

# VORLAGE FÜR DIE GEMEINDEVERTRETUNG

Drucks.Nr. : 275 (1220)

Datum : 16. September 2020

Vorliegende Abteilung: Planen, Bauen, Liegenschaften Sachbearbeiter/in: En/St

---

## Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Bauleitplanung der Gemeinde Höchst i. Odw.**

**Bebauungsplan „Vergnügungsstätten Kerngemeinde - Beplante Gebiete“ (in Textform) im Ortsteil Höchst**

**- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB zum Bebauungsplan „Vergnügungsstätten Kerngemeinde- Beplante Gebiete“ (in Textform) im Ortsteil Höchst**

## Erläuterungen:

Nachdem über die Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung vom 27.04.2020 bis 12.06.2020 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

Die Gemeindevertretung beschließt gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) den Bebauungsplan „Vergnügungsstätten Kerngemeinde - Beplante Gebiete“ (in Textform) im Ortsteil Höchst als Satzung.

Zugrunde gelegt werden, der Entwurf in der Fassung der öffentlichen Auslegung vom 27.04.2020 bis 12.06.2020 und die Beschlüsse über die eingegangenen Stellungnahmen.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten Kerngemeinde - Beplante Gebiete“ umfasst Teile des Ortskerns von Höchst, für die bauplanungsrechtliche Festsetzungen aufgrund bestehender Bebauungspläne existieren und für die das städtebauliche Erfordernis einer Steuerung von Vergnügungsstätten 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.).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit der Darstellung der 4 Teilgebiete ist in der nachfolgenden Abbildung 1 ersichtlich. Die Geltungsbereiche der jeweiligen 4 Teilplangebiete sind aus den darauffolgenden Abbildungen 2 bis 5 zu entnehmen.



Handzeichen Sachbearbeiter/in



Handzeichen Abteilungsleiter/in



Handzeichen Bürgermeister  
bzw. Vertreter/in

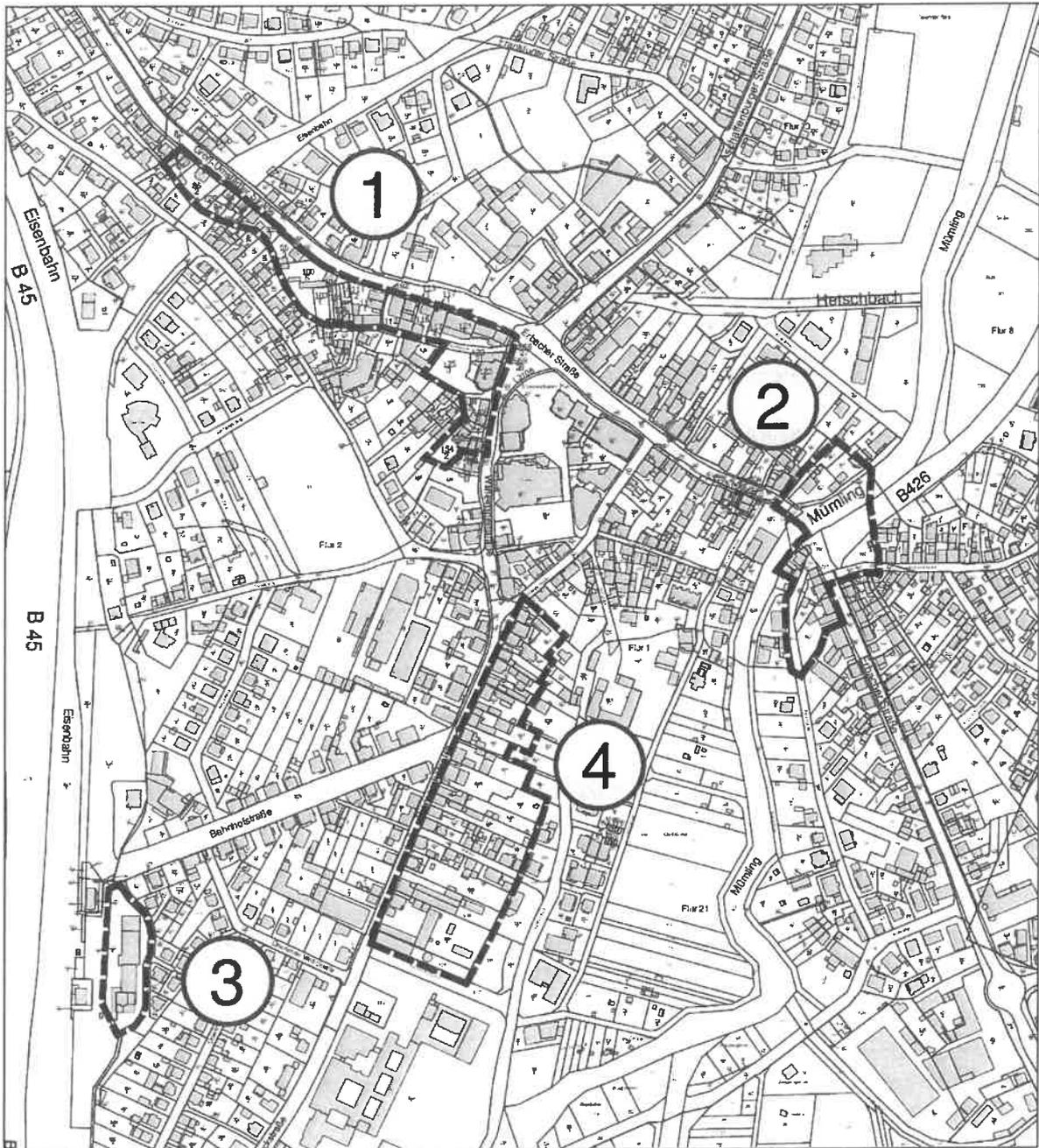


Abbildung 1: Lage der Plangebiete

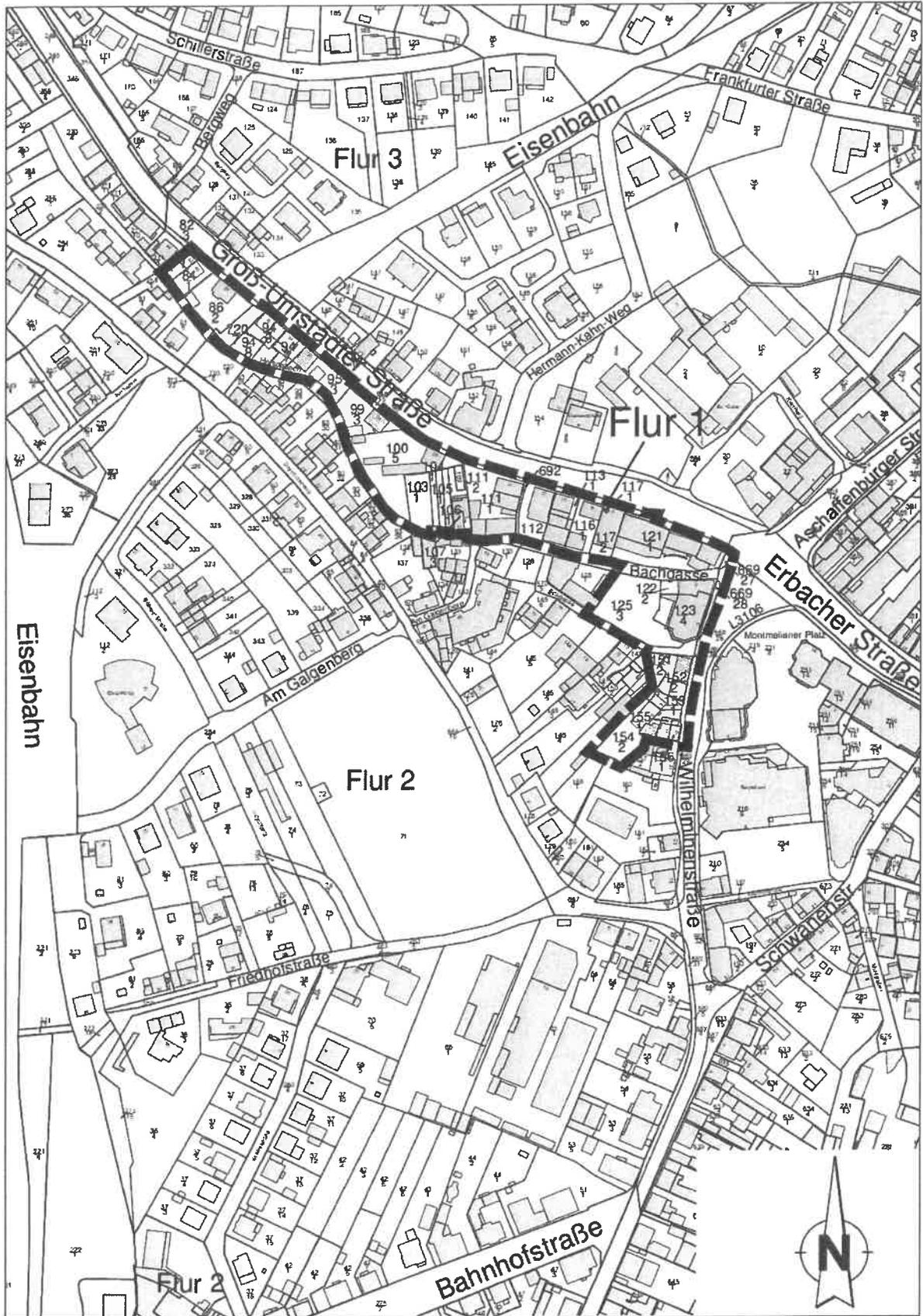


Abbildung 2: Teilgeltungsbereich 1

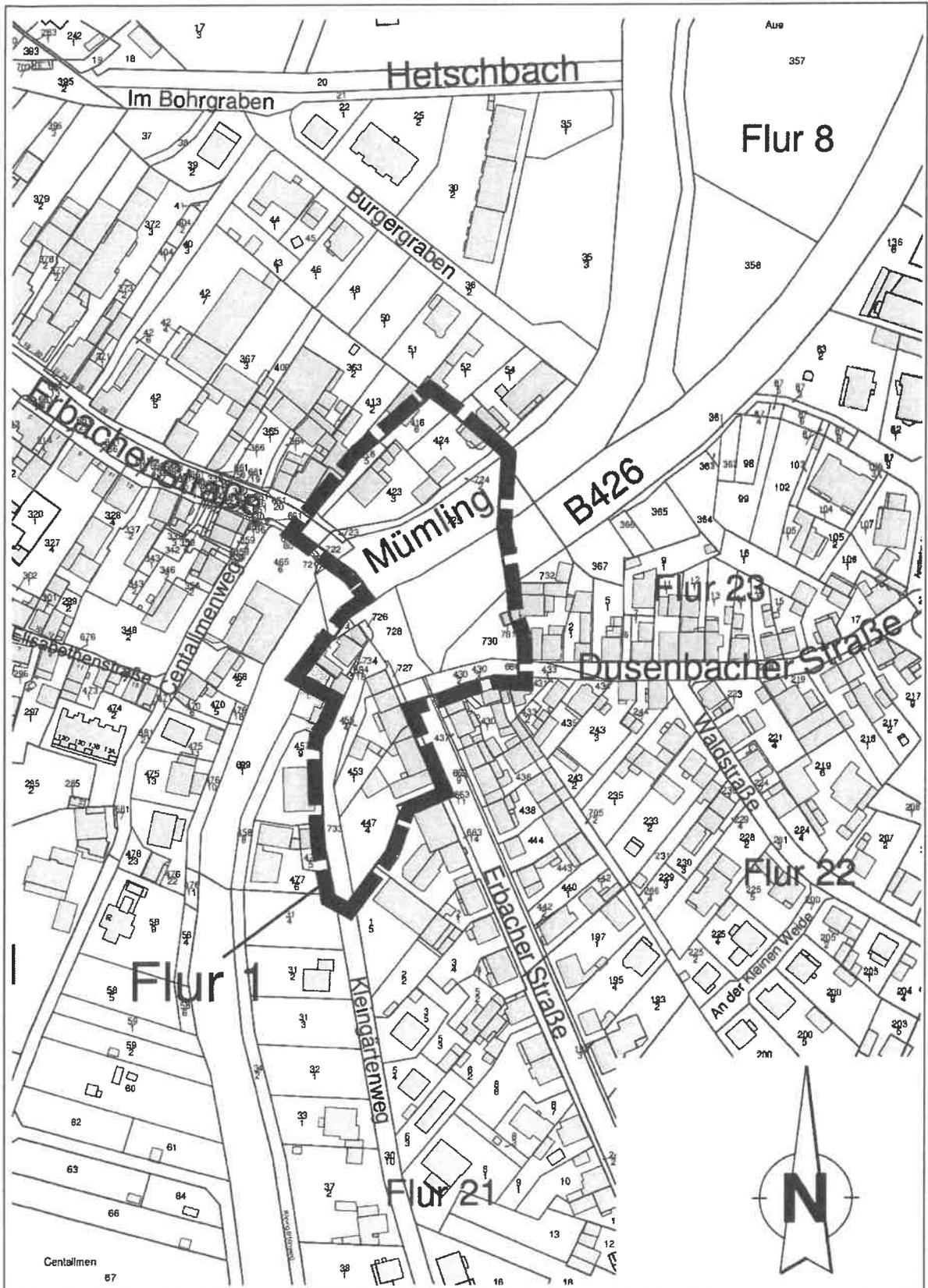


Abbildung 3: Teilgeltungsbereich 2

