

Bebauungsplan Nr. 2/1

„Gewerbegebiet zwischen Waldstraße und Klosterwald“



Kreisstadt Dietzenbach

FB 10 Zentrale Steuerung/ Stadtplanung und -entwicklung

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 2/1

**„Gewerbegebiet zwischen
Waldstraße und Klosterwald“**

(Teiländerung zum B-Plan Nr. 2)

Stand: 08.04.2014

Bearbeitung durch:

Magistrat der Stadt Dietzenbach
Fachbereich 10 - Zentrale Steuerung,
Stadtplanung und -entwicklung
Abteilung 10.8 - Stadtplanung

Dipl.- Ing. Julia Helwig

und

B. Eng. Mourad Abdessadki

Europaplatz 1
63128 Dietzenbach

INHALTSVERZEICHNIS

RECHTSGRUNDLAGEN	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	9
4.1 Bestandssituation.....	9
4.2 Planungsansatz	10
4.3 Planungsumsetzung.....	11
5. VERFAHRENSABLAUF	12

RECHTSGRUNDLAGEN

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

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212).
- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 31 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 18 des Gesetzes vom 27.05.2013 (GVBl. I S. 218).
- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24.09.1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 10.12.2009 (GVBl. I S. 631).
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. I S. 458).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I 1509).

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 in zunehmend starkem Maße expandieren und sich 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 hat sich im Laufe der vergangenen Jahre drastisch erhöht. Überdies hat die Anzahl an nicht genehmigten Geldspielgeräten ebenso zugenommen wie die Anfragen und Anträge zur Errichtung von Spielhallen in Misch- und Gewerbegebieten. Ein pauschaler Ausschluss derartiger Einrichtungen für das gesamte Stadtgebiet ist nicht nur bauplanungsrechtlich unzulässig, sondern zudem aus stadtplanerischer resp. 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 unter den städtebaulichen Terminus „Vergnügungsstätte“, wie er in der aktuell rechtskräftigen Fassung der Baunutzungsverordnung 1990 aufgeführt ist. „Vergnügungsstätte“ ist der Sammelbegriff für Gewerbebetriebe besonderer Art, die in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache oder Ausnutzung des Spiel-, Geselligkeits- oder Sexualtriebes ein bestimmtes genussbezogenes Freizeitangebot vorhalten (Fickert/Fieseler: BauNVO-Kommentar, § 4a Abs. 3, Rd. Nr. 22). Es 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).

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. Nicht zu den Vergnügungsstätten zählen indes Toto-Lotto-Aannahmestellen, die gleichzeitig Zeitungen, Schreib- oder Tabakwaren verkaufen.

Bei Wettbüros ist eine Einzelfallbetrachtung erforderlich.

Des Weiteren fallen definitiv auch keine politischen Kabaretts 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“ erstellt, das für bestimmte Stadtbereiche Spielhallennutzung aufgrund der hiermit einhergehenden Negativwirkungen (z.B. Immissionskonflikte, Trading-down-Prozesse) 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.

Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung Dietzenbachs entsprechend § 1 Abs. 3 und 5 BauGB ist es Ziel der Planaufstellung, die aus dem beauftragten Gutachten 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 Ortsteil Steinberg im Norden Dietzenbachs. Es umfasst im Wesentlichen die Flurstücke 2/21, 14/4, 15/10 und 15/9 in der Flur 17 von insgesamt 73.964 qm.

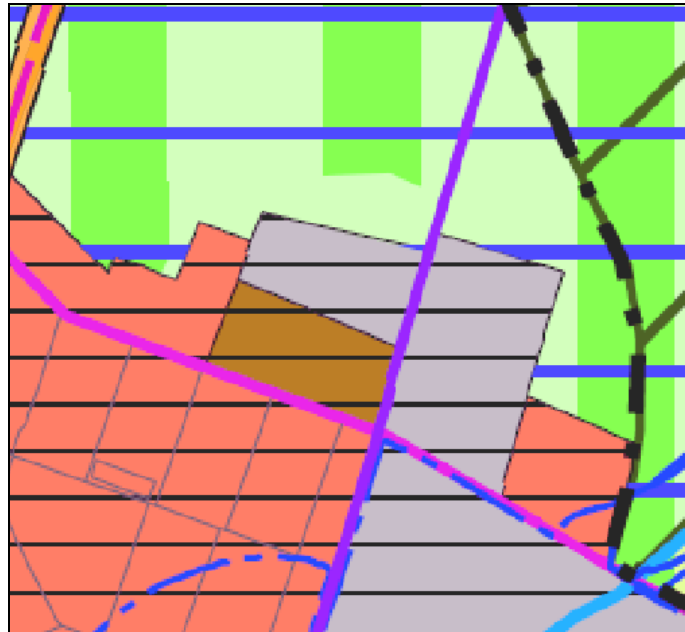
Der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 als Gewerbegebiet festgesetzte Planungsraum, durch den mittig die S-Bahntrasse „Dietzenbach-Frankfurt“ verläuft, grenzt im Norden und Nordosten an den städtischen Forst. Ein Mischgebiet und die Waldstraße bilden die südliche Geltungsbereichsgrenze. Im Osten schließt das Wohngebiet „Nördlich der Waldstraße“ an, wie es im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 19 festgesetzt ist.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Änderungsbebauungsplans Nr. 2/1 liegt innerhalb des Geltungsbereichs des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 und trägt die Bezeichnung „Gewerbegebiet zwischen Waldstraße und Klosterwald“.

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 - Bestand ausgewiesen.

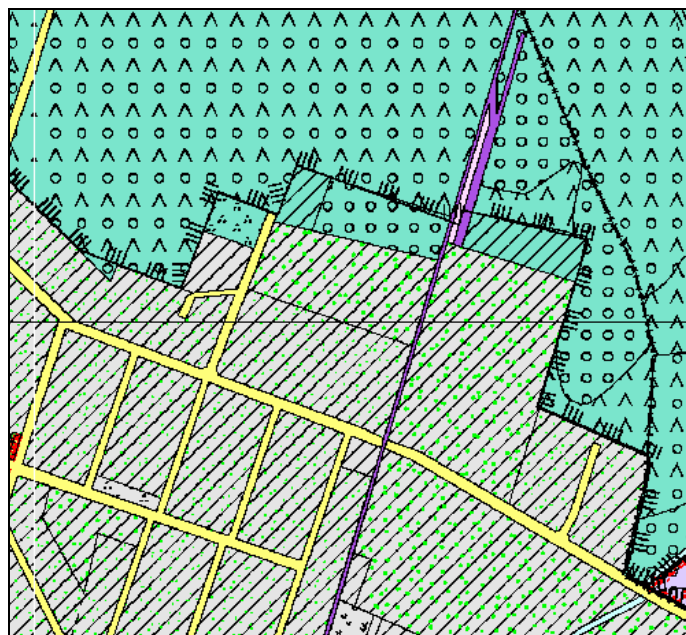


Kartenausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan 2010

[Quelle: www.region-frankfurt.de]

3.2 Landschaftsplan

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



Kartenausschnitt Landschaftsplan UVF 2000

[Quelle: www.region-frankfurt.de]

3.3 Geltender Bebauungsplan

Planungsgrundlage ist derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 „Ortsteil Steinberg“ aus dem Jahre 1964. Dieser setzt ein Gewerbegebiet ohne bauplanungsrechtliche Einschränkungen (ausnahmsweise oder nicht zulässige Nutzungen) in zweigeschossiger Bauweise zu einer GFZ von 1,2 fest.

Entsprechend § 8 der, dem Jahr der Offenlage des Bebauungsplans zugrunde zu legenden, gültigen Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962 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.

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 zulässig.

4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

4.1 Bestandssituation

Das Plangebiet wird ausschließlich gewerblich genutzt. Es wird geprägt von einem ortsansässigen metallverarbeitenden Unternehmen westlich der Bahnlinie und einem vornehmlich logistisch genutzten Gewerbeareal östlich der Bahntrasse.

Das Gewerbeareal westlich der Bahnlinie umfasst eine Fläche von 30.135 qm. Hierauf dominiert ein Hallenkomplex von rd. 5.500 qm Fläche aus den 60 Jahren, der vornehmlich der Fertigung von Metallteilen und Folienbahnen dient. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist - ebenfalls in den 60er Jahren - ein 1-geschossiger

Sozialtrakt (Umkleiden, Kantine etc.) von rd. 700 qm Fläche errichtet, dem sich ein in 2002 aus einem offenen Lager entwickeltes Schulungszentrum von ca. 110 qm Fläche angliedert. Dem Hallenkomplex vorgelagert ist ein Büropavillon in Stahlskelettbauweise aus dem Jahre 1981, das auf ca. 530 qm Raum für die Unternehmensverwaltung und die Konstruktionsabteilung bietet. Die Außenanlagen dienen der Pkw-Einstellung wie auch der Andienung. Nicht genutzte Flächen sind gärtnerisch angelegt.

