

**Antrag der Stadt Offenbach am Main
auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen der Raumordnung des
Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
aus Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans
Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; Östlicher Teil“
für die Zulassung von Einzelhandel im Gewerbegebiet**

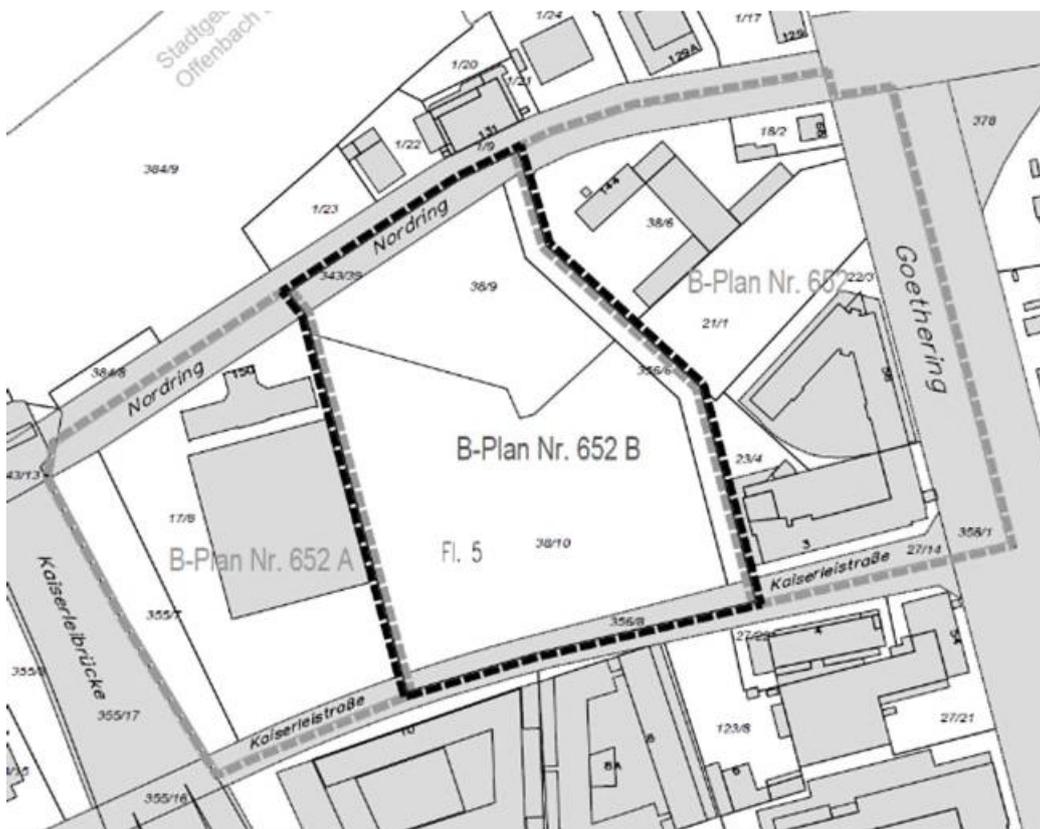


Abbildung 1: Übersicht Teilbebauungspläne Nr. 652A und 652B aus dem Gesamtzusammenhang des Bebauungsplans Nr. 652 (Quelle: Zielabweichungsantrag)

Antrag der Stadt Offenbach am Main auf Zielabweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG aus Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; Östlicher Teil“ für die Zulassung von Einzelhandel im Gewerbegebiet

Entscheidung

- I. Die Abweichung von Ziel Z3.4.3-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 wird auf der Grundlage des Antrags der Stadt Offenbach am Main vom 22. August 2024, der unter II. aufgeführten Nebenbestimmung, sowie der in Kapitel G (Seite 29) Plankarte, die Bestandteil dieser Entscheidung ist, zugelassen.
- II. Die Zulassung der Abweichung wird mit folgender Maßgabe und aufschiebenden Bedingung verbunden:
 1. Die Verkaufsfläche für die im Antragsbereich auf Basis des zugrundeliegenden Konzeptes künftig zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment ist auf insgesamt max. 1.000 m² zu begrenzen. Dies ist durch adäquate Festsetzungen insbesondere im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren, sicherzustellen.
 2. Die vorliegende Abweichungszulassung wird erst und ausschließlich wirksam (aufschiebende Bedingung), wenn eine erforderliche Abweichung von Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 zugelassen und bestandskräftig oder vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen festgestellt worden ist, dass eine solche nicht erforderlich ist.

Inhaltsverzeichnis

A.	Zusammenfassung der Beschlussvorlage	6
B.	Sachverhalt und Antragsbegründung	8
	I. Ziel des Abweichungsantrags	8
	II. Beschreibung des Planvorhabens	9
	1. Lage des Plangebiets im Stadtgebiet	9
	2. Die konkrete Planung	10
	3. Festlegungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010	12
	4. Festlegungen im Entwurf/Vorentwurf des Regionalplans Südhessen und Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main	13
	III. Ergebnisse der Auswirkungsanalyse	14
	IV. Begründung der Planung	15
C.	Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen i.S.d. § 8 Abs. 2 Satz 1 ROG	18
D.	Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden	19
	I. Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18 – Kampfmittelräumdienst.....	19
	II. Weitere Beteiligte	19
E.	Rechtliche Würdigung	20
	I. Erforderlichkeit der Abweichung	20
	1. Zentrenrelevanter Einzelhandel ausschließlich im Vorranggebiet Siedlung	20
	2. Vereinbarkeit mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept im Übrigen.....	21
	II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung	21
	1. Zuständige Raumordnungsbehörde	22
	2. Grundzüge der Planung nicht berührt	22
	a) Keine erheblichen Umweltauswirkungen	22
	b) Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG nicht berührt	23
	3. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten	24
	4. Ausübung planerischen Ermessens	25
F.	Hinweis	28
G.	Bereich, in der die Abweichung zugelassen wird	29

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Übersicht Teilbebauungspläne Nr. 652A und 652B aus dem Gesamtzusammenhang des Bebauungsplans Nr. 652 (Quelle: Zielabweichungsantrag)	1
Abbildung 2:	Räumliche Lage des Plangebietes (Übersicht), ohne Maßstab (Quelle: OpenStreetMap, Daten sind unter der Open-Database-Lizenz verfügbar Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA) Link zur Urheberschaft: https://www.openstreetmap.org/copyright)	9
Abbildung 3:	Rahmenplan „Nordkap“ Fortschreibung (Quelle: Zielabweichungsantrag)	12
Abbildung 4:	Ausschnitt aus der Hauptkarte zum Regionalen Flächennutzungsplan, ohne Maßstab (Quelle: [5] RegioMap, Regionalverband FrankfurtRheinMain) - https://www.region-frankfurt.de/Services/Geoportal/)	13
Abbildung 5:	Auszug aus dem Entwurf/Vorentwurf des Regionalplans Südhessen und Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main	14
Abbildung 6:	Bereich, in der die Abweichung zugelassen wird	29

A. Zusammenfassung der Beschlussvorlage

Zielsetzung des Teilbereichsbebauungsplans Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“ ist die bauleitplanerische Umsetzung des fortgeschriebenen Rahmenplans Nordkap durch Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GEE) sowie einer öffentlichen Grünfläche zur Nutzung als Park und deren bauplanungsrechtliche Sicherung. Um das so beschlossene Entwicklungsziel zur Schaffung eines hochwertigen Büro- und Dienstleistungsstandortes mit bauleitplanerischen Mitteln möglichst präzise umzusetzen, sollen einzelne, aus dem allgemeinen Katalog des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) möglichen Nutzungen entweder ausgeschlossen oder nur ausnahmsweise zugelassen werden. Mit der geplanten städtebaulichen Zielsetzung, das Gewerbegebiet für Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.000 m² zu öffnen, soll dieses konzeptionelle Entwicklungsziel nachhaltig gestärkt werden.

