



Begründung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 40

**„Gewerbegebiet östlich der Justus-von-Liebig-Straße, zwischen der
Bundesstraße 459 und der Kreisquerverbindungsstraße“**

Kreisstadt Dietzenbach

FB 10 Zentrale Steuerung/ Stadtplanung und -entwicklung



Bearbeitung durch:

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

M.Sc. David Menjoulet

und

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



INHALTSVERZEICHNIS

RECHTSGRUNDLAGEN	4
1. ERFORDERNIS UND ZIEL DER TEILWEISEN AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 40	5
2. LAGE DES PLANGEBIETS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	7
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN	9
3.1 REGIONALER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (REGFNP)	9
3.2 LANDSCHAFTSPLAN	9
3.3 GELTENDER BEBAUUNGSPLAN	11
4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	13
4.1 BESTANDSSITUATION	13
4.2 FEHLENDE UMSETZBARKEIT IM TEILAUFBEBUNGSBEREICH	15
4.3 PLANUNGSUMSETZUNG	15
4.4 BODENBELASTUNGEN	17
5. AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND UMWELT	18
5.1 GENERELLES	18
5.2 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHS BILANZIERUNG	19
5.3 UMWELTBERICHT – ZUSAMMENFASSENDE ERGEBNISSE	19
6. VERFAHRENSABLAUF	21



RECHTSGRUNDLAGEN

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

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. IS 3634)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S 3465)
4. Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. IS 3465).
5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S 432)
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. IS. 3434)
7. Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198)),
8. Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 01.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 21.06.2018 (GVBl S. 291)
9. 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).
10. Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184).
11. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4.05.2017 (BGBl. I.S. 1057).

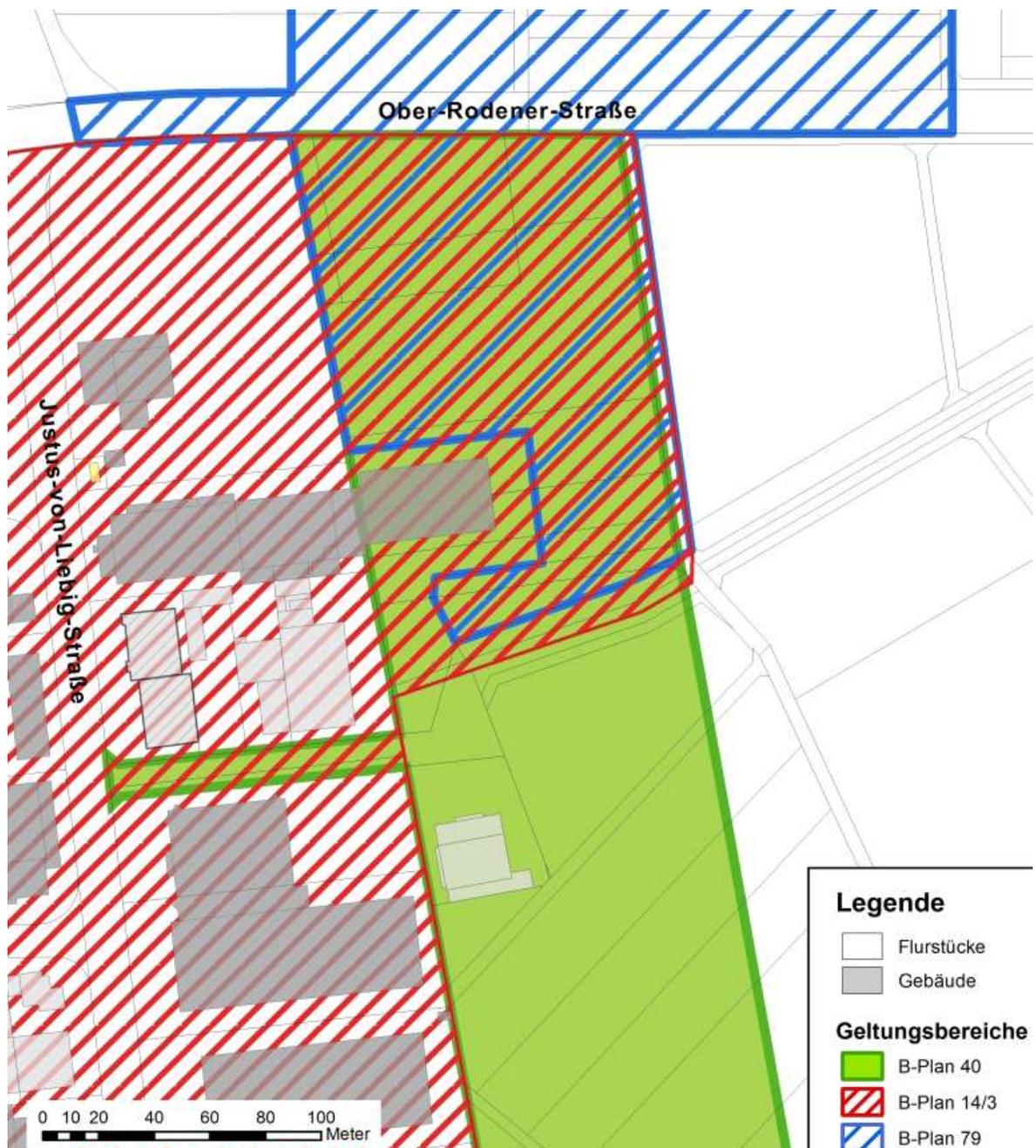
1. ERFORDERNIS UND ZIEL DER TEILWEISEN AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 40

