

Bebauungsplan Nr. 97
„Vergnügungsstätten“



Kreisstadt Dietzenbach

FB 10.8 Zentrale Steuerung / Stadtplanung und -entwicklung

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 97 „Vergnügungsstätten“

Stand: 08.04.2014

Bearbeitung durch:

Kreisstadt Dietzenbach

Dipl. Ing. Birgit Auzinger
FB 10.8

und

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhensee 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
mail bnb@gelis.de

Auftrags-Nr.: PB10114-P

Inhaltsverzeichnis

1	ERFORDERNIS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG	4
2	LAGE DER PLANGEBIETE UND RÄUMLICHE GELTUNGSBEREICHE .	6
2.1	Gebiet A	6
2.2	Gebiet B	7
2.3	Gebiet C	7
2.4	Gebiet D	8
3	AUSGANGSSITUATION	8
3.1	Bestandsbeschreibung	8
3.1.1	Gebiet A	8
3.1.2	Gebiet B	9
3.1.3	Gebiet C	10
3.1.4	Gebiet D	12
3.2	Städtebaulicher Begriff „Vergnügungsstätten“	12
4	RECHTLICHE SITUATION UND PLANUNGSVORGABEN	14
4.1	Rechtsgrundlagen	14
4.2	Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP).....	14
4.2.1	Gebiet A	15
4.2.2	Gebiet B	15
4.2.3	Gebiet C	15
4.2.4	Gebiet D	15
4.3	Geltendes Planungsrecht / Bebauungspläne.....	15
4.3.1	Gebiet A	15
4.3.2	Gebiet B	16
4.3.3	Gebiet C	16
4.3.4	Gebiet D	17
4.4	Landschaftsplan	17
5	PLANUNGSKONZEPT	18
5.1	Allgemeines.....	18
5.2	Teilgebiet A	18
5.3	Teilgebiet B	19
5.4	Teilgebiet C	19

5.5	Teilgebiet D	20
5.6	Planungsgrundsatz „Vergnügungsstätten“	20
5.7	Planungsgrundsatz „Sex-Shops“	21
5.8	Unbeplanter Innenbereich (Gebiet C.2)	22
6	EINGRIFFSBEWERTUNG UND AUSGLEICH	23
7	UMWELTPRÜFUNG	23
8	BAURECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	23
9	VERFAHRENSABLAUF	24

1 ERFORDERNIS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG

Bereits seit Jahren beschäftigt das Thema „Spielhallen“ die kommunalen Gremien von Städten und Gemeinden in Deutschland, da insbesondere diese Art der „Vergnügungsstätten“ in zunehmend starkem Maße expandieren. Dieser Trend spiegelt sich auch in der Kreisstadt Dietzenbach dadurch wider, dass sich insbesondere die Ausstattungsdichte an Geldspielgeräten mit Gewinnmöglichkeiten in der Gastronomie erhöht hat. Da auch die Anzahl an nicht genehmigten Geldspielgeräten ebenso zugenommen hat, wie die Anfragen und Anträge zur Errichtung von Spielhallen, kam in der Kreisstadt Dietzenbach die zentrale Frage auf, in welchen Bereichen des Stadtgebietes generell die Möglichkeit bestehen sollte, Vergnügungsstätten zuzulassen bzw. auszuschließen. Da ein pauschaler Ausschluss derartiger Einrichtungen für das gesamte Stadtgebiet nicht nur bauplanungsrechtlich unzulässig, sondern zudem aus stadtplanerischer Sicht nicht sinnvoll ist, wurde ein gesamtstädtisches Konzept (Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ vom November 2011 mit Ergänzungen vom September 2012) aufgestellt. Dieses Konzept kommt zu dem Ergebnis, dass bestimmte Stadtgebiete - wie auch die einzelnen Teilbereiche des Plangebietes – von Vergnügungsstätten freigehalten werden und in anderen Bereichen derartige Einrichtungen zulässig sein sollten.

Das Vergnügungsstättenkonzept mit zwei Ergänzungen wurde am 09. November 2012 als Handlungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach beschlossen.

Dieser Bebauungsplan stellt die Umsetzung des Steuerungskonzeptes „Vergnügungsstätten“ auf bauleitplanerischer Ebene dar.

Da nach Aussagen des o. g. Gutachtens Tanzlokale, Diskotheken, Festhallen sowie Hochzeitssäle und Multiplex-Kinos in der städtebaulichen Realität von Dietzenbach nur eine untergeordnete Rolle spielen, beziehen sich die Aussagen in dem Konzept vom November 2011 schwerpunktmäßig auf Spiel- und Automatenhallen mit Geldspielautomaten (konventionelle Spielhalle), auf Spiel- und Automatenhallen mit Unterhaltungsspielautomaten (Freizeitcenter) bzw. auf Wettbüros und spielhallenähnliche Betriebe sowie auf Mischformen, wie z. B. Bowlingcenter mit angegliederter Spielhalle. Dennoch wird in der Kreisstadt Dietzenbach ein genereller Regelungsbedarf für sämtliche unter den Vergnügungsstätten-Begriff fallende Einrichtungen gesehen, da mit diesen Nutzungen die je nachdem für Gewerbe- oder für Mischgebiete spezifischen städtebaulichen Auswirkungen verbunden sind:

- a) Verschiebung im Bodenpreisgefüge und Verdrängungseffekt in den zentralen Einkaufslagen (Gebiete A bis C)

Inhaber von Vergnügungsstätten zahlen oftmals höhere Mieten als der traditionelle Einzelhandel, der dann durch derartige Nutzungen verdrängt wird.

- b) Auslösen und Verstärken von Trading-down-Prozessen in Geschäftslagen (Gebiete A bis C)

Bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann es zu einer Niveauabsenkung und damit zu einem Verlust der Lagequalität des Gebietes kommen, wodurch Kunden und Besucher abwandern, welches wiederum zu

Leerständen oder zur Neuansiedlung weiterer Vergnügungsstätten führt. Das Zusammenwirken dieser Effekte mündet in dem so genannten „Trading-down-Effekt“.

c) Beeinträchtigung des Stadtbildes (Gebiete A bis D)

Dadurch, dass insbesondere Spielhallen oder Wettbüros oftmals ihre straßenseitigen Fensterflächen verkleben oder verhängen bzw. auch sonstige Vergnügungsstätten durch aufdringliche Reklame und Werbeanlagen auffallen, kann der Charakter eines ganzen Straßenzugs beeinträchtigt werden.

d) Immissionskonflikte (Gebiete A bis D)

Da Vergnügungsstätten oftmals auch in der Nachtzeit geöffnet sind, kann es durch An- und Abfahrtsgeräusche und durch den Aufenthalt im Freien zu Störungen von benachbarten Wohnnutzungen kommen.

e) Trading-down-Prozesse in Gewerbegebieten (Gebiet D)

Die Ansiedlung einer Spielhalle auf einer qualitativ hochwertigen Gewerbefläche kann dazu führen, dass sich insbesondere hochwertige Dienstleistungs- oder technologieorientierte Unternehmen nur noch schwer ansiedeln lassen, welches zu einem Trading-down-Prozess in diesen Gebieten führen kann.

f) Bodenrechtliche Spannungen in gewerblich genutzten Gebieten (Gebiet D)

Da sich durch Vergnügungsstätten oftmals deutlich höhere Bodenrenditen erzielen lassen als durch „klassische“ Gewerbebetriebe, können diese durch die vorgenannten Nutzungen verdrängt werden, wenn erhöhte Renditeerwartungen seitens der Grundstückseigentümer den Bodenmarkt beeinflussen.

g) Konflikte mit sensiblen Nutzungen (Gebiete A bis C)

Insbesondere durch Spielhallen oder Wettbüros können nutzungsempfindliche Bereiche, wie z. B. kirchliche Einrichtungen, Schulen und sonstige soziale Infrastruktureinrichtungen negativ beeinflusst werden (Rückgang von Anmeldezahlen in Kinderbetreuungseinrichtungen oder Schulen durch benachbarte Spielhallen).

h) Unterbrechung von Laufflächen in zentralen Einkaufslagen (Gebiete A und B)

Insbesondere Spielhallen unterbrechen oftmals aufgrund geschlossener Fassaden bzw. verhängter oder zugeklebter Schauseiten die Laufflächen. Dadurch bilden sie tote Zonen in der Reihung citytypischer Auslagen und Angebote.

i) Fehlende Einbindung in das Nutzungsgefüge (Gebiete A bis C)

Da Spielhallen und Wettbüros oftmals in den Abend- und Nachtstunden besucht werden, entstehen keine Koppelungen bzw. Synergieeffekte mit angrenzenden Geschäften. Die Spielhallen sind demnach Fremdkörper im innerstädtischen Nutzungsgefüge.

j) Negativwirkungen auf die Wohnqualität (Gebiete A bis C)

Oftmals stehen in Innenstadtlagen Spielhallen und Wettbüros der ebenfalls vorhandenen Wohnnutzung sowie den Versorgungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen entgegen und beeinträchtigen damit diese Lagequalität.

Im Stadtgebiet von Dietzenbach existiert aktuell nur eine Spielhalle (Paul-Ehrlich-Straße), wobei eine ehemalige Lagerhalle umgenutzt wurde. Es ist ein Spielhallenstandort mit insgesamt vier Konzessionen und 37 Geldspielautomaten mit Gewinnmöglichkeit. Zudem wurden bis Januar 2013 fünf weitere Bauvoranfragen zu Spielhallen gestellt. Weitere zahlreiche informelle Anfragen gingen zusätzlich ein. Somit ist zu erwarten, dass in der Zukunft – aufgrund des deutschlandweit zu beobachtenden Trends – die Nachfrage nach derartigen Einrichtungen auch im Stadtgebiet von Dietzenbach steigen wird. Um auch im Hinblick auf die vorgenannten Negativwirkungen diese Entwicklung städtebaulich steuern zu können, sollen – als Ergebnis des o.g. Steuerungskonzeptes – Vergnügungsstätten in den einzelnen Teilbereichen des Plangebietes ausgeschlossen bzw. Multiplex-Kinos im Bereich „Neue Mitte“ (Gebiet A.1) ausnahmsweise zugelassen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 97 „Vergnügungsstätten“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

2 LAGE DER PLANGEBIETE UND RÄUMLICHE GELTUNGSBEREICHE

2.1 Gebiet A

Diese Teilfläche gehört zu den neuen Baugebieten, die - beiderseits der Offenbacher Straße - zwischen der Vélizystraße (B 459) im Süden und der bebauten Ortslage des Stadtteils Steinberg im Norden gelegen, in den letzten Jahren bebaut wurden. Es handelt sich dabei um die Grundstücke, die sich unmittelbar östlich des Theodor-Heuss-Rings bzw. zwischen dieser Straße und dem Rathaus / Bürgerhaus befinden. Sie sind weitgehend durch mehrgeschossige Gebäude sowie durch Geschosswohnungsbauten geprägt, in denen insbesondere östlich des Theodor-Heuss-Rings durch gewerbliche Nutzungen bzw. durch Dienstleistungsunternehmen oder auch Gastronomiebetriebe vorhanden sind. Innerhalb der Geschosswohnungsbauten, die zwischen dem Theodor-Heuss-Ring und dem Rathaus / Bürgerhaus errichtet wurden, befinden sich in den Erdgeschosszonen verschiedene Läden und Dienstleistungsunternehmen bzw. Gastronomiebetriebe. In den sonstigen Geschossen sind im Wesentlichen Wohnungen untergebracht.

Der Geltungsbereich umfasst dabei die Baugrundstücke, die - nördlich des Masayaplatzes - östlich an den Theodor-Heuss-Ring angrenzen, das Quartier, das im Norden durch die Karl-Ulrich-Straße, im Osten durch den Theodor-Heuss-Ring, im Süden durch die Werner-Hilpert-Straße und im Westen durch die Georg-August-Zinn-Straße begrenzt wird, das Quartier, das im Westen und Nordwesten durch die Straße „Am Rathausplatz“, im Osten durch die Georg-August-Zinn-Straße und im Süden durch die Werner-Hilpert-Straße begrenzt wird sowie, wie bereits erwähnt, das Rathaus und das Bürgerhaus der Stadt Dietzenbach.

2.2 Gebiet B

Die Grundstücke dieses Teilgebietes liegen beiderseits der Offenbacher Straße bzw. nordöstlich, nordwestlich bzw. südöstlich des Kreuzungsbereiches Offenbacher Straße / Theodor-Heuss-Ring / Gustav-Heinemann-Ring. Dabei handelt es sich - von der Reihenhausbauung Offenbacher Straße Nr. 37 - 61 abgesehen - um mehrgeschossige Gebäude, in denen z.T. verschiedene Dienstleistungsunternehmen, Arztpraxen und Läden untergebracht sind. Die übrigen Räumlichkeiten in den Obergeschossen werden als Wohnungen genutzt.

Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich die Anwesen Gustav-Heinemann-Straße Nr. 1 und Nr. 3, die Anwesen Theodor-Heuss-Ring Nr. 1 und 3, die Anwesen Offenbacher Straße Nr. 21 bis Nr. 61 (nur ungerade Hausnummern) sowie die Anwesen Offenbacher Straße Nr. 50 bis Nr. 64 (nur gerade Hausnummern).

2.3 Gebiet C

Dieses Teilgebiet gehört zum Altstadtbereich von Dietzenbach, wobei es die Grundstücke umfasst, die östlich der Lindenstraße und der Darmstädter Straße, südlich der Brunnenstraße, der Straße „Schäferneck“ und der Hügelstraße sowie westlich der Friedensstraße und der Schulstraße liegen. Die einzelnen Quartiere sind weitgehend durch Wohngebäude geprägt, wobei zudem insbesondere beiderseits der Rathenaustraße und der Darmstädter Straße sowie an der Landwehrstraße verschiedene Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie einzelne Fachgeschäfte und Praxen (Heilpraktiker) anzutreffen sind. Außerdem befinden sich in den nördlichen und nordwestlichen Teilabschnitten dieses Quartiers mehrere Schank- und Speisewirtschaften. In einem Gebäude in der Straße „In den Speyergärten“ ist der Türkisch-Deutsche Kulturverein e.V. untergebracht.

Der Geltungsbereich, der dem Aufstellungsbeschluss vom 07.02.2011 zugrunde lag, umfasst die Grundstücke, die - zwischen Bergstraße und Hügelstraße - westlich der Rathenaustraße liegen, die Grundstücke, die - nördlich der Bergstraße - östlich an die Straße „In den Speyergärten“ angrenzen sowie die Bereiche, die zwischen der Rathenaustraße und der Schulstraße liegen. Durch die nunmehr, gegenüber dem o.g. Beschluss erweiterte Abgrenzung des Geltungsbereichs können die Aufstellungsbeschlüsse zu den Bebauungsplänen Nr. 90 bis 94 aufgehoben werden. Die Bebauungspläne Nr. 90 bis 94 sollten die städtebauliche Entwicklung steuern und die Altstadt als qualitativ hochwertigen Wohn- und Geschäftsbereich erhalten und entwickeln. Ziel war die Strukturierung der Altstadt und die Stärkung des Einzelhandels durch die Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen, um Trading-Down-Effekte zu verhindern.

2.4 Gebiet D

Dieses Teilgebiet wird durch die Grenzstraße, die Wilhelm-Leuschner-Straße, die Lessingstraße sowie durch die Eisenbahnstraße bzw. die unmittelbar östlich angrenzende Bahnlinie der S-Bahnlinie S2 begrenzt. Auf den einzelnen Grundstücken sind verschiedene Gewerbebetriebe, Dienstleistungsunternehmen, ein Einzelhandelsbetrieb sowie Wohnungen untergebracht.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke, die im Westen durch die Wilhelm-Leuschner-Straße, im Süden durch die Grenzstraße, im Osten durch die Trasse der S-Bahnlinie S2 und im Norden durch die Lessingstraße begrenzt werden.

Gegenüber dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich verkleinert, da der östliche Teil innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 14/4 liegt, der sich zurzeit auch in Aufstellung befindet.

3 AUSGANGSSITUATION

3.1 Bestandsbeschreibung

3.1.1 Gebiet A

Das Gebiet A erstreckt sich auf die bebauten Quartiere, die - nördlich des Masaya-Platzes - unmittelbar östlich des Theodor-Heuss-Rings liegen. Zudem gehören die bebauten Quartiere dazu, die im Norden von der Carl-Ulrich-Straße, im Westen vom Theodor-Heuss-Ring, im Süden von der Werner-Hilpert-Straße und im Westen bzw. Nordwesten von der Straße „Am Rathausplatz“ begrenzt werden. Im Geltungsbereich liegen zudem das Rathaus der Stadt Dietzenbach sowie das Bürgerhaus einschließlich der unmittelbar östlich davon gelegenen Teilflächen des Europaplatzes.

Die Grundstücke, die unmittelbar westlich des Theodor-Heuss-Rings liegen, sind bereits derzeit baulich genutzt. Es handelt sich dabei um mehrgeschossige Gebäude, die - insbesondere in den nördlichen Teilbereichen dieses Quartiers - gewerblich genutzt werden (Rechenzentrum, Werkstätten Hainbachtal-Rehabilitation für geistig Behinderte und seelisch Erkrankte, Zeitarbeitsfirma, Verlag/Druck). Zudem sind in diesem Bereich drei religiöse Einrichtungen untergebracht (Moschee, Königreichsaal der Zeugen Jehovas, Haus der evangelischen Kirche). Die südlichen Teilbereiche dieses Quartiers sind ebenfalls mit mehrgeschossigen Gebäuden bebaut, in denen, weitgehend in den Erdgeschosszonen, verschiedene Dienstleistungsunternehmen (Wellness / Massage, Kosmetik, Copy-Shop, Änderungsschneiderei, Fahrschule, Reisebüro u. ä.) sowie einzelne Gaststätten und Bistros untergebracht sind. Die Obergeschosse dienen überwiegend dem Wohnen, z. T. sind aber auch in diesen Geschossen Büros oder Arztpraxen untergebracht.

Innerhalb dieser Teilflächen des Plangebietes konnten, auf der Grundlage einer Bestandserfassung im Februar 2012 einzelne Leerstände festgestellt werden (insbesondere innerhalb des Wohnblocks, der südöstlich des Kreuzungsbereiches Theodor-Heuss-Ring / Karl-Ulrich-Straße liegt). Eine Nutzungsaufgabe innerhalb der Quartiere, die zwischen Theodor-Heuss-Ring und Rathaus / Bürgerhaus lie-

gen, ist insbesondere aufgrund ihrer attraktiven Wohnlage am Bieberbach bzw. hinsichtlich der in den Erdgeschossen vorhandenen Dienstleistungs-, Gastronomie- und Einzelhandelsbetrieben aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum Rathauscenter zumindest kurz- bis mittelfristig nicht zu erwarten. In welchem Zeitraum die o.g. leerstehenden Gebäude wieder genutzt werden, ist bedarfsabhängig und kann aus städtebaulicher Sicht nicht eingeschätzt werden. Eine Umnutzung, z.B. zu einer „Vergnügungsstätte“ wäre zumeist allein schon aufgrund fehlender direkter Zugangsmöglichkeiten in die Obergeschosse nicht zu erwarten, sondern lediglich in den Erdgeschosszonen wahrscheinlich. So bedeutet es ein Risiko für solche Umnutzungstendenzen in diesem Teilgebiet 1 insbesondere im Hinblick auf die bekanntermaßen hohe Gewinnerzielung, die mit dem Betreiben derartiger Spiel- und Automatenhallen verbunden ist, aber auch aufgrund der gebietspezifischen Standortvorteile, die dieser Bereich nach dem o.g. Vergnügungsstättenkonzept besitzt.

Auch das Quartier, welches durch die Carl-Ulrich-Straße, die Theodor-Heuss-Straße, die Werner-Hilpert-Straße und die Georg-August-Zinn-Straße begrenzt wird, ist durch Geschosswohnungsbauten geprägt, in denen das Wohnen dominiert. Lediglich in einzelnen, an der Theodor-Heuss-Straße stehenden Gebäuden sind in den Erdgeschossen Läden bzw. Dienstleistungsunternehmen oder auch Gastronomiebetriebe untergebracht. Gleiche Nutzungsstrukturen weist auch das westlich davon gelegene Quartier auf, welches im Westen und Nordwesten durch die Straße „Am Rathausplatz“, im Norden durch die Carl-Ulrich-Straße, im Osten durch die Georg-August-Zinn-Straße und im Süden durch die Werner-Hilpert-Straße begrenzt wird. Während dabei die nordwestlichen, nördlichen und östlichen Gebäude dieses Komplexes ausschließlich dem Wohnen dienen, sind in den sonstigen Gebäuden, insbesondere in den Erdgeschossen verschiedene Dienstleistungsunternehmen und Gastronomiebetriebe, einzelne Geldinstitute sowie ein Kundencenter der EVO untergebracht.

Am Westrand dieses Teilgebietes steht das städtische Rathaus sowie, unmittelbar angebaut, das Bürgerhaus der Stadt Dietzenbach.

Südlich dieses Teilgebietes, lediglich durch den Europaplatz bzw. durch eine öffentliche Grünzone getrennt, befinden sich das in den letzten Jahren errichtete Rathauscenter sowie das Kreishaus des Kreises Offenbach. Die Flächen, die nördlich bzw. nordwestlich und westlich dieses Teilgebietes liegen, werden wohnbaulich genutzt, wobei neben Geschosswohnungsbauten auch Reihenhäuser anzutreffen sind. Im Osten wird das Plangebiet durch die Bahnanlagen der S-Bahnlinie S2 begrenzt.

In diesem Quartier existiert durch das Rathaus, das Bürgerhaus und das Kreishaus ein hoher Publikumsverkehr. Zudem stellt der Bereich die Visitenkarte der Stadt Dietzenbach dar. Insofern werden besondere Anforderungen an die städtebauliche Gestaltung und Nutzung gestellt.

3.1.2 Gebiet B

Die Grundstücke dieses Teilgebietes B liegen beiderseits der Offenbacher Straße bzw. nordöstlich, nordwestlich bzw. südöstlich des Kreuzungsbereichs Offenbacher Straße / Theodor-Heuss-Ring / Gustav-Heinemann-Ring.

Bei dem Gebäudekomplex Gustav-Heinemann-Ring Nr. 1/3 / Offenbacher Straße Nr. 48/50 handelt es sich um ein mehrgeschossiges Geschäfts- und Bürogebäude, in dem u. a. verschiedene Dienstleistungsunternehmen, Arztpraxen sowie, insbesondere in den Erdgeschosszonen Läden untergebracht sind. Die nördlich davon gelegenen Anwesen Offenbacher Straße Nr. 52/54/56/58 werden ausschließlich als Wohngebäude genutzt. Auch in den Gebäuden Offenbacher Straße Nr. 60 bzw. 62/64 sind in den Obergeschossen Wohnungen untergebracht. In den Erdgeschosszonen befinden sich dagegen verschiedene Läden, Gastronomiebetriebe sowie Arztpraxen.

Bei dem Gebäude Offenbacher Straße Nr. 21 - 33 bzw. Theodor-Heuss-Ring Nr. 1 und 3 handelt es sich ebenfalls um einen mehrgeschossigen Gebäudekomplex, wobei in den Obergeschossen neben einzelnen Dienstleistungsbetrieben und Büros überwiegend Wohnungen anzutreffen sind. Die Erdgeschossbereiche dienen dagegen ausschließlich der Unterbringung von Gastronomiebetrieben, Dienstleistungsunternehmen und sozialen Einrichtungen. Auf den zwischen diesem Gebäude und der Offenbacher Straße gelegenen Freibereichen sind die Stellplätze untergebracht. Zudem kann unmittelbar vom Theodor-Heuss-Ring aus eine Tiefgarage angefahren werden.

Bei dem Gebäude Offenbacher Straße Nr. 35, welches unmittelbar nordöstlich des Kreuzungsbereichs Gustav-Heinemann-Ring / Theodor-Heuss-Ring / Offenbacher Straße liegt, handelt es sich ebenfalls um ein mehrgeschossiges Gebäude. In diesem befinden sich neben Läden und verschiedenen Dienstleistungsunternehmen auch Gastronomiebetriebe sowie ein Hotel. Bei den nördlich davon gelegenen Anwesen Offenbacher Straße Nr. 37 - 61 handelt es sich um als Reihenhäuser errichtete Wohngebäude.

Im Rahmen einer Bestandserfassung im Februar 2012 konnte in diesem Teilbereich kein Leerstand festgestellt werden. So handelt es sich um eine attraktive Geschäftslage unmittelbar an der Offenbacher Straße, die aufgrund ihrer zum Teil repräsentativen Gebäudearchitektur insbesondere für Dienstleistungsunternehmen als Standort attraktiv ist. Dabei besteht hier ein sensibles Geflecht aus Gastronomie- und Einzelhandelsbetrieben bzw. aus einer Hotelnutzung, die sich gegenseitig stützen. Sollte einer dieser maßgeblichen Faktoren, z.B. durch Betriebsaufgabe, entfallen, besteht die Gefahr, dass dies Negativeffekte für den gesamten Komplex mit sich bringen würde. Vor diesem Hintergrund wird deshalb das Risiko, das mit entsprechenden Umnutzungstendenzen durch Vergnügungsstätten verbunden wäre, als „mittel bis hoch“ eingestuft. Anders ist die Situation für die in diesem Bereich vorhandenen Wohnnutzungen einzuschätzen, sodass das Risiko von Umnutzungstendenzen hier als „gering bis mittel“ eingestuft wird.

Das Teilgebiet B grenzt gesamtheitlich an wohnbaulich genutzte Grundstücke an, wobei es sich im Wesentlichen um Reihenhäuserzeilen oder um mit Doppelhäusern bebaute Grundstücke handelt. Westlich der Anwesen Offenbacher Straße Nr. 25 - 33 bzw. Theodor-Heuss-Ring Nr. 1/3 liegt das Gelände der Regenbogenschule.

3.1.3 Gebiet C

Dieses Teilgebiet gehört zum Altstadtbereich von Dietzenbach, wobei es die Grundstücke umfasst, die östlich der Lindenstraße und der Darmstädter Straße, südlich der Brunnenstraße, der Straße „Schäferneck“ und der Hügelstraße sowie westlich der Friedensstraße und der Schulstraße liegen. Die einzelnen Quartiere in

diesem Bereich werden überwiegend durch Wohngebäude geprägt, wobei insbesondere beiderseits der Rathenaustraße, der Darmstädter Straße und der Landwehrstraße verschiedene Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe (Drechslerei, Gravuren, Druck, Schuhmacher, Frisöre) bzw. verschiedene Fachgeschäfte (Gardinen, Lederwaren, Kosmetik) und einzelne Praxen (Heilpraktiker) vorhanden sind. Zudem befinden sich im nördlichen Teilabschnitt der Rathenaustraße, an der Darmstädter Straße und an der Landwehrstraße bzw. unmittelbar südöstlich des Einmündungsbereiches Löwenstraße / Rathenaustraße mehrere Schank- und Speisewirtschaften. Eine dieser Gaststätten wirbt dabei mit dem Vorhandensein von Spielgeräten. Auf dem südlich des Einmündungsbereiches Rathenaustraße / Löwenstraße gelegenen Grundstück steht ein Lebensmittelmarkt. Auch in den sonstigen Quartieren dieses Plangebietes befinden sich, allerdings nur vereinzelt, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. Im südlichen Teilabschnitt der Rathenaustraße bzw. im westlichen Teilabschnitt der Landwehrstraße stehen einzelne kleinere Ladengeschäfte leer. In einem Gebäude an der Straße „In den Speyergärten“ ist der Türkisch-Deutsche Kulturverein e.V. untergebracht.

Zwischen der Schulstraße und der Friedensstraße liegt das Gelände der Dieter-Bonhoeffer-Schule. Die dieses Teilgebiet umgebenden Quartiere sind ebenfalls durch Wohnbebauung charakterisiert. Lediglich die Bereiche, die nördlich der Hügelstraße bzw. der Bahnhofstraße liegen, zeichnen sich durch eine Mischnutzung (Wohnen, Handwerk, Dienstleistungsunternehmen, Gastronomiebetriebe) aus.

Auf Höhe des Einmündungsbereichs Darmstädter Straße/Pfarrgasse steht die Kirche der evangelischen Christus-Gemeinde Dietzenbach (Pfarrgasse 3). Das sie umgebende Quartier ist durch Wohnnutzungen geprägt, wobei sowohl ein- als auch zweigeschossige Gebäude anzutreffen sind.

Eine Nutzungsaufgabe von Ladengeschäften bzw. von Handwerksbetrieben ist zumindest kurz- bis mittelfristig nicht zu erwarten. Allerdings können langfristig, insbesondere bei Errichtung von Einkaufszentren oder von sonstigen großflächigen Einzelhandelsbetrieben bzw. aufgrund fehlender Nachfolger durchaus einzelne der o.g. Einrichtungen aufgegeben werden, sodass sich dann die Zahl der bereits heutzutage leerstehenden Ladengeschäfte weiter erhöhen würde. Obwohl das seit 2012 geltende hessische Spielhallengesetz pro Gebäude nur noch eine Konzession zulässt, womit keine Mehrfachspielhallen mehr möglich sind, wird das Risiko für eine solche Umnutzungstendenz, trotz der lagebedingten, oftmals fehlenden oder nur unzureichenden Stellplatzsituation als „gering bis mittel“ eingeschätzt. Diese Einschätzung ergibt sich dabei auch im Hinblick darauf, dass dieses Teilgebiet zum Stadtkernbereich zählt, der durch umfangreiche Wohnnutzungen geprägt ist und somit derartige Vergnügungsstätten in fußläufig zumutbaren Entfernungen zu diesen Wohnquartieren liegen würden.

Seit einiger Zeit gehen bei der Stadt Dietzenbach immer wieder Bauanträge ein, mit dem Ziel, aus ehemals einer Gaststätte zwei oder mehrere Gaststätten zu entwickeln. Da im Rahmen der Gaststättenkonzession pro ausgewiesenem Gastraum jeweils bis zu drei Spielautomaten aufgestellt werden können, kann durch dieses Raumsplitting die Anzahl der zulässigen Spielgeräte vervielfacht werden. Somit kann der Ausschluss vergnügungsstättenartiger Nutzungen in Bebauungsplänen oder in kommunalen Satzungen umgangen werden.

Durch die Änderung des Gaststättenrechts seit 2012 besteht seitens der Kommune keine Möglichkeit mehr, diese Entwicklung einzudämmen. Als einzig wirksames Instrument verbleibt die kommunale Stellplatzsatzung. Stehen dem Betreiber der

Gaststätte / Gaststätten jedoch ausreichende Flächen zur Verfügung, auf denen er die notwendigen Stellplätze nachweisen kann, kann die Kommune dieses „Gaststättenplitting“ und die damit verbundene Möglichkeit, vermehrt Spielgeräte aufzustellen, nicht mehr unterbinden.

3.1.4 Gebiet D

Dieses Teilgebiet, das durch die Grenzstraße, die Wilhelm-Leuschner-Straße, die Lessingstraße sowie die Eisenbahnstraße bzw. durch die unmittelbar östlich angrenzende Bahnlinie der S-Bahnlinie S2 begrenzt wird, wird weitgehend gewerblich genutzt. So befinden sich in diesem Bereich das Betriebsgelände eines Dachdeckerbetriebes, eines Recyclingunternehmens sowie das Geschäftsgebäude eines Sanitätshauses und ein türkischer Einzelhandelsbetrieb. Zudem sind einzelne Wohnungen vorhanden, die z.T. als Betriebsleiterwohnungen genutzt werden.

Die nördlich bzw. westlich davon gelegenen Quartiere werden ausschließlich wohnbaulich genutzt, wobei neben freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern auch Doppelhäuser bzw. Reihenhäuser errichtet wurden. Innerhalb der südlich gelegenen Bereiche befinden sich - lediglich durch die Grenzstraße getrennt - neben landwirtschaftlich genutzten Hallen auch gewerblich genutzte Gebäude. Unmittelbar östlich verlaufen, wie bereits erwähnt, die Gleisanlagen der S-Bahnlinie S2 bzw. die Eisenbahnstraße.

Ein Leerstand in diesem Teilgebiet konnte im Rahmen der Bestandserfassung im Februar 2012 zwar nicht festgestellt werden. Dennoch könnte es jederzeit, z.B. durch Konkurs, Todesfall oder Verkauf zu einer Nutzungsaufgabe der vorhandenen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe kommen, sodass das Risiko von Umnutzungstendenzen (Eindringen von „Vergnügungsstätten“) in diesem Teilgebiet als „mittel“ eingeschätzt wird. Insbesondere im Hinblick auf die benachbarte Wohnbebauung könnten dann solche Nutzungen (Diskotheken, Spielhallen, Nachtlokale) insbesondere aufgrund verkehrsbedingter Immissionen (Motorengeräusch durch An- und Abfahrtsverkehr, Türenschnellen, Gespräche bei der Verabschiedung) zu Konflikten führen.

3.2 Städtebaulicher Begriff „Vergnügungsstätten“

Der Begriff „Vergnügungsstätten“ wird folgendermaßen definiert:

„Sammelbegriff für Gewerbebetriebe besonderer Art, die in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Spiel-, Geselligkeits- oder Sexualtriebes ein bestimmtes genussbezogenes Freizeitangebot vorhalten“ (Fickert / Fieseler: BauNVO-Kommentar, S. 4a Abs. 3, Rd.Nr. 22).

In der bauplanungsrechtlichen Bedeutung werden Vergnügungsstätten - losgelöst von gewerblichen und steuerrechtlichen Regelungen - als eigenständiger planungsrechtlicher Nutzungsbegriff in der BauNVO 1990 abschließend geregelt. So fallen unter den städtebaulichen Begriffstypus „Vergnügungsstätte“ fünf Gruppen mit unterschiedlicher Vergnügungsweise:

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

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).

Der Kommentar der Baunutzungsverordnung (Fickert/Fieseler) kommt zu einer anderen Beurteilung. Dort wird ausgeführt, dass es sich bei einer entsprechenden Festhalle gerade nicht um eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte handelt, vielmehr um eine „Anlage für kulturelle und/oder soziale Zwecke“. Trotz widersprüchlicher Aussagen ist in der Bewertung von entsprechenden Vorhaben auf die Rechtsprechung abzustellen, d.h. Festhallen für groß angelegte (Hochzeits-)Feiern sind faktisch als kerngebietstypische Vergnügungsstätten zu werten und demnach nur in den dafür vorgesehenen Baugebietskategorien zulässig.

Auch 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 erst zu einer Vergnügungsstätte, wenn die kommerzielle Unterhaltung der Kunden oder Besucher im Vordergrund steht sowie 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, zudem wurde kostenlos Kaffee und Tee ausgeschenkt. Auch der BayVGH hat in seinem Urteil vom 06.07.2005 (1B01.1513) ein Wettbüro für Pferdewetten als Vergnügungsstätte eingestuft, ohne dies jedoch näher zu begründen.

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

Bei Wettbüros ist eine Einzelfallbetrachtung erforderlich.

Erotikfachgeschäfte und -fachmärkte gehören zum Facheinzelhandel.

Definitiv nicht zu den Vergnügungsstätten zählen politische Kabarets und Kleinkunstbühnen, reine Bowling- und Kegelbahnen sowie herkömmliche Kinos. Bordelle oder bordellartige Betriebe werden als Gewerbebetriebe eingestuft.

4 RECHTLICHE SITUATION UND PLANUNGSVORGABEN

4.1 Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 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).

4.2 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) des Regionalverbandes Frankfurt/Rhein-Main wurde mit Bekanntmachung der Genehmigung im Staatsanzeiger 42/2011 rechtswirksam. Er ersetzt den bisher geltenden Regionalplan Südhessen 2000 und die im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main gültigen Flächennutzungspläne.

4.2.1 Gebiet A

Der o. g. Regionale Flächennutzungsplan stellt das Teilgebiet A gesamtheitlich als gemischte Baufläche - Bestand dar. Lediglich der Standort des Rathauses / Bürgerhauses ist als Fläche für den Gemeinbedarf - Bestand ausgewiesen.

4.2.2 Gebiet B

Die Bereiche des Teilgebietes B sind als gemischte Baufläche - Bestand dargestellt.

4.2.3 Gebiet C

Das Gebiet C ist, mit Ausnahme des Geländes der Dieter-Bonhoeffer-Schule (dieser Bereich ist als Fläche für den Gemeinbedarf - Bestand ausgewiesen), gesamtheitlich als Wohnbaufläche - Bestand dargestellt.

4.2.4 Gebiet D

Das Gebiet D ist als gemischte Baufläche - Bestand ausgewiesen.

4.3 Geltendes Planungsrecht / Bebauungspläne

4.3.1 Gebiet A

Die Bereiche, die zwischen der Carl-Ulrich-Straße im Norden und der Werner-Hilpert-Straße im Süden liegen, gehören zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 „Nördlich der Vélizystraße zwischen der Offenbacher Straße (L 3001) und Bahn“, rechtskräftig seit dem 27.11.1982. Er weist die bebauten Quartiere als Mischgebiete aus, wobei in einzelnen Teilbereichen im Erdgeschoss ausschließlich Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zulässig sind. Im zweiten Vollgeschoss dürfen ausschließlich Wohnungen errichtet werden (MI1). In den Teilbereichen, die als MI2 festgesetzt sind, sind ausschließlich Wohngebäude zulässig, die Ausnahmen im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig. In den Teilbereichen, die östlich des Theodor-Heuss-Rings liegen, sind sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Ab dem dritten Vollgeschoss dürfen auch Wohnungen errichtet werden (MI3).

Die südwestlich und südöstlich des Rathausgebäudes liegenden Freiflächen gehören zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51/2 „Stadtmitte am Rathaus – Grünachse“, rechtskräftig seit dem 07.02.2000. Diese sind dabei als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ (Fußgängerbereich) bzw. als „Öffentliche Grünflächen“ festgesetzt.

Die nördlichen Teilflächen dieses Teilgebietes 1 gehören zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 „Südlich der Sportanlagen Steinberg zwischen Bahn und Bieberbach“, rechtskräftig seit dem 14.03.1986. Er weist diese Bereiche als Mischgebiet aus, wobei sonstige Gewerbebetriebe und ab dem dritten Vollgeschoss auch Wohnungen zulässig sind. Im Rahmen eines 1. Änderungsplanes (Rechtskraft 09.12.1989) wurde das Grundstück, auf dem der Königreichssaal der

Zeugen Jehovas errichtet wurde, als Fläche für Gemeinbedarf - kirchliche Einrichtungen festgesetzt.

Im Hinblick darauf, dass der o. g. Bebauungsplan Nr. 51 für die als MI1 ausgewiesenen Teilflächen und der Bebauungsplan Nr. 55 in den als Mischgebiet festgesetzten Bereichen lediglich einzelne der gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen ermöglichen, sind hier somit Vergnügungsstätten i.S.d. § 6 Abs. 2 BauNVO im Grundsatz nicht zulässig. Sie können jedoch durchaus als Ausnahme i.S.d. § 6 Abs. 3 BauNVO genehmigt werden. Im Hinblick darauf, dass in der Praxis derartigen Ausnahmen durch einfache Argumente begründet werden können, soll durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 97 eindeutig geregelt werden, in diesem Bereich Vergnügungsstätten generell nicht zuzulassen.

4.3.2 Gebiet B

Dieses Teilgebiet liegt im Geltungsbereich von insgesamt drei Bebauungsplänen. Es handelt sich dabei um den Bebauungsplan Nr. 54 „Südlich der Nibelungenstraße zwischen Offenbacher Straße und Bieberbach“, um den Bebauungsplan Nr. 53 „Südlich des Stiergrabens zwischen Kleingartenanlage, Schilffläche und Offenbacher Straße“ sowie um den Bebauungsplan Nr. 62 „Nördlich der neuen Stadtmitte zwischen Offenbacher Straße und Bieberbach“. Die Baugrundstücke sind dabei gesamtheitlich als Mischgebiet ausgewiesen, wobei in einzelnen Teilbereichen nur Wohnungen, in sonstigen Teilbereichen im Erdgeschoss Büro und Geschäftsgebäude, Einzelhandelsbetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zulässig sind. Im zweiten Obergeschoss dürfen auch Wohnungen errichtet werden.

