



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 28D/2

**„Gewerbegebiet Steinberg südöstlich der Gottlieb-Daimler-Straße
zwischen Marie-Curie-Straße und Wald“**

(Änderungsbebauungsplan zu B-Plan Nr. 28D)

Kreisstadt Dietzenbach

FB 10 Zentrale Steuerung/ Stadtplanung und -entwicklung

Satzungsexemplar

Stand: 19.10.2017



Bearbeitung durch:

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

Dipl. Ing. Birgit Auzinger

und

B. Eng. Mourad Abdessadki



INHALTSVERZEICHNIS

RECHTSGRUNDLAGEN	4
LITERATUR	4
1. ERFORDERNIS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG	5
2. LAGE DES PLANGEBIETS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	7
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN	7
3.1 REGIONALER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (REGFNP)	7
3.2 LANDSCHAFTSPLAN	8
3.3 GELTENDER BEBAUUNGSPLAN	9
4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	10
4.1 BESTANDSSITUATION	10
4.2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	11
4.2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG – AUSSCHLUSS DES EINZELHANDELS	11
4.2.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG – REGELUNG ZU VERGNÜGUNGSTÄTTEN	13
4.2.3 ART DER BAULICHEN NUTZUNG – REGELUNG ZU WERBEANLAGEN	19
4.3. PLANUNGSUMSETZUNG	20
4.3.1 PLANUNGSUMSETZUNG ZUM AUSSCHLUSS DES EINZELHANDELS	20
4.3.2 PLANUNGSUMSETZUNG ZU VERGNÜGUNGSTÄTTEN	21
4.3.3 PLANUNGSUMSETZUNG ZU WERBEANLAGEN	21
5. BODENBELASTUNGEN	22
6. AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND UMWELT	24
6. ABWÄGUNG DER BELANGE / VERFAHRENSWAHL	25
7. VERFAHRENSABLAUF	26



RECHTSGRUNDLAGEN

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554), zuletzt geändert durch Artikel 102 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193).
- Hessische Bauordnung ((HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12. 2016 (GVBl. S. 294).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.09.2016 (GVBl. S. 167).
- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24.09.1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2014 (GVBl. I S. 218).
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GVBl. I S. 607).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4.05.2017 (BGBl. I.S. 1057)
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) Vom 26. August 1998 (GMBL Nr. 26/1998 S. 503)

LITERATUR

- Die Stadt Dietzenbach als Einzelhandelsstandort
GMA-Entwicklungskonzept im Auftrag der Stadt Dietzenbach
Köln im September 2003



1. ERFORDERNIS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 06.07.2009 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 D „Gewerbegebiet Steinberg südöstlich der Gottlieb Daimler-Straße zwischen Brunnenkette und Wald“ beschlossen. Der Änderungsbebauungsplan erhielt mit dem Aufstellungsbeschluss die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 28 D/2 „Gewerbegebiet Steinberg südöstlich der Gottlieb Daimler-Straße zwischen Marie-Curie-Straße und Wald“. Der ursprüngliche Bebauungsplan 28D wurde am 04.08.1981 rechtskräftig.

Die Nummerierung ergibt sich durch den Ursprungsbebauungsplan Nr. 28D, der mit dem Änderungsplan Nr. 28D/1 überarbeitet werden sollte. Der Entwurf zu dem Änderungsbebauungsplan Nr. 28D/1 ist in dem Bebauungsplan Nr. 81 aufgegangen. Daher erhält nun dieser Bebauungsplan die Nummer 28D/2.

Vorrangiges Ziel der Bebauungsplanänderung ist:

- die Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt durch den Ausschluss von Einzelhandel oder Verkaufsstellen mit zentrenrelevanten Sortimenten,
- die Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten innerhalb des Geltungsbereiches,
- der Ausschluss von gewerblichen Nutzungen, die sich städtebaulich nicht einfügen lassen nach § 1 Abs. 5 BauNVO (Bordelle).

Um schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt zu verhindern, werden im gesamten Plangebiet Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, sofern sie über ein innenstadt-/zentrenrelevantes Sortiment verfügen, ausgeschlossen. Großhandelsbetriebe, wie z.B. der Floristenbedarf, sind von dieser Regelung ausgenommen.

Das Thema „Vergnügungsstätten“ und insbesondere „Spielhallen“ beschäftigt die kommunalen Gremien von Städten und Gemeinden bereits seit mehreren Jahren. Nach Änderungen der Spielverordnung im Jahre 2006 ist zu beobachten, dass Spiel- und Automatenhallen in zunehmend starkem Maße expandieren und sich auf die städtebauliche Entwicklung, wie auch auf das Stadtimage negativ auswirken. Dieser Trend zeigt sich über Anfragen nach neuen Spielhallenstandorten auch in der Kreisstadt Dietzenbach. Mit der Ausstattungsdichte an Geldspielgeräten mit Gewinnmöglichkeit in der Gastronomie, der zunehmenden Anzahl an nicht



genehmigten Geldspielgeräten sowie dem Vorliegen von Anfragen zur Errichtung von Spielhallen kam in der Kreisstadt Dietzenbach die Frage auf, in welchen Bereichen des Stadtgebiets generell die Möglichkeit bestehen sollte, Vergnügungsstätten zuzulassen bzw. zu verhindern.

Für die Kreisstadt Dietzenbach wurde im Vorfeld zu diesem Bebauungsplanverfahren ein gesamtstädtisches Konzept (Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ von November 2011 mit Ergänzungen von September 2012) erarbeitet, in dem Bereiche festgelegt wurden, die gegenüber Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, als empfindlich gelten müssen und solche, in denen Vergnügungsstätten zulässig sein sollten. Hierbei war zu prüfen und zu berücksichtigen, ob Einrichtungen, die unter den städtebaulichen Begriff „Vergnügungsstätten“ fallen, wie z. B. Spielhallen, Festhallen (Hochzeitssäle), Tanzlokale, Diskotheken und Multiplexkinos zu negativen städtebaulichen Wirkungen wie z. B. Immissionskonflikten, Trading-Down-Prozessen führen oder als standortverträglich eingestuft werden können. Das Vergnügungsstättenkonzept mit zwei Ergänzungen wurde am 9. November 2012 als verwaltungsinternes Handlungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Dietzenbach beschlossen.

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. Dieser Bebauungsplan Nr. 28D/2 stellt die Umsetzung des Steuerungskonzeptes „Vergnügungsstätten“ auf bauleitplanerischer Ebene dar.

Entgegen den bisherigen Vorstellungen, die im Aufstellungsbeschluss vom 11.05.2009 dokumentiert sind, soll von einer Änderung der Geschossflächenzahl in eine Baumassenzahl abgesehen werden. Das Gebiet ist nahezu vollständig bebaut, so dass diese Festsetzung nur für Erweiterungen und Umbaumaßnahmen herangezogen würde. Im Gegensatz dazu bedeutet die Änderung dieser Festsetzung jedoch ein deutlich umfangreicheres Verfahren mit genauerer Untersuchung des Bestands und Überprüfung auf die Eignung der geänderten Festsetzungen. Um den Verfahrensablauf zu vereinfachen, wird daher auf die Änderung der Nutzungskennziffern verzichtet. Der Schwerpunkt der Bebauungsplanänderung liegt auf den Regelungen zum Thema Einzelhandel und Vergnügungsstätten.



