

Bebauungsplan Nr. 4/1
„Gewerbegebiet Steinberg“



Kreisstadt Dietzenbach

FB 10 Zentrale Steuerung/ Stadtplanung und -entwicklung

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 4/1

„Gewerbegebiet Steinberg“

(Teiländerung zum B-Plan Nr. 4)

Stand: 08.04.2014

Bearbeitung durch:

Magistrat der Stadt Dietzenbach
Fachbereich 10 Zentrale Steuerung,
Stadtplanung und -entwicklung
Abteilung 10.8 - Stadtplanung

Dipl. Ing. Julia Helwig

und

B. Eng. Mourad Abdessadki

Europaplatz 1
63128 Dietzenbach

INHALTSVERZEICHNIS

RECHTSGRUNDLAGEN	4
1. ERFORDERNIS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG	5
2. LAGE DES PLANGEBIETS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	7
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN	7
3.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)	7
3.2 Landschaftsplan.....	8
3.3 Geltender Bebauungsplan.....	9
4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	10
4.1 Bestandssituation.....	10
4.2 Planungsansatz	11
4.3 Planungsumsetzung.....	12
5. VERFAHRENSABLAUF	13

RECHTSGRUNDLAGEN

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans in der jeweiligen aktuellen Fassung berücksichtigt:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212).
- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 31 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 18 des Gesetzes vom 27.05.2013 (GVBl. I S. 218).
- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24.09.1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 10.12.2009 (GVBl. I S. 631).
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. I S. 458).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I 1509).

1. ERFORDERNIS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG

Bereits seit Jahren beschäftigt das Thema „Vergnügungsstätten“ - Spielhallen - die kommunalen Gremien von Städten und Gemeinden in Deutschland, wenn auch das Themengebiet seit den 90er Jahren kaum mehr Anlass für ein groß angelegtes planungsrechtliches Einschreiten gab. Nach Änderungen der Spielverordnung im Jahre 2006 ist jedoch zu beobachten, dass Spiel- und Automatenhallen in zunehmend starkem Maße expandieren und sich auf die städtebauliche Entwicklung wie auch auf das Stadtimage negativ auswirken.

Dieser Expansionstrend mit weitreichenden problematischen Folgen für das städtebauliche Umfeld spiegelt sich auch in der Kreisstadt Dietzenbach wider. Insbesondere die Ausstattungsdichte an Geldspielgeräten mit Gewinnmöglichkeiten in der Gastronomie hat sich im Laufe der vergangenen Jahre drastisch erhöht. Überdies hat die Anzahl an nicht genehmigten Geldspielgeräten ebenso zugenommen wie die Anfragen und Anträge zur Errichtung von Spielhallen in Misch- und Gewerbegebieten. Ein pauschaler Ausschluss derartiger Einrichtungen für das gesamte Stadtgebiet ist nicht nur bauplanungsrechtlich unzulässig, sondern zudem aus stadtplanerischer resp. ordnungsbehördlicher Sicht nicht sinnvoll. Insofern stellt sich der Kreisstadt Dietzenbach die zentrale Frage, in welchen Bereichen des Stadtgebiets die Möglichkeit bestehen sollte, Spielhallen zuzulassen bzw. auszuschließen.

Spielhallen fallen unter den städtebaulichen Terminus „Vergnügungsstätte“, wie er in der aktuell rechtskräftigen Fassung der Baunutzungsverordnung 1990 aufgeführt ist. „Vergnügungsstätte“ ist der Sammelbegriff für Gewerbebetriebe besonderer Art, die in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache oder Ausnutzung des Spiel-, Geselligkeits- oder Sexualtriebes ein bestimmtes genussbezogenes Freizeitangebot vorhalten (Fickert/Fieseler: BauNVO-Kommentar, § 4a Abs. 3, Rd. Nr. 22). Es lassen sich insgesamt sechs Gruppen unterscheiden:

