

# **Kreisstadt Dietzenbach**

## **Änderungsbebauungsplan Nr. 34/1 „Industriegebiet südöstlich der Philipp-Reis-Straße“**

### **Städtebauliche Begründung**

Kreisstadt Dietzenbach, Fachbereich Zentrale Verwaltung & Stadtentwicklung,  
Offenbacher Straße 11, 63128 Dietzenbach

29.07.2005

## 1. Anlass und Ziele der Planung

Die Kreisstadt Dietzenbach ist dadurch gekennzeichnet, dass sie zwei zentrale Versorgungsbereiche aufweist.

Das historisch gewachsene Versorgungszentrum ist hierbei die Altstadt im Bereich zwischen Babenhäuser Straße und Darmstädter Straße. Die Altstadt kann als der wichtigste stadtgeschichtliche Kristallisationspunkt der Gesamtstadt bezeichnet werden. Sie ist für die gesamtstädtische Identitätsbildung von herausragender Bedeutung.

Ein zweites Versorgungszentrum entstand bedingt durch die 800 ha große „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Dietzenbach“, die am 16.01.1973 durch Landesverordnung förmlich festgelegt wurde. Diese ist darauf angelegt, die beiden Siedlungsansätze Dietzenbach und Steinberg miteinander zu verschmelzen. In der Folge wurde mit dem Rahmenplan „Neue Stadtmitte“ im Jahr 1979 der Ausbau des neuen Stadtzentrums im Bereich der Vélizystraße (B 459) zwischen der Kreuzung mit der Offenbacher Straße (L 3001) und der Bahnlinie planerisch fixiert. Das neue Stadtzentrum soll demnach als administrativer und kommerzieller Mittelpunkt der Gesamtstadt ausgebaut werden. Mit dem neuen Stadtzentrum soll auch eine siedlungs- und infrastrukturelle Verbindung zwischen den Ortsteilen Dietzenbach und Steinberg geschaffen werden. Die Entwicklung des neuen Stadtzentrums ist noch nicht abgeschlossen. Bislang dominieren öffentliche Infrastruktureinrichtungen (Rathaus, Bürgerhaus, Kreishaus). Etwa 3,63 ha sind noch nicht den Zielen der Entwicklungsmaßnahme gemäß als Standort für zentrentypische Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen entwickelt.

Während im zu entwickelnden Stadtzentrum Flächen brach liegen und in der Altstadt Funktionsverluste sich abzuzeichnen beginnen, wurden in den letzten Jahren an die Kreisstadt Dietzenbach zunehmend Anfragen gestellt, die darauf abzielen, auf ungenutzten oder zur Umnutzung anstehenden Flächen in den Gewerbegebieten Einzelhandelsnutzungen zu etablieren. In der Regel geht es dabei um zentren- und innenstadtrelevante Sortimente im Sinne des hessischen Einzelhandelserlasses.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat bereits in ihrer Sitzung am 30.01.1998 erkannt, dass sie „vor der schwierigen Aufgabe steht, den Bestand und die weitere Entwicklung zweier Versorgungszentren – die Altstadt und die Stadtmitte am Rathaus – langfristig zu sichern und zu stärken“<sup>1</sup> und dass wesentliche Voraussetzung dafür eine entsprechende Steuerung weiterer Einzelhandelsnutzungen in die Stadtzentren ist<sup>2</sup>. Dies könne nur gelingen, „wenn gleichzeitig ein Ausweichen von Einzelhandelsnutzungen auf Standorte in Gewerbegebieten eingeschränkt bzw. verhindert“ werde<sup>3</sup>. In der Konsequenz hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach beschlossen, die Bebauungspläne Nr. 34 und 34a „Industriegebiet südöstlich der Philipp-Reis-Straße“ zu ändern.

<sup>1</sup> Vgl. Begründung zur DS Nr. 14/0533/60 der 9. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 31.01.1998.

<sup>2</sup> a. a. O.

<sup>3</sup> a. a. O.

Um weitere Erkenntnisse über den Einzelhandel in Dietzenbach zu erlangen und die eigenen Beobachtungen fachlich überprüfen zu lassen, wurde in der Folgezeit die Vergabe eines Einzelhandelsgutachtens für die Gesamtstadt vorbereitet. Dieses wurde schließlich in 2002 in Auftrag gegeben. Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) erhielt den Auftrag und legte Ende 2003 das Gutachten vor<sup>1</sup>.

Das GMA-Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass zum einen „aufgrund marktwirtschaftlicher Strukturveränderungen und der schwierigen städtebaulichen Rahmenbedingungen der Altstadt (...) in den letzten Jahren eine Verringerung des Einzelhandelsbesatzes in der Dietzenbacher Altstadt eingetreten“ sei, „so dass deutliche Einbrüche in der Versorgungsqualität festzustellen“ seien<sup>2</sup>. Zum anderen sei im neuen Stadtzentrum bisher „kein ausreichender städtebaulicher und funktionaler Zusammenhang“ hergestellt, „so dass die Voraussetzungen für einen intensiven Leistungsaustausch der ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe fehlen“<sup>3</sup>. Gleichzeitig habe sich „in den letzten Jahren (...) durch Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in den Gewerbegebieten eine Dezentralisierung der Versorgungsschwerpunkte ergeben, welche die Bestandsfähigkeit der gewachsenen Versorgungsstrukturen in den einzelnen Geschäftsbereichen gefährdet“<sup>4</sup>.

Gemäß GMA-Gutachten sind „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, (...) bauleitplanerische Initiativen der Stadt Dietzenbach erforderlich, um eine weitere Dezentralisierung in der Einzelhandelsstruktur zu verhindern“<sup>5</sup>. Hierzu wird v. a. empfohlen, in den Gewerbegebieten Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten auszuschließen.<sup>6</sup>

Mit der Änderung der Bebauungspläne Nr. 34 und 34a verfolgt die Kreisstadt Dietzenbach das Ziel, die Versorgungsqualität im Stadtgebiet langfristig und möglichst flächendeckend – in Verbindung mit kurzen Wegen – sicherzustellen. Vor dem Hintergrund einer degressiven Entwicklung im Einzelhandel muss das vorhandene und zusätzliche Potential an Einzelhandelsgeschäften in die zentralen Geschäftsbereiche gelenkt werden. Die Stärkung der Altstadt und die Entwicklung des neuen Stadtzentrums gemäß den Vorgaben der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sind vorrangige Ziele der Stadtentwicklung. Das zentren- und nahversorgungsrelevante Angebot soll dabei hinsichtlich Umfang und Vielfalt stabilisiert werden. Vorhandene, heute noch abfließende Kaufkraft soll zugunsten von Versorgungsqualität und Attraktivitätssteigerung in einem stärkeren Umfang als bisher gebunden werden.

Zugleich sollen die Grundstücke in den Gewerbegebieten für diejenigen Gewerbebetriebe reserviert bleiben, die aufgrund ihrer betrieblichen Anforderungen

---

<sup>1</sup> Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA): „Die Stadt Dietzenbach als Einzelhandelsstandort – GMA-Entwicklungskonzept im Auftrag der Stadt Dietzenbach“, Köln, September 2003.

<sup>2</sup> GMA-Gutachten, S. 21

<sup>3</sup> GMA-Gutachten, S. 59

<sup>4</sup> GMA-Gutachten, S. 21

<sup>5</sup> GMA-Gutachten, S. 145

<sup>6</sup> GMA-Gutachten, a.a.O.

und Auswirkungen auf die Umgebung zwingend auf die Unterbringung in einem Gewerbegebiet angewiesen sind.

## 2. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist in der folgenden Übersicht als schraffierte Fläche dargestellt. Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes Nr. 34/1 entspricht bis auf die Fläche der Vélizystraße (B 459), die im Bebauungsplan Nr. 38 festgesetzt ist, dem Geltungsbereich des Bebauungspläne Nr. 34 und seiner ersten Teiländerung Nr. 34a, die beide den Titel: „Industriegebiet südöstlich der Philipp-Reis-Straße“ tragen. Der Planbereich liegt im nordöstlichen Stadtgebiet zwischen Vélizystraße, Gottlieb-Daimler-Straße, Assar-Gabrielsson-Straße und Philipp-Reis-Straße.

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke:

Gemarkung Dietzenbach, Flur 21, Flurstücke 21/22, 21/23, 42/21, 103/3 jeweils teilweise; Flur 21 Flurstücke 22/3, 24/1, 24/3, 24/4, 24/5, 24/6, 24/7, 24/9, 24/10, 24/11, 24/12, 24/13, 24/14, 24/15, 24/16, 24/17, 25/4, 25/5, 25/6, 25/7, 25/11, 25/13, 25/15, 25/17, 25/18, 25/19, 25/20, 33/12, 33/15, 33/19, 33/21, 33/23, 33/24, 33/25, 33/28, 33/29, 33/30, 33/31, 35/5, 35/7, 35/8, 35/9, 36/4, 36/8, 38/2, 39/2, 42/19, 42/20, 42/22, 54/4, 109/8 vollständig, sowie Flur 42, Flurstück 3/3 ebf. vollständig.



### 3. Gesamtstädtische Rahmenbedingungen

In der bereits zitierten GMA-Untersuchung werden die Rahmenbedingungen, die für die Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes Nr. 34/1 von Bedeutung sind, ausführlich dargelegt.

Die Änderung der Bebauungspläne Nr. 34 und 34a in der vorliegenden Form leitet sich dabei aus einer Analyse der gesamtstädtischen Einzelhandelsituation ab und fußt auf den diesbezüglichen Empfehlungen des Gutachtens.

Die Versorgung der Kreisstadt Dietzenbach mit Gütern des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs basiert nach den planerisch niedergelegten städtischen Entwicklungsvorstellungen auf zwei Säulen: der Altstadt und dem zu entwickelnden Stadtzentrum.

Das gewachsene Versorgungszentrum Altstadt stellt „den zweitgrößten, städtebaulich integrierten Einkaufsbereich der Stadt Dietzenbach“ dar, „der (...) mittelzentrale Versorgungsfunktionen wahrnimmt“<sup>1</sup>. GMA fasst die Merkmale der Altstadt wie folgt zusammen: „Die Nutzungsstruktur der Altstadt wird charakterisiert durch eine starke Durchmischung von Einzelhandelsbetrieben und ergänzenden Dienstleistungsbetrieben, gastronomischen und öffentlichen Einrichtungen, so dass die für geschichtlich gewachsene Innenstädte typische Nutzungsdichte mit Koppelungseffekten zwischen unterschiedlichen Nutzungsarten vorliegt.“<sup>2</sup>

Der Altstadt komme „für die Erhaltung und Weiterentwicklung der Einkaufsstadt Dietzenbach (...) eine wichtige Funktion zur Profilierung (...) im regionalen Wettbewerb zu“<sup>3</sup>. Dementsprechend empfiehlt der Gutachter, „die Stabilisierung und Attraktivierung des geschichtlich gewachsenen Versorgungszentrums mit gleicher Priorität wie die Weiterentwicklung des neuen Stadtzentrums weiterzuverfolgen“<sup>4</sup>. Ziel sei, „die Altstadt als städtebaulichen, sozialen und kommerziellen Identifikationspunkt der Gesamtstadt mit einer starken Ausstrahlungskraft auf die Bevölkerung des Mittelzentrums wirtschaftlich zu festigen und in ihrer Angebotsvielfalt zu ergänzen“<sup>5</sup>. Auf die Notwendigkeit „flankierender städtebaulicher und stadtgestalterischer (...) Maßnahmen, um größere Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln“<sup>6</sup> weist die GMA hin. Auf der Grundlage dieser gutachterlichen Empfehlung hat die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Dietzenbach im Dezember 2004 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den zentralen Versorgungsbereich der Altstadt gefasst (Bebauungsplan Nr. 85: „Altstadt – Nördlich der Babenhäuser Straße“). Ziel der Bebauungsplanaufstellung soll gemäß Beschluss die Stabilisierung der Versorgungsfunktion und die Aufwertung der Altstadt sowie die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes für den großflächigen Einzelhandel in der Altstadt sein.<sup>7</sup>

Das neue Stadtzentrum an der Vélizystraße (B459) ist im Rahmen der mit Landes- und Bundesmitteln geförderten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Dietzenbach zu entwickeln. Es „stellt den größten zusammenhängenden, städtebaulich integrierten Einkaufsbereich der Stadt Dietzenbach dar, der in

<sup>1</sup> GMA-Gutachten, S. 50

<sup>2</sup> GMA-Gutachten, S. 52

<sup>3</sup> GMA-Gutachten, S. 132

<sup>4</sup> a. a. O.

<sup>5</sup> a. a. O.

<sup>6</sup> GMA-Gutachten, S. 56

<sup>7</sup> Vgl. DS-Nr. 15/2781/60.20

Funktionsteilung mit der Altstadt mittelzentrale Versorgungsfunktionen wahrnimmt“<sup>1</sup>. Wie bereits unter 1. ausgeführt, sind hier wesentliche Flächen noch zu entwickeln. Der Gutachter empfiehlt, das neue Stadtzentrum zu einem mittelzentrale Versorgungsfunktionen übernehmenden Einzelhandelsschwerpunkt zu entwickeln.<sup>2</sup> Allerdings stehe laut GMA zu befürchten, „dass eine Zersplitterung des begrenzten ökonomischen und städtebaulichen Entwicklungspotentials“ eintreten könnte, „so dass die aus städtebaulichen und gewerbeplanerischen Gründen notwendige Verdichtung nicht erreicht wird“<sup>3</sup>. Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass „die städtebauliche, soziale und kommerzielle Weiterentwicklung des neuen Stadtzentrums (...) wesentlich davon abhängen“ werde, „ob in den nächsten Jahren die Ansiedlung großflächiger, leistungsfähiger Einzelhandelsbetriebe“ gelinge<sup>4</sup>. Damit steht und fällt der erfolgreiche Abschluss der 1973 eingeleiteten Entwicklungsmaßnahme Dietzenbach mit der Möglichkeit, im Stadtzentrum – und eben nicht in den Gewerbegebieten – großflächigen Einzelhandel anzusiedeln.

Der Gutachter bestätigt, dass „vor dem Hintergrund der beabsichtigten Stärkung und Weiterentwicklung der Versorgungszentren in der Dietzenbacher Altstadt und im neuen Stadtzentrum (...) durch eine zusätzliche Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der beiden Versorgungszentren die beabsichtigte Zentrenentwicklung wirtschaftlich unterlaufen“ werde.<sup>5</sup>

GMA empfiehlt, „zur Sicherstellung einer nach städtebaulichen Ordnungskriterien ausgerichteten Stadt- und Einzelhandelsentwicklung“, „die bauleitplanerischen Instrumente für einen Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente“ in den Gewerbegebieten zu nutzen.<sup>6</sup> „Anderenfalls wären negative Auswirkungen auf die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Weiterentwicklung des neuen Stadtzentrums und auf die Erhaltung der gewachsenen Versorgungsstrukturen in den übrigen Geschäftsbereichen des Stadtgebietes zu erwarten.“<sup>7</sup>

#### **4. Ausgangssituation im Plangebiet**

Die Bestandsaufnahme im Juli 2005 ergab, dass das Plangebiet überwiegend Gewerbebetriebe aufweist, die auf einen Standort im Gewerbegebiet angewiesen sind. Hierzu gehören Druckereibetriebe, eine Großwäscherei, eine KFZ-Reparaturwerkstatt/ Reifenservice, ein Verpackungshersteller, die Zentrale eines Textilgroßhändlers etc. (vgl. Bestandsaufnahme vom 26.07.2005 im Anhang). Des weiteren befindet sich ein großes Hotel mit Restaurant im Plangebiet. Eine große Lagerhalle (3.800 qm) steht z. Z. leer. Das Plangebiet weist zudem eine größere Brachfläche auf (Flurstück 33/28). Diese Brachfläche grenzt im Süden an einen Betrieb, der als Lebensmittel-Supermarkt dem Sortiment der Grundversorgung/ des kurzfristigen Bedarfs zuzurechnen ist. Der der Brachfläche nördlich gegenüber

---

<sup>1</sup> GMA-Gutachten, S. 56

<sup>2</sup> GMA-Gutachten, S. 122

<sup>3</sup> GMA-Gutachten, S. 139

<sup>4</sup> a. a. O.

<sup>5</sup> GMA-Gutachten, S. 144f.

<sup>6</sup> GMA-Gutachten, S. 68

<sup>7</sup> a. a. O.

liegende Autohandel befindet sich derzeit in der Aufgabe (der Verkauf wird bereits durch einen Makler beworben), so dass auch diese Fläche für neue Nutzungen verfügbar wird.

Der Lebensmittelmarkt wurde von seinem vormaligen Standort an der Robert-Koch-Straße (Gewerbegebiet Süd) in das Plangebiet verlegt, als im Zuge des S-Bahn-Baus der Bahnübergang Bahnhofstraße/ Oberrodener Straße geschlossen wurde und damit die Erreichbarkeit des Marktes erheblich eingeschränkt wurde. Die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes am heutigen Standort in der Otto-Hahn-Straße war vertretbar, da der Betrieb bereits ansässig war und daher durch die Verlagerung keine Auswirkungen auf die Funktion der integrierten Versorgungszentren zu erwarten waren.

Das Vorhandensein des Lebensmittelmarktes im Plangebiet und seine Lage neben einer Brachfläche (Flurstück 33/28) sowie die unmittelbare Nähe einer weiteren zum Verkauf stehenden Fläche (Flurstück 25/6) führen jedoch dazu, dass es immer wieder Bestrebungen von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten, v. a. des Lebensmittelsektors, gibt, sich hier anzusiedeln und Synergieeffekte mit dem bestehenden Markt zu nutzen.

Laut GMA-Gutachten sind in den Gewerbegebieten „unter dem Aspekt der Zentrenrelevanz bzw. der innenstadtprägenden Wirkung der Einzelhandelsortimente (...) Konflikte mit den städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Entwicklungszielen der Stadt Dietzenbach im Hinblick auf Lebensmittel, Geschenkartikel und Textilien gegeben“<sup>1</sup>.

Würde der Änderungsbebauungsplan Nr. 34/1 nicht aufgestellt, wäre in Anbetracht der im Plangebiet befindlichen ungenutzten Flächen mit der Ansiedlung weiterer zentrentypischer Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet Nr. 34 bzw. 34a zu rechnen. Vor dem Hintergrund der in der GMA-Untersuchung dargestellten gesamtstädtischen Situation des Einzelhandels würde sich dies schädlich auf die den Zielen der Stadtentwicklung gemäße Versorgungsstruktur und auf den angestrebten Abschluss der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme auswirken.

## **5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist Dietzenbach als Mittelzentrum ausgewiesen und liegt im Verdichtungsraum des Ordnungsraumes, innerhalb des Ballungsraums Frankfurt/ Rhein-Main. Dietzenbach ist der Endpunkt der überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachse Offenbach – Dietzenbach. Das Plangebiet ist als Bereich für Industrie und Gewerbe (Bestand) dargestellt.

Der Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt 2000 gibt als Entwicklungsziel die Erhöhung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen vor. Die im Plangebiet befindliche Brache ist als schützenswertes Biotop gem. § 23 (1) HENatG dargestellt.

---

<sup>1</sup> GMA-Gutachten, S. 67

Bereich“ mangels relevanter Auswirkungen auf Zentren und Versorgungsstruktur von den Beschränkungen ausgenommen werden. Zu den Betrieben und Tätigkeiten zählen z. B. Großhandelsunternehmen, Handel mit Halbfertigprodukten zur gewerblichen Weiterverarbeitung, Umschlag von Kühlprodukten für Großabnehmer.

Alle Betriebe mit dem Schwerpunkt ihrer Geschäftstätigkeit auf zentren- oder innenstadtrelevanten Sortimenten (s. zweites Aufzählungszeichen) sind hingegen nicht zulässig. Standorte für solche Betriebe sind in ausreichendem Umfang in der Altstadt, im neuen Stadtzentrum und ggf. im Nahversorgungsbereich Steinberg vorhanden.

Das dritte Aufzählungszeichen trägt dem Umstand Rechnung, dass bestimmte großflächige Einzelhandelsbetriebe, z. B. mit den Sortimenten Bau- und Heimwerkerartikel, Gartenbedarf und Möbel, ihre Waren in der Regel nicht mehr in städtebaulich integrierten Lagen vertreiben können und als Standort auf Gewerbegebiete angewiesen sind. Dabei müssen diese Betriebe in einem untergeordneten Umfang zentrenrelevante Sortimente (z. B. Wohnaccessoires) anbieten, um den Kundenwünschen zu entsprechen und die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens insgesamt sicherzustellen. Ein vollständiger Ausschluss zentrenrelevanter Randsortimente käme damit faktisch dem Ausschluss bestimmter Typen von grundsätzlich nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben gleich.

Vor diesem Hintergrund wird festgesetzt, dass bei untergeordneter Geschäftstätigkeit auch zentrenrelevante Sortimente zulässig sind. Über die zweistufige Höchstgrenze von 10 % der Gesamtverkaufsfläche und gleichzeitig Begrenzung auf maximal 700 qm Verkaufsfläche je Betrieb wird das Merkmal der Unterordnung eindeutig definiert. Die Höchstgrenze von 700 qm orientiert sich an der Grenze der Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO und entspricht den Empfehlungen des GMA-Gutachtens<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> GMA-Gutachten, Anhang, Fußnote 2.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Frankfurt/ Rhein-Main (PVFRM) stellt den Planbereich als „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Damit wird der Änderungsbebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt. Der FNP stellt zudem zwei Hauptwasserleitungen dar, die den Planbereich kreuzen.

## **6. Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes**

### **6.1 Vorbemerkung**

Der Änderungsbebauungsplan reguliert lediglich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und setzt den Geltungsbereich fest. Daher gibt es außer der Festlegung des Geltungsbereichs keine zeichnerischen Inhalte.

### **6.2 Art der baulichen Nutzung**

Der zugrundeliegende Bebauungsplan Nr. 34 weist ein Gewerbegebiet ohne planungsrechtliche Modifikationen aus. Die Teiländerung Nr. 34a widmet eine Fläche in ein Industriegebiet ebenfalls ohne planungsrechtliche Nutzungsausschlüsse um. Damit waren bisher Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig, weil sie den „Gewerbebetrieben aller Art“ gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO bzw. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zuzurechnen sind.

Die textliche Festsetzung der jetzigen Änderung Nr. 34/1 lautet wie folgt:

„Im Gewerbe- und im Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsflächen allgemein zulässig,

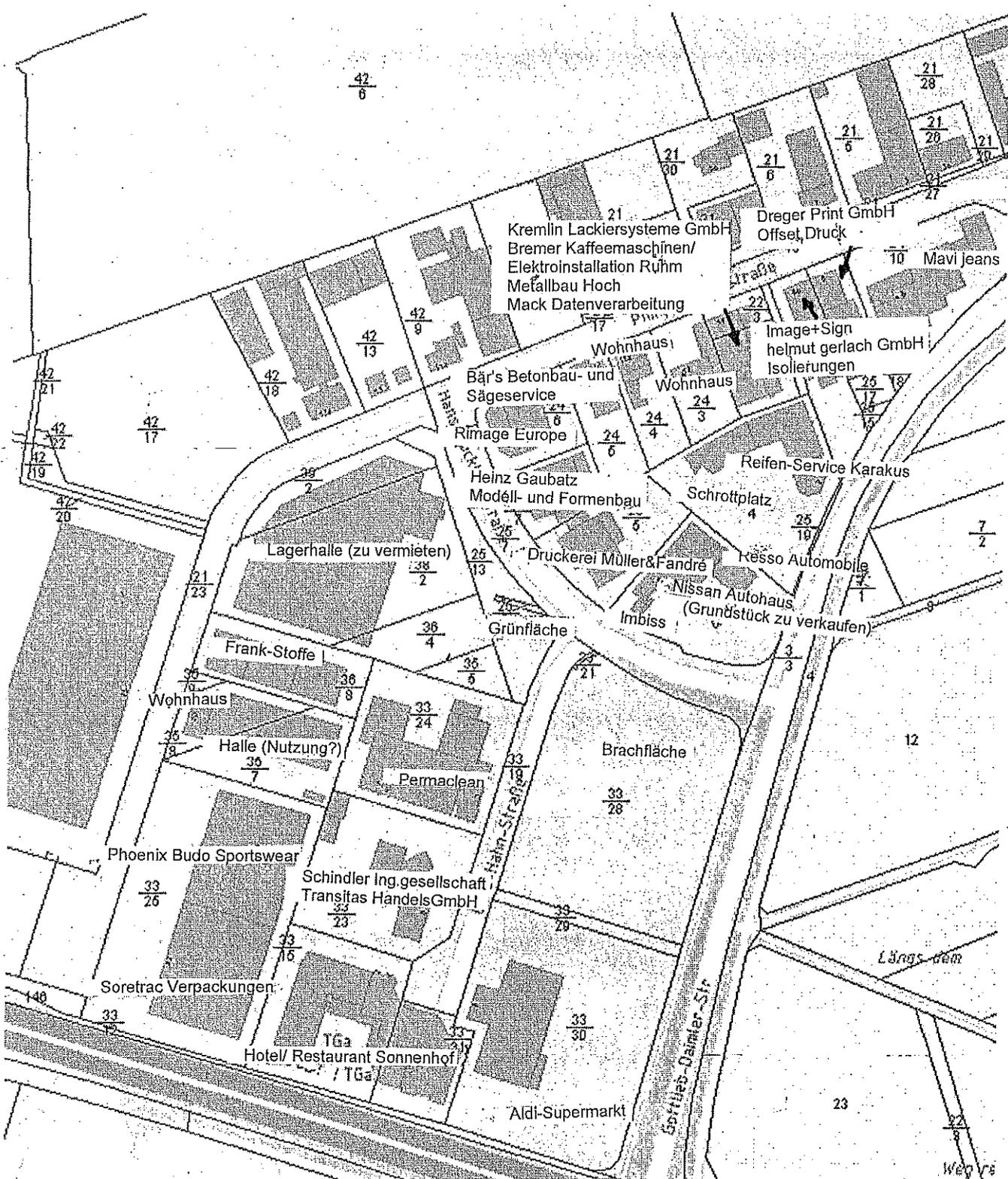
- die nicht dem Verkauf an letzte Verbraucher dienen, oder
- deren Sortimente nicht den zentren-/ innenstadtrelevanten Sortimenten aus der Anlage 1 zum Einzelhandelserlass des Landes Hessen<sup>1</sup> zuzurechnen sind, oder
- deren zentren-/ innenstadtrelevanten Sortimente im Sinne der Anlage 1 zum Einzelhandelserlass des Landes Hessen nur einen untergeordneten Umfang der Geschäftstätigkeit einnehmen und einen Verkaufsflächenanteil von 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 700 m<sup>2</sup> je Gewerbebetrieb nicht überschreiten.

Sonstige Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsflächen sind nicht zulässig.“

Die Festsetzung beschränkt sich auf die allgemeine Zulässigkeit. Eine ausnahmsweise Zulässigkeit ist nicht vorgesehen, da in einem besonders gelagerten Einzelfall und bei Vorliegen der Befreiungsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit bestünde, eine Befreiung zu erteilen. Der letzte Satz der Festsetzung ist als Klarstellung der vorher getroffenen Regelungen zu verstehen.

Vor dem Hintergrund der Ziele zur Einzelhandelsentwicklung stehen Einkaufsqualität und Versorgungssituation für Endverbraucher im Mittelpunkt des Interesses. Daher verdeutlicht das erste Aufzählungszeichen, dass der sog. „Business-to-Business-

<sup>1</sup> Vgl. Erlass des Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung: „Großflächige Einzelhandelsvorhaben im Bau- und Landesplanungsrecht – Hinweise und Erläuterungen“ (Einzelhandelserlass), veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 5/2003, S. 453.



Bestandsaufnahme vom 26.07.2005