2. LAGE DES PLANGEBIETS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich im Gewerbegebiet Nord, im äußersten Osten des Stadtgebietes, südöstlich der Gottlieb-Daimler-Straße. Es grenzt im Osten direkt an den Wald und im Südwesten an die Marie-Curie-Straße an.

Gegenüber dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28D soll der Geltungsbereich angepasst werden. Zu ändern ist gem. § 1 (3) BauGB ein Bereich des Bebauungsplans Nr. 28 D zwischen Gottlieb-Daimler-Straße (Nordwesten), Marie-Curie-Straße (Süden) und Wald (Osten). Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 28 D/2 umfasst im Gegensatz zum rechtskräftigen B-Plan Nr. 28 D nur die Flächen nördlich der Marie-Curie-Straße. Die Flächen südlich der Marie-Curie-Straße werden bereits durch den Bebauungsplan Nr. 81 überplant. Ebenfalls herausgenommen wird die Fläche des Kreuzungspunktes Gottlieb-Daimler-Straße/Waldstraße, da diese bereits durch eine neuere Planung (B-Plan Nr. 28 Cb/1) planungsrechtlich gesichert wurde und somit keiner Neuordnung bedarf. Eine im B-Plan Nr. 28 D im Osten festgesetzte Waldfläche ist ebenfalls nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereichs. Hier hat sich der Wald bereits entwickelt und muss somit nicht mehr planungsrechtlich festgeschrieben werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 25 ha.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke:

Flur 19 Flurstücke 4/1, 13/17, 13/18, 20/2, 23/1, 28/5, 29, 30, 33, 34, 35, 36

Flur 20 Flurstücke 1/13, 1/14, 83/14, 93/2, 93/3, 96, 97, 98, 99,

Flur 22 Flurstücke 38/3, 38/4, 40/1, 44/2, 51/1, 51/2, 51/5, 52/4, 52/6, 52/8, 52/9, 53/3, 54/3, 59/6, 59/7, 94/4, 96/4, 96/5, 105/1, 106/1, 108/4, 110/5, 110/6, 117/1, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130/1, 130/3, 130/4

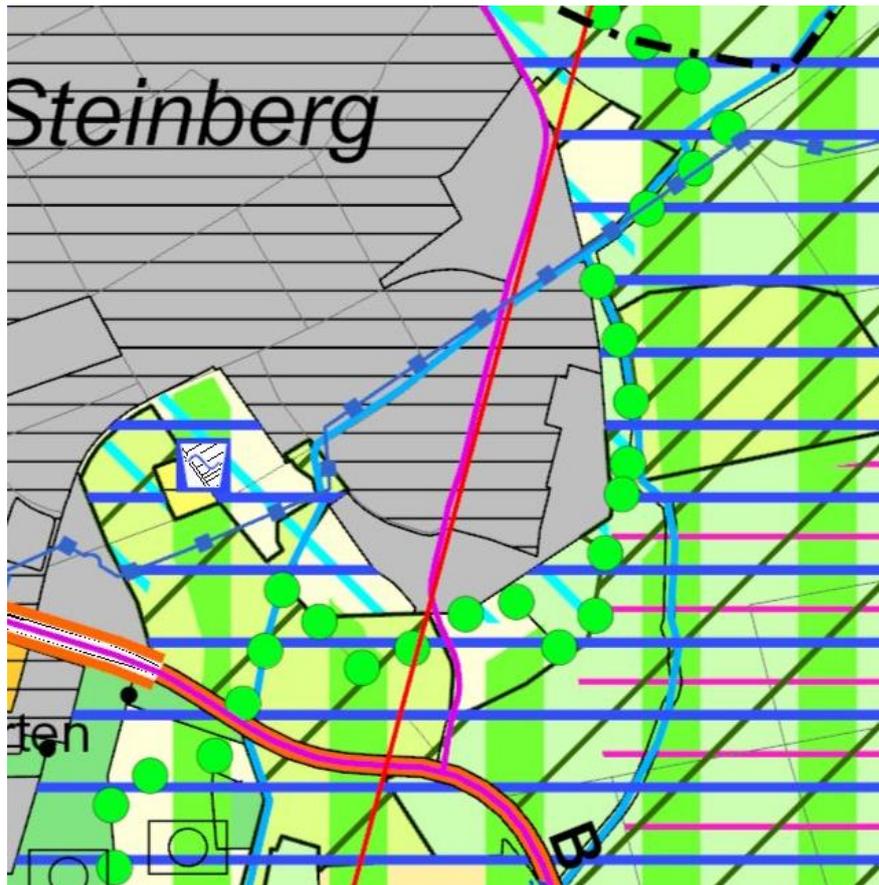
Flur 38 Flurstücke 5, 11/7, 11/8, 11/9

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

3.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)

Im rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) des Regionalverbandes Frankfurt/Rhein-Main ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche ausgewiesen und zum größten Teil als bebautes Gebiet (schraffierte Fläche) dargestellt. Im Nordosten stellt der RegFNP die durch den Bebauungsplan Nr. 28 D überplanten und schon z. T. realisierte Bereiche als überbaute Flächen und als Waldflächen dar. Des Weiteren durchziehen das Plangebiet eine Fernwasserleitung in Verlängerung des Weiskircher Wegs sowie eine Hochspannungsleitung östlich parallel zur Waldstraße.





KARTE 1: Kartenausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan 2010
Quelle: www.region-frankfurt.de/Organisation/Planung

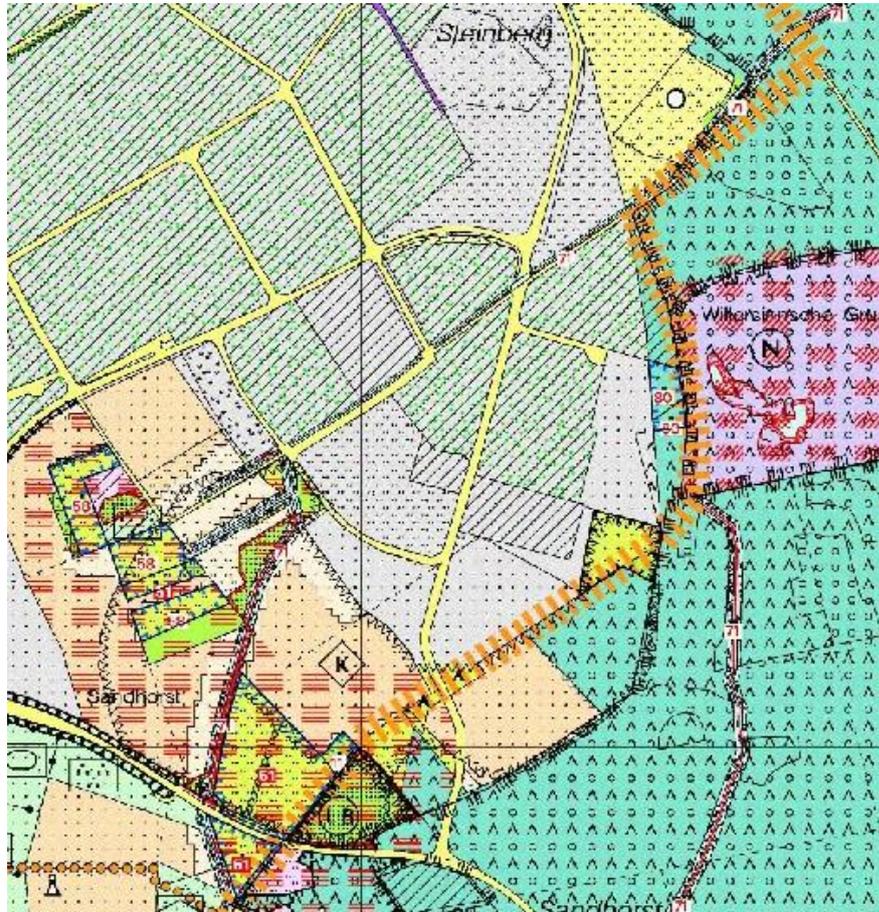
3.2 Landschaftsplan

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans ist der östliche Teil des Geltungsbereichs zum Teil als Fläche für Wald dargestellt. Die Entwicklungskarte zeigt gleichzeitig aber auch, dass der nördliche Teil davon bereits überbaut ist.