Der Lager- und Logistikstandort östlich der Bahnlinie erstreckt sich auf eine Fläche von 43.829 qm. 1964 wurde hierauf ein rd. 12.600 qm großes Bezirkslager für einen renommierten Konzern der deutschen Elektronikbranche mit Gleisanschluss und innen liegendem Lkw-Bahnhof genehmigt, das Anfang der 70er Jahre sukzessive in Richtung Norden auf rd. 20.335 qm erweitert wurde. Am Kopf des Hallenkomplexes befindet sich ein 2-geschossiges Servicegebäude von rd. 790 qm Fläche, worin neben Büronutzung auch 2 Betriebswohnungen genehmigt wurden. Im Jahre 1992 erfuhr der Lagerhallenkomplex eine neuerliche Erweiterung um 2 Zelthallen von jeweils ca. 2.460 qm Fläche entlang der nördlichen Grundstücksgrenze. Die Außenflächen sind entsprechend der Nutzung als Standort für Lager und Logistik zweckdienlich ausgeführt; Flächenreserven sind keine vorhanden.

4.2 Planungsansatz

Die Gewerbeflächen weisen eine homogene Nutzungsstruktur (ohne Handelsbetriebe) und somit ein stabiles Bodenpreisgefüge auf. Bei einem Hineindrängen von Vergnügungsstätten in dieses Gebiet steht zu befürchten, dass es zu bodenrechtlichen Spannungen kommen wird. Diese sind die Folge höherer Miet- und Bodenpreise, die insbesondere Betreiber von Spielhallen gegenüber „klassischen“ Gewerbebetrieben oftmals zu zahlen bereit und im Stande sind. Da gerade Speditions- und Logistikbetriebe auf große und günstige Flächen angewiesen sind, würden diese Unternehmen langfristig verdrängt und dem Gewerbe-/Logistikstandort Dietzenbach eventuell dauerhaft verloren gehen.

Wenn auch grundsätzlich das gewerbliche Nutzungsgefüge nicht durch Ansiedlungen von Diskotheken, Tanzlokalen und Festhallen gestört würde, bergen diese Formen von Vergnügungsstätten aufgrund der von ihnen ausgehenden Emissionen ein hohes Konfliktpotenzial. Das liegt zum einen in der Außenwirkung mit (Licht-) Werbung, in der Ausrichtung auf die allgemeine Öffentlichkeit und in den Öffnungszeiten.

Nutzungskollisionen (ruhender Verkehr, An- / Abfahrtsverkehr vs. Andienung / Warenumschlag) innerhalb des Plangebietes sind nicht auszuschließen.

Aus städtebaulicher Sicht ist der Planungsraum aufgrund seiner Nachbarschaft zu sensiblen Nutzungen als Standort für Vergnügungsstätten jedweder Art ungeeignet. Nutzungsempfindliche Bereiche wie der öffentliche Kindergarten gegenüber der Einfahrt auf das Werksgelände des metallverarbeitenden Unternehmens können durch die negative Strahlkraft von Vergnügungsstätten in ihrer Nutzung eingeschränkt werden (z.B. rückläufige Anmeldezahlen). Auch die an das Plangebiet heranreichende Wohnnutzung würde einen Qualitätsverlust - nicht zuletzt aufgrund nächtlicher Ruhestörungen durch An- und Abfahrtsverkehr der Vergnügungsstätten - erleiden. Das sittliche und moralische Empfinden der Anwohner würde - insbesondere durch Spielhallen und Nachtlokale - erheblich verletzt.

Im Vorgriff auf mögliche negative Gebietsentwicklungen und städtebauliche Missstände sieht der Änderungsbebauungsplan Nr. 2/1 vor, Vergnügungsstätten im Allgemeinen und Spielhallen im Besonderen im Plangebiet auszuschließen.

4.3 Planungsumsetzung

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 2/1 „Gewerbegebiet zwischen Waldstraße und Klosterwald“ umfasst ausschließlich eine spezielle Regelung zur Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Es wird die folgende bauplanungsrechtliche Festsetzung getroffen:

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

Der Bebauungsplan Nr. 2/1 „Gewerbegebiet zwischen Waldstraße und Klosterwald“ ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 2 „Ortsteil Steinberg“ nur hinsichtlich der oben getroffenen Festsetzung; alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 „Ortsteil Steinberg“ 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 im vereinfachten Verfahren i.S.d. § 13 BauGB aufgestellt. Dies ist zulässig, da die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans Nr. 2 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. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

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. 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 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich.

5. VERFAHRENSABLAUF

03.02.2012	Aufstellungsbeschluss
22.02.2012	Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB
28.06.2013	Beschluss zur Offenlage
02.09.2013 bis 02.10.2013	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
02.09.2013 bis 02.10.2013	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
04.04.2014	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB