

VORLAGE FÜR DIE GEMEINDEVERTRETUNG

Drucks.Nr. : 246 (1033)

Datum : 18. Februar 2020

Vorlegende Abteilung:

Sachbearbeiter/in: En/Ri

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Bebauungsplan „Aschaffener Straße, 5. Änderung“ (in Textform)
im Ortsteil Höchst**

**Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Aschaffener Straße,
5. Änderung“ (in Textform) im Ortsteil Höchst**

Erläuterungen:

Nachdem über die Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung vom 15.07.2019 bis 16.08.2019 beschlossen worden ist und sich hieraus keine Planänderungen ergeben, kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

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

Beschlussvorschlag

Gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) wird der Bebauungsplan „Aschaffener Straße, 5. Änderung“ (in Textform) nebst Begründung als Satzung beschlossen.

Zugrunde gelegt werden der Entwurf in der Fassung der öffentlichen Auslegung vom 15.07.2019 bis 16.08.2019 und die Beschlüsse über die eingegangenen Stellungnahmen.

Die Aussagen der Beschlüsse zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden Bestandteil der Begründung.

Der Geltungsbereich des 5. Änderungsplanes umfasst in der Gemarkung Höchst, Flur 1, 7, 8, 23 und 24, die im Ursprungsbebauungsplan „Aschaffener Straße“ als Mischgebiet ausgewiesenen Flurstücke entlang der Aschaffener Straße und ist im Einzelnen der angefügten Karte zu entnehmen.

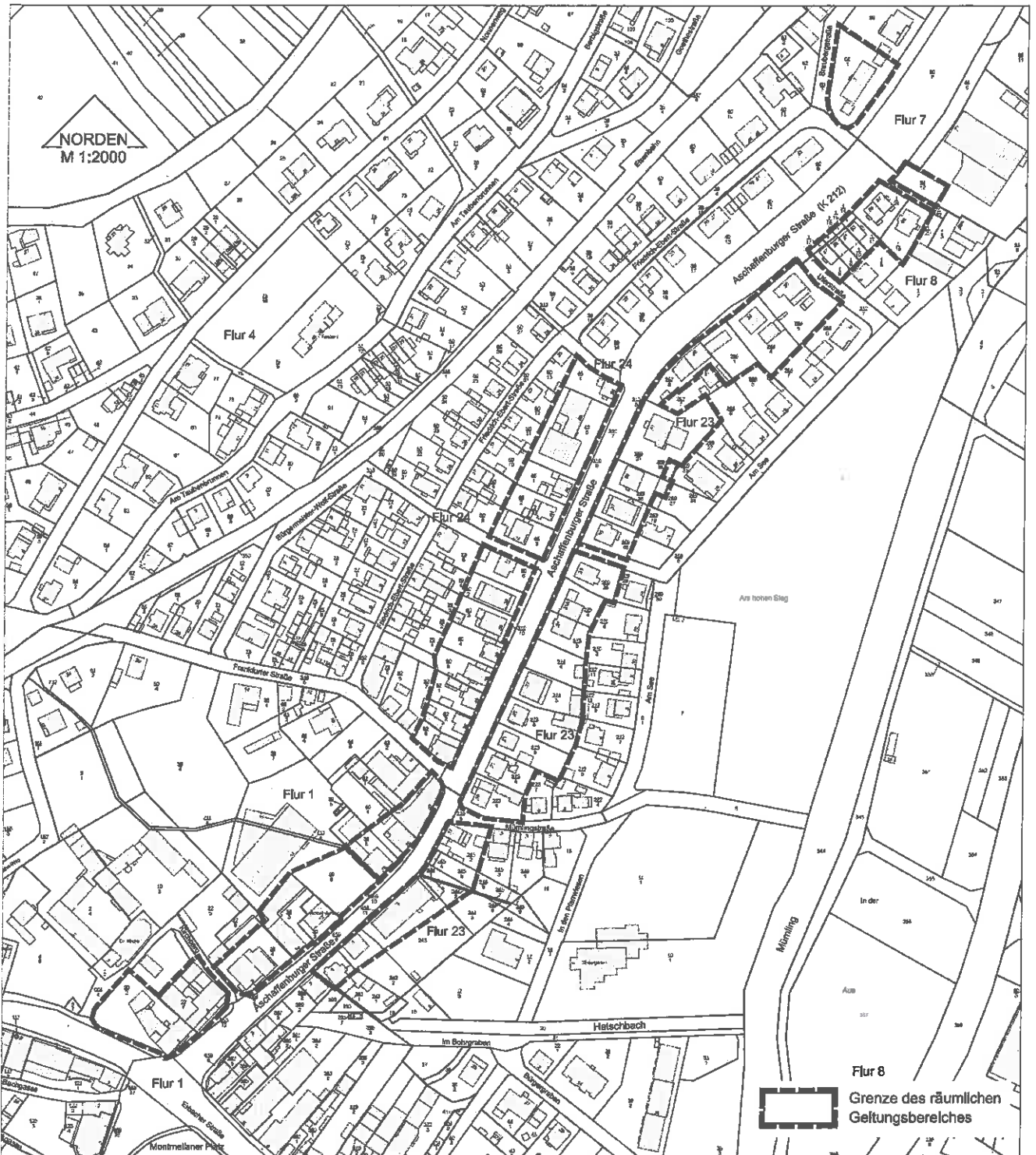


Abb.: Katasterkarte mit räumlichem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Aschaffener Straße, 5. Änderung“

Ri

R

ZK

Handzeichen Sachbearbeiter/in

Handzeichen Abteilungsleiter/in

Handzeichen Bürgermeister bzw. Vertreter/in

Gemeinde Höchst i. Odw.
Ortsteil Höchst

Bebauungsplan
„Aschaffener Straße, 5. Änderung“
(in Textform)

S a t z u n g

Entwurf

planungsbüro für städtebau

görlinger. 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.: PB80024-P

Bearbeitet: Januar 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 „Aschaffenburger Straße, 5. Änderung“ (in Textform) beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des 5. Änderungsplanes umfasst in der Gemarkung Höchst, Flur 1, 7, 8, 23 und 24, die im Ursprungsbebauungsplan „Aschaffenburger Straße“ als Mischgebiet ausgewiesenen Flurstücke entlang der Aschaffenburger Straße (K 212).