Der südöstliche Teil der gewerblichen Baufläche ist als tatsächliche Nutzung Ackerfläche ausgewiesen. Der südliche Teilbereich der gewerblichen Baufläche zwischen Weiskircher Weg, Marie-Curie-Straße und Waldstraße ist als tatsächliche Nutzung Grünland beschrieben.

Insgesamt ist der überwiegende Teil des Geltungsbereichs als bereits bebaute Fläche dargestellt. Weite Teile des Plangebietes sind zudem als Flächen zur Erhöhung der Durchgrünung innerhalb der Siedlungsflächen ausgewiesen.

Direkt an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes ist ein Regionalparkkorridor ausgewiesen, an dem der Regionalparkweg entlang geführt werden sollte. Dieser wurde jedoch zwischenzeitlich realisiert und wird nun über die Waldstraße geführt.



KARTE 1: Landschaftsplan

Quelle: www.region-frankfurt.de/Organisation/Planung/Landschaftsplan

3.3 Geltender Bebauungsplan

Planungsgrundlage ist der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 28 D „Gewerbegebiet Steinberg südöstlich der Gottlieb-Daimler-Straße zwischen Brunnenkette und Wald“ mit Rechtskraft seit dem 04.08.1981. Dieser setzt ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO (1977) und ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO (1977), hier: Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und Sportliche Zwecke fest.

Innerhalb des Baugebiets finden sich Abgrenzungen unterschiedlichen Nutzungsmaßes. Das Gewerbegebiet wird unterteilt in ein Gewerbegebiet GE und ein eingeschränktes Gewerbegebiet GE*. Die unterschiedlichen Ausnutzungskennziffern stellen sich folgendermaßen dar:



- Im Gewerbegebiet: III-geschossig mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 0,8 zwischen Gottlieb-Daimler-Straße und Waldstraße.
- Im Gewerbegebiet mit *: III-geschossig mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 0,8 im nördlichen Teil östlich der Waldstraße.
- Im Gewerbegebiet mit *: III-geschossig mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,6 im südlichen Teil östlich der Waldstraße.
- Im Sondergebiet: II-geschossig mit einer GRZ von 0,1 und einer GFZ von 0,1 entlang der Marie-Curie-Straße.

Entsprechend § 8 BauNVO der dem Jahr der Offenlage des Bebauungsplans zugrunde liegenden, gültigen Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 sind demnach zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art,
- Lagerhäuser/-plätze und öffentliche Betriebe soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,
- Geschäfts-/ Büro- und Verwaltungsgebäude sowie
- Tankstellen.

Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO (1977) sind zulässig mit der Einschränkung, dass je Betrieb nur eine Wohnung zulässig ist.

Das Sondergebiet südlich der Marie-Curie-Straße wurde durch den B-Plan 81 (rechtskräftig seit dem 02.09.2000) überplant (GE* / GRZ 0,4 / GFZ 4,0) und bedarf keiner Teiländerung. Dieser Bereich ist daher im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes Nr. 28D/2 nicht enthalten.

4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

4.1 Bestandssituation

Das Plangebiet ist über die Waldstraße an die Vélizystraße (B 459) verkehrlich angebunden.

Das Gewerbegebiet ist durch großflächige Nutzungen geprägt: ein Logistik-Betrieb, ein Betrieb zur Kunststoffverarbeitung, eine Kfz-Reparaturwerkstatt, ein Werkzeugbauunternehmen, eine Firma zur Präzisionswerkzeugherstellung, ein Großhandel für Geschenkartikel und Floristenbedarf, Krandienstleistungen und ein



Betrieb zur Reinigung und Vermietung von Kartonagen und Kunststoffverpackungen. Bis auf ein Teilgrundstück sind derzeit alle Flächen bebaut.

Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 28D/2 befindet sich ein Hotel, in dem bereits größere Veranstaltungen durchgeführt werden. Auch gibt es aktuell Anfragen zu größeren Gaststätten-Nutzungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 81 an der Marie-Curie-Straße. Diese Nutzungen fügen sich gut in das Gefüge der Gewerbebetriebe ein. Konflikte sind momentan nicht festzustellen.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Ziel der Planung ist es nach wie vor, im Plangebiet eine gewerbliche Nutzung zu sichern, dabei jedoch die aktuellen Entwicklungen in Dietzenbach zu berücksichtigen. Somit bleibt für das Plangebiet auch die Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO erhalten. Der rechtskräftige B-Plan Nr. 28 D weist allerdings ein Gewerbegebiet ohne planungsrechtliche Modifikation z. B. bezüglich des Einzelhandels oder der Vergnügungsstätten aus. Danach waren bislang Einzelhandelsbetriebe bis zur Grenze der Großflächigkeit und uneingeschränktem Sortimentangebot allgemein zulässig, da diese unter die „Gewerbebetriebe aller Art“ gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauGB fallen. Der Terminus „Vergnügungsstätte“ wird ebenso nicht genannt; Nutzungen dieser Art wurden im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 28D bislang gemäß geltender BauNVO als sonstige Gewerbebetriebe definiert und waren somit allgemein zulässig. Diese allgemeine Zulässigkeit wird mit dem Änderungsbebauungsplan aufgehoben.

4.2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG – AUSSCHLUSS DES EINZELHANDELS

Vor dem Hintergrund der Ziele zur Einzelhandelsentwicklung stehen Einkaufsqualität und Versorgungssituation für Endverbraucher im Mittelpunkt des Interesses. Deshalb ist der „Business-to-Business“-Bereich, mangels relevanter Auswirkungen auf die Zentren- und Versorgungsstruktur, von den Beschränkungen ausgenommen. Zu den Betrieben und Tätigkeiten gehören z. B. Großhandelsunternehmen, Handel und Halbfertigproduktion oder Umschlag von Kühlprodukten für Großabnehmer. So ist auch die Firma Andreas GmbH als Floristen-Großhandel von den Einschränkungen ausgenommen. Auch ausgenommen von den Beschränkungen sollen Händler sein, die zwar von der Definition her Einzelhändler darstellen z. B. Autoverkäufer, jedoch kein innenstadt-/zentrumsrelevantes Sortiment anbieten.



Alle Betriebe mit dem Schwerpunkt ihrer Geschäftstätigkeit auf zentren- oder innenstadtrelevanten Sortimenten sollen hingegen nicht mehr zulässig sein.

Standorte für solche Betriebe sind in ausreichendem Umfang in der Altstadt, der Stadtmitte sowie am Nahversorgungsstandort Steinberg vorhanden. Die genannten Standorte sind gemäß Einzelhandelsgutachten der GMA (Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH) von September 2003 als Versorgungsschwerpunkte für die Stadt Dietzenbach ausgewiesen.

Die einschränkenden Festsetzungen resultieren aus Erfahrungen in anderen Gewerbegebieten der Stadt, bei denen sich viele an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen angesiedelt haben. Die übrigen Bebauungspläne für die Gewerbegebiete wurden in der Vergangenheit bereits geändert, um den Einzelhandel zu steuern. Der Bebauungsplan Nr. 28D/2 ist der letzte in der Überarbeitung, der nun auch an die Ergebnisse des GMA-Gutachtens angepasst wird.

In dem Gutachten der GMA heißt es: „Zur Sicherstellung einer städtebaulich kompakten, zentralitätsbildenden Struktur des neuen Stadtzentrums wird eine Begrenzung des großflächigen Einzelhandels auf einen Bereich vorgeschlagen, der sich zwischen Offenbacher Straße, Am Bieberbach/Werner-Hilpert-Straße, der S-Bahnlinie nördlich der Vélizystraße erstreckt“. Demnach soll sich gerade großflächiger Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich des neuen Stadtzentrums ansiedeln.

Weiter wird ausgeführt: „Vor dem Hintergrund der beabsichtigten Stärkung und Weiterentwicklung der Versorgungszentren in der Dietzenbacher Altstadt und im neuen Stadtzentrum würde durch eine zusätzliche Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der beiden Versorgungszentren die beabsichtigte Zentrenentwicklung wirtschaftlich unterlaufen.“ (S. 144f GMA Entwicklungskonzept 2003)

Die Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten in dezentraler Lage bedeutet eine Schwächung der gesamten Versorgungsstruktur der Stadt Dietzenbach und der zentralörtlichen Funktion als Mittelzentrum. Die vorhandene disperse Siedlungs- und Versorgungsstruktur, die Teilung der einzelnen Versorgungsbereiche in Altstadt, neues Stadtzentrum und Nahversorgungszentrum Steinberg bedarf einer Konzentrierung. Damit ist es dringend notwendig, an anderen Standorten eine Verfestigung von Versorgungsstrukturen auszuschließen. So heißt es auch in der weiteren Analyse des Einzelhandelsgutachtens: „Zur Sicherstellung einer nach städtebaulichen Ordnungskriterien ausgerichteten Einzelhandelsentwicklung, die insbesondere im Bereich der Altstadt und im neuen Stadtzentrum als Teil eines städtebaulichen



Entwicklungskonzeptes angelegt ist, sind bauleitplanerische Initiativen der Stadt Dietzenbach erforderlich, um eine weitere Dezentralisierung in der Einzelhandelsstruktur zu verhindern. Hierzu sind die vorgenannten Gewerbegebiete flächendeckend daraufhin zu überprüfen, ob Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten durch eine Überplanung ausgeschlossen werden müssen.“ (S. 145 GMA Entwicklungskonzept 2003)

Fazit:

Die Überprüfung der Bauleitplanung im Stadtgebiet ergab, dass konkret in dem Baugebiet 28D ein Einzelhandelsausschluss zur Wahrung der zentralen Funktion der Stadt und zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche nötig ist. Entgegen den Empfehlungen des Gutachtens ist in diesem Bebauungsplan der Einzelhandel noch nicht reglementiert. Folglich wird der zentrenrelevante Einzelhandel durch den Bebauungsplan Nr. 28D/2 ausgeschlossen.

4.2.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG – REGELUNG ZU VERGNÜGUNGSTÄTTEN

Unter den städtebaulichen Begriff „Vergnügungstätt“ fallen im Wesentlichen sechs Gruppen:

- Spiel- und Automatenhallen, Freizeit-Center
- Festhallen
- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind
- Diskotheken, Tanzlokale
- Swinger-Clubs
- Multiplex-Kinos

Eine pauschale Zuordnung von Festhallen zu den Vergnügungstätt ist in der Rechtsprechung und der Kommentierung zu BauGB und BauNVO nicht eindeutig. Während der VG Karlsruhe, Urteil v. 11.08.2010, Az. 5 K 3274/09, befindet, dass eine Festhalle (im vorliegenden Fall für türkische Hochzeitsveranstaltungen) aufgrund der von ihr ausgehenden negativen städtebaulichen Auswirkungen als kerngebietstypische Vergnügungstätt zu werten ist, wertet der Kommentar der BauNVO (Fickert/Fieseler) diese Festhalle gerade nicht als kerngebietstypische Vergnügungstätt, sondern vielmehr als eine „Anlage für kulturelle und/oder soziale Zwecke“. Gemäß Rechtsprechung stellen jedoch Festhallen für groß angelegte (Familien)-Feiern kerngebietstypische Vergnügungstätt dar und sind nur in den dafür vorgesehenen Baugebietskategorien zulässig.



Auch Wettbüros werden unter bestimmten Voraussetzungen zu den Vergnügungsstätten gezählt. Hierbei muss jedoch die Abgrenzung zu einer reinen Wettannahmestelle betrachtet werden.

Eine Wettannahmestelle wird nach der vorliegenden Rechtsprechung zu einer Vergnügungsstätte, wenn die kommerzielle Unterhaltung der Kunden und Besucherschaft im Vordergrund steht, die Möglichkeit besteht, die Wetten live mit zu erleben und somit ein Angebot zum Verweilen existiert. So hat z.B. das VG Minden in seinem Urteil vom 10.02.2006 ein Wettbüro zur Vermittlung von Sportwetten mit festen Gewinnquoten als Vergnügungsstätte eingestuft, da es ein gänzlich anderes Publikum anziehe als eine Lotto- und Toto-Annahmestelle. So konnten die Besucher des Wettbüros an zahlreichen Bildschirmen ihre Wetten abgeben bzw. ihre Gewinnquoten abrufen.

In diesem Sinne werden im vorliegenden Bebauungsplan Wettbüros von den bloßen Wettannahmestellen differenziert betrachtet. Die ersteren werden als Vergnügungsstätten gemäß der vorherrschenden Rechtsprechung bewertet und mit den bereits beschriebenen städtebaulichen Begleiterscheinungen wie dem Auslösen eines Trading-down-Effekts betrachtet. Entsprechend wird die Ansiedlung von Wettbüros, sofern sie als Vergnügungsstätte zu werten sind, im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 28D/2 ausgeschlossen.

Erotikfachgeschäfte und -fachmärkte (ohne Videokabinen) sind nicht als Vergnügungsstätten zu werten. Sie sind dem Facheinzelhandel zuzuordnen. Ebenfalls nicht zu den Vergnügungsstätten zählen: Politische Kabarets und Kleinkunstabühnen (Anlagen für kulturelle Zwecke), reine Bowling- und Kegelbahnen bzw. Kartcenter (Anlagen für sportliche Zwecke) sowie herkömmliche Kinos, die als sonstige Gewerbebetriebe einzustufen sind. Bordelle und bordellartige Betriebe sind ebenfalls nicht als Vergnügungsstätten zu werten, vielmehr als Gewerbebetriebe und sind demnach nur in den entsprechenden Gebietskategorien nach BauNVO zulässig.