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

Eine pauschale Zuordnung von Festhallen zu den Vergnügungsstätten ist in der Rechtsprechung und der Kommentierung zu BauGB oder BauNVO nicht eindeutig. So hängt dies u.a. von der Anzahl der Teilnehmer, dem damit verbundenen An- und Abfahrtsverkehr, dem Unterhaltungsangebot (z.B. Musik mit Tanz) oder dem Zeitraum der jeweiligen Feier ab, woraus sich dann letztendlich der Störgrad für die umgebenden Nutzungen bzw. der Umfang der städtebaulichen Negativwirkungen ableiten lässt (vgl. hierzu z.B. Urteil des OVG NW vom 27.04.2006, 7A 1620/05, wonach der Betrieb einer Festhalle, „in der Hochzeiten, Geburtstage mit Musik und Tanz durchgeführt werden“, der Festsetzung eines Industriegebietes widerspricht). Wettbüros werden oftmals zu den Vergnügungsstätten gezählt. Da der Übergang zu einer reinen Wettannahmestelle allerdings fließend ist, wird aktuell die Frage diskutiert, ab welcher Ausstattung eine bloße Wettannahmestelle als Wettbüro und demnach als Vergnügungsstätte zu werten ist. So wird eine Wettannahmestelle zu einer Vergnügungsstätte erst, wenn die kommerzielle Unterhaltung der Kundschaft im Vordergrund steht sowie ein Angebot zum Verweilen existiert. Nicht zu den Vergnügungsstätten zählen indes Toto-Lotto-Aannahmestellen, die gleichzeitig Zeitungen, Schreib- oder Tabakwaren verkaufen.

Bei Wettbüros ist eine Einzelfallbetrachtung erforderlich.

Des Weiteren fallen definitiv auch keine politischen Kabarett- und Kleinkunsthörsäle, reine Bowling- und Kegelbahnen sowie herkömmliche Kinos unter den Terminus „Vergnügungsstätte“.

Bordelle oder bordellartige Betriebe werden als Gewerbebetriebe eingestuft.

Aufgrund der Vielgestaltigkeit der unter „Vergnügungsstätten“ terminierten Nutzungen und ihrer unterschiedlichen städtebaulichen Relevanz wurde ein gesamtstädtisches Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ erstellt, das für bestimmte Stadtbereiche Spielhallennutzung aufgrund der hiermit einhergehenden Negativwirkungen (z.B. Immissionskonflikte, Trading-down-Prozesse) ausschließt, wohingegen Tanzlokale, Diskotheken, Festhallen (Hochzeitssäle) und / oder Multiplex-Kinos als weitere Formen des städtebaurechtlichen Nutzungsbegriffs „Vergnügungsstätte“ mancherorts durchaus als zulässig und standortverträglich beurteilt. Dieses Vergnügungsstättenkonzept wurde mit zwei Ergänzungen am 09. November 2012 als Handlungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach beschlossen.

Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung Dietzenbachs entsprechend § 1 Abs. 3 und 5 BauGB ist es Ziel der Planaufstellung, die aus dem beauftragten Gutachten für den Planungsraum gewonnenen Erkenntnisse in Planungsrecht umzusetzen. Es gilt insbesondere Bebauungspläne älteren Typus, deren Inhalte auf Rechtsgrundlagen und Verordnungen beruhen, die gegenwärtige gesellschaftspolitische und wirtschaftliche Entwicklungen nur unscharf oder gar nicht abbilden, anhand neuerer gesetzlicher Grundlagen und deren Auslegung zu modifizieren.

2. LAGE DES PLANGEBIETS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Steinberg im Norden Dietzenbachs. Es handelt sich um den sog. „Gewerbepark Dietzenbach“, der sich auf insgesamt ca. 65.000 qm dreiecksförmig entlang der S-Bahntrasse von/nach Frankfurt erstreckt.

