

Drucks.Nr.: 88 (222)

Datum: 20.04.2017

Vorliegende Abteilung: Planen, Bauen&Liegenschaften Sachbearbeiter: Frau Rinnert

Vorlage für die Gemeindevertretung

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes

**Bauleitplanung der Gemeinde Höchst i. Odw.
Bebauungsplan „Vergnügungsstätten Kerngemeinde – Beplante Gebiete“**

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

Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre
für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes
„Vergnügungsstätten Kerngemeinde – Beplante Gebiete“
-Beschluss einer Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre
für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten
Kerngemeinde – Beplante Gebiete“

Erläuterungen

In der Anlage sind die Beschlussvorschläge sowie die dazugehörigen Unterlagen angefügt.

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

Jörz, Dipl.-Ing.
Gemeindebauamt

Beschlussvorschlag

Den Beschlussvorschlägen wird gefolgt. Diese werden so beschlossen.

Vermerke:

Höchst i. Odw., den

- Der Beschlussvorschlag wird genehmigt
- Der Beschlussvorschlag wird mit folgenden Änderungen genehmigt:
- Der Beschlussvorschlag wird nicht genehmigt
- Eine Entscheidung über den Beschlussvorschlag wird zurückgestellt

Schriftführer

Vorliegende Abteilung: Planen, Bauen und Liegenschaften Sachbearbeiter/in: Jö/Ri

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes

Bauleitplanung der Gemeinde Höchst i. Odw.
Bebauungsplan „Vergnügungsstätten Kerngemeinde – Beplante Gebiete“ (in Textform)

- Aufstellungsbeschluss

Erläuterungen

In der Anlage sind der Beschlussvorschlag und die dazugehörigen Unterlagen angefügt.

Beschlussvorschlag

Dem Beschlussvorschlag wird gefolgt. Dieser wird so beschlossen.

Handzeichen Sachbearbeiter/in

Handzeichen Abteilungsleiter/in

Handzeichen Bürgermeister
bzw. Vertreter/in

nur von dem/der Schriftführer/in auszufüllen:

Gemeindevorstandsbeschluss vom: _____

- Der Beschlussvorschlag wird genehmigt.
- Der Beschlussvorschlag wird mit folgenden Änderungen genehmigt:

- Der Beschlussvorschlag wird nicht genehmigt.
- Eine Entscheidung über den Beschlussvorschlag wird zurückgestellt.

An die zuständige Abteilung (Sachbearbeiter/in) mit Akten zur Kenntnis und weiteren Bearbeitung:

Datum: _____

Unterschrift der/s Schriftführer/in/s

Bebauungsplan „Vergnügungsstätten Kerngemeinde – Beplante Gebiete“ (In Textform)

Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das innerörtliche Gebiet der Kerngemeinde Höchst.

Der Bauleitplan erhält die Bezeichnung: „Vergnügungsstätten Kerngemeinde – Beplante Gebiete“

Begründung:

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 15.09.2016 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das innerörtliche Gebiet der Kerngemeinde Höchst mit der Bezeichnung: „Vergnügungsstätten Kerngemeinde“ beschlossen.