Ein Multiplex-Kino ist in der Regel als zusammenhängend geplanter und verwalteter Kinokomplex mit mehreren unterschiedlich dimensionierten Kinosälen definiert. Gastronomie sowie andere dienstleistungsbezogene Nutzungen ergänzen das Angebot. Multiplex-Kinos befinden sich im Regelfall in zentraler Innenstadtlage, an deren Rand oder in der Peripherie von Großstädten. Die städtebauliche Konfliktlage ergibt sich in erster Linie durch den Individualverkehr, der durch ein Multiplex-Kino regelmäßig ausgelöst wird. Dies ergibt sich allein daraus, dass ein Multiplex-Kino aufgrund seiner Größe auf einen weiträumigen Einzugsbereich ausgelegt ist und besonders in den Abendstunden (auch nach 22:00 h) mit einem größeren Zu- und Abfahrtsverkehr zu



rechnen ist. Multiplex-Kinos sind als kerngebietstypische Vergnügungsstätten zu werten, die nur in Kerngebieten und in Sondergebieten (nach § 11 Abs. 2 BauNVO) zulässig sind.

Innerhalb von Gewerbegebieten können entsprechend BauNVO 1990 Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Möglichkeit soll jedoch für den Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr.28D/2 entsprechend den Empfehlungen des vorliegenden Vergnügungsstättenkonzepts nicht per se zugelassen werden. Es soll eine Unterscheidung getroffen werden zwischen den einzelnen Unterarten von Vergnügungsstätten, wie z.B. Spiel- und Automatenhallen und Festhallen. Die Nutzungen Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros, Freizeitcenter, Swingerclubs und Multiplexkinos sollen ausgeschlossen und Festhallen, Diskotheken und Tanzlokale ausnahmsweise zugelassen werden. Dieser Entscheidung liegen nachfolgende Überlegungen zugrunde:

Mit der auf „klassische“ Gewerbebetriebe ausgerichteten Nutzungsstruktur ist aktuell von einem stabilen Bodenpreisgefüge auszugehen. Mit der Zulässigkeit von Spiel- und Automatenhallen ist jedoch zu erwarten, dass bodenrechtliche Spannungen über veränderte Renditeerwartungen an die Grundstücke, d. h. Ungleichgewichte im Bodenpreisgefüge, entstehen können.

Gerade die Logistikbetriebe sind auf große und günstige Flächen angewiesen. Aber auch für kleinere Betriebe können steigende Grundstückspreise dazu führen, dass langfristig eine Strukturveränderung zu Ungunsten der arbeitsplatzintensiven Gewerbebetriebe einsetzt. Eine Zulässigkeit von Spiel- und Automatenhallen soll hier zwingend ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Zulässigkeit oder Nicht-Zulässigkeit für Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros, Festhallen, Nachtlokale, Diskotheken, Swinger-Clubs, Sex-Shops, Bordelle und Multiplexkinos wird im Vergnügungsstättenkonzept festgehalten:

Spiel- und Automatenhallen und Wettbüros:

Aufgrund der hohen Bedeutung gewerblicher Potenzialflächen für die Stadtentwicklung wird eine relativ strenge Reglementierung über die Bauleitplanung, insbesondere für Spielhallen und Wettbüros, auch in den Gewerbegebieten empfohlen. Um die Attraktivität und Qualität der Gewerbegebiete zu sichern, sind bodenrechtliche Spannungen und städtebauliche Qualitätsverluste zwingend zu vermeiden. Vergnügungsstätten erzielen deutlich höhere Bodenrenditen als die „klassischen“ Gewerbebetriebe und sind geeignet, diese zu verdrängen. In Gewerbegebieten sollen



kerngebietstypische Spielhallen daher nur in den dafür explizit vorgesehenen Bereichen in Dietzenbach-Süd ausnahmsweise zulässig sein, wenn keine negativen Agglomerationseffekte durch die Häufung von Vergnügungsstätten zu erwarten sind. In allen anderen Bereich sollen Vergnügungsstätten wie Spiel- und Automatenhallen und auch Wettbüros ausgeschlossen werden.

Festhallen :

Für diese Betriebe kommen im Gewerbegebiet Dietzenbach-Nord ausschließlich die gewerblich genutzten Bereiche entlang der Assar-Gabrielsson-Straße und im Umfeld der Gottlieb-Daimler-/Waldstraße in Frage. Um zu verhindern, dass mehrere Festhallen das Gefüge gleichgearteter Nutzungen von Gewerbe- und Handwerksbetrieben hier empfindlich stören und das gewerbliche Profil aus dem Gleichgewicht bringen, soll die Zulässigkeit nur ausnahmsweise ermöglicht werden. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung muss darüber hinaus – aufgrund der verkehrstechnischen Probleme im Bereich der nördlichen Waldstraße sowie eingestreuter Wohnnutzungen (Immissionsschutz) – eine weitere Differenzierung und Konfliktkoordination erfolgen.

Nachtlokale:

Im Grundsatz ist nicht davon auszugehen, dass sich aufgrund der auf reine Gewerbebetriebe ausgerichteten Nutzungsstruktur in Dietzenbach-Nord Nachtlokale ansiedeln würden. Der Standort liegt zu isoliert und aufgrund des Fehlens von synergetischen Nutzungen wie Bordellen, Diskotheken oder Clubs sind keine relevanten Standortfaktoren vorhanden. Weiterhin passt die Nutzungsart nicht in die vorhandene Struktur. Eine Zulässigkeit ist zwingend auszuschließen.

Diskotheken :

Für die rein gewerblich geprägten Bereiche im Umfeld der Assar-Gabrielsson-/Gottlieb-Daimler-Straße und Waldstraße dagegen kann davon ausgegangen werden, dass durch die Ansiedlung von Diskotheken das Nutzungsgefüge nicht grundsätzlich gestört würde. Um eine Steuerungsmöglichkeit in der Hand zu halten bzw. Agglomerationen zu verhindern, soll ausschließlich die ausnahmsweise Zulässigkeit greifen.

Swinger-Clubs:

Aufgrund eines diskreten Erscheinungsbilds und der Ausrichtung auf ein bestimmtes Zielpublikum sind die klassischen Standortfaktoren wie Erreichbarkeit oder Synergien mit angrenzenden Nutzungen für Swinger-Clubs wenig relevant. Gleichwohl würde ein Swinger- Club im gewerblichen Umfeld des Gewerbegebiets Dietzenbach- Nord wie ein Fremdkörper wirken. Gewerblicher Trading-Down kann nicht ausgeschlossen werden. Auch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Swinger-Clubs ist auszuschließen.



Sexshops:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 28D/2 werden bereits Einzelhandelsbetriebe für den Endverbraucher grundsätzlich ausgeschlossen. Deshalb ist es im Hinblick auf das o.g. Planungsziel nicht erforderlich, diese Sonderform des Einzelhandels „Sex-Shop“ auszuschließen.

Bordelle:

Bordelle zählen nicht zu den Vergnügungsstätten, jedoch gehen auch von ihnen gewisse Störungen aus. Die vorhandene Betriebsstruktur im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 28D/2 benötigt große Flächen. Für Bordelle gilt, dass sie durch die anderweitige Nutzung höhere Bodenpreise erzielen können, insofern können Bodenpreisspannungen nicht ausgeschlossen werden. Zudem würde ein Bordell wie ein Fremdkörper wirken, ähnlich wie ein Swinger-Club. Insofern müssen Bordelle für dieses spezielle Gebiet als unverträglich eingestuft und daher ausgeschlossen werden.

