Da die Flächensicherung und Profilierung nicht Zielsetzung dieser Bebauungsplanverfahren zum Erhalt und der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs ist bzw. nicht auf Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile erfolgen kann, hat diese Steuerung in gesonderten Bebauungsplanverfahren zu erfolgen.

Kioske, Trinkhallen und Bäckereiverkaufsstellen sowie Verkaufsstände mit einem Sortiment an Lebensmitteln aus überwiegend eigenerzeugten Produkten

Vom Ausschluss in Gewerbegebieten ausgenommen werden Kioske, Trinkhallen und Bäckereiverkaufsstellen sowie Verkaufsstände mit einem Sortiment an Lebensmitteln aus überwiegend eigenerzeugten Produkten. Diese können der im Gewerbegebiet in der näheren Umgebung arbeitenden Menschen als „Kantinenersatz" und „kleiner Versorgungsstützpunkt" dienen. Ein Ausschluss dieser Nutzungen wäre grundsätzlich unverhältnismäßig. Ihre städtebauliche Bedeutung ist (insb. auch aufgrund der begrenzten Flächengröße und/oder Angebotsstruktur), was den Schutz des Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich angeht, kaum von Bedeutung, so dass sie den verfolgten Schutzzielen regelmäßig nicht entgegenstehen und allgemein zulässig sein können.

In Kelsterbach sind Verkaufsstände mit einem Sortiment an Lebensmitteln aus überwiegend eigenerzeugten Produkten (hier zumeist Spargel und Erdbeeren) im Bereich der Parkplätze der Nahversorgungslage ENKA sowie dem Sonderstandort Langer Kornweg - somit im Gewerbegebiet - vorhanden. Diese tragen zwar nicht überwiegend als Versorgungsstützpunkt der in den Gewerbegebieten Arbeitenden bei, sind jedoch aufgrund ihrer i.d.R. geringen Größe, dem spezifischen Sortiment und der zeitlichen Befristung durch das Angebot eigenerzeugter Lebensmittel nicht als schädlich für die wohnortnahe Grundversorgung oder hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich anzusehen und werden deshalb allgemein zugelassen.

Annexhandel

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches kann Annexhandel als unselbstständige Verkaufsstätte von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zum Verkauf selbst hergestellter oder bearbeiteter Produkte und somit als besondere Form des Einzelhandels in allen Gebieten weiterhin zulässig sein. Wenn dieser in einem funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Gebiet ansässigen produzierenden, weiterverarbeitenden Gewerbe- oder Handwerksbetrieb steht und in seiner Verkaufsfläche untergeordnet ist, sollten von diesem i.d.R. keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich ausgehen. Um dies zu vermeiden sind Einzelfallprüfungen vorgesehen. Zudem läge in einer Begrenzung dieser Nutzungen eine unverhältnismäßige Einschränkung im Zusammenhang mit dem Betrieb, insbesondere in Gewerbegebieten, da es sich hier zumeist um ein sehr beschränktes Warenangebot eigener Produkte handelt, die i.d.R. keine erhebliche Bedeutung für den Einzelhandel erwarten lassen.

Eine Flächenbegrenzung der Verkaufsflächen ist nicht nötig, da das Kriterium des „Unterordnens" sowie der sachliche und funktionale Zusammenhang betreffend selbst hergestellter und bearbeiteter Produkte des jeweiligen Handwerks- und Gewerbebetriebes im räumlichen Zusammenhang im Regelfall nicht zu einer relevanten Bedeutung des Annexhandels führen.

Tankstellenshops

Da die wirtschaftliche Tragfähigkeit von Tankstellen heute oft an das Einzelhandelsangebot in einem Tankstellenshop gebunden ist und Tankstellenshops derzeitigen Typs zumeist nicht mehr als zugehörige Nebennutzung einer Tankstelle zu betrachten sind, sollen diese in den allgemein für sie bestimmten Gebieten (Misch- und Gewerbegebieten) auch weiterhin vom Ausschluss ausgenommen werden. Da Tankstellenshops auch außerhalb der allgemeinen Öffnungszeiten Angebote, die der Nahversorgung dienen, zur Verfügung stellen, werden diese vom Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente auch in durch überwiegende Wohnnutzung geprägten Gebieten ausgenommen, in denen sie ggf. als Ausnahme zulässig sein könnten. Da die Verkaufsflächen von Tankstellenshops heutigen Formats i.d.R. bei ca. 100 – 150 m² liegen, sind Einzelfallprüfungen durch die Ausnahmeregelung vorgesehen, damit die grundlegende Zielsetzung des Bebauungsplans verfolgt werden kann und im Einzelfall unter Berücksichtigung der Erfüllung der spezifischen Gebietsbedarfe, der Auswirkungen eines Vorhabens auf ein Gebiet sowie die städtebaulichen Auswirkungen eine Prüfung erfolgen kann.

Getränkemärkte

In den Gewerbegebieten werden Getränkemärkte zur Konzentration der zentrenrelevanten Sortimente auf den zentralen Versorgungsbereich und entsprechend der Ziele des RegFNP zum Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels, nicht zugelassen. Zudem weisen diese zumeist keinen direkten Wohngebietsanschluss auf, der eine Nahversorgung begründen würde.

3.1.6 Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel

Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel wird dahingehend geregelt, dass eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente erfolgt. In nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben soll gemäß dem Einzelhandelskonzept eine Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche erfolgen.

Randsortimente sind bestimmte Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnet sind, eine gewisse Beziehung oder Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortimentes aufweisen, und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente darstellen.[15] Das Merkmal der Unterordnung der Randsortimente ist i.d.R. am Anteil der Gesamtverkaufsfläche festzumachen. Eine Einzelfallprüfung betreffend der Dimensionierung einzelner Sortimente sowie der Auswirkungen aufgrund des angestrebten Umfangs der Randsortimente, der sich nicht nur an die Begrenzung der Verkaufsfläche knüpfen lässt, soll in nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen vorgesehen werden.

3.1.7 Abweichungen vom Einzelhandelskonzept bzw. dem gebietsbezogenen Steuerungskonzept

Mit den hier betreffenden Bebauungsplänen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes und des gebietsbezogenen Steuerungskonzeptes

[15] Kuschnerus, 2007: Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn, S. 35.

geschaffen, indem für das Stadtgebiet Kelsterbachs ein nahezu flächendeckender Ansatz in den betreffenden Bereichen mit Regelungsbedarf geschaffen wird. Dabei orientieren sich die Festsetzungen weitgehend an den Steuerungsvorschlägen des Einzelhandelskonzeptes, werden jedoch im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Umsetzung abwägend konkretisiert.

Großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den siedlungsräumlich integrierten Lagen

Eine Ansiedlung konkreter Vorhaben großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den siedlungsräumlich integrierten Lagen unter Einzelfallprüfung gemäß dem Einzelhandelskonzept ist derzeit nicht ersichtlich und müsste Gegenstand einer gesonderten Planung sein. Mit den Bebauungsplänen erfolgt eine allgemeine Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels in Kelsterbach. Eine über den zentralen Versorgungsbereich hinausgehende wohnortnahe Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten großflächiger Einzelhandelsbetriebe, z.B. für Bereiche des Unterdorfes, kann, sofern es einen konkreten Handlungsbedarf gibt, mit weiteren bauplanungsrechtlichen Steuerungsinstrumenten auch noch im Nachhinein und unter Nachweis hinsichtlich der Verträglichkeit mit dem zentralen Versorgungsbereich, erfolgen.

Getränkemärkte

Für das Gebiet Länger Weg wird eine Sonderregelung aufgrund der in Umsetzung befindlichen Ansiedlung eines Getränkemarktes, der sich in einer integrierten Lage befindet, vorgesehen, da dieser über die reine Gebietsversorgung hinausgeht. Weitergehende Ansiedlungen, die über die Gebietsversorgung hinausgehen, sind nicht vorgesehen. Sollte sich ein städtebaulicher Bedarf ergeben, kann hierauf planungsrechtlich bei konkretem Bedarf und unter Berücksichtigung des Schutzes des zentralen Versorgungsbereiches, bauplanungsrechtlich reagiert werden.

3.2 Spielhallen und Wettbüros

Mit den jeweiligen Bebauungsplänen zur Steuerung der Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Ziele des Steuerungskonzeptes für diese Nutzungen geschaffen. Es erfolgt eine nahezu flächendeckende Steuerung auf Ebene des Gemeindegebietes mit Ansiedlungsregelungen auf ausgewählte Positivstandorte.

Folgende Steuerung wird im Stadtgebiet Kelsterbachs beabsichtigt:

1. Der Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros in der ***Stadtmitte*** erfolgt zum Schutz der Stadtmitte Kelsterbachs, insbesondere des zentralen Versorgungsbereichs in seiner Versorgungsfunktion und der Funktionen als Wohnstandort.

   Im zentralen Versorgungsbereich sind strukturelle und funktionale Defizite zu verzeichnen, z.B. geringe Angebotsvielfalt, Leerstände. Zur Behebung dieser Defizite ist dieser Bereich Bestandteil des Stadtumbaugebietes und im Rahmen des interkommunalen Handlungskonzeptes Kelsterbachs wurden verschiedene Maßnahmen angestoßen (z.B. Neue Stadtmitte Kelsterbach, wettbewerblicher Dialog Friedrichshöhe), um die stadträumlichen Qualitäten und die Attraktivität sowie Entwicklungsfähigkeit des

zentralen Versorgungsbereichs zu verbessern und zu stützen. Eine weitergehende Ansiedlung von Spielhallen oder Wettbüros würde diese Entwicklung beeinträchtigen.

2. In allen ***Wohn- und Mischgebieten*** bzw. in allen durch Wohnnutzungen (auch angrenzend) geprägten Gebieten erfolgt zum Schutz der Wohnnutzungen sowie sensibler Nutzungen und Strukturen in diesen Gebieten der Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros.

3. In bestimmten ***Gewerbegebieten*** mit einer ***besonderen städtebaulichen Zielsetzung*** sollen Spielhallen und Wettbüros zur Sicherung der Flächen für die verfolgten gewerblichen Nutzungen und Ziele ausgeschlossen werden.

4. Die ***Gewerbegebiete Langer Kornweg***, ***Europort*** und ***„Autodienstleister"*** sind als Positivstandorte für eine städtebaulich verträgliche Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros vorzusehen. Spielhallen und Wettbüros sollen in diesen Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig sein, in denen davon auszugehen ist, dass die Nutzungen i.d.R. verträglich angesiedelt werden können. Durch die Einzelfallbewertung bleibt ein weiteres Steuerungsinstrument zur Beurteilung der Verträglichkeit einer Ansiedlung (insb. hinsichtlich Umfang und Agglomeration dieser Nutzungen) für die Gemeinde bestehen.

5. Für ***Spielhallen oder Wettbüros im Bestand***, sollen bis auf die Positivstandorte, keine weitergehenden Bestandssicherungen erfolgen, da diese insbesondere aufgrund ihrer Nähe zum bzw. im zentralen Versorgungsbereich den städtebaulichen Zielsetzungen wesentlich entgegenstehen. Für diese ist der Bestandsschutz aufgrund der genehmigten Nutzung, jedoch nicht weitergehend vorgesehen.

Weiterhin berücksichtigt werden muss, dass Spielhallen aufgrund des Hessischen Spielhallengesetzes einen Mindestabstand von 300 m Luftlinie untereinander besitzen müssen. Eine vergleichbare Regelung gibt es nicht für Wettbüros. Die gewerberechtliche Regelung wurde insofern im Konzept sowie in den das Konzept umsetzenden Bebauungsplänen berücksichtigt, dass durch die städtebauliche Steuerung kein genereller Ausschluss von Spielhallen im Stadtgebiet Kelsterbachs erfolgt.

3.3 Planungs- und Standortalternativen

Planungs- und Standortalternativen sind aufgrund des gebietsbezogenen Steuerungskonzeptes über das Stadtgebiet Kelsterbachs nicht erkennbar. Sie ergeben sich in der Umsetzung der städtebaulichen Konzepte nur insofern, wie den Zielen zur Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels auf den zentralen Versorgungsbereich und der Spielhallen und Wettbüros auf Positivstandorte weiterhin Rechnung getragen wird. Diese wurden bei Erstellung der städtebaulichen Konzepte und deren bauplanungsrechtlicher Umsetzung bereits weitestgehend berücksichtigt (siehe Kap. 3).

4 Plangebiet, bestehendes Baurecht und Planinhalte

4.1 Bebauungsplan Nr. 01/2016 „Zur Steuerung von Einzelhandel und zur Steuerung von Spielhallen und Wettbüros in der Stadt Kelsterbach“

Es wird darauf hingewiesen, dass in Gebieten nach § 34 BauGB nur solche Einzelhandelsbetriebe oder Spielhallen oder Wettbüros von den Festsetzungen erfasst werden, die auch nach § 34 BauGB zulässig wären, da durch die Regelungen des § 9 Abs. 2a oder Abs. 2b BauGB nur die Zulässigkeit von Vorhaben, die auf Grundlage des § 34 BauGB zulässig sind, eingeschränkt werden.

4.1.1 Teilbereich A – zentraler Versorgungsbereich

Plangebiet

Der Teilbereich A umfasst bis auf die Bereiche, die innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne liegen (Bebauungsplan „Neue Mitte / Sandhügelplatz“; Bebauungsplan „Baublock zwischen Frankfurter Straße, Bergstraße und Mainzer Straße), den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Kelsterbach, in dem zentrenrelevanter Einzelhandel weiterhin allgemein zulässig sein soll (vgl. Kap. 1.3.1).

Bestehendes Baurecht

Der Zentrale Versorgungsbereich ist keinem eindeutigen Baugebiet zuzuweisen und somit sind Bauvorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Er erstreckt sich überwiegend entlang der Mörfelder Straße in einer Längsausdehnung und umfasst angrenzende Abschnitte von Seitenstraßen, die Einzelhandelsnutzungen oder den Zentralen Versorgungsbereich ergänzende Dienstleistungs- und gastronomische Nutzungen aufweisen. Im Süden ist der Teilbereich A durch die Verwaltungsnutzungen des Rathauses und der Polizei sowie der Entwicklung der neuen Stadtmitte kerngebietstypisch geprägt. In den übrigen Bereichen wird der Teilbereich A eher durch mischgebietsverträgliche Nutzungen geprägt. Auf Grundlage des § 34 BauGB können sich somit Einzelhandelsbetriebe ansiedeln, die i.d.R. nicht-großflächig sind (Verkaufsfläche < 800 m²) und entweder der Gebietsversorgung dienen oder über diese hinausgehen.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesem Versorgungsbereich dienen, sind somit nach § 30 oder § 34 hinreichend gegeben. Weitergehende bauplanungsrechtliche Regelungen zur Erfüllung der Funktionen und Versorgungsbedeutung des zentralen Versorgungsbereichs sind derzeit nicht erforderlich.

Aufgrund der Zulässigkeit nach § 34 BauGB könnten sich Spielhallen und Wettbüros aller Art in diesem Bereich ansiedeln.

Vorhandene Nutzungen und Entwicklungsziele

Die Struktur der Bebauung und der Einzelhandelsnutzungen ist überwiegend kompakt und durch eine kleinteilige Bebauung geprägt. In den Erdgeschosszonen befinden sich zumeist Einzelhandels- oder ergänzende gastronomische Nutzungen oder Dienstleistungsnutzungen. Ab dem 1. Obergeschoss befinden sich überwiegend Wohnnutzungen. Seit der Bestandsaufnahme

zum Einzelhandelskonzept in 2014 haben sich bis Januar 2016 innerhalb einiger leerstehender ehemaliger Einzelhandelsnutzungen wiederum Nachnutzungen ergeben – im Bereich der Martin-Luther-Straße mit einem neuen Gastronomiebetrieb und direkt südlich angrenzend an den Sandhügelplatz mit einer neuen Apotheke. Weiterhin bestehen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches vereinzelt Leerstände – ehemalige Gastronomie an der Ecke Martin-Luther-Straße, ehemaliges Feinkost- und Lebensmittelgeschäft im östlichen Bereich an der Frankfurter Straße sowie an der Bergstraße eine leerstehende Einzelhandelsnutzung, für die es jedoch eine genehmigte Nutzungsänderung als Wettbüro und als Bistro gibt.

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereich weisen die zumeist zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen, mit einem überwiegenden Angebot im Bereich des kurzfristigen Bedarfs der Grund- und Nahversorgungsgüter, Verkaufsflächen von unter 100 m² auf (vgl. Einzelhandelskonzept, S. 85 ff). Jedoch gibt es auch Einzelhandelsnutzungen mit ca. 100 m² - 150 m² Verkaufsfläche im Bereich der Deko- und Geschenkartikel, Schreibwaren und Zeitschriften sowie ein Lebensmittelmarkt mit ca. 450 m² Verkaufsfläche.

Der Bereich des neu geschaffenen Planungsrechts „Neue Mitte / Sandhügelplatz" befindet sich derzeit in der baulichen Entwicklung. Mit dieser Entwicklung soll die derzeit eingeschränkte Versorgungsbedeutung und Funktion des zentralen Versorgungsbereiches verbessert werden und durch mögliche Kopplungseffekte die Bedeutung wieder angehoben werden.

Der zentrale Versorgungsbereich übernimmt aufgrund der integrierten Lagen und mit direktem Anschluss umliegender Wohngebiete eine zentrale Bedeutung auch für die wohnortnahe fußläufige Nahversorgung ein. Generell erfüllt er aber für das gesamte Stadtgebiet Kelsterbachs Versorgungsfunktionen als Stadtzentrum und soll diese auch weiterhin erfüllen und entwickeln. Aufgrund der derzeit bestehenden bauplanungsrechtlichen Zulässigkeiten besteht kein Bedarf, weitergehender bauplanungsrechtlicher Regelungen. Die Entwicklungen zur Erfüllung der wohnortnahen Versorgungsfunktionen und der Erfüllung der Funktionen des zentralen Versorgungsbereichs kann sich entsprechend der Versorgungsbedeutung Kelsterbachs vollziehen. Ebenso können sich aufgrund der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeiten ergänzenden Dienstleistungen und gastronomischen Angeboten weiterentwickeln.

Weiterhin bestehen im zentralen Versorgungsbereich aufgrund der tatsächlich festgestellten Nutzung jeweils Wettbüros im Bereich der Mörfelder Straße und der alten Mörfelder Straße. In der Bergstraße befindet sich eine Gastronomie, die aufgrund der Anzahl an Spielgeräten als Spielhalle anzusehen ist (vgl. hierzu das Konzept zur Steuerung der Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros). Zudem wurde innerhalb der Bergstraße eine Genehmigung für die Nutzungsänderung eines Ladens in ein Wettbüro und Bistro erteilt.

Aufgrund der Zulässigkeit nach § 34 BauGB könnten sich weitere Spielhallen oder Wettbüros im zentralen Versorgungsbereich ansiedeln.

Festsetzungen zur Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros nach § 9 Abs. 2b BauGB

Um eine weitergehende Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes entgegen zu wirken, werden Spielhallen und Wettbüros zum Schutz, zur Stärkung und Entwicklung der städtebaulichen Funktionen und Versorgungsfunktionen des zentralen Versorgungsbereiches ausgeschlossen. Weiterhin werden diese Nutzungen zum Schutz der in der Stadtmitte doch

häufig vorkommenden Wohnnutzungen in Kelsterbach, insbesondere in den Obergeschossen bzw. auch in den direkt angrenzenden Wohngebieten sowie Erhaltung des Wohnstandortes Innenstadt und der Nähe zu sozialen Einrichtungen (insb. als Bestandteil des Schulweges) ausgeschlossen. Damit kann einer Verschlechterung der Standortbedingungen für das Wohnen, Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie des städtebaulichen Erscheinungsbildes (z.B. Bruch in der Ladenzone durch verklebte Scheiben) und der Attraktivität des Standortes vorgebeugt werden. Zusätzlich kann eine Investitionssicherheit für ansässige und ansiedlungswillige Unternehmen mit zentrenprägenden Nutzungen sichergestellt werden.

Im Teilbereich A des zentralen Versorgungsbereichs bestehen nach tatsächlich festgestellter Nutzung Wettbüros und eine Spielhalle, die als Vergnügungsstätten anzusehen sind (vgl. vorhandene Nutzungen). Diese werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossen. Eine Bestandssicherung konkret bestehender Wettbüros oder Spielhallen ist aufgrund der beabsichtigen Funktionen des zentralen Versorgungsbereichs, dessen Erhalt und Stärkung der Funktionen sowie zum Schutz der umliegenden Wohnnutzungen städtebaulich nicht erwünscht.

Formell oder materiell rechtmäßig bestehende Spielhallen und Wettbüros werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans überplant und genießen lediglich Bestandsschutz. Nicht unter den Bestandsschutz der Festsetzungen fallen unzulässig vorgenommene Nutzungsänderungen.

4.1.2 Teilbereich B – integrierte Lagen

Plangebiet

Der Teilbereich B umfasst die integrierten Lagen in Kelsterbach mit direktem Wohnanschluss (Wohn- und Mischgebietsnutzungen) außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Die Abgrenzung erfolgt zu den übrigen integrierten Lagen in Kelsterbach entlang der Geltungsbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne und in Abgrenzung zu den nach § 34 Abs. 2 BauGB aufgrund der tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten zu beurteilenden faktischen allgemeinen Wohngebieten.

Bestehendes Baurecht

Bebauungspläne mit Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bestehen nicht in diesem Bereich. Der Teilbereich B ist keinem eindeutigen Baugebiet zuzuweisen und somit sind Bauvorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Das Gebiet direkt angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich sowie nach Westen entlang der Waldstraße und in Verlängerung des Kleinen Kornweges ist geprägt durch mischgebietsähnliche Strukturen, jedoch keinem eindeutigen Baugebiet nach BauNVO zuzuweisen. Das Gebiet nördlich der Bahnlinie, entlang der „Ausfallstraßen" – Frankfurter Straße und Bergstraße – ist durch eine Nutzungsmischung aus gewerblichen Nutzungen überwiegend im Erdgeschoss und Wohnnutzungen ab dem 1. Obergeschoss, sowie im übrigen Bereich überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt, jedoch weist es keine eindeutige Baugebietszuweisung auf. Bei dem sogenannten „Unterdorf" handelt es sich um den „alten"

Ortskern Kelsterbachs. Dieser ist nach § 34 BauGB keinem eindeutigen Baugebiet als Wohn- oder Mischgebiet zuzuweisen.

Im Teilbereich B sind bereits Einzelhandelsnutzungen sowie Spielhallen/Wettbüros vorhanden und wären auch auf Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB weiterhin zulässig. I.d.R. sind diese nicht-großflächig (Verkaufsfläche < 800 m²) und dienen entweder der Gebietsversorgung, können aber auch über diese hinausgehen.

Weiterhin könnten Spielhallen und Wettbüros hier in Teilbereichen nach § 34 Abs. 1 BauGB zulassungsfähig sein.

Vorhandene Nutzungen und Entwicklungsziele

Der Bereich direkt angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich ist durch eine Mischung von überwiegender Wohnnutzung und auch gewerblichen/Dienstleistungsnutzungen geprägt. So befinden sich im Süden entlang der Mörfelder Straße gastronomische Nutzungen sowie zwei Fachgeschäfte mit zentrenrelevanten Sortimenten (Akustik/Brillen, Elektroklein- und Großgeräte mit Verkaufsflächen von ca. 50 m²).

Der südlich der Bahnlinie gelegene westliche Bereich ist entlang der Waldstraße durch überwiegende Wohnnutzungen geprägt. Hier befinden sich jedoch auch ein Angebot an Hotel- und gastronomischen Nutzungen sowie Dienstleistungsnutzungen. Im Kleinen Kornweg werden diese Nutzungen durch gewerbliche Nutzungen ergänzt. In der Waldstraße befindet sich ein ehemaliges Einzelhandelsgeschäft, das in der Erdgeschosszone leer steht.

Der Teilbereich nördlich der Bahnlinie angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich ist entlang der Bergstraße und der Frankfurter Straße überwiegend durch eine Mischung aus Wohnnutzungen und gewerblichen bzw. Dienstleistungsnutzungen (insb. Gastronomie und auch Beherbergung) geprägt. In der Rüsselsheimer Straße direkt anschließend an den zentralen Versorgungsbereich befinden sich Einzelhandelsbetriebe mit einen Sanitär-Handwerksgeschäft, ein kleiner wohnortnaher Lebensmittelladen sowie eine Bäckerei/Patisserie und ein Fahrradladen. Diese weisen jeweils Verkaufsflächen unter 50 m² auf. Entlang der Bergstraße angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich befinden sich überwiegend Dienstleistungs- und gastronomische Nutzungen im Erdgeschoss und Wohnnutzungen ab dem Obergeschoss. Ein früher leerstehendes Einzelhandelsgeschäft an der Ecke zur Mainzer Straße wurde gastronomisch umgenutzt, ebenso wurde ein ehemaliger Einzelhandelsleerstand in der Mainzer Straße durch einen Dienstleistungsbetrieb nachgenutzt. Weiterhin bestehen entlang der Bergstraße in diesem Bereich eine Apotheke und ein Möbelhaus sowie derzeit zwei leerstehende Erdgeschosslagen. Ansonsten überwiegen Wohnnutzungen.

Der Bereich des Unterdorfes im Teilbereich B ist durch eine Entwicklung zum Wohnstandort geprägt. Neben gewerblichen Nutzungen, insbesondere im näheren Umfeld der Mainstraße überwiegen durch Wohnnutzungen geprägte Bereiche. Hier befinden sich bereits kleinere, der Versorgung dieses etwas abseits gelegenen Stadtbereichs Kelsterbachs dienende Nahversorgungseinrichtungen im Bereich Lebensmittel mit einem kleinen Lebensmittelgeschäft sowie einer Bäckerei und einer Trinkhalle. Weiterhin befinden sich in diesem Bereich kleinere Fachgeschäfte mit zentrenrelevanten Sortimenten der Spiel- und Schreibwaren sowie eine Galerie (Verkaufsfläche < 100 m²) die dieses Angebot ergänzen.

Die wohnortnahe fußläufige Nahversorgung wird im Teilbereich B (sowie den sonstigen integrierten Lagen, die nicht Bestandteil dieser baurechtlichen Planung sind) durch die kleinen Läden im Unterdorf, die fußläufige Erreichbarkeit des zentralen Versorgungsbereichs aus den Lagen nördlich und südlich der Bahnlinie angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich und im Westen durch den bestehenden Lebensmittelvollsortimenter am Südpark, abgedeckt. Die wohnortnahe Nahversorgung soll weiterhin sichergestellt werden.

Die bereits bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimente, die in ihrer Größenordnung eine sehr geringe Verkaufsfläche besitzen, sollen in ihrem Bestand und mit begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten gemäß dem Einzelhandelskonzept gesichert werden, sofern diese nicht in Konkurrenz zum zentralen Versorgungsbereich treten. Der überwiegende Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels soll gemäß dem Einzelhandelskonzept zum Schutz und zur Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs zur Konzentration zentrenrelevanten Einzelhandels auf diesen Bereich getroffen werden.

Gemäß Einzelhandelskonzept könnten aufgrund der Lage des abseits gelegenen Bereichs „Unterdorf" auch weitere ergänzende grund- und nahversorgungsrelevante Angebote geschaffen werden. Eine über die in den anderen integrierten Lagen hinausgehende wohnortnahe Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten kann, sofern es einen konkreten Handlungsbedarf gibt, mit weiteren bauplanungsrechtlichen Steuerungsinstrumenten auch noch im Nachhinein gefolgt werden und ist nicht Entwicklungsziel dieses Bebauungsplanes.

Im Teilbereich B befindet sich in der Bergstraße eine Wettannahmestelle, die aufgrund der tatsächlichen Nutzung Vorort als Wettbüro eingestuft werden kann (Grenzfall). Ansonsten befinden sich in diesem Teilbereich keine Spielhallen oder Wettbüros. Jedoch ist dieser Teilbereich in seinen Funktionen als Wohnstandort, mit Schulwegen sowie ergänzenden Freizeitnutzungen (insb. Spielplätze und Jugendtreff) und mit dem Bahnhofsumfeld als Eingang in die Stadtmitte und den zentralen Versorgungsbereich sensibel gegenüber einer möglichen Ansiedlung.

Städtebauliches Entwicklungsziel ist es daher die Funktionen des Teilbereiches B insbesondere als überwiegenden Wohnstandort zu erhalten und vor der Beeinträchtigungen durch eine Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros zu schützen.

Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel gemäß § 9 Abs. 2a BauGB

Mit dem Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels im Teilbereich B wird das Ziel zur Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels auf den zentralen Versorgungsbereich unterstützt. Die Festsetzung trägt damit zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes bei und verhindert ein Unterlaufen der städtebaulichen Zielsetzung.

Abweichend hiervon können ***Läden, die der Gebietsversorgung dienen*** als wohnortnahe Grund- und Nahversorgungsstandorte ausnahmsweise zugelassen werden. Diese müssen ein nahversorgungsrelevantes Sortiment gemäß der Sortimentsliste der Stadt Kelsterbach besitzen. Die Festsetzung erfolgt im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung und unter Berücksichtigung bereits bestehender Angebote in diesen integrierten Lagen zur Deckung des täglichen Bedarfes der Bevölkerung des Gebietes.

Diese stellen sicher, dass eine wohnungsnahe flächendeckende Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten an Gütern des täglichen Bedarfs ohne

Versorgungslücken auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sichergestellt werden kann, jedoch durch die Ausnahme i.d.R. eine Konzentration dieser Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf den zentralen Versorgungsbereich erfolgt. Sofern die Voraussetzungen für eine Ausnahme erfüllt sind, ist im Regelfall eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs nicht zu erwarten. Hier wird insbesondere auch die Erfüllung der spezifischen Gebietsbedarfe, die Auswirkungen eines Vorhabens auf ein Gebiet sowie die städtebaulichen Auswirkungen im Stadtgebiet Kelsterbachs von Relevanz sein.

Der „Laden, der der Versorgung des Gebietes dient" leitet sich aus der BauNVO und der „Funktion der Einrichtung für die (Nah-)Versorgung des Gebietes unter Berücksichtigung des Gebietscharakters"[16] ab. Dieser Laden zeichnet sich durch ein begrenztes Warenangebot an Gütern des kurzfristigen/täglichen Bedarfes mit einer wohngebietsspezifischen Ausrichtung aus und bildet eine Art „Nachbarschaftsladen" zur verbrauchernahen Versorgung der im Gebiet wohnenden Bevölkerung und der im Gebiet sonstigen ansässigen Nutzungen im unmittelbaren Umfeld. Weiterhin wird durch die Bezeichnung Läden, das Versorgungsangebot auf die fußläufig erreichbare Nahversorgung für die Bewohner des Gebietes eingegrenzt, da diese keine weiteren über den verbrauchernahen Einzugsbereich bezogenen Versorgungsfunktionen erfüllen.

Für eine ausnahmsweise Zulässigkeit muss der Laden dabei objektiv geeignet sein, der Versorgung des Gebietes mit einem Warenangebot an Gütern des kurzfristigen, täglichen Bedarfes hinsichtlich seiner Lage, Größe, Zweckbestimmung, Angebotspalette, Ausstattung, Raumaufteilung innerhalb des Ladens und Betriebsweise zu dienen, den überwiegenden Umsatz aus dem Gebiet zu beziehen und vorrangig auf die Versorgung der im unmittelbaren Umfeld befindlichen Bevölkerung ausgerichtet sein. Bedeutsam hierbei, ist auch die Größe und die Eigenart des zu versorgenden Gebietes (z.B. Einwohnerdichte, Kaufkraft, Lage) und die damit im Zusammenhang stehende Angebotspalette des Ladens an „Grund- und Nahversorgungsmitteln für den täglichen Bedarf" gemäß Sortimentsliste.

Die Festsetzungen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit des in Kelsterbach üblichen Betriebstypus der ***Fachgeschäfte mit bis zu 100 m² Verkaufsfläche*** erfolgt, damit bestehende Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Sortiment in den integrierten Lagen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs weiterhin zulässig bleiben und auch entsprechende Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten erhalten.

Der festgesetzte Betriebstypus leitet sich aus der allgemeinen Struktur dieser Betriebe mit einem Sortimentsangebot an zentrenrelevanten Sortimenten, insbesondere mit Gütern für den mittel- bis langfristigen Bedarf in den integrierten Lagen in Kelsterbach ab. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit kann eine Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels i.d.R. auf den zentralen Versorgungsbereich erfolgen. Unter Berücksichtigung des Bestands, der Erfüllung der spezifischen Gebietsbedarfe sowie der städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens auf ein Gebiet bzw. im Stadtgebiet sind Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereichs im Regelfall nicht zu erwarten.

Für eine positive Beurteilung einer ausnahmsweise zulässigen Ansiedlung oder Erweiterung eines Fachgeschäftes diesen Betriebstypus in Kelsterbach, sind insbesondere folgende Erwägungen heranzuziehen. Bei einem Fachgeschäft handelt es sich um eine zumeist

---

[16] Ernst/Zinkhahn/Bielenberg (August 2015): BauGB Kommentar, § 4 Rn 53.

inhabergeführte durch einen Branchen-Fachmann geführte, Betriebsform des Einzelhandels, die auf ein schmales, häufig sehr tiefes und in sich geschlossenes/spezialisiertes Branchen-Sortiment ausgerichtet ist. Die Beratung innerhalb des Betriebes erfolgt überwiegend durch speziell geschulte Verkaufskräfte und es werden zumeist weitergehende Dienstleistungen (z.B. Reparatur, Versand) angeboten.[17]

Für den ***Annexhandel*** mit zentrenrelevanten Sortimenten als besondere Betriebsform des Einzelhandels werden in den integrierten Lagen entsprechende Festsetzungen, wie in den nicht-integrierten Lagen getroffen (vgl. Ausführungen zu Teilbereich C, D, E und G).

In den Teilbereichen B (integrierte Lagen) sowie C, D, E und G (nicht-integrierte Lagen) können ***Tankstellenshops*** als Ausnahme zugelassen, wenn sie als unselbstständige Verkaufsstätte im Zusammenhang mit einer Tankstelle stehen. Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit kann insbesondere in den Gewerbegebieten die wirtschaftliche Tragfähigkeit von Tankstellen sichergestellt werden. Zudem kann der Tatsache Rechnung getragen, dass für die durch überwiegende Wohnnutzungen geprägten Gebiete auch außerhalb der allgemeinen Öffnungszeiten Angebote, die der Nahversorgung dienen, angeboten werden können.

Mit der Ausnahmeprüfung kann in der Einzelfallprüfung sichergestellt werden, dass es sich um eine unselbstständige Verkaufsfläche handelt und dass keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen von dem Vorhaben ausgehen, z.B. durch den Umfang der angebotenen Sortimente. Daher wird eine Verkaufsflächenbegrenzung nicht geregelt. Weiterhin wird damit der zentrenrelevante Einzelhandel i.d.R. auf den zentralen Versorgungsbereich konzentriert.

In den Teilbereichen B, C, D, E und G werden Festsetzungen zur Begrenzung ***zentrenrelevanter Randsortimente*** in Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend dem Einzelhandelskonzept aufgenommen, um zu vermeiden, dass die städtebauliche Zielsetzung zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs und zur Konzentration zentrenrelevanten Einzelhandels auf diesen, durch unbegrenzte Randsortimente unterlaufen wird. Die Begrenzung auf 10 % erfolgt entsprechend den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes und wird auch i.d.R. als anerkanntes Kriterium bzgl. schädlicher Auswirkungen gesehen.

Die Zulässigkeit als Ausnahme erfolgt, um eine Einzelfallprüfung auch betreffend der städtebaulichen Auswirkungen des angestrebten Umfangs der Randsortimente, der sich nicht nur an die Begrenzung der Verkaufsfläche knüpfen lässt, durchführen zu können.

Im Teilbereich B wird mit Festsetzungen zum zentrenrelevanten Einzelhandel, deren Zulässigkeit die Maßstäbe eines allgemeinen Wohngebietes nicht überschreiten, der Zulässigkeitsmaßstab im Gebiet nicht überschritten. Mit Zulässigkeit der Gebietsversorgung dienender Läden wird der Zulässigkeitsmaßstab durch die überwiegend von Wohnen geprägten Gebiete nicht überschritten. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von ortüblichen Fachgeschäften bis 100 m² mit zentrenrelevanten Gütern überschreitet i.d.R. nicht den Zulässigkeitsmaßstab, da sich diese verträglich mit den Wohnnutzungen und ohne schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich nach § 34 BauGB zulässigerweise ansiedeln könnten. Ebenso verhält es

[17] Vgl. Homepage des Gabler Wirtschaftslexikons, aufgerufen unter: http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/126546/fachgeschaeft-v6.html (Stand 15.01.2016).

sich mit Annexhandel. Eine Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente in Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten überschreitet nicht den Zulässigkeitsmaßstab, da sich Einzelhandelsbetriebe, die sich einfügen, grundsätzlich ansiedeln könnten.

Festsetzungen zur Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros nach § 9 Abs. 2b BauGB

Im Teilbereich B werden zum vorrangigen Schutz der Wohnnutzungen und der Funktion der Gebiete für das Wohnen Spielhallen und Wettbüros ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgt zudem zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs in unmittelbarer Lage angrenzend an diesen. Weiterhin erfolgt der Ausschluss zum Schutz der stadträumlichen Funktion der Gebiete als Verbindungsbereiche zwischen dem zentralen Versorgungsbereich und den angrenzenden überwiegend durch Wohnen geprägten Stadtbereichen.

Hier sind bereits Ansätze der Nachnutzung von leerstehenden Erdgeschosszonen zu Wettbüros bzw. Spielhallen in der Bergstraße, wie auch in Teilbereich A, vorhanden. Insbesondere zeichnen sich weiterhin Tendenzen der Nachnutzung von Leerständen zu „Mindernutzungen" ab.

Weiterhin umfasst der Teilbereich B Gebiete mit überwiegender Wohnnutzung sowie sensible Nutzungen. Allein die Anwesenheit einer Spielhalle oder eines Wettbüros kann in dem Wohngebiet oder dem überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Gebieten Störpotentiale auslösen (Imageschädigung und Störung des Standortes, die sich negativ auf die Wohnqualitäten auswirken können, Erzeugung gebietsfremden Verkehrs). Zudem sind direkte Immissionskonflikte zwischen Spielhallen/Wettbüros und Wohnnutzungen (aufgrund der Öffnungszeiten und insbesondere des An- und Abfahrtverkehrs) zu erwarten. Da Spielhallen oder Wettbüros die Lagequalitäten schutzbedürftiger Nutzungen und die Wohnqualitäten für Wohnstandorte verschlechtern können (Generalverdacht für Spielhallen und Wettbüros hinsichtlich etwaiger Unverträglichkeiten mit Wohnnutzungen) und sich dies ggf. auf die bestehenden bzw. die Ansiedlung von Wohnnutzungen auswirken kann, würden sie somit auch dem städtebaulichen Entwicklungsziel zur Entwicklung Kelsterbachs als attraktiven Wohnstandort entgegenstehen. Daher werden Spielhallen und Wettbüros als Unterart von Vergnügungsstätten zum Schutz der überwiegenden Wohnnutzungen, der schutzbedürftigen Nutzungen von Schulen, kirchliche Einrichtungen, Spielplätzen und Freizeiteinrichtungen ausgeschlossen.

Im Teilbereich B wird mit Festsetzungen zum Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros der Zulässigkeitsmaßstab im Gebiet selbst bei einer Beurteilung als überwiegendes Wohngebiet nicht überschritten.

Formell oder materiell rechtmäßig bestehende Spielhallen und Wettbüros werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans überplant und genießen lediglich Bestandsschutz. Eine weitergehende Bestandssicherung bestehender Wettbüros oder Spielhallen ist aufgrund der beabsichtigen Funktionen des zentralen Versorgungsbereichs, dessen Erhalt und Stärkung der Funktionen sowie zum Schutz der umliegenden Wohnnutzungen städtebaulich nicht erwünscht.

Die bestehende Nutzung Ziegelhüttenweg 1 wird überplant. Diese stellt einen Grenzfall dar. Als genehmigte Wettannahmestelle unterfällt sich nicht dem zuvor festgesetzten Ausschluss von Unterarten von Vergnügungsstätten. Sollte sie jedoch aufgrund der Nutzungsausübung eher als Wettbüro in Form einer Vergnügungsstätte einzustufen sein, ist eine Bestandserhaltung in dieser

Lage der Verlängerung der innerstädtischen Versorgungsstandorte mit Leerständen und gestalterischen und funktionalen Defiziten als Verbindungsstraße zwischen Innenstadt und Unterdorf städtebaulich nicht erwünscht.

4.1.3 Teilbereich C – nicht-integrierte Lage

Plangebiet

Die Teilbereiche C, D, E, F und G umfassen die Gewerbegebiete in Kelsterbach für die derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan mit Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung besteht und die aufgrund des gesamtstädtischen Regelungsbedarfes einer Überplanung bedürfen.

Der Teilbereich C umfasst einen Teilbereich des Gewerbegebietes Europort. Aufgrund der geplanten differenzierenden Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros wurde der Bereich C in direkter Angrenzung an bestehende Wohnnutzungen in einem Abstand von ca. 50 m zu diesen abgegrenzt, so dass mögliche direkte Sichtbezüge, Lärm- oder Lichtbeeinträchtigungen begrenzt werden.

Bestehendes Baurecht

Das Gewerbegebiet Europort befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB. Der Teilbereich ist einem Gewerbegebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB zuzuordnen. Bebauungspläne mit Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bestehen nicht in diesem Bereich. In dem Gewerbegebiet ist gemäß der BauNVO Einzelhandel zulässig. I.d.R. ist dieser nicht-großflächig (Verkaufsfläche < 800 m²). Großflächiger Einzelhandel ist nur ohne schädliche städtebauliche Auswirkungen nach den Voraussetzungen des § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig.

Spielhallen und Wettbüros sind als Unterart von Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig.

Vorhandene Nutzungen und Entwicklungsziele

Das Gewerbegebiet wird derzeit revitalisiert und als Gewerbestandort mit einem heterogenen Angebot unterschiedlichster Gebäudetypologien gewerblicher Mietobjekte zu einem gemischt-gewerblich genutzten Quartier im Bereich Logistik, Lager, Produktion und Büronutzungen vermarktet. Einzelhandelsnutzungen, Spielhallen oder Wettbüros sind im Gebiet nicht vorhanden. Der östliche Teil des Gebietes befindet sich in direkter Nähe zu überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Gebieten. Dort befinden sich neben Büro- und Logistiknutzungen auch eine Autovermietung. Im Süden befindet sich ein kleinteilig strukturierter Bereich mit insbesondere Büronutzungen, gastronomische Nutzungen und teilweise Wohnen.

Städtebauliches Entwicklungsziel ist es den gewerblichen Standort für Gewerbenutzungen zu erhalten sowie die angrenzenden Wohngebiete vor Beeinträchtigungen zu schützen. Zentrenrelevanter Einzelhandel soll gemäß dem Einzelhandelskonzept zum Schutz und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs auf diesen konzentriert werden und nicht im Gewerbegebiet angesiedelt werden.

Bearbeitung: **FIRU mbH** – Forschungs- und Informationsgesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung,
Schloßstraße 25 – 56068 Koblenz – Tel.: 0261/914798-0 – FAX: 0261/914798-19 – E-Mail: FIRU-KO@FIRU-mbh.de

Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel gemäß § 9 Abs. 2a BauGB

Der Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels in Gewerbegebieten trägt der Konzentration zentrenrelevanten Einzelhandels auf den zentralen Versorgungsbereich Rechnung. Vom Ausschluss in Gewerbegebieten ausgenommen werden ***Kioske, Trinkhallen und Bäckereiverkaufsstellen sowie Verkaufsstände mit einem Sortiment an Lebensmitteln aus überwiegend eigenerzeugten Produkten***. Ein Ausschluss dieser Nutzungen wäre grundsätzlich unverhältnismäßig. Ihre städtebauliche Bedeutung ist (insb. auch aufgrund der begrenzten Flächengröße und/oder Angebotsstruktur), was den Schutz des zentrenrelevanten Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich angeht, kaum von Bedeutung, so dass sie den verfolgten Schutzzielen regelmäßig nicht entgegenstehen und allgemein zulässig sein können. Unter den Begriff Bäckereiverkaufsstellen werden Bäckereien und Backshops erfasst. Die Festsetzung dient dabei der Mindestversorgung der Beschäftigten insbesondere während der Arbeitszeiten mit Gütern des täglichen Bedarfs zur Nahversorgung.

Annexhandel, als besondere Form des Einzelhandels produzierender und weiterverarbeitender Betriebe, soll weiterhin auch mit zentrenrelevanten Sortimenten ausnahmsweise zulässig sein. Ein Ausschluss würde zu einer nicht gerechtfertigten Einschränkung dieser Betriebe im Verkauf selbst hergestellter und bearbeiteter Produkte am Ort der Leistung führen. Entsprechend wird eine Ausnahme festgesetzt, um eine Einzelfallprüfung zu ermöglichen. Die Ausnahme wird dabei an die Bedingung

- der räumlichen (die Verkaufsflächen müssen an den Betrieb angegliedert sein und als dessen Betriebsbestandsteil zu erkennen sein)
- und sachlichen Zuordnung zu dem Betrieb (es dürfen nur solche Produkte verkauft werden, die in dem jeweiligen Betrieb selbst hergestellt oder verarbeitet/bearbeitet wurden)
- sowie die Unterordnung der Verkaufsfläche

geknüpft.

Das Kriterium des „Unterordnens" sowie der sachliche und funktionale Zusammenhang betreffend selbst hergestellter und bearbeiteter Produkte des jeweiligen Handwerks- und Gewerbebetriebes im räumlichen Zusammenhang führt im Regelfall nicht zu einer relevanten Bedeutung des Annexhandels und auch nicht zur Entwicklung eines eigenständigen Betriebes, der der Steuerung zentrenrelevanten Einzelhandels entgegensteht.

Mit dem Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels und der teilweisen Rücknahme wird der Zulässigkeitsmaßstab in den gewerblich geprägten Gebieten nicht überschritten.

Zu ***Tankstellenshops*** und ***zur Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente in Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten*** siehe Begründung zu Teilbereich B.

Festsetzungen zur Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros nach § 9 Abs. 2b BauGB

In Teilbereich C werden Spielhallen und Wettbüros als Unterart von Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da sie sich in unmittelbarem Umfeld zu überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Gebieten befinden. Durch eine Ansiedlung in diesen Bereichen können Störungen auf

die Wohnnutzungen, beispielsweise durch weitergehende Erzeugung gebietsfremden Verkehrs und lange Öffnungszeiten, hervorgerufen werden[18] (vgl. oben zu Teilbereich B).

4.1.4 Teilbereich D – nicht-integrierte Lage

Plangebiet

Der Teilbereiche D umfasst einen Teilbereich des Gewerbegebietes Europort für den es eine differenzierende Regelung zur Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros geben soll.

Bestehendes Baurecht

Zu den bestehenden Baurechten siehe Erläuterungen unter Teilbereich C.

Vorhandene Nutzungen und Entwicklungsziele

Zu den vorhandenen Nutzungen im Teilbereich D siehe Erläuterungen unter Teilbereich C.

Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel gemäß § 9 Abs. 2a BauGB

Zur Begründung der Festsetzungen zum Einzelhandel siehe die Ausführungen unter Teilbereich B (Tankstellenshops, Randsortimente) und C (Kioske, Annexhandel).

Festsetzungen zur Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros nach § 9 Abs. 2b BauGB

In Teilbereich D sind Spielhallen und Wettbüros ausnahmsweise zulässig. Die ausnahmsweise Zulässigkeit knüpft an die Regelungssystematik der BauNVO für Gewerbegebiete an. Mit der Einzelfallprüfung einer Ausnahme können die negativen städtebaulichen Prägungen einer Ansiedlung sowie die Gefahr von Trading-Down-Prozessen sowie Funktionsverlusten des jeweiligen Gebietes bei möglichen umfangreichen Ansiedlungen mit negativen Agglomerationswirkungen entgegen gewirkt werden. So ist durch die ausnahmsweise Zulässigkeit sicher zu stellen, dass die Ansiedlung oder Erweiterung von Spielhallen und Wettbüros nur dann ausnahmsweise zulässig ist, wenn nicht zu erwarten ist, dass über eine Häufung eines Angebotes an Vergnügungsstätten das Gebiet negativ in Bewegung gesetzt wird.

Abhängig vom konkreten Vorhaben kann zu einer positiven Bewertung, z.B.

- keine Verdrängung anderer Dienstleistungs- und gewerblicher Nutzungen und eine Verzerrung des Boden-/Mietpreisgefüges (keine Erwartung bodenrechtlicher Spannungen aufgrund der Ansiedlung in gewerblich genutzten Gebiete),
- keine nachbarschaftlichen Konflikte (insb. Immissionskonflikte und Funktionsverluste durch Außenwirkung) mit sozialen oder kirchlichen Einrichtungen,
- keine negative Präsenz im öffentlichen Raum durch eine dem Straßen- und Ortsbild angepasste Gestaltung,
- Vermeidung von Agglomerationen,

führen.

---

[18] FIRU mbH (05/2016): Konzept zur Steuerung der Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros und gebietsbezogenes Steuerungskonzept für den Einzelhandel, Koblenz.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros in den Bereichen des Gebietes Europort, die sich nicht in direkter Nähe zu Wohnnutzungen befinden, überschreitet nicht den bestehenden Zulässigkeitsmaßstab in einem Gewerbegebiet und entspricht der Steuerung des Konzeptes auf einen Positivstandort.

4.1.5 Teilbereich E – nicht-integrierte Lage

Plangebiet

Der Teilbereich E umfasst das bisher unbeplante Gewerbegebiet nördlich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Weiher I". Die Abgrenzung zu Teilbereich F erfolgt aufgrund der örtlichen Situation durch die Trennung des Gebietes betreffend die Erschließung und Anbindung an den Staudenring sowie den zwischen den beiden Teilbereichen verlaufenden Schienen.

Bestehendes Baurecht

Der Teilbereich ist einem Gewerbegebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zuzuordnen. Bebauungspläne mit Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bestehen nicht in diesem Bereich. Gemäß § 34 Abs. 2 BauGB können in diesem Teilbereich Einzelhandelsbetriebe zulässig sein. I.d.R. sind diese nicht-großflächig (Verkaufsfläche < 800 m²). Großflächiger Einzelhandel ist nur ohne schädliche städtebauliche Auswirkungen nach den Voraussetzungen des § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig.

Spielhallen und Wettbüros sind als Unterart von Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig.

Vorhandene Nutzungen und Entwicklungsziele

Derzeit bestehen in dem Gebiet keine Einzelhandelsnutzungen oder Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen und Wettbüros. Das Gebiet ist aufgrund seiner Funktionen für Logistik- und flughafenaffine Unternehmen im Bereich Büro und Dienstleistung sowie Hotel in seinen Funktionen aufgrund der Flughafennähe als Gewerbegebiet weiter zu erhalten. Daher wird das Gebiet in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, um die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros steuern zu können. Weiterhin wird es aufgenommen, um die Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandels auf den zentralen Versorgungsbereich zu konzentrieren.

Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel gemäß § 9 Abs. 2a BauGB

Zur Begründung der Festsetzungen zum Einzelhandel siehe die Ausführungen unter Teilbereich B (Tankstellenshops, Randsortimente) und C (Kioske, Annexhandel).

Festsetzungen zur Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros nach § 9 Abs. 2b BauGB

In Teilbereich E erfolgt durch den Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros die Sicherung der Funktion des Gebietes für gewerbliche, insb. flughafenaffine, Nutzungen im Bereich Logistik- und Transportbetriebe, Büro- und Dienstleistungsnutzungen und Hotel. Eine Ansiedlung könnte in diesem Bereich zu möglichen Imageverlusten und damit Verdrängungseffekten führen (vgl. FIRU mbH (05/2016): Konzept zur Steuerung der Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros und gebietsbezogenes Steuerungskonzept für den Einzelhandel, Koblenz). Mit dem Ausschluss von

Spielhallen und Wettbüros wird der Zulässigkeitsmaßstab in einem Gewerbegebiet nicht überschritten.

4.1.6 Teilbereich F – nicht-integrierte Lage

Plangebiet

Der Teilbereich F umfasst den Bereich der derzeit bestehenden Spielhalle, des Lebensmittelvollsortimenters Die Abgrenzung erfolgt dahingehend, dass zwar Regelungen zu Spielhallen und Wettbüros aufgenommen werden, jedoch keine zu Einzelhandel.

Bestehendes Baurecht

Die gewerblichen Standorte befinden sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB. Im Teilbereich befinden sich einfache Bebauungsplane zur Umsetzung von Straßenplanungen, jedoch ohne Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Der Teilbereich F kann einem Gewerbegebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB im Zusammenhang bebauter Ortsteile zugeordnet werden. Gemäß BauNVO wären Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig. I.d.R. sind diese nicht-großflächig (Verkaufsfläche < 800 m²). Großflächiger Einzelhandel ist nur ohne schädliche städtebauliche Auswirkungen nach den Voraussetzungen des § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig.

Spielhallen und Wettbüros sind als Unterart von Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig.

Vorhandene Nutzungen und Entwicklungsziele

Im Teilbereich F befindet sich direkt am Staudenring im Norden ein Bistro sowie eine Spielhalle. Weiterhin befindet sich mit Edeka in diesem Bereich ein großflächiger Lebensmittelvollsortimenter in einer nicht bzw. ggf. teilweise integrierten Lage, der auch der wohnortnahen fußläufigen Nahversorgung der östlich der südlichen Ringstraße gelegenen Wohnnutzungen dient. Direkt angrenzende sensible Nutzungen bzw. die östlich gelegene Wohnbebauung sind durch die Spielhalle nicht direkt betroffen, da die südliche Ringstraße als Zäsur wahrzunehmen ist.

Gemäß dem städtebaulichen Entwicklungskonzept soll eine Entwicklung dieses Standortes als Positivstandort für Spielhallen und Wettbüros erfolgen.

Dem Einzelhandel im Bestand sollen gemäß Einzelhandelskonzept Bestandssicherungs- sowie in begrenztem Umfang Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Eine städtebauliche Erforderlichkeit zur Steuerung aufgrund des bestehenden Lebensmittelvollversorgers mit Edeka ist aufgrund der geplanten Erweiterung und zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs zwar prinzipiell gegeben, soll jedoch erst nach konkretisierter Planung in einem separaten Planverfahren erfolgen. Es werden daher vorerst keine diesen Teilbereich betreffenden Festsetzungen zum Einzelhandel erfolgen.

Festsetzungen zur Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros nach § 9 Abs. 2b BauGB

In Teilbereich F sind Spielhallen und Wettbüros ausnahmsweise zulässig. Die ausnahmsweise Zulässigkeit knüpft an die Regelungssystematik der BauNVO für Gewerbegebiete an. Mit der Einzelfallprüfung einer Ausnahme können die negativen städtebaulichen Prägungen einer

Ansiedlung sowie die Gefahr von Trading-Down-Prozessen sowie Funktionsverlusten des jeweiligen Gebietes bei möglichen umfangreichen Ansiedlungen mit negativen Agglomerationswirkungen entgegen gewirkt werden. So ist durch die ausnahmsweise Zulässigkeit sicher zu stellen, dass die Ansiedlung oder Erweiterung von Spielhallen und Wettbüros nur dann ausnahmsweise zulässig ist, wenn nicht zu erwarten ist, dass über eine Häufung eines Angebotes an Vergnügungsstätten das Gebiet negativ in Bewegung gesetzt wird.

Abhängig vom konkreten Vorhaben kann zu einer positiven Bewertung, z.B.

- keine Verdrängung anderer Dienstleistungs- und gewerblicher Nutzungen und eine Verzerrung des Boden-/Mietpreisgefüges (keine Erwartung bodenrechtlicher Spannungen aufgrund der Ansiedlung in gewerblich genutzten Gebiete),
- keine nachbarschaftlichen Konflikte (insb. Immissionskonflikte und Funktionsverluste durch Außenwirkung) mit sozialen oder kirchlichen Einrichtungen,
- keine negative Präsenz im öffentlichen Raum durch eine dem Straßen- und Ortsbild angepasste Gestaltung,
- Vermeidung von Agglomerationen,

führen.

In Teilbereich F befindet sich bereits eine Spielhalle, die sich städtebaulich in das gewerblich geprägte Erscheinungsbild einfügt. Diese bleibt aufgrund der Festsetzungen auch weiterhin zulässig. Zwar ist durch die bestehende Spielhalle i.d.R. in Teilbereich F (nach derzeitigem rechtlichen Rahmen aufgrund des Hessischen Spielhallengesetzes) keine weitere Ansiedlung einer Spielhalle in diesem Bereich und dem näheren Umfeld zulässig, jedoch sind Ansiedlungen in angrenzenden Gewerbegebieten in einem Abstand von i.d.R. 300 m Luftlinie möglich.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros in dem Bereich überschreitet nicht den bestehenden Zulässigkeitsmaßstab in einem Gewerbegebiet und entspricht der Steuerung des Konzeptes auf einen Positivstandort.

4.1.7 Teilbereich G – nicht-integrierte Lage

Plangebiet

Der Teilbereich G erstreckt sich auf die gewerblichen Nutzungen entlang der Straße Am Südpark und erfolgt entlang der Naherholungsbereiche.

Bestehendes Baurecht

Die gewerblichen Standorte befinden sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB. Im Teilbereich befinden sich einfache Bebauungsplane zur Umsetzung von Straßenplanungen, jedoch ohne Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Der Teilbereich G kann einem Gewerbegebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB im Zusammenhang bebauter Ortsteile zugeordnet werden. Gemäß BauNVO wären Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig. I.d.R. sind diese nicht-großflächig (Verkaufsfläche < 800 m²). Großflächiger Einzelhandel ist nur ohne schädliche städtebauliche Auswirkungen nach den Voraussetzungen des § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig.

Spielhallen und Wettbüros sind als Unterart von Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig.

Vorhandene Nutzungen und Entwicklungsziele

Der Teilbereich G ist geprägt durch ein großes langgestrecktes Parkhaus entlang der Straße Am Südpark sowie durch gewerbliche Autovermietungen und Logistiknutzung. Es grenzt direkt an den Freizeit- und Naherholungsstandort am Staudenweiher sowie den Südpark an. Die im Gewerbegebiet ansässigen Nutzungen konzentrieren sich entlang der Straße Am Südpark und sind mit ihren Zufahrten und ihrer Präsentation zu dieser hin ausgerichtet.

Bisher bestehen im Gewerbegebiet keine zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen, Spielhallen oder Wettbüros.

Das Gewerbegebiet soll gemäß dem Einzelhandelskonzept zum Schutz und zur Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs in seinen gewerblichen Funktionen weiterhin erhalten bleiben und keine Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandels erfolgen.

Gemäß dem städtebaulichen Entwicklungskonzept soll eine Entwicklung dieses Standortes als Positivstandort für Spielhallen und Wettbüros erfolgen. Hierbei dient zum einen die Straße als Zäsur und Abgrenzung zwischen Nutzungen. Weiterhin kann durch die Ausrichtungen der gewerblichen Nutzungen in ihrer Präsentation zur Straße, trotz räumlicher Nachbarschaft zum Südpark, eine städtebaulich verträgliche Ansiedlung erfolgen.

Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel gemäß § 9 Abs. 2a BauGB

Zur Begründung der Festsetzungen zum Einzelhandel siehe die Ausführungen unter Teilbereich B (Tankstellenshops, Randsortimente) und C (Kioske, Annexhandel).

Festsetzungen zur Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros nach § 9 Abs. 2b BauGB

In Teilbereich G sind Spielhallen und Wettbüros ausnahmsweise zulässig. Die ausnahmsweise Zulässigkeit knüpft an die Regelungssystematik der BauNVO für Gewerbegebiete an. Mit der Einzelfallprüfung einer Ausnahme können die negativen städtebaulichen Prägungen einer Ansiedlung sowie die Gefahr von Trading-Down-Prozessen sowie Funktionsverlusten des jeweiligen Gebietes bzw. Auswirkungen auf benachbarte sensible Gebiete bei möglichen umfangreichen Ansiedlungen mit negativen Agglomerationswirkungen entgegen gewirkt werden. So ist durch die ausnahmsweise Zulässigkeit sicher zu stellen, dass die Ansiedlung oder Erweiterung von Spielhallen und Wettbüros nur dann ausnahmsweise zulässig ist, wenn nicht zu erwarten ist, dass über eine Häufung eines Angebotes an Vergnügungsstätten das Gebiet negativ in Bewegung gesetzt wird.

Abhängig vom konkreten Vorhaben kann zu einer positiven Bewertung, z.B.

- keine Verdrängung anderer Dienstleistungs- und gewerblicher Nutzungen und eine Verzerrung des Boden-/Mietpreisgefüges (keine Erwartung bodenrechtlicher Spannungen aufgrund der Ansiedlung in gewerblich genutzten Gebiete),
- keine nachbarschaftlichen Konflikte (insb. Immissionskonflikte und Funktionsverluste durch Außenwirkung) mit sozialen, kirchlichen oder Freizeit-Einrichtungen,
- keine negative Präsenz im öffentlichen Raum durch eine dem Straßen- und Ortsbild angepasste Gestaltung,
- Vermeidung von Agglomerationen,

führen.