

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 28 A-2

**„Gewerbegebiet zwischen Waldstraße und Robert-Bosch-Straße“**  
(Änderungsbebauungsplan zu B-Plan Nr. 28 Aa)

**Kreisstadt Dietzenbach**  
FB 10 Zentrale Steuerung/ Stadtplanung und -entwicklung

Stand: 02.09.2019



Bearbeitung durch:

Kreisstadt Dietzenbach  
Fachbereich 10 Zentrale Steuerung,  
Stadtplanung und -entwicklung  
Abteilung 10.8 – Stadtplanung



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>1</b>
<b>1. ERFORDERNIS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG .....</b>	<b>2</b>
<b>2. LAGE DES PLANGEBIETS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....</b>	<b>5</b>
<b>3. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN .....</b>	<b>5</b>
3.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP).....	5
3.2 Landschaftsplan .....	5
3.3 Geltender Bebauungsplan .....	6
<b>4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....</b>	<b>6</b>
4.1 Bestandssituation.....	8
4.2 Planungsansatz .....	8
4.3 Planungsumsetzung.....	9
<b>5. VERFAHRENSABLAUF .....</b>	<b>13</b>



## Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans in der jeweiligen aktuellen Fassung berücksichtigt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21.06.2018 (GVBl. S. 291).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I.S. 1057)



## 1. ERFORDERNIS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG

Bereits seit Jahren beschäftigt das Thema „Vergnügungsstätten“ - Spielhallen - die kommunalen Gremien von Städten und Gemeinden in Deutschland, wenn auch das Themengebiet seit den 90er Jahren kaum mehr Anlass für ein groß angelegtes planungsrechtliches Einschreiten gab. Nach Änderungen der Spielverordnung im Jahre 2006 ist jedoch zu beobachten, dass Spiel- und Automatenhallen auch weiterhin expandieren und sich mittlerweile gezielt Nischen suchen, die planungsrechtlich nicht scharf abgegrenzt sind. Spielhallen sind damit auch weiterhin bodenrechtlich relevant und können sich damit auf die städtebauliche Entwicklung wie auch auf das Stadtimage negativ auswirken.

Dieser Expansionstrend mit weitreichenden problematischen Folgen für das städtebauliche Umfeld spiegelt sich auch in der Kreisstadt Dietzenbach wider. Insbesondere die Ausstattungsdichte an Geldspielgeräten mit Gewinnmöglichkeiten in der Gastronomie stieg in den vergangenen Jahren drastisch an. Die Anzahl an Anfragen und Anträgen zur Errichtung von Spielhallen in Misch- und Gewerbegebieten ist beachtlich. Ein pauschaler Ausschluss derartiger Einrichtungen für das gesamte Stadtgebiet ist nicht nur bauplanungsrechtlich unzulässig, sondern zudem aus stadtplanerischer respektive ordnungsbehördlicher Sicht nicht sinnvoll. Insofern stellt sich der Kreisstadt Dietzenbach die zentrale Frage, in welchen Bereichen des Stadtgebiets die Möglichkeit bestehen sollte, Spielhallen zuzulassen bzw. auszuschließen.

Spielhallen fallen gemäß der aktuell rechtskräftigen Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017 unter den städtebaulichen Terminus „Vergnügungsstätte“. In der Fassung von 1990 wurde der Begriff erstmalig aufgeführt. „Vergnügungsstätte“ ist dabei ein Sammelbegriff für Gewerbebetriebe besonderer Art, die in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache oder Ausnutzung des Spiel-, Geselligkeits- oder Sexualtriebs ein bestimmtes genussbezogenes Freizeitangebot vorhalten (siehe: Fickert/Fieseler:



Baunutzungsverordnung-Kommentar, § 4 a Abs. 3, Rd. Nr. 22). Dem entsprechend lassen sich insgesamt sechs Gruppen unterscheiden:

- Spiel- und Automatenhallen, Freizeit-Center,
- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
- Swinger-Clubs,
- Diskotheken, Tanzlokale,
- Multiplex-Kinos sowie
- Festhallen (Hochzeitssäle).

**Exkurs:**

*Eine pauschale Zuordnung von Festhallen zu den Vergnügungsstätten ist in der Rechtsprechung und der Kommentierung zu BauGB oder BauNVO nicht eindeutig. So hängt dies u.a. von der Anzahl der Teilnehmer, dem damit verbundenen An- und Abfahrtsverkehr, dem Unterhaltungsangebot (z.B. Musik mit Tanz) oder dem Zeitraum der jeweiligen Feier ab, woraus sich dann letztendlich der Störgrad für die umgebenden Nutzungen bzw. der Umfang der städtebaulichen Negativwirkungen ableiten lässt (vgl. hierzu z.B. Urteil des OVG NW vom 27.04.2006, 7A 1620/05, wonach der Betrieb einer Festhalle, „in der Hochzeiten, Geburtstage mit Musik und Tanz durchgeführt werden“, der Festsetzung eines Industriegebietes widerspricht).*

*Wettbüros werden oftmals zu den Vergnügungsstätten gezählt. Da der Übergang zu einer reinen Wettannahmestelle allerdings fließend ist, wird aktuell die Frage diskutiert, ab welcher Ausstattung eine bloße Wettannahmestelle als Wettbüro und demnach als Vergnügungsstätte zu werten ist. So wird eine Wettannahmestelle zu einer Vergnügungsstätte erst, wenn die kommerzielle Unterhaltung der Kundschaft im Vordergrund steht sowie ein Angebot zum Verweilen existiert. Eine mit Quotenmonitoren ausgestattete Vermittlungsstelle für Live-Wetten zählt ebenso zu den Vergnügungsstätten, da auch hier der Verweilcharakter gegeben ist. Die gebotene Aufenthaltsmöglichkeit resultiert in der Annahme einer*



*kommerziellen Unterhaltung (vgl. hierzu z.B. Urteil des VGH Mannheim vom 18.09.2018, 3 S 778/18).*

*Nicht zu den Vergnügungsstätten zählen indes Toto-Lotto-Aannahmestellen, die gleichzeitig Zeitungen, Schreib- oder Tabakwaren verkaufen. Des Weiteren fallen definitiv auch keine politischen Kabarets und Kleinkunsth Bühnen, reine Bowling- und Kegelbahnen sowie herkömmliche Kinos unter den Terminus „Vergnügungsstätte“.*

*Bordelle oder bordellartige Betriebe werden als Gewerbebetriebe eingestuft.*

Aufgrund der Vielgestaltigkeit der unter „Vergnügungsstätten“ terminierten Nutzungen und ihrer unterschiedlichen städtebaulichen Relevanz wurde ein gesamtstädtisches Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ für die Kreisstadt Dietzenbach erstellt, das für bestimmte Stadtbereiche Spielhallennutzung aufgrund der hiermit einhergehenden Negativwirkungen (z.B. Immissionskonflikte, Trading-Down-Prozesse, bodenrechtliche Spannungen) ausschließt, wohingegen Tanzlokale, Diskotheken, Festhallen (Hochzeitssäle) und / oder Multiplex-Kinos als weitere Formen des städtebaurechtlichen Nutzungsbegriffs „Vergnügungsstätte“ mancherorts durchaus als zulässig und standortverträglich beurteilt. Dieses Vergnügungsstättenkonzept wurde mit zwei Ergänzungen am 09. November 2012 als Handlungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach beschlossen und bildet die Grundlage für die vorliegende Bebauungsplanänderung.

Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung Dietzenbachs entsprechend § 1 Abs. 3 und 5 BauGB ist es Ziel der Planaufstellung, die aus dem Vergnügungsstättenkonzept für den Planungsraum gewonnenen Erkenntnisse in Planungsrecht umzusetzen. Es gilt insbesondere Bebauungspläne älteren Typus, deren Inhalte auf Rechtsgrundlagen und Verordnungen beruhen, die gegenwärtige gesellschaftspolitische und wirtschaftliche Entwicklungen nur unscharf oder gar nicht abbilden, anhand neuerer gesetzlicher Grundlagen und deren Auslegung zu modifizieren.



## 2. LAGE DES PLANGEBIETS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

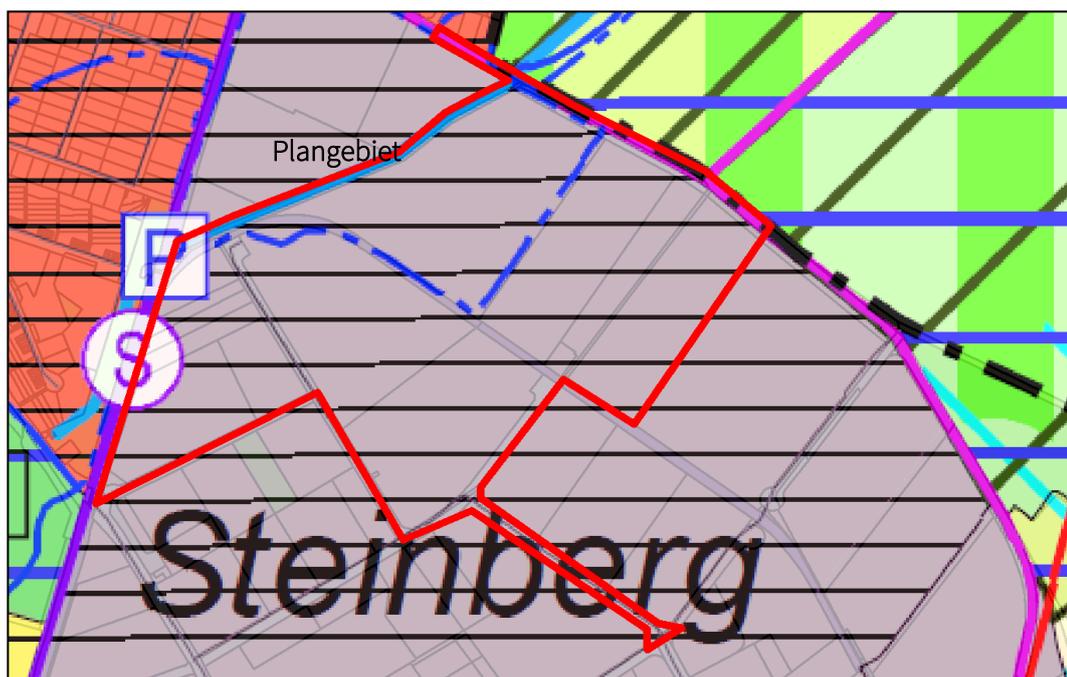
Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des „Gewerbegebiets Nord“ der Kreisstadt Dietzenbach. Es wird umgrenzt von der Dieselstraße und Robert-Bosch-Straße im Südosten, der Waldstraße im Norden, dem Liliengraben im Nordwesten und der S-Bahn-Trasse im Westen. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 21,86 ha.

Der zukünftige Geltungsbereich des aufzustellenden Änderungsbebauungsplans Nr.28 A-2 ist deckungsgleich mit dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28 Aa „Erweiterung Industriegebiet Steinberg“ (in Kraft getreten am 18.11.1972) und trägt die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 28 A-2 „Gewerbegebiet zwischen Waldstraße und Robert-Bosch-Straße“.

## 3. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

### 3.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)

Im rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) des Regionalverbands Frankfurt/Rhein-Main ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche - Bestand ausgewiesen.

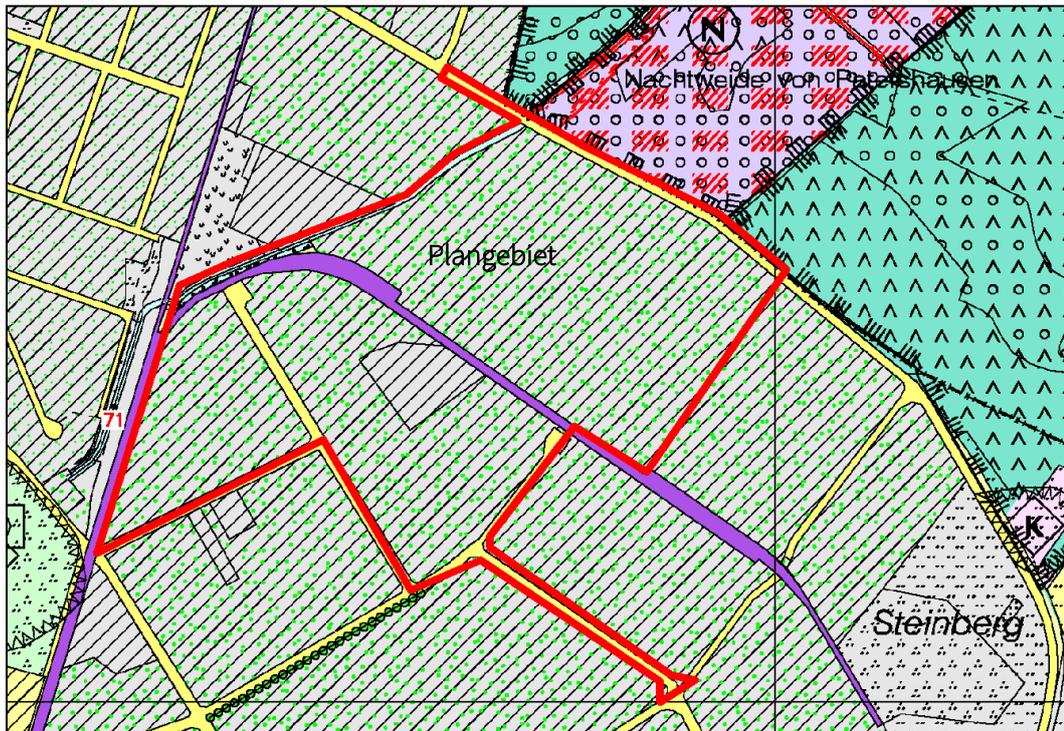


Kartenausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan 2010, ohne Maßstab

[Quelle: [www.region-frankfurt.de](http://www.region-frankfurt.de) , eigene Bearbeitung]

### 3.2 Landschaftsplan

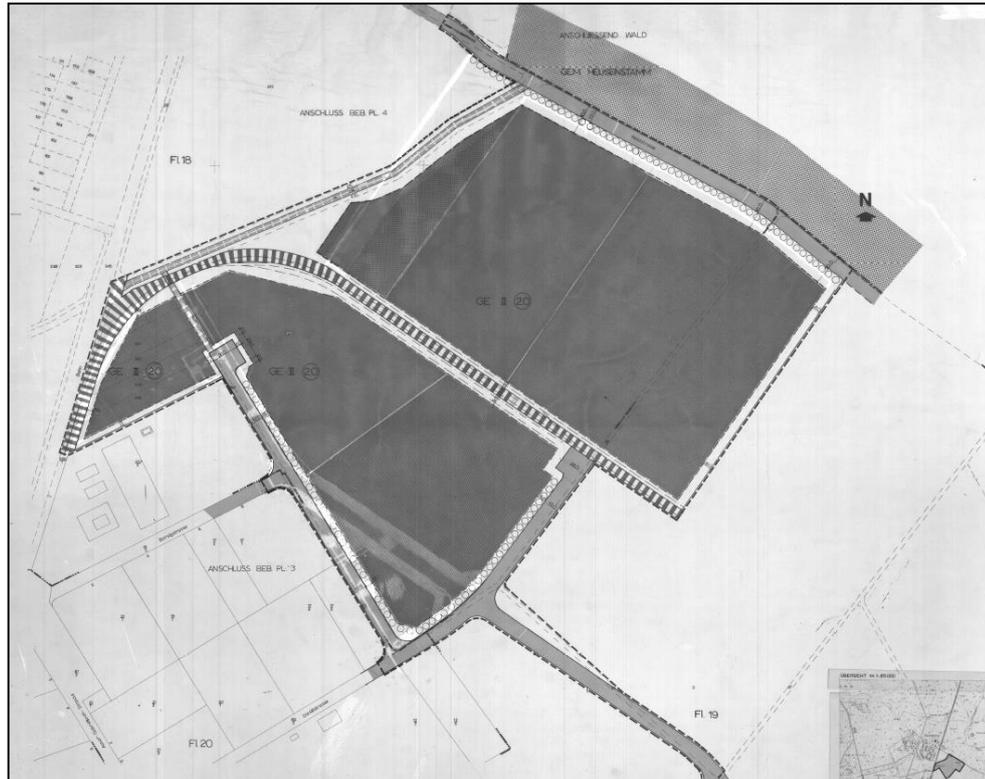
Der Landschaftsplan UVF 2000 des ehemaligen Umlandverbands Frankfurt stellt das Plangebiet folgendermaßen dar: „Siedlungsfläche gemäß geltendem Flächennutzungsplan Stand Juli 2000 sowie Siedlungsflächen aus Bebauungsplänen“.



Kartenausschnitt Landschaftsplan UVF 2000, ohne Maßstab  
[Quelle: [www.region-frankfurt.de](http://www.region-frankfurt.de), eigene Bearbeitung]

### 3.3 Geltender Bebauungsplan

Die planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage des Planungsraums stellt der Bebauungsplan Nr. 28 Aa „Erweiterung Industriegebiet Steinberg“ dar. Dieser, am 18. November 1972 in Kraft getretene, Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet ohne bauplanungsrechtliche Einschränkungen (ausnahmsweise oder nicht zulässige Nutzungen) in dreigeschossiger Bauweise zu einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 fest.



Kartenausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 28 Aa, ohne Maßstab  
[Quelle: eigene Darstellung]

Entsprechend § 8 der dem Jahr der Offenlage des Bebauungsplans zugrunde zu legenden gültigen Baunutzungsverordnung von 1968 sind demnach zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Der Terminus „Vergnügungsstätte“ wird nicht genannt; Nutzungen dieser Art wurden als Gewerbebetriebe aller Art definiert und sind somit bisher zulässig.



## 4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

### 4.1 Bestandssituation



Bestandssituation Im Geltungsbereich Bebauungsplans Nr. 28 A-2  
[Quelle: eigene Darstellung]

Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 28 A-2 sind großflächige logistische Gewerbeeinheiten und produzierendes Gewerbe sowie Dienstleistungsbetriebe angesiedelt. Im Norden des Plangebiets werden die Einheiten vornehmlich von einem Einzelhandelsbetrieb als Logistikzentrum genutzt. Im Süden herrschen produzierendes und Dienstleistungsgewerbe vor.

Die Bebauung entspricht typischen eingeschossigen Logistikhallen mit untergeordnetem Büro- und Sozialtrakt. Die sonstigen Gebäude der Gewerbeeinheiten erreichen eine Höhe von bis zu drei Vollgeschossen. Zu Betriebszeiten herrscht reger Schwerlastverkehr, durch den die Hallen über zahlreiche Laderampen angedient werden. Die Außenanlagen der bebauten



Grundstücke dienen in erster Linie als Rangier-, Andienungs- und Parkzonen. Dort befinden sich ebenfalls offene Ausstellungsflächen.

Kurz- und /oder mittelfristig ist eine Nutzungsaufgabe der ansässigen Unternehmen nicht zu erwarten. Ebenso ist ein Gebäude- / Hallenleerstand derzeit nicht festzustellen. Weitere Flächenreserven sind im Bereich des Plangebietes nicht gegeben.

#### **4.2 Planungsansatz**

Das Steuerungskonzept Vergnügungsstätten weist auf gute Standortbedingungen für Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet Dietzenbach-Nord hin.

Die Attraktivität des Gebietes für Spielhallen und ähnliche Betriebe ergibt sich zum einen aus konsumerorientierten Ansiedlungsmöglichkeiten und zum anderen aus einer guten Erreichbarkeit, bedingt durch die Nähe zu Wohnnutzungen und zum S-Bahn Haltepunkt.

Die kleinteiligere Grundstücksstruktur in diesem Gebiet bietet einen weiteren Anreiz. Da Spielhallen flächenmäßig immer größer werden und der Nachfragetrend zu immer größeren und diversifizierten Angeboten geht, bieten die vorhandenen Lagerhallen ausreichend Möglichkeiten dieser Entwicklung zu folgen. Daneben stellen die Verwaltungsgebäude als Kopfbauten auf Grund ihrer gegebenen Grundrissstrukturen ein noch größeres Potential dar.

Nach dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28 Aa sind vergnügungsstättenartige Nutzungen in Gewerbegebieten - unabhängig von ihrer städtebaulichen Standortverträglichkeit für das Plangebiet - uneingeschränkt zulässig. Dies basiert auf einer früheren Version der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1968), die zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 28 Aa zugrunde lag und Vergnügungsstätten als Gewerbebetriebe jedweder Art definierte.



Dies änderte sich mit der Einführung der Baunutzungsverordnung 1990. Hier wurde erstmalig zwischen „Gewerbebetrieben aller Art“ und „Vergnügungsstätten“ unterschieden. Innerhalb von Gewerbegebieten können dementsprechend Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Möglichkeit soll für den Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 28 A-2 jedoch explizit ausgeschlossen werden.

Dies erklärt sich insbesondere daraus, dass Vergnügungsstätten der Unterhaltung und Freizeitgestaltung dienen. Sie widersprechen somit der Zweckbestimmung dieses Gewerbegebiets insoweit, dass die vorherrschende logistische Nutzung beibehalten werden soll und die Unterbringung von Vergnügungsstätten bodenrechtliche Spannungen auslösen könnte. In der Empfehlung des Steuerungskonzeptes „Vergnügungsstätten“ für die Kreisstadt Dietzenbach wird für den hier relevanten Bereich Gewerbegebiet Nord (Kap. 9.4, S. 48) ausgeführt:

„[...]

*Bodenrechtliche Spannungen*

*Insbesondere die Tatsache, dass eine homogene gewerbliche Struktur in einem Teilbereich und eine homogene industrielle Struktur (Logistik) in einem anderen Teilbereich vorherrschen, lässt erwarten, dass mit der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten Ungleichgewichte im Bodenpreisgefüge entstehen würden. Eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten soll, trotz der teilweise guten Standortbedingungen für Betreiber, nicht ermöglicht werden.*

[...]“

Die „Ungleichgewichte im Bodenpreisgefüge“ – und damit einhergehend bodenrechtliche Spannungen – resultieren aus der Tatsache, dass im Immobilienverkehr für vergnügungsstättenartige Nutzungen regelmäßig höhere Preise gezahlt werden als für logistisch genutzte Flächen. Dies widerspricht dem Ziel der Erhaltung und Entwicklung des Logistikstandorts Dietzenbach Nord.



### 4.3 Planungsumsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 28 A-2 wird an die aktuell gültige Baunutzungsverordnung angepasst und erfährt nachfolgende bauplanungsrechtliche Festsetzung:

**Die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.**

Der Bebauungsplan Nr. 28 A-2 „Gewerbegebiet zwischen Waldstraße und Robert-Bosch-Straße“ ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 28 Aa „Erweiterung Industriegebiet“ nur hinsichtlich der oben getroffenen Festsetzung; alle übrigen Festsetzungen gelten weiterhin fort.

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. den entsprechenden Bestimmungen des § 1 BauNVO wird ein „einfacher Bebauungsplan“ gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Die Aufstellung geschieht im vereinfachten Verfahren i.S.d. § 13 BauGB. Dies ist zulässig, da die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans Nr. 28 Aa durch die vorgesehene Änderung nicht berührt werden (§ 13 Abs. 1 BauGB).

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen überdies keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete).

Vor diesem Hintergrund sind nach § 13 Abs. 3 BauGB eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB nicht erforderlich. Gleichzeitig kann von einer Erarbeitung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung abgesehen werden. Mit den planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden keine Voraussetzungen geschaffen, die zu zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft führen.



Nach den gesetzlichen Vorgaben gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann ferner von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB und von der Anhörung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Weiterhin ist entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB eine zusammenfassende Erklärung nach § 6 a Abs. 1 und § 10 a Abs. 1 BauGB nicht erforderlich.



## 5. VERFAHRENSABLAUF

04.05.2018	Aufstellungsbeschluss
06.07.2018	Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB
05.04.2019	Beschluss zur Offenlage
03.06. bis 05.07.2019	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
03.06. bis 05.07.2019	Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB
30.08.2019	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