Da die o.g. Bebauungspläne lediglich einzelne der gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen ermöglichen, sind hier somit Vergnügungsstätten i.S.d. § 6 Abs. 2 BauNVO im Grundsatz nicht zulässig. Sie können jedoch durchaus als Ausnahme i.S.d. § 6 Abs. 3 BauNVO errichtet werden. Deshalb sollen durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes, wie auch in Gebiet A, generell derartige Einrichtungen ausgeschlossen werden.

4.3.3 Gebiet C

Die überwiegenden Teilflächen dieses Gebietes (Teilgebiet C.2) liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, sodass Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB zu beurteilen sind. In diesem Bereich dominiert die Wohnnutzung, allerdings sind insbesondere an der Rathenaustraße verschiedene Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe bzw. einzelne Fachgeschäfte vorhanden. Somit können diese Bereiche aufgrund der Eigenart der einzelnen Umgebung i.S.d. § 34 Abs. 2 Satz 1 BauGB durchaus als Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO eingestuft werden.

Die Teilflächen, die östlich der Schulstraße bzw. zwischen Rathenaustraße, Schulstraße und Löwenstraße liegen, gehören zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 „Für das Gebiet zwischen Eisenbahn, Grenz-, Rathenau-, Schul- und Hügelstraße“, rechtskräftig seit dem 15.10.1967. Dieser weist die baulich genutzten Grundstücke überwiegend als Mischgebiet ohne Nutzungseinschränkungen aus. Somit sind gemäß § 6 Abs. 2 der für diesen Bebauungsplan geltenden BauNVO zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2, d.h. sogenannte „nicht kerngebietstypische“ Einrichtungen, die hinsichtlich Art und Größe mit den sonstigen mischgebietstypischen Nutzungen verträglich sind.

Gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind zulässig:

Die sogenannten „nicht kerngebietstypischen“ Vergnügungsstätten können ausnahmsweise in den Teilgebieten des Mischgebietes zugelassen werden, die mehr oder minder „durchmischt“ sind, d.h. in denen weder die Wohnnutzung noch die gewerbliche Nutzung überwiegt.

4.3.4 Gebiet D

Für diesen Bereich gilt ebenfalls der o. g. Bebauungsplan Nr. 17, welcher diese Teilflächen als Gewerbegebiet i. S. d. § 8 BauNVO festsetzt.

Somit sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:

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

Damit sind Vergnügungsstätten als Ausnahme zulässig.

4.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan UVF 2000 des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt stellt die einzelnen Teilgebiete als „Siedlungsfläche gemäß geltendem Flächennutzungsplan, Stand Juli 2000 sowie Siedlungsfläche aus Bebauungsplan“ dar. Zudem sind diese Flächen mit der Signatur „Erhöhung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen“ überlagert.

5 PLANUNGSKONZEPT

5.1 Allgemeines

Im Bereich der einzelnen Teilgebiete gelten derzeit eine Vielzahl von Bebauungsplänen, insbesondere im Gebiet B, die über einen langjährigen Zeitraum entwickelt wurden und daher auch unterschiedliche Festsetzungen enthalten. So setzen diese z.T. Gewerbegebiet oder auch Mischgebiet fest. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 97 umfasst keine einheitliche planungsrechtliche Situation. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist in Misch- oder Gewerbegebieten innerhalb eines Bebauungsplanes anders zu bewerten, als in Bereichen, die nach § 34 BauGB beurteilt werden. So sind diese in Gewerbegebieten auf der Grundlage früherer Fassungen der BauNVO nach den von der Rechtsprechung entwickelten Beurteilungskriterien als „Gewerbebetriebe aller Art“ nur dann zulässig, wenn sie keine kerngebietstypische Größe erreichen. In der BauNVO 1990 sind sie im § 8 Abs. 3 dagegen namentlich aufgeführt, wobei sie aber lediglich ausnahmsweise möglich sind. In Mischgebieten sind sie gemäß § 6 BauNVO generell oder als Ausnahme nur dann genehmigungsfähig, wenn sie i. S. d. § 15 BauNVO keine wesentlichen Störungen für die Wohnruhe - vor allem am Abend und in der Nacht - mit sich bringen.

Insbesondere die Gebiete A, B und C sind durch das Nebeneinander von nicht störenden Gewerbebetrieben, Dienstleistungsunternehmen, Einzelhandelsbetrieben sowie von Wohnnutzungen charakterisiert. So ist z.B. in den Quartieren, die im Teilgebiet A zwischen Theodor-Heuss-Ring und Rathaus / Bürgerhaus liegen, der Einzelhandel stärker vertreten, im nördlichen Teilabschnitt der Theodor-Heuss-Ring sind es mehr Gewerbenutzung und Dienstleistungen, in den oberen Geschossen überwiegt dagegen das Wohnen.

Diese Nutzungsmischung stellt dabei eine wichtige städtebauliche Qualität dar, die eines besonderen Schutzes bedarf. Da Vergnügungsstätten in der Regel nicht an Ladenschlussgesetze gebunden sind und der teils überörtliche Einzugsbereich solcher Nutzungen vor allem in den Nachtstunden verstärkte Lärmimmissionen verursachen, sind Konflikte mit der Wohnbevölkerung vorprogrammiert. Vor diesem Hintergrund erfordert deshalb insbesondere die Bedeutung der Kreisstadt Dietzenbach als Mittelzentrum, neben einem sensiblen Umgang mit dem Stadtbild, auch langfristig ein attraktives Angebot an Infrastruktur, Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungen zu bieten.

5.2 Teilgebiet A

Das Gebiet A zählt zur zentralen Einkaufslage der „neuen Stadtmitte“. Gemäß dem „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten“ ist diese Lage für Betreiber von Vergnügungsstätten interessant, auch wenn die Ladenlokale entlang der Werner-Hilpert-Straße aufgrund des oftmals kleinflächigen Grundrisszuschnitts für Spielhallen nur bedingt geeignet sind.

Am Masayaplatz wie auch am Theodor-Heuss-Ring sind zum Teil größere Ladenlokale oder Geschäftsräume vorhanden, die sich für eine Spielhalle besser eignen würden.

In den letzten Jahren wurde insbesondere durch den Bau des Kreishauses, des neuen ÖPNV-Haltes der S-Bahnlinie S 2 sowie durch die Renovierung des Rathauses, aber auch durch die Grünachse zum Europaplatz hin die Attraktivität dieses Stadtquartiers gesteigert, sodass dieses, ebenso wie die umgebenden Bereiche für private Nachfolgeinvestitionen geeignet ist. Die Anreize für privates Engagement sind aber nur dann gegeben, wenn das städtebauliche Umfeld und die Nachbarschaft ein gewisses Niveau erreichen. So könnte dieses städtebauliche Ziel aber durch das vermehrte Eindringen von Vergnügungsstätten zu einem Qualitätsverlust führen und damit weitere Investoren abschrecken. Insgesamt muss nach Auffassung des o.g. Konzeptes davon ausgegangen werden, dass, auch im Hinblick auf das soziale Umfeld, mit der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten eine sehr konsequente und damit praktisch nicht mehr aufzuhaltende Negativentwicklung einsetzen würde.

Gemäß der „ersten Ergänzung Steuerungskonzept Vergnügungsstätten“ vom September 2012 gelten die o.g. Einschränkungen in Teilen des Gebietes A nicht für die Nutzungsart „Multiplex-Kinos“. Gerade im Umfeld des Rathauses und des Einkaufszentrums („Neue Mitte“) ist nach dem Gutachten eine solche Einrichtung denkbar, da sie die städtische Angebotsstruktur bereichern würde und deshalb positiv zu bewerten ist. Auch sind die städtebaulichen Restriktionen, wie sie für die sonstigen Vergnügungsstätten gelten, nicht anzusetzen. Deshalb wird gemäß der entsprechenden Empfehlung des o.g. Gutachtens für die südwestlichen Teilbereiche des Gebietes A die Errichtung von Multiplex-Kinos ausnahmsweise zugelassen. Da es sich dabei allerdings in der Regel um singuläre Ansiedlungen handelt und somit zwei oder mehrere Multiplex-Kinos in einer Stadt der Größenordnung Dietzenbachs lt. des Gutachtens ohnehin nicht zu erwarten sind, wird es somit nicht zu einem vermehrten Auftreten derartiger Einrichtungen in diesem Gebiet kommen.

5.3 Teilgebiet B

Die Größenordnung des Teilgebietes B, dessen Nutzungsstruktur und das gesamte Umfeld sind für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nur eingeschränkt geeignet. Interessenten würden sich voraussichtlich nur auf kleinere Betriebe beschränken. Dann wären allerdings, insbesondere aufgrund der vorhandenen und überwiegenden Wohnnutzung Immissionskonflikte, insbesondere durch nächtliche An- und Abfahrten, vorprogrammiert. Aufgrund der nur schwer neu zu belegenden Ladengeschäfte ist hier jedoch einem negativen Trend entgegenzuwirken (Bodenpreisverschiebung und Trading-Down).

5.4 Teilgebiet C

Die Dietzenbacher Altstadt ist geprägt durch Raumfolgen von kleineren Straßen und Plätzen, die Treffpunkte mit guter Aufenthaltsqualität bieten. Weiterhin übernimmt die Altstadt eine wichtige Wohnfunktion mit attraktiven Wohnlagen und kleinteiliger Baustruktur. Insbesondere mit der Entwicklung der „neuen Stadtmitte“ hat die Altstadt in den letzten Jahren allerdings vermehrt an Bedeutung als Versorgungsstandort verloren, welches sich zum Teil durch den festgestellten Leerstand (vgl. hierzu Kap. 3.1.3), insbesondere von ehemals als Einzelhandelsunternehmen (kleinere Ladengeschäfte) genutzten Einheiten zeigt - in der Erdgeschosszone und an den für Einzelhandel wichtigen / guten Standorten (z.B. Rathenaustraße). Je mehr Vergnügungsstätten, bzw. Gaststätten mit ver-

gnügungsstättenartigem Charakter in leer stehende Einzelhandels- oder Gewerbestandorte drängen oder sogar noch existierende Betriebe vertreiben, desto weniger Platz bleibt gerade für den klassischen Einzelhandel oder Handwerksbetriebe. Neben der Entwicklung der „neuen Stadtmitte“ benötigt auch die Altstadt eine stabile Infrastruktur bzw. eine umfassende Ausstattung mit Einzelhandelsbetrieben. Spielhallen und ähnliche Einrichtungen haben jedoch eine hohe Ertragskraft mit der Folge, dass bei einer Massierung derartiger Einrichtungen eine ungünstige Entwicklung des Mietpreisniveaus im Umfeld zu erwarten ist (Verschiebung im Bodenpreisgefüge).

Stellt sich diese Entwicklung, insbesondere in den Teilgebieten C.1 und C.2, langfristig ein, muss mit einem weiteren Rückgang von Einzelhandelsbetrieben sowie von Dienstleistungs- und Handwerksunternehmen gerechnet werden. So ist neben dem voraussichtlichen Verdrängungswettbewerb bei einer uneingeschränkten Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und einer daraus ggf. resultierenden verstärkten Auftreten dieser Nutzungen auch ein wachsender Imageverlust zu befürchten („Trading-Down-Effekt“). Für Vergnügungsstätten sind nicht gestaltete Schaufenster kennzeichnend, welche gerade nicht zum Flanieren, Bummeln oder Shoppen einladen. Zudem sind insbesondere Spielhallen meist nach außen abgeschottet. Vorhandene Schaufenster werden flächig „zugeklebt“ oder es wird in anderer Weise der Durchblick unterbunden. Auch können derartige Einrichtungen, insbesondere bei einer Häufung in räumlicher Nähe zu Wohnbebauung, schnell Konflikte mit dieser Nutzung hervorrufen. So sind Vergnügungsstätten in der Regel bis spät abends geöffnet und werden auch dann betrieben, wenn üblicherweise in dem entsprechenden Quartier Ruhe einkehrt.

Erwähnt sei noch, dass insbesondere das Teilgebiet C.2 vormittags stark von Schülern der Dieter-Bonhoeffer-Schule frequentiert wird. Vergnügungsstätten an diesem Standort würden, insbesondere deren Konzentration in den Erdgeschoss-ebenen, auch hier ein erhöhtes Konfliktpotenzial hervorrufen.

5.5 Teilgebiet D

Die gewerblich genutzten Grundstücke des Teilgebietes D mit seinen z.T. „klassischen“ Gewerbebetrieben und Dienstleistungsunternehmen weisen augenscheinlich ein stabiles Bodenpreisgefüge auf. Bei einem Auftreten von Vergnügungsstätten würde die Gefahr bestehen, dass die bisher vorhandenen Betriebe aufgrund steigender Grundstückspreise in andere Bereiche des Stadtgebietes von Dietzenbach oder sogar in Nachbarkommunen im Rhein-Main-Gebiet abwandern würden. So ist es Ziel der städtischen Planung, diese homogene gewerbliche Struktur in diesem Gebiet auch weiterhin zu erhalten. Zudem würde es, wie bereits in Kap. 3.1.4 erwähnt, bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu Immissionskonflikten mit der benachbarten Wohnnutzung kommen.

5.6 Planungsgrundsatz „Vergnügungsstätten“

Neben den o.g. Auswirkungen ist aber auch folgender Aspekt in die Abwägung einzustellen:

Vergnügungsstätten verfügen aus städtebaulicher Sicht über zwei verschiedene Facetten. Auf der einen Seite benötigen nicht nur Innenstadtlagen, sondern auch Gewerbegebiete, damit sie nicht veröden, attraktive Einrichtungen. Hierzu können

Diskotheiken, Nachtlokale o.ä. Nutzungen durchaus einen positiven Beitrag leisten. Auf der anderen Seite können mit der Zunahme von Vergnügungsstätten auch die o.g. negativen städtebaulichen Belastungen verbunden sein (Negativwirkungen für das Ortsbild, Mietpreissteigerungen, Lärmimmissionen).

Bislang sind reine Vergnügungsstätten innerhalb der einzelnen Teilgebiete des Bebauungsplanes Nr. 97 noch nicht errichtet worden. Ziel der städtischen Planung (insbesondere aufgrund der entsprechenden Ergebnisse des o. g. Steuerungskonzeptes) ist es, die Funktionen der vier Teilgebiete zu erhalten und ein zukünftiges Eindringen von Vergnügungsstätten zu verhindern. Mit dem vermehrten Hineindrängen von Vergnügungsstätten ist ein Attraktivitätsverlust dieser Standorte für bestehende Betriebe und Investoren verbunden. Eine ungesteuerte Ansiedlung solcher Einrichtungen würde den Funktionsverlust verstärken und den Charakter dieser Gebiete als attraktive Standorte für Gewerbe (Gebiet D), aber auch für freiberufliche und vergleichbare Dienstleistungen (Gebiete A – C) negativ beeinflussen und im Extremfall zu deren „Umkippen“ und Entwertung führen („Trading-Down-Effekt“). Gleichzeitig soll das Gebiet D auch weiterhin für „klassische“ Gewerbebetriebe vorgehalten und das ungehinderte Eindringen von Vergnügungsstätten unterbunden werden.

Durch den bauplanungsrechtlichen Ausschluss derartiger Einrichtungen kann somit in den einzelnen Teilgebieten auch das Auftreten verschiedener Missstände verhindert werden, die auf die Häufung von gebietsschädigenden Vergnügungsstätten zurückzuführen sind (z.B. Straftaten und Ordnungswidrigkeiten, Alkohol- und sonstiger Suchtmittelmissbrauch, Lärmbelastigungen für die angrenzende Wohnbebauung).

5.7 Planungsgrundsatz „Sex-Shops“

Neben dem Ziel dieses Bebauungsplanes Nr. 97, die zentralen Versorgungsbereiche (Gebiete A bis C) durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten zu sichern, wird auch eine Steuerung dahingehend angestrebt, dass die zu den Einzelhandelsbetrieben zählenden „Sex-Shops“ ebenfalls ausgenommen werden sollen. Ansonsten könnte nicht ausgeschlossen werden, dass diese Nutzungen mit den gleichen oder vergleichbaren Negativwirkungen, wie sie mit Vergnügungsstätten verbunden sind, langfristig in die Stadt drängen.

Sex-Shops können als Einzelhandelsbetriebe den Vergnügungsstätten zwar nicht gleichgestellt werden, haben jedoch eine ähnliche nachteilige Auswirkung auf die Nutzungsstruktur zur Folge, wie Vergnügungsstätten im engeren Sinne. Derartige Einzelhandelsbetriebe sind zwar an die Ladenschlussgesetze gebunden und bergen daher kein Lärmkonfliktpotenzial mit der Wohnbevölkerung, jedoch führen sie, wie Vergnügungsstätten, zu einer ungünstigen Entwicklung der Einzelhandelsstruktur. Zudem kann die oftmals zu beobachtende aufdringliche Schaufenstergestaltung von Sex-Shops zu einem starken Attraktivitätsverlust der Geschäftslagen in unmittelbarer Nachbarschaft führen. Deshalb soll durch den geplanten generellen Ausschluss derartiger Einrichtungen einer solchen Entwicklung entgegengewirkt werden, die dazu führen könnte, dass insbesondere der zentrale Altstadtbereich, aber auch die Teilgebiete A und B ihre Versorgungsfunktion nicht mehr erfüllen könnten oder aber zumindest gestört wären.

5.8 Unbeplanter Innenbereich (Gebiet C.2)

Wie bereits erwähnt, liegt der überwiegende Teil des Gebietes C (Teilgebiet C.2) nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 BauGB. Die planungsrechtliche Beurteilung bemisst sich dort vielmehr nach den entsprechenden Regelungen des § 34 BauGB. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 stellen in diesem Bereich die Regelungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 2a BauGB die Grundlage für den Ausschluss von Vergnügungsstätten bzw. von „Sex-Shops“ dar.

Danach kann u.a. für die im Zusammenhang bebauter Ortsteile zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Kommune in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Nutzungen zulässig, nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sind. So können nach dem Kommentar des BauGB von Ernst-Zinkhan-Bielenberg (§ 9 Abs.2a, Rd.-Nr. 242 ff.) Nutzungen ausgeschlossen werden, die den zentralen Versorgungsbereich beeinträchtigen können. Ein Beispiel hierfür ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten.

Die Bestimmungen in § 9 Abs. 2a BauGB legen dabei bestimmte Voraussetzungen fest, die zusätzlich zu den Planungsgrundsätzen des § 1 BauGB, insbesondere zur Erforderlichkeit der Planung und des Abwägungsgebotes hinzutreten, nämlich eine bestimmte Zweckbestimmung sowie die Berücksichtigung eines städtebaulichen Konzeptes zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches. Die Erforderlichkeit der Planung ist bereits in den vorangegangenen Kapiteln ausführlich dargelegt worden. Das Abwägungsgebot zielt auf eine gerechte Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander. Öffentliche Belange bestehen im Wesentlichen in der Sicherung der zentralen Versorgungsfunktion des Altstadtbereiches. Als privater Belang ist z.B. die mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten und „Sex-Shops“ verbundene Nutzungseinschränkung des Eigentums zu nennen. Das in § 9 Abs. 2a BauGB aufgeführte Entwicklungskonzept liegt mit dem Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ für die Kreisstadt Dietzenbach vom November 2011 und seine Ergänzungen vom September 2012 vor. Dieses Konzept beschreibt die Situation im Bereich der Altstadt wie folgt:

„Die Dietzenbacher Altstadt ist aufgrund der gesamten Stadtstruktur und insbesondere seit der Eröffnung der neuen Stadtmitte als ein zunehmend hochsensibler Bereich anzusehen. (Sie) sieht sich insoweit zwei gegenläufigen Positionen ausgesetzt:

- Verlust an Bedeutung als Versorgungsstandort (...)
- Zunehmende Bedeutung als Identifikationsort für eine disperse und durch soziale Probleme gekennzeichnete Siedlungsstruktur.

Der Altstadt muss insoweit der ‚Spagat‘ gelingen, sich einerseits mit dem Verlust an zentraler Versorgungsbedeutung auseinanderzusetzen und gleichzeitig die Funktion als wichtiger Kristallisationspunkt für die Dietzenbacher Bürger weiter zu entwickeln (...). Die Prägung durch spielhallenähnliche Betriebe bzw. Wettbüros und vor allem die mutmaßliche Anzahl illegaler Geräte mit Gewinnmöglichkeit weisen darauf hin, dass ein hoher Druck in Richtung Vergnügungsstätten vorhanden ist und eine ‚Schleusenöffnung‘ voraussichtlich zu einer hochproblematischen Situation in der Altstadt von Dietzenbach führen würde.

In Anbetracht dieser Situation ist die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in der Altstadt von Dietzenbach auszuschließen.“

Im Hinblick auf die vorgenannten Planungsziele (vgl. hierzu Kap. 5.7 und 5.8, 1. bis 3. Absatz) werden deshalb in diesem Teilgebiet C.2 Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Sex- und Erotiksoriment, Erotikfachmärkte und –geschäfte, die sogenannten „Sex-Shops“ ausgeschlossen.

6 EINGRIFFSBEWERTUNG UND AUSGLEICH

Da ausschließlich spezielle Regelungen zur Art der baulichen Nutzung i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bzw. für den unbeplanten Teilbereich C.2 gemäß § 9 Abs. 2a BauNVO getroffen werden, werden somit, gegenüber der derzeitigen Rechtssituation, keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht. Vor diesem Hintergrund wird deshalb von der Erarbeitung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung abgesehen.

7 UMWELTPRÜFUNG

Da mit den ausschließlich getroffenen Regelungen zur Art der baulichen Nutzung die Grundzüge der verschiedenen Bebauungspläne, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97 anzuwenden sind, nicht berührt sind, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Für die Bereiche, die bislang nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, gilt, dass sich gemäß § 13 (1) der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder lediglich Festsetzungen nach § 9 (2a) enthalten sind.

Da zudem die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, weder vorbereitet noch begründet werden und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen, wird von einer Umweltprüfung i. S. d. § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB und von der Angabe i. S. d. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, aufgrund der entsprechenden Bestimmungen des § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

8 BAURECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dieser Bebauungsplan Nr. 97 „Vergnügungsstätten“ enthält ausschließlich die nachfolgenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung:

- In den Gebieten A, B sowie C.1 (Mischgebiete) werden die in § 6 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten nicht zugelassen.

- In Teilbereichen des Gebietes A (Gebiet A.1) werden Multiplex-Kinos ausnahmsweise zugelassen.
- Im Gebiet D (Gewerbegebiet) werden die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten nicht zugelassen.
- In den Gebieten A bis D werden die zu den nicht störenden Gewerbebetrieben zählenden Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Sex- und Erotiks Sortiment, Erotikfachmärkte und -fachgeschäfte („Sex-Shops“) nicht zugelassen.
- In den Teilbereichen des Gebietes C, die bauplanungsrechtlich im Sinne des § 34 BauGB zu beurteilen sind (Gebiet C.2), werden gemäß § 9 Abs. 2a BauGB Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Sex- und Erotiks Sortiment, Erotikfachmärkte und -fachgeschäfte („Sex-Shops“) nicht zugelassen.

Mit den o.g. Regelungen wird, wie bereits in Kap. 5 dargelegt, das städtebauliche Ziel verfolgt, die in den einzelnen Teilbereichen aufgrund der dort bisher geltenden bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzungen dahingehend einzuschränken, dass – mit Ausnahme von Multiplex-Kinos im Gebiet A.1 – ansonsten generell Vergnügungsstätten und so genannte „Sex-Shops“ ausgeschlossen werden.

9 VERFAHRENSABLAUF

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 (hinsichtlich der Planungsvoraussetzungen vgl. hierzu Kap. 7). Nach den gesetzlichen Vorgaben von § 13 Abs. 3 BauGB ist dabei eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Weiterhin kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB 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 zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Auch auf die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird verzichtet.

07.02.2011	Aufstellungsbeschluss
05.03.2011	Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
28.06.2013	Beschluss zur Offenlage
02.09. bis 02.10.2013	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
02.09. bis 02.10.2013	Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
04.04.2014	Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
16.04.2014	Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB
17.04.2014	Rechtskraft