Einzig vorliegender Zielverstoß stellt die Planungsabsicht dar, in einem Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Einzelhandel bis zu einer max. Größenordnung von 1.000 m² Verkaufsfläche auszuweisen, wobei kein Markt mehr als 800 m² umfassen, also nicht großflächig werden soll. Die Stadt Offenbach am Main bzw. der Investor versprechen sich davon eine größere Zahl von in Präsenz arbeitenden Mitarbeitenden im künftigen Bürosegment, wenn es im Gebiet die Möglichkeit der Versorgung für den Bedarf am Arbeitsplatz und ggf. für den Nachhauseweg gibt.

Im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens wurden gegen die beabsichtigte Zulassung von bis zu 1.000 m² Verkaufsfläche für Einzelhandel keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen.

Die beantragten 1.000 m² Verkaufsfläche sollen nicht die Ansiedlung eines großflächigen Marktes ermöglichen, sondern vielmehr Spielraum für mehrere kleinere Geschäfte bzw. Betriebe bilden. Die kleinflächige Versorgung des Gebiets mit Gütern des täglichen Bedarfs durch Läden/Kioske kann in diesem eng abgestimmten Rahmen zugelassen werden, weil in diesen keine Versorgungsmöglichkeit für die vor Ort Beschäftigten gegeben ist. Gleichwohl sind sie in Agglomeration als großflächig anzusehen, weshalb auch eine diesbezügliche Abweichung von Ziel 6-6 (Z) des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 erforderlich sein dürfte.

Die Argumentation der Stadt Offenbach am Main, eine Vor-Ort-Versorgungsmöglichkeit zu schaffen ist dabei nachvollziehbar, auch die gewünschte Größenordnung. Sie basiert auf der Prognose, dass künftig im gesamten Quartier mit den angrenzenden Immobilien bis zu 13.100 Beschäftigte tätig sein werden, wovon 65 %, also rd. 8.500 Beschäftigte, Tagesnutzer seien, bei einer maximal zulässigen Geschossfläche von 74.000 m². Insoweit können die Grundzüge der Planung als nicht berührt angesehen werden, wenn die Gesamtverkaufsfläche auf maximal 1.000 m² Verkaufsfläche begrenzt bleibt und das Angebot lediglich der Versorgung für den Arbeitstag dient.

Da auch Ziel 6-3 (Z) in Verbindung mit Ziel 6-6 (Z) des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 betroffen ist, ist die Zulassung unter eine aufschiebende Bedingung zu stellen.

B. Sachverhalt und Antragsbegründung

I. Ziel des Abweichungsantrags

Der Teilbereichsbebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“ überführt den fortgeschriebenen Rahmenplan Nordkap in verbindliche Bauleitplanung. Ziele und Zwecke der Planung gemäß Aufstellungsbeschluss des B-Plan Nr. 652, die auch für den Bebauungsplan Nr. 652B fortgelten, sind insbesondere:

- Sicherung einer öffentlichen Grün- und Freifläche,
- Steuerung der Art der baulichen Nutzung im nordöstlichen Kaiserleigebiet,
- Sicherung und Stärkung der Handels- und Dienstleistungsfunktion sowie die
- Umsetzung von Zielen des Vergnügungsstättenkonzepts.

Diese Ziele werden insbesondere durch Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GEE) sowie einer öffentlichen Grünfläche umgesetzt. Um das beschlossene konzeptionelle Entwicklungsziel zur Schaffung eines hochwertigen Büro- und Dienstleistungsstandortes mit bauleitplanerischen Mitteln möglichst präzise umzusetzen, wurden einzelne, aus dem allgemeinen Katalog des § 8 BauNVO mögliche Nutzungen entweder ausgeschlossen oder nur ausnahmsweise zugelassen. Die Ermächtigung dazu wird durch § 1 Abs. 5 BauNVO gestützt, wonach es unter städtebaulichen Gesichtspunkten gerechtfertigt sein kann, in einem Gewerbegebiet das Mittel des Nutzungsausschlusses gezielt zu dem Zweck einzusetzen, andere Nutzungen, wie hier konkret die Nutzung als Büro- und Dienstleistungsstandort mit bestimmten Qualitätsvorstellungen, zu stärken. Das gilt nach Auffassung der Stadt Offenbach am Main umso mehr, als Bauleitplanung ein Mittel ist, aktiv auf eine Änderung des städtebaulichen Status quo hinzuwirken. So verhält es sich auch mit der geplanten städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Offenbach am Main, im plangegenständlichen Gewerbegebiet zentrenrelevanten Einzelhandel mit einer Gesamtverkaufsfläche vom maximal 1.000 m² Verkaufsfläche zuzulassen.

Bereits im Masterplan wurden u.a. Hotels und Restaurants sowie Nahversorgungseinrichtungen als Ergänzung zum eigentlichen Nutzungsschwerpunkt Büro und Dienstleistung herausgearbeitet. Das Kaiserleigebiet soll demgemäß als „Wirtschaftspark Kaiserlei“ profiliert werden. In Abkehr von der Zentrierung auf große Bürodienstleister bzw. Backoffices; soll der Wirtschaftspark nach Auffassung der Antragstellerin vielfältiger, kleinteiliger und belebter werden.

Aufgrund der zuletzt durch die Corona-Pandemie massiv begünstigten Entwicklung von Homeoffice wollen Unternehmen nach Aussagen der Stadt Offenbach am Main die Beschäftigten wieder zurück an die Arbeitsplätze vor Ort führen und attraktive Alternativen zum Arbeiten von zu Hause schaffen. In diesem Sinne steht die Schaffung eines attraktiven Arbeitsplatzes und -umfelds in Konkurrenz zur Bereitschaft der Beschäftigten, auf das durch Homeoffice gewonnene Freizeitplus wieder - zumindest anteilig - zu verzichten und in Präsenz vor Ort auch einen Mehrwert zu erkennen. Dieses anzustrebende Ziel soll mit dem Bebauungsplan beispielsweise durch begleitende soziale Angebote und Nutzungen des täglichen Bedarfs ermöglicht werden. Dies soll spürbar positiv auf den Alltag der Beschäftigten einwirken, insbesondere im Hinblick auf eine effiziente Zeitgestaltung im persönlichen Tagesablauf eines jeden.