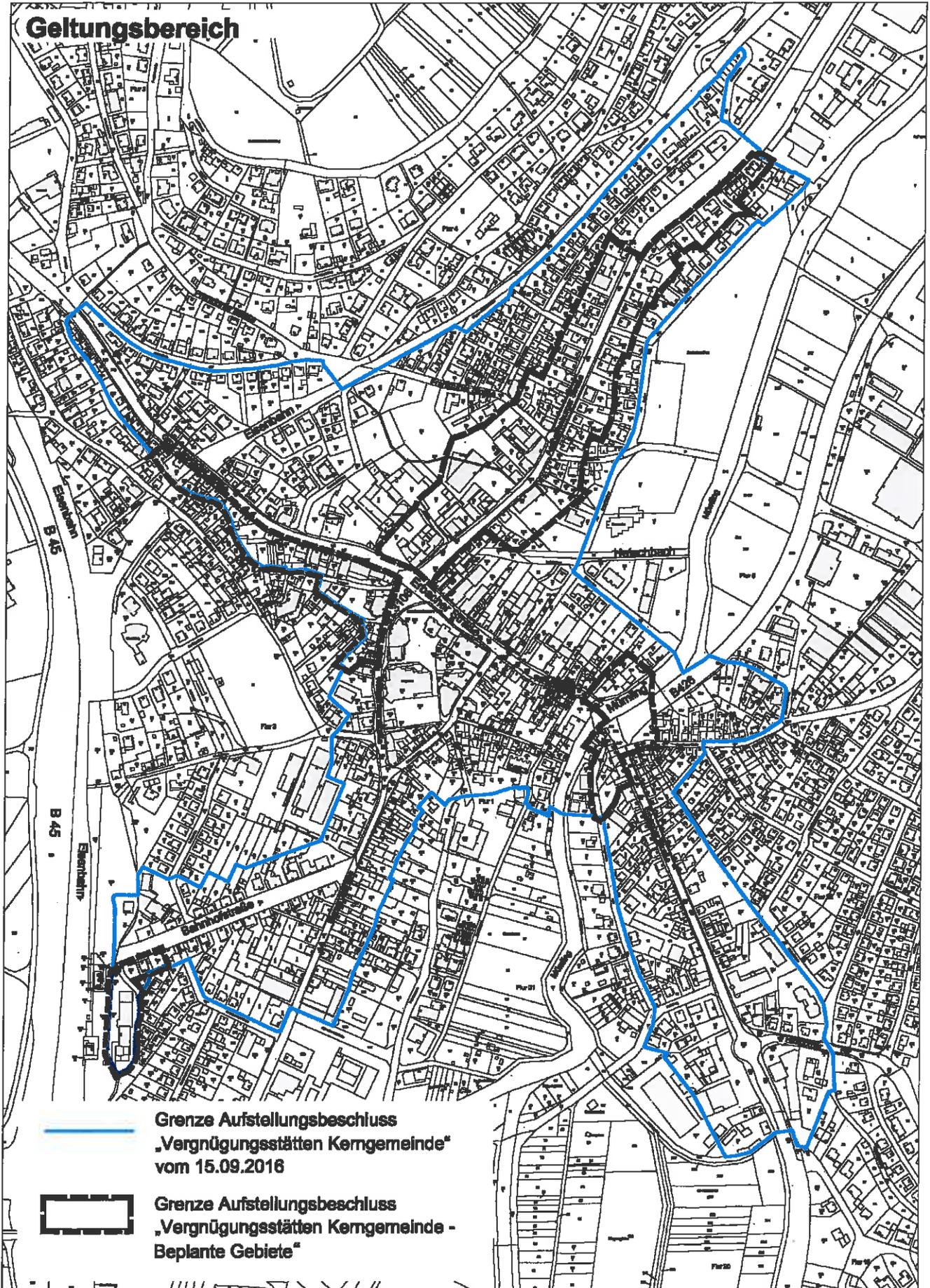
Dieser Bebauungsplan soll innerhalb seines Geltungsbereiches lediglich Festsetzungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten treffen. Die bestehenden Bebauungspläne im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes bleiben ansonsten in allen Festsetzungen unberührt.

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung der Planung hat sich ergeben, dass nur für Teilbereiche des seinerzeit vorgesehenen Geltungsbereiches ein Änderungserfordernis besteht, da die bereits beplanten Gebiete innerhalb des Geltungsbereiches teilweise bereits Festsetzungen zur Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten enthalten, bzw. die Zulässigkeit aus bauplanungsrechtlichen Gründen ohnehin nicht gegeben war. Ein Planerfordernis besteht demnach primär für diejenigen Bereiche, in denen keine entsprechenden Festsetzungen bestehen.

Die vorgenannten Festsetzungen zur Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sollen nun durch den Bebauungsplan „Vergnügungsstätten Kerngemeinde -Beplante Gebiete“ zunächst für die Teilbereiche des im Aufstellungsbeschluss vorgesehenen Gebiete getroffen werden, die derzeit bereits von Bebauungsplänen überplant werden. In diesen Bereichen kann eine entsprechende Planänderung in Textform erfolgen.

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 besteht. Die genauen Abgrenzungen sind aus nachfolgender Abbildung ersichtlich. Die einbezogenen Flurstücke sind aus den Anlagen „Nord“, „Mitte“ und „Süd“ ersichtlich.

Geltungsbereich



Sollten sich bei der Planung Abweichungen an dem vorstehend beschriebenen Geltungsbereich als sinnvoll erweisen, so wird der Gemeindevorstand ermächtigt, der Gemeindevertretung einen geänderten Geltungsbereich im Rahmen der Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung vorzulegen.

Beabsichtigte 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 Aufstellung des Bebauungsplans „Vergnügungsstätten - 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“
- Verdrängungseffekten 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 Bowlingcentern.

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.

Für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB werden zu gegebener Zeit Planentwürfe in der Verwaltung zur Einsichtnahme bereitgehalten. Hierbei wird über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, gegebenenfalls sich wesentlich unterscheidende Lösungen und über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet; es wird Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung gegeben.

Anlagen
Geltungsbereich

GEMEINDEVORSTANDSVORLAGE

Drucks.Nr.: _____

Datum : 19. April 2017

Vorliegende Abteilung: Planen, Bauen und Liegenschaften Sachbearbeiter/in: Jö/Ri

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes

Bauleitplanung der Gemeinde Höchst i. Odw.

Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten Kerngemeinde – Beplante Gebiete“

- Beschluss einer Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten Kerngemeinde – Beplante Gebiete“

Erläuterungen

In der Anlage sind der Beschlussvorschlag und die dazugehörigen Unterlagen angefügt.

Beschlussvorschlag

Dem Beschlussvorschlag wird gefolgt. Dieser wird so beschlossen.

Handzeichen Sachbearbeiter/in

Handzeichen Abteilungsleiter/in

Handzeichen Bürgermeister
bzw. Vertreter/in

nur von dem/der Schriftführer/in auszufüllen:

Gemeindevorstandsbeschluss vom: _____

- Der Beschlussvorschlag wird genehmigt.
- Der Beschlussvorschlag wird mit folgenden Änderungen genehmigt:

- Der Beschlussvorschlag wird nicht genehmigt.
- Eine Entscheidung über den Beschlussvorschlag wird zurückgestellt.

An die zuständige Abteilung (Sachbearbeiter/in) mit Akten zur Kenntnis und weiteren Bearbeitung:

Datum: _____

Unterschrift der/s Schriftführer/in/s

Beschluss einer Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten Kerngemeinde – Beplante Gebiete“

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten Kerngemeinde – Beplante Gebiete“ beschlossen.

Die Veränderungssperre ist erforderlich, um zu gewährleisten, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten Kerngemeinde – Beplante Gebiete“ bis zu dessen Inkraftsetzung keine Nutzungen entstehen, die den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Höchst i. Odw. nicht entsprechen.

Beschlussvorschlag:

Zur Sicherung der Planung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten Kerngemeinde – Beplante Gebiete“ wird gemäß § 14 BauGB die nachfolgende Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre beschlossen.

Satzung

über den Erlass einer Veränderungssperre

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142) sowie der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Höchst im Odenwald in der Sitzung am folgende Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre beschlossen.

§ 1

Inhalt der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre beinhaltet, dass

1. Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches (BauGB) nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;

2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

§ 2

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre 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. Die genauen Abgrenzungen sind aus nachfolgender Abbildung ersichtlich. Die einbezogenen Flurstücke sind aus den Anlagen „Nord“, „Mitte“ und „Süd“ ersichtlich.

Geltungsbereich



Grenze Veränderungssperre /
Bebauungsplan „Vergnügungsstätten
Kerngemeinde - Beplante Gebiete“

§ 3

Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft, wenn Sie nicht gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 oder Abs. 2 verlängert wird. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

Höchst im Odenwald, den

Der Gemeindevorstand

Bitsch, Bürgermeister

Anlagen

Begründung zur Veränderungssperre

Geitungsbereich

Begründung zur Veränderungssperre

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten Kerngemeinde – Beplante Gebiete“ beschlossen. Demnach sollen zunächst für die Teilbereiche des Gemeindegebietes Festsetzungen zur Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten getroffen werden, die derzeit bereits von Bebauungsplänen überplant werden. In diesen Bereichen erfolgt eine entsprechende Planänderung bzw. -ergänzung in Textform.

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 Aufstellung des Bebauungsplans „Vergnügungsstätten Kerngemeinde - Beplante Gebiete“ sowohl die allgemeine als auch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten innerhalb des Geltungsbereiches städtebaulich verträglich geregelt werden.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre entspricht dem Geltungsbereich des v. g. Bebauungsplanes.

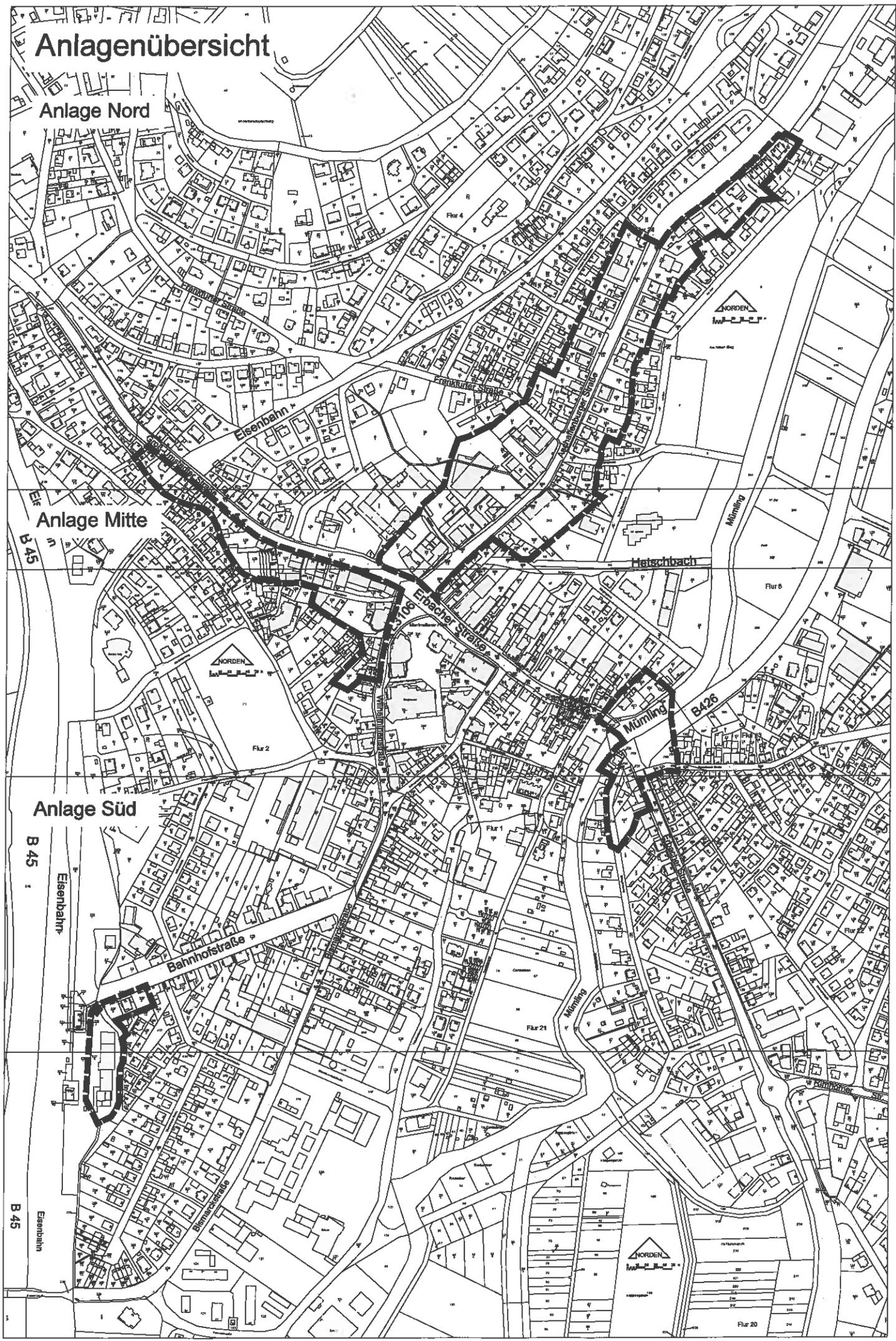
Zur Sicherung der Ziele des Bebauungsplanes Bebauungsplan „Vergnügungsstätten Kerngemeinde –Beplante Gebiete“ (In Textform) ist die Aufstellung einer Veränderungssperre nach § 14 ff. BauGB notwendig.

Anlagenübersicht

Anlage Nord

Anlage Mitte

Anlage Süd



B 45

B 45

B 45

NORDEN

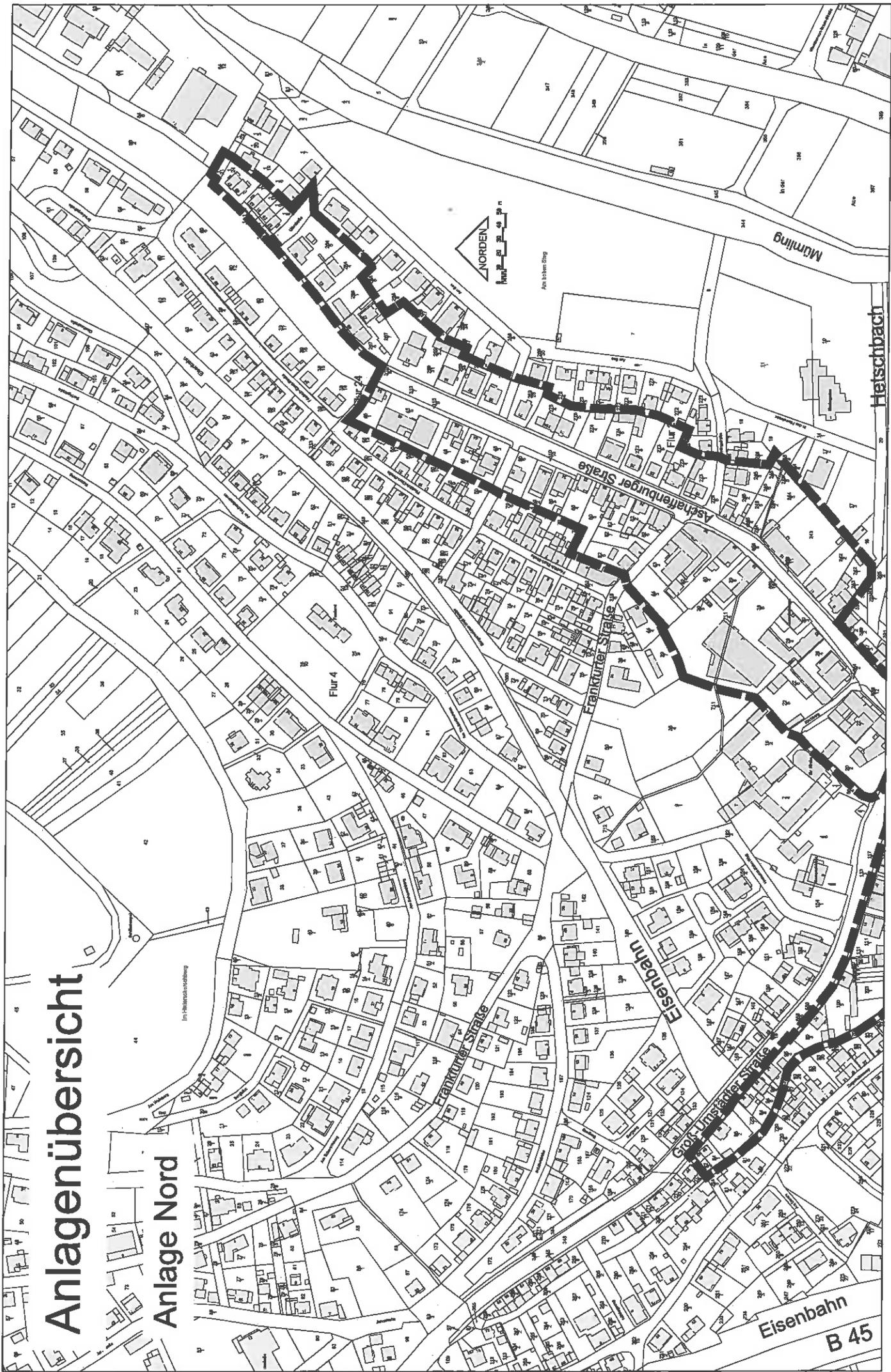
NORDEN

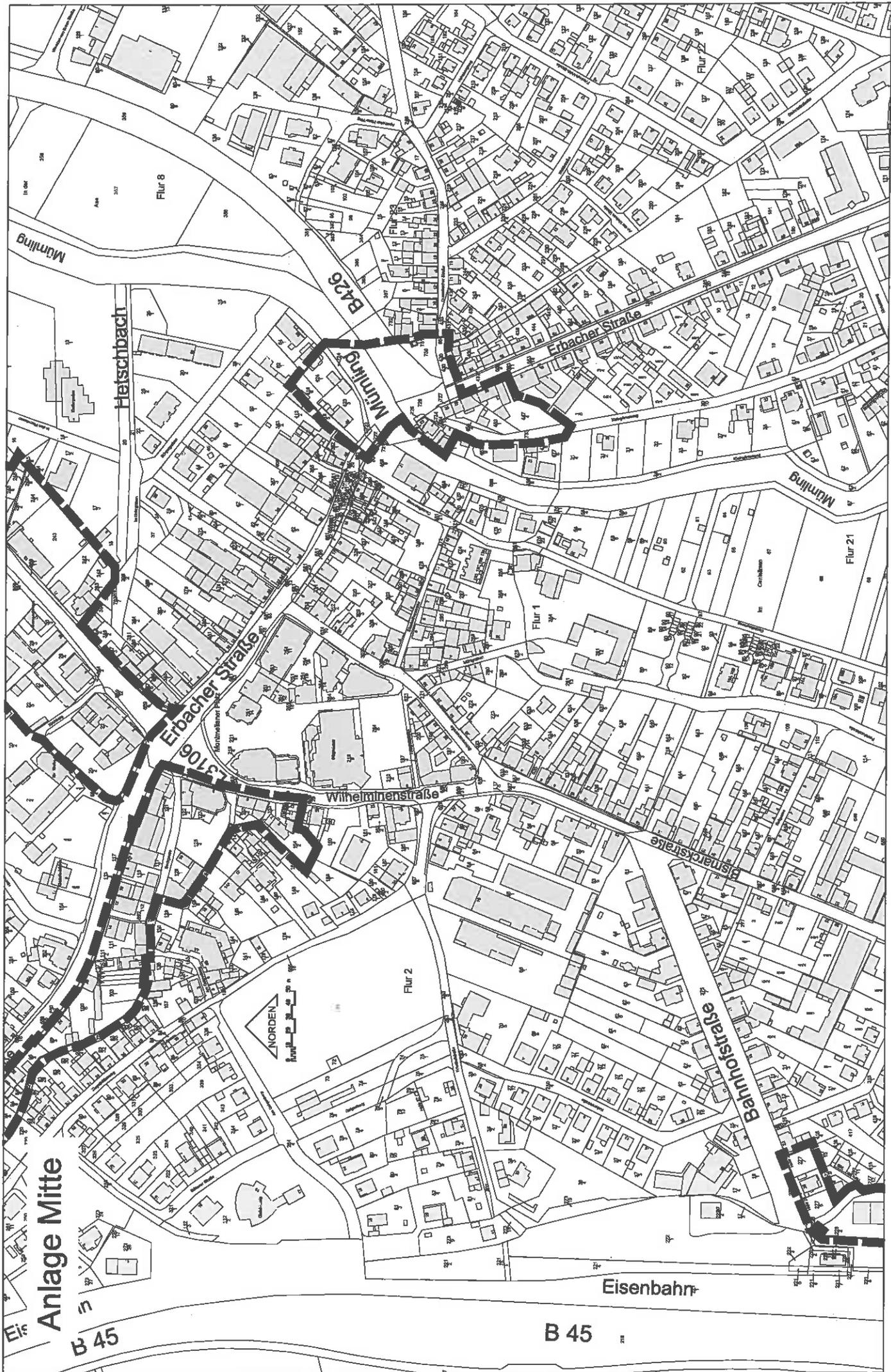
NORDEN

Flur 20

Anlagenübersicht

Anlage Nord





Anlage Mitte

B 45

B 45

Eisenbahn





Anlage Süd

Eisenbahn

B 45

Eisenbahn

B 45

Erbacher Straße

Mühling

Bismarckstraße

Bamnstraße

Bismarckstraße

Kühnholzer Str.

Flur 1

Flur 21

Flur 20



NORDEN

Im Himmeln
210
202
211
209
204
215
217

Körnerstraße