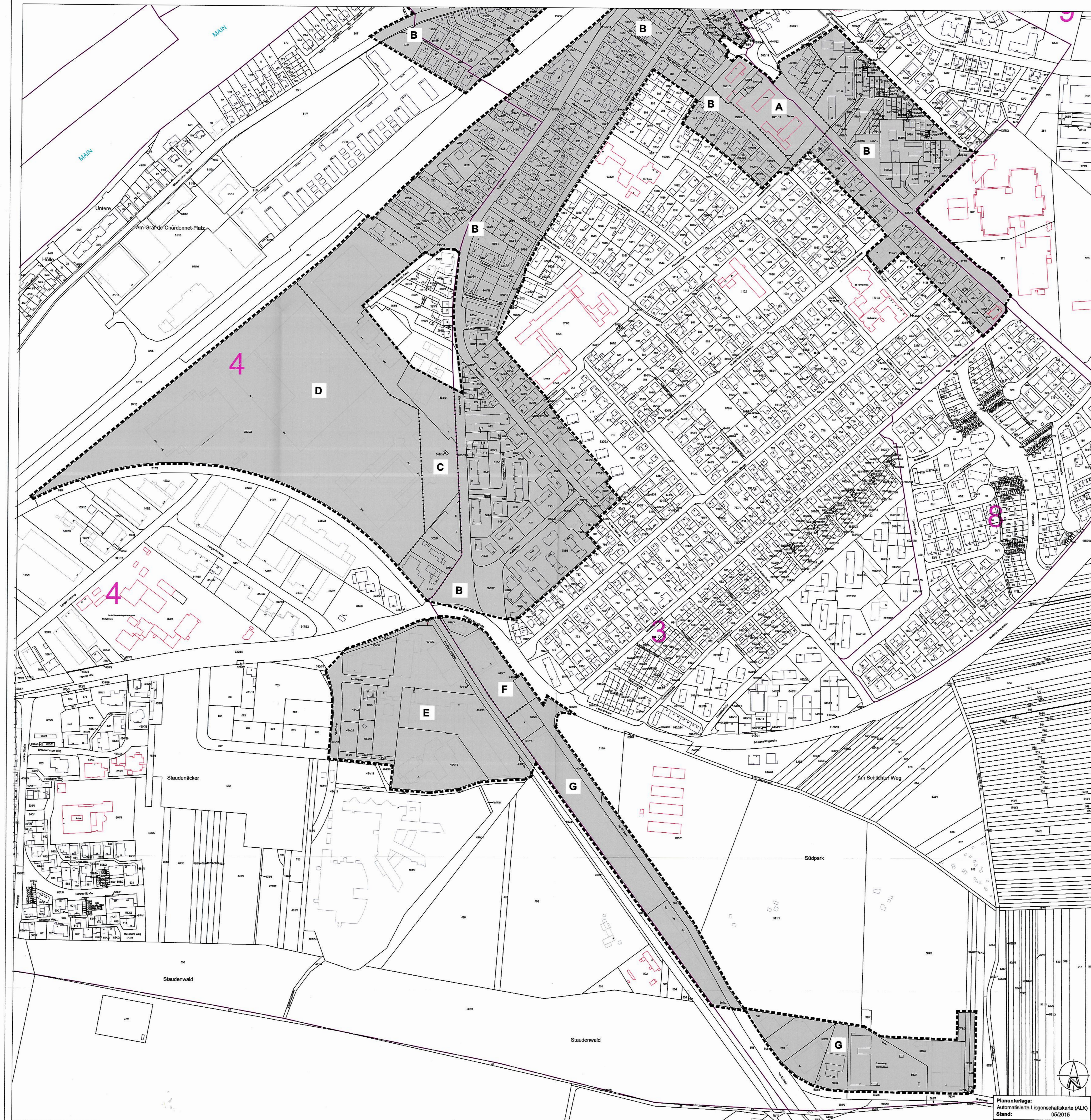
Stadt Kelsterbach, Bebauungsplan Nr. 1/2016 "Zur Steuerung von Einzelhandel und zur Steuerung von Spielhallen und Wettbüros in der Stadt Kelsterbach"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2. Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

A — Flächen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a und/oder Abs. 2b BauGB

z.B. A — Bezeichnung der Flächen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a und/oder Abs. 2b BauGB

amtliches Liegenschaftskataster mit bestehenden Gebäuden, Straßennahmen, Hausnummern, Flurstücksgrenzen, -nummern, Flurgrenzen, Gemarkungsgrenze

Hinweis:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich innerhalb der zeichnerischen Abgrenzungen entweder auf Flächen mit rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplänen, die keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung enthalten oder auf Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB. Weiterhin ergibt sich aus der Planzeichnung enthaltenen Umgrenzung keine rechtsverbindliche Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl I S. 1722).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2015 (GVBl. I S. 618).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. S. 457).

Hinweis über die Einsichtnahme in die Rechtsgrundlagen und sonstigen Vorschriften
Die dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. dgl.) können während der Dienststunden im Rathaus - Magistrat der Stadt Kelsterbach - Stadtbauamt, Mörfelder Straße 33, 65451 Kelsterbach eingesehen werden.

Präambel und Ausfertigungsvermerk

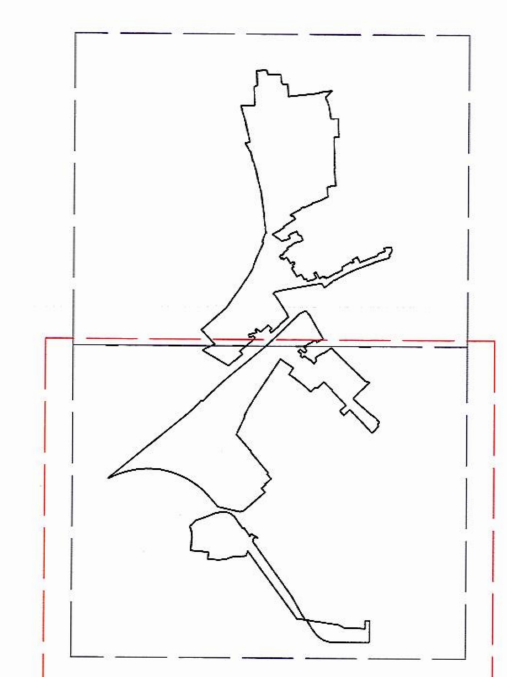
Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07. März 2005 (GVBl: 2005 I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2015 (GVBl. S. 618) i.V.m. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl I S. 1722), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach in ihrer Sitzung am 30. Jan. 2017 den Bebauungsplan Nr. 01/2016 „Zur Steuerung von Einzelhandel und zur Steuerung von Spielhallen und Wettbüros in der Stadt Kelsterbach" zur Satzung beschlossen.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Kelsterbach, den 03. Feb. 2017

STADT KELSTERBACH
Dienstsiegel

Bürgermeister



Teil 1 v. 2

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

1 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

Festsetzungen zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs in Kelsterbach nach § 9 Abs. 2a BauGB

2 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Sortiment außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs

2.1 In den Teilbereichen B, C, D, E und G sind Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment gemäß Sortimentsliste (Nr. 2.9) nicht zulässig. Abweichungen hiervon regeln die Festsetzungen Nr. 2.2 bis Nr. 2.7.

2.2 Im Teilbereich B können Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen und gemäß Sortimentsliste (Nr. 2.9) ein zentrenrelevantes Kernsortiment der „Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf" aufweisen, ausnahmsweise zugelassen werden.

2.3 In den Teilbereichen C, D, E und G sind Kioske, Trinkhallen und Bäckereiverkaufsstellen allgemein zulässig. Allgemein zulässig sind auch Verkaufsstände mit einem Sortiment an Lebensmitteln aus überwiegend eigenerzeugten Produkten.

2.4 Im Teilbereich B können Fachgeschäfte mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment gemäß Sortimentsliste (Nr. 2.9) bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m² ausnahmsweise zugelassen werden.

2.5 In den Teilbereichen B, C, D, E und G können Tankstellenshops ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie als unselbstständige Verkaufsstätte in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb stehen.

2.6 In den Teilbereichen B, C, D, E und G können ausnahmsweise unselbstständige Direktverkaufsstellen von Handwerksbetrieben, produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben mit Verkauf zentrenrelevanter Sortimente gemäß Sortimentsliste (Nr. 2.9) zugelassen werden, wenn diese im räumlichen und sachlichen Zusammenhang eines Handwerksbetriebes, produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetriebes stehen und wenn die Geschossfläche zur Ausstellung und zum Vertrieb dieser Waren einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des Betriebes einnimmt.

2.7 In Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß Sortimentsliste (Nr. 2.9) können zentrenrelevante Randsortimente, die dem Kernsortiment des Einzelhandelsbetriebes sachlich zugeordnet sind, auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes ausnahmsweise zugelassen werden.

2.8 Verkaufsfläche

Verkaufsfläche i.S.d. Festsetzungen ist die gesamte dem Kunden zugängliche Fläche der Einzelhandelsbetriebe, auf der Waren zum Verkauf angeboten werden, einschließlich Windfang, Flure, Treppen, Kassenzonen, Ausstellungsflächen, Käse-, Fleisch- und Wursttheken, Schaufenster sowie Pack- und Entsorgungszonen.

2.9 Sortimentsliste[1]

[1] Einzelhandelskonzept der Stadt Kelsterbach, als städtebauliches Konzept beschlossen am 26.01.2015: GMA (Oktober 2014): Einzelhandelskonzept für die Stadt Kelsterbach, Köln.

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf ▪ Lebensmittel, Getränke ▪ Drogerie, Pharmazeutika ▪ Wasch- und Putzmittel ▪ Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren, Schulbedarf ▪ Schnittblumen, Topfpflanzen **Güter für den mittel- und langfristigen Bedarf** ▪ Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Schuhe ▪ Baby- und Kinderartikel ▪ Sanitätswaren, Parfümerie ▪ Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Stoffe ▪ Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle ▪ Bücher, Papier, Büroorganisation (ohne Möbel) ▪ Foto, Video, Optik, Akustik ▪ Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel ▪ Kunst und -gewerbe, Bilder, Antiquitäten, Bastelartikel ▪ Musikalien, Musikinstrumente, Bild- und Tonträger ▪ Spielwaren, Sportartikel und -bekleidung, Campingartikel ▪ Waffen und Jagdbedarf ▪ Uhren, Schmuck, Silberwaren ▪ Unterhaltungselektronik, Computer und Kommunikationselektronik ▪ Elektrokleingeräte	▪ Bad-, Sanitäreinrichtung und -zubehör ▪ Bauelemente, Baustoffe ▪ Beschläge, Eisenwaren ▪ Bodenbeläge, Teppiche ▪ Boote und Zubehör ▪ Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse ▪ Büromöbel und -maschinen ▪ Erde, Torf ▪ Zooartikel, Tiernahrung ▪ Fahrzeuge aller Art und Zubehör ▪ Fahrräder und Zubehör ▪ Farben, Lacke, Tapeten ▪ Beleuchtungskörper, Lampen ▪ Elektrogroßgeräte ▪ Fliesen ▪ Gartenhäuser, -geräte ▪ Installationsmaterial, Heizung, Öfen ▪ Möbel, Küchen ▪ Pflanzen und -gefäße ▪ Rollläden, Markisen ▪ Werkzeuge
GMA-Empfehlungen 2014 auf Grundlage der Sortimentsliste des Regionalplans Südhessen / des Regionalen Flächennutzungsplans 2010	

Festsetzungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Spielhallen und Wettbüros

Festsetzungen zur Steuerung von Spielhallen und Wettbüros als Unterart von Vergnügungsstätten nach § 9 Abs. 2b BauGB

3 Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros

3.1 In den Teilbereichen A, B, C und E sind Spielhallen und Wettbüros als Unterart von Vergnügungsstätten, nicht zulässig.

3.2 In den Teilbereichen D, F und G können Spielhallen und Wettbüros als Unterart von Vergnügungsstätten, ausnahmsweise zugelassen werden.

Verfahrensvermerke

1 Aufstellungsbeschluss (§ 13 i.V.m. § 9 Abs. 2a und Abs. 2b i.V.m. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach hat in ihrer Sitzung am 11.07.2016 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01/2016 „Zur Steuerung von Einzelhandel und zur Steuerung von Spielhallen und Wettbüros in der Stadt Kelsterbach" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2a und 2b BauGB beschlossen.

Der Beschluss wurde in der Wochenzeitung „Kelsterbach Aktuell" vom 12.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen dass nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen sowie der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass in Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Kelsterbach, den 03. Feb. 2017

STADT KELSTERBACH
Dienstsiegel

Bürgermeister

2 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach hat in ihrer Sitzung am 11.07.2016 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 01/2016 „Zur Steuerung von Einzelhandel und zur Steuerung von Spielhallen und Wettbüros in der Stadt Kelsterbach" gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde im Zeitraum vom 22.08.2016 bis einschließlich 23.09.2016 im Rathaus der Stadt Kelsterbach öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden in der Wochenzeitung „Kelsterbach Aktuell" vom 12.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Die Stellungnahmen wurden von der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 30. Jan. 2017 gewürdigt.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Stellen wurden mit Schreiben vom 15.08.2016 von der Auslegung benachrichtigt.

Kelsterbach, den 03. Feb. 2017

STADT KELSTERBACH
Dienstsiegel

Bürgermeister

3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 15.08.2016 unter Beifügung des Entwurfs des Bebauungsplanes und der Begründung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 23.09.2016 aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden von der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 30. Jan. 2017 gewürdigt.

Kelsterbach, den 03. Feb. 2017

STADT KELSTERBACH
Dienstsiegel

Bürgermeister

4 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach hat in ihrer Sitzung am 30. Jan. 2017 den Bebauungsplan Nr. 01/2016 „Zur Steuerung von Einzelhandel und zur Steuerung von Spielhallen und Wettbüros in der Stadt Kelsterbach" als Satzung beschlossen. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Kelsterbach, den 03. Feb. 2017

STADT KELSTERBACH
Dienstsiegel

Bürgermeister

5 Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung wurde in der Wochenzeitung „Kelsterbach Aktuell" vom 10. Feb. 2017 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und auf die Rechtsfolgen wurde gemäß § 215 Abs. 2 BauGB in der Bekanntmachung hingewiesen.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Kelsterbach, den 10. Feb. 2017

STADT KELSTERBACH
Dienstsiegel

Bürgermeister

Projekt:

Stadt Kelsterbach

Bebauungsplan **"Zur Steuerung von Einzelhandel und zur Steuerung von Spielhallen und Wettbüros in der Stadt Kelsterbach"**

Plan:

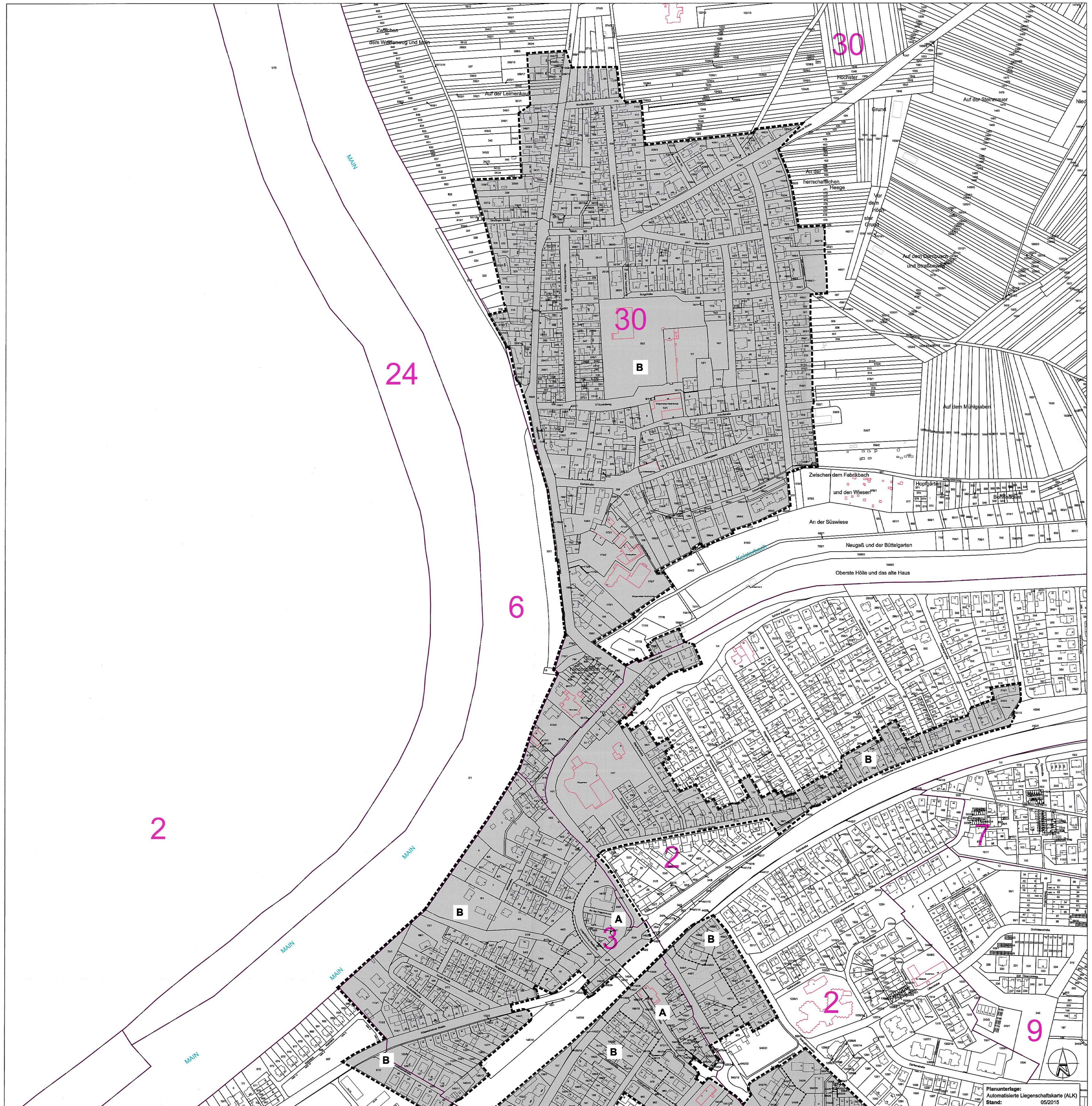
Satzung - Teil 1/2

Maßstab	1: 2.000		**Name**	**Datum**		
Blattgröße	841 x 1.350 mm	**Bearbeitet**	Kn/Hö	12.01.2016	**Plan-Nr.:**	S
Projekt.-Nr.	PKO 14-018	**Gezeichnet**	Hö	17.11.2016	**Rev.:**	A

FIRU Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH

Schloßstraße 25, 56068 Koblenz, Tel: +49 261 914798-0, Fax: +49 261 914798-19, firu-ko@firu-mbh.de
Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern, Tel: +49 631 36245-0, Fax: +49 631 36245-99, firu-kl1@firu-mbh.de
Chausseestraße 29, 10115 Berlin, Tel: +49 30 288775-0, Fax: +49 30 288775-29, firu-berlin@firu-mbh.de
Am Staden 27, 66121 Saarbrücken, Tel: +49 681 4038421, firu-sb@firu-mbh.de
www.firu-mbh.de

Stadt Kelsterbach, Bebauungsplan Nr. 1/2016 "Zur Steuerung von Einzelhandel und zur Steuerung von Spielhallen und Wettbüros in der Stadt Kelsterbach"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2. Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

A — Flächen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a und/oder Abs. 2b BauGB

z.B. A — Bezeichnung der Flächen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a und/oder Abs. 2b BauGB

amtliches Liegenschaftskataster mit bestehenden Gebäuden, Straßennahmen, Hausnummern, Flurstücksgrenzen, -nummern, Flurgrenzen, Gemarkungsgrenze

Hinweis:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich innerhalb der zeichnerischen Abgrenzungen entweder auf Flächen mit rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplänen, die keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung enthalten oder auf Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB. Weiterhin ergibt sich aus der Planzeichnung enthaltenen Umgrenzung keine rechtsverbindliche Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl I S. 1722).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2015 (GVBl. I S. 618).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. S. 457).

Hinweis über die Einsichtnahme in die Rechtsgrundlagen und sonstigen Vorschriften
Die dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. dgl.) können während der Dienststunden im Rathaus - Magistrat der Stadt Kelsterbach - Stadtbauamt, Mörfelder Straße 33, 65451 Kelsterbach eingesehen werden.

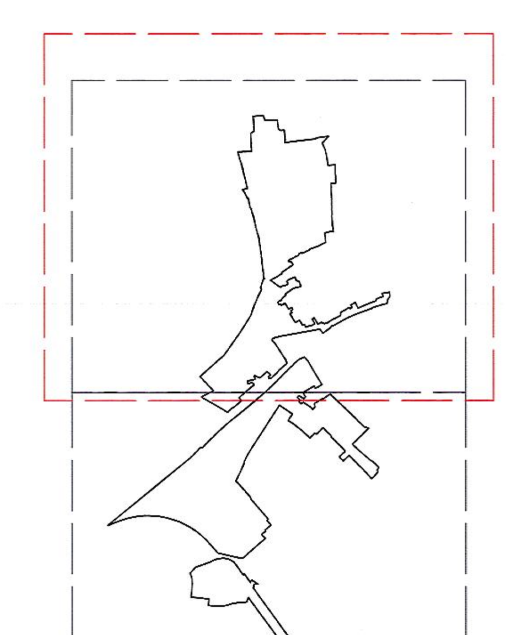
Präambel und Ausfertigungsvermerk

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07. März 2005 (GVBl: 2005 I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2015 (GVBl. S. 618) i.V.m. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl I S. 1722), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach in ihrer Sitzung am 30. Jan. 2017 den Bebauungsplan Nr. 01/2016 „Zur Steuerung von Einzelhandel und zur Steuerung von Spielhallen und Wettbüros in der Stadt Kelsterbach" zur Satzung beschlossen.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Kelsterbach, den 03. Feb. 2017

Dienstsiegel — Bürgermeister



Teil 2 v. 2

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

1 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

Festsetzungen zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs in Kelsterbach nach § 9 Abs. 2a BauGB

2 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Sortiment außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs

2.1 In den Teilbereichen B, C, D, E und G sind Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment gemäß Sortimentsliste (Nr. 2.9) nicht zulässig. Abweichungen hiervon regeln die Festsetzungen Nr. 2.2 bis Nr. 2.7.

2.2 Im Teilbereich B können Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen und gemäß Sortimentsliste (Nr. 2.9) ein zentrenrelevantes Kernsortiment der „Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf" aufweisen, ausnahmsweise zugelassen werden.

2.3 In den Teilbereichen C, D, E und G sind Kioske, Trinkhallen und Bäckereiverkaufsstellen allgemein zulässig. Allgemein zulässig sind auch Verkaufsstände mit einem Sortiment an Lebensmitteln aus überwiegend eigenerzeugten Produkten.

2.4 Im Teilbereich B können Fachgeschäfte mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment gemäß Sortimentsliste (Nr. 2.9) bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m² ausnahmsweise zugelassen werden.

2.5 In den Teilbereichen B, C, D, E und G können Tankstellenshops ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie als unselbstständige Verkaufsstätte in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb stehen.

2.6 In den Teilbereichen B, C, D, E und G können ausnahmsweise unselbstständige Direktverkaufsstellen von Handwerksbetrieben, produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben mit Verkauf zentrenrelevanter Sortimente gemäß Sortimentsliste (Nr. 2.9) zugelassen werden, wenn diese im räumlichen und sachlichen Zusammenhang eines Handwerksbetriebes, produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetriebes stehen und wenn die Geschossfläche zur Ausstellung und zum Vertrieb dieser Waren einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des Betriebes einnimmt.

2.7 In Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß Sortimentsliste (Nr. 2.9) können zentrenrelevante Randsortimente, die dem Kernsortiment des Einzelhandelsbetriebes sachlich zugeordnet sind, auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes ausnahmsweise zugelassen werden.

2.8 Verkaufsfläche
Verkaufsfläche i.S.d. Festsetzungen ist die gesamte dem Kunden zugängliche Fläche der Einzelhandelsbetriebe, auf der Waren zum Verkauf angeboten werden, einschließlich Windfang, Flure, Treppen, Kassenzonen, Ausstellungsflächen, Käse-, Fleisch- und Wursttheken, Schaufenster sowie Pack- und Entsorgungszonen.

2.9 Sortimentsliste[1]

[1] Einzelhandelskonzept der Stadt Kelsterbach, als städtebauliches Konzept beschlossen am 26.01.2015: GMA (Oktober 2014): Einzelhandelskonzept für die Stadt Kelsterbach, Köln.

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf ▪ Lebensmittel, Getränke ▪ Drogerie, Pharmazeutika ▪ Wasch- und Putzmittel ▪ Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren, Schulbedarf ▪ Schnittblumen, Topfpflanzen **Güter für den mittel- und langfristigen Bedarf** ▪ Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Schuhe ▪ Baby- und Kinderartikel ▪ Sanitätswaren, Parfümerie ▪ Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Stoffe ▪ Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle ▪ Bücher, Papier, Büroorganisation (ohne Möbel) ▪ Foto, Video, Optik, Akustik ▪ Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel ▪ Kunst und -gewerbe, Bilder, Antiquitäten, Bastelartikel ▪ Musikalien, Musikinstrumente, Bild- und Tonträger ▪ Spielwaren, Sportartikel und -bekleidung, Campingartikel ▪ Waffen und Jagdbedarf ▪ Uhren, Schmuck, Silberwaren ▪ Unterhaltungselektronik, Computer und Kommunikationselektronik ▪ Elektrokleingeräte	▪ Bad-, Sanitäreinrichtung und -zubehör ▪ Bauelemente, Baustoffe ▪ Beschläge, Eisenwaren ▪ Bodenbeläge, Teppiche ▪ Boote und Zubehör ▪ Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse ▪ Büromöbel und -maschinen ▪ Erde, Torf ▪ Zooartikel, Tiernahrung ▪ Fahrzeuge aller Art und Zubehör ▪ Fahrräder und Zubehör ▪ Farben, Lacke, Tapeten ▪ Beleuchtungskörper, Lampen ▪ Elektrogroßgeräte ▪ Fliesen ▪ Gartenhäuser, -geräte ▪ Installationsmaterial, Heizung, Öfen ▪ Möbel, Küchen ▪ Pflanzen und -gefäße ▪ Rollläden, Markisen ▪ Werkzeuge
GMA-Empfehlungen 2014 auf Grundlage der Sortimentsliste des Regionalplans Südhessen / des Regionalen Flächennutzungsplans 2010	

Festsetzungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Spielhallen und Wettbüros

Festsetzungen zur Steuerung von Spielhallen und Wettbüros als Unterart von Vergnügungsstätten nach § 9 Abs. 2b BauGB

3 Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros

3.1 In den Teilbereichen A, B, C und E sind Spielhallen und Wettbüros als Unterart von Vergnügungsstätten, nicht zulässig.

3.2 In den Teilbereichen D, F und G können Spielhallen und Wettbüros als Unterart von Vergnügungsstätten, ausnahmsweise zugelassen werden.

Verfahrensvermerke

1 Aufstellungsbeschluss (§ 13 i.V.m. § 9 Abs. 2a und Abs. 2b i.V.m. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach hat in ihrer Sitzung am 11.07.2016 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01/2016 „Zur Steuerung von Einzelhandel und zur Steuerung von Spielhallen und Wettbüros in der Stadt Kelsterbach" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2a und 2b BauGB beschlossen.

Der Beschluss wurde in der Wochenzeitung „Kelsterbach Aktuell" vom 12.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen dass nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen sowie der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass in Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Kelsterbach, den 03. Feb. 2017

Dienstsiegel — Bürgermeister

2 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach hat in ihrer Sitzung am 11.07.2016 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 01/2016 „Zur Steuerung von Einzelhandel und zur Steuerung von Spielhallen und Wettbüros in der Stadt Kelsterbach" gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde im Zeitraum vom 22.08.2016 bis einschließlich 23.09.2016 im Rathaus der Stadt Kelsterbach öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden in der Wochenzeitung „Kelsterbach Aktuell" vom 12.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Die Stellungnahmen wurden von der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 30. Jan. 2017 gewürdigt.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Stellen wurden mit Schreiben vom 15.08.2016 von der Auslegung benachrichtigt.

Kelsterbach, den 03. Feb. 2017

Dienstsiegel — Bürgermeister

3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 15.08.2016 unter Beifügung des Entwurfs des Bebauungsplanes und der Begründung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 23.09.2016 aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden von der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 30. Jan. 2017 gewürdigt.

Kelsterbach, den 03. Feb. 2017

Dienstsiegel — Bürgermeister

4 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach hat in ihrer Sitzung am 30. Jan. 2017 den Bebauungsplan Nr. 01/2016 „Zur Steuerung von Einzelhandel und zur Steuerung von Spielhallen und Wettbüros in der Stadt Kelsterbach" als Satzung beschlossen. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Kelsterbach, den 03. Feb. 2017

Dienstsiegel — Bürgermeister

5 Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung wurde in der Wochenzeitung „Kelsterbach Aktuell" vom 10. Feb. 2017 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und auf die Rechtsfolgen wurde gemäß § 215 Abs. 2 BauGB in der Bekanntmachung hingewiesen.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Kelsterbach, den 10. Feb. 2017

Dienstsiegel — Bürgermeister

Projekt: **Stadt Kelsterbach**
Bebauungsplan **"Zur Steuerung von Einzelhandel und zur Steuerung von Spielhallen und Wettbüros in der Stadt Kelsterbach"**

Plan: Satzung - Teil 2/2

Maßstab	1: 2.000		Name	Datum		
Blattgröße	841 x 1.350 mm	Bearbeitet	Kn/Hö	12.01.2016	Plan-Nr.:	S
Projekt.-Nr.	PKO 14-018	Gezeichnet	Hö	17.11.2016	Rev.:	A

FIRU — Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH

Schloßstraße 25, 56068 Koblenz, Tel: +49 261 914798-0, Fax: +49 261 914798-19, firu-ko@firu-mbh.de
Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern, Tel: +49 631 36245-0, Fax: +49 631 36245-99, firu-kl1@firu-mbh.de
Chausseestraße 29, 10115 Berlin, Tel: +49 30 288775-0, Fax: +49 30 288775-29, firu-berlin@firu-mbh.de
Am Staden 27, 66121 Saarbrücken, Tel: +49 681 4038421, firu-sb@firu-mbh.de

www.firu-mbh.de