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsplanes ist 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

Aufhebung bisheriger landesrechtlicher Festsetzungen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen (Ziffer 2.7.0 bis 2.7.4) aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Aschaffenburger Straße“ werden aufgehoben.

§ 4

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO

Werbeanlagen bzw. Leuchtreklamen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie reflektierende und fluoreszierende Werbeanlagen sind unzulässig. Akustische Werbung ist ebenso unzulässig.

Werbeanlagen dürfen in der Höhe ein Maß von 50 cm nicht überschreiten. Die Länge der Werbeanlagen darf 50 % der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.

Werbeanlagen einschließlich Schaukästen dürfen nur an oder auf einem Gebäude angebracht werden und eine Gesamtfläche je Gebäude von 5 m² nicht überschreiten.

Auf Grundstücken mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist maximal eine freistehende Werbeanlage (Werbepylon mit Darstellung der angesiedelten Nutzungen) mit einer werbewirksamen Fläche von höchstens 4 m² zulässig.

Ausnahmsweise können bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mehr als eine freistehende Werbeanlage sowie Fahnen als Werbemittel zugelassen werden, wenn der Straßenraum nicht beeinträchtigt wird. Die freistehenden Werbeanlagen dürfen in diesem Fall eine Höhe von maximal 8 m über Oberkante der Aschaffener Straße aufweisen.

Unzulässig sind ferner ein großflächiges Bekleben und Bemalen von Schaufenstern mit Werbung.

Ausnahmsweise können Werbeanlagen für zeitlich begrenzte Veranstaltungen für die Dauer der Veranstaltung ohne die v. g. Begrenzungen zugelassen werden.

§ 5

Hinweise

Der Bebauungsplan „Aschaffener Straße, 5. Änderung“ (in Textform) trifft nur die unter §§ 2 bis 4 genannten Festsetzungen. Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Aschaffener Straße“ gelten weiter fort.

§ 6

Verfahrensvermerke der Satzung

Aufstellung

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.03.2018

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 15.07.2019 bis 16.08.2019

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 „Aschaffener Straße, 5. Änderung“ (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

§ 7

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

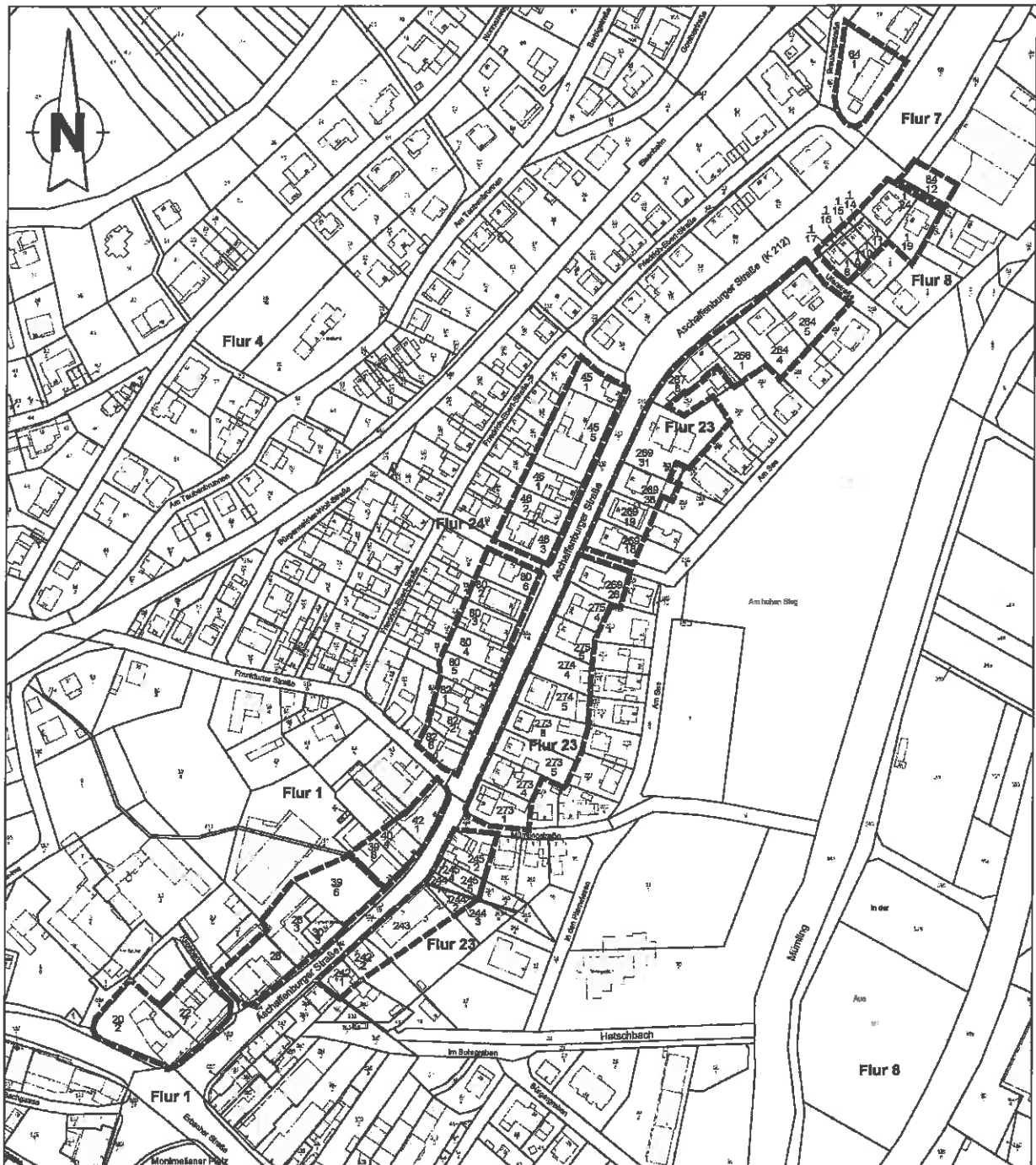
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018, GVBl. I S. 198

Anlagen

Anlage 1: Katasterkarte mit räumlichen Geltungsbereichen des Bebauungsplanes

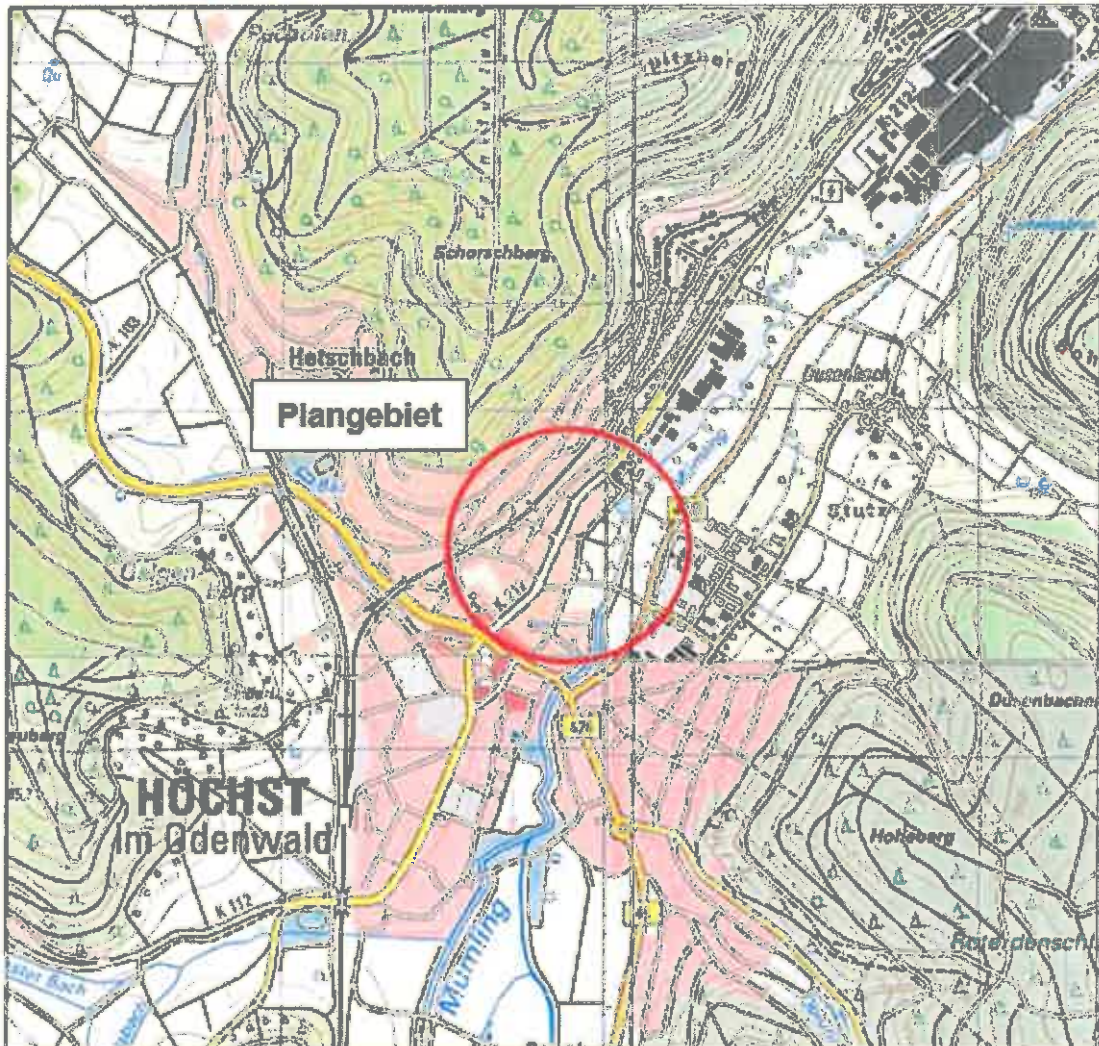
Anlage 2: Übersichtskarte

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
„Aschaffenburger Straße, 5. Änderung“ (in Textform)

B e g r ü n d u n g

Entwurf

planungsbüro für städtebau
göringer. 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.: PB80024-P
Bearbeitet: Januar 2020

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziel und Zweck der Planung	3
2.	Verfahren.....	3
3.	Plangebiete.....	4
4.	Übergeordnete Planungen.....	5
4.1	Regionalplan Südhessen 2010	5
4.2	Flächennutzungsplan.....	6
5.	Bestehendes Baurecht	7
6.	Bestandsbeschreibung und -bewertung.....	9
7.	Erschließung.....	13
8.	Planung	14
9.	Umweltprüfung	17
10.	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	17
11.	Städtebauliche Daten	17

1. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Regelungen zur Steuerung von Werbeanlagen, insbesondere solchen, die für Fremdwerbung bestimmt sind, entlang der Aschaffener Straße (K 212). Deren vermehrte Ansiedlung widerspricht den 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 Bebauung sowie der Schutz von Kulturdenkmälern im Plangebiet und dessen Umgebung.

Daher soll in dem nun aufzustellenden Änderungsbebauungsplan eine Festsetzung zum Ausschluss solcher Fremdwerbeanlagen getroffen werden. Darüber hinaus werden im vorliegenden Bebauungsplan Regelungen, die Art und Maß von Werbeanlagen konkretisieren, festgesetzt.

Zudem sollen zum Erhalt der Nutzungen, bestehend aus Wohnnutzungen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, im vorliegenden Bebauungsplan Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

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 Werbeanlagen sowie zu Vergnügungsstätten 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 Festsetzungen im 5. Änderungsplan 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. Plangebiete

Die Geltungsbereiche des 5. Änderungsplanes umfassen die in nachfolgender Karte genannten Flurstücke in der Gemarkung Höchst, Flur 1, 7, 8, 23 und 24 entlang der Aschaffenburger Straße.

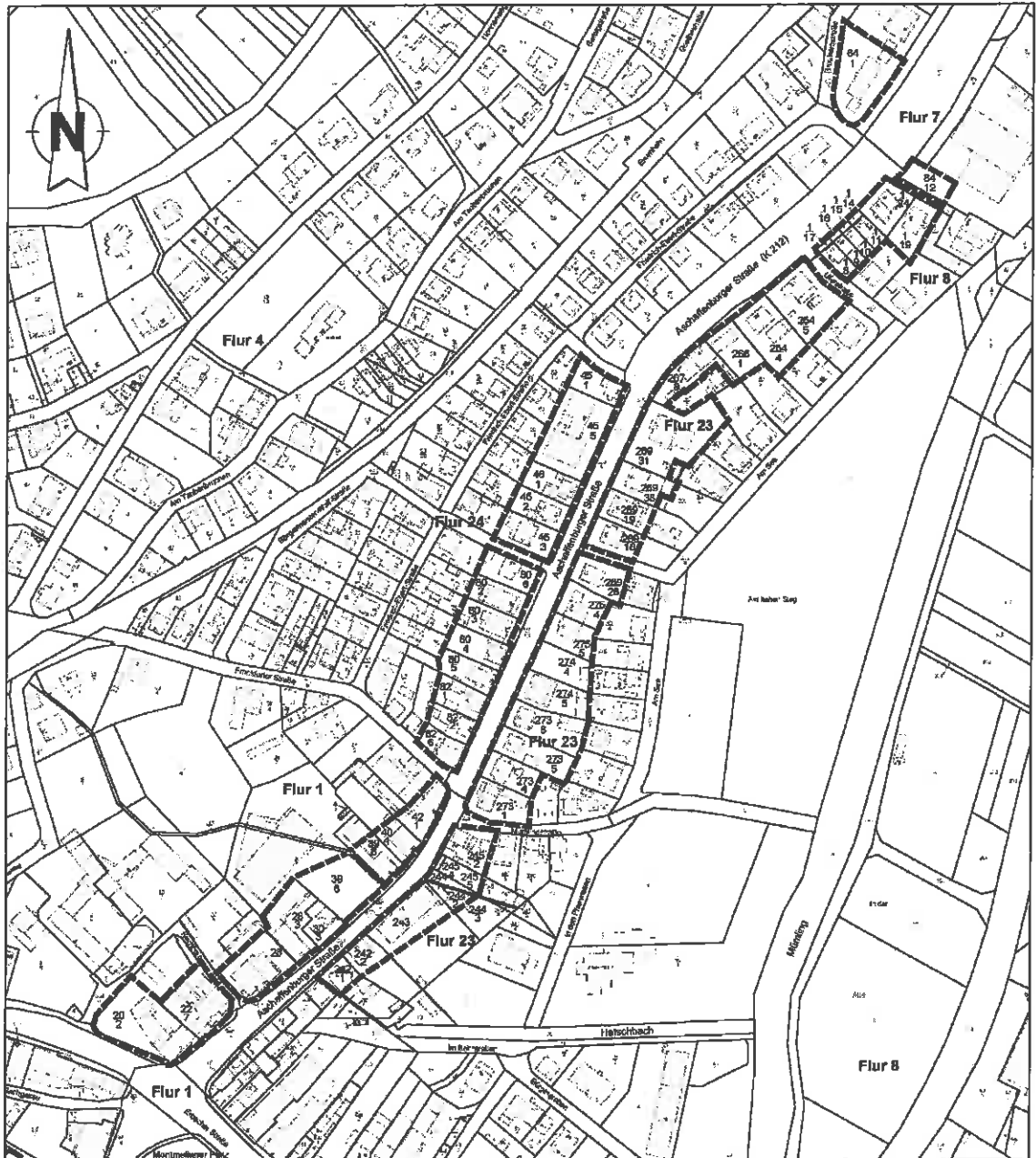


Abb. 1: Geltungsbereiche der Plangebiete (unmaßstäblich)
Datengrundlage: Hess. Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Die Geltungsbereiche orientieren sich an den im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Aschaffenburger Straße“ festgesetzten „Mischgebieten“.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan Südhessen 2010

Der Regionalplan Südhessen 2010 trifft für das Plangebiet die Aussage „Vorranggebiet Siedlung – Bestand“.

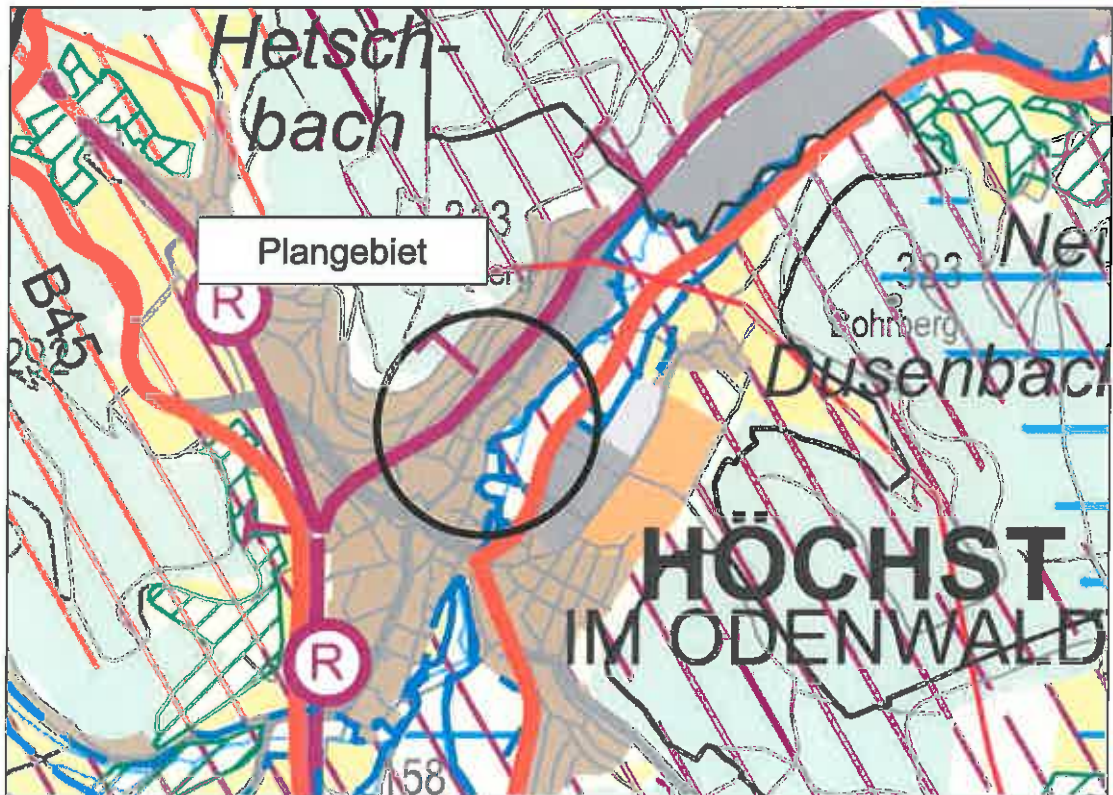


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 mit Markierung der Lage des Plangebietes (unmaßstäblich)

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

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt die Plangebiete als „Gemischte Baufläche“ dar.

