

Bebauungsplan Nr. 33/1
„Erweiterung Gewerbegebiet Messenhäuser Straße“



Kreisstadt Dietzenbach

FB 10 Zentrale Steuerung/ Stadtplanung und -entwicklung

Begründung

**zum Bebauungsplan Nr. 33/1
„Erweiterung Gewerbegebiet
Messenhäuser Straße“**

(Teiländerung zum B-Plan Nr. 33)

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 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“ 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

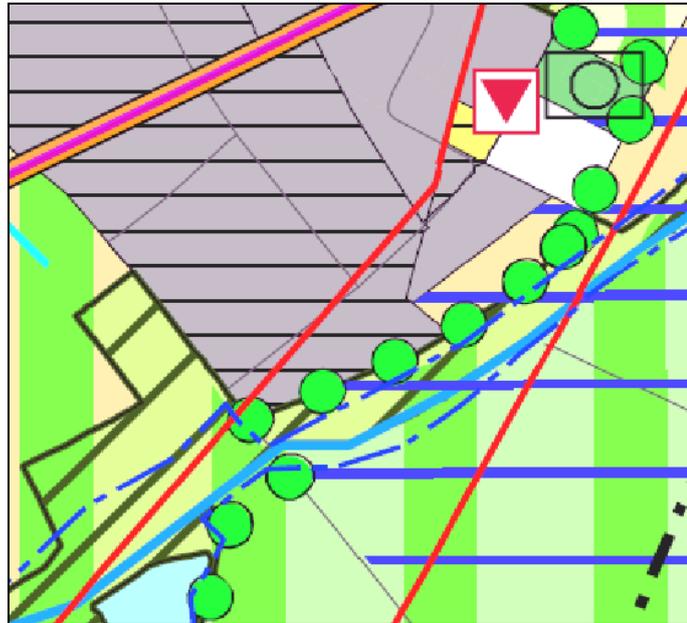
Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Gewerbegebiets Süd der Kreisstadt Dietzenbach. Es wird im Westen durch die Messenhäuser Straße und im Norden durch die Alfred-Nobel-Straße begrenzt. Entlang der südlichen und östlichen Planungsgrenzen schließen sich unmittelbar ein Landschaftsschutzgebiet (inkl. einem Abschnitt des Regionalparkrundweges) und im Osten landwirtschaftliche Bodennutzung an. Der Planungsraum umfasst 2 Flurstücke von insgesamt 27.725 qm Fläche.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Änderungsbebauungsplans Nr. 33/1 ist deckungsgleich mit dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 33 und trägt die Bezeichnung „Erweiterung Gewerbegebiet Messenhäuser Straße“.

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.

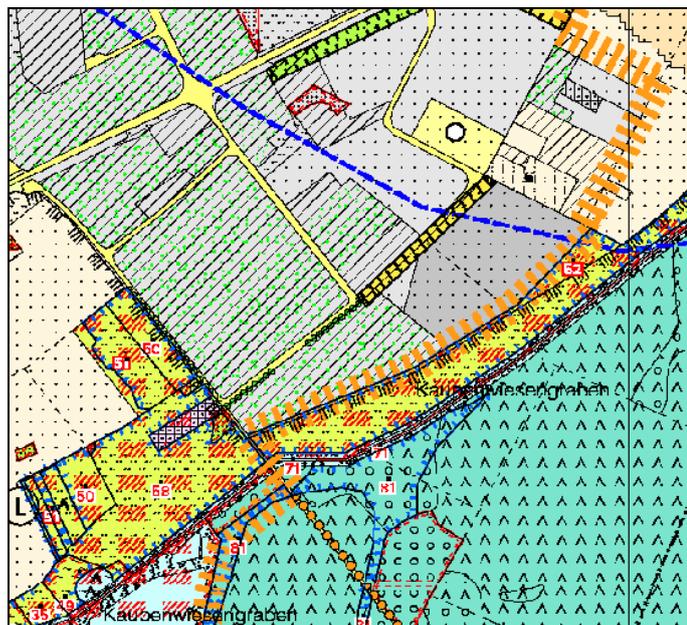


Kartenausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan 2010

[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. 33 „Erweiterung Gewerbegebiet Messenhäuser Straße“ aus dem Jahre 1972. Dieser setzt ein Gewerbegebiet ohne bauplanungsrechtliche Einschränkungen (ausnahmsweise oder nicht zulässige Nutzungen) in dreigeschossiger Bauweise zu einer GFZ von 2,0 fest.

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

- Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 (3) BauNVO,
- Lagerhäuser/-plätze und öffentliche Betriebe,
- 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 befinden sich auf dem Gewerbeareal drei große Hallenkomplexe mit überwiegender logistischer Nutzung. Ein Leerstand ist derzeit augenscheinlich nicht festzustellen. Ebenso wenig ist kurz- und / oder mittelfristig eine Nutzungsaufgabe der von Logistik- und Speditionsunternehmen geprägten Flächen zu erwarten.

Die Hallenabschnitte sind funktionell einschiffig gegliedert. Die Tagesbelichtung erfolgt über Oberlichter, die Zugänge über Rolltore. Büro- und Sozialtrakte sind

zwischenlagert und erstrecken sich in untergeordneter Größe zumeist auf das zweite Obergeschoss.

Die Außenanlagen dienen in erster Linie als Rangier- und Andienungszonen; Flächenreserven sind nicht gegeben.

4.2 Planungsansatz

Die Gewerbeflächen südlich der Kreisquerverbindung wie auch insbesondere innerhalb des Plangebiets 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.

Aufgrund seiner Nähe zu einem Sauna- und Wellnessbetrieb bietet das Plangebiet gute Standortvoraussetzungen für Nachtlokale und Swinger-Clubs. Diese vergnügungsstättenartigen Nutzungen würden innerhalb des bestehenden homogenen Nutzungsgefüges als Fremdkörper wirken. Es ist nicht auszuschließen, dass hierdurch ein gewerbliches Trading-Down initiiert würde. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind daher Nachtlokale und Swinger-Clubs im Plangebiet auszuschließen.

Aus städtebaulicher Sicht ist der Planungsraum für Festhallen, Diskotheken und Freizeit-Center durchaus vertretbar. Zum einen befindet sich der Gewerbestandort mit Feldrandlage in keiner unmittelbaren Nachbarschaft zu sensiblen (Wohn-) Nutzungen. Zum anderen stehen diese vergnügungsstättenartigen Nutzungen im Nutzungskontext zum bestehenden Wellness- und Saunabetrieb, woraus positive Synergieeffekte für das Plangebiet und Umfeld erwachsen können.

Im Vorgriff auf mögliche negative Gebietsentwicklungen und städtebauliche Missstände sieht der Änderungsbebauungsplan Nr. 33/1 vor, Spielhallen, Nachtlokale und Swinger-Clubs auszuschließen. Hiervon ausgenommen sind Festhallen

Diskotheiken und Freizeit-Center die anhand von Einzelfallprüfungen als Ausnahme zugelassen werden können (siehe Exkurs).

4.3 Planungsumsetzung

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 33/1 „Erweiterung Gewerbegebiet Messenhäuser Straße“ umfasst ausschließlich Regelungen zur Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Es werden die folgenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

- 1. Die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten - Spielhallen, Nachtlokale und Swinger-Clubs - sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.**

- 2. Ausgenommen von dieser Regelung sind - gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO - die zu den Vergnügungsstätten zählenden Freizeit-Center, Tanzlokale, Diskotheken und Festhallen (Hochzeithallen); sie dürfen im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden.**

Der Bebauungsplan Nr. 33/1 „Erweiterung Gewerbegebiet Messenhäuser Straße“ ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 33 „Erweiterung Gewerbegebiet Messenhäuser Straße“ nur hinsichtlich der unter Punkt 1 und Punkt 2 getroffenen Festsetzungen; alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 33 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. 33 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 zusammenfassenden 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