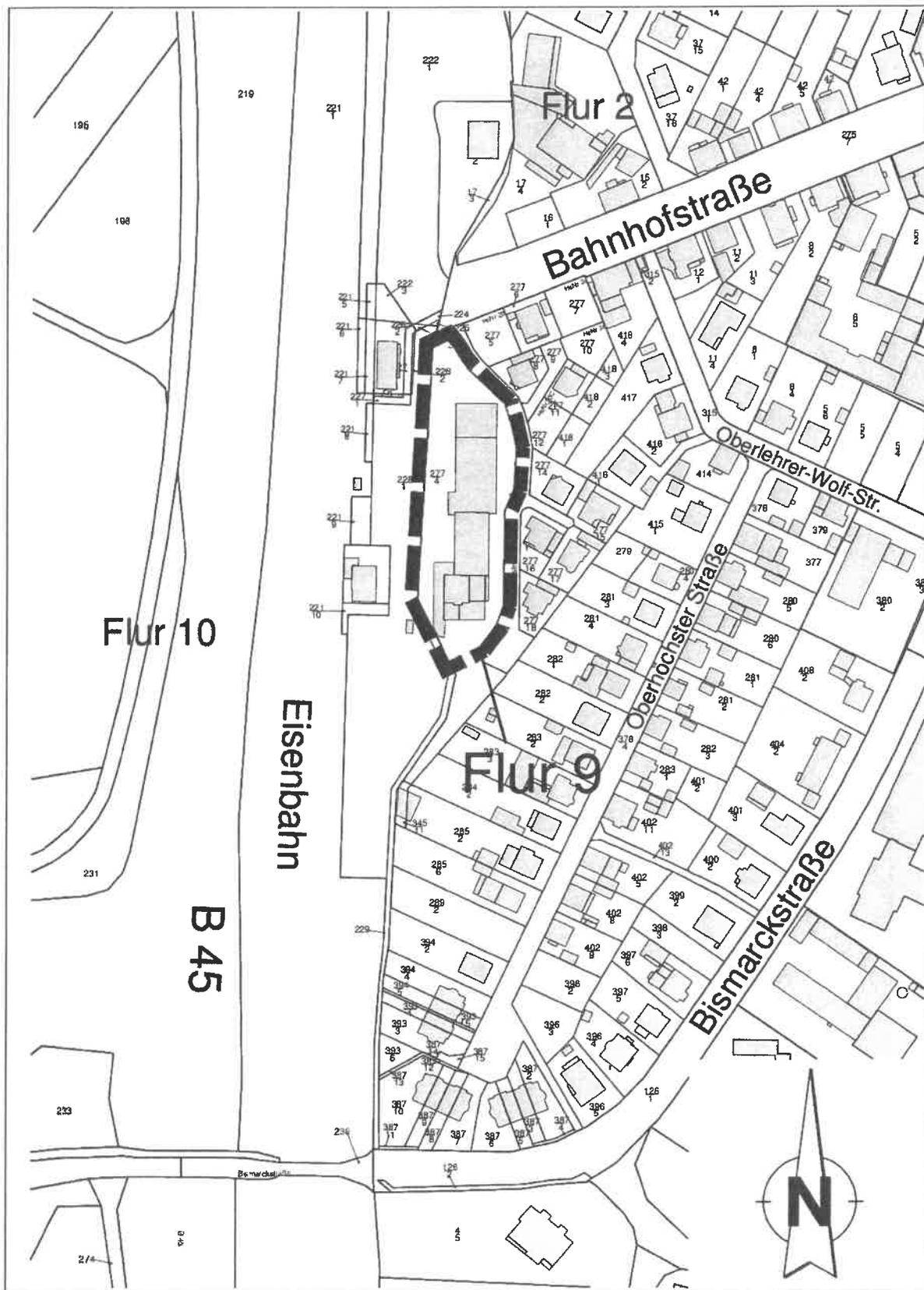


Abbildung 4: Teilgeltungsbereich 3

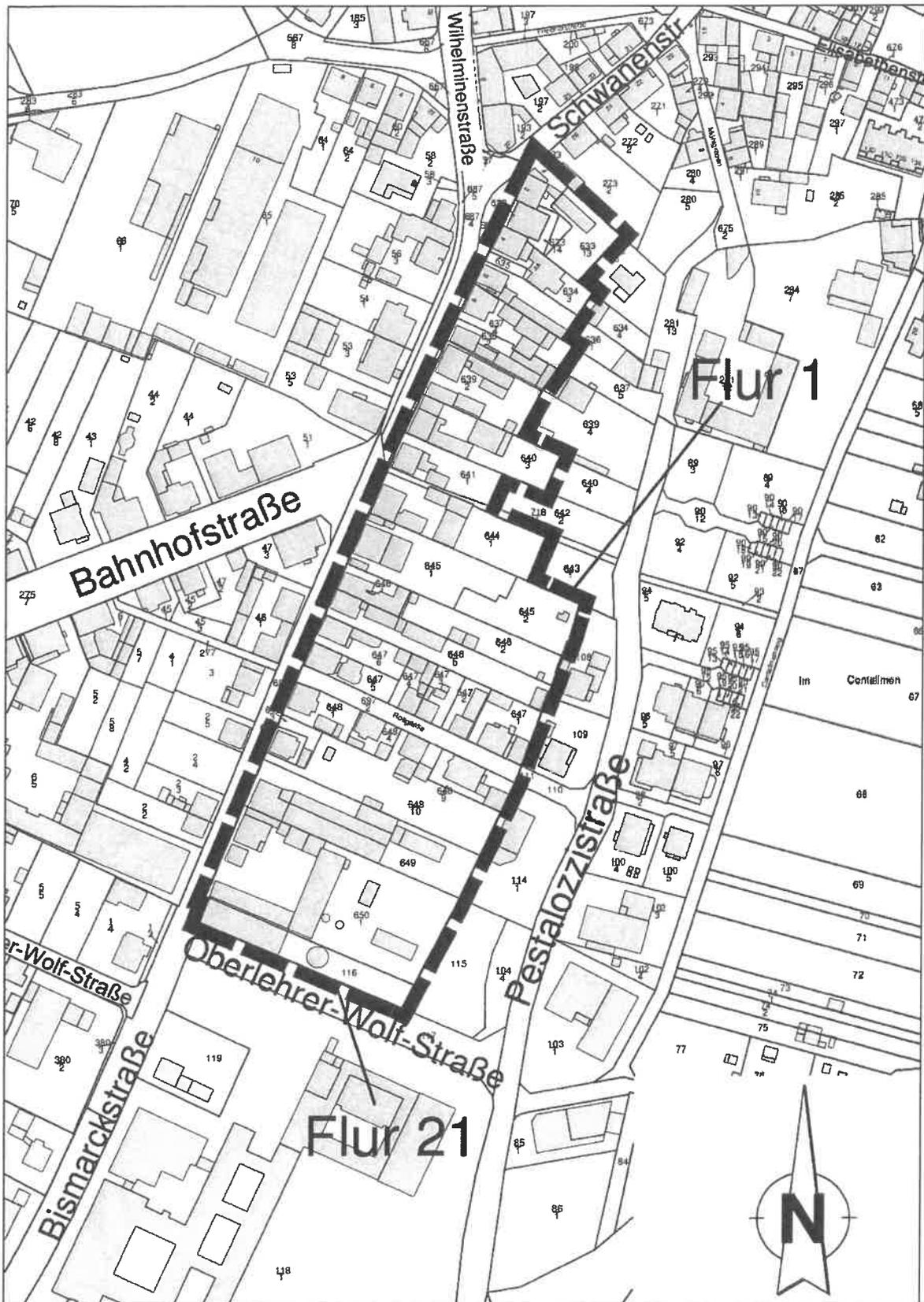


Abbildung 5: Teilgeltungsbereich 4

**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 - Beplante 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

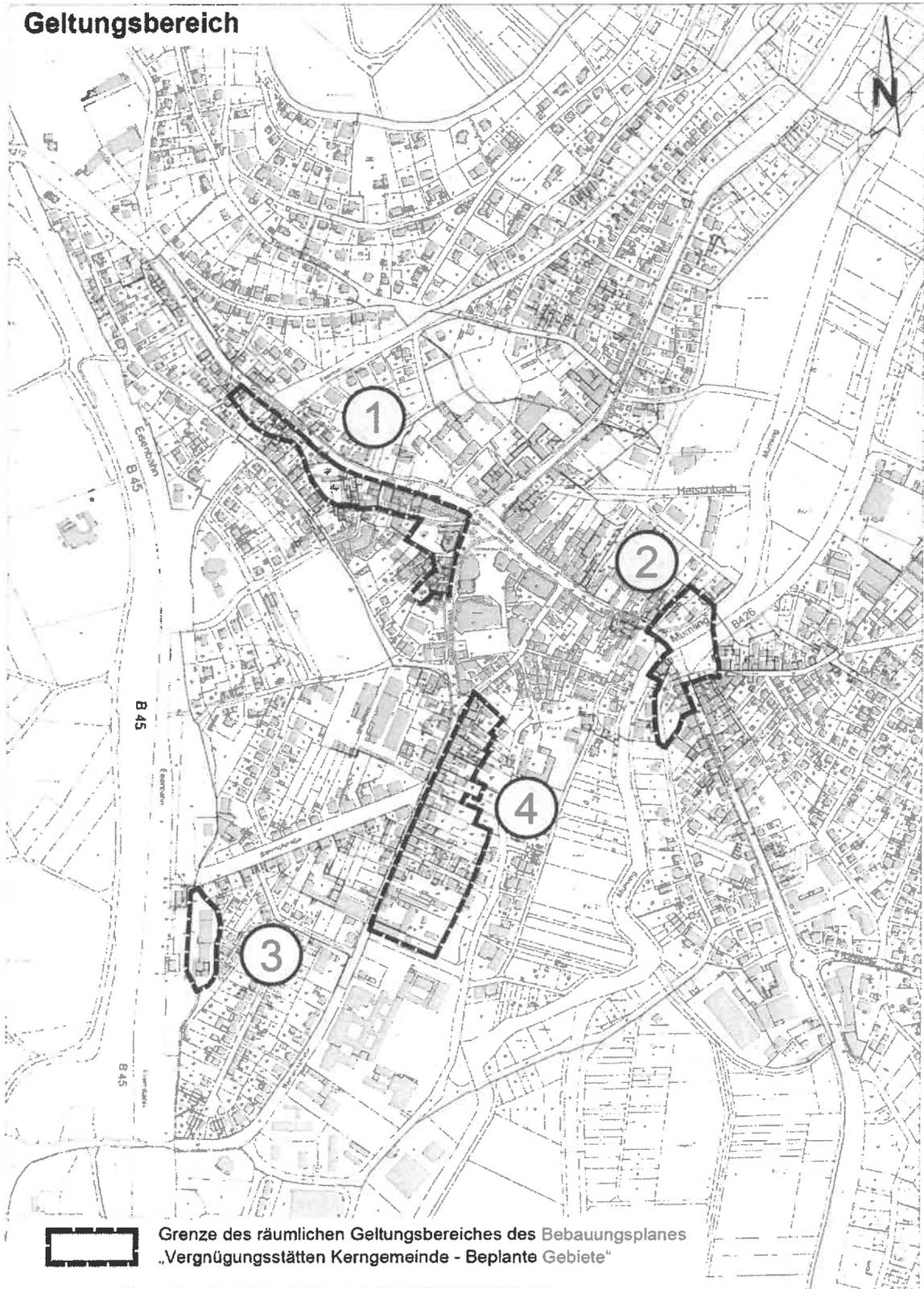
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018, GVBl. I S. 198

### Anlagen

Anlage 1: Katasterkarte mit räumlichen Geltungsbereichen des Bebauungsplanes

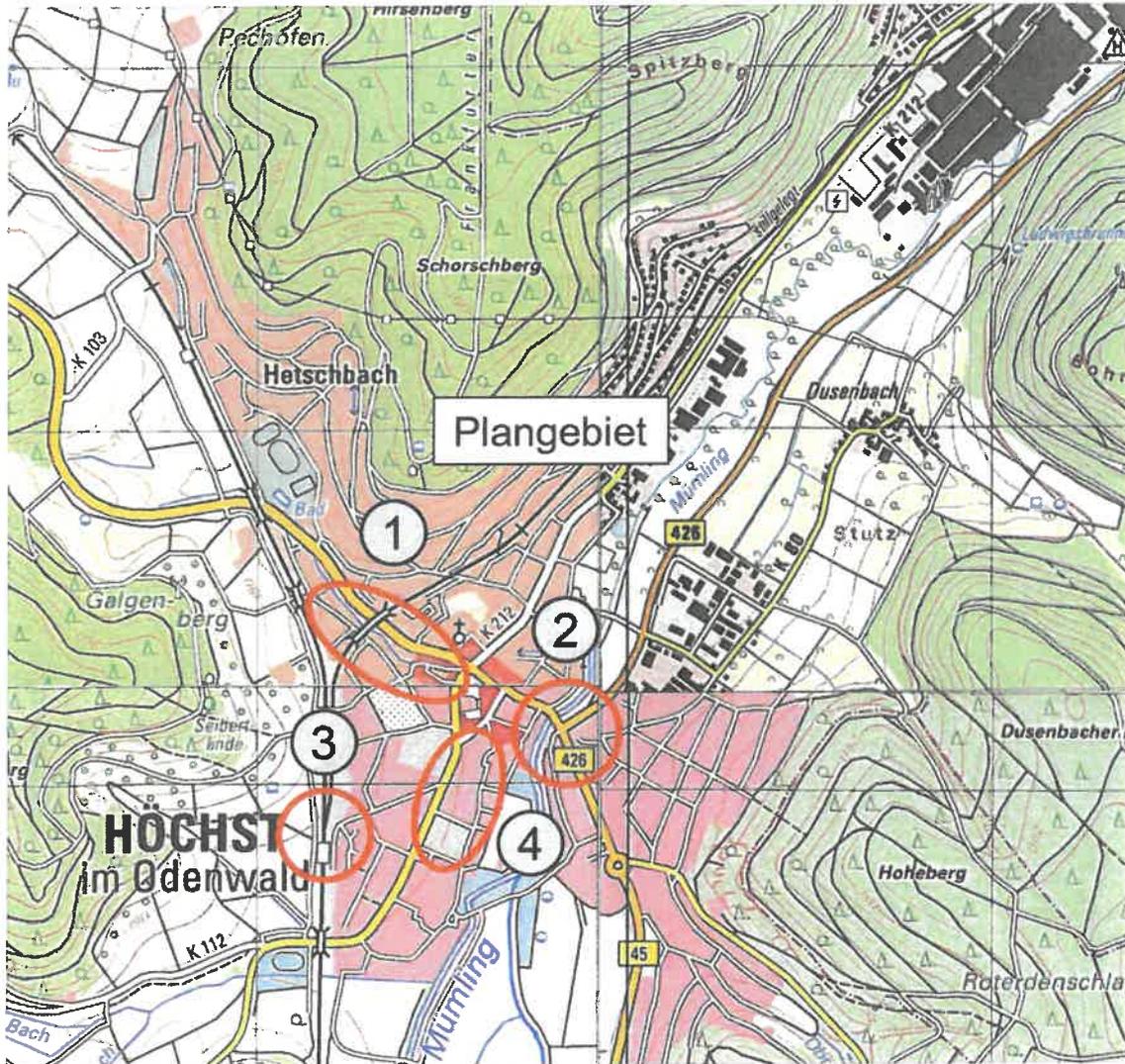
Anlage 2: Übersichtskarte

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 Dorfenerneuerungsprogramms 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.