Die Darstellungen sind in der nachfolgenden Abbildung ersichtlich:

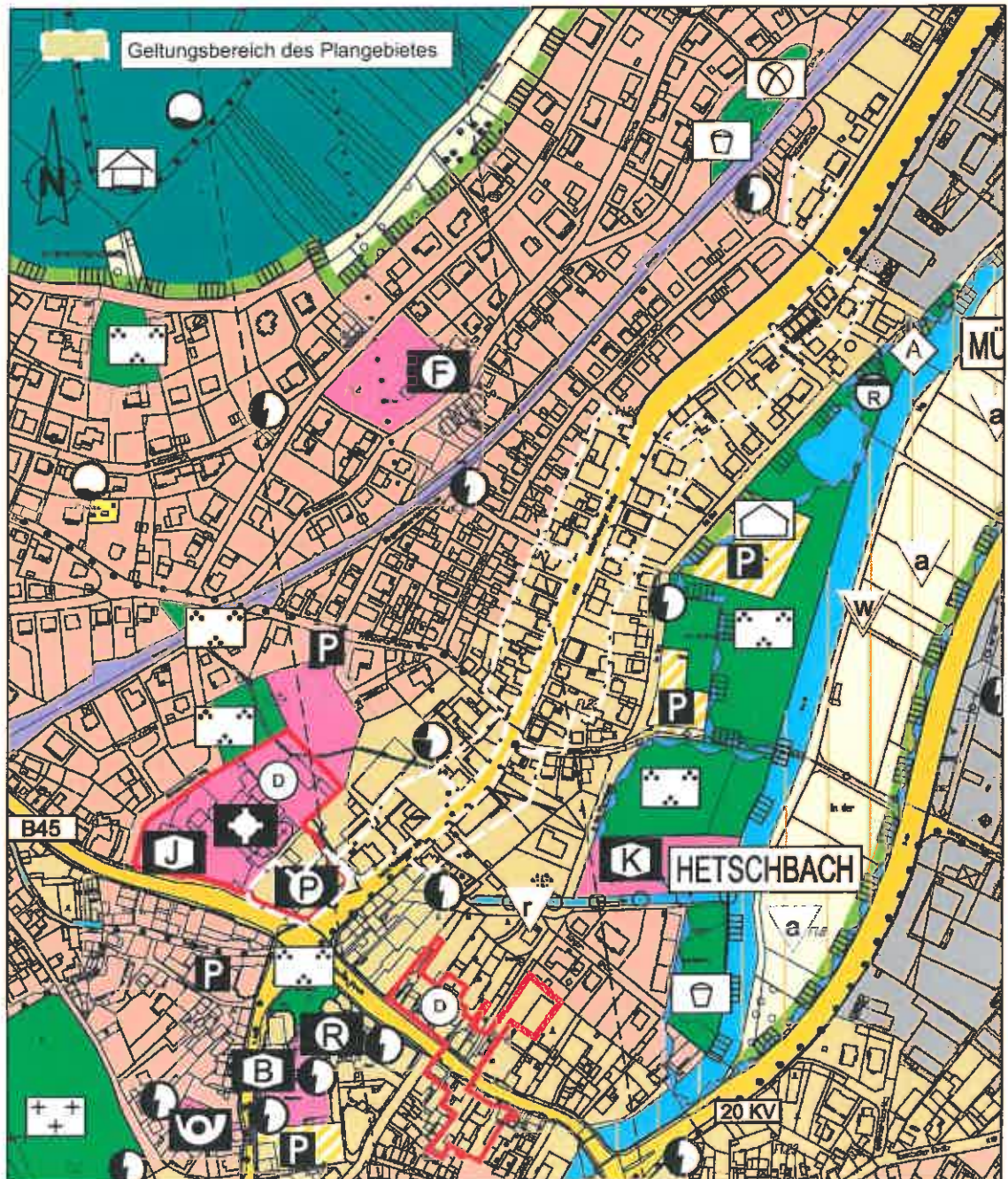


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Höchst i. Odw. mit den Geltungsbereichen (weiß-gestrichelte Linie) der Plangebiete (unmaßstäblich)

Der 5. Änderungsplan ist aus den Darstellungen entwickelt.

5. Bestehendes Baurecht

Der vorliegende Änderungsplan in Textform überplant teilweise den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Aschaffener Straße“ aus dem Jahr 1990.

Dieser setzt für die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sich befindende Flächen jeweils ein „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO fest. Somit liegen in dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes die Gebiete: 6.1, 6.2, 6.20, 6.21, 6.30, 6.31, 6.40 und 6.41 des Bebauungsplanes „Aschaffener Straße“.

Die Ziffer 2.7.0 bis 2.7.4 der textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes regelt die Thematik der Werbeanlagen in den o. g. Gebieten mit folgenden Festsetzungen:

„Werbeanlagen dürfen nur errichtet werden für die Nutzung und an der Stelle der Nutzung, für die sie werben. Der Hinweis auf ein bestimmtes Produkt oder für einen Hersteller ist nur in untergeordneter Form und in direkter Verbindung mit der ausgeübten Nutzung zulässig. (z.B. Brauerei und Gaststätte)

Oberhalb der Firsthöhe sind Werbeanlagen unzulässig.

Schriftzüge dürfen in der Höhe ein Maß von 40 cm nicht überschreiten. Die Länge der Werbeanlagen darf 50 % der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.

Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.“

Hinsichtlich Vergnügungsstätten beinhaltet der Bebauungsplan „Aschaffener Straße“ keine speziellen Festsetzungen. Somit 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 der nachfolgenden Übersicht ist ein Auszug aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan dargestellt.

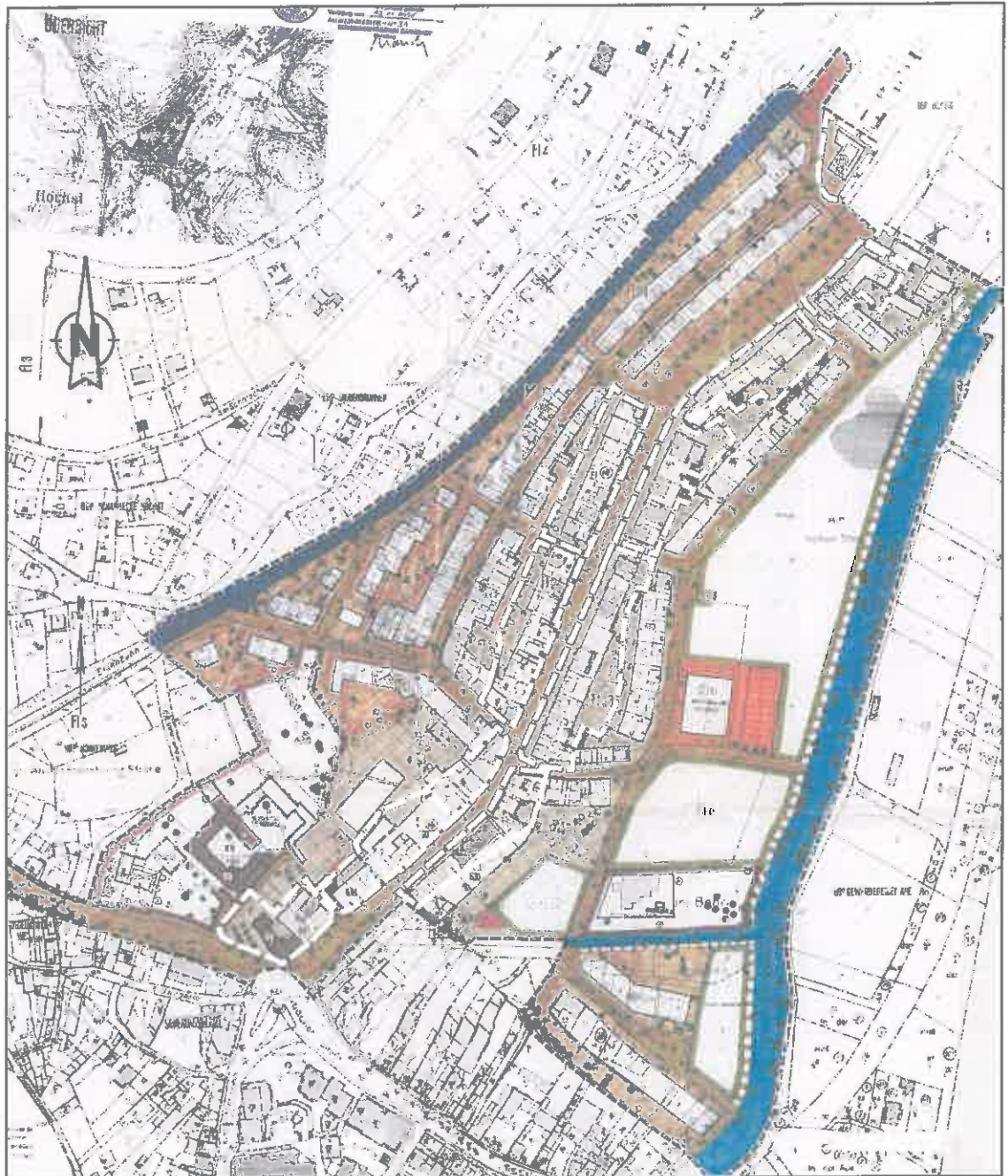


Abb. 4: Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Aschaffenburger Straße“ mit den Geltungsbereichen (weiß-gestrichelte Linien) der Plangebiete der 5. Änderung

6. Bestandsbeschreibung und -bewertung

Der Bebauungsplan umfasst insgesamt 11 überwiegend ebene an der Hangkante gelegene Geltungsbereiche. Die Nutzungen bestehen überwiegend aus Wohnen, Einzelhandel und Gewerbe. Das Plangebiet umfasst anthropogen veränderte und versiegelte Flächen. Die Geltungsbereiche der Plangebiete umfassen Flurstücke entlang der Aschaffener Straße (K 212), von dem Einmündungsbereich in die Erbacher Straße im Süden bis hin zu der Höhe der parallel liegenden Breubergstraße im Norden. Die Fläche der elf Geltungsbereiche des vorliegenden Bebauungsplanes beträgt insgesamt ca. 2,94 ha.

Die Plangebiete sind überwiegend durch eine zweigeschossige Bebauung geprägt.

Kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen (Kloster und eine weitere Kirche) sowie mehrere Einzelhandelsbetriebe bzw. deren Stellplatzanlagen mit Zugängen über die Aschaffener Straße sind ebenso als prägende Nutzungen zu nennen.

Im Einmündungsbereich der Aschaffener Straße in die Erbacher Straße befindet sich zum einen ein Hotel sowie die Polizeistation. Die beiden Gebäude sind denkmalgeschützt und gehörten zu dem damaligen fuldischen Augustinerinnen-Kloster, welches um das Jahr 1200 gegründet wurde. Das unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzende „Kloster Höchst“ fungiert heute als evangelisches Jugendgästehaus bzw. Tagungshaus mit einer großen Parkanlage. Dieses weist eine hohe Zahl an jugendlichen Besuchern auf und ist über die an die Geltungsbereiche der Plangebiete angrenzende Straße „Kirchberg“ erreichbar. Die Polizeistation (zweigeschossiges Renaissance-Bauwerk, ehemaliges Zenthaus, später Amtsgericht, heutiges Anwesen Aschaffener Straße Nr. 2) und das Hotel „Burg Breuberg“ (ehemaliger Erbleihbestandshof, heutiges Anwesen Aschaffener Straße Nr. 4), die sich in dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befinden, sind aus geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Gründen als Kulturdenkmal verzeichnet worden. Der gesamte (Kloster-)Komplex, welcher eine baulich und topographisch geschlossene Einheit bildet, ist eine Gesamtanlage gemäß § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)¹.

Der folgende Auszug aus der Karte zu den Kulturdenkmälern in Hessen stellt die gesamte Klosteranlage graphisch dar.

¹ Quelle: LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE HESSEN: Kulturdenkmäler in Hessen

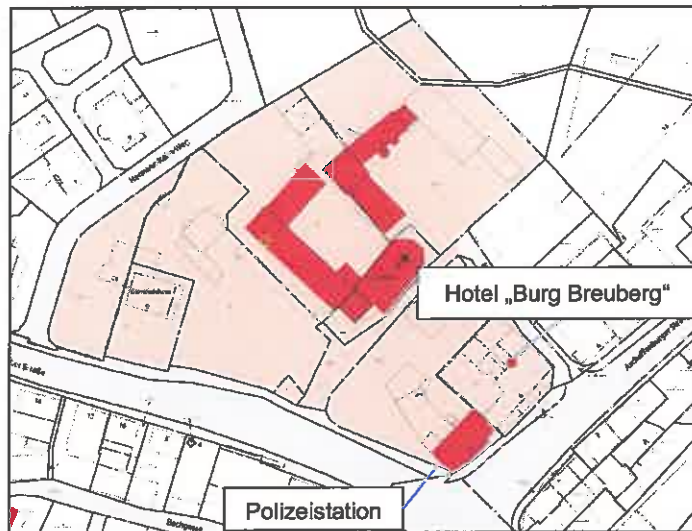


Abb. 5: Denkmalgeschützte Klosteranlage mit Hotel und Polizeistation
Quelle: LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE HESSEN: Kulturdenkmäler in Hessen

Ein weiteres denkmalgeschütztes Gebäude befindet sich auf dem Anwesen Aschaffenburger Straße Nr. 13 (derzeitige Nutzung als Gaststätte mit Geldspielautomaten).

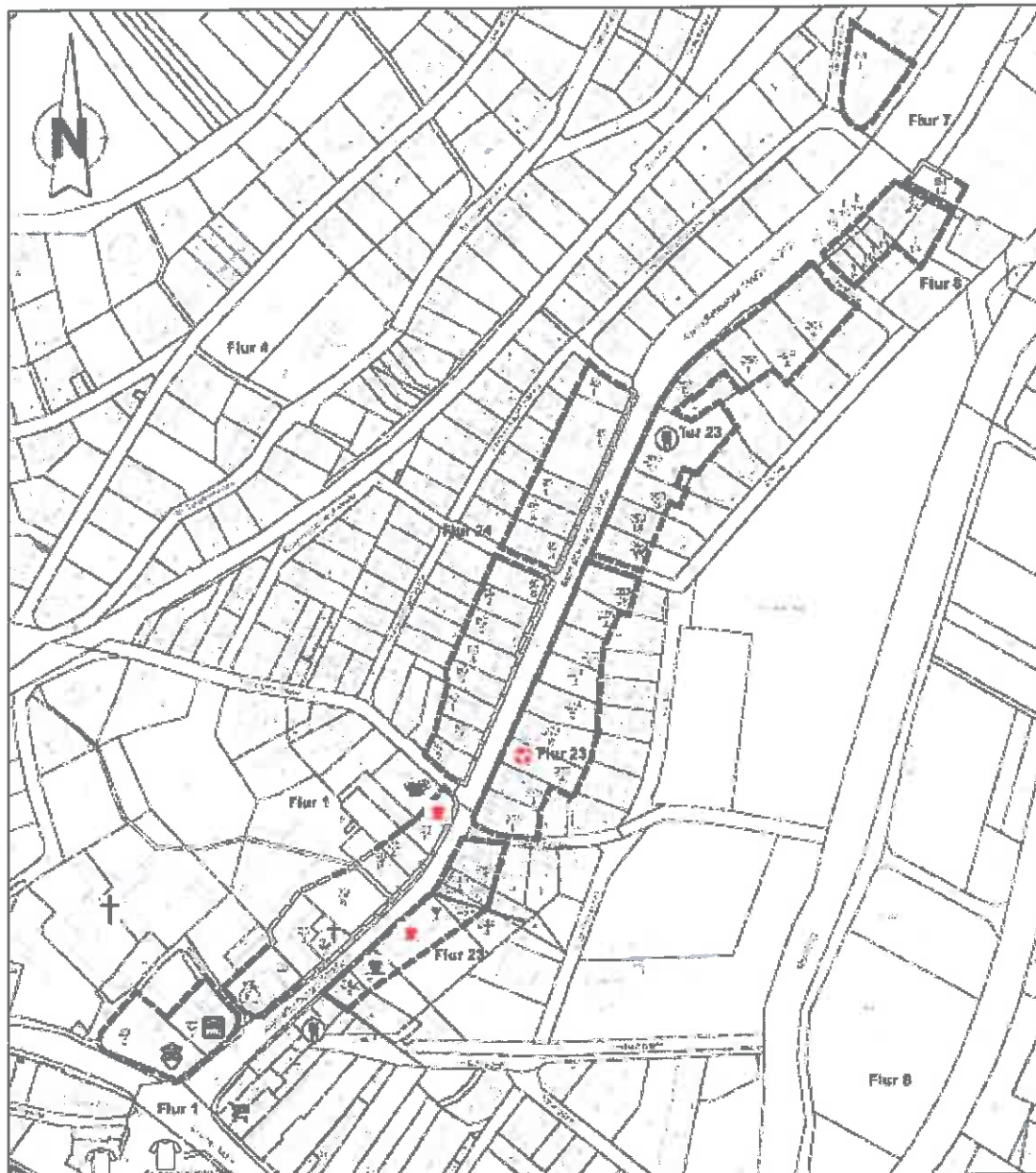


Abb. 6: Denkmalgeschütztes Gebäude
Quelle: LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE HESSEN: Kulturdenkmäler in Hessen

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Neben den sozialen und kirchlichen Zwecken dienenden Nutzungen befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zahlreiche Gewerbebetriebe und auch insgesamt 3 Vergnügungsstätten.

Aus der nachfolgenden Abbildung sind die Nutzungen in der Aschaffenburger Straße ersichtlich:



- | | |
|-------------------------------|----------|
| Einzelhandel | Kirche |
| Gaststätte | Hotel |
| Gaststätte mit Spielautomaten | Kino |
| Cafe | Bank |
| Cafe mit Spielautomaten | Polizei |
| Bar | Wellbüro |

Abb. 7: Übersichtskarte der Nutzungen
Quelle: Ortsbegehung 2017

In den Geltungsbereichen der Plangebiete befinden sich derzeit insgesamt 3 Werbetafeln mit Fremdwerbung.



Abb. 8: Beispiel Werbetafel mit Fremdwerbung
Quelle: Ortsbegehung 2019

Angrenzend an die Plangebiete befinden sich überwiegend dem Wohnen (westlich bzw. nordwestlich von den Plangebieten, hangaufwärts) oder gewerblichen Nutzungen (talaufwärts) dienende Flächen.