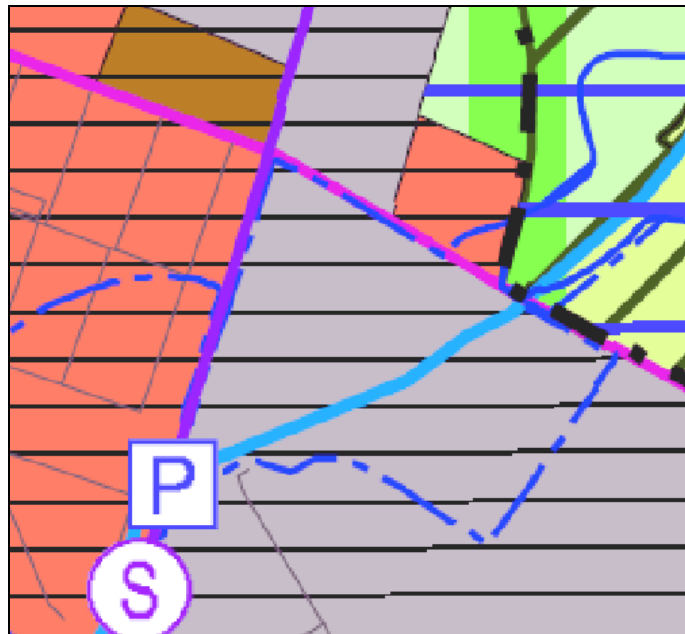
Der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 als Gewerbegebiet festgesetzte Planungsraum grenzt im Süd-Osten an den Liliengraben (Bieber), im Norden (Nord-Nordost) an die Waldstraße und im Westen (West-Nordwest) an einen öffentlichen Weg entlang der Bundesbahntrasse, woran sich ein reines Wohngebiet anschließt. Nördlich der Waldstraße – gegenüber dem Gewerbepark – befinden sich ein Gewerbe- wie auch Wohngebiet mit z.T. 3 bis 5-geschossiger Bebauung. Östlich des Liliengrabens sind weitere gewerblich-industriell genutzte Flächen ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Änderungsbebauungsplans Nr. 4/1 ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4 und trägt die Bezeichnung „Gewerbegebiet Steinberg“.

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

3.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)

Im rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) des Regionalverbandes Frankfurt/Rhein-Main ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche - Bestand ausgewiesen.

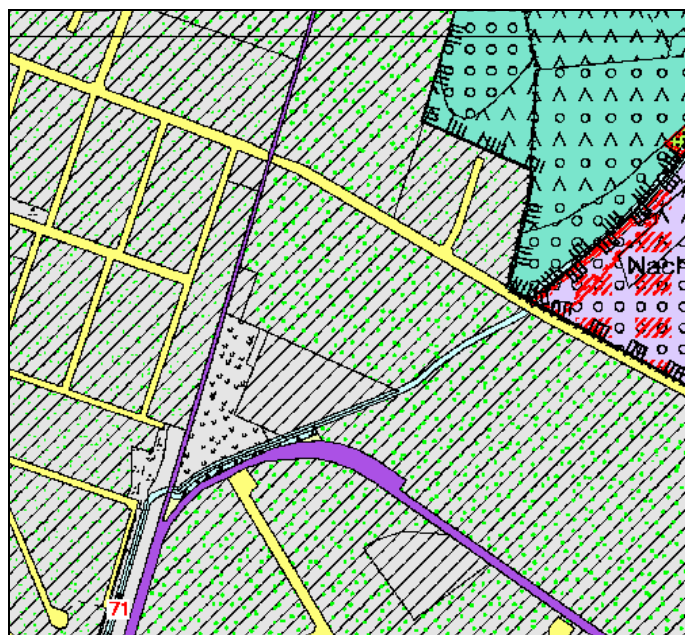


Kartenausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan 2010

[Quelle: www.region-frankfurt.de]

3.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan UVF 2000 des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt stellt das Plangebiet als „Siedlungsfläche gemäß geltendem Flächennutzungsplan Stand Juli 2000 sowie Siedlungsflächen aus Bebauungsplänen“ dar.



Kartenausschnitt Landschaftsplan UVF 2000

[Quelle: www.region-frankfurt.de]

3.3 Geltender Bebauungsplan

Planungsgrundlage ist derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet Steinberg“ aus dem Jahre 1968. Dieser setzt ein Gewerbegebiet ohne bauplanungsrechtliche Einschränkungen (ausnahmsweise oder nicht zulässige Nutzungen) fest. Innerhalb des Baugebiets finden sich Abgrenzungen unterschiedlichen Nutzungsmaßes:

- 1-geschossig im Nordwesten (Standort der Betriebswohnungen)
- 5-geschossig zu einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 in einem schmalen Streifen des mittleren Grundstücksbereiches entlang der Waldstraße
- 2-geschossig zu einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 0,8 entlang des vorderen Grundstücksbereiches entlang der Waldstraße
- 1-geschossig zu einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 0,6 im überwiegend rückwärtigen Grundstücksbereich

Entsprechend § 8 der, dem Jahr der Offenlage des Bebauungsplans zugrunde zu legenden, gültigen Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962 sind demnach zulässig:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Der Terminus „Vergnügungsstätte“ wird nicht genannt; Nutzungen dieser Art wurden als Gewerbebetriebe aller Art definiert und sind somit zulässig.

4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

4.1 Bestandssituation

Das Plangebiet wird ausschließlich gewerblich genutzt. Es wird geprägt von insgesamt drei großen Service-/ Lagerhallenkomplexen mit integrierten Büroflächen und Außenanlagen, die an Nutzer unterschiedlichster Branchen vermietet werden. Sie wurden Ende der 60er Jahre und im Wesentlichen Ende der 80er Jahre errichtet.

Der älteste Gebäudebestand befindet sich im nordwestlichen und mittleren Grundstücksbereich. Es handelt sich um ein 3-geschossiges Bürogebäude mit größerem Lagerhallentrakt und einem kleineren Hallengebäude mit integrierten Büros (Halle D). Zeitgleich sind zwei Flachdachbungalows als Betriebswohnungen entlang der Waldstraße errichtet worden, die seit längerem ungenutzt sind.

Der gewerbliche Altbestand erfuhr 1988 eine Erweiterung der Bruttogeschossfläche um ca. 2.800 qm, indem ein Service-/ Lagerhallentrakt mit integrierten Büros (Halle C) im Nordwesten angebaut wurde.

1989 erfolgte die Errichtung eines 3-geschossigen Bürogebäudes mit angegliedertem Hallentrakt und hierin integrierten Büros (Halle A) samt Außenanlagen im nordöstlichen Grundstücksbereich entlang der Waldstraße. Dieser Gebäudekomplex umfasst ca. 9.800 qm Bruttogeschossfläche.

In einem letzten Bauabschnitt Anfang der 90er Jahre wurde der rückwärtige, südliche Grundstücksbereich entwickelt. Es wurde ein Service-/ Lagergebäude mit integrierten Büros (Halle B) und Außenanlagen errichtet, dessen Bruttogeschossfläche sich auf ca. 12.200 qm beläuft.

Die Gebäudearchitektur der eigenständigen Büroflächen ist ansprechend und repräsentativ. Der Grundriss der Büroflächen ist flexibel gestaltbar. Die Service- und Lagerhallen sind in mehrere Hallenschiffe gegliedert, denen jeweils unterschiedlich große Büroeinheiten zugeordnet sind. In den Obergeschossen der integrierten Bürobereiche befinden sich überwiegend eigenständig vermietbare Büroflächen. Jedes Hallenschiff verfügt über mindestens zwei Tore, in der Regel je ein Sektionaltor und ein Rolltor. Für einen flexiblen Zusammenschluss von Hallentrakten können in die Hallentrennwände feuerbeständige Stahlschiebetore bzw. -türen eingebaut werden. Die tragende Konstruktion besteht aus Stahlbetonstützen; nichttragende Außenwände sind aus Sichtbetonsandwichenelementen hergestellt.

Die Außenanlagen umfassen im Wesentlichen Erschließungsstraßen, Andienungshöfe, Parkplätze, Gehwege und Grünanlagen. Die Zufahrt zum Gelände erfolgt vornehmlich über die Einfahrt „Waldstraße 23“; eine zweite Zu-/ Ausfahrt ist östlich der Haupteinfahrt entlang des Liliengrabens hergestellt und dient vornehmlich der Erschließung des Hallentraktes B. Flächenreserven sind keine vorhanden.

Derzeit stehen einige Flächen im „Gewerbepark Steinberg“ ungenutzt; es handelt sich um einzelne Hallentrakte wie auch separate Büroeinheiten.

4.2 Planungsansatz

Die Gewerbeflächen weisen - ausgenommen der leer stehenden Gewerbeeinheiten - eine homogene Nutzungsstruktur (ohne Handelsbetriebe) und somit ein noch stabiles Bodenpreisgefüge auf. Bei einem Hineindrängen von Vergnügungsstätten in dieses Gebiet steht zu befürchten, dass es zu bodenrechtlichen Spannungen kommen wird. Diese sind die Folge höherer Miet- und Bodenpreise, die insbesondere Betreiber von Spielhallen gegenüber „klassischen“ Gewerbebetrieben oftmals zu zahlen bereit und im Stande sind. Die zu beobachtende Leerstandsentwicklung würde weiter forciert und der Gewerbepark - nicht zuletzt aufgrund der Qualität der Außenwerbung von Vergnügungsstätten - zusehends an Attraktivität verlieren. Langfristig ist mit einer Abwanderung des derzeitigen gewerblichen Branchenmixes zu rechnen. Ein Trading-Down-Prozess würde angestoßen.

Wenn auch grundsätzlich das gewerbliche Nutzungsgefüge nicht durch Ansiedlungen von Diskotheken, Tanzlokalen und Festhallen gestört würde, bergen diese Formen von Vergnügungsstätten aufgrund der von ihnen ausgehenden Emissionen ein hohes Konfliktpotenzial. Das liegt zum einen in der Außenwirkung mit (Licht-)Werbung, in der Ausrichtung auf die allgemeine Öffentlichkeit und in den Öffnungszeiten. Nutzungskollisionen (ruhender Verkehr, An- / Abfahrtsverkehr vs. Andienung / Warenumschlag) innerhalb des Plangebietes sind nicht auszuschließen.

Aus städtebaulicher Sicht ist der Planungsraum aufgrund seiner Nachbarschaft zu umliegenden Wohnnutzungen als Standort für Vergnügungsstätten jedweder Art ungeeignet. Wenn auch eine vergnügungsstättenartige Nutzung - insbesondere Festhallen, Diskotheken und Tanzlokale - auf dem Gewerbeareal per se nicht unbedingt Auswirkungen auf die umliegenden Wohngebiete hätte, so steht durch den nächtlichen An- und Abfahrtsverkehr durch den verkehrsberuhigten Wohnbereich westlich der S-Bahntrasse ein erhebliches Störungspotenzial zu befürchten. Bereits

heute fühlen sich die Anwohner des Ortsteils Steinberg durch den herrschenden Schleichverkehr (Streckenabkürzung Heusenstamm-Rödermark) auf der Waldstraße stark beeinträchtigt.

Im Vorgriff auf mögliche negative Gebietsentwicklungen und städtebauliche Missstände sieht der Änderungsbebauungsplan Nr. 4/1 vor, Vergnügungsstätten im Allgemeinen und Spielhallen im Besonderen im Plangebiet auszuschließen.

4.3 Planungsumsetzung

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 4/1 „Gewerbegebiet Steinberg“ umfasst ausschließlich eine spezielle Regelung zur Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Es wird die folgende bauplanungsrechtliche Festsetzung getroffen:

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

Der Bebauungsplan Nr. 4/1 „Gewerbegebiet Steinberg“ ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet Steinberg“ nur hinsichtlich der oben getroffenen Festsetzung; alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbegebiet Steinberg“ 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. 4 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.

5. VERFAHRENSABLAUF

03.02.2012	Aufstellungsbeschluss
22.02.2012	Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB
28.06.2013	Beschluss zur Offenlage
02.09.2013 bis 02.10.2013	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
02.09.2013 bis 02.10.2013	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
04.04.2014	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB