Stadt Bad König
Kernstadt

Bebauungsplan

„Vergnügungsstätten Bahnhofstraße - Beplante Gebiete“
(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
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PC40021-P
Bearbeitet: September 2026

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Ziel und Zweck der Planung 3
2. Verfahren 4
3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes 5
4. Übergeordnete Planungen 7
4.1 Regionalplan Südhessen 2010 7
4.2 Flächennutzungsplan 7
5. Bestehendes Baurecht 8
6. Bestandsbeschreibung 12
7. Planung 14
7.1 Vergnügungsstättenkonzept 14
7.2 Ausschluss von Fremdwerbeanlagen 16
7.3 Planungsrechtliche Festsetzungen 17
8. Umweltprüfung 17
9. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung 18
10. Städtebauliche Daten 18

1. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan dient der städtebaulichen Steuerung von Vergnügungsstätten in der Kernstadt. Zum Erhalt der bestehenden städtebaulichen Funktionalität als Kurstadt sowie als Wohn-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsstandort in der zentralen Ortslage von Bad König soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten Bahnhofstraße - 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.

Vergnügungsstätten sind eine Nutzungsart, bei der die kommerzielle Unterhaltung der Besucher durch entsprechende Dienstleistungen des Betreibers im Vordergrund steht. Ihre Kennzeichen sind kommerzielle Freizeitgestaltung und Amüsierbetrieb. Typische Vergnügungsstätten im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind etwa Spielhallen und Spielcasinos sowie alle Arten von Diskotheken und Nachtlokalen.

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

- Wettannahmestellen mit Geldspielautomaten oder entsprechende Gaststätten,
- nicht wesentlich störende bordellartige Betriebe oder eine Wohnungsprostitution,
- Bordelle, bordellartige Betriebe 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 Kernstadt getroffen werden, in denen Mischgebiete bzw. ein Kerngebiet 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 Installation steht ebenfalls im Widerspruch zu einer städtebaulichen Aufwertung der Bahnhofstraße. Zu berücksichtigen sind weiterhin auch der Erhalt der städtebaulichen Gestalt der prägenden tradierten Bebauung sowie der Schutz von Kulturdenkmälern im Plangebiet, wie das Anwesen Bahnhofstraße 8 (Restaurant „Wacht am Rhein“), 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 und 13a 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.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, wovon hier Gebrauch gemacht wird.

Zudem wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 (vgl. Kap. 8), von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der Bebauungsplan „Vergnügungsstätten Bahnhofstraße - Beplante Gebiete“ (in Textform) wird gemeinsam mit dem Bebauungsplan „Vergnügungsstätten Bahnhofstraße – Im Zusammenhang bebaute Gebiete“ (in Textform) aufgestellt.

3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten Bahnhofstraße - Beplante Gebiete“ umfasst die Flurstücke in der Kernstadt entlang der Bahnhofstraße und der Frankfurter Straße, die Teile der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 17 „Kurzentrum“, Nr. 19 „Brunnengärten“, Nr. 23 „Bahnhofstraße“ und Nr. 25 „Nördlich Weyprechtstraße“ sowie deren Änderungspläne sind.

Die Geltungsbereiche orientieren sich an den in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen festgesetzten „Mischgebieten“ bzw. „Kerngebiet“, in denen gemäß § 6 bzw. § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Vergnügungsstätten zulässig oder ausnahmsweise zulässig sind und für die ein städtebauliches Erfordernis für eine Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten bzw. Fremdwerbeanlagen besteht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst somit drei Teilgeltungsbereiche in der Gemarkung Bad König, Flur 1:

Der nördliche Teilgeltungsbereich liegt zwischen der Kimbacher Straße im Norden und dem Kurpark im Süden und beinhaltet die am östlichen Rand der Frankfurter Straße liegenden Grundstücke der Anwesen Frankfurter Straße 11 bis 15 einschließlich des Anwesens Kimbacher Straße 1 und Teile angrenzender Wegeparzellen.

Der mittlere Teilgeltungsbereich liegt zwischen dem Parkplatz am Kimbach im Norden und der Schwimmbadstraße im Süden und beinhaltet die am westlichen Rand der Frankfurter Straße liegenden Grundstücke der Anwesen Frankfurter Straße 2 bis 12 und Teile angrenzender Wegeparzellen.

Der südliche Teilgeltungsbereich erstreckt sich zwischen der Elisabethenstraße im Norden und dem Gartenweg im Süden und beinhaltet die am östlichen Rand der Bahnhofstraße liegenden Grundstücke der Anwesen Bahnhofstraße 2 bis 8 einschließlich der Anwesen Elisabethenstraße 14 und Weyprechtstraße 2 sowie die am westlichen Rand der Bahnhofstraße liegenden Grundstücke der Anwesen Bahnhofstraße 7 bis 25 und Teile angrenzender Wegeparzellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten Bahnhofstraße - Beplante Gebiete“ ist der nachfolgenden Katasterkarte zu entnehmen.



Abb. 1: Katasterkarte mit räumlichem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten Bahnhofstraße - Beplante Gebiete“ (unmaßstäblich)

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

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan Südhessen 2010

Das von der vorliegenden Planung betroffene Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen 2010 als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ ausgewiesen.

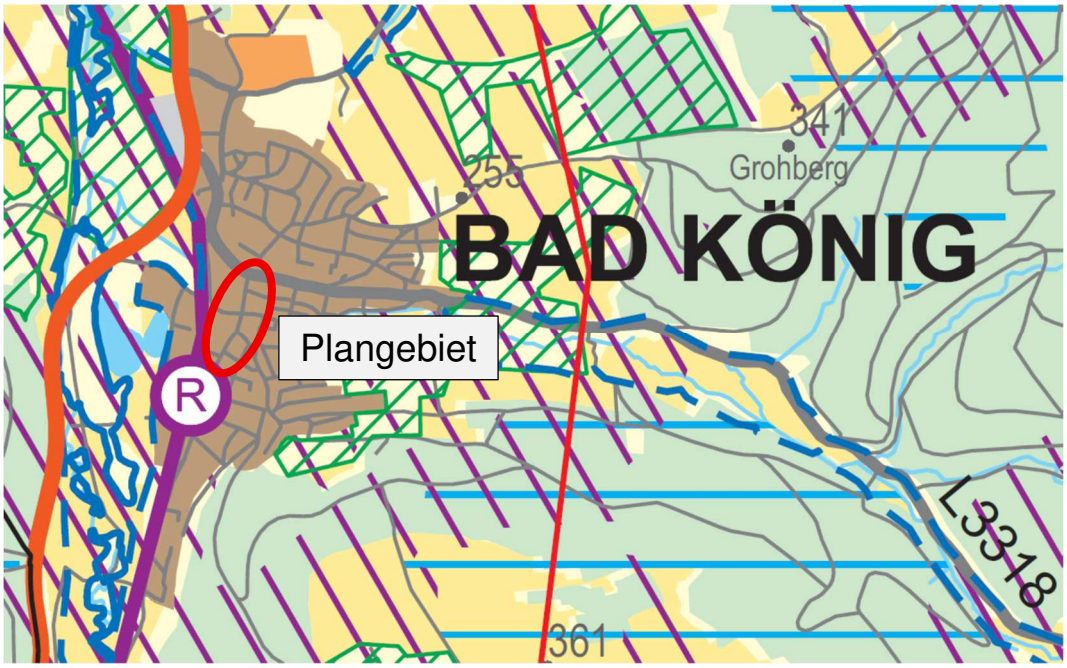


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010
mit Markierung der Lage des Plangebietes (rote Ellipse, unmaßstäblich)

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

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bad König stellt das Plangebiet überwiegend als „Gemischte Bauflächen, vorhanden“ (M) sowie teilweise als „Wohnbauflächen, vorhanden“ (W) und „Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen, vorhanden“ dar.

Die Darstellungen sind im Einzelnen aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich:

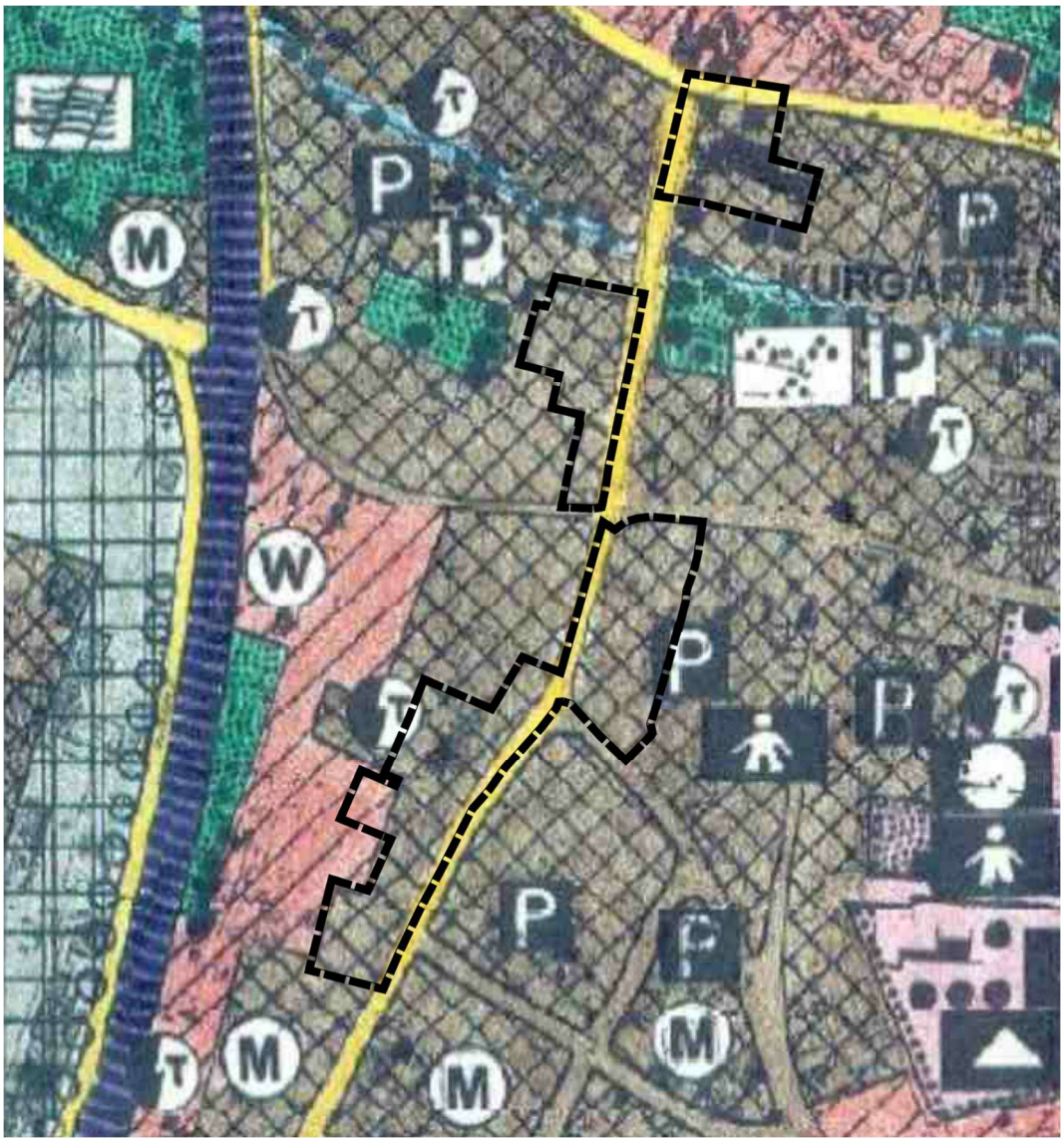


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad König mit dem Geltungsbereich (schwarz-gestrichelte Linie) des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten Bahnhofstraße - Beplante Gebiete“ (unmaßstäblich)

Der vorliegende Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad König entwickelt worden.

5. Bestehendes Baurecht

Der Bebauungsplan „Vergnügungsstätten Bahnhofstraße - Beplante Gebiete“ überplant teilweise die Geltungsbereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 17 „Kurzentrum“, Nr. 19 „Brunnengärten“, Nr. 23 „Bahnhofstraße“ und Nr. 25 „Nördlich Weyprechtstraße“ sowie deren Änderungspläne.

Diese setzen für die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sich befindenden Flächen als Art der baulichen Nutzung überwiegend „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO bzw. „Kerngebiet“ gemäß § 7 BauNVO (jeweils teilweise einschließlich angrenzender Verkehrsflächen) fest.

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

In der nachfolgenden Abbildung sind die rechtskräftigen Bebauungspläne mit den Flächen entlang der Bahnhofstraße und der Frankfurter Straße, in denen Vergnügungsstätten bisher zulässig sind und die daher von den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes betroffen sind, dargestellt.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten treffen diese Bebauungspläne folgende Festsetzungen:

Bebauungsplan Nr. 17 „Kurzentrum“ (rechtsverbindlich seit 27.10.1976)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten Bahnhofstraße – Beplante Gebiete“ liegen Teile der Mischgebiete 6.1 und 6.5 (letzteres mit Sanatorium, inzwischen im Geltungsbereich des 1. Änderungsplanes des Bebauungsplanes Nr. 17), in denen Vergnügungsstätten gemäß § 6 der bei der Aufstellung des Bebauungsplanes gültigen BauNVO 1968 als „Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören“ zulässig sind.

Der 1. Änderungsplan des Bebauungsplanes Nr. 17 (rechtsverbindlich seit 06.03.1999) setzt nördlich der Einmündung der Elisabethenstraße in die Frankfurter Straße ein „Sondergebiet – Kureinrichtungen“ fest, in dem Vergnügungsstätten nicht zulässig sind. Daher wurde diese Fläche nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten Bahnhofstraße – Beplante Gebiete“ aufgenommen.

Bebauungsplan Nr. 19 „Brunnengärten“ (rechtsverbindlich seit 16.06.1977)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten Bahnhofstraße – Beplante Gebiete“ liegen die Mischgebiete 6.2 und 6.3, in denen Vergnügungsstätten gemäß § 6 BauNVO 1968 als „Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören“ zulässig sind.
In den festgesetzten „Baugrundstücken für den Gemeinbedarf – Kurgebiet“ sind Vergnügungsstätten nicht zulässig. Der Parkplatz am Kimbach wurde daher nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten Bahnhofstraße – Beplante Gebiete“ aufgenommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Brunnengärten, 1. Änderung“ liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten Bahnhofstraße – Beplante Gebiete“.

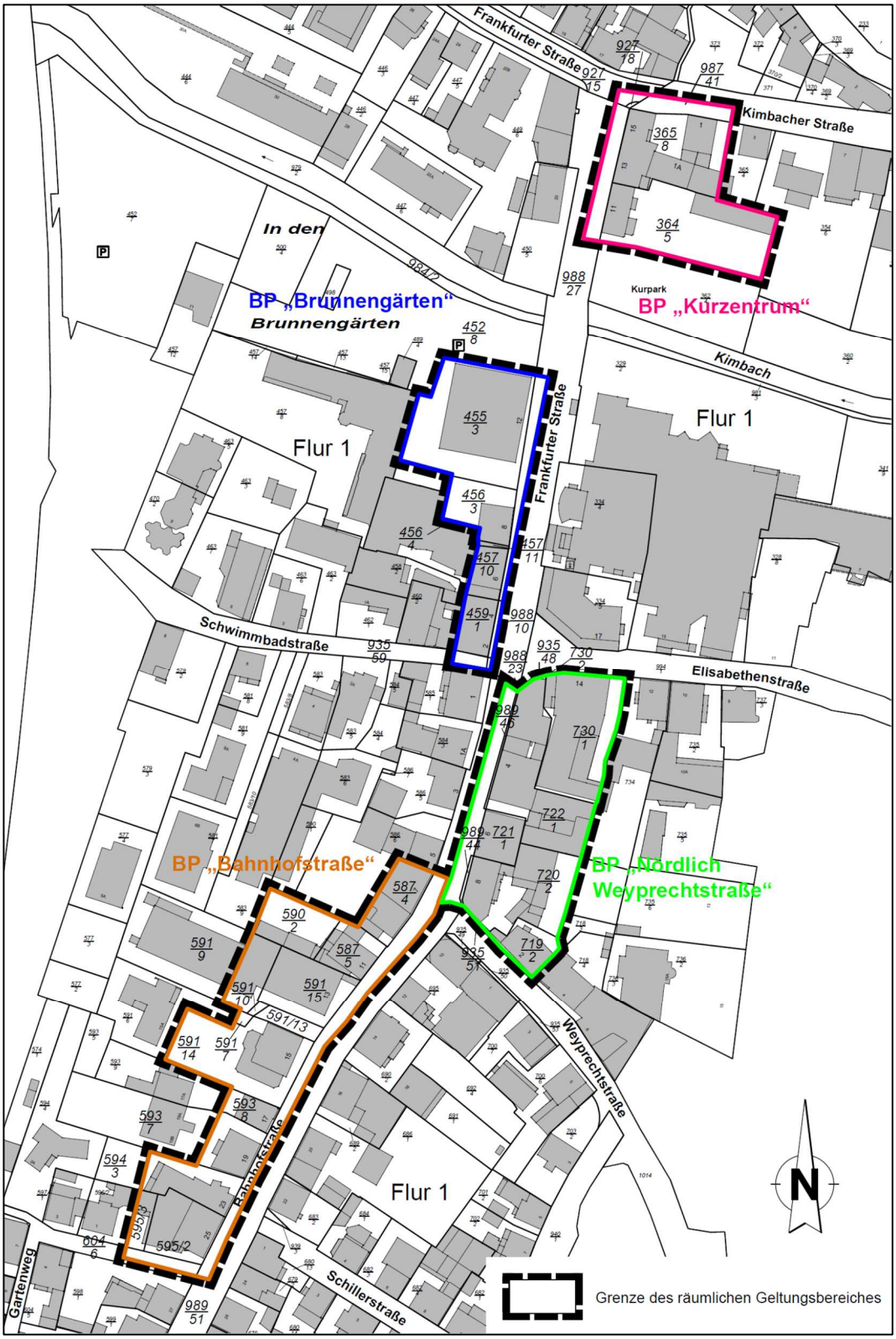


Abb. 4: Katasterkarte mit den in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten Bahnhofstraße - Beplante Gebiete“ einbezogenen Teilflächen der rechtskräftigen Bebauungspläne, in denen Vergnügungsstätten bisher zulässig sind (unmaßstäblich)

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

Bebauungsplan Nr. 23 „Bahnhofstraße“ (rechtsverbindlich seit 19.01.1977)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten Bahnhofstraße – Beplante Gebiete“ liegen die Mischgebiete 6.2 und 6.3, in denen Vergnügungsstätten gemäß § 6 BauNVO 1968 als „Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören“ zulässig sind.
Das Mischgebiet 6.1 wurde inzwischen überplant und ist nun Teil des Urbanen Gebietes (Gebiet 2) im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schwimmbadstraße“ (rechtsverbindlich seit 29.06.2019), in dem die in § 6a Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Der westliche Abschnitt des Flurstücks Nr. 591/14 liegt im Allgemeinen Wohngebiet 4.1 des Bebauungsplanes Nr. 23. In Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO sind zwar Vergnügungsstätten weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig, die Fläche verbleibt aber im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten Bahnhofstraße – Beplante Gebiete“, da sie lediglich im rückwärtigen Bereich eines im Bebauungsplan Nr. 23 festgesetzten Mischgebietsflurstücks (Bahnhofstraße 15) liegt.

Bebauungsplan Nr. 23 „Bahnhofstraße, 1. Änderung“
(genehmigt am 25.04.1979)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten Bahnhofstraße – Beplante Gebiete“ liegt die von der 1. Änderung betroffene kleine Teilfläche des Mischgebietes 6.1 des Ursprungsbebauungsplanes, in dem Vergnügungsstätten gemäß § 6 BauNVO 1968 als „Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören“ zulässig sind.

Die Geltungsbereiche der 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Bahnhofstraße“ liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten Bahnhofstraße – Beplante Gebiete“.

Bebauungsplan Nr. 25 „Nördlich Weyprechtstraße“
(rechtsverbindlich seit 02.12.1983)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten Bahnhofstraße – Beplante Gebiete“ liegen Teile des Mischgebietes 6.2, in dem Vergnügungsstätten gemäß § 6 BauNVO 1977 als „sonstige Gewerbebetriebe“ zulässig sind, und Teile des Kerngebietes 7.1, in dem gemäß § 7 BauNVO 1977 Vergnügungsstätten allgemein zulässig sind.

6. Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst drei Teilgeltungsbereiche entlang der Frankfurter Straße im nördlichen Abschnitt und entlang der Bahnhofstraße im südlichen Abschnitt, die die Kernstadt von Bad König als Hauptverkehrsstraße und zugleich als Haupteinkaufsstraße in nordsüdliche Richtung erschließen. Das Plangebiet erstreckt sich dabei zwischen der L 3318 (Kimbacher Straße) im Norden und dem Gartenweg im Süden.

Der Abschnitt der Frankfurter Straße nördlich der Elisabethenstraße wird dominiert von der Odenwald-Therme und dem Kurpark beidseitig des Kimbachs, der in ostwestlicher Fließrichtung die Frankfurter Straße kreuzt, die aber außerhalb des Plangeltungsbereiches liegen, da Vergnügungsstätten hier bereits planerisch ausgeschlossen sind.

Das Plangebiet ist ansonsten überwiegend durch eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung geprägt.

Die dortigen Nutzungen bestehen neben dem Wohnen überwiegend aus Einzelhandel und einer Vielzahl an Dienstleistungsbetrieben.

Aus der nachfolgenden Abbildung sind die gewerblichen Erdgeschoss-Nutzungen im Einzelnen ersichtlich. Bei den Gebäuden ohne Planzeichen handelt es sich um reine Wohnhäuser. In den Obergeschossen der Gebäude befinden sich überwiegend Wohnungen.

An der Einmündung der Weyprechtstraße in die Bahnhofstraße steht das denkmalgeschützte Fachwerkgebäude Bahnhofstraße 8, das als Gaststätte („Wacht Am Rhein“) genutzt wird.

Schräg gegenüber des denkmalgeschützten Gebäudes befindet sich in der Bahnhofstraße 9 eine Vergnügungsstätte in Form eines Wettbüros, die in der nachfolgenden Übersichtskarte der gewerblichen Nutzungen zusätzlich magentafarben markiert ist.

In die Übersichtskarte wurden auch die Leerstände aufgenommen (orange markiert, ebenfalls bezogen auf das Erdgeschoss), die bei der Ende Mai 2026 durchgeführten Bestandsaufnahme zu verzeichnen waren.

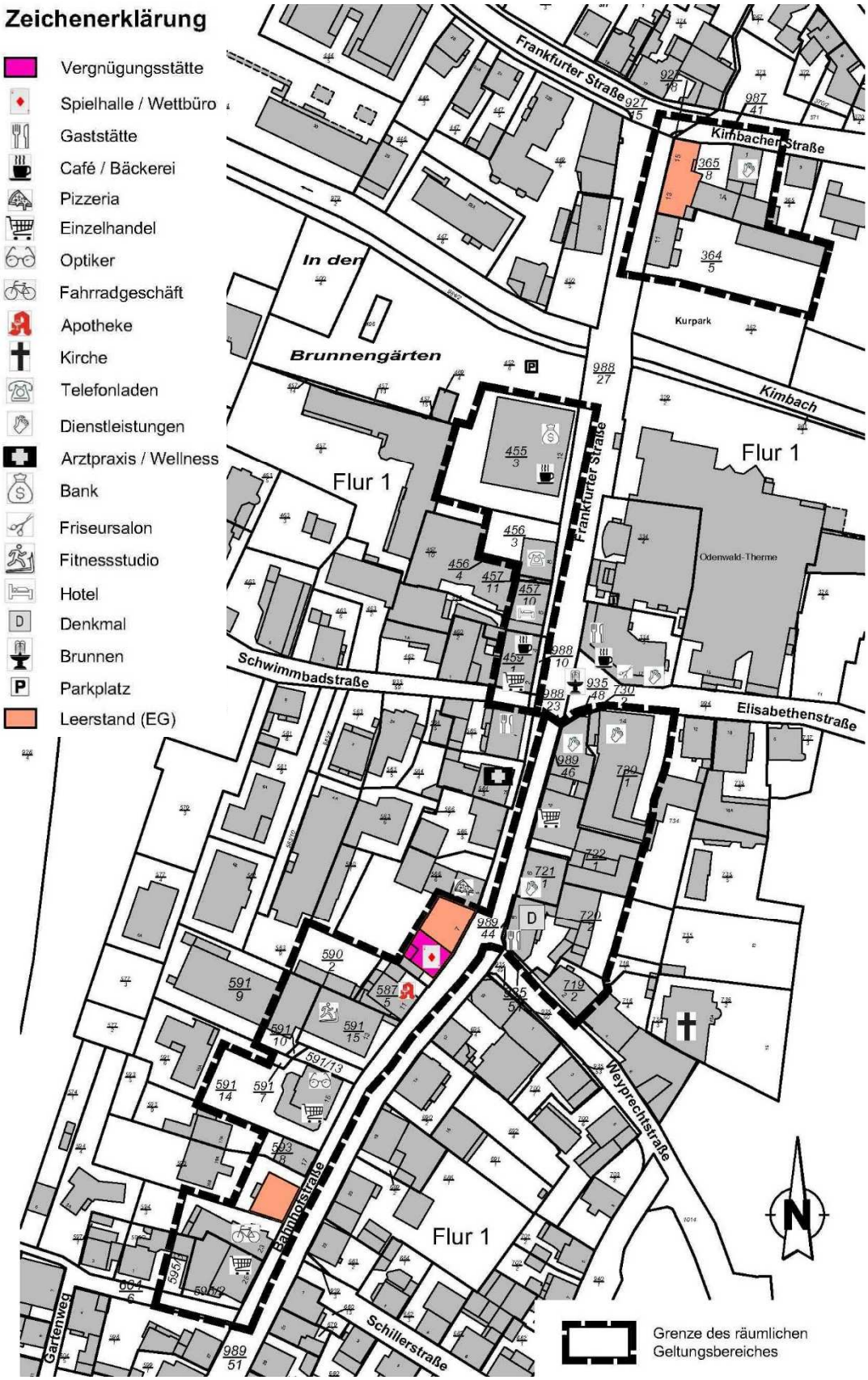


Abb. 5: Übersichtskarte der gewerblichen EG-Nutzungen
(Quelle: Ortsbegehung Mai 2026)

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

7. Planung

7.1 Vergnügungsstättenkonzept

Die Gemeindevertretung hat am 18.04.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten Bahnhofstraße - Beplante Gebiete“ (in Textform) beschlossen mit dem Ziel, die städtebauliche Qualität des Nutzungsgefüges im betroffenen Plangebiet zu verbessern. Der Nutzungsgefüge im Plangebiet soll dabei aufgewertet bzw. erhalten werden. Hierzu sollen Nutzungen, welche negative, oftmals sich selbstverstärkende Effekte mit sich bringen, zukünftig ausgeschlossen und durch zeitgemäße, städtebaulich verträgliche Regelungen in der Satzung ersetzt werden.

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 Stadt Bad König dadurch wider, dass in der jüngsten Vergangenheit für Immobilien an der Bahnhofstraße Bauanträge für Spielhallen bzw. Wettbüro eingereicht wurden, die planungsrechtlich zu den Vergnügungsstätten zählen.

Die Erfahrung zeigt, dass insbesondere Leerstände von Immobilien an Hauptverkehrsstraßen in der Folge der Umnutzung in Vergnügungsstätten unterliegen. Aufgrund des Strukturwandels des Einzelhandels stehen im Bereich der Bahnhofstraße mittlerweile zahlreiche Ladenlokale leer. Hierzu kann auf die durchgeführte Bestandsanalyse verwiesen werden.

Vergnügungsstätten bringen jedoch oftmals negative Folgewirkungen mit sich, die von einem großen Teil der Bevölkerung als störend empfunden werden. Hier ist vor allem die Lärmbelästigung neben einer oft massiven Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes vollständiger Straßenzüge zu nennen.

Im Plangebiet ergibt sich daher die Erforderlichkeit, die Nutzungsart „Vergnügungsstätten“ (im Sinne der Baunutzungsverordnung) auszuschließen, um die mit der Ansiedlung dieser Nutzungen verbundenen negativen städtebaulichen Wirkungen zu vermeiden bzw. zu verringern.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist erforderlich, um die bestehende städtebauliche Funktionalität der Haupteinkaufstraße in der Kernstadt, die zudem der Wohn- und Gewerbenutzung dient und als Hauptachse zwischen Bahnhof und den Einrichtungen der Odenwald-Therme ein wesentlicher Bestandteil der Kurstadt Bad König ist, 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 des Plangebietes vorhandenen Nutzungen zu erhalten, wird somit auf die Nutzung „Vergnügungsstätte“ verzichtet.

Da Vergnügungsstätten in der Kernstadt auch zukünftig nicht vollständig ausgeschlossen werden können, soll deren Ansiedlung vorrangig außerhalb des zentralen Einkaufs-, Versorgungs- und Kurbereiches erfolgen.

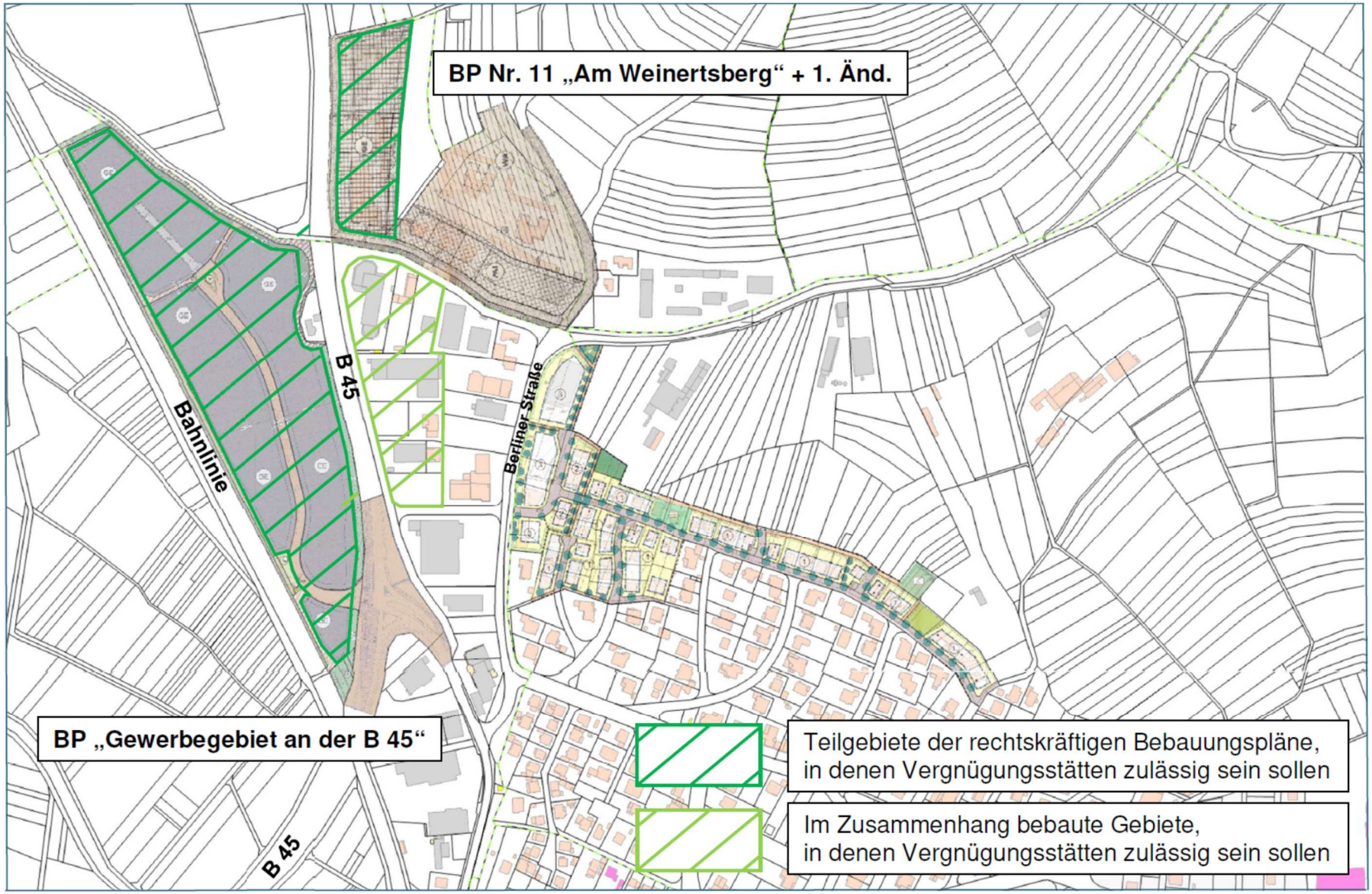


Abb. 6: Gebiete, in denen Vergnügungsstätten in der Kernstadt von Bad König weiterhin zulässig sein sollen

Namentlich markiert sind die rechtskräftigen Bebauungspläne, in denen Vergnügungsstätten teilweise zulässig sein sollen.
(Quelle: BürgerGIS Odenwaldkreis)

Eher für diese Nutzung geeignet sind die Gewerbegebiete bzw. gewerblich geprägten Gebiete entlang der Bundesstraße B 45 am nördlichen Siedlungsrand der Kernstadt, da sie durch ihre verkehrsgünstige Lage einerseits dem wirtschaftlichen Interesse der Vergnügungsstättenbetreiber entsprechen und andererseits die städtebaulichen Auswirkungen minimiert werden.

Eine Verortung der Gebiete, in denen Vergnügungsstätten in der Kernstadt von Bad König zulässig sein sollen, ist der vorstehenden Karte zu entnehmen.

Die bestehenden Vergnügungsstätten unterliegen dem aus Artikel 14 des Grundgesetzes abgeleiteten Bestandsschutz.

7.2 Ausschluss von Fremdwerbeanlagen

Fremdwerbeanlagen sind gewerbliche Werbeanlagen, die unabhängig von der Stätte der Leistung, also ohne Beziehung zur Nutzung des Grundstücks 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. 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 den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen (dazu gehören gemäß Hessische Bauordnung [HBO] auch Fremdwerbeanlagen) ausgeschlossen werden. Davon soll in diesem Bebauungsplan „Vergnügungsstätten Bahnhofstraße - Beplante Gebiete“ (in Textform) Gebrauch gemacht 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.

Fremdwerbeanlagen tragen zu einer deutlichen Beeinträchtigung des Ortbildes bei. Das Anbringen solcher Außenwerbeanlagen, die für Fremdwerbung mit in der Regel großformatiger Werbung bestimmt sind, widerspricht daher dem mit diesem Bebauungsplan verbundenen Ziel einer städtebaulichen Aufwertung der Kernstadt. Zu berücksichtigen sind weiterhin auch der Erhalt der städtebaulichen Gestalt der prägenden tradierten Wohnbebauung sowie der Schutz von Kulturdenkmälern im Plangebiet und dessen Umgebung.

Die bestehenden Anlagen unterliegen auch hier dem aus Artikel 14 des Grundgesetzes abgeleiteten Bestandsschutz. Werbeanlagen zur Eigenwerbung für ansässige Dienstleistungen und Gewerbebetriebe sind von diesem Ausschluss nicht betroffen.

7.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan „Vergnügungsstätten Kerngemeinde - Beplante Gebiete“ (in Textform) trifft nur die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen. Die übrigen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 17 „Kurzentrum“, Nr. 19 „Brunnengärten“, Nr. 23 „Bahnhofstraße“ und Nr. 25 „Nördlich Weyprechtstraße“ sowie der Änderungspläne 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. In einem Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO sind Vergnügungsstätten allgemein zulässig.

Nach dem vorliegenden Konzept trifft der vorliegende Bebauungsplan Festsetzungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich entlang der Bahnhofstraße.

Die in der BauNVO genannten „Vergnügungsstätten“ werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen bzw. gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Unzulässig sind zudem sowohl Wettannahmestellen als auch Schank- und Speisewirtschaften, die Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit betreiben, sowie Bordelle, bordellartige Betriebe, diesbezügliche gewerbliche Zimmervermittlung und Wohnungsprostitution.

Billardtische, Dartspielgeräte und Tischfußball zählen ausdrücklich nicht zu den vorgenannten Geldspielgeräten mit Gewinnmöglichkeit.

Vergnügungsstätten sind daneben noch in anderen Gebieten der Kernstadt zulässig, so dass für diesen Bereich der Kernstadt ein Ausschluss erfolgen kann.

Aufgrund der markanten räumlichen Wirkung von Fremdwerbeanlagen ist auch deren Ausschluss im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes notwendig. Der Bebauungsplan „Vergnügungsstätten Bahnhofstraße - 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

Nördlicher Teilgeltungsbereich:	ca. 2.154 m²
Mittlerer Teilgeltungsbereich:	ca. 2.143 m²
Südlicher Teilgeltungsbereich:	ca. 7.382 m²
Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches:	ca. 11.679 m²