Die Lage im Landschaftsraum ist aus dem nachfolgenden Luftbild ersichtlich:



Abb. 9: Luftbild mit den Geltungsbereichen (weiß gestrichelte Linie) der Plangebiete der 5. Änderung (unmaßstäblich). Quelle: Bürger-GIS des Odenwaldkreises

7. Erschließung

Aufgrund der zentralen Lage im Ort sind die Plangebiete gut erschlossen. Die sich in den Plangebieten befindenden Grundstücke verfügen über eine direkte Anbindung an die Aschaffenburger Straße (K 212). Die fußläufige Erreichbarkeit der Plangebiete bzw. die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad ist gewährleistet.

Die Plangebiete verfügen über eine gute ÖPNV-Anbindung. So liegen die Bushaltestellen „Altes Rathaus“ und „Aschaffenburger Straße“ teilweise in der unmittelbaren Nähe zu den Geltungsbereichen der Plangebiete.

8. Planung

Die Gemeindevertretung hat am 12.03.2018 die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Aschaffener Straße“ (in Textform) für die darin festgesetzten Mischgebiete entlang der Aschaffener Straße (K 212) in der Kerngemeinde Höchst beschlossen mit dem Ziel, die städtebauliche Qualität des Nutzungsgefüges in den Planungsgebieten zu verbessern. Der Nutzungsgefüge in der Aschaffener Straße soll dabei aufgewertet bzw. erhalten werden. Hierzu sollen Nutzungen, welche negative Effekte (welche oft mit einem selbstverstärkenden Prozess verbunden sind) mit sich bringen, ausgeschlossen und teilweise gegenüber den derzeit geltenden Festsetzungen durch zeitgemäße, städtebaulich verträgliche Regelungen in der Satzung ersetzt werden.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Der seit dem 12.11.1990 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Aschaffener Straße“ 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.

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 HBO auch Fremdwerbeanlagen) ausgeschlossen werden. 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.

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.

Aufgrund der bereits vorhandenen und der damit verbundenen markanten räumlichen Wirkung von Fremdwerbeanlagen ist deren weiterer Ausschluss in der Aschaffener Straße notwendig. Der vorliegende Änderungsplan setzt daher fest, dass Werbeanlagen für Fremdwerbung nicht zulässig sind. Die bestehenden Anlagen werden auf den Bestandsschutz verwiesen.

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. Da auch die Anzahl an nicht genehmigten Geldspielgeräten ebenso in Deutschland zugenommen hat, stellt sich die zentrale Frage, in welchen Bereichen des Gemeindegebietes generell die Möglichkeit bestehen sollte, Vergnügungsstätten auszuschließen. Es wurde ein Konsens gefunden, dass der Bereich um die Aschaffener Straße, vor allem aufgrund der an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Anlagen, die kirchlichen und sozialen Zwecken (bspw. Jugendbildungsstätte) dienen oder auch der Wohnnutzung dienende Anlagen hiervon freigehalten werden sollten.

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 dem übrigen Teil ausnahmsweise zulässig.

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 Plangebietern ergibt sich daher die Erforderlichkeit, 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 die derzeitige stadträumliche leistungsfähigen, qualitativen Wirkungsgefüge aus Wohnen und Gewerbe negative Wirkungen hinsichtlich der städtebaulichen Merkmale mit sich bringen. Um die vorhandene Funktionalität innerhalb der Plangebiete existierenden Nutzungen zu erhalten, wird somit auf die Nutzung „Vergnügungsstätte“ verzichtet und diese werden daher ausgeschlossen. Weitere Effekte beziehen sich auf das Verdrängen gegenüber anderen gewerblichen Nutzungen und somit werden auch die sog. „Trading-Down-Effekte“ vermieden.

Daher trifft der vorliegende Änderungsplan 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.

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

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO

Die bisherigen Festsetzungen zu den Werbeanlagen (Ziffer 2.7.0 bis 2.7.4 aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Aschaffener Straße“) werden aufgehoben, da diese den aktuellen Zielen nicht mehr entsprechen.

Um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen, werden im vorliegenden Bebauungsplan neue landesplanerische Festsetzungen zur Zulässigkeit der Werbeanlagen getroffen.

Werbeanlagen bzw. Leuchtreklamen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie reflektierende und fluoreszierende Werbeanlagen werden ausgeschlossen. Akustische Werbung ist ebenso unzulässig.

Werbeanlagen dürfen in der Höhe ein Maß von 50 cm nicht überschreiten.

Um mehr Flexibilität in das Anbringen von Werbeanlagen zu ermöglichen, wird damit das Maß der Anlagen gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan leicht erhöht.

Die Länge der Werbeanlagen darf 50 % der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.

Werbeanlagen einschließlich Schaukästen dürfen nur an oder auf einem Gebäude angebracht werden und eine Gesamtfläche je Gebäude von 5 m² nicht überschreiten.

Der vorliegende Bebauungsplan regelt die Errichtung von freistehenden Werbeanlagen für Nahversorgungsmärkte. Somit ist auf den Grundstücken mit dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb (CAP-Markt) maximal ein Werbepylon mit Darstellung der angesiedelten Nutzungen mit einer Werbefläche von höchstens 4 m² zulässig.

Ausnahmsweise kann bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mehr als eine freistehende Werbeanlage sowie Fahnen als Werbemittel zugelassen werden, wenn der Straßenraum nicht beeinträchtigt wird. Die freistehenden Werbeanlagen dürfen in diesem Fall eine Höhe von maximal 8 m über Oberkante der Aschaffener Straße aufweisen, aber solche Anlagen dürfen natürlich nicht das Lichtraumprofil der Aschaffener Straße beeinträchtigen.

Unzulässig sind ferner ein großflächiges Bekleben und Bemalen von Schaufenstern mit Werbung. Großflächig bedeutet, dass mehr als 50 % der Schaufensterfläche betroffen ist.

Ausnahmsweise können Werbeanlagen für zeitlich begrenzte Veranstaltungen für die Dauer der Veranstaltung ohne die genannten Beschränkungen zugelassen werden.

In der Abwägung erhält das öffentliche Interesse an Regelungen zur Begrenzung und Gestaltung von Werbeanlagen ein größeres Gewicht als das Interesse der ansässigen Betriebe, eine möglichst weitgehende Gestaltungsfreiheit für solche Werbeanlagen zu haben.

9. 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.

Kenntnisse über Altflächen liegen nicht vor. Grundsätzlich sind bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische 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 hinzuziehen.

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.

10. 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.

11. Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Plangebietes:

ca. 2,94 ha