Der Bebauungsplan Nr. 40 „Gewerbegebiet Justus-von-Liebig-Straße, zwischen der Bundesstraße 459 und der Kreisquerverbindungsstraße“ wurde am 11.03.1976 rechtskräftig. Ziel der Planung war die Schaffung einer gewerblichen Baufläche mit einer zentral angeordneten Erschließungsstraße.

Es war ursprünglich beabsichtigt, das Gewerbegebiet östlich der Justus-von-Liebig-Straße im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme zu realisieren. Die Entwicklungsabsichten in diesem Bereich wurden jedoch bereits 2002 aufgegeben. Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 06.12.2002 „das Ziel einer baulichen Entwicklung dieser Flächen“ aufzugeben und die Aufhebung der Rechtswirkungen der Entwicklungsmaßnahme für die betroffenen Flächen beim Ministerium zu beantragen. Da die Verordnung über die Entwicklungsmaßnahme zum 31.12.2018 aufgehoben wurde, soll die planungsrechtliche Situation bereinigt werden: Bebauungspläne, die während der Maßnahme nicht umgesetzt wurden und die aufgrund veränderter Ziele oder fehlender finanzieller Kapazitäten auch nicht mehr umgesetzt werden sollen, sollen aufgehoben werden. Da eine bauliche Entwicklung des Gebietes des Bebauungsplans Nr. 40 nicht wirtschaftlich umgesetzt werden kann, soll dieser Bebauungsplan Nr. 40 daher zum überwiegenden Teil aufgehoben werden. Ein bestehender Gewerbebetrieb auf dem Grundstück Flur 25; Flurstück 143/2 wurde bereits errichtet und soll weiterhin bau- und planungsrechtlich abgesichert sein. Hier wird eine planungsrechtliche Grundlage auch zukünftig benötigt, so dass dieser Bereich nicht Gegenstand des Geltungsbereichs der Teilaufhebung sein wird. Im Südosten des Geltungsbereichs des BP 40 besteht heute die Kleingartenanlage „Internationale Gärten“. Diese Nutzung ist nicht mit den Festsetzungen des BP 40 abgedeckt. Auch diese Fläche wird in den Geltungsbereich der Teilaufhebung mit einbezogen.

Im nördlichen Geltungsbereich des BP 40 überlagern sich zudem die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 14/3 (Rechtskraft 30.12.1993) und Nr. 79 (Rechtskraft 11.09.1999). Da der Bebauungsplan Nr. 79 nach den Bebauungsplänen

Nr. 14/3 und Nr. 40 rechtskräftig wurde, gelten hier die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 79 und bleiben von der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 40 unberührt.



KARTE 1: Übersicht Überschneidung der Geltungsbereiche

[Quelle: Stadt Dietzenbach]

Die vorliegende Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 40 ist erforderlich, weil:

- Die städtebaulichen Zielsetzungen für diesen Bereich den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 40 (Gewerbegebiet) nicht mehr entsprechen,
- ein Vertrauen in die Umsetzbarkeit der Bebauungsplanfestsetzungen nicht mehr gegeben ist, die Festsetzungen damit nicht mehr umgesetzt werden können und daher
- die planungsrechtliche Situation bereinigt werden soll.

Gemäß § 1 (8) BauGB ist für die Aufhebung eines Bebauungsplanes ein reguläres Verfahren nach Baugesetzbuch erforderlich. Daher werden für diese Teilaufhebung sämtliche Verfahrensschritte gemäß Baugesetzbuch durchgeführt.

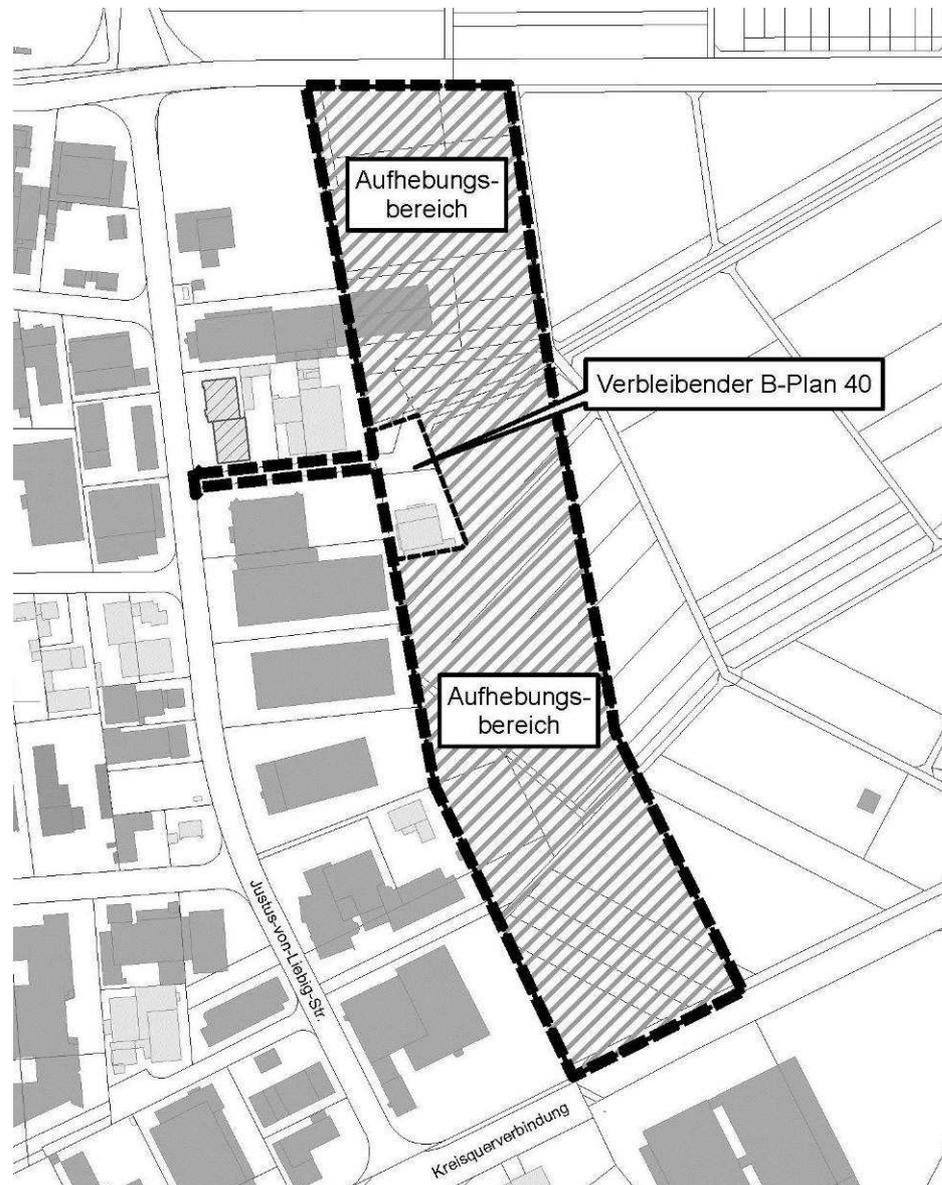
Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung Dietzenbachs entsprechend § 1 Abs. 3 und 5 BauGB ist es Ziel der Teilaufhebung, die bislang als Gewerbegebiet überplanten, unbebauten Bereiche wieder dem Außenbereich zuzuführen und die planungsrechtliche Situation zu bereinigen.