II. Beschreibung des Planvorhabens

1. Lage des Plangebiets im Stadtgebiet

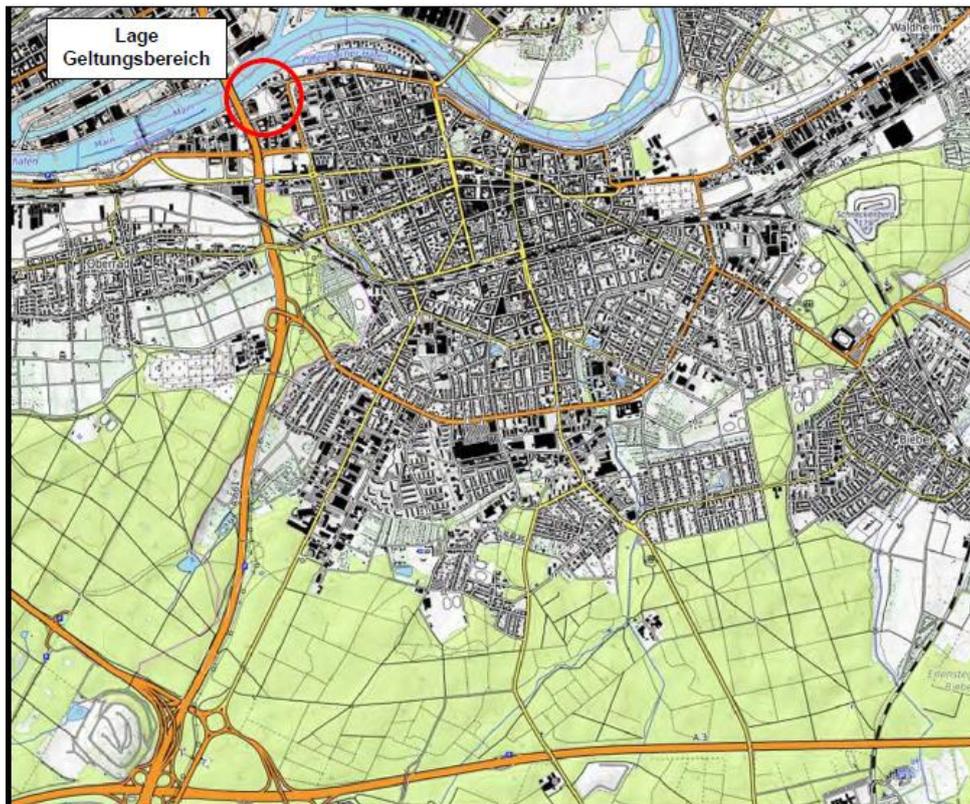


Abbildung 2: Räumliche Lage des Plangebietes (Übersicht), ohne Maßstab (Quelle: OpenStreet-Map, Daten sind unter der Open-Database-Lizenz verfügbar Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA) Link zur Urheberschaft: <https://www.openstreetmap.org/copyright>)

2. Die konkrete Planung

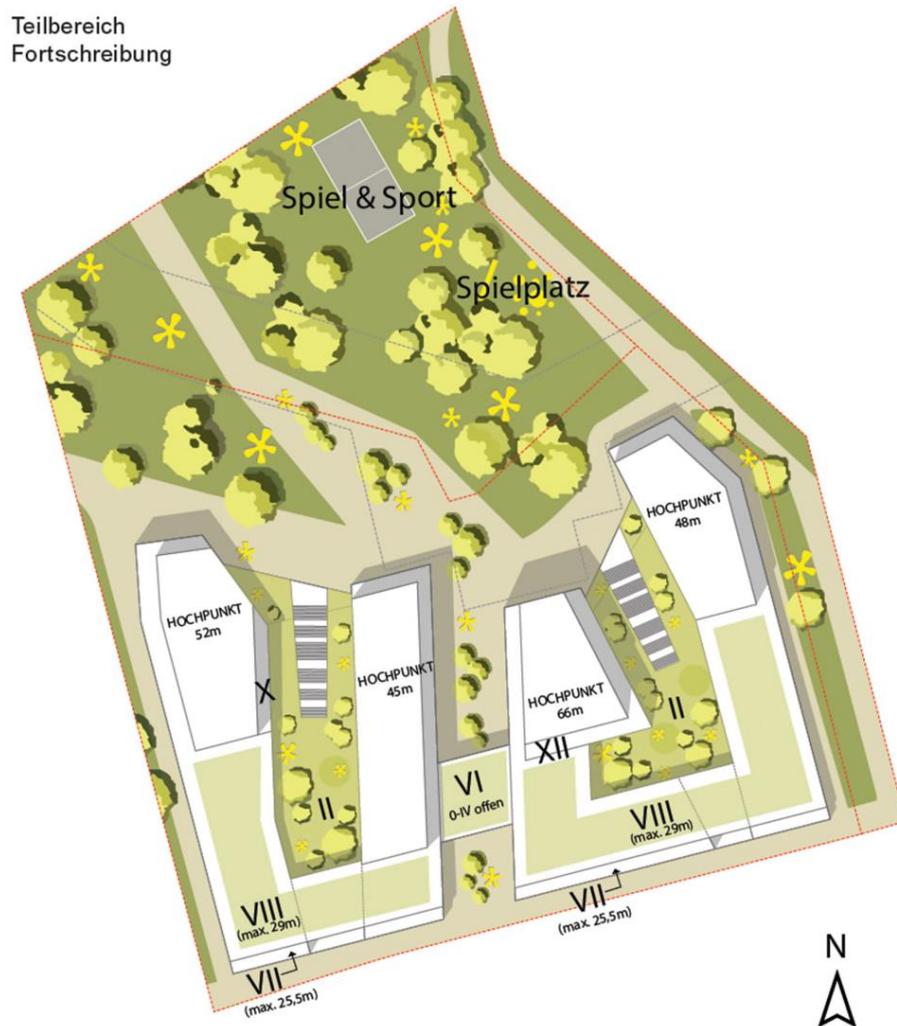
Mit der Bauleitplanung im Bereich „Kaiserlei Nordost“ sollen, im Sinne des zuvor von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach am Main beschlossenen Masterplans sowie auch des städtebaulichen Entwicklungskonzepts „Rahmenplan Nordkap“, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für einen „repräsentativen Wirtschafts- und Gewerbestandort mit Büro- und Dienstleistungsfunktion als übergeordnetem Ziel für das gesamte Kaiserleigebiet“ geschaffen werden.

Schwerpunkt der städtebaulichen Zielsetzung gemäß Aufstellungsbeschluss ist die Baurechtschaffung für einen Hochhausstandort mit überwiegend gewerblicher Nutzung im Westen (= Bebauungsplan Nr. 652A) des einst zusammenhängenden Plangebiets sowie die Sicherung einer im zentralen nördlichen Bereich, dem Main zugewandten öffentlichen Grün- und Freifläche (Park am Nordkap). Des Weiteren wurden die Steuerung der Art der baulichen Nutzung im nord-östlichen Kaiserleigebiet, die Sicherung und Stärkung der Handels- und Dienstleistungsfunktion sowie die Umsetzung von Zielen des Vergnügungstättenkonzepts beschlossen. Im Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“ werden die zuvor genannten Ziele konkretisiert und planungsrechtlich gesichert.

Aufgrund nach Aussagen der Stadt Offenbach am Main zwischenzeitlich geänderter Rahmenbedingungen und einer vertiefenden Auseinandersetzung mit den einstigen Rahmenplanungen wurde jedoch deutlich, dass auf dem südlichen Grundstücksteil (Flurstück 38/10 tlw.) der Brachfläche in der Kaiserleistraße 5+7 eine höhere bauliche Ausnutzung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) herleitbar ist, als dies noch im Entwicklungskonzept „Rahmenplan Nordkap“ von 2019 angenommen wurde. Zudem habe sich in der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan-Vorentwurf und nachfolgenden Abstimmungen herausgestellt, dass – entgegen ursprünglicher Annahmen – auch die nördliche Teilfläche (die im Entwicklungskonzept als öffentliche Grün- und Freifläche, der sog. „Park am Nordkap“, vorgesehen war) ebenfalls nach § 34 BauGB einer Bebauung zugeführt werden könnte. Eine mögliche bauliche Nutzung des nördlichen Teils stünde jedoch nicht im Einklang mit den städtebaulichen Zielsetzungen des Rahmenplans, der den Bereich für eine öffentliche Grün- und Freifläche vorsieht.

Daher sollen im Zuge des laufenden Aufstellungsverfahrens für den Teilbereichsbebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“ das nach § 34 BauGB inzwischen herleitbare Bauvolumen vom nördlichen Grundstücksteil nun städtebaulich entlang der Kaiserleistraße konzentriert und die Grün- und Freifläche planungsrechtlich gesichert werden. Hierzu wurde der Rahmenplan Nordkap für den mittleren Teil (Kaiserleistraße 5+7) entsprechend fortgeschrieben und von der Stadtverordnetenversammlung am 14. September 2023 beschlossen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) werden insbesondere Vergnügungsstätten, öffentliche Betriebe, Lagerstätten und –plätze sowie Tankstellen ausgeschlossen. Denn als Schlüsselmaßnahmen des Masterplans gelten - neben Grünzügen, die den Kaiserlei zum Main hin öffnen - als begleitende Nutzungen insbesondere Restaurants und Nahversorgungsangebote.



Alle Angaben sind Circa-Angaben.
Es handelt sich um eine städtebauliche Entwicklungsplanung,
die in weiteren Verfahren zu konkretisieren ist.

Rahmenplan "Nordkap" Fortschreibung
Maßstab 1:1000 (DIN A4)

Stand: 10.08.2023

KRAUSE ARCHITECTS



Abbildung 3: Rahmenplan „Nordkap“ Fortschreibung (Quelle: Zielabweichungsantrag)

3. Festlegungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Im Landesentwicklungsplans Hessen 2020 wird die Stadt Offenbach am Main als Oberzentrum ausgewiesen.

Das Plangebiet ist im RPS/RegFNP 2010 als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand bzw. Gewerbliche Baufläche, Bestand festgelegt bzw. dargestellt und wird überlagert von einem Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz und dem Siedlungsbeschränkungsgebiet für den Frankfurter Flughafen.



Abbildung 4: Ausschnitt aus der Hauptkarte zum Regionalen Flächennutzungsplan, ohne Maßstab (Quelle: [5] RegioMap, Regionalverband FrankfurtRheinMain) - <https://www.region-frankfurt.de/Services/Geoportal/>)

Im Norden grenzt das Vorranggebiet für Regionalparkkorridor sowie eine Überörtliche Fahrradroute, Bestand an den Planbereich an, die parallel zum Main verläuft, an. Die Parkkorridore dienen der Schaffung und Erhaltung von Grünverbindungen für die Gliederung, Gestaltung und ökologische Verbesserung der Landschaft einschließlich des Fuß- und Radwegenetzes zur Erschließung des Erholungs- und Erlebnisraums. Die ausgewiesene Fahrradroute verläuft außerhalb, am Rande des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

4. Festlegungen im Entwurf/Vorentwurf des Regionalplans Südhessen und Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main

Das Regierungspräsidium Darmstadt erarbeitet derzeit zusammen mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain den Entwurf/Vorentwurf des neuen Regionalplans Südhessen und Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main (Entwurf/Vorentwurf). Im Entwurf/Vorentwurf ist die Antragsfläche weiterhin als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand enthalten.

Die im neuen Planwerk ausgewiesene Gebiets-/Flächenkulisse ist das Resultat eines mehrstufigen Prozesses, der auf dem Gutachten „Regionales Entwicklungskonzept Südhessen (REK)“ sowie den Kommunengesprächen des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain aus dem Jahr 2019 basiert. Die vorgeschlagenen Potenzialflächen wurden in mehrstufigen Arbeitsschritten konkretisiert. Dieser Flächenpool bildete die Grundlage der weiteren Planung.

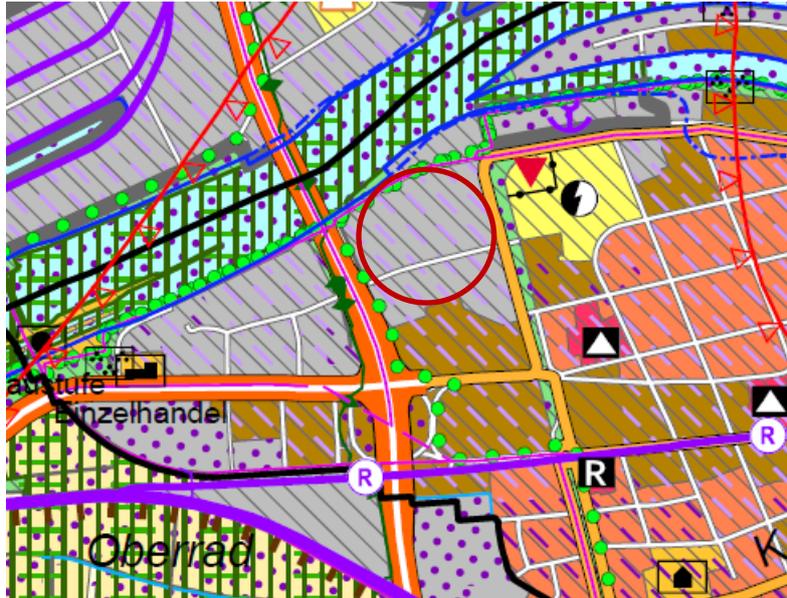


Abbildung 5: Auszug aus dem Entwurf/Vorentwurf des Regionalplans Südhessen und Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main

III. Ergebnisse der Auswirkungsanalyse

Mit den Antragsunterlagen hat die Antragstellerin die Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen in Offenbach am Main, Kaiserlei Nordost der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) vom August 2024 vorgelegt. Das Gutachten kommt – basierend auf einer Verkaufsfläche von 2.000m² und mithin im Sinne einer Worst-case- Betrachtung – zu dem Ergebnis, dass die projektierten Einzelhandelsnutzungen am Planstandort auf die Versorgung der Beschäftigten der vorhandenen und geplanten Arbeitsplätze im Standortumfeld abziele. Sie basiert auf der Prognose, dass künftig im gesamten Quartier mit den angrenzenden Immobilien bis zu 13.100 Beschäftigte tätig sein werden, wovon 65 %, also rd. 8.500 Beschäftigte, Tagesnutzer seien, bei einer maximal zulässigen Geschossfläche von 74.000 m². Die im fußläufig erreichbaren Kerneinzugsgebiet projektierten Beschäftigtenzahlen reichten aus, um die entsprechenden nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe wirtschaftlich darstellen zu können.

Da der Schwerpunkt der Einzelhandelsnutzungen eindeutig im nahversorgungsrelevanten Bereich liege, und sich das Kerneinzugsgebiet aus Kundinnen und Kunden aus einem fußläufigen Umfeld von ca. fünf bis zehn Minuten Gehweg speise (ca. 8.500 Personen bei einer durchschnittlichen Belegungsquote der Arbeitsplätze von 65 %), handele es sich hierbei um typische nahversorgungsrelevante Angebote. Es seien keine zentralen Versorgungsbereiche oder integrierte Nahversorgungsstrukturen in Offenbach am Main gefährdet. Das Vorhaben ziele auf Beschäftigte am Planstandort und im Umfeld ab; die Einwohnerinnen und Einwohner des Nordends inkl. Hafenviertel seien auf andere Versorgungsstandorte orientiert.

IV. Begründung der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 652 „Kaiserlei Nordost“, einhergehend mit der Verabschiedung des Rahmenplans „Nordkap“ als städtebaulichem Entwicklungskonzept und zugleich planerischer Grundlage für die darauf aufbauende Bauleitplanung, sei die Stadt Offenbach am Main mit den entsprechenden Beschlüssen vom 19. September 2019 auf die dynamische Entwicklung, die der Stadtteil Kaiserlei in den letzten Jahren vollzog, angemessen planerisch eingegangen. Als repräsentativer Stadteingang an der Bundesautobahn BAB 661 solle dieses von Gewerbe- und Büronutzung überprägte Gebiet als wichtiger Büro- und Dienstleistungsstandort erhalten, weiterentwickelt und bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Der mittlere Teil des Ursprungsgeltungsbereichs (Bebauungsplan Nr. 652 „Kaiserlei Nordost“) wurde mit Stadtverordnetenbeschluss vom 14. September 2023 in ein eigenständiges Aufstellungsverfahren überführt und als Teilbereichsbebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil“ fortgeführt. Hierzu werde parallel ein städtebaulicher Vertrag mit dem Entwickler abgeschlossen. Mit diesem solle neben einem Standort für Büro- und Dienstleistungsnutzung innerhalb eines eingeschränkten Gewerbegebiets der nördliche Teil als öffentliche Grünfläche zur Umsetzung des „Parks am Nordkap“ bauplanungsrechtlich gesichert werden. Maßgebend für den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans Nr. 652B, der als Angebotsbebauungsplan aufgestellt werde, sei die vom Eigentümer der Plangrundstücke bereits geplante Projektentwicklung sowie das vorab der Stadt Offenbach am Main kommunizierte Nutzungskonzept („projektbezogene Angebotsplanung“).

Das Verschmelzen von harten und weichen Standortfaktoren stelle neue Anforderungen an Architektur und Nutzungskonzepte, die spätestens nach den Auswirkungen der Corona-Pandemie neu zu bewerten seien, indem bestehende Büro- und Dienstleistungsstandorte durch neue Impulse attraktiv und nachhaltig fortentwickelt würden.

Das klassische Bild vom Büro als reine „Stätte der Leistung“ solle hierbei abgelöst werden durch eine ergänzende Infrastruktur, wie beispielsweise die Ansiedlung einer Kindertagesstätte, Einkaufsmöglichkeiten, Angebote zur Versorgung mit Speisen und Getränken (z. B. in der Mittagspause), Übernachtungsmöglichkeiten für Geschäftsreisende oder sportliche Angebote (z. B. für den „Workout“ – „work-life-balance“).

Mit der Umsetzung der aktuellen Planung solle ein weiterer attraktiver Impuls im Kaiserleigebiet entstehen, der durch einen nachhaltigen, zukunftsfähigen Nutzungsmix, der zunehmend für die städtebauliche Qualität und Attraktivität eines Quartiers an Bedeutung gewinne, gekennzeichnet sei. Denn gerade in den sich in der jüngeren Vergangenheit verändernden wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen sei die Standortfrage mehr denn je ausschlaggebend für den Erfolg und das Fortbestehen eines Unternehmens.

Anders als die sogenannten harten Standortfaktoren (z. B. Verkehrsinfrastruktur, Ressourcenverfügbarkeit, Architektur etc.) ließen sich weiche Standortfaktoren nur schwer messen, sie seien vielmehr deutlich abhängig von subjektiven Einschätzungen. Hierzu zählten neben dem Image der Region und dem Unternehmen in erster Linie das wahrnehmbare, erlebbare städtebauliche Umfeld und dessen Aufenthaltsqualität. Neben der städtebaulichen Qualität zähle hierzu auch die v.g. soziale Infrastruktur.

Für das Plangebiet (im Wesentlichen Flurstücke 38/9 und 38/10) bestehe derzeit noch kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, das Gebiet sei somit planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Um eine faktische Sicherung für die Umsetzung der geplanten öffentlichen Grünfläche „Park am Nordkap“ im Bereich der bestehenden Grundwasserreinigungsanlage (Funnel & Gate) erreichen zu können, müssten die derzeit in Privathand befindlichen Grundstücksteile verfügbar gemacht werden. Das nach § 34 BauGB im nördlichen Grundstücksteil herleitbare Bauvolumen solle entlang der Kaiserleistraße städtebaulich in die dort nach § 34 BauGB bereits ableitbare Baumasse integriert und die Grün- und Freifläche planungsrechtlich gesichert werden.

Die nähere Umgebung sei überwiegend geprägt durch Bürogebäude (wie z. B. Verwaltungen von bekannten Konzernen; Verwaltungsgebäude von Banken und Dienstleistungsbetrieben). Ferner konnten folgende Nutzungen im Bestand identifiziert werden: zwei Fachhandelsmärkte (Anglerbedarf, Großhandel Schreinereibedarf - Goethering 52-54), Handwerksbetrieb (Malerbetrieb / Farbenfachgeschäft - Strahlenberger Str. 1+3), drei Fitnessstudios (Goethering 52-54), zwei Vereinsheime für (Wasser-)Sportvereine (am Nordring), Reha-Zentrum (Goethering 58), freiberufliche Nutzungen (Zahnarztpraxis - Goethering 56, Steuerberater - Goethering 58a), Beherbergungsbetrieb (Hotel - Kaiserleistr. 4), Imbiss mit Sitzgelegenheiten - Strahlenberger Str. 9, Kulturzentrum mit Café - Nordring 129. Wohnnutzungen seien nicht vorhanden.

Somit genügten die Bestandsnutzungen im Umfeld des Plangebiets einem Gewerbegebiet gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO oder – beim Vorhandensein großflächiger Handelsbetriebe – evtl. einem Kerngebiet gem. § 34 Abs. 2 BauGB i. S. v. § 7 BauNVO.

In diesem Sinne seien ohne weiteres bauplanungsrechtlich zulässig: Büronutzungen, Arztpraxen (oder sonstige freiberufliche Nutzungen), Hotels bzw. Beherbergungsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke und Restaurants (Schank- und Speisewirtschaften); Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke haben jeweils mindestens ein Vorbild und sind in vergleichbarem Umfang daher ebenfalls zulässig.

Einzelhandelsnutzungen seien differenziert zu betrachten: Handelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis 800 m² (kleinflächige Handelsbetriebe) seien bauplanungsrechtlich, unabhängig von der Zentrenrelevanz, zulässig, sofern sie auch in Summe die 800 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten. Handelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 800 m² (großflächige Handelsbetriebe) unterliegen dem Regime der übergeordneten Ebene der Regionalplanung und seien somit grundsätzlich nur in Kern- oder Sondergebieten zulässig.

C. Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen i.S.d. § 8 Abs. 2 Satz 1 ROG

Auf Grund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 28. September 2023 – 4 C 6.21 (BeckRS 2023, 26061) haben sich die Anforderungen an die Zulassung einer Abweichung geändert. Das Bundesverwaltungsgericht hat entschieden, dass die Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) berührt sind, wenn eine entsprechend § 8 Abs. 2 ROG durchzuführende überschlägige Vorprüfung ergibt, dass die Zulassung der Abweichung möglicherweise mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sein wird. In diesem Fall ist anstelle einer Zielabweichung eine Änderung des RPS/Reg FNP 2010 erforderlich.

Da es sich um ein ehemals bereits überwiegend bebautes Gebiet handelt (Konversionsfläche ehemalige Teerfabrik), das zudem im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand, ausgewiesen wurde, sind erheblichen Auswirkungen ausgeschlossen. Von einer Beschreibung der Umweltauswirkungen entsprechend Ziffer 2 der Anlage 2 zum Raumordnungsgesetz wurde daher abgesehen. Es wurde lediglich eine überschlägige Prüfung angestellt.

D. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden

Die Beteiligung der Gebietskörperschaften und der Fachbehörden wurde mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

I. Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18 – Kampfmittelräumdienst

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder habe ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befinde. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen müsse grundsätzlich ausgegangen werden.

II. Weitere Beteiligte

Dem Vorhaben stehen laut dem Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung –, dem Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht – sowie dem Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren) –, dem Dezernat IV/F 43.1 – Immissionsschutz (Energie, Lärmschutz) –, dem Dezernat IV/F 42.1 – Abfallwirtschaft Ost –, Dezernat IV/F 41.5 – Bodenschutz, dem Dezernat 41.3 Abwasser, Gewässergüte sowie den Dezernaten IV/F 41.2 – Oberflächengewässer – und IV/F 41.1 – Grundwasser – keine Sachverhalte entgegen. Auch in Bezug auf die Belange der Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain, der Industrie- und Handelskammer Offenbach am Main und Hessen Mobil werden keine Bedenken vorgetragen.

Der Kampfmittelräumdienst gibt Hinweise zum nachfolgenden Bebauungsplanverfahren. Ebenso haben die Städte Obertshausen, Neu-Isenburg, Frankfurt am Main, Mühlheim am Main, Maintal, Heusenstamm und Dreieich keine Bedenken vorgetragen bzw. keine Stellungnahme abgegeben.

E. Rechtliche Würdigung

I. Erforderlichkeit der Abweichung

1. Zentrenrelevanter Einzelhandel ausschließlich im Vorranggebiet Siedlung

Die Stadt Offenbach am Main beabsichtigt im Rahmen ihrer verbindlichen Bauleitplanung die Zulassung von zentrenrelevantem Einzelhandel mit in Summe max. 1.000 m² Verkaufsfläche innerhalb eines festgelegten Vorranggebiets Industrie und Gewerbe, Bestand. Die Planung verstößt damit gegen Ziel Z3.4.3-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieses Ziel lautet:

„Sondergebiete, Gewerbliche Bauflächen/Vorranggebiete Industrie und Gewerbe: In den gewerblichen Bauflächen (Bestand und Planung) des Regionalen Flächennutzungsplans bzw. den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ (Bestand und Planung) im Regionalplan widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung. Die Einrichtung von Verkaufsflächen in diesen Gebieten ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt. Die genannten Ziele gelten auch:

- für die beabsichtigte Umnutzung von bisher gewerblichen Betrieben oder anderen vorhandenen baulichen Anlagen zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben,*
- für die beabsichtigte Umwidmung von gewerblichen Bauflächen (Gewerbe- und Industriegebieten) zu Sondergebieten für zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel sowie Kerngebieten und*
- für die auch mit der Zeit gewachsene Agglomeration von mehreren kleineren Einzelhandelsbetrieben, die zwar jeder für sich nicht das Kriterium der Großflächigkeit erfüllen, aber in der Summe die Ziele der Raumordnung verletzen, beziehungsweise zu den in § 11 (3) BauNVO genannten Auswirkungen führen.“*

Ebenso verstößt die Planung gegen Ziel 6-3 (Z) – Integrationsgebot – in Verbindung mit Ziel 6-6 (Z) des Landesentwicklungsplans Hessen 2020, wonach Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche in der Summe die Großflächigkeit erreicht, raumordnerisch wie großflächiger Einzelhandel zu behandeln sind und damit – ebenso wie großflächiger Einzelhandel – ausschließlich innerhalb der in den Regionalplänen festgelegten Vorranggebieten Siedlung zulässig sind.

2. Vereinbarkeit mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept im Übrigen

Die bauleitplanerische Zulassung einer Agglomeration kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe im Oberzentrum Offenbach am Main verstößt offensichtlich weder gegen das Zentralitäts- noch gegen das Kongruenzgebot (Ziele Z3.4.3-2 Abs. 1 Sätze 1 und 2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Insbesondere kommt die Auswirkungsanalyse der GMA zu dem Ergebnis, dass sich aus der ermittelten Umsatzumverteilungsquote in Höhe von 4 bis 5 % keine schädlichen Auswirkungen auf Einzelbetriebe oder Standortlagen ableiten ließen. Zu den potenziellen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sei festzuhalten, dass von dem Vorhaben keine Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Offenbach am Main ausgingen. Erst recht gelte dies für Nachbarkommunen.

Es liegt zudem kein Verstoß gegen das Integrationsgebot des Ziels Z3.4.3-2 Abs. 4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 vor. Anders als auf der Grundlage des Ziels 6-6 (Z) des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 trifft der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 Regelungen zu Agglomerationen ausschließlich innerhalb von Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe.

II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung

§ 6 Abs. 2 ROG wurde durch das Gesetz zur Änderung des Raumordnungsgesetzes und anderer Vorschriften (ROGÄndG) vom 22. März 2023, welches am 28. September 2023 in Kraft getreten ist, geändert. Die Vorschrift lautet nunmehr:

„¹Die zuständige Raumordnungsbehörde soll einem Antrag auf Abweichung von einem Ziel der Raumordnung stattgeben, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. ²Antragsberechtigt [...]“

Zuständige Raumordnungsbehörde ist die Regionalversammlung Südhessen (dazu 1.). Die Tatbestandsvoraussetzungen des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG liegen vor: Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt (dazu E.II.2), die Zulassung der Abweichung ist unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar (dazu E.II.3). Es liegt schließlich auch kein atypischer Fall im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG vor (dazu E.II.4).

1. Zuständige Raumordnungsbehörde

Wer zuständige Behörde im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG ist, bestimmt sich nach Landesrecht. Gemäß § 14 Abs. 2 Nr. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) entscheidet die Regionalversammlung über die Zulassung von Abweichungen. Als Stelle, die vor allem mit der Aufstellung des Regionalplans Aufgaben der öffentlichen Verwaltung wahrnimmt, handelt es sich bei der Regionalversammlung unproblematisch um eine Behörde in diesem Sinn. Anhaltspunkte dafür, dass der Bundesgesetzgeber unmittelbar die Zuständigkeit in den Ländern regeln wollte, liegen nicht vor, insbesondere enthält die Gesetzesbegründung diesbezüglich keinerlei Aussagen.

2. Grundzüge der Planung nicht berührt

a) Keine erheblichen Umweltauswirkungen

Erhebliche Umweltauswirkungen, die die Durchführung eines Planänderungsverfahrens erforderlich machen, liegen nicht erst dann vor, wenn die Umweltauswirkungen so gewichtig sind, dass sie nach Einschätzung der Regionalversammlung Südhessen zu einer Versagung der Zulassung führen können (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 25. Juni 2014 – 9 A 1/13 – juris, RdNr. 21 mit weiteren Nachweisen).

Allerdings stünde es im Widerspruch zur Konzeption des Gesetzgebers, wenn beinahe zu jedem der Vorprüfung nach § 8 Abs. 2 Satz 1 ROG unterliegenden geringfügigen Planänderung – bzw. im vorliegenden Zusammenhang die Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 – die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung allein deswegen bestünde, weil praktisch nie auszuschließen ist, dass ein derartiges Vorhaben abwägungserhebliche Umweltauswirkungen hat (Bundesverwaltungsgericht, a.a.O., RdNr. 23).

Da es sich um ein ehemals bereits überwiegend bebautes Gebiet handelt (Konversionsfläche ehemalige Teerfabrik), das zudem im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand, ausgewiesen wurde, sind erheblichen Auswirkungen ausgeschlossen. Es ist – im Gegenteil – eher davon auszugehen, dass durch die mit der neuen Nutzung einhergehenden Verbesserungen insbesondere für Boden und Grundwasser, allenfalls positive Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Dies zugrunde gelegt, können erhebliche Auswirkungen im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 ROG vorliegend ausgeschlossen werden.

b) Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG nicht berührt

Die Zulassung der beantragten Abweichung berührt nicht die Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG. Ob eine Abweichung die Grundzüge berührt oder von geringem Gewicht ist, beurteilt sich – wie im Fall des § 31 Abs. 2 BauGB – nach dem im Plan ausgedrückten planerischen Wollen. In Bezug auf dieses Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass das „Grundgerüst“, also das dem Plan zugrundeliegende Planungskonzept in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Die Abweichung muss also – soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein – durch das planerische Wollen gedeckt sein. Mit anderen Worten muss die Abweichung in dem Rahmen dessen liegen, was der Plangeber bei Kenntnis des Grundes der Abweichung gewollt hat oder gewollt hätte (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 16. Dezember 2010 – 4 C 8.10 – juris, RdNr. 26, mit weiteren Nachweisen).

Es kann dahinstehen, ob das Verbot zentrenrelevanten Einzelhandels innerhalb von Vorranggebieten Industrie und Gewerbe einen tragenden Bestandteil des Grundgerüsts des Regionalen Einzelhandelskonzepts und damit einen Grundzug der Planung darstellt. Denn aus der Auswirkungsanalyse der GMA geht hervor, dass – sollte ein Grundzug der Planung vorliegen – dieser jedenfalls nicht berührt ist. Weder werden dem produzierenden, arbeitsplatzintensiven Gewerbe maßgeblich Flächen entzogen, noch werden Kundinnen und Kunden aus zentralen Versorgungsbereichen an den Planstandort „gelockt“. Die vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen werden ausschließlich die in der Umgebung des Vorhabens arbeitenden Menschen versorgen (bei prognostizierten 13.100 Beschäftigten im gesamten Quartier einschließlich der angrenzenden Immobilien und davon 65% Tagesnutzer, was rd. 8.500 Beschäftigten entspricht, bei einer maximal zulässigen Geschossfläche von 74.000 m²), wobei zu betonen ist, dass die Auswirkungsanalyse von der doppelten Verkaufsfläche (2.000m²) ausgeht.

3. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten

Das Ziel des Antrags auf Zulassung einer Abweichung wäre vorliegend planbar, würde statt eines Abweichungsverfahrens ein Planänderungsverfahren durchgeführt. Dabei wäre kein Vorranggebiet Siedlung, Bestand oder Planung bzw. eine entsprechende Sonderbaufläche zu planen, sondern, wie von der Stadt Offenbach am Main beantragt, lediglich die Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben mit einer begrenzten Gesamtverkaufsfläche von max. 1.000 m² innerhalb des Vorranggebietes Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung ausschließlich zur Versorgung der im Gebiet arbeitenden Personen zuzulassen, also die bislang zulässige Selbstvermarktung punktuell um diesen Versorgungsaspekt zu erweitern, auch wenn durch die Agglomeration mehrerer kleinerer Betriebe die Grenze zur Großflächigkeit überschritten wird, aber eben kein Betrieb für sich großflächig werden kann mit entsprechenden Auswirkungen.

Die Zulassung der Abweichung ist mithin unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, da bei Aufstellung oder Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans (2010) im Bereich der Antragsfläche diese vorgenannte Öffnung in diesem im Verhältnis zur Gesamtbaufläche untergeordneten Umfang und im Rahmen einer neuen Nutzung des Planbereichs überwiegend als Büro- und Dienstleistungsstandort mit entsprechend zu erwartender hoher Beschäftigtenzahl hätte festgelegt werden können.

Dies gilt bereits deshalb, weil dem Tatbestandsmerkmal der Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten insbesondere dann, wenn – wie hier – die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, eine eher untergeordnete Rolle zukommt (Goppel in: Spannowsky/Runkel/Goppel, Raumordnungsgesetz, 2. Auflage 2018, § 6 RdNr. 27).

Da die Zulassung der Abweichung auch gegen Ziele des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 verstößt, wäre eine dem Vorhaben entsprechende Regionalplanung nicht genehmigungsfähig. Nebenbestimmung II.2 stellt daher sicher, dass die vorliegende Abweichungszulassung erst und ausschließlich dann wirksam wird, wenn eine erforderliche Abweichung von Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 zugelassen bzw. festgestellt worden ist, dass eine solche nicht erforderlich ist.

4. Ausübung planerischen Ermessens

Es ist bereits nichts dafür ersichtlich, dass ein atypischer Fall im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG vorliegt, sodass die Stadt Offenbach am Main einen Anspruch auf Zulassung der Abweichung hat. Selbst wenn man dies anders sähe, wäre die Zulassung der Abweichung gleichwohl zweckmäßig.

Eine solche Entwicklung des fraglichen Bereichs wurde zwar mit dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 noch nicht vorbereitet, da das Thema Versorgung von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern mit Gütern des täglichen Bedarfs für den Tag in Gewerbegebieten noch nicht den heutigen Stellenwert innehatte und die Überlegungen seitens der Stadt Offenbach am Main zur Neuausrichtung des Standortes erst in jüngerer Zeit konkret wurden. Dies ist der Grund dafür, dass der Bereich im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand, festgelegt wurde, ohne die punktuelle und geringfügige Öffnung für Betriebe zur Versorgung der dort arbeitenden Personen.

Die Stadt Offenbach am Main hat dargelegt, weshalb aus ihrer Sicht die Zulassung von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einer Gesamtgröße von max. 1.000 m² Verkaufsfläche im geplanten Gewerbegebiet sinnvoll und notwendig sei.

Den Antragsunterlagen ist hierzu zu entnehmen, dass bereits im Masterplan u.a. Hotels und Restaurants sowie Nahversorgungseinrichtungen als Ergänzung zum eigentlichen Nutzungsschwerpunkt Büro und Dienstleistung herausgearbeitet worden seien.

Das Kaiserleigebiet solle demgemäß als „Wirtschaftspark Kaiserlei“ profiliert werden durch Abkehr von der Zentrierung auf große Bürodienstleister bzw. Backoffices; der Wirtschaftspark solle vielfältiger, kleinteiliger und belebter werden. Aufgrund der zuletzt durch die Corona-Pandemie massiv begünstigten Entwicklung von Homeoffice wollten Unternehmen die Beschäftigten wieder zurück an die Arbeitsplätze vor Ort führen und attraktive Alternativen zum Arbeiten von zu Hause schaffen. In diesem Sinne stehe die Schaffung eines attraktiven Arbeitsplatzes und -umfelds in Konkurrenz zur Bereitschaft der Beschäftigten, auf das durch Homeoffice gewonnene Freizeitplus wieder - zumindest anteilig - zu verzichten und in der Präsenz vor Ort auch einen Mehrwert zu erkennen. Dieses anzustrebende Ziel solle mit dem Bebauungsplan beispielsweise durch begleitende soziale Angebote und Nutzungen des täglichen Bedarfs ermöglicht werden. Dies solle spürbar positiv auf den Alltag der Beschäftigten einwirken, insbesondere im Hinblick auf eine effiziente Zeitgestaltung im persönlichen Tagesablauf eines jeden. Durch die mögliche Vor-Ort-Versorgung der künftig im Gebiet Arbeitenden solle ein größerer Anreiz geschaffen und eine Belebung des Gebietes durch vermehrte Präsenzzeiten erreicht werden. Durch die Maßgabe, dass kein Betrieb für sich die Grenze der Großflächigkeit überschreiten dürfe und durch den flächenmäßig/prozentual sehr geringen Anteil, die die Einzelhandelsnutzungen an den geplanten Geschoßflächen überhaupt einnehmen, würden negative Wirkungen auf angrenzende Einzelhandelsstandorte ausgeschlossen.

Dieser vorgenannten Argumentation der Stadt Offenbach am Main kann gefolgt werden. Der Wunsch, eine Vor-Ort-Versorgungsmöglichkeit zu schaffen ist dabei nachvollziehbar. Daher ist das Ansiedlungsansinnen von zentrenrelevantem Einzelhandel für den täglichen Bedarf der im Gebiet arbeitenden Personen nicht in Frage zu stellen, auch nicht die gewünschte Größenordnung. Insoweit können die Grundzüge der Planung dann als nicht berührt angesehen werden, wenn die Gesamtverkaufsfläche auf maximal 1.000 m² Verkaufsfläche begrenzt bleibt und das Angebot lediglich der Versorgung für den Arbeitstag dient.

Die beantragten 1.000 m² Verkaufsfläche sollen dabei nicht die Ansiedlung eines großflächigen Marktes ermöglichen, sondern vielmehr Spielraum für mehrere kleinere Geschäfte bzw. Betriebe bilden. Die kleinflächige Versorgung des Gebiets mit Gütern des täglichen Bedarfs durch Läden/Kioske kann in diesem eng abgestimmten Rahmen zugelassen werden, weil in diesen keine Versorgungsmöglichkeit für die vor Ort Beschäftigten gegeben ist.

Gleichwohl sind sie in Agglomeration als großflächig anzusehen, weshalb auch eine diesbezügliche Abweichung erforderlich ist und aus den genannten Gründen und mit der vorgesehenen Beschränkung der Verkaufsfläche zugelassen werden kann, ohne dass die Grundzüge der Planung berührt werden. Zudem werden sie mit weiteren Dienstleistungen gebündelt.

F. Hinweis

Gemäß § 8 Abs. 4 Satz 1 HLPG kann die Entscheidung der Regionalversammlung, eine Zielabweichung zuzulassen oder zu versagen, innerhalb von drei Monaten nach der Entscheidung der Regionalversammlung durch die obere Landesplanungsbehörde mit Zustimmung der obersten Landesplanungsbehörde ersetzt werden.

RPDA - Dez. III 31.2-93 d 52.03/1-2024

Eva Elisabeth Mahler

Markus Langsdorf

Darmstadt, im November 2024

Telefon: 8928

Telefon: 5693

G. Bereich, in der die Abweichung zugelassen wird

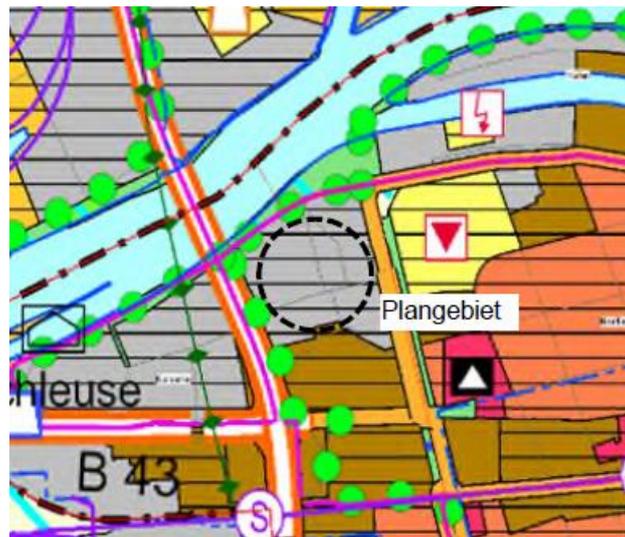


Abbildung 6: Bereich, in der die Abweichung zugelassen wird