
Bebauungsplan Nr. 3B/2

„Industriegebiet nördlich der Philipp-Reis-Straße und der Gottlieb-Daimler-Straße“



Kreisstadt Dietzenbach

FB 10 Zentrale Steuerung/Stadtplanung und -entwicklung

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 3B/2

„Industriegebiet nördlich der Philipp-Reis-Straße und der Gottlieb-Daimler-Straße“

Stand: 18.05.2015

Bearbeitung durch:

Kreisstadt Dietzenbach

Dipl. Ing. Birgit Auzinger,
B. Eng. Mourad Abdessadki
FB 10.8 Stadtplanung

und

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB10115-P

Inhaltsverzeichnis

1	ERFORDERNIS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG	3
2	LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	4
3	AUSGANGSSITUATION.....	5
	3.1 Bestandsbeschreibung	5
	3.2 Städtebaulicher Begriff „Vergnügungsstätten“.....	5
4	RECHTLICHE SITUATION UND PLANUNGSVORGABEN	7
	4.1 Rechtsgrundlagen	7
	4.2 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP).....	7
	4.3 Geltender Bebauungsplan	8
	4.4 Landschaftsplanung.....	9
5	PLANUNGSKONZEPT.....	9
6	EINGRIFFSBEWERTUNG UND AUSGLEICH	10
7	UMWELTPRÜFUNG	11
8	BAURECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	11
9	VERFAHRENSABLAUF	11

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 wieder, 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 kommt zu dem Ergebnis, dass bestimmte Stadtgebiete – wie auch das Plangebiet – von Vergnügungsstätten frei gehalten werden und in anderen Bereichen derartige Einrichtungen zulässig sein sollten.

Das o.g. Steuerungskonzept wurde mit zwei Ergänzungen am 9. November 2012 als Handlungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Dietzenbach beschlossen.

Da nach Aussagen des o. g. Gutachtens insbesondere Tanzlokale, Diskotheken, Festhallen und Hochzeitssäle sowie Multiplex-Kinos in der städtebaulichen Realität von Dietzenbach bisher keine Rolle spielen, beziehen sich die Aussagen in diesem Konzept schwerpunktmäßig auf Spiel- und Automatenhallen mit Geldspielautomaten (konventionelle Spielhallen), auf Spiel- und Automatenhallen mit Unterhaltungsspielautomaten (Freizeitcenter) bzw. auf Wettbüros und spielhallenähnliche Betriebe sowie auf Mischformen, wie z. B. Bowlingcenter mit angegliederter Spielhalle. Die Ergänzungen „Festhallen, Diskotheken, Nachtlokale, Swinger-Clubs und Multiplex-Kinos“ sowie „Neuregelung des Spielhallenrechtes“ zum Konzept treffen jedoch auch Aussagen zu den anderen Typen von Vergnügungsstätten. In der Kreisstadt Dietzenbach wird ein genereller Regelungsbedarf für sämtliche unter den Vergnügungsstätten-Begriff fallende Einrichtungen gesehen, da mit diesen Nutzungen auch die für ein Gewerbegebiet - und damit auch für das Plangebiet - nachfolgend aufgeführten städtebaulichen Negativwirkungen verbunden sind:

a) Beeinträchtigung des Stadtbildes

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.

b) Immissionskonflikte

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.

c) Trading-down-Prozesse in Gewerbegebieten

Die Ansiedlung einer Vergnügungsstätte 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.

d) Bodenrechtliche Spannungen in gewerblich genutzten Gebieten

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.

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. Weiterhin 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 innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden.
Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 3B/2 wird als vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

2 LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet gehört zu den großflächigen Gewerbegebieten im Stadtteil Steinberg, die sich östlich der Bahnlinie der S-Bahnlinie S2 zwischen der Waldstraße im Norden und der Velizy-Straße (B 459) im Süden erstrecken. Sie sind, von einer großflächigen, derzeit ungenutzten „Gewerbebrache“ an der Assar-Gabrielsson-Straße abgesehen, gesamtheitlich mit Gewerbebauten oder Lagerhallen bebaut bzw. werden als Lagerflächen genutzt.

Zum Geltungsbereich gehören die Grundstücke, die im Westen durch die S-Bahnlinie der S2, im Osten und Nordosten durch die Robert-Bosch-Straße und im Süden durch die Gottlieb-Daimler-Straße bzw. Philipp-Reis-Straße begrenzt werden. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem Bebauungsplan Nr. 3B/2 „Industriegebiet nördlich der Philipp-Reis-Straße und der Gottlieb-Daimler-Straße“.

3 AUSGANGSSITUATION

3.1 Bestandsbeschreibung

Bei dem Planbereich handelt es sich um ein Gewerbegebiet. Die unmittelbar nördlich der Philipp-Reis-Straße gelegenen Bereiche sind kleine bis mittelgroße Gewerbegrundstücke. Auf diesen sind im Wesentlichen, „klassische“ Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, aber auch Bürogebäude sowie untergeordnete Wohnungen, z.B. als Betriebsleiterwohnungen untergebracht.

Im Bereich nördlich der Gottlieb-Daimler-Straße, bis auf Höhe der Siemensstraße, sind neben den o.g. Nutzungen auch Sporteinrichtungen, ein Gastronomiebetrieb sowie ein Fastfood-Restaurant angesiedelt. Die sonstigen Teilbereiche des Plangebietes (Bereich Borsigstraße, Dieselstraße, Robert-Bosch-Straße und nördliche Teilabschnitte der Assar-Gabrielsson-Straße) sind dagegen überwiegend durch großvolumige Hallen und Lagerflächen von Logistik- und Speditionsunternehmen geprägt.

Während der überwiegende Teil der Gewerbebauten innerhalb des Plangebietes, insbesondere die vorgenannten Hallen und Lagerflächen, aber auch die Gewerbebauten des sogenannten „klassischen“ Gewerbes gemäß einer Bestandserfassung im Februar 2012 entsprechend genutzt werden, konnte insbesondere bei einzelnen Bürogebäuden ein Leerstand festgestellt werden. Eine Nutzungsaufgabe im Bereich der von Logistik- und Speditionsunternehmen genutzten Flächen, der „klassischen“ Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bzw. der gastronomisch und sportlich genutzten Einrichtungen und ein daraus resultierender weiterer Leerstand ist zumindest kurz- bis mittelfristig nicht zu erwarten. In welchem Zeitraum die o.g. leer stehenden Gebäude wieder genutzt werden, ist bedarfsabhängig und kann aus städtebaulicher Sicht nicht eingeschätzt werden. Eine Umnutzung dieser Einrichtungen zu einer „Vergnügungsstätte“, insbesondere zu einer Spiel- oder Automatenhalle wäre nach Durchführung von Umbaumaßnahmen (Grundrissveränderung) innerhalb dieser Gebäude möglich. Im Hinblick auf die bekanntermaßen hohe Gewinnerzielung, die mit dem Betreiben derartiger Spiel- und Automatenhallen verbunden ist, liegt das Risiko solcher Umnutzungstendenzen im Bereich des Plangebietes, auch aufgrund der gebietspezifischen Standortvorteile, die dieses nach dem o.g. Konzept besitzt, im mittleren Bereich.

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, § 4a Abs. 3, Rd. Nr. 22).

In der bauplanungsrechtlichen Bedeutung werden Vergnügungsstätten - losgelöst von gewerberechtlichen und steuerrechtlichen Regelungen - als eigenständiger planungsrechtlicher Nutzungsbegriff in der BauNVO 1990 abschließend geregelt.

So fallen unter den städtebaulichen Begriffstypus „Vergnügungsstätte“ fünf Gruppen mit unterschiedlicher Vergnüungsweise:

- 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 zu einer Vergnügungsstätte erst, wenn die kommerzielle Unterhaltung der Kund- und Besucherschaft 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.

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 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt 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 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1740).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, 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. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. März 2015 (GVBl. S. 158), berichtigt am 22.4.2015 (GVBl. S. 188).
- 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 (HAGB-NatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. I S. 458).
- Planzeichenverordnung (PlanV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

4.2 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)

Im rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) des Regionalverbandes Frankfurt/Rhein-Main sind die gesamten großflächigen gewerblich genutzten Bereiche in den Stadtteilen Dietzenbach und Steinberg als gewerbliche Baufläche - Bestand ausgewiesen.

4.3 Geltender Bebauungsplan

Für den zu überplanenden Bereich bestehen derzeit der Bebauungspläne Nr. 3B und Nr. 3B/1 „Industriegebiet nördlich der Philipp-Reis- und der Gottlieb-Daimler-Straße“. Der Bebauungsplan Nr. 3B erlangte am 09.04.1980 Rechtskraft, der Bebauungsplan Nr. 3B/1 am 24.07.1998. Der Planbereich erstreckt sich auf die Flächen, die beiderseits der Assar-Gabrielsson-Straße zwischen der Bahnlinie der S2 im Westen, der Philipp-Reis-Straße und der Gottlieb-Daimler-Straße im Süden sowie der Robert-Bosch-Straße im Osten und Nordosten liegen. Die Baugrundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind, von einzelnen bauplanungsrechtlichen Einschränkungen, z. B. zum Einzelhandel als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt, wobei für den Bebauungsplan Nr. 3B der Nutzungskatalog der BauNVO 1977 und für den Bebauungsplan Nr. 3B/1 der Nutzungskatalog der BauNVO 1990 maßgeblich ist.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO (**1977**) sind zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO (**1977**) können ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Aus § 8 Abs. 2 BauNVO (**1990**) ergibt sich folgende Zulässigkeit:

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

Nach § 8 Abs. 3 BauNVO (**1990**) 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 bislang im geltenden Bebauungsplan Nr. 3B/1 zulässig und im geltenden Bebauungsplan Nr. 3B grundsätzlich möglich.

4.4 Landschaftsplanung

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

5 PLANUNGSKONZEPT

Die neuzeitliche Entwicklung hat gezeigt, dass sich insbesondere Spielhallen neueren Typs mit mehreren Konzessionen vorrangig in Gewerbegebieten ansiedeln, oftmals allerdings nur in verkehrsgünstig gelegenen Gebieten (an Hauptverkehrsstraßen, an S-Bahnhaltepunkten). Obwohl das Gewerbegebiet „Dietzenbach-Nord“ und damit auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3B/1 im Hinblick auf seine Nähe zu der Wohnbebauung westlich der Bahnlinie sowie der z.T. kleinteiligen Grundstücksstruktur gute Standortbedingungen aufweist, werden diese Standortqualitäten aus Sicht des bereits in Kap. 1 erwähnten Steuerungskonzeptes „Vergnügungsstätten“ aber, da diese Bereiche insbesondere von übergeordneten Straßen (B426) nicht eingesehen werden können, wiederum entsprechend gemindert, weshalb dieses Gewerbegebiet und damit auch das Plangebiet aus Sicht eines Betreibers nur bedingt als Standort für Vergnügungsstätten einzustufen ist.

Weiterhin geht das o. g. Gutachten davon aus, dass das Gewerbegebiet „Dietzenbach-Nord“ mit seinen z.T. „klassischen“ Gewerbebetrieben ein stabiles Bodenpreisgefüge aufweist. Bei einem Hineindrängen von Vergnügungsstätten in dieses Gebiet müsse dagegen erwartet werden, dass es dann aufgrund steigender Miet- und Bodenpreise, die die Betreiber derartiger Einrichtungen gegenüber „klassischen“ Gewerbebetrieben oftmals bereit sind, zu zahlen, zu bodenrechtlichen Spannungen kommen könnte, d. h. es könnten Ungleichgewichte im Bodenpreisgefüge entstehen. Da gerade Speditions- und Logistikbetriebe auf große und günstige Flächen angewiesen sind, würden diese Unternehmen dann zumindest langfristig aus diesem Gebiet verdrängt. Aber auch bei kleineren Gewerbebetrieben bestände die Gefahr, dass diese aufgrund steigender Grundstückspreise in andere Bereiche des Stadtgebietes von Dietzenbach oder sogar in Nachbarkommunen im Rhein-Main-Gebiet abwandern würden. So kommt das Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ für das Gewerbegebiet „Dietzenbach-Nord“ zu dem Ergebnis, dass insbesondere die homogene gewerbliche Struktur in diesem Gebiet auch weiterhin erhalten bleiben soll.

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

Vergnügungsstätten weisen aus städtebaulicher Sicht oftmals zwei Seiten auf. So bedürfen nicht nur Innenstadtlagen, sondern auch Gewerbegebiete, damit sie nicht veröden, attraktive Einrichtungen. Hierzu können durchaus Diskotheken, Nachtlokale o.ä. Nutzungen einen positiven Beitrag leisten. Auf der anderen Seite können mit der Zunahme von Vergnügungsstätten auch negative städtebauliche Belastungen verbunden sein. Insbesondere durch das massive Auftreten derartiger Einrichtungen können gewachsene Strukturen zerstört bzw. das Gebietsgepräge beeinträchtigt werden. So können Vergnügungsstätten allein schon wegen ihres optischen Erscheinungsbildes zu einem Qualitätsverlust der Umgebung führen (oftmals werden

die straßenseitigen Fensterfronten verklebt oder verhängt; aufdringliche Werbeanlagen und -einrichtungen).

Obwohl derartige Einrichtungen innerhalb des Plangebietes bisher noch nicht errichtet wurden, ist es dennoch Ziel der städtischen Planung, bereits prophylaktisch darauf hinzuwirken, dass die damit verbundenen negativen Auswirkungen in diesem Teil des Gewerbegebietes von Steinberg gar nicht erst auftreten. So wird befürchtet, dass mit dem vermehrten Hineinbringen von Vergnügungsstätten ein Attraktivitätsverlust dieses Standorts für bestehende Betriebe und Investoren eintritt. Außerdem würden dann auch weiterhin benötigte Gewerbeflächen durch Vergnügungsstätten u.ä. Betriebe dem gewebespezifischen Immobilienmarkt entzogen. Eine ungesteuerte Ansiedlung solcher Einrichtungen würde derartige Entwicklungen verstärken und den Charakter dieses Gebietes als attraktiven Standort für produzierendes Gewerbe, für Logistik- und Speditionsunternehmen, aber auch für freiberufliche und vergleichbare Dienstleistungen negativ beeinflussen und im Extremfall zu dessen „Umkippen“ und seiner Entwertung führen („Trading-Down-Effekt“).

Im Hinblick auf die o.g. verschiedenen Auswirkungen, die mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten in einem Gewerbegebiet mit der im Plangebiet anzutreffenden Prägung verbunden wären, soll durch diesen Änderungsplan die im bisher geltenden Bebauungsplan enthaltene generalisierte Festsetzung eines Gewerbegebietes i.S.d. § 8 BauNVO dahingehend eingeschränkt werden, dass Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Neben den o.g. Vergnügungsstätten sollen innerhalb des Plangebietes aber auch die sogenannten „Sex-Shops“ ausgeschlossen werden. So können zwar derartige Läden mit überwiegendem Sex- oder Erotiks Sortiment den Vergnügungsstätten nicht gleichgestellt werden, mit ihnen sind jedoch ähnlich nachteilige Auswirkungen auf die Nutzungsstruktur eines Gewerbegebietes verbunden wie mit Vergnügungsstätten im engeren Sinn. So sind die zu den Einzelhandelsbetrieben zählenden „Sex-Shops“ zwar an die Ladenschlussgesetze gebunden und bergen daher nicht das o.g. Konfliktpotenzial (nächtlicher an- und Abfahrtsverkehr), jedoch führen sie, gleich wie Vergnügungsstätten, zu einer ungünstigen Entwicklung eines Gebietes. So werden oftmals auch von diesen Unternehmen überhohe Boden- oder Mietpreise gezahlt, welches die gleichen bodenrechtlichen Spannungen auslösen kann wie bei den vorgenannten Vergnügungsstätten. Auch können die aufdringlichen Schaufenstergestaltungen derartiger Einrichtungen zu einem starken Attraktivitätsverlust des Gebietes führen und damit ebenfalls zum „Trading-down-Effekt“ beitragen. Da es vor diesem Hintergrund ebenfalls Ziel der städtischen Planung ist, das Plangebiet auch weiterhin hinsichtlich dieser Nutzungskategorie nicht zu belasten, wird durch diesen Änderungsplan auch diese Sonderform der Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

6 EINGRIFFSBEWERTUNG UND AUSGLEICH

Diese Bebauungsplanänderung wird i. S. d. § 13 BauGB durchgeführt. Da dabei ausschließlich spezielle Regelungen zur Art der baulichen Nutzung i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB getroffen werden, werden somit gegenüber der derzeitigen Rechtssituation keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht. Vor diesem Hintergrund wird deshalb die Erarbeitung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht für erforderlich angesehen.

7 UMWELTPRÜFUNG

Das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. 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 auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter.

Vor diesem Hintergrund wird deshalb 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 Änderungsbebauungsplan Nr. 3B/2 „Industriegebiet nördlich der Philipp-Reis-Straße und der Gottlieb-Daimler-Straße“ enthält ausschließlich die nachfolgenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB zur Art der baulichen Nutzung:

- Die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
- Die zu den in § 8 Abs. 2 Nr. 1 genannten Gewerbebetrieben aller Art zählenden Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Sex- und Erotiks Sortiment, Erotikfachmärkte und -fachgeschäfte („Sex-Shop“) sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

Mit den o.g. Regelungen wird, wie bereits in Kap. 5 erwähnt, das städtebauliche Ziel verfolgt, die im bisher geltenden Bebauungsplan enthaltene generalisierte Festsetzung eines Gewerbegebietes im Sinne des § 8 BauNVO dahingehend einzuschränken, dass 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. Dies ist deshalb zulässig, da die Grundzüge der Planung zum Bebauungsplänen Nr. 3B und Nr. 3B/1 durch die vorgesehene Änderung nicht berührt werden. Nach den gesetzlichen Vorgaben von § 13 Abs. 3 BauGB ist dabei – wie bereits in Kap. 7 erwähnt - 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.

22.08.2011	Aufstellungsbeschluss
12.09.2011	Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
15.03.2013	Beschluss zur Offenlage
02.04.2013 bis 02.05.2013	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
27.03.2013 bis 12.05.2013	Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
08.05.2015	Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB