

**Gemeinde Höchst i. Odw., Kerngemeinde
 Bebauungsplan „Vergnügungsstätten Kerngemeinde - Beplante Gebiete“ (in Textform)**

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und aus der öffentlichen Auslegung

Die Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Naturschutzvereinigungen gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 20.04.2020. Es wurde um Äußerung innerhalb eines Monats gebeten.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hat in der Zeit vom 27.04.2020 bis 12.06.2020 stattgefunden. Vonseiten der Bürgerschaft ist eine Stellungnahme eingegangen.

Alle beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich zu der Planung geäußert.

Im Teil A werden Stellungnahmen ohne Anregungen aufgelistet. Im Teil B werden die Beschlussvorschläge zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange und im Teil C die Beschlussvorschläge zur Abwägung einer Stellungnahme der Bürgerschaft dargelegt.

Teil A Stellungnahmen ohne Anregungen

1	Kreisausschuss des Odenwaldkreises, IV 20 Bauaufsicht, Bauleit- u. Regionalplanung, Denkmalschutz - Untere Bauaufsichtsbehörde - , Erbach	Schreiben vom 04.06.2020
2	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 27.05.2020

Gemeinde Höchst i. Odw., Kerngemeinde
 Bebauungsplan „Vergnügungssstätten Kerngemeinde - Beplante Gebiete“ (in Textform)
Teil B Stellungnahmen nach § 4 (2) i. V. m. § 13 (2) Nr. 3 BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

Nr.: B 1	Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt
----------	--

Schreiben vom 18.03.2020

Stellungnahme / Anregung	Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Frau Hildebrandt,</p> <p>gegen die oben genannte Bauleitplanung der Gemeinde Höchst im Odewald bestehen seitens Hessen Mobil grundsätzlich keine Einwände, sofern die folgenden fachlichen Hinweise im weiteren Planungsverfahren berücksichtigt werden.</p> <p><u>Fachliche Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Gegen den Straßenbausträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG. <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag  Gregor Scheuch</p>	<p>Zu Pkt. B 1 Erläuterung / Abwägung: Änderungen an klassifizierten Straßen sind nicht Gegenstand bzw. Ziel der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Teil B Stellungnahmen nach § 4 (2) i. V. m. § 13 (2) Nr. 3 BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

<p>Nr.: B 2</p>	<p>Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, Darmstadt</p>	<p>Schreiben vom 08.05.2020</p>
<p>Stellungnahme / Anregung</p>		<p>Beschlussfassung</p>
<p>Sehr geehrte Frau Hildebrandt, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Die Planungen betreffen vier Teilflächen in der Kerngemeinde Höchst, für die rechtskräftige Bebauungspläne bestehen und die als Mischgebietflächen festgesetzt sind. Dort sollen aus städtebaulichen Gründen und zur Vermeidung von Trading-Down-Effekten Anlagen für Fremdwerbung, Vergnügungsgestätten, Wertannahmestellen und Gaststätten mit Geldspielgeräte sowie bordellartige Betriebe ausgeschlossen werden.</p> <p>Mit Ausnahme des Ausschlusses von Fremdwerbung äußert die Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main keine Bedenken zu den vorgenannten Regelungen. Zum Ausschluss von Fremdwerbung hatten wir uns bereits in unserer Stellungnahme vom 15. Juli 2019 zum Bebauungsplan „Aschaffenburger Straße, 5. Änderung“, ausführlich geäußert. Wir nehmen daher darauf Bezug und möchten folgende Bedenken anführen:</p> <p>Das örtlich anässige Handwerk und Gewerbe ist darauf angewiesen, in ausrechernder Weise auf sich aufmerksam machen zu können. Solche Werbung trägt letztlich auch dazu bei, dass Handwerk und Gewerbe erfolgreich wirtschaften können und vor Ort zu Umsatz- und Gewerbesteueraufkommen beitragen sowie Arbeits- und Ausbildungsplätze auch im ländlichen Raum sicher bereit stellen können und so auch zur Attraktivität der Gemeinde beitragen. In von Durchgangsverkehr geprägten Lagen geschieht dies regelmäßig durch Hinweis-schilder- und Tafeln und ist ein wichtiges und kosteneffizientes Werbemittel von</p>		<p>Zu Pkt. B 2.1 Erläuterung / Abwägung: Das Anbringen von Außenwerbeanlagen, die für Fremdwerbung bestimmt sind, widerspricht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde, wie sie u. a. in dem Dorfneuerungsprogramm für die Gemeinde manifestiert sind, um eine städtebauliche Aufwertung in der Kerngemeinde zu erzielen. Solche Fremdwerbeanlagen tragen zu einer deutlichen Beeinträchtigung des Ortsbildes bei. Die bestehenden Anlagen besitzen Bestandsschutz. Werbeanlagen zur Eigenwerbung für das ansässige Handwerk und Gewerbe sind von diesem Ausschluss nicht betroffen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung führt nicht zu einer Änderung der Planung.</p>

B 2.1

Teil B Stellungnahmen nach § 4 (2) i. V. m. § 13 (2) Nr. 3 BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

<p>Nr.: B 2</p>	<p>Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, Darmstadt</p>	<p>Schreiben vom 08.05.2020</p>
<p>Stellungnahme / Anregung</p>		<p>Beschlussfassung</p>
<p>ansässigen Unternehmen. Dabei ist ansässig nicht nur im unmittelbaren Sinn bezogen auf das Grundstück gemeint, sondern bezieht sich auf generell in Höchst ortsansässige Unternehmen. Eine Beschränkung solcher Werbemöglichkeiten sollte also mit Augenmaß erfolgen.</p> <p>Das führt uns zu der Frage, wie eng dem Fremdwerbung im Sinne der vorliegenden Planungen gefaßt wird? Ganz konkret gesprochen: Wenn ein in einer parallel zur Hauptverkehrsstraße verlaufenden Straße ansässiger Betrieb per Hinweischild an der Hauptverkehrsstraße auf sich aufmerksam machen möchte, wäre eine solche Werbung bereits als Fremdwerbung einzustufen und künftig unzulässig? Wie sieht es aus bei anderen in Höchst ansässigen Betrieben, beispielsweise noch weiter rückwärtig gelegen oder in anderen Höchster Orten? Im Sinne einer unbürokratischen lokalen Wirtschaftsförderung würden wir deren Einstufung als Fremdwerbung als äußerst kontraproduktiv einstufen.</p>	<p>B 2.1</p> <p>B 2.2</p>	<p>Zu Pkt. B 2.2 Erläuterung / Abwägung: Fremdwerbeanlagen sind Werbeanlagen für Fremdwerbung, die ohne Beziehung zur Nutzung auf den Grundstücken, auf denen sie errichtet wurden, werben. Die Werbeflächen dieser Fremdwerbeanlagen können temporär von jedermann genutzt werden. Dabei ist es unerheblich, ob die Fremdwerbung sich auf einen in räumlicher Nähe befindenden Betrieb oder auf andere, weiter entfernt liegende Betriebe bezieht.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung führt nicht zu einer Änderung der Planung.</p> <p>Zu Pkt. B 2.3 Erläuterung / Abwägung: Das Anbringen von Werbeanlagen für Fremdwerbeanlagen ist unabhängig von der Größe innerhalb der Geltungsbereiche des vorliegenden Bebauungsplanes städtebaulich nicht vertretbar, da eine Werbewirkung stets mit einer störenden Größe korrespondiert.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung führt nicht zu einer Änderung der Planung.</p> <p>Zu Pkt. B 2.4 Erläuterung / Abwägung: Der Bebauungsplanentwurf wurde in der Zeit vom 27.04.2020 bis zum 12.06.2020 öffentlich ausgelegt. Stellungnahmen von Gewerbetreibenden liegen nicht vor. Weitere Beteiligungsformen sind in diesem Verfahren nicht vorgesehen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung führt nicht zu einer Änderung der Planung.</p>
<p>Ein gangbarer und unbürokratischer Weg könnte möglicherweise sein, lediglich die Größe von Anlagen zur Fremdwerbung zu beschränken. Auf jeden Fall sollte dazu mit den betroffenen ansässigen Gewerbetreibenden Rücksprache gehalten werden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Dr. Matthias Wiekert Geschäftsführer Recht und Beratung</p> <p>Armin Bayer Abteilungsleiter Wirtschaftspolitik</p>	<p>B 2.3</p> <p>B 2.4</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Anregung führt nicht zu einer Änderung der Planung.</p>

Teil B Stellungnahmen nach § 4 (2) i. V. m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

Nr.: B 3

IHK Darmstadt-Rhein-Main-Neckar, Darmstadt

Schreiben vom 16.06.2020

Stellungnahme / Anregung

Beschlussfassung

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank, dass wir zu dem Bauleitplan Stellung nehmen dürfen. Bitte entschuldigen Sie die verspätete Rückmeldung.

Wir haben keine Einwände zu der Absicht der Gemeinde Vergnügungsstätten und Fremdwerbeflächen in vier beplanten Gebieten der Kerngemeinde auszuschließen. Bei Vergnügungsstätten erkennen wir die Gefahr des Trading Down Effektes an. Da diese an anderen Orten in Höchst zulässig seien, werden der Branche Alternativen geboten. Bei Fremdwerbeflächen schlagen wir vor Alternativen in Form von Werbeflächen am Ortszugang anzu bieten, damit Unternehmen in schlechteren Lagen auf sich aufmerksam machen können.

Wir schließen nicht aus, dass kammerzugehörige Unternehmen Einwände haben können, die uns nicht bekannt sind.

Freundliche Grüße



Susanna Roncka
Geschäftsbereich Unternehmen und Standort

B 3.1

Zu Pkt. B 3.1

Erläuterung / Abwägung:

Der Vorschlag der IHK Darmstadt-Rhein-Main-Neckar über die Errichtung von gemeinsamen Werbeanlagen für ortsansässige Betriebe z. B. am Ortszugang wird zur Kenntnis genommen. Solche gemeinsame Werbeanlagen von ortsansässigen Betrieben sind teilweise in dieser Form bereits vorhanden. Diese Art von Fremdwerbung wäre, da außerhalb der Geltungsbereiche des Bebauungsplanes, ohnehin nicht von den Festsetzungen betroffen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung führt nicht zu einer Änderung der Planung.

Gemeinde Höchst i. Odw., Kerngemeinde
 Bebauungsplan „Vergnügungsstätten Kerngemeinde - Beplante Gebiete“ (in Textform)
Teil C Stellungnahmen nach § 3 (2) i. V. m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

Nr.: C 1	Bürger 1	Schreiben vom 10.05.2020
Stellungnahme / Anregung		
<p>Sehr geehrte Damen und Herren, zuerst möchte ich bemerken, dass Höchst immer noch ein Dorf ist und keine Stadt. Die Gemeinde Höchst nimmt an dem Hessischen Förderprogramm für Dorfentwicklung des Landes Hessen seit Dienstag den 21. Juni 2015 teil. Die Bebauung von Gebieten vom insgesamt mehr als 4 ha im Dorfkern oder „im Bebauungsplan Höchst Mitte“ mit Vergnügungsstätten sind mit Sicherheit kein Bestandteil des Förderprogramms des Landes Hessen.</p> <p>Die Begründung des Bebauungsplan durch das Planungsbüros für Städtebau, Görtzger, Hoffmann, Bauer verstößt mit ihrem Gutachten gegen die Vorschriften die im Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung verankert sind und sind somit so fehlerhaft, dass es irrelevant ist. Es stellt kartographisch Höchst falsch dar, der Ortsteil Hetschbach wird dem Areal mit Kita, dem ehemaligen Park am See, in Höchst Mitte zugeleitet. Die Geschätzlokalitäten sind teilweise falsch und oder unvollständig in Abb.3 eingezeichnet und verzerrt so das gesamte Bild. Zum anderen zieht das Planungsbüro die städtebauliche Relevanz mit der städtebaulichen Ordnung nach §1 Abs.3 BauGB falsch. Es ist keine städtebauliche Maßnahme. Weiter behauptet das Planungsbüro in seinem Bericht, dass der Bereich in dem Regionalplan Südhessen 2010 als „Vorranggebiet Siedlung – Bestand“ ausgewiesen ist. Zum anderen stellt man fest: „Die Darstellungen des FNP bedürfen daher im Bereich der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten Kerngemeinde – Beplante Gebiete“ dargestellte Wohnbauflächen einer Anpassung an die rechtsverbindlichen Baupläne. Es soll vorrangig bestehender und benötigter Wohnraum vernichtet werden zugunsten von Bordellen, Automatenhallen und Wettbüros. Das verstößt eindeutig gegen die Bauordnung sowie den zitierten Regionalplan Südhessen, „Vorranggebiet-Siedlung“.“</p> <p>Dies betrifft folgende Verstöße gegen die BauGB und BauNVO: § 1 BauGB Abs. 1-9 § 15 BauNVO Abs. 2 § 5 BauNVO Dorfgebieten. Hier sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen. § 4a BauNVO Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnraumnutzung. § 34 BauGB Abs. 1 Nr.2, Abs.3 § 2a BauGB 1,2,3 § 246a BauGB Abs.1 Nr.3.</p> <p>Zitiere man aus der Begründung des Planungsbüros ihren Begriff Vergnügungsstätten, so erhält man diese erschreckende Liste: Nichtlokale jeglicher Art, Vorführ-u. Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit</p>	<p>C 1.1 C 1.2 C 1.3 C 1.4 C 1.5 C 1.6 C 1.7 C 1.8 C 1.9 C 1.10</p>	<p>Beschlussfassung</p> <p>Zu Pkt. C 1.1 Erläuterung / Abwägung: In dem Bebauungsplan und in der Begründung wurde der Begriff „Stadt“ weder in seiner Bezeichnung noch bedeutungsgemäß verwendet.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung führt nicht zu einer Änderung der Planung.</p> <p>Zu Pkt. C 1.2 Erläuterung / Abwägung: Die Tatsache, dass die Gemeinde zurzeit an einem Förderprogramm zur Dorfvermehrung teilnimmt, hat keine Auswirkungen auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Vielmehr sollen mit dieser Bebauungsplanaufstellung die Ziele des Dorfvermehrungsprogramms unterstützt werden. Es ist offensichtlich, dass das Ziel des Bebauungsplanes missverstanden wurde. Der Bebauungsplanentwurf „Vergnügungsstätten Kerngemeinde - Beplante Gebiete“ (in Textform) soll Vergnügungsstätten ausschließen. Daher ist es gerade umgekehrt als dies in der Stellungnahme geäußert wird. Im Plangeltungsbereich von ca. 4,45 ha sind Vergnügungsstätten nicht zugelassen. Im Übrigen, besteht offensichtlich eine Verwechslung des Namens des Bebauungsplanes Der Name des Bebauungsplanes ist „Vergnügungsstätten Kerngemeinde - Beplante Gebiete“ (in Textform) und nicht wie in der Stellungnahme dargelegt „Bebauungsplan Höchst Mitte“.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen führen nicht zu einer Änderung der Planung.</p> <p>Zu Pkt. C 1.3 Erläuterung / Abwägung: Die Auffassung, dass die Begründung des Bebauungsplanes fehlerhaft ist, oder dass die Planung gegen die Vorschriften des Baugesetzbuches verstöße, wird nicht geteilt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Auffassung führt nicht zu einer Änderung der Planung.</p>

Gemeinde Höchst i. Odw., Kerngemeinde
 Bebauungsplan „Vergnügungsstätten Kerngemeinde - Beplante Gebiete“ (in Textform)
Teil C Stellungnahmen nach § 3 (2) i. V. m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

<p>Nr.: C 1</p>	<p>Bürger 1</p>	<p>Schreiben vom 10.05.2020</p>	<p>Beschlussfassung</p>
<p>Stellungnahme / Anregung</p>		<p>Zu Pkt. C 1.4 Erläuterung / Abwägung: Das Wort „Hetschbach“ in der Abbildung 3, welche einen Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Höchst i. Odw. darstellt, bezieht sich auf das Gewässer „Hetschbach“ und nicht wie in der Stellungnahme dargelegt auf den Ortsteil Hetschbach. Beschlussvorschlag: Die Auffassung führt nicht zu einer Änderung der Planung.</p>	
<p>C 1.1</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, zuerst möchte ich bemerken, dass Höchst immer noch ein Dorf ist und keine Stadt. Die Gemeinde Höchst nimmt an dem Hessischen Förderprogramm für Dorfentwicklung des Landes Hessen seit Dienstag den 21. Juni 2015 teil. Die Bebauung von Gebieten von insgesamt mehr als 4 ha im Dorfkern oder „im Bebauungsplan Höchst Mitte“ mit Vergnügungsstätten sind mit Sicherheit kein Bestandteil des Förderprogramms des Landes Hessen.</p>	<p>C 1.2</p>	<p>Zu Pkt. C 1.5 Erläuterung / Abwägung: Der Flächennutzungsplan stellt keine Geschäftslokalitäten dar. Falls sich die Bedenken des Bürgers hinsichtlich der Nutzungen auf die Abbildungen 9-12 der Begründung beziehen sollten, ist anzumerken, dass die Grundlage für die Erstellung dieser Nutzungskarten eine Ortsbegehung im dem Jahr 2017 darstellt. Es wird nicht ausgeschlossen, dass sich manche Betriebe inzwischen geändert haben. Dies spielt jedoch für diese Planung keine wesentliche Rolle. Entscheidend bei diesen Abbildungen ist, dass ersichtlich ist, wo sich neben verschiedenen Einzelhandels- und Gewerbebetrieben Vergnügungsstätten innerhalb der Geltungsbereiche befinden. In den Abbildungen ist deren Häufung in der Kerngemeinde zu erkennen. Als Grundlage für diese Karten dienten Kartasterauszüge vom Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.</p>
<p>C 1.3</p>	<p>Die Begründung des Bebauungsplan durch das Planungsbüros für Städtebau, Öttinger, Hoffmann, Bauer verstößt mit ihrem Gutachten gegen die Vorschriften die im Baugesetzbuch und der Bauutzungsverordnung verankert sind und sind somit so fehlerhaft, dass es irrelevant ist. Es stellt kartographisch Höchst falsch dar, der Ortsteil Hetschbach wird dem Kfz, dem ehemaligen Park am See, in Höchst Mitte zugewiesen. Die Geschäftslokalitäten sind teilweise falsch und oder unvollständig in Abb.3 eingezeichnet und verzerrten so das gesamte Bild. Zum anderen zitiert das Planungsbüro die städtebauliche Relevanz mit der städtebaulichen Ordnung nach §1 Abs.3 BauGB falsch. Es ist keine städtebauliche Maßnahme.</p>	<p>C 1.4</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Auffassung führt nicht zu einer Änderung der Planung.</p>
<p>C 1.5</p>	<p>Weiter behauptet das Planungsbüro in seinem Bericht, dass der Bereich in den Regionalplan Stadthessen 2010 als „Vorranggebiet Siedlung – Bestand“ ausgewiesen ist. Zum anderen stellt man fest:</p>	<p>C 1.7</p>	<p>Zu Pkt. C 1.6 Erläuterung / Abwägung: Der § 1 Abs. 3 BauGB, welcher besagt, dass „die Gemeinden [...] die Bauleitpläne aufzustellen (haben), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist [...]“, ist richtig zitiert und in der Begründung zu den genannten Aspekten richtig verwendet. In der Begründung wird deutlich dargelegt, dass durch die städtebaulich nachteiligen Wirkungen der Massierung von Vergnügungsstätten (Trading-Down-Effekt, Verdrängungseffekte, Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes vollständiger Straßenzüge) eine städtebauliche Relevanz für die hier vorliegende Planung in Verbindung mit der städtebaulichen Ordnung nach § 1 Abs. 3 BauGB besteht.</p>
<p>C 1.8</p>	<p>„Die Darstellungen des FNP bedürfen daher im Bereich der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten Kerngemeinde – Beplante Gebiete“ dargestellte Wohnbauflächen einer Anpassung an die rechtsverbindlichen Baupläne.“</p>	<p>C 1.9</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Auffassung führt nicht zu einer Änderung der Planung.</p>
<p>C 1.9</p>	<p>Es soll vordringlich bestehender und benötigter Wohnraum vernichtet werden zugunsten von Bordellen, Automatenhallen und Wettbüros. Das verstößt eindeutig gegen die Bauordnung sowie den zitierten Regionalplan Südhessen „Vorranggebiet-Siedlung“.</p>	<p>C 1.10</p>	<p>Zu Pkt. C 1.6 Erläuterung / Abwägung: Der § 1 Abs. 3 BauGB, welcher besagt, dass „die Gemeinden [...] die Bauleitpläne aufzustellen (haben), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist [...]“, ist richtig zitiert und in der Begründung zu den genannten Aspekten richtig verwendet. In der Begründung wird deutlich dargelegt, dass durch die städtebaulich nachteiligen Wirkungen der Massierung von Vergnügungsstätten (Trading-Down-Effekt, Verdrängungseffekte, Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes vollständiger Straßenzüge) eine städtebauliche Relevanz für die hier vorliegende Planung in Verbindung mit der städtebaulichen Ordnung nach § 1 Abs. 3 BauGB besteht.</p>
<p>Dies betrifft folgende Verstoße gegen die BauGB und BauNVO: § 1 BauGB Abs. 1-9 § 15 BauNVO Abs. 2 § 5 BauNVO Dorfgebiete. Hier sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen. § 4a BauNVO Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnungsnutzung. § 24 BauGB Abs. 1 Nr.2, Abs.3 § 2a BauGB 1,2,3 § 246a BauGB Abs.1 Nr.3.</p>		<p>Zitiere man aus der Begründung des Planungsbüros ihren Begriff Vergnügungsstätten, so erhält man diese erschreckende List: Nachfolgende jeglicher Art, Vorführ-u. Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit</p>	

Fortsetzung auf der nächsten Seite!

Gemeinde Höchst i. Odw., Kerngemeinde
 Bebauungsplan „Vergnügungsstätten Kerngemeinde - Beplante Gebiete“ (in Textform)
Teil C Stellungnahmen nach § 3 (2) i. V. m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

Nr.: C 1	Bürger 1	Schreiben vom 10.05.2020
Stellungnahme / Anregung		
C 1.1	<p>Siehr geehrte Damen und Herren, zuerst möchte ich betonen, dass Höchst immer noch ein Dorf ist und keine Stadt. Die Gemeinde Höchst nimmt an dem Hessischen Förderprogramm für Dorferneuerung des Landes Hessen seit Dienstag den 21. Juni 2015 teil. Die Bebauung von Gebieten von insgesamt mehr als 4 ha im Dorfteil oder „im Bebauungsplan Höchst Mitte“ mit Vergnügungsstätten sind mit Sicherheit kein Bestandteil des Förderprogramms des Landes Hessen.</p>	<p>Beschlussfassung Fortsetzung Erläuterung / Abwägung zu Pkt. C 1.6</p>
C 1.2	<p>Hoffmann, Bauer verstößt mit ihrem Gutachten gegen die Vorschriften die im Baugesetzbuch und der Bauzonenverordnung verankert sind und sind somit so fehlerhaft, dass es irrelevant ist. Es stellt kartographisch Höchst falsch dar, der Ortsteil Fetschbach wird dem Areal mit Kin, dem ehemaligen Park am See, in Höchst Mitte zugeteilt. Die Geschlossenheitslinien sind teilweise falsch und oder unvollständig in Abb.3 eingezeichnet und verzerrt so das gesamte Bild. Zum anderen zitiert das Planungsbüro die städtebauliche Relevanz mit der städtebaulichen Ordnung nach §1 Abs.3 BauGB falsch. Es ist keine städtebauliche Maßnahme. Weiter behauptet das Planungsbüro in seinem Bericht, dass der Bereich in den Regionalplan Südhessen 2010 als „Vorranggebiet Siedlung – Bestand“ ausgewiesen ist. Zum anderen stellt man fest:</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Auffassung führt nicht zu einer Änderung der Planung.</p> <p>Zu Pkt. C 1.7 Erläuterung / Abwägung: In der Begründung des Bebauungsplanes wird darauf hingewiesen, dass die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Regionalplan Südhessen 2010 als „Vorranggebiet Siedlung – Bestand“ ausgewiesen sind. Der Bebauungsplan mit seiner Zielsetzung, die Vergnügungsstätten und Werbeanlagen für Fremdwerbung innerhalb der Geltungsbereiche des Bebauungsplanes auszuschließen, entspricht den Zielen des Regionalplans Südhessen 2010, wie dies auch aus der Stellungnahme des Regierungspräsidenten Darmstadt vom 27.05.2020 ersichtlich ist.</p>
C 1.3	<p>„Die Darstellungen des FNP bedürfen daher im Bereich der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten Kerngemeinde – Beplante Gebiete“ dargestellte Wohnbauflächen einer Anpassung an die rechtsverbindlichen Baupläne.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Anmerkung führt nicht zu einer Änderung der Planung.</p>
C 1.4	<p>Es soll vordringlich bestehender und benötigter Wohnraum vernichtet werden zugunsten von Bordellen, Automatenhallen und Wettbüros. Das verstößt eindeutig gegen die Bauordnung sowie den zitierten Regionalplan Südhessen „Vorranggebiet-Siedlung“.</p>	<p>Zu Pkt. C 1.8 Erläuterung / Abwägung: Die Aussage wird zum Anlass genommen, die Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes insofern zu korrigieren, als von einer Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gesprochen wird.</p>
C 1.5	<p>Dies betrifft folgende Verstöße gegen die BauGB und BauNVO: § 1 BauGB Abs. 1-9 § 15 BauNVO Abs. 2 § 5 BauNVO Dorfgebiete. Hier sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen. § 4b BauNVO Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnungsnutzung. § 34 BauGB Abs. 1 Nr.2, Abs.3 § 2a BauGB 1.2.3 § 246a BauGB Abs.1 Nr.3.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Anmerkung führt zu einer Änderung der Begründung des Bebauungsplanes.</p> <p>Zu Pkt. C 1.9 Erläuterung / Abwägung: Da der Bebauungsplan die Nutzung „Wohnen“ in keinerlei Weise berührt, verstößt der Bebauungsplan nicht gegen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung oder gegen Ziele des Regionalplanes Südhessen. Der Bebauungsplan schließt Vergnügungsstätten und Fremdwerbeanlagen aus. Daher besteht keine Gefahr, dass wie in der Stellungnahme ausgedrückt Wohnraum etwa durch „Bordelle, Automatenhallen und Wettbüros“ vernichtet wird.</p>
C 1.6	<p>Zitiere man ans der Begründung des Planungsbüros ihren Begriff Vergnügungsstätten, so erhält man diese erschreckende Liste: Nichtlokale jeglicher Art, Vorfüh-r-u. Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Anmerkung führt zu einer Änderung der Begründung des Bebauungsplanes.</p>
C 1.7	<p>Fortsetzung auf der nächsten Seite!</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Anmerkung führt nicht zu einer Änderung der Planung.</p>
C 1.8	<p>Fortsetzung auf der nächsten Seite!</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Anmerkung führt nicht zu einer Änderung der Planung.</p>
C 1.9	<p>Fortsetzung auf der nächsten Seite!</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Anmerkung führt nicht zu einer Änderung der Planung.</p>
C 1.10	<p>Fortsetzung auf der nächsten Seite!</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Anmerkung führt nicht zu einer Änderung der Planung.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 3 (2) i. V. m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

<p>Nr.: C 1</p>	<p>Bürger 1</p>	<p>Schreiben vom 10.05.2020</p>
<p>Stellungnahme / Anregung</p>		
<p>C 1.1</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, zuerst möchte ich bemerken, dass Höchst immer noch ein Dorf ist und keine Stadt. Die Gemeinde Höchst nimmt an dem Hessischen Förderprogramm für Dorfentwicklung des Landes Hessen seit Dienstag den 21. Juni 2015 teil. Die Bebauung von Gebieten von insgesamt mehr als 4 ha im Dorfkern oder „im Bebauungsplan Höchst Mitte“ mit Vergnügungsstätten sind mit Sicherheit kein Bestandteil des Förderprogramms des Landes Hessen.</p>	<p>Da das Ziel des Bebauungsplanes lediglich der Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie von Fremdwirksamkeiten ist, verstößt der Bebauungsplan nicht gegen die in der Stellungnahme genannten gesetzliche Regelungen. Im Übrigen ist Thema des § 246a BauGB Überschwemmungsgebiete und überschwemmungsfähige Gebiete. Daher berührt der § 246a BauGB nicht den vorliegenden Bebauungsplan.</p>
<p>C 1.2</p>	<p>Die Begründung des Bebauungsplan durch das Planungsbüro für Städtebau, Gärtnerei, Hoffmann, Bauer verstößt mit förmlichen Gutachten gegen die Vorschriften die im Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung verankert sind und sind somit so fehlerhaft, dass es irrelevant ist. Es stellt kartographisch Höchst falsch dar, der Ortsteil Hetschbach wird dem Areal mit Kila, dem ehemaligen Park am See, in Höchst Mitte zugeordnet. Die Geschichtskalender sind teilweise falsch und unvollständig in Abb.3 eingezeichnet und verzerrt so das gesamte Bild. Zum anderen zieht das Planungsbüro die städtebauliche Relevanz mit der städtebaulichen Ordnung nach §1 Abs.3 BauGB falsch. Es ist keine städtebauliche Maßnahme. Weiter behauptet das Planungsbüro in seinem Bericht, dass der Bereich in dem Regionalplan Südhessen 2010 als „Vorranggebiet Siedlung – Bestand“ ausgewiesen ist. Zum anderen stellt man fest:</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Auffassung führt nicht zu einer Änderung der Planung.</p>
<p>C 1.3</p>	<p>Die Darstellungen des FNP bedürfen daher im Bereich der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten Kerngemeinde – Beplante Gebiete“ dargestellte Wohnaufblöcke einer Anpassung an die rechtsverbindlichen Baupläne. Es soll vorrangig bestehender und benötigter Wohnraum vernichtet werden zugunsten von Bordellen, Automatenhallen und Verbilligtes. Das verstößt eindeutig gegen die Bauordnung sowie den zitierten Regionalplan Südhessen „Vorranggebiet-Siedlung“.</p>	<p>Zu Pkt. C 1.1.0 Erläuterung / Abwägung: Da der Bebauungsplan „Vergnügungsstätten Kerngemeinde - Beplante Gebiete“ (in Textform) Vergnügungsstätten, Weitmannstellen, Schank- und Speisewirtschaften, die Geldspielgeräte betreiben, sowie bordellartige Betriebe zukünftig nicht zulässt (vgl. § 2 der Satzung und Kap. 7 der Begründung) und zudem die Werbeanlagen für Fremdwirksamkeit (außerhalb der Stätte der Leistung) ausschließt, sind negative Auswirkungen aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes auf das städtebauliche Gefüge, wie etwa Gebiete mit Wohnnutzung, nicht zu erwarten. Durch den Ausschluss der genannten Vergnügungsstätten und Werbeanlagen für Fremdwirksamkeit verstößt der Bebauungsplan nicht gegen Vorgaben des Baugesetzbuches.</p>
<p>C 1.4</p>	<p>Dies betrifft folgende Verstöße gegen die BauGB und BauNVO: § 1 BauGB Abs. 1-9 § 15 BauNVO Abs. 2 § 5 BauNVO Dorfgemeinschaften. Hier sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen. § 4a BauNVO Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnungsnutzung. § 24 BauGB Abs. 1 Nr.2, Abs.3 § 2a BauGB 1,2,3 § 246a BauGB Abs.1 Nr.3.</p>	<p>Es werden durch diesen Bebauungsplan auch keine Dorfgemeinschaften gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Auch die sich innerhalb der Geltungsbereiche des vorliegenden Bebauungsplanes befindenden Bebauungspläne, welche ansonsten weiterhin ihre Rechtswirksamkeit behalten, beinhalten keine Festsetzung gem. § 5 BauNVO.</p>
<p>C 1.5</p>	<p>Zitiere man aus der Begründung des Planungsbüros ihren Begriff Vergnügungsstätten, so erhält man diese erschreckende Liste: Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- u. Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit</p>	<p>Durch die vorliegende Planung werden auch weder Bebauungsmöglichkeiten noch Wohnraum eingeschränkt.</p>
<p>C 1.6</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Auffassung führt nicht zu einer Änderung der Planung.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Auffassung führt nicht zu einer Änderung der Planung.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 3 (2) i. V. m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

<p>Nr.: C 1</p>	<p>Bürger 1</p>	<p>Schreiben vom 10.05.2020</p>
<p>Stellungnahme / Anregung</p>		
<p>Beschlussfassung</p>		
<p>sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen, Diskotheken, Tanzlokale Spiel und Automatenhallen, Breitbands Swinger Clubs Festhallen, insbesondere Hochzeithallen sowie Freizeitzentren und Bowlingcenter. Des weiteren sollen Nutzungen wie ausschließlich Wettermahnstellen, Rodelröhre sowie sonstige Nutzung, von denen vergleichbar negative städtebauliche Wirkungen ausgehen ebenfalls in das bauleitplanerische Steuerungssystem einbezogen werden. Zitat Ende.</p> <p>Dies ist ein eklatanter Verstoß gegen §1 BauGB Abs. 1-9 sowie §5 BauNOV Dorfgebiete. Es gibt einen dringenden Wohnbedarf in Höchst. Es werden aber mehr als 4 Hektar Land dieser Bebauungsmöglichkeit und Erstellung von Wohnraum im Kern entzogen.</p> <p>Vergnügungsstätten, Wettkampfsport, Bordelle stellen Nutzungen dar, die aus städtebaulicher Sicht ihre Umgebung beeinträchtigen. Besonders Spielhallen und Wettkampfsport verdrängen kleine Ladengeschäfte. Dies ist leider bereits im großen Umfang hier im Dorf passiert. Es ist poignanter, dass das Planungsbüro selbst in ihrer Begründung schreiben, dass alle von ihnen aufgeführten Vergnügungsstätten, „vergleichbar negative städtebauliche Wirkung haben!“.</p> <p>Die Präsenz dieser Betriebe, besonders mit ihrer typischen „Lauten“ Werbung und zuguckelnden Schaufenstern verändern das Straßenbild negativ. Leider haben wir dieses Beispiel bereits vor Ort und das gegenüber der evangelischen Kirche mit evangelischem Kloster in dem häufig Seminare und Veranstaltungen statt finden, eine angeschlossener Bibliothek inklusiv spezieller Leseveranstaltungen. Die vorliegende „Baukrisisplanung - Vergnügungsstätten“ stellt noch einen schwerwiegenden Wertverlust der angrenzenden Wohngebiete und deren Liegenschaften dar.</p> <p>Begründung: Es besteht durch das die Vergnügungsstätten herrschende Klientel eine Gefahr für die Sicherheit der Mitbürger, sondern auch von Besuchern von Höchst. Ab die als Vergnügungsstätten ausgewiesenen Gebieten schließen wichtige soziale und gemeinschaftliche Einrichtungen an. Die Hauptverkehrsstrassen nach Höchst Mitte, zum Marktplatz, führen zukünftig durch die Gebiete Vergnügungsstätten. Das bedeutet für die Bewohner und Besucher zukünftig man muss sich jedes Mal durch mindestens eines dieser Gebiete 1 bis 4 bewegen, will man zu den im Ortskern um den Marktplatz gruppierten Ladengeschäfte, den Gang zum Gemeindehaus um z.B. seinen Personalausweis zu verlängern oder sich ein- oder abzuholen, zum Bäcker Brot oder Brötchen kaufen, in das Kaufhaus, Zoobehandlung, Perfrimerie, Eisdecken, Schmuckgeschäft, Floristen, die Polizeidienststelle Höchst, Sparkasse, Volksbank, sowie Arztpraxen und Apotheken, Sanitär Geschäft, Schwimmbad oder TSV Sportthalle gehen. Dies ist auch §2a BauGB nicht zulässig.</p>		
<p>C 1.10</p>	<p>Zu Pkt. C 1.11 Erläuterung / Abwägung: Gerade wegen der von dem Bürger genannten Befürchtungen, u. a. dass eine Häufung der Vergnügungsstätten die Sicherheit der Bevölkerung, die Erfüllung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, vor allem der Familien, der jungen, alten und be- hinderten Menschen gefährden und angesichts der städtebaulichen, kulturellen und sozi- alen Funktion der Kerngemeinde schließt die Gemeinde Höchst i. Odw. Vergnügungsstät- ten mit vorliegendem Bebauungsplan innerhalb seiner Geltungsbereiche aus.</p> <p>Mit dem Abschluss der Vergnügungsstätten und Werbeanlagen für Fremdwerbung wer- den zudem Beeinträchtigungen auf die Entwicklung bzw. Erhaltung zentraler Versor- gungsbereiche, Parkplätze sowie Denkmalgebäude bzw. Bereiche vermieden. Auch ein Wertverlust für angrenzende Wohngebiete ist durch die Aufstellung dieses Bebauungs- planes nicht erkennbar.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Bedenken führen nicht zu einer Änderung der Planung.</p>	
<p>C 1 11</p>	<p>Begründung: Es besteht durch das die Vergnügungsstätten herrschende Klientel eine Gefahr für die Sicherheit der Mitbürger, sondern auch von Besuchern von Höchst. Ab die als Vergnügungsstätten ausgewiesenen Gebieten schließen wichtige soziale und gemeinschaftliche Einrichtungen an. Die Hauptverkehrsstrassen nach Höchst Mitte, zum Marktplatz, führen zukünftig durch die Gebiete Vergnügungsstätten. Das bedeutet für die Bewohner und Besucher zukünftig man muss sich jedes Mal durch mindestens eines dieser Gebiete 1 bis 4 bewegen, will man zu den im Ortskern um den Marktplatz gruppierten Ladengeschäfte, den Gang zum Gemeindehaus um z.B. seinen Personalausweis zu verlängern oder sich ein- oder abzuholen, zum Bäcker Brot oder Brötchen kaufen, in das Kaufhaus, Zoobehandlung, Perfrimerie, Eisdecken, Schmuckgeschäft, Floristen, die Polizeidienststelle Höchst, Sparkasse, Volksbank, sowie Arztpraxen und Apotheken, Sanitär Geschäft, Schwimmbad oder TSV Sportthalle gehen. Dies ist auch §2a BauGB nicht zulässig.</p>	

Teil C Stellungnahmen nach § 3 (2) i. V. m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

Nr.: C 1	Bürger 1	Schreiben vom 10.05.2020
----------	----------	--------------------------

Stellungnahme / Anregung **Beschlussfassung**

<p>So ist direkt am Gebiet Nr.4 angrenzend die Schule wie auch das Ärztezentrum, was ein gravierender Verstoß gegen § 1 BauGB Abs.1-9 und §2a BauGB darstellt. So muss sich die Mehrheit der Schüler, vom Erstklassler bis zum Gymnasialisten mehrmals am Tag ihren Weg an Türräumen, Zählblei, Dealer und sonstige kriminellen Randgruppen bahnen. Wer schützt die Minderjährigen vor sexuellen Übergriffen auf dem Schulweg. Wer schützt sie davor als Drogenkäufer mitzibräut zu werden oder in die Drogenabhängigkeit oder sonstigen kriminellen Tätigkeiten verführt zu werden. Das Gleiche gilt für das angrenzende Ärztezentrum. Gebiet 2 (Hofe) Lusy) war bereits in der Vergangenheit zu einem Bordell herunter gekommen.</p>	C 1.11
<p>Freier wie auch Zuhälter verirren sich in den engrenzenden Straßen der Wohngebieten. Sie waren ein tüftiges Ärgernis der Anwohner. Es ist direkt gegenüber dem Bahnhof von Höchst Besuchern vom Höchst passieren werden. Das ist nach §2a nicht zu lässig. Da die in der Bauleitplanung als Vergnügungsstätten geplanten Einrichtungen praktisch immer kriminell, maßlose Strukturen, sprich organisierte Kriminalität in Verbindung bringen. Damit ist eine potentielle wesentliche Gefährdung der Anwohner gegeben. Durch die fehlerhafte Bauleitplanung der Gemeinde in der Vergangenheit und Gegenwart gibt es viel zu wenige Parkplätze um die Kleinladengeschäfte im Ortskern, die erhalten sind weiter am Leben zu erhalten. Viele Geschäfte müßten deshalb bereits schließen. Das direkt angrenzende Gebiet 1 Vergnügungsstätten wird dem Erhalt der verbliebenen Ladengeschäfte wahrscheinlich gefährden. Durch die Bauleitplanung wird zukünftig der Abriss großer Areale ermöglicht und die Bebauung mit Vergnügungsstätten erlaubt. Dabei wird wertvoller Wohnraum und Identitätstiftende Gebäude vernichtet. Die komplette Struktur des Dorfes wird zu einem Las Vegas des Odenwaldes verändert. Es kann nicht sein, das ein Dorf, das an einem Programm zu Förderung des Dorfkarakters, stehe Veröffentlichung „Grundstücke zum Bauen im ländlichen Raum“ von dem hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegeben sei nimmt, den überwiegenden Teil des Ortskerns, aber in Bebauungsgebiet Vergnügungsstätten umwidmet. Höchst wird keinesfalls ein Dorfgebiet in ländlicher Umgebung im Sinne des § 5 BauNOY Dorfgebiete sein.</p>	C 1.12

Zu Pkt. C 1.12
Erläuterung / Abwägung:
 Es kann auf die Erläuterung / Abwägung zu Pkt. C 1.2 sowie zu C 1.9 der Vorlage verwiesen werden.
Beschlussvorschlag:
 Es wird auf die Beschlussfassung zum Pkt. C 1.2 sowie zu C 1.9 der Vorlage verwiesen.

Gemeinde Höchst i. Odw.
Ortsteil Höchst

Bebauungsplan
„Vergnügungsstätten Kerngemeinde - Beplante Gebiete“
(in Textform)

S a t z u n g

Entwurf

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.: PB60091-P
Bearbeitet: August 2020

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2015 (GVBl. S. 142) sowie § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. S. 198) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Höchst i. Odw. am den Bebauungsplan „Vergnügungsstätten Kerngemeinde - Beplante Gebiete“ (in Textform) beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Höchst vier Teilgebiete, die in den bisher hier gültigen Bebauungsplänen als „Mischgebiet“ festgesetzt sind.

Die räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes sind im Einzelnen der angefügten Karte (Anlage 1) zu entnehmen. Die Karte ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Art der Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Werbeanlagen für Fremdwerbung (außerhalb der Stätte der Leistung) nicht zulässig.

Die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Unzulässig sind ebenso Wettannahmestellen sowie Schank- und Speisewirtschaften, die Geldspielgeräte betreiben.

Bordellartige Betriebe wie gewerbliche Zimmervermittlung und Wohnungsprostitution sind nicht zulässig.

§ 3

Hinweise

Der Bebauungsplan „Vergnügungsstätten Kerngemeinde - Beplante Gebiete“ (in Textform) trifft nur die unter § 2 genannten Festsetzungen.

Die übrigen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Ziegelhüttenweg“, „S 5 – Bachgasse/Eckgasse“, 4. Änderung, „S 11/12“, „Bahnhofstraße - Lust“ und „Hö 14 Am Mühlgraben/Rollgasse“, 1. Änderung gelten weiter fort.

§ 4

Verfahrensvermerke der Satzung

Aufstellung

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.03.2018

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 27.04.2020 bis 12.06.2020

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen
am

Datum

Unterschrift

Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Satzungsausfertigung mit dem von der Gemeindevertretung
am _____ beschlossenen Bebauungsplan „Vergnügungsstätten Kerngemeinde - Be-
plante Gebiete“ (in Textform) wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach
den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Datum

Unterschrift

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis
auf die Bereithaltung am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Datum

Unterschrift

§ 5

Rechtsgrundlagen der Satzung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

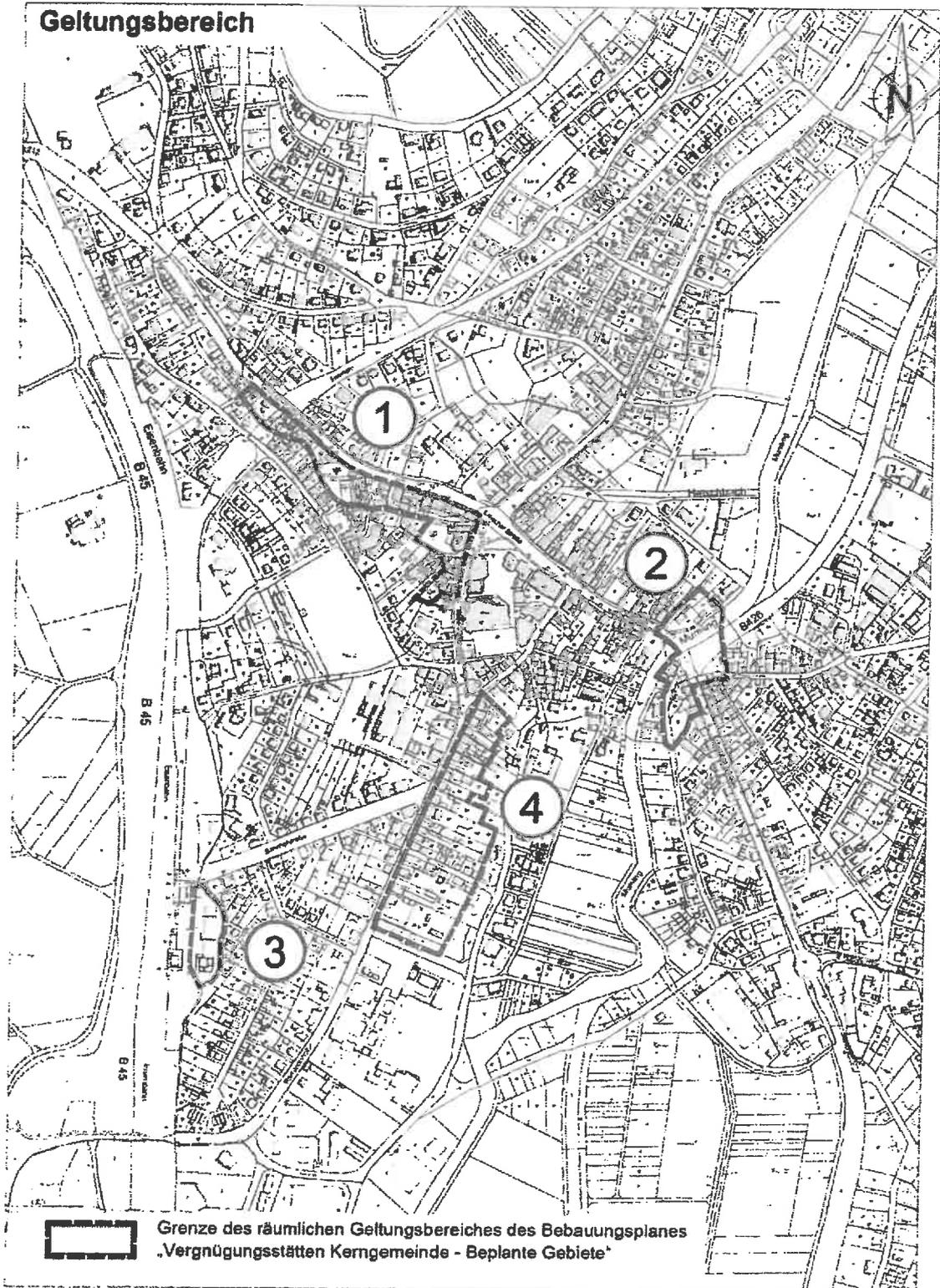
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018, GVBl. I S. 198

Anlagen

Anlage 1: Katasterkarte mit räumlichen Geltungsbereichen des Bebauungsplanes

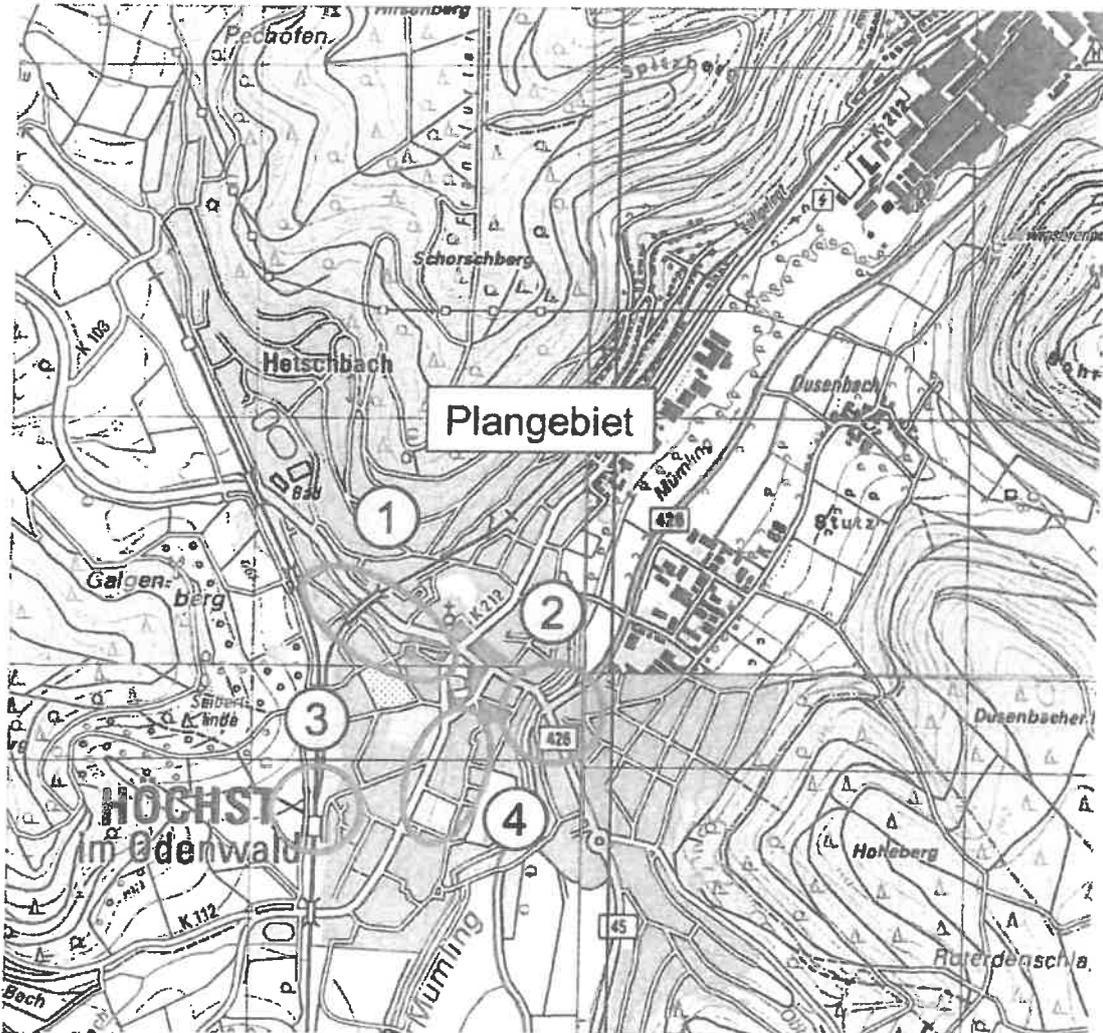
Anlage 2: Übersichtskarte

Anlage 1: Katasterkarte mit räumlichen Geltungsbereichen des Bebauungsplanes
(unmaßstäblich)



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Anlage 2: Übersichtskarte (unmaßstäblich)



Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (Topographische Karte)

Gemeinde Höchst i. Odw.
Ortsteil Höchst

Bebauungsplan
„Vergnügungsstätten Kerngemeinde - Beplante Gebiete“
(in Textform)

B e g r ü n d u n g

Entwurf

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.: PB60091-P
Bearbeitet: August 2020

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziel und Zweck der Planung	3
2.	Verfahren.....	4
3.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	4
4.	Übergeordnete Planungen.....	6
4.1	Regionalplan Südhessen 2010	6
4.2	Flächennutzungsplan.....	7
5.	Bestehendes Baurecht	8
6.	Bestandsbeschreibung	13
7.	Planung	17
8.	Umweltprüfung	20
9.	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	20
10.	Städtebauliche Daten	20

1. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan dient der städtebaulichen Steuerung von Vergnügungsstätten in der zentralen Ortslage der Kerngemeinde. Zum Erhalt der bestehenden städtebaulichen Funktionalität als Wohn-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsstandort in der zentralen Ortslage von Höchst soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten Kerngemeinde - Beplante Gebiete“ sowohl die allgemeine als auch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten innerhalb des Geltungsbereiches städtebaulich verträglich geregelt werden. Die Regelungen zur Nutzungsart „Vergnügungsstätten“ sind erforderlich, da sich mit einer unkontrollierten Konzentration oder Häufung dieser Nutzungen nachteilige negative städtebauliche Wirkungen entfalten, die das gedeihliche Zusammenleben innerhalb der Gemeinde stören.

Spezifische städtebaulich nachteilige Wirkungen der Massierungen von Vergnügungsstätten sind insbesondere:

- Ein regelmäßig räumlich auftretender sogenannter „Trading-Down-Effekt“
- Verdrängungseffekte gegenüber anderen gewerblichen Nutzungen
- Teils massive Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes vollständiger Straßenzüge.

Durch die vorgenannten Wirkungen ist eine städtebauliche Relevanz in Verbindung mit der städtebaulichen Ordnung nach § 1 Abs. 3 BauGB gegeben. Bereits einzelne Vorhaben können dabei in der Regel als Inkubatoren wirken, die zur Potenzierung städtebaulich unerwünschter Effekte führen.

Der Begriffstypus Vergnügungsstätten umfasst im Wesentlichen:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- u. Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen
- Diskotheken, Tanzlokale
- Spiel- und Automatenhallen
- Wettbüros
- Swinger-Clubs
- Festhallen, insbesondere Hochzeitshallen sowie
- Freizeitcenter und Bowlingcenter.

Des Weiteren sollen Nutzungen wie

- ausschließliche Wettannahmestellen und
- Bordelle sowie
- alle sonstigen Nutzungen, von denen vergleichbare negative städtebauliche Wirkungen ausgehen,

ebenfalls in das bauleitplanerische Steuerungssystem einbezogen werden.

Es sollen zunächst zusätzliche Regelungen für bereits rechtsverbindliche Bebauungspläne („beplante Gebiete“ gemäß § 30 BauGB) in der Kerngemeinde getroffen werden, in denen Mischgebiete festgesetzt sind, für die noch keine Festsetzungen zur Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten enthalten sind. Gebiete, in denen die Zulässigkeit aus bauplanungsrechtlichen Gründen ohnehin

nicht gegeben ist (z.B. Wohngebiete), werden dabei nicht betrachtet. Ein Planerfordernis besteht demnach primär für diejenigen Bereiche, in denen keine entsprechenden Festsetzungen bestehen. In diesen Bereichen kann eine entsprechende Planänderung in Textform erfolgen.

Zudem sollen Werbeanlagen, die für Fremdwerbung bestimmt sind, ausgeschlossen werden. Deren vermehrte Ansiedlung widerspricht den Zielen des Dorfneuerungsprogramms der Gemeinde Höchst i. Odw., die hier eine städtebauliche Aufwertung der Kerngemeinde vorsehen. Zu berücksichtigen sind weiterhin auch der Erhalt der städtebaulichen Gestalt der prägenden tradierten Bebauung sowie der Schutz von Kulturdenkmälern im Plangebiet und dessen Umgebung.

Die bestehenden Bebauungspläne im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes bleiben ansonsten in allen Festsetzungen unberührt.

2. Verfahren

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des § 13 Baugesetzbuch (BauGB). Nach § 13 BauGB kann ein Bebauungsplan in einem vereinfachten Verfahren geändert werden, wenn die Grundzüge der Planung durch die Aufstellung nicht berührt werden. Durch die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Änderung der Regelungen zu den Vergnügungsstätten sowie zu Fremdwerbeanlagen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Gemäß den Rechtsvorschriften der Europäischen Union müssen die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt in einem Umweltbericht einschließlich einer Bewertung dargelegt werden. Die UP-Pflicht für Bauleitpläne ist in Art. 3 Abs. 2 Plan-UP-RL geregelt. Zugelassen sind Ausnahmen nach Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RL und deren Umsetzung durch § 13, 13a und b BauGB im Sinne einer Fortentwicklung des vereinfachten Verfahrens. Demnach kann in diesem Verfahren von der Umweltprüfung und von einem Monitoring abgesehen werden. Da der vorliegende Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird, wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet.

Es ist weiter davon auszugehen, dass durch die beabsichtigten Festsetzungen keine Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB aufgeführten Schutzgüter zu erwarten sind.

Daher liegen die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB vor.

3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich umfasst Teile des Ortskerns von Höchst, für die bauplanungsrechtliche Festsetzungen aufgrund bestehender Bebauungspläne existieren und für die das städtebauliche Erfordernis einer Steuerung von Vergnügungsstätten bzw. Fremdwerbeanlagen besteht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst vier Teilgeltungsbereiche in der Kerngemeinde, Gemarkung Höchst-Odw., Flur 1 (Plangebiete 1, 2 und 4 tlw.), Flur 9 (Plangebiet 3) und Flur 21 (Plangebiet 4 tlw.), die der nachfolgenden Karte zu entnehmen sind.

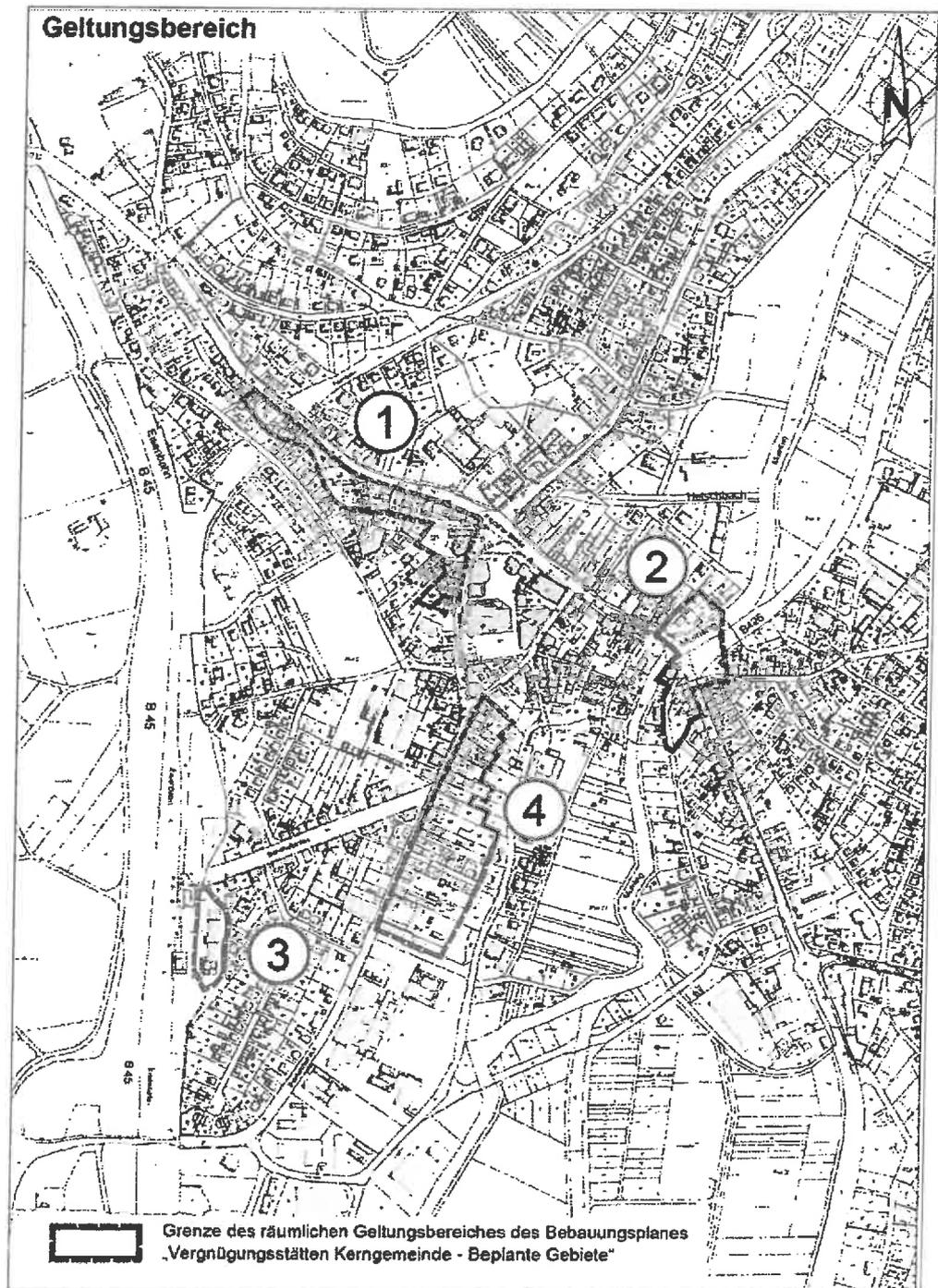


Abb. 1: Geltungsbereiche der Plangebiete (unmaßstäblich)
Datengrundlage: Hess. Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Die Geltungsbereiche orientieren sich an den in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen festgesetzten „Mischgebieten“, in denen gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BaunVO) Vergnügungsstätten zulässig oder ausnahmsweise zulässig sind.

Das Plangebiet 1 umfasst Flurstücke auf der Westseite der Groß-Umstädter Straße und der Wilhelminenstraße mit einer Fläche von insgesamt ca. 1,14 ha und betrifft in seinem westlichen Abschnitt den Bebauungsplan „Ziegelhüttenweg“ und in seinem östlichen Abschnitt den Bebauungsplan „S 5 – Bachgasse/Eckgasse“, 4. Änderung.

Das Plangebiet 2 umfasst Flurstücke im Kreuzungsbereich der Erbacher Straße / B 426 mit einer Fläche von insgesamt ca. 0,86 ha und betrifft den Bebauungsplan „S 11/12“.

Das Plangebiet 3 umfasst am westlichen Ende der Bahnhofstraße das Anwesen des Hotels „Lust“ mit einer Fläche von ca. 0,33 ha und betrifft den Bebauungsplan „Bahnhofstraße - Lust“.

Das Plangebiet 4 umfasst Flurstücke auf der Ostseite der Bismarckstraße mit einer Fläche von insgesamt ca. 2,12 ha und betrifft den Bebauungsplan „Hö 14 Am Mühlgraben/Rollgasse“, 1. Änderung.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan Südhessen 2010

Die von der vorliegenden Planung betroffenen Plangebiete sind im Regionalplan Südhessen 2010 als „Vorranggebiet Siedlung – Bestand“ ausgewiesen.

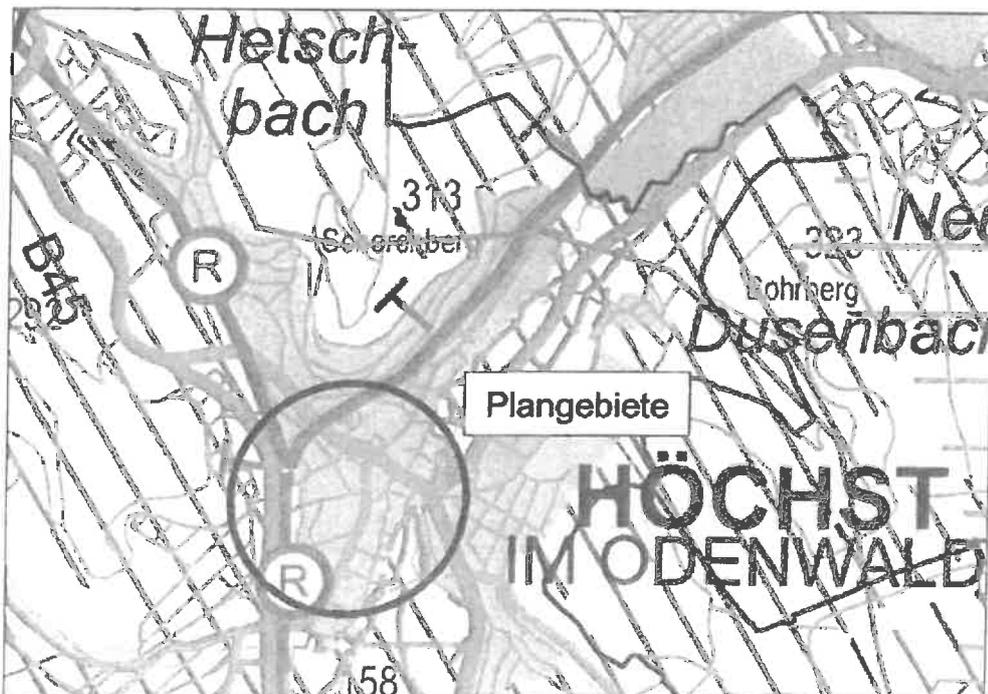


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 mit Markierung der Lage der Plangebiete (unmaßstäblich)

Das Planungsziel ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde stellt die Plangebiete teilweise als „Gemischte Bauflächen“ und teilweise als „Wohnbauflächen“ dar.

Die Darstellungen sind im Einzelnen aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich:

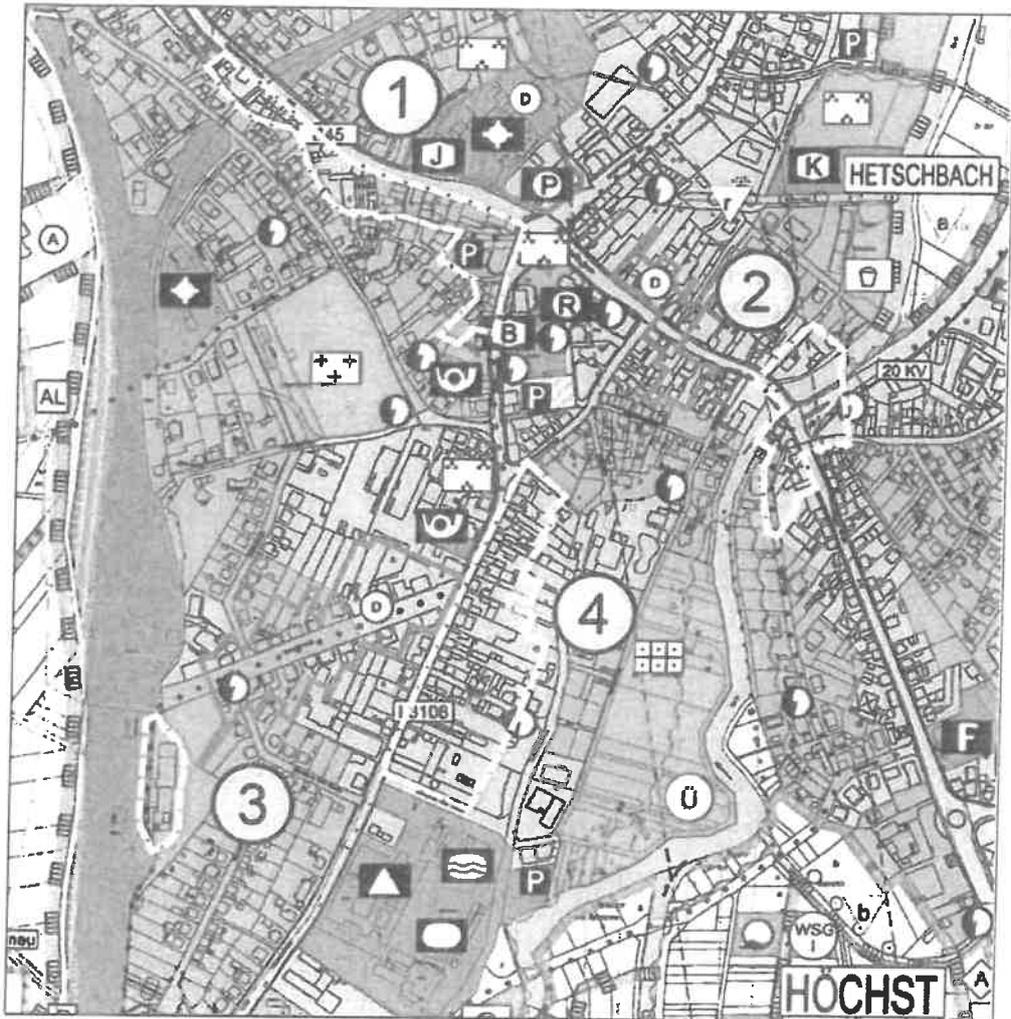


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Höchst i. Odw. mit den vier Teilgeltungsbereichen (weiß-gestrichelte Linie) des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten Kerngemeinde - Beplante Gebiete“ (unmaßstäblich)

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Höchst i. Odw. entwickelt worden.

5. Bestehendes Baurecht

Der Bebauungsplan „Vergnügungsstätten Kerngemeinde - Beplante Gebiete“ überplant teilweise die Geltungsbereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Ziegelhüttenweg“, „S 5 – Bachgasse/Eckgasse“, 4. Änderung, „S 11/12“, „Bahnhofstraße - Lust“ und „Hö 14 Am Mühlgraben/Rollgasse“, 1. Änderung.

Diese setzen für die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sich befindenden Flächen als Art der baulichen Nutzung jeweils „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO (teilweise einschließlich angrenzender Verkehrsflächen) fest.

Werden zu Vergnügungsstätten keine speziellen Festsetzungen getroffen, so ist gemäß den Bestimmungen der BauNVO in den Teilen der Mischgebiete, die überwiegend gewerblich geprägt sind, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten erlaubt und in den übrigen Mischgebietsteilen ausnahmsweise zulässig.

In den nachfolgenden Abbildungen sind die Planzeichnungen der rechtswirksamen Bebauungspläne mit den Flächen, die von den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes betroffen sind, dargestellt.

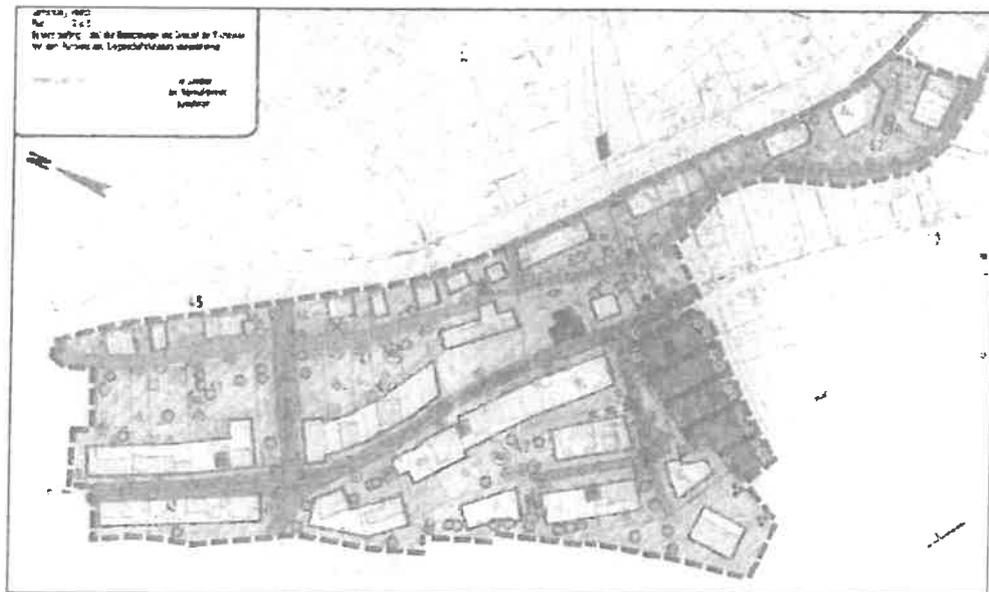


Abb. 4: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Ziegelhüttenweg“ mit dem westlichen Teilgeltungsbereich 1 (rot-gestrichelte Linie) des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten Kerngemeinde - Beplante Gebiete“ (unmaßstäblich und nicht genordet)

Der seit dem 14.09.1988 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Ziegelhüttenweg“ setzt für die, in den Teilgeltungsbereich 1 des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten Kerngemeinde - Beplante Gebiete“ einbezogenen Flächen im südlichen Abschnitt zwischen Groß-Umstädter Straße und Hetschbach als Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet“ fest; Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

Ergänzende textliche Festsetzungen zu Vergnügungsstätten oder Werbeanlagen wurden nicht getroffen.

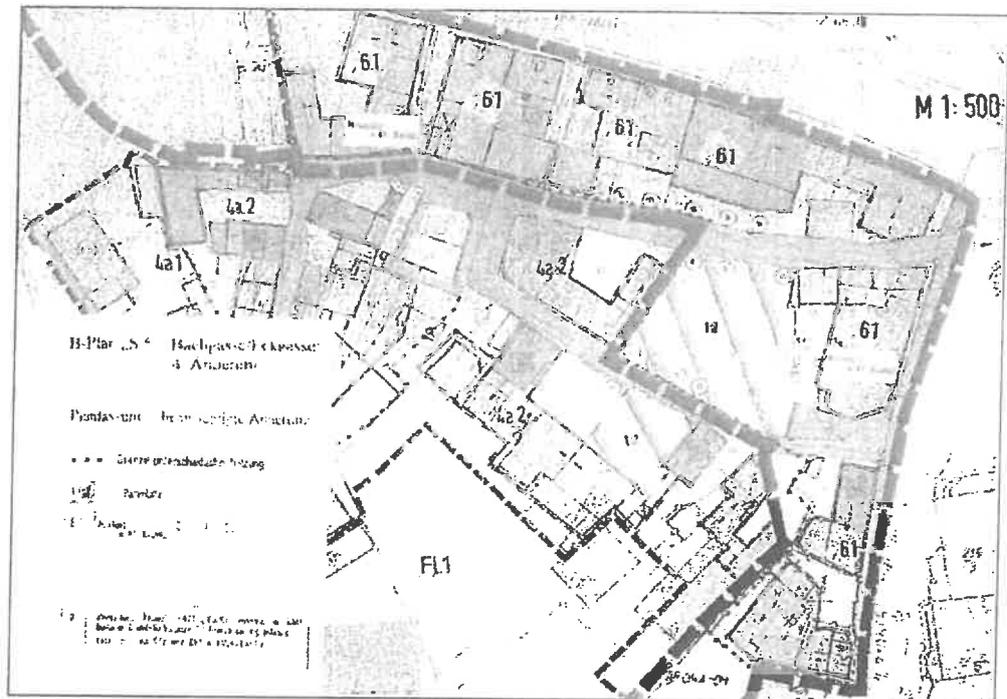


Abb. 5: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „S 5 – Bachgasse/Eckgasse“, 4. Änderung mit dem östlichen Teilgeltungsbereich 1 (rot-gestrichelte Linie) des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten Kerngemeinde - Beplante Gebiete“ (unmaßstäblich)

Der seit dem 30.06.2000 rechtsverbindliche Bebauungsplan „S 5 – Bachgasse/Eckgasse“, 4. Änderung setzt für die, in den Teilgeltungsbereich 1 des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten Kerngemeinde - Beplante Gebiete“ einbezogenen Flächen als Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet“ fest, ohne weitere Nutzungseinschränkungen. Die angrenzenden Verkehrsflächen werden teilweise in den Teilgeltungsbereich 1 einbezogen.

Ergänzende textliche Festsetzungen zu Vergnügungsstätten oder Fremdwerbearbeiten liegen nicht vor.

Der Ursprungsbebauungsplan trifft für seinen gesamten Geltungsbereich eine bauordnungsrechtliche Festsetzung, wonach Werbeanlagen nur für die Nutzung und an der Stelle der Nutzung, für die sie werben, errichtet werden dürfen.

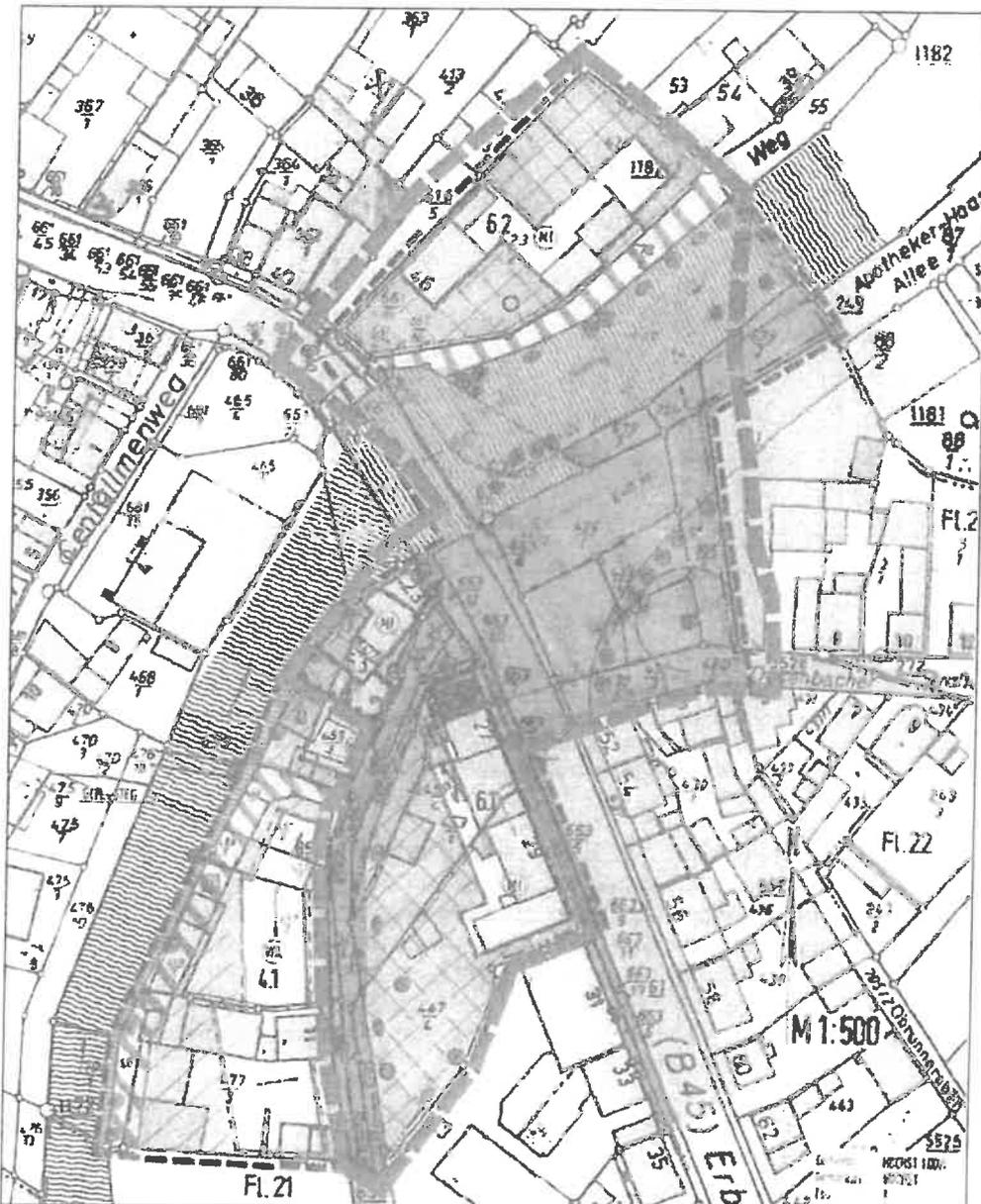


Abb. 6: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „S 11/12“ mit dem Teilgeltungsbereich 2 (rot-gestrichelte Linie) des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten Kerngemeinde - Beplante Gebiete“ (unmaßstäblich)

Der seit dem 28.03.1991 rechtsverbindliche Bebauungsplan „S 11/12“ setzt für die, in den Teilgeltungsbereich 3 des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten Kerngemeinde - Beplante Gebiete“ einbezogenen Flächen als Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet“ fest; Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. Die dazwischen liegenden bzw. angrenzenden Verkehrsflächen sowie die hier festgesetzte Wasserfläche der Mümling werden teilweise in den Teilgeltungsbereich 2 einbezogen.

Ergänzende textliche Festsetzungen zu Vergnügungsstätten liegen nicht vor. Der Bebauungsplan trifft für seinen gesamten Geltungsbereich eine bauordnungsrechtliche Festsetzung, wonach Werbeanlagen nur für die Nutzung und an der Stelle der Nutzung, für die sie werben, errichtet werden dürfen.

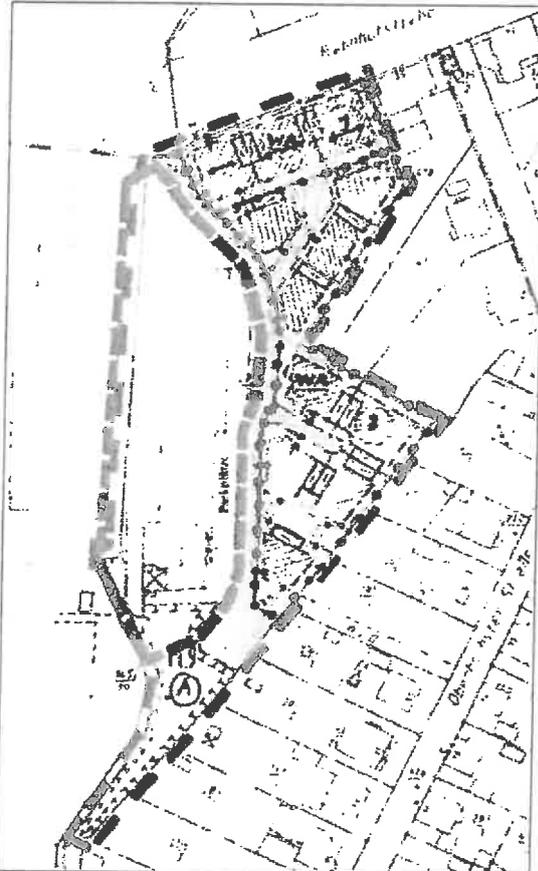


Abb. 7: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Bahnhofstraße - Lust“ mit dem Teilgeltungsbereich 3 (rot-gestrichelte Linie) des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten Kerngemeinde - Bepflante Gebiete“ (unmaßstäblich)

Der seit dem 23.11.2002 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Bahnhofstraße - Lust“ trifft für die, in den Teilgeltungsbereich 3 des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten Kerngemeinde - Bepflante Gebiete“ einbezogene Fläche, die dem Anwesen des Hotels „Lust“ entspricht, keine explizite Festsetzung, sondern sichert hier offenbar nur den Gebäudebestand einschließlich Parkplätze. Textliche Festsetzungen zu Vergnügungsstätten oder Fremdwerbearbeiten wurden nicht getroffen.

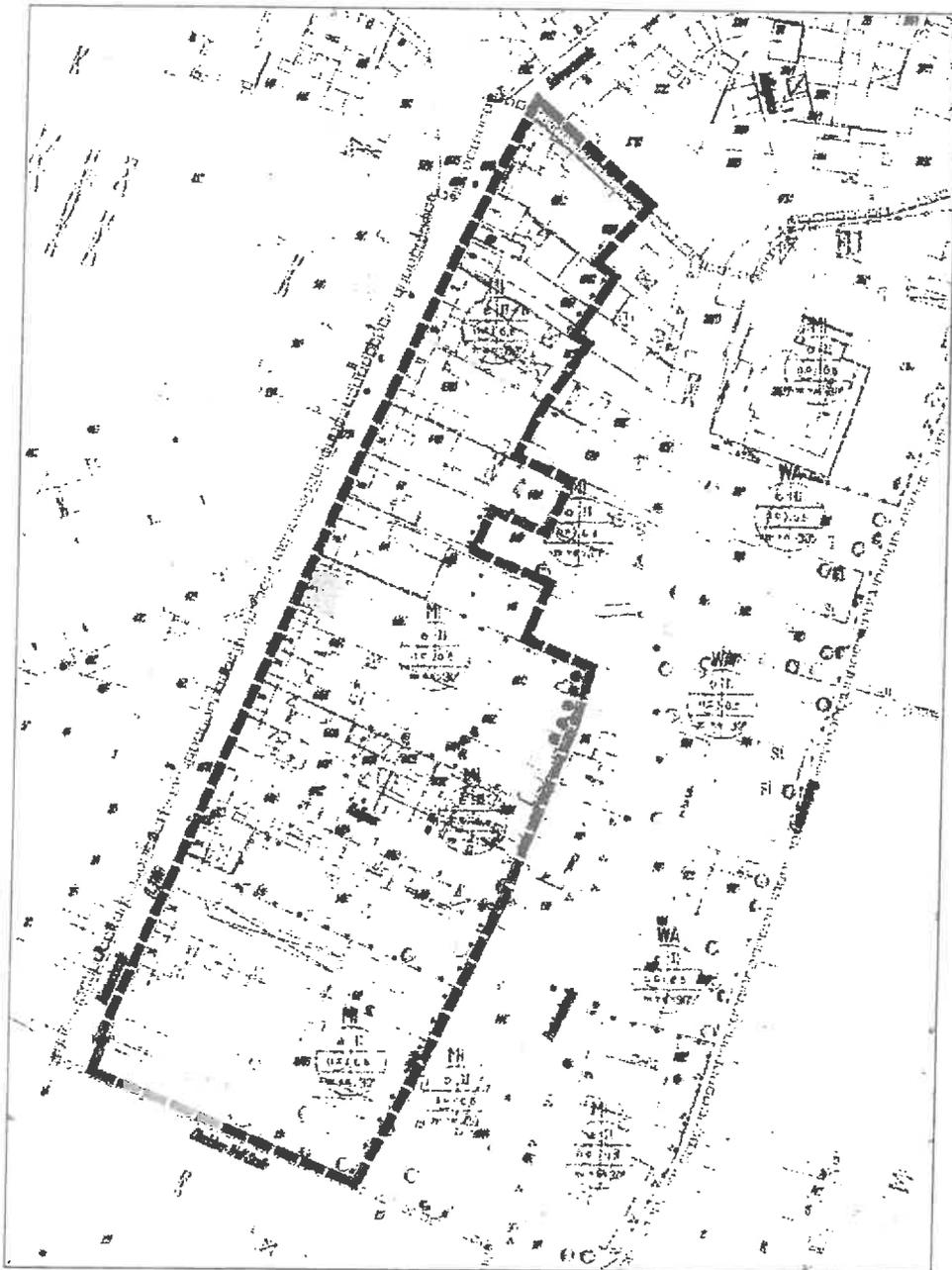


Abb. 8: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Hö 14 Am Mühlgraben/Rollgasse“, 1. Änderung mit dem Teilgeltungsbereich 4 (rot-gestrichelte Linie) des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten Kerngemeinde - Beplante Gebiete“ (unmaßstäblich)

Der seit dem 18.02.2000 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Hö 14 Am Mühlgraben/Rollgasse“, 1. Änderung setzt für die, in den Teilgeltungsbereich 4 des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten Kerngemeinde - Beplante Gebiete“ einbezogenen Flächen als Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet“ fest; Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Der Bebauungsplan trifft für seinen gesamten Geltungsbereich eine bauordnungsrechtliche Festsetzung, wonach Werbeanlagen nur für die Nutzung und an der Stelle der Nutzung, für die sie werben, errichtet werden dürfen.

6. Bestandsbeschreibung

Der Bebauungsplan umfasst insgesamt vier Plangebiete mit anthropogen veränderten und versiegelten Flächen. Die Plangebiete umfassen Flurstücke an den Hauptverkehrsstraßen Groß-Umstädter Straße und Wilhelminenstraße (Plangebiet 1), Erbacher Straße und B 426 (Plangebiet 2), Bahnhofstraße (Plangebiet 3) und Bismarckstraße (Plangebiet 4). Die dortigen Nutzungen bestehen überwiegend aus Wohnen, Einzelhandel und gewerblichen Einrichtungen (u.a. Hotel Lust).

Die Plangebiete sind überwiegend durch eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung geprägt.

Innerhalb des Plangebietes 1 befindet sich das denkmalgeschützte Gebäude Wilhelminenstraße 5.

In der Auflistung der Kulturdenkmäler und Gesamtanlagen des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen findet sich für das Grundstück „Wilhelminenstraße 5“ (Flur 1, Flurstück Nr. 152/2) folgender Eintrag:

„Zweistöckiges Fachwerkhaus mit Krüppelwalmdach, um 1810. Erdgeschoß massiv erneuert und mit einem Ladeneinbau versehen; ebenfalls jünger die Gaubenzeile. Schlichtes konstruktives Fachwerk mit mehrfach übersetzter (ausgewechselter) Schwelle, nach Süden um eine Achse verlängert. Städtebauliche Bedeutung durch seine Ecklage in einem durch Abrisse gekennzeichneten Bereich von Alt-Höchst.“

Ein weiteres denkmalgeschütztes Gebäude befindet sich im Plangebiet 2 auf dem Anwesen Erbacher Straße 25.

In der Auflistung der Kulturdenkmäler und Gesamtanlagen des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen findet sich für das Grundstück „Erbacher Straße 25“ (Flur 1, Flurstück Nr. 455/4) folgender Eintrag:

„Zweistöckiges, verschindelttes Fachwerkhaus mit Krüppelwalmschopf am nördlichen Giebel, ca. 1800/20 erbaut. Optisch wichtiger Bezugspunkt als Kopfbau einer Reihe von traufständigen Bauten, die den südlich der Mümling gelegenen jüngeren Ortsteil ‚Sachsenhausen‘ einleiten. Prägnante Lage in der Gabelung von Erbacher Straße und Kleingärtenweg.“

In der Umgebung der Plangebiete befinden sich weitere Denkmäler.

Aus den nachfolgenden Abbildungen sind die Nutzungen einschließlich Denkmälern in den vier Plangebieten ersichtlich.

Neben verschiedenen Einzelhandels- und Gewerbebetrieben befinden sich im Plangebiet 1 auch insgesamt 3 Vergnügungsstätten, die orange markiert sind.

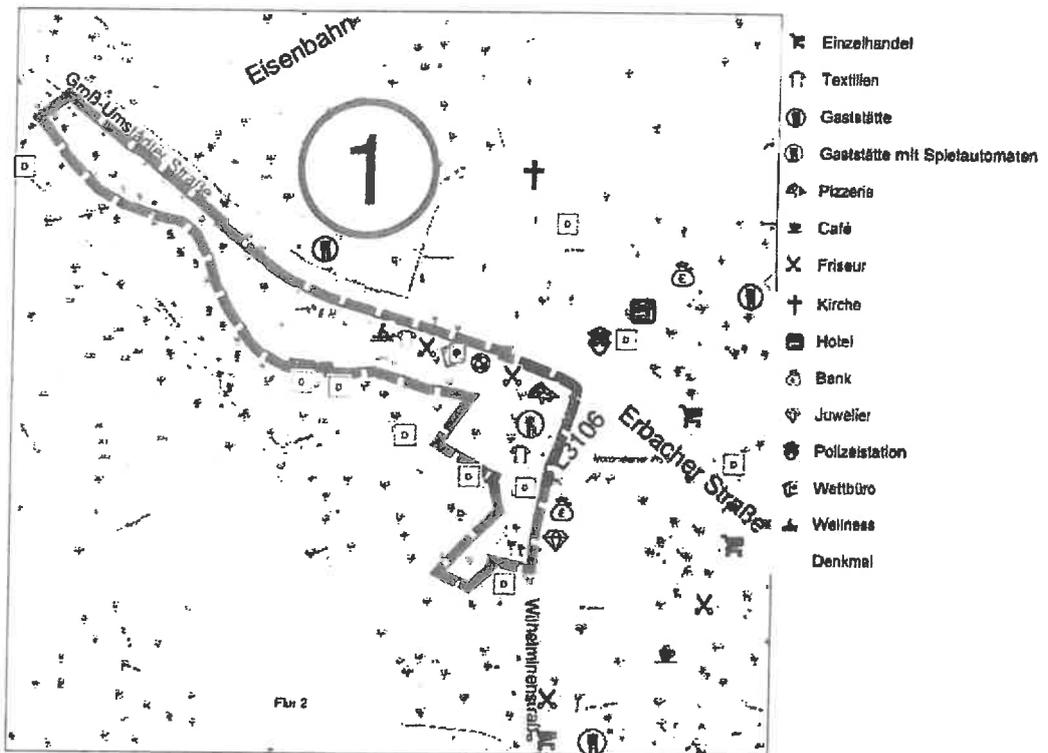


Abb. 9: Plangebiet 1, Übersichtskarte der Nutzungen, Quelle: Ortsbegehung 2017, Datengrundlage: Hess. Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

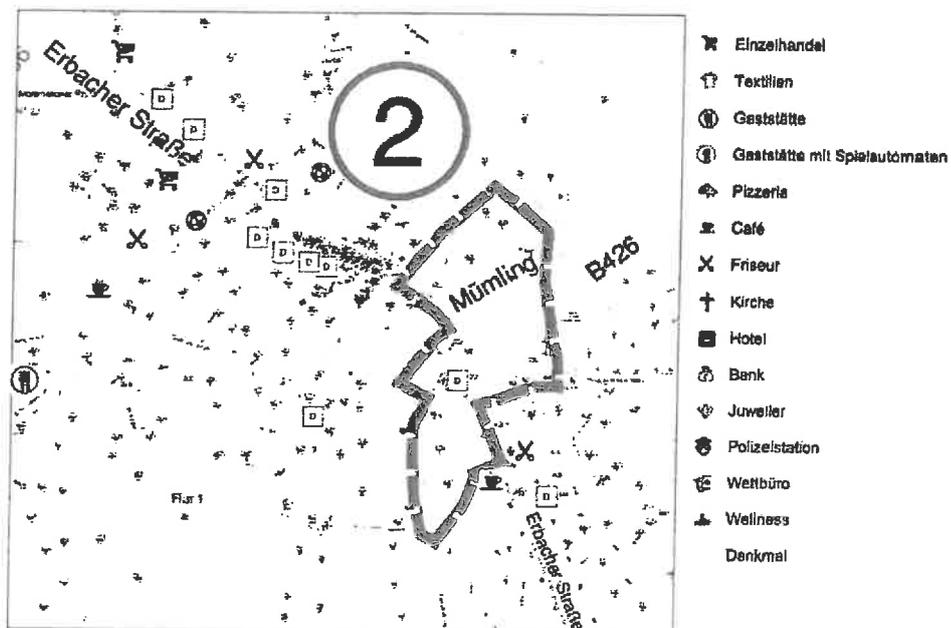


Abb. 10: Plangebiet 2, Übersichtskarte der Nutzungen, Quelle: Ortsbegehung 2017, Datengrundlage: Hess. Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

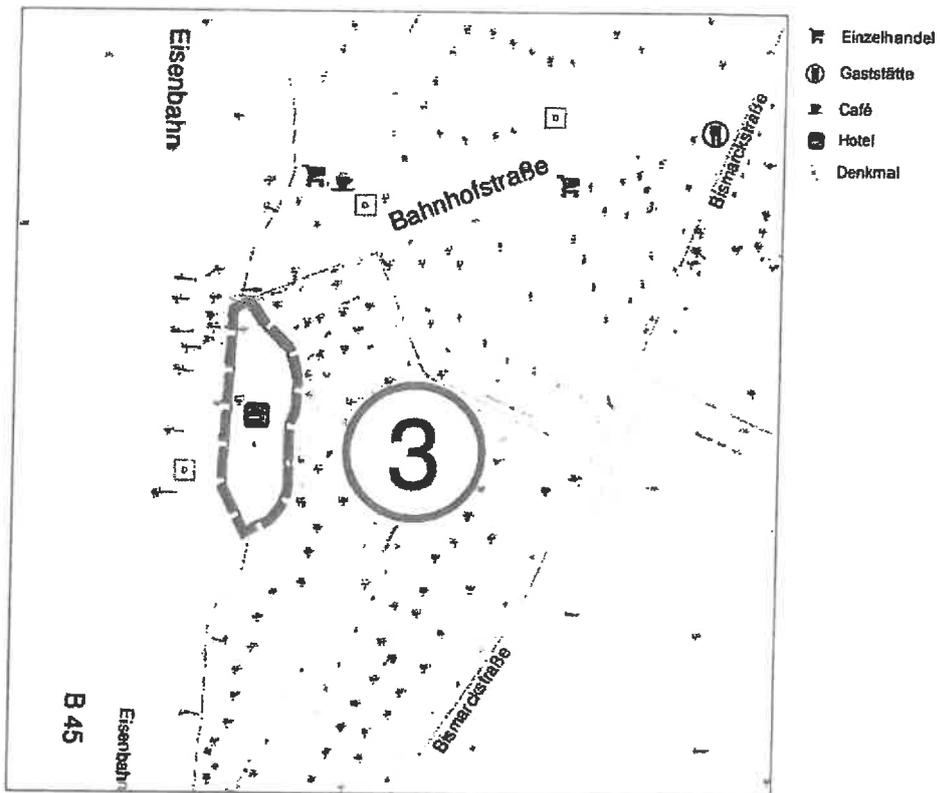


Abb. 11: Plangebiet 3, Übersichtskarte der Nutzungen, Quelle: Ortsbegehung 2017, Datengrundlage: Hess. Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

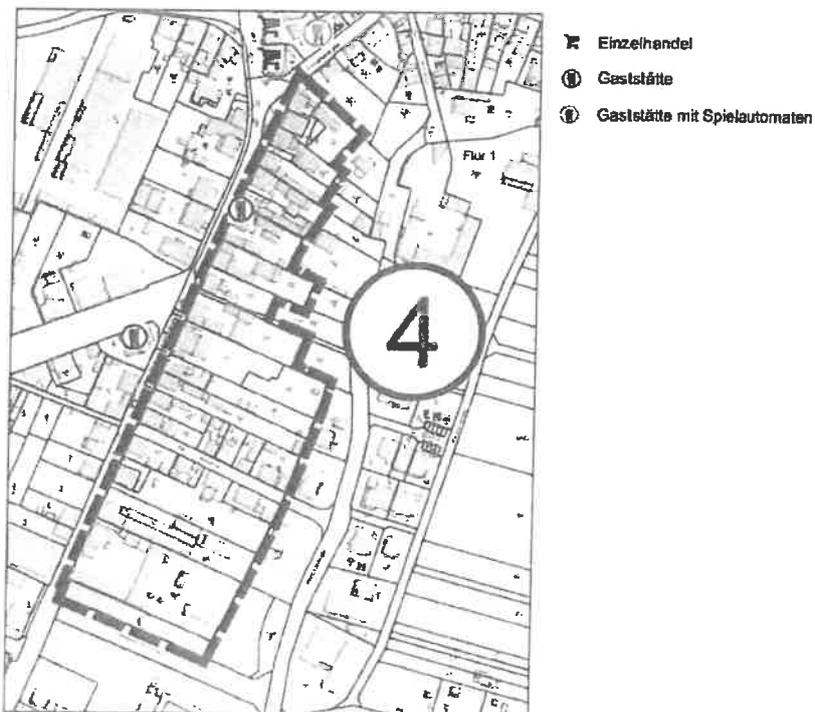


Abb. 12: Plangebiet 4, Übersichtskarte der Nutzungen, Quelle: Ortsbegehung 2017, Datengrundlage: Hess. Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Die Lage der Plangebiete im Landschaftsraum ist aus den nachfolgenden Luftbildern ersichtlich:

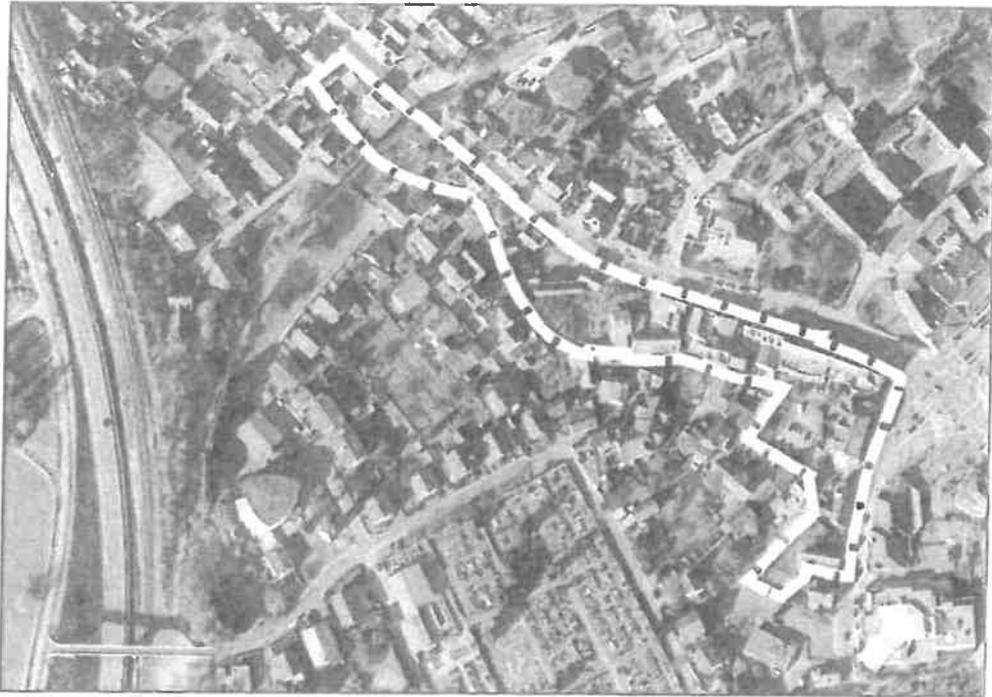


Abb. 13: Luftbild mit dem Teilgeltungsbereich 1 (weiß-gestrichelte Linie) des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten Kerngemeinde - Beplante Gebiete“ (unmaßstäblich),
Quelle: Gemeinde Höchst i. Odw.



Abb. 14: Luftbilder mit den Teilgeltungsbereichen 3 (links) und 2 (rechts) des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten Kerngemeinde - Beplante Gebiete“ (unmaßstäblich),
Quelle: Gemeinde Höchst i. Odw.

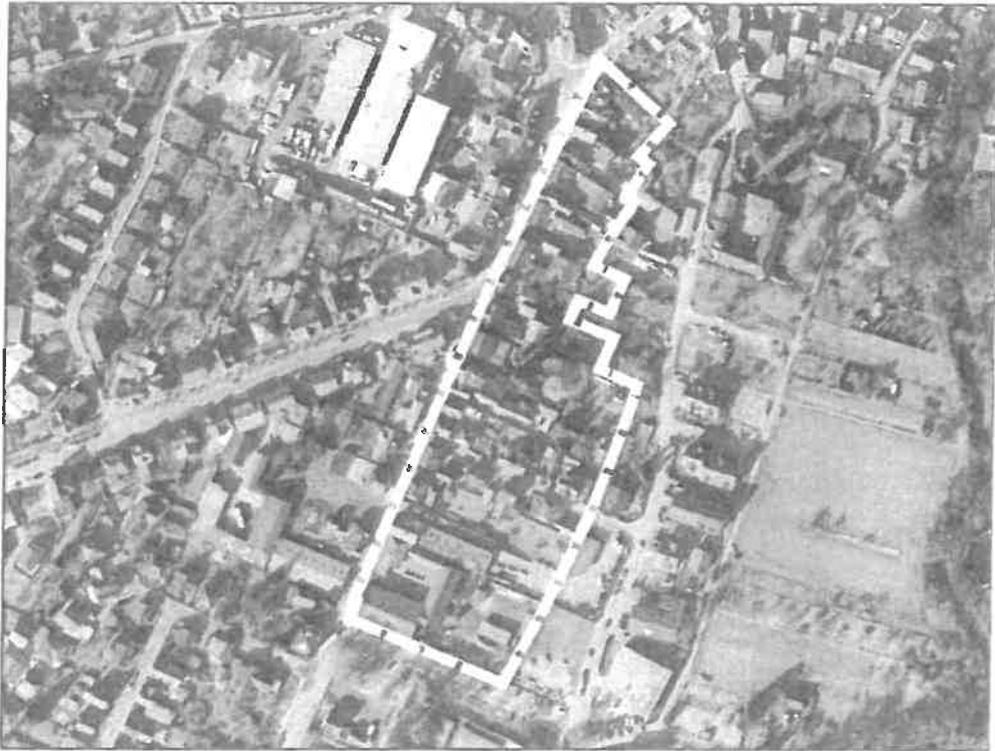


Abb. 15: Luftbild mit dem Teilgebietbereich 4 (weiß-gestrichelte Linie) des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten Kerngemeinde - Beplante Gebiete“ (unmaßstäblich), Quelle: Gemeinde Höchst i. Odw.

7. Planung

Die Gemeindevertretung hat am 12.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten Kerngemeinde - Beplante Gebiete“ (in Textform) beschlossen mit dem Ziel, die städtebauliche Qualität des Nutzungsgefüges in den betreffenden Plangebieten zu verbessern. Der Nutzungsgefüge in den Plangebieten soll dabei aufgewertet bzw. erhalten werden. Hierzu sollen Nutzungen, welche negative, oftmals sich selbstverstärkende Effekte mit sich bringen, ausgeschlossen und durch zeitgemäße, städtebaulich verträgliche Regelungen in der Satzung ersetzt werden.

Ausschluss von Vergnügungsstätten

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 expandiert. Dieser Trend spiegelt sich auch in der Gemeinde Höchst i. Odw. dadurch wider, dass sich insbesondere die Ausstattungsdichte an Geldspielgeräten mit Gewinnmöglichkeiten in der Gastronomie erhöht hat.

Die Vergnügungsstätten bringen negative Folgewirkungen mit sich, sind also störend. Hier ist vor allem die Lärmbelastigung neben einer oft massiven Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes vollständiger Straßenzüge zu nennen. In den Plangebieten ergibt sich daher die Anforderlichkeit, die Nutzungsart „Vergnügungsstätten“ auszuschließen, um die mit der Ansiedlung dieser Nutzungen verbundenen störenden städtebaulichen Wirkungen zu vermeiden.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist erforderlich, um die bestehende städtebauliche Funktionalität der Plangebiete in der Kerngemeinde, die der Wohn- und Gewerbenutzung dienen, zu erhalten. Eine weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten könnte für das derzeitige Wirkungsgefüge aus Wohnen und Gewerbe negative städtebauliche Entwicklungen, sogenannte „Trading-Down-Effekte“ mit sich bringen. Um die Funktionalität der innerhalb der Plangebiete vorhandenen Nutzungen zu erhalten, wird somit auf die Nutzung „Vergnügungsstätte“ verzichtet.

Ausschluss von Fremdwerbeanlagen

Die rechtswirksamen Bebauungspläne „S 5 – Bachgasse/Eckgasse“, „S 11/12“ und „Hö 14 Am Mühlgraben/Rollgasse“, 1. Änderung treffen für ihren gesamten Geltungsbereich eine bauordnungsrechtliche Festsetzung, wonach Werbeanlagen nur für die Nutzung und an der Stelle der Nutzung, für die sie werben, errichtet werden dürfen.

Nach aktueller Rechtsprechung ist ein genereller Ausschluss von Außenwerbeanlagen, die für Fremdwerbung bestimmt sind, durch eine solche landesrechtliche Festsetzung in Mischgebieten jedoch unzulässig. Diese landesrechtliche Festsetzung für die Mischgebiete gilt daher nicht für Fremdwerbeanlagen. Fremdwerbeanlagen sind gewerbliche Werbeanlagen, die unabhängig von der Stätte der Leistung werben und temporär von jedermann zu Werbezwecken genutzt werden können. Ein Beispiel hierfür sind Plakatwerbetafeln.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten der in einem Mischgebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen (dazu gehören gemäß Hessische Bauordnung [HBO] auch Fremdwerbeanlagen) ausgeschlossen werden.

Fremdwerbeanlagen sind Werbeanlagen für Fremdwerbung, die ohne Beziehung zur Nutzung auf den Grundstücken auf dem sie errichtet wurden, werben. Die Werbeflächen dieser Fremdwerbeanlagen können temporär von jedermann genutzt werden. Dabei ist es unerheblich, ob die Fremdwerbung sich auf einen in räumlicher Nähe befindenden Betrieb oder auf andere weiter entfernt liegende Betriebe bezieht.

Die stadträumliche Wirkung kann stark durch Werbeanlagen beeinträchtigt werden, insbesondere, wenn großformatige Werbung mit der ausgeübten Nutzung auf dem jeweiligen Grundstück nicht in einem sachlichen oder räumlichen Zusammenhang stehen (Fremdwerbung) und in einer Massierung auftreten.

Fremdwerbeanlagen tragen zu deutlichen Beeinträchtigung des Ortbildes bei. Das Anbringen von solchen Außenwerbeanlagen, die für Fremdwerbung mit in der Regel großformatiger Werbung bestimmt sind, widersprechen Zielen des Dorferneuerungsprogramms der Gemeinde Höchst i. Odw., die hier eine

städtebauliche Aufwertung der Kerngemeinde vorsehen. Zu berücksichtigen sind weiterhin auch der Erhalt der städtebaulichen Gestalt der prägenden tradierten Wohnbebauung in diesen Mischgebieten sowie der Schutz von Kulturdenkmälern im Plangebiet und dessen Umgebung.

Die Häufung solcher großformatiger Werbetafeln trägt in der Regel zu einer deutlichen Beeinträchtigung des Ortsbildes bei. Daher ist ein Ausschluss von Fremdwerbung aufgrund des Bestrebens der Gemeinde, das Ortsbild der Kerngemeinde aufzuwerten, erforderlich. Die bestehenden Anlagen unterliegen dem aus Artikel 14 des Grundgesetzes abgeleiteten Bestandsschutz. Werbeanlagen zur Eigenwerbung für das ansässige Handwerk und Gewerbe ist von diesem Ausschluss nicht betroffen.

Das Anbringen von Werbeanlagen für Fremdwerbbeanlagen ist unabhängig von der Größe innerhalb der Geltungsbereiche des vorliegenden Bebauungsplanes städtebaulich nicht vertretbar, da eine Werbewirkung stets mit einer störenden Größe korrespondiert.

Die IHK Darmstadt-Rhein-Main-Neckar, Darmstadt hat im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange in ihrer Stellungnahme vorgeschlagen, gemeinsame Werbetafeln für ortsansässige Betriebe am Ortseingang anzubringen. Dieser Vorschlag wurde im Zuge der Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und aus der öffentlichen Auslegung von der Gemeindevertretung zur Kenntnis genommen. Fremdwerbung an den Ortseingängen wäre, da außerhalb der Geltungsbereiche des Bebauungsplanes, ohnehin nicht von den Festsetzungen betroffen bzw. ist teilweise in dieser Form bereits vorhanden.

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan „Vergnügungsstätten Kerngemeinde - Beplante Gebiete“ (in Textform) trifft nur die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen. Die übrigen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Ziegelhüttenweg“, „S 5 – Bachgasse/Eckgasse“, 4. Änderung, „S 11/12“, „Bahnhofstraße - Lust“ und „Hö 14 Am Mühlgraben/Rollgasse“, 1. Änderung bleiben bestehen.

Nach § 6 Baunutzungsverordnung (BaunVO) sind in einem Mischgebiet Vergnügungsstätten in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, grundsätzlich zulässig und in den übrigen Teilen ausnahmsweise zulässig.

Daher trifft der vorliegende Bebauungsplan Festsetzungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten.

Die in § 6 Abs. 2 BaunVO genannten „Vergnügungsstätten“ werden gemäß § 1 Abs. 5 BaunVO nicht zugelassen. Außerdem werden die in § 6 Abs. 3 BaunVO genannten Vergnügungsstätten ausdrücklich nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.

Unzulässig sind ebenso Wettannahmestellen sowie Schank- und Speisewirtschaften, die Geldspielgeräte betreiben, und bordellartige Betriebe wie gewerbliche Zimmervermittlung und Wohnungsprostitution.

Vergnügungsstätten sind an anderen Stellen des Gemeindegebietes zulässig, so dass für diesen Teil des Gemeindegebietes ein Ausschluss erfolgen kann.

Aufgrund der bereits vorhandenen und der damit verbundenen markanten räumlichen Wirkung von Fremdwerbeanlagen ist deren Ausschluss im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes notwendig. Der Bebauungsplan „Vergnügungsstätten Kerngemeinde - Beplante Gebiete“ setzt daher fest, dass Werbeanlagen für Fremdwerbung nicht zulässig sind.

8. Umweltprüfung

Der § 13 BauGB regelt, dass Bebauungspläne unter den in Kap. 2 genannten Voraussetzungen in einem vereinfachten und von bestimmten Pflichten entlasteten Verfahren durchgeführt werden können.

Solche Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung.

Somit wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB bei diesem Bebauungsplan von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen vorliegen, abgesehen.

9. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung u. a. auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen, wobei zu ermitteln ist, inwieweit die auf der Grundlage der Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können.

Da sich die Änderungen der Festsetzungen nur auf die Art der Nutzung beziehen und sich hieraus keine Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ergeben, die einen Ausgleich erfordern würden, wird im vorliegenden Bebauungsplan auf die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

10. Städtebauliche Daten

Plangebiet 1:	ca. 1,14 ha
Plangebiet 2:	ca. 0,86 ha
Plangebiet 3:	ca. 0,33 ha
Plangebiet 4:	ca. 2,12 ha
Gesamtfläche des Plangebietes:	ca. 4,45 ha