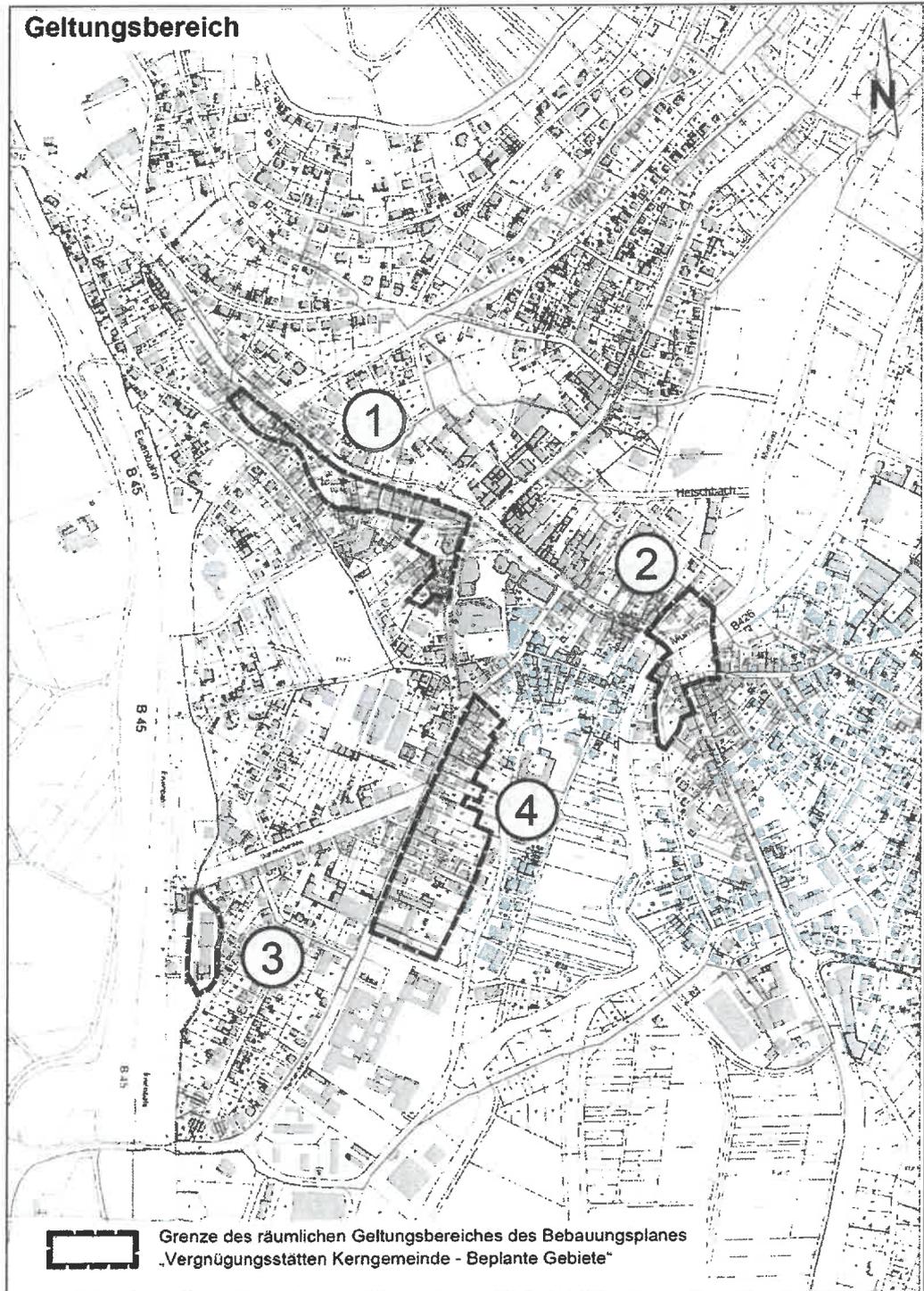
Gemäß den Rechtsvorschriften der Europäischen Union müssen die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt in einem Umweltbericht einschließlich einer Bewertung dargelegt werden. Die UP-Pflicht für Bauleitpläne ist in Art. 3 Abs. 2 Plan-UP-RL geregelt. Zugelassen sind Ausnahmen nach Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RL 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.

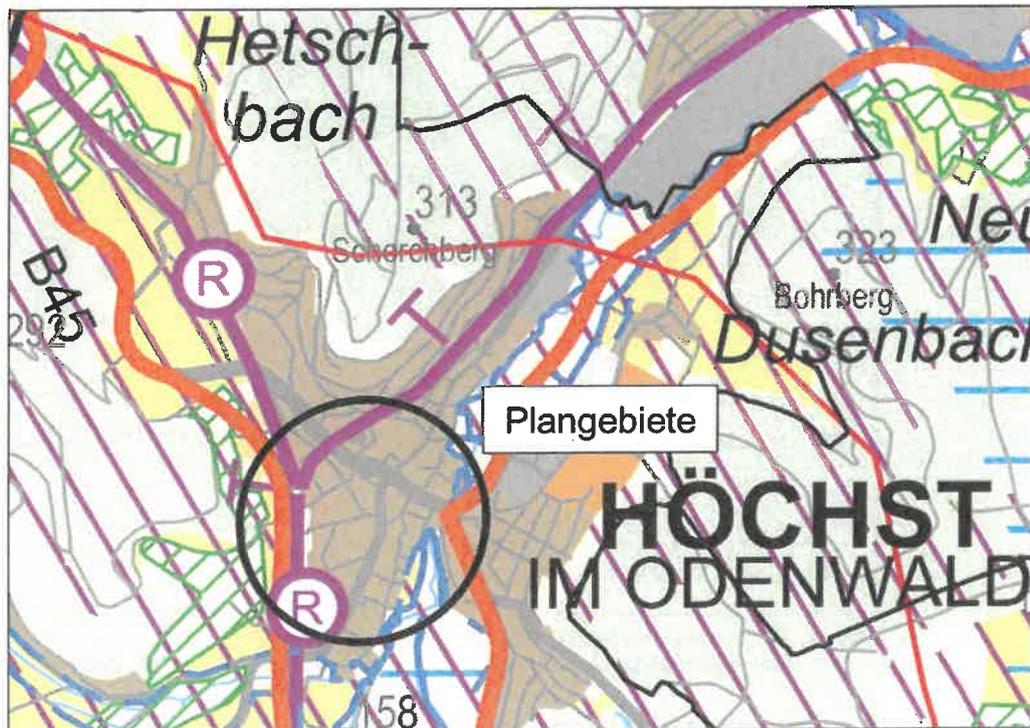


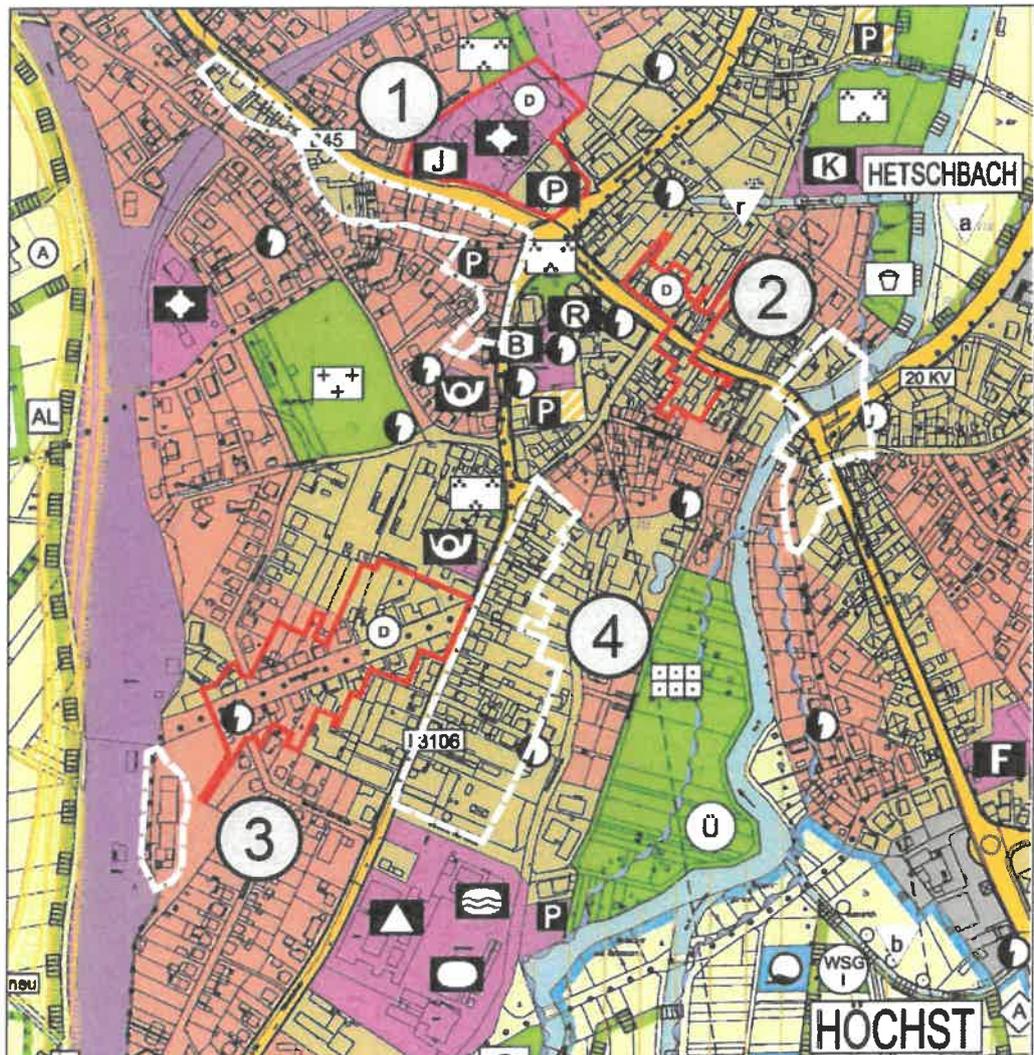
Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 mit Markierung der Lage der Plangebiete (unmaßstäblich)

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.

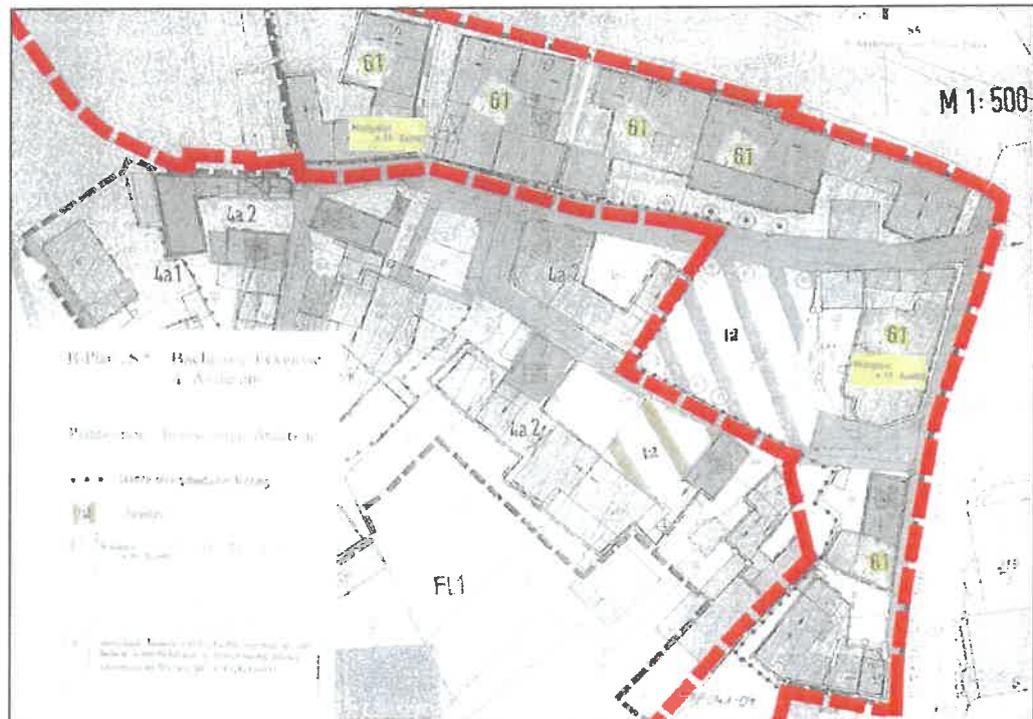
In den nachfolgenden Abbildungen sind die Planzeichnungen der rechtswirksamen Bebauungspläne mit den Flächen, die von den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes betroffen sind, dargestellt.



**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.

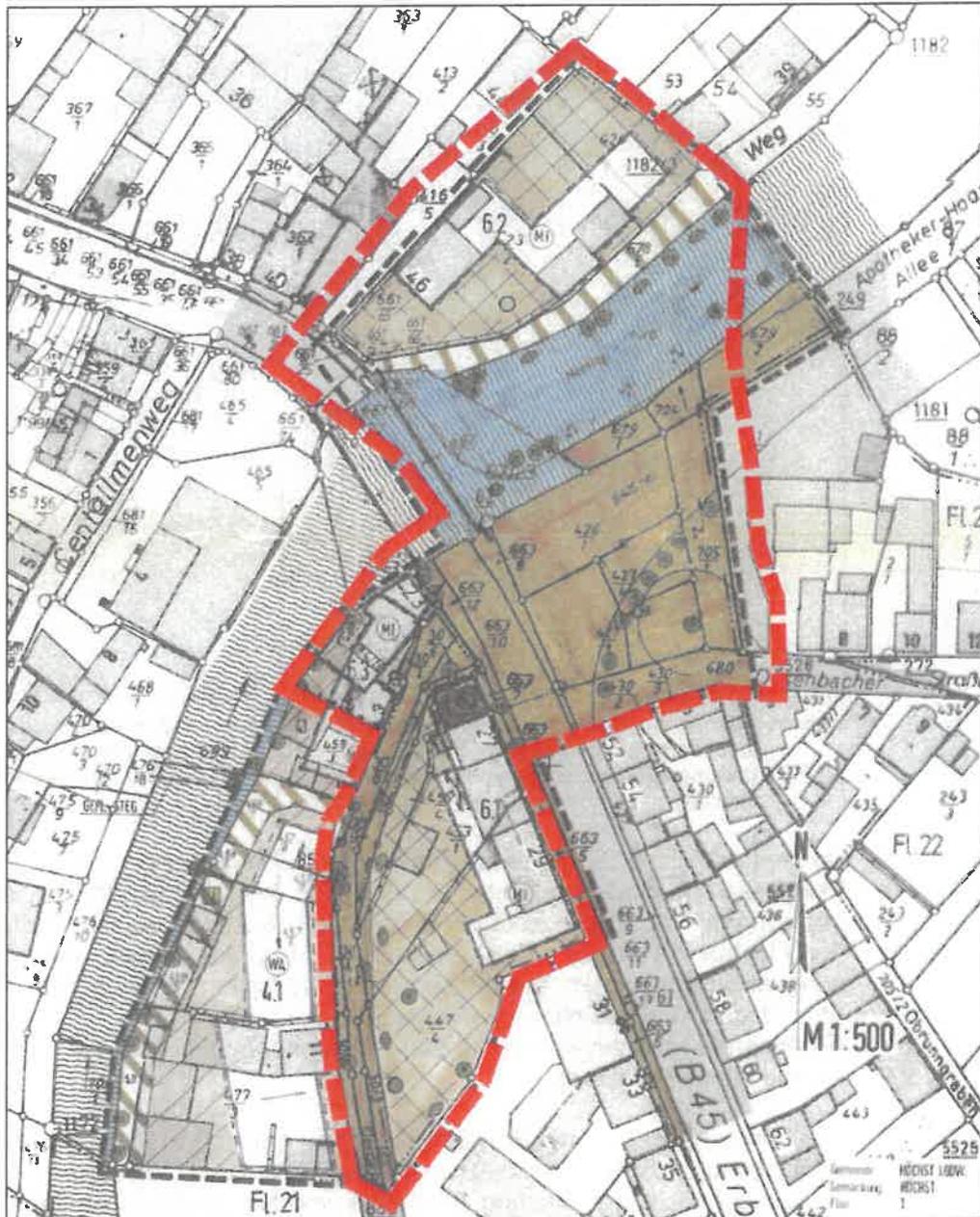


**Abb. 5: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „S 5 – Bachgasse/Eckgasse“, 4. Änderung mit dem östlichen Teilgeltungsbereich 1 (rot-gestrichelte Linie) des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten Kerngemeinde - Beplante Gebiete“ (unmaßstäblich)**

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)**

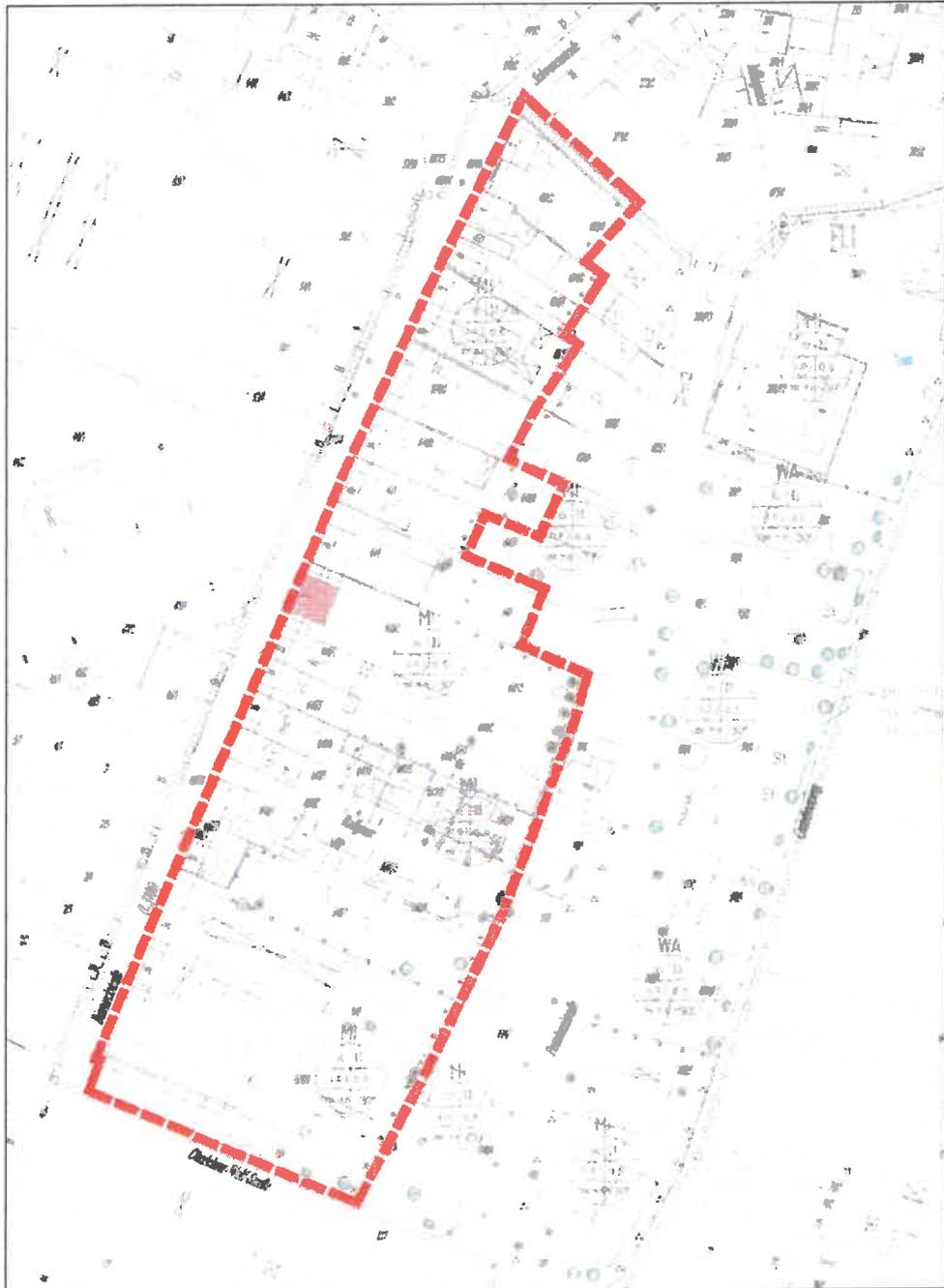
Der seit dem 28.03.1991 rechtsverbindliche Bebauungsplan „S 11/12“ setzt für die, in den Teilgeltungsbereich 3 des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten Kerngemeinde - Beplante Gebiete“ einbezogenen Flächen als Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet“ fest; Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. 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 - Beplante Gebiete“ (unmaßstäblich)

Der seit dem 23.11.2002 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Bahnhofstraße - Lust“ trifft für die, in den Teilgeltungsbereich 3 des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten Kerngemeinde - Beplante 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 Fremdwerbeanlagen 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, verschindeltes 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.

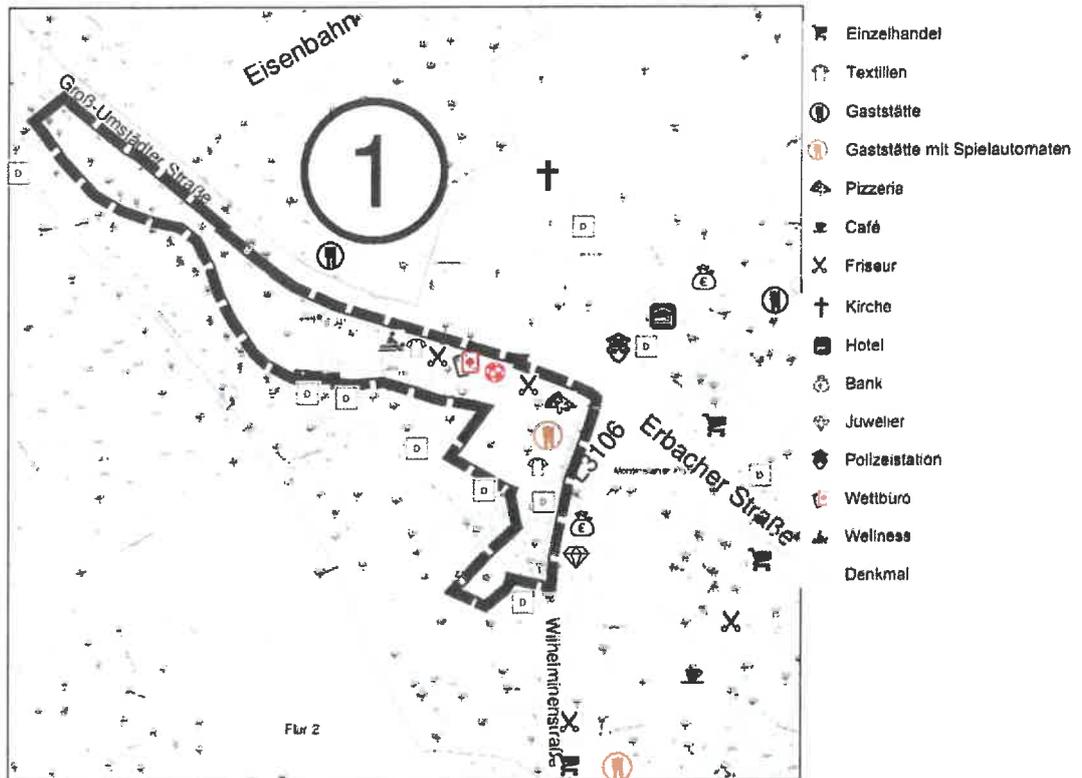


Abb. 9: Plangebiet 1, Übersichtskarte der Nutzungen, Quelle: Ortsbegehung 2017, Datengrundlage: Hess. Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

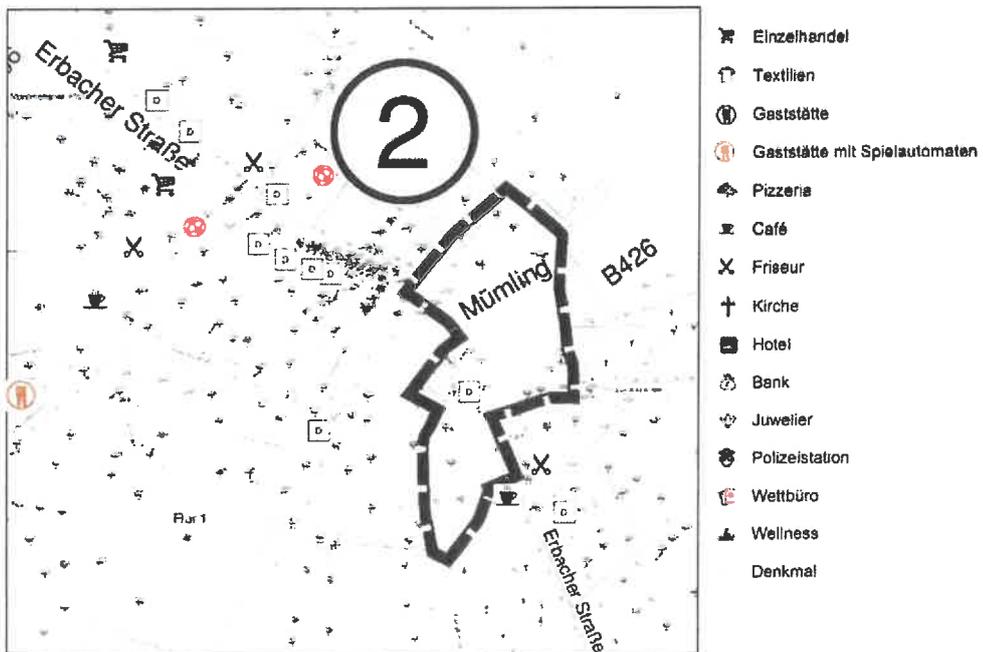


Abb. 10: Plangebiet 2, Übersichtskarte der Nutzungen, Quelle: Ortsbegehung 2017, Datengrundlage: Hess. Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

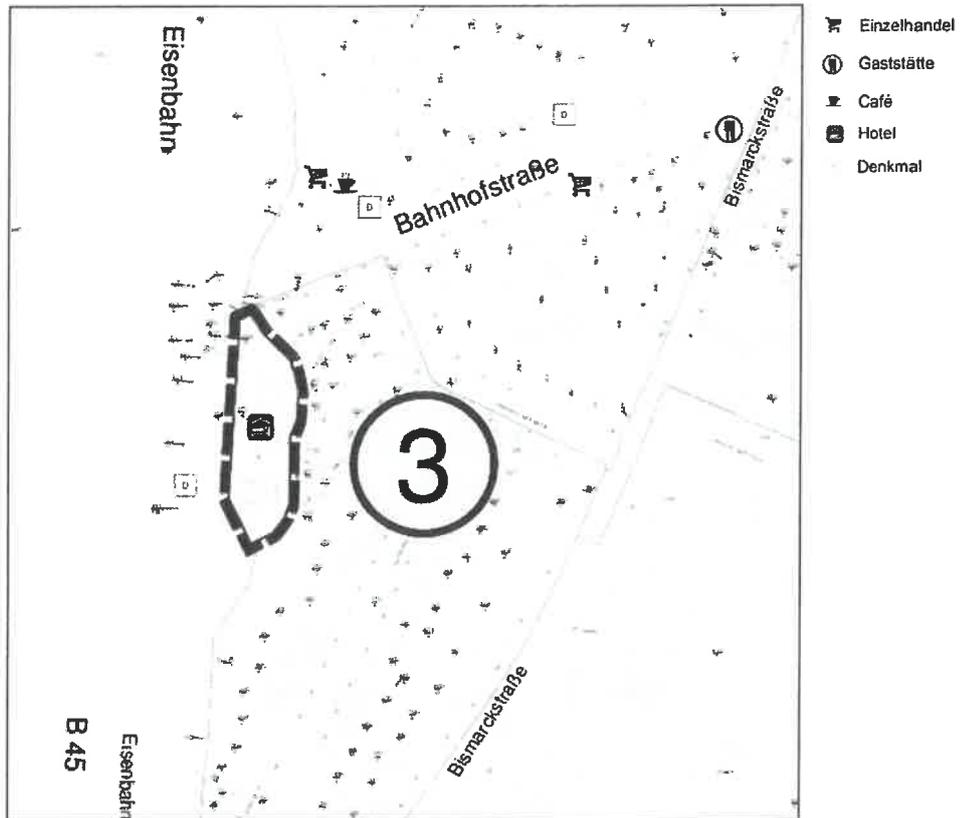


Abb. 11: Plangebiet 3, Übersichtskarte der Nutzungen, Quelle: Ortsbegehung 2017, Datengrundlage: Hess. Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

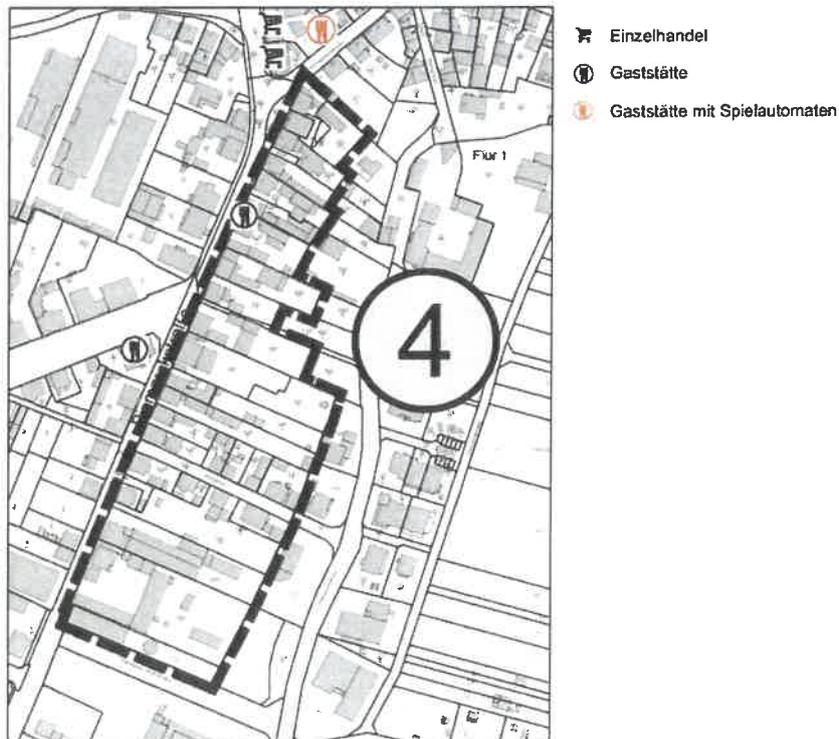


Abb. 12: Plangebiet 4, Übersichtskarte der Nutzungen, Quelle: Ortsbegehung 2017, Datengrundlage: Hess. Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

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 Teilgeltungsbereich 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 Lärmbelästigung 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 Fremdwerbearbeiten 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 Fremdwerbearbeiten 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:	<u>ca. 2,12 ha</u>
Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches:	ca. 4,45 ha