Multiplexkinos :

Betreiber von Multiplex-Kinos suchen in der Regel gut integrierte und hoch frequentierte Lagen möglichst im innerstädtischen Nutzungskontext (z. B. in Bahnhofsnähe). In Gewerbegebieten befinden sich diese Angebote eher selten und wenn dann in Kombination mit anderen freizeitbezogenen Nutzungen wie Bowling-Center, Gastronomie, Sportangeboten etc. in sehr umfangreicher Ausprägung. Nachdem die Multiplex-Kinos vergleichsweise große Flächenanforderungen haben, einen hohen Stellplatznachweis erbringen müssen und weiterhin gerade in den Nachtstunden hohe Immissionskonflikte bergen, stellt sich die Standortfrage weniger aktiv nach den Standortfaktoren, sondern vielmehr passiv danach, welche Standorte überhaupt geeignet sein können.

Die Kreisstadt Dietzenbach sollte Investitionsentscheidungen für ein Multiplex-Kino zur Stärkung des Standortes aktiv in Richtung der „Neuen Mitte“ lenken. Im Umkehrschluss ist es entsprechend konsequent, Multiplex-Kinos in den Gewerbegebieten auszuschließen. Multiplex-Kinos sind in der Regel singuläre Ansiedlungen, zwei oder mehrere Multiplex-Kinos können in einer Stadt der Größenordnung Dietzenbachs nicht wirtschaftlich existieren. Demnach entfaltet die Kreisstadt Dietzenbach mit dem Nutzungsausschluss in Gewerbegebieten eine aktiv steuernde Wirkung in Richtung des gewünschten und städtebaulich integrierten Standorts „Neue Mitte“. Aus diesen Gründen wird die Zulässigkeit von Multiplexkinos in dem Gewerbegebiet Nr. 28D/2 ausgeschlossen.



Fazit:

Eine Zulässigkeit der Vergnügungsstätten, wie Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros, Freizeitcenter, Swingerclubs und Multiplexkinos aber auch Bordelle sollen im Gewerbegebiet Dietzenbach-Nord zwingend ausgeschlossen werden.

Festhallen, Diskotheken und Tanzlokale können aufgrund ihrer regelmäßig nur am Wochenende stattfindenden Aktivitäten und dem erkennbar zurückhaltenden Erscheinungsbild in den rein gewerblich geprägten Bereichen im Umfeld der Assar-Gabrielsson-/ Gottlieb-Daimler-Straße und Waldstraße ausnahmsweise zugelassen werden. Die Auswirkungen dieser Nutzungen kollidieren lediglich im Bereich der Verkehrserschließung. Da diese Nutzungen hauptsächlich an den Wochenenden frequentiert werden, an denen im Gewerbegebiet weniger Verkehr auftritt als an den Werktagen, kann davon ausgegangen werden, dass die Verkehrskonflikte überschaubar bleiben. Zudem werden Festhallen von PKW angefahren, die weniger Fläche in Anspruch nehmen, als der Schwerlastverkehr.

Eine Beeinträchtigung bezüglich der Verkehrsemissionen durch die Nutzungen der Festhallen, Diskotheken und Tanzlokale könnte das Wohngebiet im Norden der Stadt betreffen. Sollte der Verkehr zu Nachtstunden über die nördliche Waldstraße abfließen, wäre hier die empfindliche Wohnnutzung im Dietzenbacher Norden gestört.

Bei der Bauantragsstellung ist daher gutachterlich nachzuweisen, dass durch den Betrieb und die verkehrliche Erschließung nicht die Wohnnutzung im Norden des Stadtgebietes belastet, bzw. dass der Lärmpegel von 40 dB(A) in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr eingehalten wird. Dies ist erforderlich, da die spezielle Unterart der Vergnügungsstätten, wie Festhallen, Diskotheken und Tanzlokale gerade auch in den nächtlichen Ruhestunden durch den abfließenden Verkehr Lärmemissionen verursachen. Maßgebliche Immissionsorte sind die direkt an die Waldstraße angrenzenden Wohnbebauungen. Die Bewohner des Wohngebietes haben einen Anspruch auf die Einhaltung der Lärmwerte von 40 dB(A) in den nächtlichen Ruhezeiten. Der Antragsteller einer ausnahmsweise zulässigen Festhalle, Diskothek oder eines Tanzlokals muss durch ein Gutachten nachweisen, dass der Verkehr in der Zeit von 22.00 bis 6.00 nicht über die nördliche Waldstraße abfließt oder die Anzahl der abfließenden Fahrzeuge den maximal zulässigen Lärmpegel von 40 dB(A) gemäß TA Lärm einhält. Auch unabhängig von der Verkehrserschließung darf der Betrieb einer solchen Vergnügungsstätte nicht zu einer unzulässigen Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen. Daher wird bei Bauantragsstellung ein Gutachten erforderlich.



4.2.3 ART DER BAULICHEN NUTZUNG – REGELUNG ZU WERBEANLAGEN

In diesem Gewerbegebiet sollen insbesondere aus stadtgestalterischen Gründen speziell ausgestaltete Werbeanlagen ausgeschlossen werden. So sind mit Werbeanlagen, die gut sichtbar im oberen Teil des Gebäudes angebracht sind, städtebauliche Negativwirkungen verbunden. Auch können Lichtwerbungen mit blinkendem oder blitzartigem Licht zu Gefährdungen des Verkehrs oder zu Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes führen. Besonders auffällige Werbeanlagen würden aufgrund der Lage am Ortsrand, angrenzend zum Landschaftsschutzgebiet und aufgrund der Nähe und der Sichtverbindung zur Bundesstraße B 459 zu Beeinträchtigungen des Ortsbildes führen.

Vor diesem Hintergrund werden daher die Qualität und Quantität von Werbeanlagen in diesem Bebauungsplan reglementiert.

Einschränkung der Werbeanlagen in Bezug auf die Qualität:

Aufgrund der Lage am Ortsrand und der guten Einsehbarkeiten werden bestimmte Werbeanlagen ausgeschlossen oder eingeschränkt.

Eigenständige Werbepylone oder Werbeanlagen, an denen Reklamen von ortsfremden Einrichtungen oder Betrieben angebracht sind, werden in ihrer Ausgestaltung und maximalen Höhe festgelegt. So sind Werbepylone und Fahnenmasten nur bis zu einer Höhe von 8 m zulässig.

Werbeanlagen, die an Gebäudeteilen wie dem Dach oder der Fassade angebracht werden, dürfen eine Höhe von 15 m nicht überschreiten. Diese Festsetzung richtet sich nach den Höhenbeschränkungen im Bebauungsplan Nr. 81, der analog die Höhe für die Gebäude und deren angebrachte Bauteile auf 15 m - bezogen auf die Straßenmitte der an das jeweilige Grundstück angrenzenden Straße - beschränkt.

Werbeanlagen mit blinkendem, flackerndem oder blitzartigem Licht sowie mit bewegter Lichtwerbung sind unzulässig.

Einschränkung der Werbeanlagen in Bezug auf die Quantität:

Die Anzahl der Fahnenmasten als Werbeträger wird anhand der Länge der Straßenfront begrenzt. Das Straßenbild soll nicht von flatternden Werbebannern und Fahnen beherrscht werden. Aus diesem Grund ist vorgesehen, die Anzahl der Fahnenmasten auf eine pro laufenden 10 m Straßenfrontlänge zu begrenzen. Bei der Berechnung wird jeweils abgerundet. So können also beispielsweise an einem Grundstück, das mit insgesamt 66 m Länge an die öffentliche Straße angrenzt, insgesamt sechs Fahnenmasten auf dem Betriebsgrundstück aufgestellt werden. Sollte das Grundstück von zwei oder mehr Seiten an eine öffentliche Straße angrenzen, gilt diese Regelung für



alle Straßenfronten. Außerdem darf je Grundstück, bzw. Gewerbeeinheit ein Werbepylon, z. B. auch für Fremdwerbung, errichtet werden.

Die Anzahl der Werbepylone als Werbeträger wird auf einen pro Grundstück bzw. Gewerbeeinheit begrenzt. Bei dieser Beschränkung gilt die jeweils einschränkendere Festsetzung. Es sollen pro ansässigem Gewerbebetrieb nur ein Pylon möglich sein, wenn die Firma sich auf mehreren Grundstücken befindet. Wenn mehrere Firmen sich ein Gebäude auf einem Grundstück teilen ist insgesamt auch nur ein Pylon für dieses Grundstück zulässig.

Die Höhenbegrenzungen der Fahnenmasten und der Werbepylone beziehen sich auf ein stadtweites Konzept. So gelten derartige Regelungen im Stadtgebiet am Masayaplatz und am Einkaufszentrum Steinberg. Während in den o.g. Bereichen allerdings aufgrund der innerstädtischen Lage maximal 6 m hohe Werbeanlagen zulässig sind, soll im Plangebiet, das gewerblich genutzt wird, mit der dort vorgenommenen Höhenbegrenzung auf 8 m eine größere Planungsflexibilität geschaffen werden.

In den entsprechenden Bebauungsplänen wurden diese Höhenbegrenzungen für Werbeträger seit dem Jahr 2009 aufgenommen.

4.3. PLANUNGSUMSETZUNG

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 D „Gewerbegebiet Steinberg südöstlich der Gottlieb Daimler-Straße zwischen Brunnenkette und Wald“ umfasst ausschließlich spezielle Regelungen zur Art der baulichen Nutzung nach § 9 BauGB. Es werden die folgenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen getroffen.

4.3.1 PLANUNGSUMSETZUNG ZUM AUSSCHLUSS DES EINZELHANDELS

Der Bebauungsplan Nr. 28D/2 trifft folgende Festsetzungen zum Thema Einzelhandel:

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind von der Zulässigkeit nach § 8 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO in den Gewerbegebieten GE und GE* folgende Betriebsarten ausgenommen und damit nicht zulässig:

- ***Einzelhandelsbetriebe oder Verkaufsstellen, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, und über ein innenstadt-/zentrumsrelevantes Sortiment verfügen.***

Als Grundlage gilt die Liste der zentrenrelevanten Sortimente im Einzelhandelserlass Hessen. Unter Punkt C. Hinweise wird ein Auszug dieser Liste abgebildet.



4.3.2 PLANUNGSUMSETZUNG ZU VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

Zur planerischen Sicherung der dargestellten Zielsetzungen werden in dem Gewerbegebiet die bisher ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen und sind somit unzulässig. Festhallen, Diskotheken und Tanzlokale sind weiterhin ausnahmsweise unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Bordelle und bordellartige Betriebe werden aufgrund ihrer möglichen negativen städtebaulichen Wirkungen für dieses Gewerbegebiet ausgeschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 28D/2 trifft folgende Festsetzungen:

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind von der Zulässigkeit nach § 8 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO in den Gewerbegebieten GE und GE* folgende Betriebsarten ausgenommen und damit nicht zulässig:

- ***Bordelle, bordellartige Betriebe***

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO werden innerhalb der Gewerbegebiete (GE und GE*) die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- ***Vergnügungsstätten***

nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit unzulässig.

Ausgenommen von dieser Regelung sind die zu den Vergnügungsstätten zählenden Festhallen, Diskotheken und Tanzlokale. Diese sind ausnahmsweise zulässig, wenn der gutachterliche Nachweis erbracht wird, dass durch die Nutzung und die verkehrliche Erschließung des Betriebs keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm für die nördlich gelegenen Wohngebiete entstehen. Ein maximaler Schallpegel von 40 dB(A) in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr am maßgeblichen Immissionsort (Wohnbebauung) ist gemäß TA Lärm sicher einzuhalten.

Die Nutzung wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO gegliedert und einzelne Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nur als Ausnahme zugelassen.

4.3.3 PLANUNGSUMSETZUNG ZU WERBEANLAGEN

Zur Wahrung des optischen Gesamteindrucks und zum Schutz der Stadtgestaltung werden in dem Gewerbegebiet die Werbeanlagen folgendermaßen geregelt:

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO



- 1. Werbeanlagen außerhalb der Gebäude sind nur als zusammengefasste Werbeanlagen zulässig.**
- 2. Werbeanlagen auf Gebäudeteilen sind nur bis zu einer Höhe von 15 m - bezogen auf die Straßenmitte der an das jeweilige Grundstück angrenzenden Straße - zulässig.**
- 3. Anlagen mit blinkender, flackernder oder blitzartiger Lichtwerbung sind unzulässig. Bewegliche Lichtwerbung in Form von Filmen ist unzulässig.**
- 4. Die Aufstellung von Fahnenmasten als Werbeträger ist pro Grundstück auf maximal einen pro 10m laufender Straßenfrontlänge des entsprechenden Grundstücks begrenzt. Fahnenmasten sind nur zulässig mit einer Höhe von maximal 8 m - bezogen auf die Straßenmitte der an das jeweilige Grundstück angrenzenden Straße.**
- 5. Je Grundstück, bzw. je Gewerbeeinheit ist die Errichtung eines Pylonen als Werbeträger zulässig. Werbepylonen sind zulässig mit einer Höhe von maximal 8 m - bezogen auf die Straßenmitte der an das jeweilige Grundstück angrenzenden Straße.**

5. BODENBELASTUNGEN

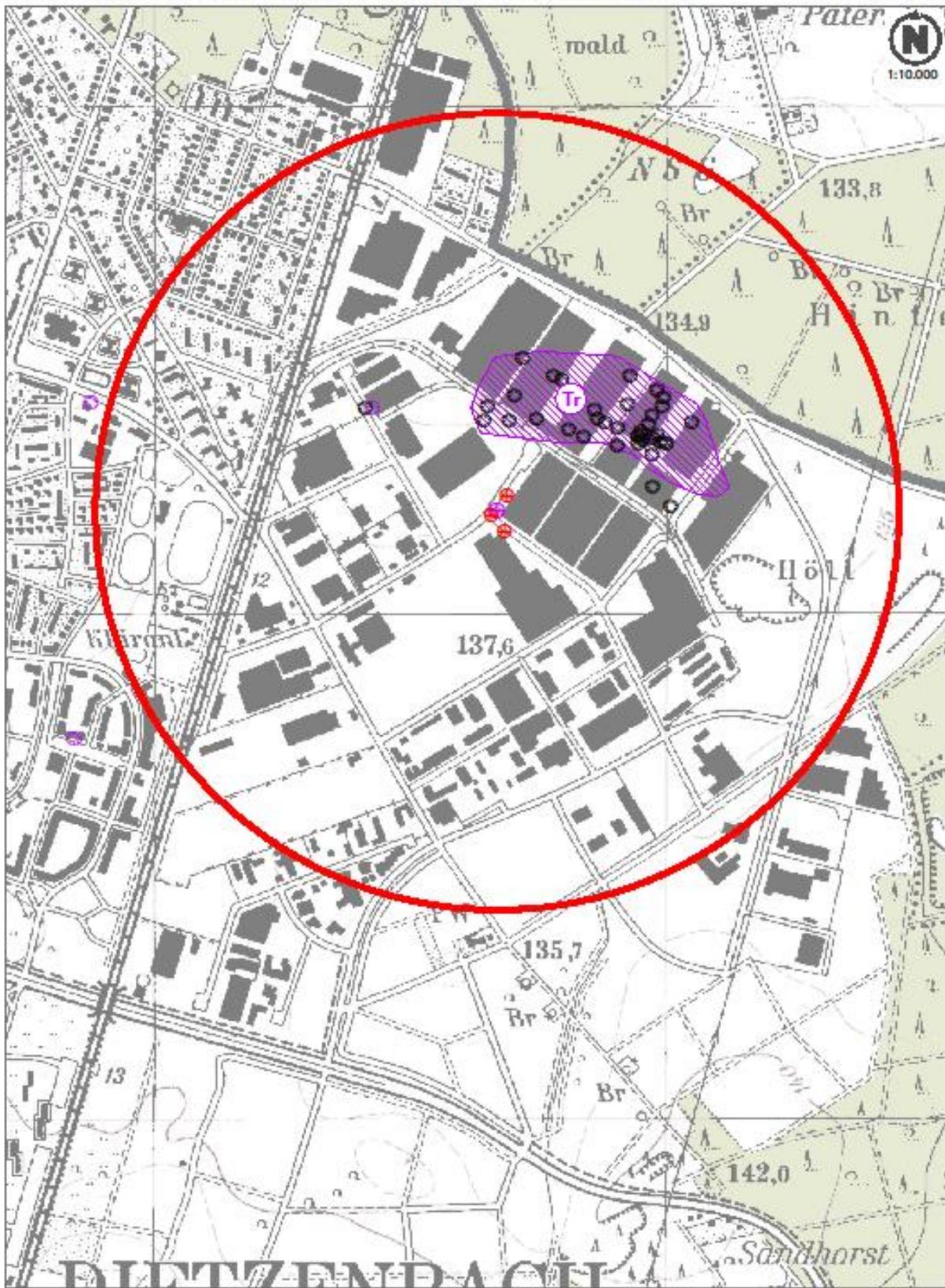
Gemäß Schreiben des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 11.11.2013 liegen Hinweise auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Die nachfolgende Graphik zeigt die bisherigen Kenntnisse über ehemalige Flakstellung und deren Radius der möglichen Belastung an. Die mögliche Belastung durch ehemalige Flakstellungen liegt im Kreuzungsbereich der Dieselstraße mit der Robert-Bosch-Straße. Demnach ist zumindest der nördliche Teil des Plangebietes betroffen. Jedoch können nach Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt im gesamten Stadtgebiet Bombenfunde auftreten. Deshalb wird im Bebauungsplan auf das Erfordernis einer systematischen Überprüfung des Plangebietes, einer Sondierung auf Kampfmittel, vor Beginn der Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen hingewiesen.

Zur Dokumentation der Räumdaten ist das jeweils aktuelle Datenmodul des Regierungspräsidiums Darmstadt zu verwenden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Kampfmittelräumungsarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchzuführen.



Dietzenbach, Standort der Flakstellung mit Radius der möglichen Belastung

D-294-1-2013



<p>Luftbildauswertung, Messpunkte</p> <ul style="list-style-type: none"> Verdachtspunkt VP überprüft (Bombenfund) Verdachtspunkt überprüft Bombenrichter Flakstellung 	<p>Kampfmitteluntersuchung</p> <ul style="list-style-type: none"> Fläche mittels verschiedener Detektionsverfahren auf das Vorhandensein von Kampfmitteln untersucht 	<p>Regierungspräsidium Darmstadt</p> <p>Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen</p> <p>64278 Darmstadt, Luitzenplatz 2</p> 
--	---	--



Gemäß Schreiben vom Regierungspräsidium Darmstadt vom 04. Juli 2017 befindet sich für die Liegenschaft Waldstraße 66-76 ein Eintrag in der Altflächendatei (ALTIS). Aufgrund einer aufgegebenen Speditionsnutzung kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich hier Bodenverunreinigungen befinden. Bislang wurde diese Fläche noch nicht bewertet. Die Stadt Dietzenbach wird diese Fläche von einem Fachgutachter beurteilen lassen.

In der Zwischenzeit wird jedoch, ohne das Ergebnis dieser Untersuchung abzuwarten, das Bebauungsplanverfahren fortgeführt. Die textlichen Festsetzungen werden dementsprechend mit diesem Hinweis ergänzt. Somit erhält jeder Bauantragssteller oder Kaufinteressent und auch der Eigentümer die nötige Information und kann entscheiden, ob er gegebenenfalls die Untersuchungsergebnisse abwarten möchte. Damit ist der gesetzlichen Verpflichtung zur Hinweispflicht Genüge getan und das Bauleitplanverfahren wird nicht verzögert.

6. AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND UMWELT

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. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Aus Inhalt und Zielen des Bebauungsplans Nr. 28D/2 ergibt sich, dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen werden. Vor diesem Hintergrund sind nach § 13 Abs. 3 BauGB eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Auch von einem Monitoring nach § 4c BauGB wird damit abgesehen. Gleichzeitig kann auf eine Erarbeitung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden. Mit den planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden keine Voraussetzungen geschaffen, die zu zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft führen.

In Vorbereitung der Änderung des Bebauungsplanes wurde am 29.07.2009 eine Ortsbesichtigung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) und einem durch die Stadt beauftragten Landschaftsplaner durchgeführt. Im Ergebnis wurde durch die UNB bestätigt, dass eine artenschutzrechtliche Prüfung und ein Umweltbericht nicht notwendig sind und auf eine naturschutzrechtliche Prüfung verzichtet werden kann. Da der bisher gültige Bebauungsplan 28D in seinem Geltungsbereich nicht erweitert wird, gelten die Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig und sind somit nicht auszugleichen. Damit besteht für die Erarbeitung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz kein Erfordernis, da ausschließlich Regelungen zur Art der baulichen



Nutzung i. S. d. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO getroffen werden, die gegenüber der derzeitigen Rechtssituation keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglichen.

6. ABWÄGUNG DER BELANGE / VERFAHRENSWAHL

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen. Die abschließende Abwägung bleibt der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach vorbehalten.

Der Bebauungsplan Nr. 28 D/2 ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. 28 D nur hinsichtlich der neu getroffenen Festsetzungen; alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 28 D sowie die ihnen zugrunde liegenden Rechtsgrundlagen gelten weiterhin fort. Das bedeutet auch, dass für zukünftige Bauvorhaben, z.B. für die Berechnung der Ausnutzungskennziffer die bisher gültige BauNVO von 1977 herangezogen wird.

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 im vereinfachten Verfahren i.S.d. § 13 BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Durchführung nach § 13 BauGB sind erfüllt, da durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 28D die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Daher wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

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.

Aus der Zusammenschau der genannten Vorschriften ergibt sich, dass auch die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB nicht erforderlich ist.



7. VERFAHRENSABLAUF

06.07.2009	Aufstellungsbeschluss
25.08.2009	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
12.05.2017	Beschluss zur Offenlage
30.05. – 30.06.2017	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
19.05. – 01.07.2017	Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB
29.09.2017	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

