

Gewerbeflächenentwicklungsprogramm

Anlage 5 – Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen

In der Baunutzungsverordnung wird zwischen Gewerbe- und Industriegebieten zur Differenzierung von gewerblichen Bauflächen unterschieden. An dieser Stelle nimmt das Immissionsschutzrecht großen Einfluss auf das Baurecht, denn Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von „nicht erheblich belästigenden“ Gewerbebetrieben, während in Industriegebieten unter Wahrung von Abständen alle anderen Betriebe angesiedelt werden dürfen. So sind bspw. Rechenzentren in Gewerbegebieten nur zulässig, wenn sie als „nicht erheblich belästigend“ eingeordnet werden. Werden sie als „erheblich belästigend“ eingestuft, so sind sie einem Industriegebiet zuzuordnen. Dort wo es keine Bebauungspläne gibt, wird innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach §34 BauGB beurteilt, ob sich ein Vorhaben einfügt und damit zulässig ist. Die Steuerungsmöglichkeiten sind insbesondere dann sehr begrenzt, wenn bereits viele unterschiedliche Nutzungen eingestreut sind. Ein Planerfordernis für einen Bebauungsplan „zur Sicherung von Industrie- und Gewerbe“ wird aber nur dann als sinnvoll eingeschätzt, wenn die Betriebe durch die erforderlichen Festsetzungen des Immissionsschutzes oder anderer Fachrechte nicht zusätzlich eingeschränkt werden. Ist dies gegeben, so kann ein Bebauungsplan unterschiedliche planungsrechtliche Festsetzungen beinhalten, um sowohl Industrie als auch Gewerbe vor Fehlentwicklungen innerhalb des jeweiligen Gebietes zu schützen. Der Einzelhandel kann bspw. als unzulässig benannt werden, während die Zulässigkeit des Werksverkaufes von eigenen Erzeugnissen durch die in diesem Gebiet ansässigen Produktionsbetriebe weiterhin gegeben sein kann. Aber auch Vergnügungsstätten, Beherbergungsgewerbe, Schank- und Speisewirtschaften oder Lagerhäuser können ausgeschlossen werden. Gewerbe- und Industriegebiete können nach der Art der zulässigen Nutzung sowie nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften gegliedert werden. Dies gilt auch für mehrere Gewerbe- und Industriegebiete einer Gemeinde zueinander. Der Neubau von Wohneinheiten innerhalb der Gewerbegebiete kann zielgerichteter abgewendet werden und schützt Gewerbe und Industrie, damit diese sich weiterhin positiv entwickeln können. Die genauen Ziele und Festsetzungen ergeben sich in den jeweiligen Bebauungsplanverfahren.

Nach Überprüfung des geltenden Baurechtes aller Standorte wird zur Sicherung des Status Quo und der Entwicklungsmöglichkeiten der gewerblichen Nutzung die Aufstellung bzw. Aktualisierung von Bebauungsplänen für folgende Gebiete vorgeschlagen (Anlage 4):

- 1.1 Gutleutstraße
- 1.4 Schmidtstraße
- 4.1.1 Unterhafen Intzestraße
- 4.1.2 Unterhafen Lindleystraße
- 4.3 SO Oberhafen
- 4.3.1 Oberhafen Weismüllerstraße
- 4.3.2 Datapark Ostend
- 6.1.3 Zuwachsfläche Industriepark Höchst Süd
- 6.3 IP Griesheim
- 6.3.1 IP Griesheim Ost
- 6.4 Lärchenstraße
- 6.4.2 Datapark Griesheim
- 6.5 Datapark Sossenheim
- 6.5.2 Eschborner Dreieck
- 7.1 Rödelheim West
- 7.1.1 Seegewann
- 7.1.2 Lorsche Straße
- 7.1.3 Zuwachsfläche Lorsche Straße

- 7.1.4 Datapark Rödelheim
- 11.1 Gwinnerstraße
- 11.1.2 Datapark Seckbach
- 11.2 Borsigallee
- 11.21 Borsigallee Nord
- 11.3 Wächtersbacher Str.
- 11.8 Adam-Opel-Str.
- 11.8.1 Datapark Fechenheim
- 12.1 Am Martinszehnten
- 15.1 Berner Str.
- 16.1 Victor-Slotosch-Str.