

VORLAGE FÜR DIE GEMEINDEVERTRETUNG

Drucks.Nr. : 245 (1032)

Datum : 18. Februar 2020

Vorlegende Abteilung:

Sachbearbeiter/in: En/Ri

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Bauleitplanung der Gemeinde Höchst i. Odw.
Bebauungsplan „Aschaffener Straße, 5. Änderung“ (in Textform)
im Ortsteil Höchst**

Beschlussfassung über die Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und anerkannten Naturschutzvereinigungen gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB vom 15.07.2019 bis 16.08.2019

Erläuterungen:

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 24.06.2019.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hat vom 15.07.2019 bis 16.08.2019 stattgefunden. Von Seiten der Bürgerschaft sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Beschlussvorschläge zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden (Teil C) sind in der beiliegenden Aufstellung dargelegt.

Im Teil A werden Träger, die keine Stellungnahme abgegeben haben, aufgelistet und im Teil B werden Stellungnahmen ohne Anregungen aufgelistet. Im Teil C werden die Beschlussvorschläge zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange dargelegt.

Zur Vorbereitung einer Entscheidung der Gemeindevertretung soll der Antrag bzw. die Vorlage im zuständigen Ausschuss beraten werden.

Beschlussvorschlag

Die Beschlussvorschläge (siehe Anlage) zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB vom 15.07.2019 bis 16.08.2019 des Planungsbüros Göringer, Hoffmann, Bauer vom 27.01.2020 werden beschlossen.

Ri



Handzeichen Sachbearbeiter/in

Handzeichen Abteilungsleiter/in

Handzeichen Bürgermeister
bzw. Vertreter/in

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 24.06.2019.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hat vom 15.07.2019 bis 16.08.2019 stattgefunden. Vonseiten der Bürgerschaft sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Im Teil A werden Träger, die keine Stellungnahme abgegeben haben, aufgelistet und im Teil B werden Stellungnahmen ohne Anregungen aufgelistet. Im Teil C werden die Beschlussvorschläge zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange dargelegt.

Teil A Keine Stellungnahmen abgegeben haben:

Nr. 1	Deutsche Telekom Technik GmbH, Mainz	
Nr. 2	Evang. Kirchenverwaltung, Darmstadt	
Nr. 3	OREG, Erbach	

Teil B Stellungnahmen ohne Anregungen:

Nr. 1	Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Michelstadt	Schreiben vom 19.07.2019
Nr. 2	Fraport AG, Frankfurt am Main	Schreiben vom 08.07.2019
Nr. 3	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Langen	Schreiben vom 16.07.2019
Nr. 4	Kreisausschuss des Odenwaldkreises, Untere Bauaufsichtsbehörde, Erbach	Schreiben vom 12.08.2019
Nr. 5	Kreisausschuss des Odenwaldkreises, Untere Naturschutzbehörde, Erbach	Schreiben vom 15.07.2019
Nr. 6	Kreisausschuss des Odenwaldkreises, Untere Wasserbehörde, Erbach	Schreiben vom 16.07.2019
Nr. 7	Abwasserverband Unterzent - Untere Mümling, Breuberg	Schreiben vom 04.07.2019
Nr. 8	e-netz Südhessen GmbH & Co. KG, Darmstadt	Schreiben vom 15.07.2019

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

<p>Nr.: C 1</p>	<p>Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt</p>	<p>Schreiben vom 24.07.2019</p>
<p>Stellungnahme / Anregung</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen den oben genannten Bebauungsplan der Gemeinde Höchst im Odenwald bestehen seitens Hessen Mobil grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>Der Regelungsinhalt des Bebauungsplans beschränkt sich auf die Genehmigung von Sondernutzungen (Werbeanlagen) an der K 212 innerorts.</p> <p><u>Folgende grundsätzlichen Hinweise sind von der Gemeinde Höchst zu berücksichtigen:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das Lichtraumprofil der Fahrbahn der Straße ist freizuhalten (Luft Raum des Gehwegs von 0,75 m Breite, gemessen von der Vorderkante des Hochbordsteines bis zu einer Höhe von 4,50 m). 2. Die Werbeanlagen dürfen nicht Anlass zu Verwechslungen mit amtlichen Verkehrszeichen und -einrichtungen geben oder deren Wirkung beeinträchtigen. 3. Die Anlagen müssen blendfrei ausgeführt sein. <p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag</p> <p><i>Gregor Scheurich</i> Gregor Scheurich</p>		<p>Beschlussfassung</p> <p><u>Zu Pkt. C1.1</u> Erläuterung / Abwägung: Werbeanlagen sind nach der Festsetzung grundsätzlich nur an Gebäuden zulässig und dürfen Straßenräume nicht beeinträchtigen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung führt nicht zu einer Änderung der Planung.</p> <p><u>Zu Pkt. C1.2</u> Erläuterung / Abwägung: Die in der Anregung genannten Hinweise sind nicht relevant für die Festsetzungen des Änderungsplanes; sondern ergeben sich ohnehin aus den verkehrsrechtlichen Vorschriften.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung führt nicht zu einer Änderung der Planung.</p>

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

<p>Nr.: C 2</p>	<p>Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, Frankfurt am Main</p>	<p>Schreiben vom 15.07.2019</p>
<p>Stellungnahme / Anregung</p>		<p>Beschlussfassung</p>
<p>Sehr geehrte Frau Hildebrandt, sehr geehrter Herr Dragon, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Die Planungen betreffen bebaute Flächen entlang der Aschaffenburgener Straße in Höchst im Odenwald, die zu großen Teilen auch gewerblich genutzt werden. Die Änderung des Bebauungsplans lässt die Festsetzung als Mischgebiet unverändert, regelt aber insbesondere die Zulässigkeit und Dimensionen von Werbeanlagen (inklusive Schaukästen oder entlang der Fassaden und Fenster) neu. Hintergrund ist die beabsichtigte Steuerung von Werbeanlagen und übernehmender Fremdwerbung im Einklang mit den Zielen des Dorferneuerungsprogramms der Gemeinde Höchst. Ferner sollen Vergnügungstätten ausgeschlossen werden, um sogenannten Trading-Down-Effekten vorzubeugen.</p> <p>Die Absicht der Gemeinde Höchst besteht darin, aus städtebaulichen Gründen und zum Erhalt des Ortsbildes Werbeanlagen für Fremdwerbung Grenzen zu setzen. Die vorliegenden Festsetzungen schließen aber über dieses Ziel hinaus. Das örtlich ansässige Handwerk und Gewerbe ist darauf angewiesen, in ausreichender 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 wie der Aschaffenburgener Straße in Höchst geschieht dies regelmäßig durch Hinweisschilder- und Tafeln und ist ein wichtiges und kosteneffizientes Werbemittel von dort ansässigen Unternehmen. Diesen Beschränkung sollte also mit Augenmaß erfolgen.</p>		<p>Zu Pkt. C2.1 Erläuterung / Abwägung: Wie bereits in der Begründung des Bebauungsplanes erläutert, widerspricht das Anbringen von Außenwerbeanlagen, die für Fremdwerbung bestimmt sind, den Zielen des Dorferneuerungsprogramms der Gemeinde mit der Absicht, eine städtebauliche Aufwertung in der Kerngemeinde zu erzielen. Solche Fremdwerbeanlagen tragen i.d.R. zu einer deutlichen Beeinträchtigung des Ortsbildes bei. Daher soll durch diese Bauleitplanung das Entstehen von neuen Anlagen für solche Fremdwerbeanlagen verhindert werden. Die bestehenden Anlagen besitzen Bestandschutz.</p> <p>Das in der Aschaffenburgener Straße ansässige Handwerk und Gewerbe kann Werbeanlagen zur Eigenwerbung an ihren Gebäuden weiterhin anbringen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung führt nicht zu einer Änderung der Planung.</p>

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

<p>Nr.: C 2</p>	<p>Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, Frankfurt am Main</p>	<p>Schreiben vom 15.07.2019</p>	<p style="text-align: center;">Stellungnahme / Anregung</p> <p>Die Planungsunterlagen zeigen auf Seite 12 der Begründung ein Beispiel für eine bestehende und offenbar künftig unerwünschte Werbetafel. Diese zeigt scheinbar Werbung für einen Hersteller von Hundefütter mit Sitz in der Nähe von Aschaffenburg. Dabei handelt es sich also ganz offenbar nicht um einen lokal tätigen Betrieb, allerdings kann durchaus von einer regionalen Nähe gesprochen werden. Das führt uns zu der Frage, wie erg denn Fremdwerbung im Sinne der vorliegenden Planungen gefaßt wird? Ganz konkret gesprochen: Wenn ein in der parallel zur Aschaffenburg StraÙe verlaufenden Friedrich-Ebert-StraÙe ansässiger Betrieb per Hinweisschild an der Aschaffenburg StraÙe 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 Ortsteilen? Im Sinne einer unbürokratischen lokalen Wirtschaftsförderung würden wir deren Einstufung als Fremdwerbung als äußerst kontraproduktiv einstufen.</p> <p>Auch für die unmittelbar ansässigen Betriebe, also Fälle von Eigenwerbung, werden kleinteilige und dezidierte Vorgaben bezüglich Höhe, Länge, Reflektion, Fluoreszenz, Beleuchtung, Ausdehnung, Relation zur Gebäudebreite etc. eingeführt. Diese halten wir insgesamt für zu kleinteilig und einschränkend. Hier sollte ein gesünderes Maß angestrebt werden. Demgegenüber werden für Nutzungen im Bereich des großflächigen Einzelhandels Ausnahmetatbestände geschaffen. Diese Vorgehensweise halten wir für nicht zu rechtfertigen. Einerseits stellt sich uns die Frage, welcher besterhende Einzelhändler an der Aschaffenburg StraÙe denn überhaupt eine Großflächigkeit im Sinne einer bauleitplanerischen Betrachtung erreicht, die dafür gesonderte Regelungen nötig macht? Wichtiger erscheint uns aber, dass dies eine ungerechtfertigte Benachteiligung aller anderen, kleineren Gewerbenutzungen darstellt. Anders formuliert, warum sollte für großflächigen Einzelhandel, der ohnehin in der Regel bereits über ausreichend Strahlkraft, Bekanntheit und Erkennbarkeit verfügt, eine Sonderregelung für Werbeanlagen geschaffen werden? Im Gegenteil müßte eigentlich eher für kleinere gewerbliche Nutzungen die Chancengleichheit in Sachen Erkennbarkeit dadurch gewahrt bleiben, indem diesen keine übermäßigen Vorgaben gemacht werden.</p> <p>Zu dem Ausschlus von Vergnügungsstätten erheben wir keine Einwände</p>
<p style="text-align: center;">Beschlussfassung</p>			<p>Zu Pkt. C2.2 Erläuterung / Abwägung: Werbeanlagen für Fremdwerbung sind Werbeanlagen, 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 sich die Fremdwerbung auf die in räumlicher Nähe befindenden Betriebe oder auf andere weiter entfernt liegende Betriebe bezieht. Bei der in der Begründung auf Seite 12 dargestellten Werbetafel mit Fremdwerbung handelt es sich lediglich um ein Beispiel für eine Fremdwerbeanlage. Aufgrund des gegebenen Bestandschutzes ist diese Fremdwerbeanlage weiterhin zulässig. Weitere solche Werbeanlagen für Fremdwerbung sollen aber nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Aschaffenburg StraÙe, 5. Änderung“ nicht mehr zugelassen werden.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung führt nicht zu einer Änderung der Planung.</p> <p>Zu Pkt. C2.3 Erläuterung / Abwägung: Um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen, wurden im vorliegenden Bebauungsplan die bisherigen Festsetzungen zur Zulässigkeit der Werbeanlagen neu formuliert und geändert, um eine flexiblere Nutzung zu ermöglichen. Statt des bisherigen gänzlichen Ausschlusses von selbstleuchtenden Werbeanlagen sollen Werbeanlagen bzw. Leuchtreklamen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie reflektierende und fluoreszierende Werbeanlagen ausgeschlossen werden. Akustische Werbung ist ebenso unzulässig. Um mehr Flexibilität bei dem Anbringen von Werbeanlagen zu ermöglichen, dürfen Werbeanlagen in der Höhe ein Maß von 50 cm statt bisher von 40 cm nicht überschreiten.</p> <p>Werbeanlagen einschließlich Schaukästen dürfen nur an oder auf einem Gebäude angebracht werden und eine Gesamfläche je Gebäude von 5 m² nicht überschreiten.</p> <p>Unzulässig ist ferner ein großflächiges Bekleben oder Bemalen von Schaufenstern mit Werbung.</p> <p style="text-align: right;"><i>Fortsetzung nächste Seite!</i></p>



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

<p>Nr.: C 2</p>	<p>Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, Frankfurt am Main</p>	<p>Schreiben vom 15.07.2019</p>
<p>Stellungnahme / Anregung</p>		
<p>Die Planungsunterlagen zeigen auf Seite 12 der Begründung ein Beispiel für eine bestehende und offenbar künftig unerwünschte Werbetafel. Diese zeigt schmalformatige Werbung für einen Hersteller von Hundefutter mit Sitz in der Nähe von Aschaffenburg. Dabei handelt es sich also ganz offenbar nicht um einen lokal tätigen Betrieb, allerdings kann durchaus von einer regionalen Nähe gesprochen werden. Das führt uns zu der Frage, wie eng denn Fremdwerbung im Sinne der vorliegenden Planungen gefaßt wird? Ganz konkret gesprochen: Wenn ein in der parallel zur Aschaffenburg Straße verlaufenden Friedrích-Ebert-Straße ansässiger Betrieb per Hinweisschild an der Aschaffenburg Straße 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 Höchstler Ortsteilen? Im Sinne einer unbürokratischen lokalen Wirtschaftsförderung würden wir deren Einstufung als Fremdwerbung als äußerst kontraproduktiv einstufen.</p>	<p>C2.2</p>	<p>Beschlussfassung</p> <p><i>Fortsetzung Erläuterung / Abwägung zu Pkt. C2.3</i></p> <p>Ausnahmsweise können Werbeanlagen für zeitlich begrenzte Veranstaltungen für die Dauer der Veranstaltung ohne die v. g. Begrenzungen zugelassen werden.</p> <p>In der Abwägung erhält das öffentliche Interesse an Regelungen zur angemessenen Gestaltung und Begrenzung von Werbeanlagen ein größeres Gewicht als das Interesse der ansässigen Geschäftsinhaber an einer möglichst freizügigen Gestaltung solcher Werbeanlagen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung führt nicht zu einer Änderung der Planung.</p>
<p>Auch für die unmittelbar ansässigen Betriebe, also Fälle von Eigenwerbung, werden kleinteilige und dezidierte Vorgaben bezüglich Höhe, Länge, Reflektion, Fluoreszenz, Beleuchtung, Ausdehnung, Relation zur Gebäudebreite etc. eingeführt. Diese halten wir insgesamt für zu kleinteilig und einschränkend. Hier sollte ein gesünderes Maß angestrebt werden. Demgegenüber werden für Nutzungen im Bereich des großflächigen Einzelhandels Ausnahmetatbestände geschaffen. Diese Vorgehensweise halten wir für nicht zu rechtfertigen. Einerseits stellt sich uns die Frage, welcher bestehende Einzelhändler an der Aschaffenburg Straße denn überhaupt eine Großflächigkeit im Sinne einer bauleitplanerischen Betrachtung erreicht, die dafür gesonderte Regelungen nötig macht? Wichtiger erscheint uns aber, dass dies eine ungerechtfertigte Benachteiligung aller anderen, kleineren Gewerbenutzungen darstellt. Anders formuliert, warum sollte für großflächigen Einzelhandel, der ohnehin in der Regel bereits über ausreichend Strahlkraft, Bekanntheit und Erkennbarkeit verfügt, eine Sonderregelung für Werbeanlagen geschaffen werden? Im Gegenteil müßte eigentlich eher für kleinere gewerbliche Nutzungen die Chancengleichheit in Sachen Erkennbarkeit dadurch gewahrt bleiben, indem diesen keine übermäßigen Vorgaben gemacht werden.</p>	<p>C2.3</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Anregung führt nicht zu einer Änderung der Planung.</p> <p>Zu Pkt. C2.4 Erläuterung / Abwägung: Derzeit befindet sich im Plangebiet ein Flurstück (Gemarkung Höchst, Flur 1 Nr. 39/6 tlw.), das einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb gewidmet ist. Es handelt sich dabei um den CAP-Markt, welcher derzeit aufgrund des Brandschadens geschlossen ist. Das Marktgebäude befindet sich im Wiederaufbau. Die Festsetzungen für Werbeanlagen entsprechen hier den Bedürfnissen eines Nahversorgers, der als Magnetbetrieb für den gesamten Ortskern Bedeutung hat.</p> <p>Hier trifft der Bebauungsplan die Festsetzung, dass hier ausnahmsweise mehr als eine freistehende Werbeanlage sowie Fahnen als Werbemittel zugelassen werden können, wenn der Straßenraum nicht beeinträchtigt wird. Die freistehenden Werbeanlagen dürfen in diesem Fall eine Höhe von maximal 8 m über Oberkante der Aschaffenburg Straße aufweisen.</p> <p>Die o. g. Festsetzungen stellen so städtebaulich verträgliche und zeitgemäße Regelungen dar, da das neue Marktgebäude deutlich von der Straßenflucht zurück errichtet wird, was diese Nutzung deutlich von den anderen Gewerbetreibenden unterscheidet.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung führt nicht zu einer Änderung der Planung.</p>
<p>Zu dem Ausschuss von Vergnügungsstätten erheben wir keine Einwände</p>	<p>C2.4</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Anregung führt nicht zu einer Änderung der Planung.</p>

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

<p>Nr.: C 2</p>	<p>Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, Frankfurt am Main</p>	<p>Schreiben vom 15.07.2019</p>
<p>Stellungnahme / Anregung</p>		
<p>Betroffene Mitgliedsbetriebe</p>	<p>ferner sind im Plangebiet mehrere Mitgliedsbetriebe der Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main ansässig, die von den Planungen unmittelbar betroffen sind. Insbesondere das Autohaus A. Beckerbauer & F. Gunkel GmbH (Aschaffenburg Str. 48-52) als Volvo-Vertragshändler hat bezüglich der Außenanstrich- und -werbung umfangreiche Vorgaben seitens des Herstellers zu beachten und ist in seiner Entscheidungsfreiheit desbezüglich stark eingeschränkt. Zwar greift der Bestandsschutz für die derzeitige Situation, aber solche Vorgaben wechseln erfahrungsgemäß alle paar Jahre, so dass Bestandsschutz nur eingeschränkt hilfreich ist. Nach Rücksprache mit dem Geschäftsführer Herrn Gunkel handelt es sich um folgenden Punkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Werbeanlagen dürfen in der Höhe ein Maß von 50 cm nicht überschreiten. <p>Eine Höhe von 50 cm ist nicht ausreichend, der Hersteller verlangt von allen Händlern die gleichen Standards. Die Fassade wurde extra danach gestaltet und das Werbeschild hat eine Höhe von 1600 mm und ist 4800mm lang. Dies übersteigt auch die Flächenvorgabe von 6 qm. Dieses Schild ist Eigenwerbung, der Übergang zu Fremdwerbung für die Konzernmarke kann aber hier u.U. nicht trennscharf gezogen werden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beklebung und Bemalung von Schaufenstern. <p>Auch in diesem Fall schreibt der Hersteller vor, welche werbewirksamen Beklebung das Autohaus zu machen hat. Diese wird gegen Bezahlung zur Verfügung gestellt, da es sich dabei um bundesweite Kampagnen handelt, besteht keinerlei Einfluss auf die Größe. In der Praxis ist ausserdem die Einstrufung äußerst schwierig, ab wann die Schwelle zur Großflächigkeit einer beklebten Schaufensterscheibe erreicht ist: Was ist großflächig, 50% der Fläche oder 25% oder 75%?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Große Werbepylon <p>Auch diesbezüglich gibt es seitens des Herstellers Vorgaben für den Werbepylon, die sowohl die Größe als auch das Erscheinungsbild inklusive Beleuchtung betreffen. Die Größe des heutigen Pylon ist 4500 mm hoch sowie ein Eingangspylon von 1600X600mm.</p>	<p>C2.5</p>
<p>Beschlussfassung</p>		
<p><u>Zu Pkt. C2.5</u> Erläuterung / Abwägung: In der Abwägung erhält das öffentliche Interesse an der angemessenen Begrenzung der Größe von Werbeanlagen ein größeres Gewicht als das private Interesse eines Autohausbetreibers, möglichst große Werbeflächen vorzusehen und möglichst weitgehende Gestaltungsfreiheit zu haben, zumal die Werbewirkungen einer Werbeanlage mit 5 m² sich nicht deutlich geringer als eine mit ca. 8 m² darstellt.</p> <p>Die bestehenden Werbeanlagen unterliegen im Übrigen dem Bestandsschutz. Bei der Änderung der Vorgaben seitens der Hersteller, mit welchen die Betriebe zusammenarbeiten, haben die Betriebe letztendlich die Möglichkeit, ggf. einen Antrag auf Ausnahme oder Befreiung von den landesrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes beim Gemeindevorstand zu stellen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung führt nicht zu einer Änderung der Planung.</p>		
<p><u>Zu Pkt. C2.6</u> Erläuterung / Abwägung: Die Festsetzung ist erforderlich, um die Durchsichtigkeit eines Schaufensters u.a. zur Beklebung zu sichern. In der Begründung wird ergänzend ausgeführt, dass mit großflächiger Beklebung eine Beklebung mit mehr als 50 % der Schaufensterfläche gemeint ist.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung wird zum Anlass genommen, die Begründung zu ergänzen.</p>		
<p><u>Zu Pkt. C2.7</u> Erläuterung / Abwägung: Es wird kein Erfordernis gesehen, im Innerortsbereich im „Vorgartenbereich“ Werbepylonen aufzustellen. Im Rahmen der Abwägung ist es dem Einzelhändler zukünftig zuzumuten, die Werbeanlage an seinem Gebäude anzubringen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung führt nicht zu einer Änderung.</p>		
<p>C2.6</p>		
<p>C2.7</p>		

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


<p>Nr.: C 2</p>	<p>Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, Frankfurt am Main</p>	<p>Schreiben vom 15.07.2019</p>
<p>Stellungnahme / Anregung</p>		<p>Beschlussfassung</p>
<p>Ein gangbarer und unbürokratischer Weg könnte möglicherweise sein, lediglich die Größe von Anlagen zur Fremdwerbung zu beschränken und die Vorgaben für Eigenwerbung ansässiger Unternehmen deutlich zu reduzieren. Auf jeden Fall sollte dazu mit den betroffenen ansässigen Gewerbetreibenden Rücksprache gehalten werden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p> Dr. Matthias Wigmers Geschäftsführer Recht und Beratung</p> <p> Armin Beyer Abteilungsleiter Wirtschaftspolitik</p>		<p>Zu Pkt. C2.8 Erläuterung / Abwägung: Es kann auf die Punkte C2.1 bis C2.6 dieser Vorlage verwiesen werden.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung führt nicht zu einer Änderung der Planung.</p> <p>Zu Pkt. C2.9 Erläuterung / Abwägung: Der Bebauungsplanentwurf wurde in der Zeit vom 15.07.2019 bis zum 16.08.2019 öffentlich ausgelegt. Stellungnahmen vom Gewerbetreiber liegen nicht vor. Weitere Beteiligungsformen sind in diesem Verfahren nicht vorgesehen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung führt nicht zu einer Änderung der Planung.</p>

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


<p>Nr.: C 3</p>	<p>IHK Darmstadt, Darmstadt</p>	<p>Schreiben vom 15.08.2019</p>
<p>Stellungnahme / Anregung</p>		<p>Beschlussfassung</p>
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank, dass wir zu dem Bauleitplan Stellung nehmen dürfen.</p> <p>Plananlass ist die vermehrte Ansiedlung von (Fremd-)Werbeanlagen entlang der Aschaffenburger Straße in Höchst. Die Gemeinde nimmt seit 2015 am Dorfentwicklungsprogramm des Landes Hessen teil und hat die städtebauliche Aufwertung der Kerngemeinde zum Ziel. Da die Werbeanlagen durch ihre Größe das Straßenbild teilweise negativ prägen, möchte die Gemeinde durch diesen Bebauungsplan Einfluss nehmen. Auch die Steuerung von Vergütungsstätten innerhalb des Plangebiets ist Inhalt der vorliegenden Änderung</p> <p>Wir können die Planungsabsicht der Gemeinde nachvollziehen, jedoch bitten wir die getroffenen Festsetzungen enger an den Bedarfen der ansässigen Unternehmen auszurichten. Teilweise sind die Unternehmen an (Konzern-)Vorgaben gebunden, die sie selbst nur sehr eingeschränkt steuern können, dies sollte Berücksichtigung finden. Die Einschränkungen werden unserer Ansicht nach zu eng gefasst, wie beispielsweise das Bekleben der Schaufenster. Die örtlich ansässigen Unternehmen sind auf Werbung entlang der Durchfahrtsstraßen wie der Aschaffenburger Straße, angewiesen, um auf sich aufmerksam zu machen. Gerade Unternehmen in Seitenstraßen oder Ortsteilen von Höchst sollte die Möglichkeit gegeben werden, Hinweisschilder und Werbetafeln an exponierter Stelle anbringen zu können. Zu konkretisieren wäre hier der Begriff der Fremdwerbung. Trifft dies schon auf Unternehmen zu, deren Sitz in einer Seitenstraße liegt oder in anderen Ortsteilen von Höchst, oder erst in anderen Kommunen?</p> <p>Da der Bedarf ganz offenbar hoch ist, sollte die Gemeinde überlegen, wie sie diesen Bedarf zur Stärkung ihrer Wirtschaftskraft bündeln und positiv umsetzen kann.</p> <p>Wir empfehlen mit den Unternehmen vor Ort ins Gespräch zu kommen und Angebot und Nachfrage städtebaulich vertretbar zu regeln.</p>		<p>Zu Pkt. C3.1 Erläuterung / Abwägung: Es kann auf die Punkte C2.1 bis C2.6 dieser Vorlage verwiesen werden.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung führt nicht zu einer Änderung der Planung.</p> <p>Zu Pkt. C3.2 Erläuterung / Abwägung: Zu den Fremdwerbeanlagen, wie z. B. Plakatanschlagtafeln, gehören alle Arten von Werbeanlagen, die nicht an den Stätten der Leistung platziert sind. Davon zu unterscheiden sind allerdings kleinteilige Hinweisschilder auf Betriebe, die nicht unter dem Begriff der Fremdwerbeanlage fallen. Diese Hinweisschilder sind von den Festsetzungen dieses Änderungsplanes nicht betroffen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung wird nicht zum Anlass genommen, dies in der Begründung zu ergänzen.</p>

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

Nr.: C 3	IHK Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 15.08.2019
-----------------	--------------------------	--------------------------

Stellungnahme / Anregung	Beschlussfassung
<p>Hinsichtlich des Ausschlusses von Vergnügungsstätten im Plangebiet haben wir keine Anmerkungen. Wir empfehlen der Kommune jedoch sich Leitlinien zu setzen, wo in Höchst Vergnügungsstätten städtebaulich vertretbar sind. Dies gibt den Unternehmen die nötige Planungssicherheit und Transparenz. Ein genereller Ausschluss von Vergnügungsstätten innerhalb einer Kommune ist unzulässig.</p> <p>Wir schließen mit unserer Stellungnahme nicht aus, dass Unternehmen Bedenken gegenüber der Planung haben, die uns nicht bekannt sind.</p> <p>Geme stehen wir für Rückfragen zu Verfügung</p> <p>Freundliche Grüße</p>  <p>Susanne Rondka</p>	<p>Zu Pkt. C3.3 Erläuterung / Abwägung: In der Gemeinde Höchst i. Odw. bestehen bereits Bebauungspläne, welche die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zulassen, u. a. im Gewerbegebiet „Aue“.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung führt nicht zu einer Änderung der Planung.</p>


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

<p>Nr.: C 4</p>	<p>Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Darmstadt</p>	<p>Schreiben vom 15.07.2019</p>
<p>Stellungnahme / Anregung</p>		<p>Beschlussfassung</p>
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.</p> <p>Zur Sicherung von Bodendenkmalern ist ein Hinweis auf § 21 HDSchG wie folgt aufzunehmen:</p> <p><i>„Wenn bei Erarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.“</i></p> <p>Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalschutzbehörde behält sich die Denkmalfachbehörde vor.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag</p>  <p>Thomas Becker M.A. Bezirksarchäologe</p>		<p>Zu Pkt. C4.1 Erläuterung / Abwägung: Die Anregung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen wird zum Anlass genommen, einen entsprechenden Hinweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen. Dieser lautet: <i>„Wenn bei Erarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.“</i></p> <p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.</p>

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

<p>Nr.: C 5</p>	<p>Regierungspräsidium, Darmstadt</p>	<p>Schreiben vom 12.08.2019</p>
<p>Stellungnahme / Anregung</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen die vorgelegte Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“.</p> <p>Von den textlichen Änderungen sind regionalplanerische Belange nicht berührt.</p> <p>Bezüglich der von: Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:</p> <p>Die Dezernate Oberflächengewässer, Grundwasser, Abwasser und Immissionsschutz machen hinsichtlich der o.a. Bebauungsplanänderung keine Bedenken geltend.</p> <p>Wie in der Begründung zur Planung dargestellt, wird diese im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.</p> <p>Entsprechend der Regelungen des § 13 Abs. 3 BauGB kann deshalb von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB - und damit der Erstellung eines separaten Umweltberichtes nach Anlage 1 BauGB- abgesehen werden.</p> <p>Das Dezernat Nachsorgender Bodenschutz nimmt wie folgt Stellung.</p> <p>Aus der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangebietsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflä-chen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwas-serschäden. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Beden-ken gegen das o. a. Vorhaben.</p> <p>Ich bitte, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzuneh-men:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organolepti-sche Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41 5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. <p>Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit her-beizuführen.</p>		<p>Beschlussfassung</p> <p>Zu Pkt. C5.1 Erläuterung / Abwägung: Die Anregung wird zum Anlass genommen, einen entsprechenden Hinweis in die Begrün-dung des Bebauungsplanes aufzunehmen. Dieser lautet „Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organolepti-sche Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zu-ständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41 5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.“ Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.“</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.</p>

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

Nr.: C 5	Regierungspräsidium, Darmstadt	Schreiben vom 12.08.2019
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Vorsorgender Bodenschutz Bei dem Plangebiet handelt es sich um anthropogen veränderte und versiegelte Flächen</p> <p>Die 5. Änderung des B-Plans dient der Schaffung von Regelungen zur Steuerung von Werbeanlagen entlang der Aschaffenburger Straße. Zudem sollen zum Erhalt der Nutzungen, bestehend aus Wohnnutzungen und Gewerbebetrieben, in der 5. Änderung zum B-Plan Verknüpfungsstätten ausgeschlossen werden. Die Änderungen der Festsetzungen beziehen sich nur auf die Art der Nutzung, hieraus ergeben sich keine Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Im Auftrag  Martina Dickel-Uebbers</p>		