2. LAGE DES PLANGEBIETS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 40 „Teilaufhebung“ befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Stadt Dietzenbach. Die Kreisquerverbindung als Kreisstraße K174 bildet die südliche Grenze. Weiter östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet. Westlich angrenzend befindet sich das Gewerbegebiet Mitte (Bebauungsplan Nr.14/3), erschlossen durch die Justus-von-Liebig-Straße, die parallel zur Lage des Bebauungsplangebietes Nr. 40 verläuft.

Der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 6,5 ha. Davon soll eine Fläche von ca. 6,1 ha aufgehoben

werden. Der Geltungsbereich der Aufhebung umfasst die Plangebietsflächen nördlich, östlich und südlich des bestehenden Gewerbebetriebes. Die Abgrenzung ist der folgenden Übersichtskarte zu entnehmen.



KARTE 2: Übersicht Geltungsbereich der Teilaufhebung BP 40

[Quelle: Stadt Dietzenbach]

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 – geplant“ ausgewiesen.



KARTE 3: Ausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan 2010

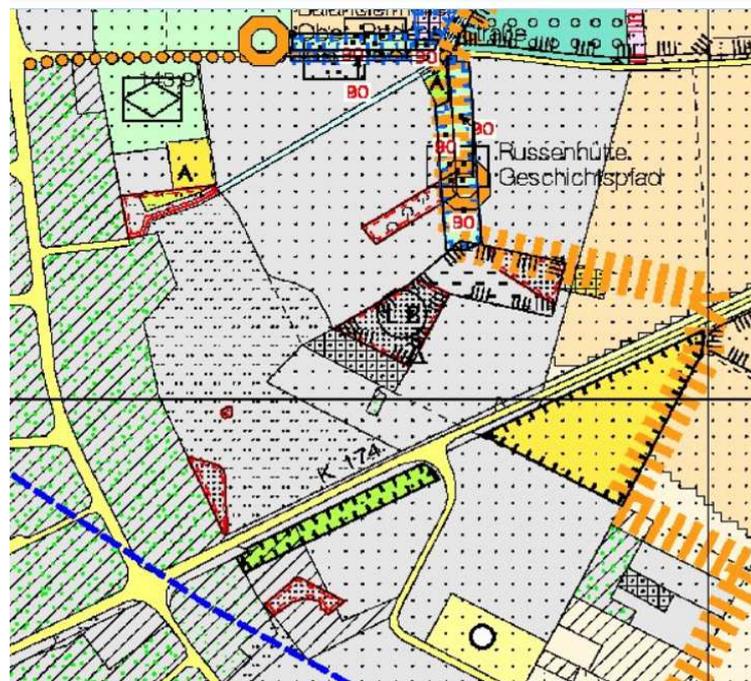
[Quelle: www.region-frankfurt.de]

Zukünftig soll der Bereich der Teilaufhebung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden. Der Regionalverband FrankfurtRheinMain teilt in seinem Schreiben vom 04.10.2017 mit, dass eine Anpassung der Flächen an die reale Situation zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Fortschreibung bzw. Neuaufstellung des RPS/RegFNP erfolgen wird.

3.2 LANDSCHAFTSPLAN

Der Landschaftsplan UVF 2000 des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt (Stand Juli 2000) stellt das Plangebiet im Süden überwiegend als trockenen, mageren

Biotoptyp mit zwei kleineren flächenhaften Darstellungen „Biotopvernetzungselement“ dar. Im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes sind Flächen, die in besonderem Maß der Erholung dienen oder die für diese Zwecke entwickelt werden sollen (§ 3 (2) Ziff. 6 HENatG), Zweckbestimmung „Sonstige Freizeit- und Erholungsanlage“ sowie eine kleinere Fläche, bei der besondere Formen der Pflege oder der Bewirtschaftung sicherzustellen sind (§3 (2) Ziff. 4 i. V. mit Ziff. 9. HENatG), „Streuobst“ dargestellt. Im Geltungsbereich des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 40 befinden sich drei Flächen, die (im Plan rot abgegrenzt, vgl. Karte 4) als Biotopverbundgebiete dargestellt werden. Dabei handelt es sich um den Bereich am Gehrengraben, direkt angrenzend an die gewerblichen Flächen, und um zwei Gehölzinseln im Süden. Diese Flächen werden mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 40 in den Außenbereich entlassen.



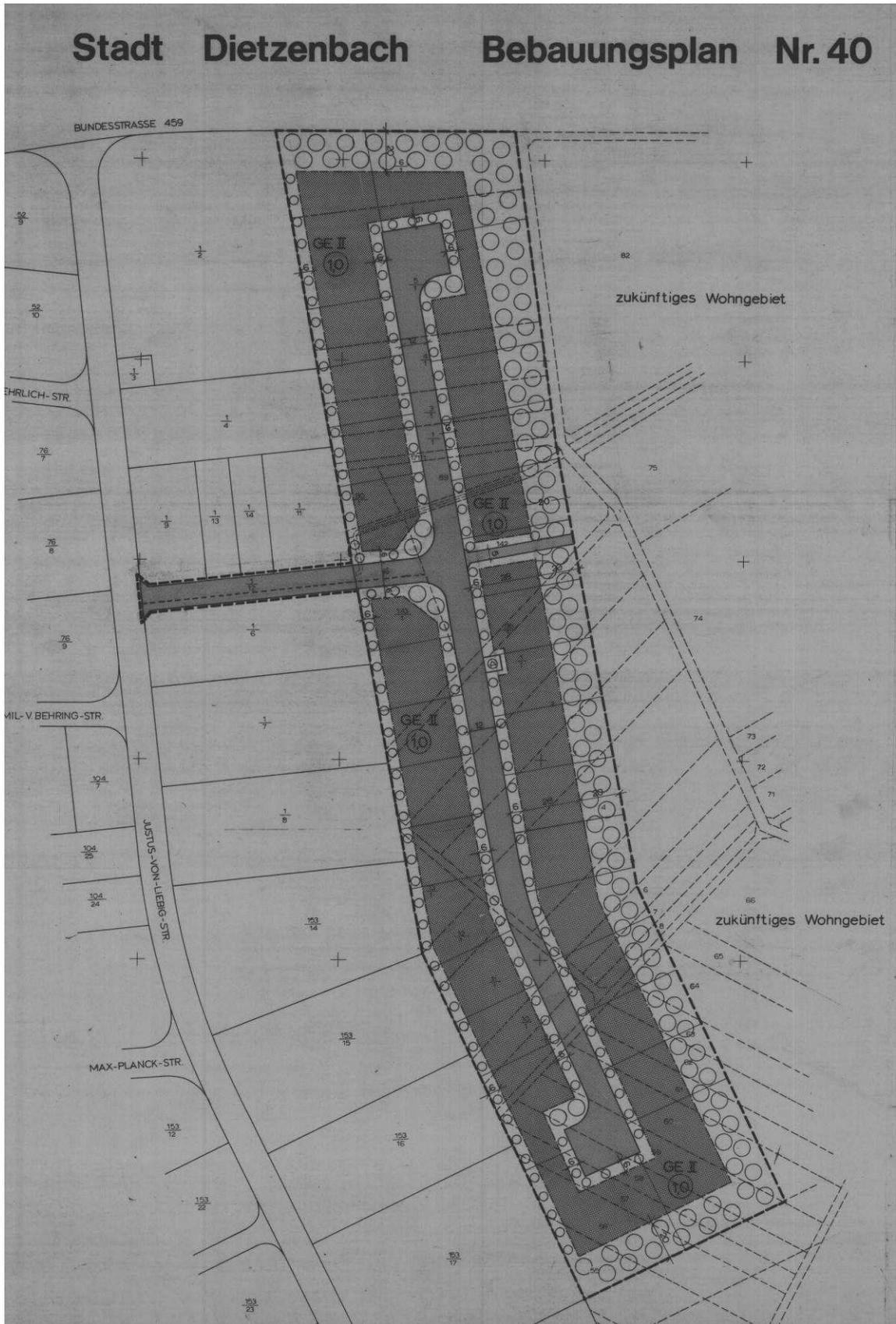
KARTE 4: Ausschnitt Landschaftsplan UVF 2000

[Quelle: www.region-frankfurt.de]

3.3 GELTENDER BEBAUUNGSPLAN

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 40 „Gewerbegebiet östlich der Justus-von-Liebig-Straße, zwischen der Bundesstraße 459 und der „Kreisquerverbindungsstraße“ aus dem Jahre 1976 setzt eine gewerbliche Baufläche mit einer Größe von 5,88 ha und eine Straßenverkehrsfläche von 0,88 ha fest. Weiterhin wurden Pflanzvorschriften festgesetzt, um eine Abschirmung bzw. einen verträglichen Übergang zu damals noch geplanten Wohnbauflächen östlich des Plangebietes zu schaffen.

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs wird durch die Bebauungspläne Nr. 14/3 und Nr. 79 überlagert, wobei die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14/3 und des Bebauungsplans Nr. 79 gelten. (vgl. Abb. Karte 1). Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 79 bleiben zur Sicherung einer Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber, einer Stellplatzanlage und der vorhandenen Skateranlage weiterhin bestehen.



KARTE 5: Zeichnerische Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 40

[Quelle: Stadt Dietzenbach]

4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

4.1 BESTANDSSITUATION

Das Plangebiet stellt sich zurzeit als unbebautes und landwirtschaftlich genutztes Gelände dar.

Das einzige Gebäude befindet sich im nördlichen Teil des Plangebietes. Dieses Gebäude ist heute sehr gut eingegrünt und eine ausgeprägte Randeingrünung zur freien Landschaft ist vorhanden. Dieser Bereich bleibt als verbleibender Bebauungsplanteil bestehen.



Foto vom 30.06.2016: Gebäude im Norden

Die übrigen Flächen umfassen im Wesentlichen landwirtschaftliche Nutzungen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 40 (Gewerbeflächen, Erschließungsstraße, Pflanzmaßnahmen) sind hier nicht umgesetzt worden.

Auf einer ca. 0,3 ha großen Teilfläche wurde durch die Stadt Dietzenbach im Jahr 2006 eine Kleingartennutzung als Zwischennutzung bis zum Zeitpunkt der bebauungsplankonformen Entwicklung des Gebietes zugelassen.



KARTE 6: Luftbild Geltungsbereich BP Nr. 40

[Quelle: Luftbild google earth pro (2017) und eigene Darstellung]

4.2 FEHLENDE UMSETZBARKEIT IM TEILAUFBEBUNGSBEREICH

Die ursprüngliche städtebauliche Zielsetzung, das Gewerbegebiet im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme zu realisieren, ist – bis auf das Grundstück Flur 25, Flurstück 143/2, Justus-von-Liebig-Straße 12a - nie umgesetzt worden. Die baulichen Entwicklungsabsichten im Bereich des Bebauungsplans Nr. 40 wurden bereits 2002 mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung aufgegeben. Somit sind auch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 40 nicht mehr realisierbar und ein Vertrauen in die Umsetzbarkeit der Bebauungsplanfestsetzungen ist für große Teilbereiche des Bebauungsplans nicht mehr gegeben. Mit der Zielsetzung, diesen Umstand planerisch zu bereinigen, ist die Teilaufhebung des betreffenden Bereiches begründet.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der Teilaufhebung berücksichtigt die Zielsetzung, den Bereich des bestehenden Gewerbebetriebs auf dem Grundstück Flur 25 Flurstück 143/2 weiterhin bau- und planungsrechtlich zu sichern (vgl. Karte 2).

4.3 PLANUNGSUMSETZUNG

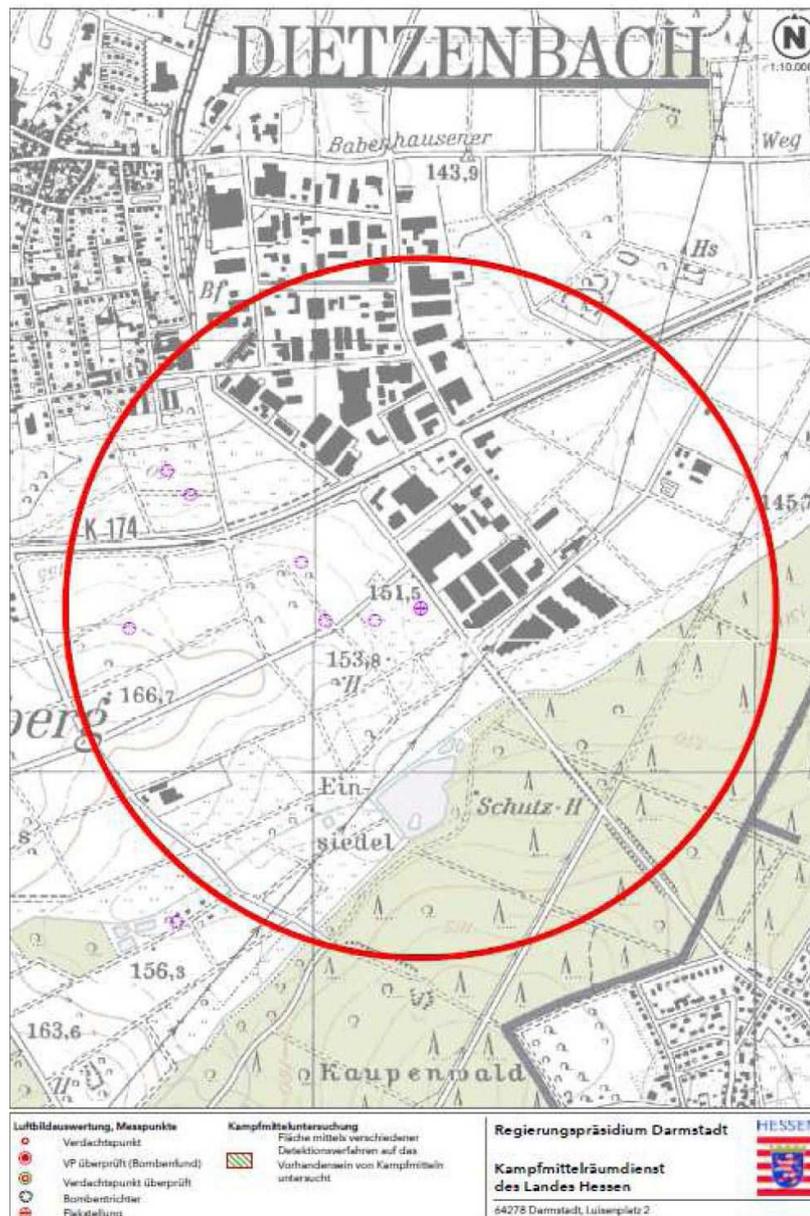
Die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 40 „Gewerbegebiet östlich der Justus-von-Liebig-Straße, zwischen der Bundesstraße 459 und der Kreisquerverbindungsstraße“ umfasst die Flächen in einer Größe von insgesamt ca. 6,1 ha, wo die damaligen Ziele der Stadtentwicklungsplanung (Gewerbegebiet) mit den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht umgesetzt worden sind. Der überwiegende Teil der Fläche wird in den Außenbereich entlassen, womit das Bauplanungsrecht für diese Grundstücke, die zukünftig nach § 35 BauGB beurteilt werden, entfällt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40 umfasst dann nur noch das Gewerbegrundstück Justus-Liebig-Straße 12a und seine verkehrliche Anbindung. Der Standort des Gewerbebetriebs wird somit auch zukünftig planungsrechtlich gesichert. Der Betrieb ist landschaftlich gut eingegrünt und fügt sich harmonisch in die Ortsrandlage ein. Für die ca. 1,6 ha große Teilfläche im Norden bleibt das Planungsrecht durch den Bebauungsplan Nr. 79 bestehen.

Die Internationalen Gärten befinden sich auf einer Teilfläche des Grundstück Flur 26 Flurstück 62/1. Die Fläche befindet sich im städtischen Eigentum und wurde im Jahr 2004 dem Verein, der die Kleingartenanlage betreibt, verpachtet. Die Nutzungsgenehmigung erfolgte auf Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 40, der zwar ein Gewerbegebiet dort vorsah, jedoch konnte die Genehmigung mit einer Befreiung erteilt werden.

Der weitere Betrieb der Kleingartenanlage ist durch die bestehende unbefristete Baugenehmigung gesichert. Dem Vorschlag der Verwaltung, für diese Anlage, die sich zukünftig im Außenbereich befindet, einen gesonderten Bebauungsplan aufzustellen, konnte die Stadtverordnetenversammlung nicht folgen. Insofern wird nur die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 40 durchgeführt. Ein paralleles Änderungsverfahren des Bebauungsplanes für die Internationalen Gärten wird nicht durchgeführt.

4.4 BODENBELASTUNGEN

Gemäß Schreiben des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 11.11.2013 liegen Hinweise auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Die nachfolgende Grafik zeigt die bisherigen Kenntnisse über ehemalige Flakstellungen und deren Radius der möglichen Belastung an. Demnach liegt der südliche Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 40 und die im Bebauungsplan Nr. 40 verbleibenden Gewerbe- und Erschließungsflächen innerhalb des Radius' möglicher Belastungen.



KARTE 7: Ehemalige Flakstellungen

[Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt 11.11.2013]

Daher wird im Bebauungsplan der Hinweis auf das Erfordernis einer systematischen Überprüfung des Plangebietes, einer Sondierung auf Kampfmittel, vor Beginn von Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen aufgenommen. Zur Dokumentation der Räumdaten ist das jeweils aktuelle Datenmodul des Regierungspräsidiums Darmstadt zu verwenden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Kampfmittelräumungsarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchzuführen.

Weitere Bodenbelastungen bestehen aus heutiger Sicht für das Plangebiet nicht. Zwar befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangeltungsbereich zwei Altstandorte (Altablagerungsflächen Nr. 438.001.000.018 „Russenhütte“ und Nr. 438.001.000.017 „Alte Tongrube“), die im Jahr 2008 durchgeführten historischen Erkundungen ergaben aber keinen weiteren Handlungsbedarf.

5. AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND UMWELT

5.1 GENERELLES

Das vorliegende Aufhebungsverfahren bezieht sich auf einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 40, dessen Festsetzungen in dem betroffenen Bereich nicht realisierbar sind bzw. bereits durch Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 79 überlagert werden.

Daraus ergibt sich zugleich, dass Umweltbelange durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 40 nicht berührt werden (können). Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird daher 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 ist eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Gleichzeitig kann von einer Erarbeitung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung abgesehen werden, da mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr.40 keine Voraussetzungen geschaffen werden, die zu zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft führen.

Gleichwohl wird zum Vollzug der gesetzlichen Vorschriften ein Umweltbericht erstellt, der ein gesonderter Teil dieser Begründung wird. Der Umweltbericht entspricht den Vorgaben des § 2a BauGB und der Anlage 1 zum BauGB.

5.2 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHS BILANZIERUNG

Rechtliche Vorgaben im Hinblick auf die sog. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind erst mit Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes im Jahr 1993 geschaffen und später im Baugesetzbuch verankert worden. Festsetzungen über Kompensationsmaßnahmen im räumlichen Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 40 wurden demzufolge nicht getroffen. Die als Abstandszone zur geplanten Wohnbebauung festgesetzte Bepflanzung wurde nicht umgesetzt.

Da der teilweise aufzuhebende Bebauungsplan Nr. 40 keine Festsetzungen zum Ausgleich des naturschutzrechtlich relevanten Eingriffs enthielt, keine Pflanzfestsetzungen umgesetzt worden sind und mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr.40 keine Voraussetzungen geschaffen werden, die zu zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft führen, ergibt sich auch in dieser Hinsicht kein Prüfbedarf. Die weiterhin bestehenden Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 79 bleiben hiervon unberührt.

5.3 UMWELTBERICHT – ZUSAMMENFASSENDE ERGEBNISSE

Im Umweltbericht zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr.40 wird zusammenfassend festgestellt, dass die beabsichtigte Teilaufhebung weder fachlich noch rechtlich zu Eingriffen in Natur und Landschaft führt. Des Weiteren

werden keine arten- oder biotopschutzrechtlichen Verbote oder andere von der Umweltplanung zu beachtenden Belange berührt. Da in Bebauungsplänen vor 1993 keine abschließende Klärung des Umgangs mit der Ausgleichsregelung möglich war, sieht der Plan folgerichtig zwar eine Eingrünung, aber keine Ausgleichmaßnahmen vor. Mit seiner Teilaufhebung entfallen somit auch keine, für vollzogene Eingriffe unter Umständen relevanten Festsetzungen.

6. VERFAHRENSABLAUF

12.05.2017

Aufstellungsbeschluss

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 (1) BauGB

Beschluss zur Offenlage

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB