



# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 63/1

„Gewerbegebiet Mitte zwischen Vélizystraße  
und Ober-Rodener Straße“

(Änderungsbebauungsplan zu B-Plan Nr. 63)

**Kreisstadt Dietzenbach**

FB 10 Zentrale Steuerung/ Stadtplanung und -entwicklung

Stand: 07.10.2016



Bearbeitung durch:

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

Dipl. Ing. Birgit Auzinger

und

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH,  
Neumarkt 49,  
50667 Köln



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>4</b>
<b>1. ERFORDERNIS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG .....</b>	<b>5</b>
<b>2. LAGE DES PLANGEBIETS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....</b>	<b>6</b>
<b>3. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN .....</b>	<b>7</b>
3.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP) .....	7
3.2 Geltender Bebauungsplan .....	7
<b>4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....</b>	<b>9</b>
4.1 Bestandssituation .....	9
4.2 Planungsansatz .....	9
4.3 Planungsumsetzung.....	12
<b>5. ABWÄGUNG DER BELANGE.....</b>	<b>12</b>
<b>6. VERFAHRENSABLAUF .....</b>	<b>14</b>



## 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. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- 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. 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).
- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 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 Art. 3 des Gesetzes vom 26.07.2016 (BGBl. I S. 1839).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258).
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Neuregelung des Hessischen Ingenieur- und Ingenieurkammerrechtes und des Hessischen Architektenrechtes vom 30.11.2015 (GVBl. I S. 457).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.12.2015 (GVBl. I S. 618).
- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24.09.1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28.09.2014 (GVBl. I S. 218).
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (GVBl. I S. 607).
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) 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

Das Thema „Vergnügungsstätten“ und insbesondere „Spielhallen“ beschäftigt die kommunalen Gremien von Städten und Gemeinden bereits seit mehreren Jahren, wenn auch seit den 90er Jahren dieses Themenfeld 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 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. Daher wurde für die Kreisstadt Dietzenbach 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, Tanzlokale, Diskotheken, Festhallen (Hochzeitssäle), Multiplexkinos, zu negativen städtebaulichen Wirkungen wie z. B. Immissionskonflikte, Trading-Down-Prozesse 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. 63/1 stellt die Umsetzung



des Steuerungskonzeptes „Vergnügungsstätten“ auf bauleitplanerischer Ebene dar. Der Bebauungsplan Nr. 63/1 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Die Voraussetzungen für die Durchführung nach § 13 BauGB sind erfüllt, da durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Aus Inhalt und Zielen des Bebauungsplans Nr. 63/1 ergibt sich, dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen werden.

Von einer Umweltprüfung nach § 2a Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie dem Monitoring nach § 4c BauGB wird damit abgesehen. 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.

Für die Erarbeitung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz besteht gleichfalls 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.

## **2. LAGE DES PLANGEBIETS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Das Plangebiet befindet sich im Gewerbegebiet Mitte der Kreisstadt Dietzenbach. Es wird begrenzt durch die Vélizystraße im Norden, durch die Rodgaustraße und Ober-Rodener Straße im Süden, durch die Bahntrasse (S-Bahn-Linie) und Kleingartenparzellen im Westen sowie Landwirtschaftsflächen im Osten. Der Plangeltungsbereich ist ca. 29 ha groß.

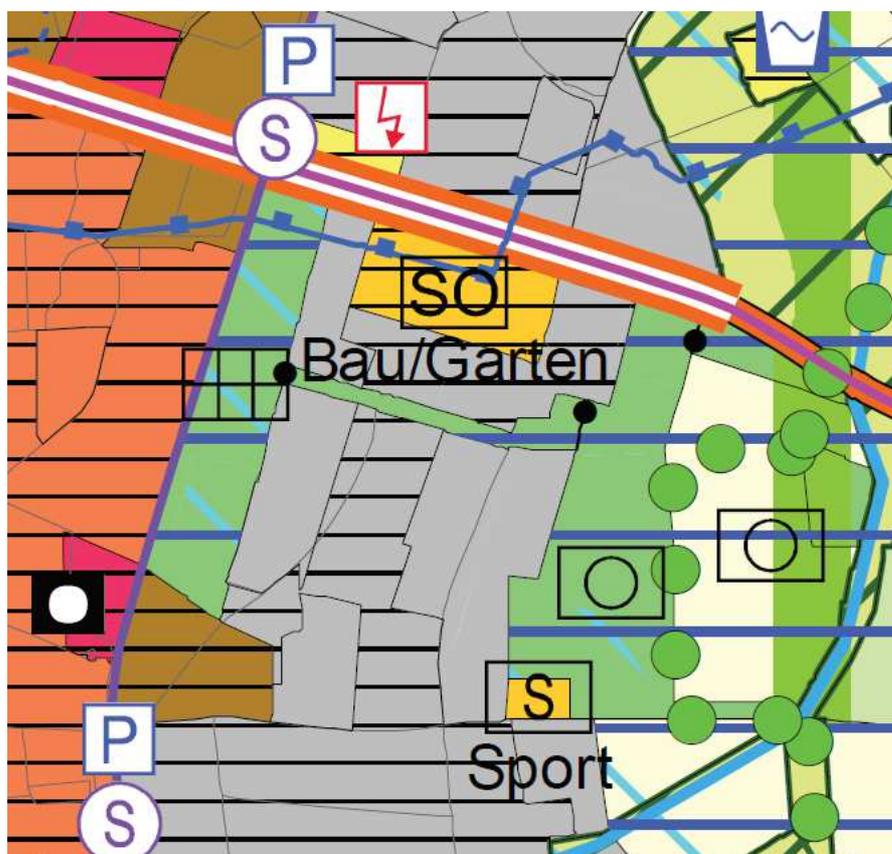
Der Geltungsbereich des aufzustellenden Änderungsbebauungsplans Nr. 63/1 ist deckungsgleich mit dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 63.



### 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, Sondergebiet „Bau/Garten“ und Grünfläche „Kleingartenanlage“ ausgewiesen.



Kartenausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

#### 3.2 Geltender Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 63 „Gewerbegebiet Mitte zwischen Vélizystraße und Ober-Rodener-Straße“ ist am 11.01.1999 rechtsverbindlich geworden. Der Bebauungsplan setzt ein gegliedertes Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) sowie ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bau- und Heimwerkermarkt, Gartencenter“ fest. Am süd- und nordwestlichen Gebietsrand sind „Flächen für Kleingartenanlagen“ festgesetzt.



In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind gemäß § 8 der gültigen Baunutzungsverordnung BauNVO 1990 zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden,

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten

Der Bebauungsplan Nr. 63 trifft Festsetzungen, dass endverbraucherorientierte Einzelhandelsbetriebe und/ oder Verkaufsstellen von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben unzulässig sind. Sie sind nur ausnahmsweise zulässig wenn nachgewiesen ist, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu befürchten sind. Des Weiteren sind Speditionen, Transportunternehmen, Lagerhäuser, Lagerplätze als selbständige betriebliche Anlagen auch nicht ausnahmsweise zulässig. Für Lagerhäuser und -plätze muss der Nachweis der Zuordnungsnotwendigkeit geführt werden.

Die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 werden zudem gemäß der Abstandsliste 1990 aus dem Abstandserlass (RdErl. D. MURLNW vom 21. März 1990) gegliedert und in ihrer Nutzung eingeschränkt.

In dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bau- und Heimwerkermarkt, Gartencenter“ ist lediglich ein Bau- und Heimwerkermarkt und ein Gartencenter zulässig. Andere großflächige Verbraucher- und Fachmärkte, die zentrentragende Sortimente anbieten, sind im Sondergebiet nicht zulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet sind, zugelassen werden.



## 4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

### 4.1 Bestandssituation

Das Gewerbegebiet ist über die Elisabeth-Selbert-Straße an die Vélizystraße (B 459) verkehrlich angebunden.

Das Gewerbegebiet ist unter anderem durch Einzelhandel und weitere auf den Autokunden ausgerichtete Nutzungen geprägt: ein Globus-Baumarkt und Dehner-Gartencenter im Bereich des planungsrechtlich festgesetzten Sondergebietes sowie eine Aral-Tankstelle, Kfz-Betrieb AutoTeile Unger, Schnellrestaurant Burger King im Bereich der Elisabeth-Selbert-Straße. Auch der TÜV Hessen hat hier eine Dependence. Südlich des Baumarktes liegen an der Albert-Einstein-Straße weitere nicht-zentrenrelevante Handelseinrichtungen. (z. B. Matratzen- und Küchenhandel)

An der Albert-Einstein-Straße, nördlich der Lise-Meitner-Straße liegt das Forum Dietzenbach: eine Gewerbeeinheit, in der qualitativ hochwertige Unternehmen, u. a. aus der IT-Branche angesiedelt sind. Weitere umfangreiche Grundstücksflächen sind derzeit noch unbebaut.

### 4.2 Planungsansatz

Unter den städtebaulichen Begriff „Vergnügungsstätten“ fallen im Wesentlichen fünf Gruppen:

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

Eine pauschale Zuordnung von Festhallen zu den Vergnügungsstätten 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 Vergnügungsstätte zu werten ist, wertet der Kommentar der BauNVO (Fickert/Fieseler) diese Festhalle gerade nicht als kerngebietstypische Vergnügungsstätte, sondern vielmehr als eine „Anlage für kulturelle und/oder soziale Zwecke“. Trotz dieser widersprüchlichen Auffassungen ist bei der Bewertung von entsprechenden Vorhaben auf die Rechtsprechung abzustellen, d.h. Festhallen für groß angelegte (Familien)-Feiern sind faktisch als kerngebietstypische Vergnügungsstätten zu werten und demnach nur in den dafür vorgesehen Baugebietskategorien zulässig.

Nicht zu den Vergnügungsstätten zählen Toto-Lotto-Aannahmestellen, die gleichzeitig Zeitungen, Schreib- oder Tabakwaren verkaufen. Bei Wettbüros ist eine Einzelfallbetrachtung erforderlich, da der Übergang zu einer reinen Wettannahmestelle fließend ist. So wird eine Wettannahmestelle erst zu einer Vergnügungsstätte, wenn die kommerzielle Unterhaltung der Kunden oder Besucher im Vordergrund steht sowie ein Angebot zum Verweilen existiert.

Erotikfachgeschäfte und -fachmärkte (ohne Videokabinen) sind nicht als Vergnügungsstätten zu werten. Sie sind dem Facheinzelhandel zuzuordnen. Ebenfalls nicht zu den Vergnügungsstätten zählen: Politische Kabaretts 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.

Innerhalb von Gewerbegebieten können entsprechend BauNVO 1990 Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Möglichkeit soll jedoch für den Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 63 entsprechend den Empfehlungen des vorliegenden Vergnügungsstättenkonzepts ausgeschlossen werden. Dieser Entscheidung liegen nachfolgende Überlegungen zugrunde:

Das Gewerbegebiet bietet aufgrund der guten autoorientierten Erreichbarkeit und direkten Anbindung an die Stadteinfallsstraße (Vélizystraße B 459) sehr gute Standortpotenziale für Vergnügungsstätten. Auch die Nutzungen im Standortumfeld ent-



sprechen dem regelmäßig nachgefragten Profil für Spielhallen/Vergnügungsstätten. Umfangreiche Grundstücksflächen sind verfügbar. Weiterhin ergänzt die Nähe zum Zentrum und Bahnhof die Standortgunst für Vergnügungsstätten.

Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind auf Basis der BauNVO 1990 in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 ausnahmsweise zulässig, insoweit besteht hier Handlungsbedarf, die mögliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten planerisch zu steuern. Insbesondere mit dem Forum liegt für den Planbereich eine qualitativ hochwertige gewerbliche Prägung vor, die eine Ausrichtung auf IT oder sonstige hochwertige Nutzungen als maßgeblichen Standortfaktor bedingt. Diese Prägung eines Standorts ist für die Synergien zwischen Unternehmen sowie das Standortimage von herausragender Bedeutung. Mit der Ansiedlung einer Spielhalle kann der Bereich in seiner hochwertigen Gewerbenutzung negativ in Bewegung gebracht werden und dadurch für attraktive Standortnachfrager erschwert werden. Ein gewerblicher Trading-Down-Effekt ist dann zu erwarten. Mit der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist außerdem zu erwarten, dass bodenrechtliche Spannungen über veränderte Renditeerwartungen an die Grundstücke, d.h. Ungleichgewichte im Bodenpreisgefüge, entstehen können, da Vergnügungsstätten in der Regel deutlich höhere Bodenrenditen als die klassischen Gewerbebetriebe erzielen. Eine hochwertige gewerbliche Nutzung im Umfeld des (IT)Forums würde nachhaltig erschwert. Die Charakteristik des (IT)Forums und die zwingend erforderliche attraktive Prägung des unmittelbaren städtebaulichen Umfelds schließen daher die Nutzung für Spielhallen/Vergnügungsstätten aus stadtentwicklungsplanerischer Sicht aus.

Auch Festhallen, Nachtlokale, Diskotheken, Swinger-Clubs und Nachlokale würden sich nicht in das städtebauliche Gefüge einbinden lassen. Der Stadteingangsbereich entlang der Vélizystraße ist zu exponiert und prägend, als dass hier eine Ansiedlung der genannten Nutzungen zugelassen werden sollte. Im südlichen Teil des Bebauungsplanbereiches würde die gute Adresse des (IT)-Forums deutlich beeinträchtigt werden und ein gewerblicher Trading-Down-Effekt müsste befürchtet werden.



### 4.3 Planungsumsetzung

Zur planerischen Sicherung der dargestellten Zielsetzungen werden in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 die bisher ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen und sind somit unzulässig. Auch werden Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe aufgrund ihrer möglichen negativen städtebaulichen Wirkungen für dieses Gewerbegebiet ausgeschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 63/1 trifft folgende Festsetzungen:

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

- Bordelle, bordellartige Betriebe
- Erotikfachgeschäfte -/fachmärkte, Sexshops

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO werden innerhalb der Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2) die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit unzulässig.

## 5. ABWÄGUNG DER BELANGE

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.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 25.04.2016 bis einschließlich 25.05.2016. Von Bürgerinnen und Bürgern wurden keine Anregungen und Hinweise zu der vorgelegten Planung gegeben.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 28.04.2016 bis zum 03.06.2016 einschließlich. Aufgrund der eingegangenen Anregungen und Hinweise der Behörden wurden die Hinweise im



Bebauungsplan hinsichtlich der Belange der Versorgungsträger zu Leitungstrassen (Deutsche Telekom und Zweckverband Wasserversorgung) ergänzt.

Diese redaktionellen Änderungen des Bebauungsplans machten keine erneute Auslegung des Bebauungsplanes erforderlich. Es bleibt insgesamt festzuhalten, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 63/1 unter Würdigung aller relevanten Interessen ein gerechter Ausgleich zwischen den konkurrierenden Belangen gefunden wurde.

Der Bebauungsplan Nr. 63/1 „Gewerbegebiet Mitte zwischen Vélizystraße und Ober-Rodener Straße“ ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 63 nur hinsichtlich der oben getroffenen Festsetzungen; alle übrigen Festsetzungen des o.g. Bebauungsplans 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. 63 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.

## 6. VERFAHRENSABLAUF

03.02.2012	Aufstellungsbeschluss
22.02.2012	Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB
26.02.2016	Beschluss zur Offenlage
25.04. – 25.05.2016	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
28.04. – 03.06.2016	Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB
16.09.2016	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

