

**Antrag der Stadt Hofheim am Taunus  
auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans  
Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die Ausweisung eines urbanen Gebietes (MU) im Bereich des  
Bebauungsplans Nr. 152 „Hattersheimer Straße“**



**Abbildung 1: Städtebauliches Konzept (Zielabweichungsantrag Stadt Hofheim am Taunus, 18. September 2023)**



**Antrag der Stadt Hofheim am Taunus vom 18. September 2023 auf Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Ausweisung eines urbanen Gebietes (MU) im Bereich des Bebauungsplans Nr. 152 „Hattersheimer Straße“**

### **Entscheidung**

Auf Antrag der Stadt Hofheim am Taunus vom 18. September 2023 wird die Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3 (Vorranggebiet Siedlung) und Z3.4.2-5 (Vorranggebiet Industrie und Gewerbe) des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 auf der Grundlage der Antragsunterlagen für das in der Plankarte in Kapitel F. gekennzeichnete Gebiet zugelassen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>A. Zusammenfassung .....</b>	<b>7</b>
<b>B. Sachverhalt und Antragsbegründung .....</b>	<b>8</b>
I. Ziel des Abweichungsantrags .....	8
II. Lage des Planvorhabens .....	9
1. Lage der Stadt Hofheim am Taunus im Raum .....	9
2. Lage des Planvorhabens .....	11
III. Konkrete Planung.....	12
1. Städtebauliche Konzeption .....	12
2. Verkehrliche Erschließung des Vorhabens .....	15
3. Freiräume und Grünstruktur .....	16
4. Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 .....	16
IV. Begründung des Abweichungsantrags .....	17
1. Städtebauliche Erforderlichkeit.....	17
2. Umweltplanerische Belange .....	19
a) Landschaft, Artenschutz, Baugrund und Bodenschutz, Entwässerung .....	20
b) Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel .....	20
c) Verkehr und Mobilität.....	21
d) Schallschutz .....	21
e) Energie .....	22
V. Räumlich und funktionaler Zusammenhang mit dem Zielabweichungsverfahren für die Ausweisung eines Gewerbegebiets im Bereich des Bebauungsplans Bebauungsplan Nr. 151 Gewerbepark „In der Lach“ .....	22
<b>C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden.....</b>	<b>24</b>
I. Regierungspräsidium Darmstadt .....	24
II. Hessen Mobil .....	24
III. Regionalverband FrankfurtRheinMain .....	25
IV. Weitere Beteiligte .....	25
<b>D. Rechtliche Würdigung.....</b>	<b>26</b>
I. Erforderlichkeit der Abweichung .....	26
1. Verstoß gegen Ziel 3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010.....	26
2. Verstoß gegen Ziel Z3.4.2-5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010.....	26
II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung .....	26
1. Zuständige Raumordnungsbehörde .....	27
2. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten .....	27
3. Grundzüge der Planung nicht berührt .....	28
4. Intendiertes Ermessen.....	29
a) Allgemeines .....	29
b) Kein atypischer Fall .....	29
<b>E. Hinweis .....</b>	<b>30</b>

**F. Anhang: Gebiet, für das die Abweichung zugelassen wird ..... 31****Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Städtebauliches Konzept.....	1
Abbildung 2:	Räumliche Lage der Stadt Hofheim am Taunus.....	10
Abbildung 3:	Plangebiet Urbanes Quartier (MU) im Bereich des Bebauungsplans Nr. 152 Gewerbepark „Hattersheimer Straße“ .....	11
Abbildung 4:	Entwurf Bebauungsplan Nr.152 „Hattersheimer Straße" Teilbereich B (gelb) .....	12
Abbildung 5:	Städtebauliches Konzept im Bereich des Bebauungsplans Nr. 152 „Hattersheimer Straße“ .....	13
Abbildung 6:	Berechnung der Wohnungsdichte .....	14
Abbildung 7:	Ausschnitt Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Lage des Antragsgebiet (genordet und ohne Maßstab) .....	17
Abbildung 8:	Lage des Antragsgebiet im Ausschnitt Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, (genordet und ohne Maßstab).....	31



## **A. Zusammenfassung**

Die Stadt Hofheim möchte mit dem Antrag auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Ausweisung eines urbanen Gebietes (MU) im Bereich des Bebauungsplans Nr. 152 „Hattersheimer Straße“ und dem Antrag auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Bereich des Bebauungsplan Nr. 151 Gewerbepark „In der Lach“ ein historisch gewachsenes und konfliktbehaftetes Gemengelage städtebaulich lösen. So soll das derzeit im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplan Nr. 152 „Hattersheimer Straße“ befindliche Unternehmen POLAR Cutting Technologies GmbH in den geplanten Gewerbepark „In der Lach“ verlagert werden. In dem dadurch freiwerdenden Gebiet zentralstädtischer Lage soll ein nachhaltiges, sozial ausgewogenes und gemischt genutztes Wohnquartier mit unterschiedlichen Wohnformen und –angeboten sowie ergänzender sozialer Infrastruktur (Altenwohnheim, Kindertagesstätte) errichtet werden. Das Wohnangebot soll überdies mit nicht störendem Gewerbe in Form von ein oder mehreren Bürogebäuden komplettiert werden.

Die Stadt Hofheim am Taunus verfolgt das städtebauliche Ziel ihre gewerbliche Entwicklung am Standort des zukünftigen Gewerbeparks „In der Lach“ zu konzentrieren. So soll unter anderem der Expansionsbedarf der POLAR Cutting Technologies GmbH – einer der größten und wichtigsten Arbeitgeber in Hofheim – durch die Verlagerung in das zukünftige Gewerbegebiet bedient werden. Die Standortsicherung für POLAR Cutting Technologies GmbH findet im Hinblick auf zahlreiche attraktive Arbeitsplätze und die langjährige Verflechtung mit der Geschichte der Stadt eine breite politische Unterstützung. Es liegt im originären Interesse der Stadt Hofheim am Taunus, einen solchen für die Stadtentwicklung bedeutsamen und prägenden Gewerbebetrieb nach Möglichkeit zu halten und Entfaltungsmöglichkeiten einzuräumen. Das Unternehmen könnte auf einem neuen Betriebsgelände im Gewerbepark die Produktionsabläufe und Logistik an zeitgemäßen und künftigen Anforderungen ausrichten und damit erhebliche Vorteile generieren.

Nach einer Beschreibung des Planvorhabens in Kapitel B sowie einer Wiedergabe der maßgeblichen Gründe der Stadt Hofheim am Taunus für die Stellung des vorliegenden Antrags wird in Kapitel D. dargelegt, dass die Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung vorliegen und kein atypischer Fall gegeben ist.

## **B. Sachverhalt und Antragsbegründung**

### **I. Ziel des Abweichungsantrags**

Die Stadt Hofheim am Taunus hat einen Antrag auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Ausweisung eines urbanen Gebietes (MU) im Bereich des Bebauungsplans Nr. 152 „Hattersheimer Straße“ gestellt. Die rund 5,2 ha große Fläche liegt innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten gewerblichen Baufläche, Bestand. Diese Darstellung entspricht einem regionalplanerischen Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand. Das Vorhabengebiet befindet sich in kleinen Teilen innerhalb einer gemischten Baufläche, Bestand, welche regionalplanerisch einem Vorranggebiet Siedlung, Bestand, entspricht. Darüber hinaus verläuft durch das Plangebiet eine Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, geplant, sowie seine sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand.

Die Stadt Hofheim am Taunus beabsichtigt zusammen mit der Projektentwicklungsgesellschaft Horn1 GmbH und Co. KG ein urbanes Gebiet (MU) zu schaffen. In zentraler stadträumlicher Lage soll ein nachhaltiges, sozial ausgewogenes und gemischt genutztes Wohnquartier mit unterschiedlichen Wohnformen und –angeboten sowie ergänzender sozialer Infrastruktur (Altenwohnheim, Kindertagesstätte) entstehen. Ferner soll das Wohnangebot von nicht störendem Gewerbe in Form von einem oder mehreren Bürogebäuden komplettiert werden.

Die Stadt Hofheim am Taunus verfolge dabei eine effiziente Bodennutzung im Sinne einer flächensparenden städtebaulichen Typologie unter Berücksichtigung energetischer sowie umwelt- und klimafreundlicher Aspekte. Das Energiekonzept basiere auf dem vollständigen Verzicht auf fossile Energieträger und setze auf den Einsatz erneuerbarer Energien. Neben Maßnahmen zum Schutz des Klimas und zur Anpassung an den Klimawandel soll eine Regenwasserbewirtschaftung zum Einsatz kommen, die Niederschlagswasser als Brauchwasser einsetzt und überschüssiges Wasser vor Ort in den Untergrund einleitet.

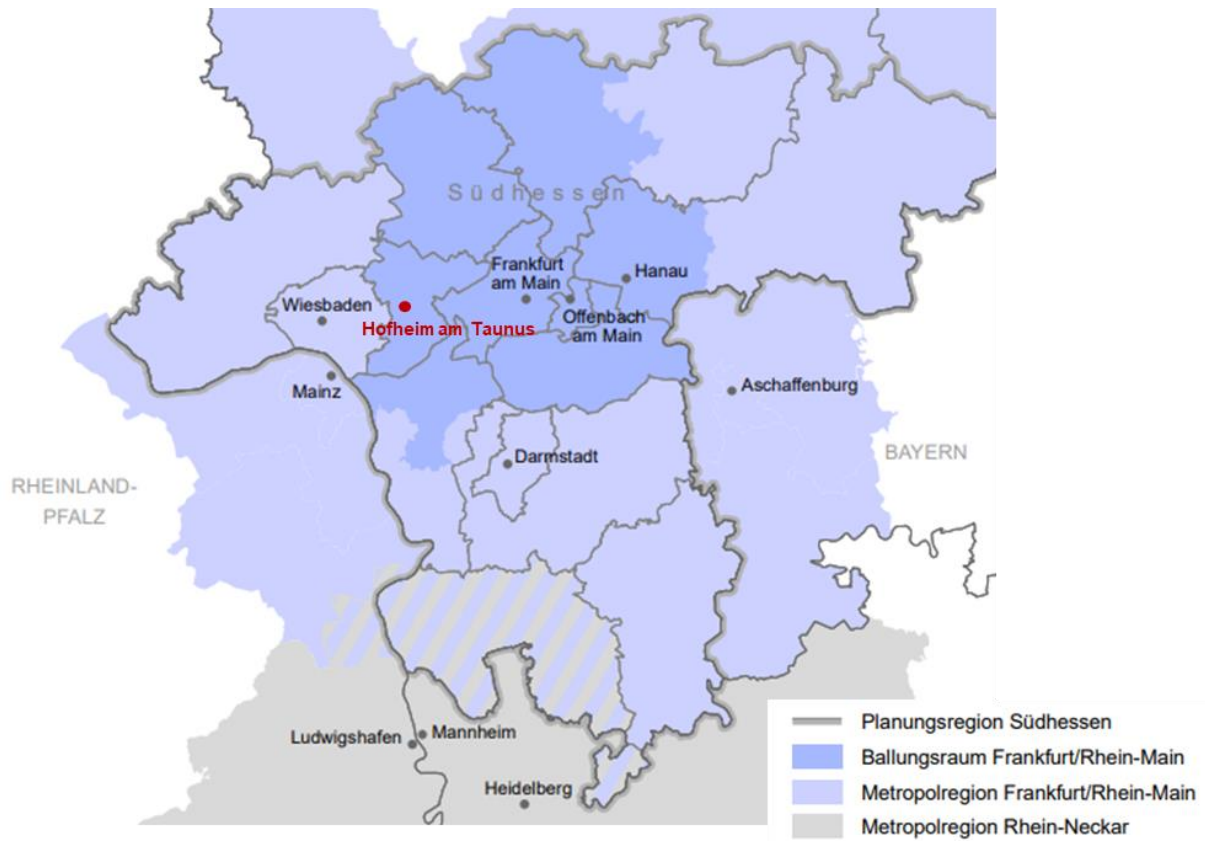


## **II. Lage des Planvorhabens**

### **1. Lage der Stadt Hofheim am Taunus im Raum**

Die Stadt Hofheim am Taunus befindet sich im Herzen des Main-Taunus-Kreis, zentral gelegen zwischen der Landeshauptstadt Wiesbaden und der Stadt Frankfurt am Main. Bei der Stadt Hofheim am Taunus handelt es sich nach der entsprechenden Festlegung des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 (4. Änderung) um ein polyzentrales Mittelzentrum im Gebiet des Regionalverbands FrankfurtRheinMain. Die Stadt Hofheim am Taunus befindet sich im hochverdichteten Raum. Darüber hinaus liegt die Stadt Hofheim am Taunus innerhalb einer überregionalen Entwicklungsachse. Zu den angrenzenden Städten gehören im Norden die Stadt Eppstein, die Stadt Kelkheim (Taunus), im Osten die Stadt Frankfurt am Main und die Gemeinde Kriftel, im Südosten die Stadt Hattersheim am Main, im Süden die Städte Flörsheim am Main und Hochheim am Main sowie im Westen die Landeshauptstadt Wiesbaden.

Im gesamten Stadtgebiet von Hofheim leben rund 41.200 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Stadt Hofheim am Taunus setzt sich aus sieben Stadtteilen zusammen. Die Kernstadt Hofheim liegt im östlichen Teils der Gemarkung Hofheim am Taunus. Im Süden beziehungsweise Südwesten der Kernstadt Hofheims befinden sich die Stadtteile Marxheim, Diedenbergen und Walluf. Westlich der Kernstadt befindet sich der Stadtteil Langenhain. Nordwestlich der Kernstadt befinden sich die Stadtteile Wildsachsen und Lorsbach. Im Süden von Hofheim am Taunus verläuft die Bundesautobahn BAB 66. Im Westen verläuft die Bundesautobahn BAB 3. Die Kernstadt Hofheim verfügt mit der S-Bahn-Linie S2 über eine direkte Verbindung nach Frankfurt am Main.



**Abbildung 2: Räumliche Lage der Stadt Hofheim am Taunus (Regionalplan Süd Hessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 + eigene Darstellung, 2010)**

## 2. Lage des Planvorhabens

Das Plangebiet für die Ausweisung eines urbanen Gebietes (MU) im Bereich des Bebauungsplans Nr. 152 „Hattersheimer Straße“ liegt in der südlichen Innenstadt der Kernstadt Hofheim. Das geplante urbane Gebiet befindet sich zwischen dem Hofheimer Bahnhof (Westen) und der Gemarkung Kriftel (Osten). Im Süden wird das Plangebiet von der S-Bahn-Linie S2 begrenzt. Südlich der S-Bahn-Linie S2 befinden sich weitere Wohngebiete und Freiflächen. Nach Norden schließen, hinter der Wohnbebauung entlang der Hattersheimer Straße, die Main-Taunus-Schule, die Brühwiesenschule, das Rathaus und das Chinon Einkaufszentrum an.

Im Osten des Plangebiets befindet sich auf der Gemarkung Kriftel ein Lebensmittelmarkt. Im Westen des Plangebiets befindet sich der Hofheimer Bahnhof.

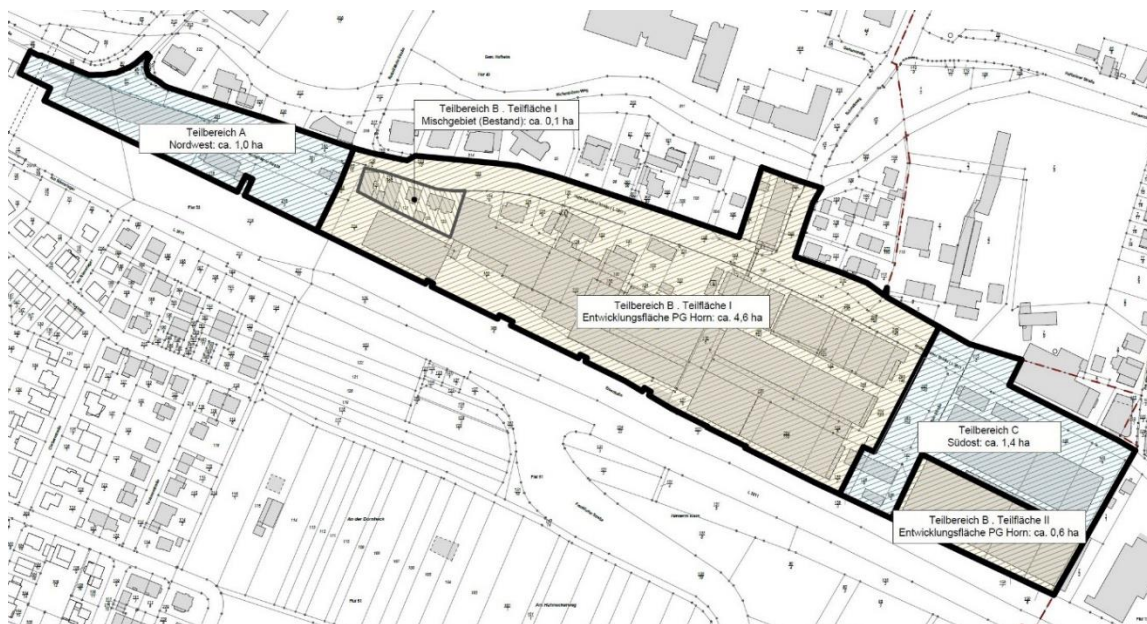


**Abbildung 3: Plangebiet Urbanes Quartier (MU) im Bereich des Bebauungsplans Nr. 152 Gewerbepark „Hattersheimer Straße“ (Zielabweichungsantrag Stadt Hofheim am Taunus, 18. September 2023)**

### III. Konkrete Planung

#### 1. Städtebauliche Konzeption

Die Stadt Hofheim am Taunus beabsichtigt, zusammen mit der Projektentwicklungsgesellschaft Horn ein zusammenhängendes, gemischt genutztes Quartier zu entwickeln. Dazu sollen rund 460 Wohneinheiten, ein oder mehrere Bürogebäude sowie eine Kindertagesstätte in Kombination mit Altenwohnungen und einer integrierten Tagespflege geschaffen werden. Die für das Vorhaben benötigte Fläche umfasst rund 5,2 ha und liegt im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplan Nr. 152 „Hattersheimer Straße“. Der Bebauungsplan besteht aus den in Abbildung 4 dargestellten Teilbereichen A (blau schraffiert), B (gelb schraffiert) und C (blau schraffiert). Die dem Zielabweichungsverfahren zugrundeliegenden Flächen umfassen lediglich den in der Abbildung 4 gelb schraffierten Teilbereich B. Die in blau dargestellten Teilbereiche A und C seien zwar Teil des Bebauungsplans Nr.152 „Hattersheimer Straße“, jedoch in einer so frühen Entwicklungsphase, dass eine zeitnahe Entwicklung nicht absehbar ist. Daher ist aus zeitlichen Gründen beabsichtigt, den aus den zwei Teilflächen (I und II) bestehenden Teil B in einem eigenständigen Bebauungsplan-Verfahren vorzuziehen, und die vorgenannten Randbereiche dann mit Baurecht zu versehen, wenn die notwendige Bearbeitungstiefe erreicht ist. Nach Angaben der Stadt Hofheim am Taunus ist auf der Teilfläche A ein Mobilitätscenter/Parkhaus angedacht.



**Abbildung 4: Entwurf Bebauungsplan Nr.152 „Hattersheimer Straße“ Teilbereich B (gelb)**  
**(Zielabweichungsantrag Stadt Hofheim am Taunus, 18. September 2023)**

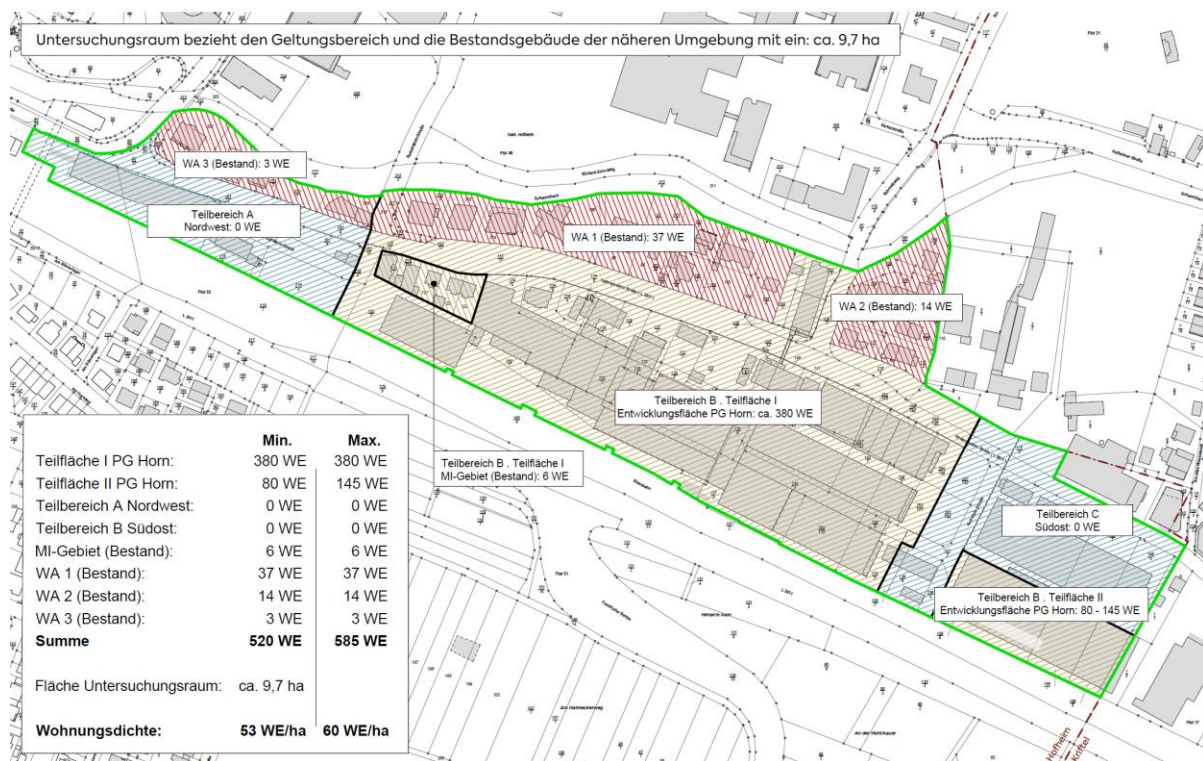
Der derzeitige Stand der Planung sieht die Errichtung eines Bürogebäudes (gegebenfalls Gesundheitsakademie) im nordöstlichen Teil des Plangebiets vor. Entlang der Hattersheimer Straße sollen sich jeweils drei bzw. vier Mehrfamilienhäuser zu einer offenen Blockrandbebauung zusammensetzen. Zur Bahntrasse hin sollen mehrere Mehrfamilienhäuser in linearer Bauweise geschaffen werden. Anschließend zu der Wohnbebauung soll eine Kindertagesstätte in Kombination mit Altenwohnungen und integrierte Tagespflege realisiert werden. Im südöstlichen Teil des Plangebiets soll preiswerter Wohnraum geschaffen werden. Nördlich der Hattersheimer Straße ist ein weiteres Gebäude vorgesehen, welches entweder für den Wohnungsbau oder für weitere Büroflächen genutzt werden kann. Rund 60% der Wohnungen sollen als Mietwohnungen und rund 40% als Eigentumswohnungen angeboten werden.



**Abbildung 5: Städtebauliches Konzept im Bereich des Bebauungsplans Nr. 152 „Hattersheimer Straße“ (Zielabweichungsantrag Stadt Hofheim am Taunus, 18. September 2023)**

Das dem Zielabweichungsantrag zugrundeliegende Vorhaben ist in einem gesamtheitlichen innerstädtischen Entwicklungskonzept eingebettet. Aus städtebaulicher Sicht sei es deshalb naheliegend, unabhängig von verfahrenstechnischen Überlegungen, das Kerngebiet zwischen Bahnlinie und Hattersheimer Straße und dessen angrenzende Wohnbauflächen als zusammenhängendes Gebiet zu begreifen. Damit entstehe ein städtebaulich eigenständig geprägter Untersuchungsraum von ca. 9,7 ha.

Die Summe der Wohneinheiten beträgt für den Untersuchungsraum mindestens 520 Wohneinheiten (60 Wohneinheiten Bestand + 460 Planung). Daraus ergäbe sich ein prognostizierten Dichtewert von mindestens 53 WE je ha.



**Abbildung 6: Berechnung der Wohnungsdichte (Zielabweichungsantrag Stadt Hofheim am Taunus, 18. September 2023)**

Das Plangebiet wird derzeit von dem Unternehmen POLAR Cutting Technologies GmbH gewerblich genutzt. Die Stadt Hofheim am Taunus beabsichtigt, ihre gewerbliche Entwicklung auf den Flächen des zukünftigen Gewerbegebiets Bebauungsplan Nr. 151 Gewerbepark „In der Lach“ zu konzentrieren. Laut Antragstellerin möchte das Unternehmen POLAR Cutting Technologies GmbH seinen Betrieb in den zukünftigen Gewerbepark „In der Lach“ verlagern und erweitern. Die Verlagerung von der POLAR Cutting Technologies GmbH stellt ein notwendiges Erfordernis für die Umsetzung des urbanen Wohnquartiers im Bereich Bebauungsplans Nr. 152 „Hattersheimer Straße“ dar.

## 2. Verkehrliche Erschließung des Vorhabens

Die äußere Anbindung des Plangebiets für den Kraftfahrzeug- Verkehr soll mittels zweier Zufahrten über die Hattersheimer Straße erfolgen, einmal am nordwestlichen Ende des Plangebiets und einmal zwischen den Teilflächen I und II. Diese zweite Anbindung bildet die Karl-Mohr-Straße. Untergeordnete Erschließungen führen von der Hattersheimer Straße in das Plangebiet. Das Rückgrat der inneren Erschließung besteht aus einer in Ost-West-Richtung parallel zur Hattersheimer Straße verlaufenden Verbindung.

Stellplätze für Bewohnerinnen und Bewohner werden in Tiefgaragen untergebracht. Für Besucherinnen und Besucher sind oberirdische Stellplätze vorgesehen. Eine Besonderheit stellt die von Norden nach Süden verlaufende öffentliche Grünfläche dar. Diese dient als Vorbehaltsfläche für einen geplanten Straßenanschluss aus Richtung des gegenüber den Bahngleisen befindlichen Hochfelds. Eine Unterführung könne gegebenenfalls als Ersatz für die bisherige Trasse der Bundesstraße B 519 dienen.

Begleitend zur Standortentwicklung ist die Umgestaltung und Neuordnung der Hattersheimer Straße angedacht. Weiterhin plant die Stadt Hofheim die Neugestaltung des angrenzenden Bahnhofgeländes. Eine verbesserte Verkehrsinfrastruktur und zusätzliche Mobilitätsangebote sollen damit direkten Einfluss auf die Mobilität innerhalb des neuen Stadtquartiers nehmen. Die Planung beinhaltet eine barrierefreie Umgestaltung des Busbahnhofs, die Errichtung eines neuen Parkdecks für den ruhenden Verkehr mit ggf. weiteren Mobilitätsangeboten (Teilbereich A des Bebauungsplans Nr. 152 „Hattersheimer Straße“) sowie die Errichtung einer Radfahrer- und Fußgängerbrücke. Für die geplante Radfahrer- und Fußgängerbrücke und den Neubau eines Parkhauses lägen erste Ergebnisse von Machbarkeitsstudien vor. Die Planung zur barrierefreien Umgestaltung des Busbahnhofs befinde sich in der Phase der Entwurfsplanung. Die Vorzugsvariante der Radfahrer- und Fußgängerbrücke stelle eine Verbindung zwischen dem Stadtteil Marxheim und dem Innenstadtbereich von Hofheim her und führe dabei über die Landesstraße L3011, die Bahntrasse, die Hattersheimer Straße, den Schwarzbach und ende auf der sog. Spielwiese hinter dem Rathaus. Für die Schülerinnen und Schüler werde damit eine direkte Verbindung zwischen den Schulen in den Brühlwiesen und dem Bahnhof geschaffen. Eine Anbindung an die Bahnsteige und das neu entstehende Parkdeck sei ebenfalls angedacht.

### **3. Freiräume und Grünstruktur**

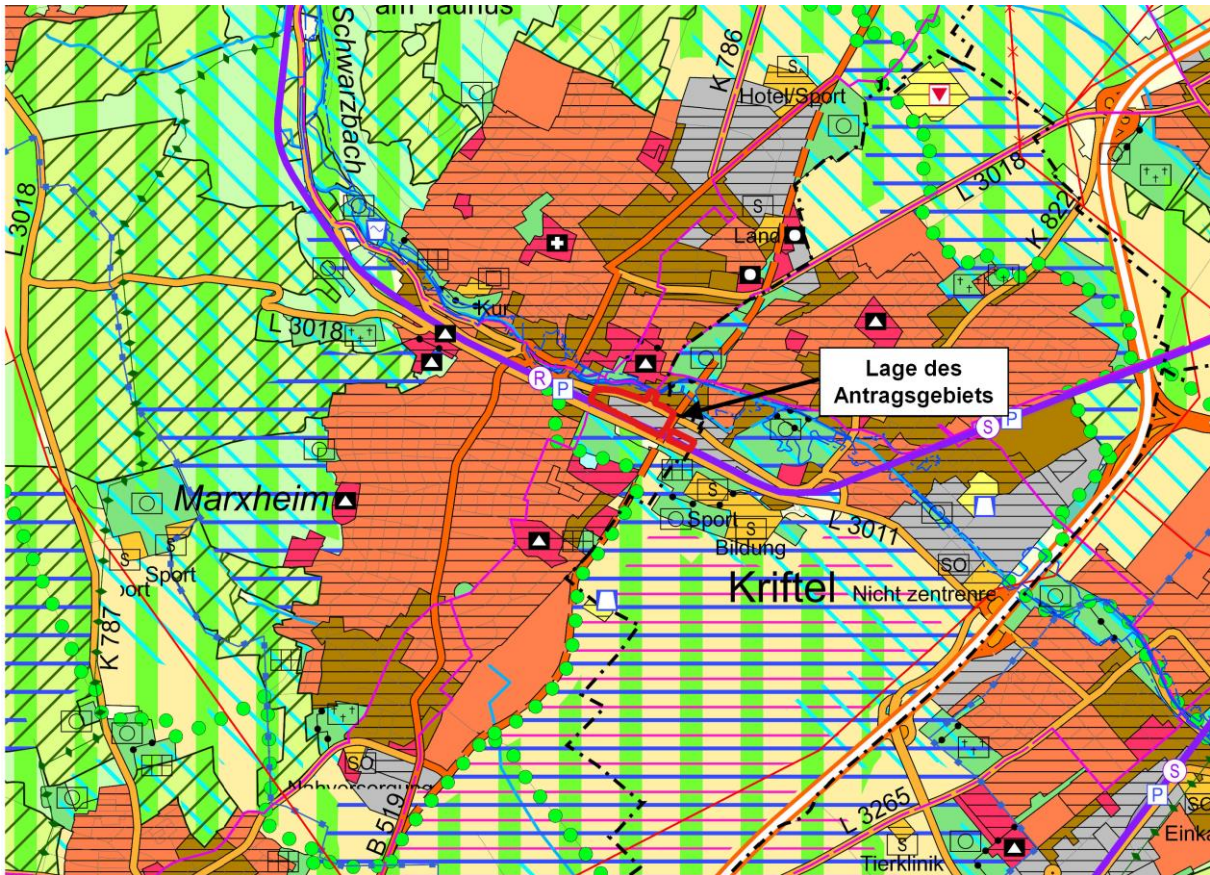
Das übergeordnete Ziel des Freianlagenkonzepts ist eine klimaangepasste Umsetzung der Freianlagen in Verbindung mit einer intensiven Durchgrünung. Das Freianlagenkonzept basiert auf einer linearen Formgebung in Anlehnung an das städtebauliche Konzept sowie die architektonische Gestaltung. Verschiedene, miteinander in Beziehung stehende Rechtecke und Quadrate geben Raum für eine Vielzahl von begrüneten Flächen, Aufenthaltsbereichen und Retentionsflächen. Durch die Überlagerung einzelner Flächen und Funktionen entstehen quartiersbildende und multifunktional nutzbare Freiräume. Die ebenfalls lineare Anordnung der Bäume verstärkt den konzeptionellen Gedanken. Bäume werden insbesondere als Baumreihen entlang der Straßen, in den Randbereichen der Parkanlage sowie innerhalb der Quartiersplätze angeordnet. Vorgesehen sind standortgerechte, stadtklimafeste und in den Straßenbereichen schmalkronige Gehölze. Die Grundstücksentwässerung erfolge über Retentions- und Muldenbereiche zur Rückhaltung, Versickerung, Speicherung sowie Nutzung des anfallenden Wassers für Grünflächen und Bäume.

Durch die Anlage von gärtnerisch gestalteten Freiflächen um die Gebäude sowie die Neupflanzung von Laubbäumen und Strauchgruppen erfolgt eine intensive Begrünung und Strukturierung des Planvorhabens. Des Weiteren trage die Begrünung zur Schaffung eines angenehmen Kleinklimas bei und diene als Lebensraum und Nahrungshabitat für verschiedene Tierarten.

### **4. Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010**

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist die Vorhabensfläche zu großen Teilen als gewerbliche Baufläche, Bestand, und damit als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand, dargestellt bzw. festgelegt. Zu kleinen Teilen wird die Vorhabensfläche als gemischte Baufläche, Bestand, mithin als Vorranggebiet Siedlung, Bestand, ausgewiesen.





**Abbildung 7: Ausschnitt Regionalplan Süd Hessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Lage des Antragsgebiet (genordet und ohne Maßstab) (Regionalplan Süd Hessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010)**

#### **IV. Begründung des Abweichungsantrags**

##### **1. Städtebauliche Erforderlichkeit**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 152 „Hattersheimer Straße“ plant die Stadt Hofheim die Entwicklung eines zusammenhängenden urbanen Gebiets mit hohem Wohnanteil in zentraler Ortslage. Ein wesentliches Ziel der Kommunalpolitik bestehe darin, das städtische Zentrum zu stärken und zu beleben. Die Ausweisung einer gemischten Baufläche eröffne die Möglichkeit, der anhaltend hohen Nachfrage an Wohnraum zu begegnen und zugleich durch die Entwicklung von Büroflächen neue Arbeitsplätze zu schaffen. Kindertagesstätte und Altenwohnungen sollen die soziale Infrastruktur stärken, was zu einem hochwertigen, sozial ausgewogenen und gemischt genutzten Quartier beitrage. Aufgrund seiner Lagegunst entlang der Hattersheimer Straße und der Nähe zum Bahnhof eigne sich der Standort ideal für eine urbane Quartiersentwicklung.

Die Ziele des täglichen Bedarfs seien fußläufig gut erreichbar. Die Planung habe somit das große Potenzial den motorisierten Individualverkehr im Sinne einer nachhaltigen Mobilität zu reduzieren. Mit der nördlich gelegenen Main-Taunus-Schule, der Brühlwiesenschule und der Pestalozzi-Schule biete das Plangebiet ein umfangreiches Schulangebot für die Kinder des neuen Quartiers. Längere Busfahrten oder der Hol- und Bringservice durch die Eltern könne somit gemindert werden. Dies wirke sich zum einen positiv auf die Wegezeiten der Kinder aus und trage durch das reduzierte Verkehrsaufkommen andererseits zum Klimaschutz bei. Die Stadt Hofheim am Taunus beabsichtige die Verbindungsqualität zwischen Bahnhof und Innenstadt durch eine zeitlich nachgeführte Umgestaltung des Bahnhofsgeländes sowie einer geplanten Rad- und Fußgängerbrücke nachhaltig zu steigern. Der kommunalpolitische Wille zur gesamtheitlichen Entwicklung des Areals sei durch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19. Juli 2023 zur Einleitung des Vergabeverfahrens für die Planungsleistung der Rad- und Fußgängerbrücke klar erkennbar.

Die Stadt Hofheim am Taunus verfolge mit der Umgestaltung einer bisher gewerblich genutzten Fläche im Siedlungskörper das Leitbild „Innen- vor Außenentwicklung“. Durch den Nutzungswandel würden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Der durch den Einsatz von Grünflächen erzeugte Rückgang der Flächenversiegelung, zeige den kommunalen Willen zu einem sparsamen und schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden. Die Aufrechterhaltung der regionalplanerischen Festlegung eines Vorranggebiets Industrie und Gewerbe sowie einer daraus resultierenden gewerblichen Nutzung der Fläche führe unter anderem zu durch Geräuschemissionen bedingten Störungen der umliegenden Wohnbebauung. Eine gewerbliche Nutzung des Plangebiets stelle einen isolierten Fremdkörper innerhalb des städtebaulichen Gefüges dar und stehe in Folge dessen einer Belebung des Stadtzentrums im Wege.

Die Nutzungsänderung hin zu einem urbanen Quartier mit Wohnbebauung, Kindertagesstätte, Altenwohnheim und Büroflächen biete die Chance, den durch z.B. Anlieferung induzierten gewerblichen Ziel- und Quellverkehr zu reduzieren. In Folge dessen könne die Lärmbelastung für die umliegende Bebauung gesenkt werden. Für das Hofheimer Stadtbild sei es ein erheblicher Gewinn, die in die Jahre gekommene Produktionsstätten durch eine zeitgemäße Architektur zu ersetzen. Die gestalterische Aufwertung der Gebäude, Straßen, Wege und öffentliche Plätze soll die Aufenthaltsqualität steigern.

Insgesamt dränge es sich aus der Perspektive einer zukunftsgerichteten Stadtentwicklung geradezu auf, für den Bereich der Teilflächen I und II von dem Vorranggebiet Gewerbe und Industrie abzuweichen und an Stelle dessen ein zeitgemäßes, gemischt genutztes und lebendiges Quartier zu entwickeln. Vor diesem Hintergrund sei die Ausweisung von gemischten Bauflächen außerhalb der Vorranggebiete Siedlung und Planung an dem Standort Hattersheimer Straße als vertretbar anzusehen.

Das derzeit auf dem Plangebiet befindliche Unternehmen POLAR Cutting Technologies GmbH – einer der größten und wichtigsten Arbeitgeber in Hofheim – habe bei der Stadt Hofheim den Wunsch auf Erweiterung und Verlagerung geäußert. Die Standort-sicherung für POLAR Cutting Technologies GmbH finde im Hinblick auf zahlreiche attraktive Arbeitsplätze und die langjährige Verflechtung mit der Geschichte der Stadt eine breite politische Unterstützung. Es liege im originären Interesse der Stadt Hofheim am Taunus, einen solchen für die Stadtentwicklung bedeutsamen und prägenden Gewerbebetrieb nach Möglichkeit zu halten und Entfaltungsmöglichkeiten einzuräumen. Die Stadt Hofheim am Taunus möchte mit dem Antrag auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Ausweisung eines Gewerbegebiets im Bereich des Bebauungsplans „Bebauungsplan Nr. 151 Gewerbepark „In der Lach“ ihre weitere gewerbliche Entwicklung am zukünftigen Gewerbepark „In der Lach“ konzentrieren. In Zuge dessen möchte Stadt Hofheim am Taunus dem Unternehmen POLAR Cutting Technologies GmbH ermöglichen, ihren Standort auf die Flächen des zukünftigen Gewerbeparks „In der Lach“ zu verlagern sowie dem von Unternehmen aufgeführten Expansionsbedarf zu bedienen.

## **2. Umweltplanerische Belange**

Die Stadt Hofheim am Taunus zur hat Ermittlung aller umweltplanerischen Belange verschiedene Fachgutachten in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse der Fachgutachten werden in der nachgeführten Bauleitplanung aufgegriffen und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

**a) Landschaft, Artenschutz, Baugrund und Bodenschutz, Entwässerung**

Zur Bewertung der vorhandenen Biotope und Pflanzenarten sei eine Bestandsaufnahme innerhalb des Plangebiets durchgeführt worden. Die Aufnahme erfolgte anhand der „Werteliste nach Nutzungstypen“ aus der Anlage 3 der Hessischen Kompensationsverordnung. Nach jetzigem Kenntnisstand und Beurteilung der Luftbilder sei auf dem Gelände aufgrund der hohen Flächenversiegelung und gewerblichen Nutzung mit keiner besonders schützenswerten Vegetation zu rechnen. Das Freianlagenkonzept sehe eine intensive Begrünung des gesamten Plangebietes vor. Damit einhergehend werde sich der Grünanteil im Vergleich zur Bestandssituation deutlich erhöhen.

Das zu erstellende Entwässerungskonzept sehe vor, das Niederschlagswasser auf dem Gelände zurückzuhalten, zu nutzen und vor Ort zu versickern. Innerhalb der Freiflächen sollen hierfür Muldenbereiche geschaffen werden. Auf den Tiefgaragendächern, welche nicht durch Gebäude überbaut sind, ist der Einsatz von Retentionsboxen unterhalb der Dachbegrünung vorgesehen.

**b) Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel**

Hofheim am Taunus liegt im Ballungsraum Rhein-Main, welcher dem warmgemäßigten Regenklima zugeordnet werde. Die Jahresmitteltemperatur liege bei 10,4 °C. Die durchschnittliche Niederschlagsmenge im Jahr betrage rund 756 mm. Bioklimatisch werde der Ballungsraum Rhein-Main nach der Bioklimakarte des Deutschen Wetterdienstes als „belastender“ Verdichtungsraum ausgewiesen. Er sei gekennzeichnet durch die folgenden klimatischen Eigenschaften:

- Wärmebelastung durch Schwüle und hohe Lufttemperaturen im Sommer,
- stagnierende Luft, verbunden mit geschlossener Wolkendecke, hoher Feuchtigkeit und Temperaturen um 0 °C im Winter,
- verminderte Strahlungsintensität durch Niederungs- bzw. Industriedunst und Nebel,
- erhöhtes Risiko zur Anreicherung von Schadstoffen wegen der oft niedrigen Windgeschwindigkeit.

Laut der Klimafunktionskarte weisen diese Flächen eine mittlere bis hohe Kaltluftproduktion auf. Das Plangebiet werde im Vergleich zur umliegenden Bebauung in den Klimakarten mit höheren Temperaturen dargestellt.

Dieser Unterschied begründe sich unter anderem durch den hohen Versiegelungsgrad sowie dem Mangel an Durchgrünung. Die geplante Wohn-/Mischnutzung sei verbunden mit einer intensiven Durchgrünung des Gebiets. In Kombination mit der Verwendung heller Oberflächen und dem Einsatz klimaresistenter Pflanzen und Bäume soll die Wärmebelastung innerhalb des städtischen Lokalklimas gesenkt werden. Zum Schutz des Klimas soll die Energieversorgung des Plangebiets ohne die Verwendung von fossilen Energieträgern ausgeführt werden.

### **c) Verkehr und Mobilität**

Die Entwicklung eines Quartiers mit mehr als 400 Wohneinheiten führe zwangsläufig zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Eine Verkehrszählung ist bereits durchgeführt worden und befinde sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt in der Auswertung. Das Quartier biete aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage im Zentrum von Hofheim am Taunus und der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof vielfältige Chancen für alternative Mobilitätsangebote.

### **d) Schallschutz**

Entlang seiner Grenzen ist das Plangebiet erheblichen Geräuscheinwirkungen ausgesetzt. Primär werden diese nach Angaben der Stadt durch den Verkehrslärm auf der Schienenstrecke 3610 mit der S-Bahnlinie S2 und der Landesstraße 3011 im Süden sowie der Hattersheimer Straße mit Einmündung des Schmelzwegs im Norden verursacht.

Aufgrund der hohen Vorbelastung werde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Hinsichtlich der Lage des Plangebiets sei davon auszugehen, dass zum Schutz der Innenwohnbereiche insbesondere an den Außenfassaden spezifische Anforderungen an die Schalldämmung erfüllt werden müssen. Sollte sich aufgrund der Verkehrslärmimmissionen in Teilbereichen des Plangebiets auch das Erfordernis für einen Schutz der bebauten Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen) ergeben, werde dies entsprechend im Gutachten berücksichtigt. Nach derzeitigem Erkenntnisstand sei davon auszugehen, dass sich die städtebauliche Planung für den Standort „Hattersheimer Straße“ unter Berücksichtigung der Anforderungen an ein urbanes Gebiet umsetzen lasse und somit die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans gegeben ist.

## e) Energie

In Zeiten des Klimawandels kommt der Energieversorgung ein bedeutender Stellenwert bei der Planung zu. Der Vorhabenträger verfolge dabei das Ziel, die Energieversorgung ohne fossile Energieträger zu decken. Zum Erreichen dieses Ziels werde ein Energiekonzept erstellt. Der Grundgedanke bestehe darin, durch Verwendung unterschiedlicher, sich ergänzender Erzeugungsanlagen und lokalen Speichern einen möglichst hohen Grad an Energieeffizienz zu erreichen. Neben Photovoltaikanlagen zur Eigenstromerzeugung auf den Dachflächen ist auch der Einsatz von Wärmepumpen angedacht.

## V. Räumlich und funktionaler Zusammenhang mit dem Zielabweichungsverfahren für die Ausweisung eines Gewerbegebiets im Bereich des Bebauungsplans Bebauungsplan Nr. 151 Gewerbepark „In der Lach“

Die Stadt Hofheim am Taunus hat zur Ausweisung eines Gewerbegebiets im Bereich des Bebauungsplans Bebauungsplan Nr. 151 Gewerbepark „In der Lach“ am 18. September 2023 einen Antrag auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 gestellt. Das Unternehmen POLAR Cutting Technologies GmbH befindet derzeit auf dem Areal zwischen der Hattersheimer Straße und der S-Bahnlinie S2 im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans Nr. 152 „Hattersheimer Straße“. Der bestehende, über lange Jahre gewachsene Standort in Innenstadtnähe verfüge kein weiteres Entwicklungspotential für das Unternehmen. Im Hinblick auf die Standortanforderungen des Maschinenbauunternehmens erscheine der historische innerstädtische Standort an der Hattersheimer Straße ungeeignet. Das Unternehmen ist auf die Konstruktion innovativer und zukunftssicherer Lösungen in der Druckweiterverarbeitungs-Branche spezialisiert. Zum Produktionsspektrum des Unternehmens gehören schallintensive Prozesse des Beladens, Rüttelns, Schneidens und Stanzens sowie das Entladen und Banderolieren. Die Stadt Hofheim am Taunus möchte dem Unternehmen POLAR Cutting Technologies GmbH ermöglichen, ihren Standort hin in den zukünftigen Gewerbepark „In der Lach“ zu verlagern und dessen Expansionsbedarf zu bedienen.

Aus Sicht der Stadtentwicklung handle es sich sowohl bei dem geplanten Gewerbepark als auch bei dem neuen Stadtquartier um Schlüsselprojekte, die dazu geeignet sind, Weichen für eine dynamische Wirtschaftsentwicklung zu stellen und die anhaltende Wohnungsnachfrage zu erfüllen.

Ergänzende Nutzungen und Dienstleistungen in Bereichen wie Bildung, Betreuung von Menschen mit Unterstützungsbedarf und Mobilität sollen die städtische Lebensqualität verbessern und gemeinsam mit den neuen Angeboten in den Bereichen Wirtschaft und Wohnen zur Profilierung im Rahmen des Standortwettbewerbes in der Rhein-Main-Region beitragen.

## **C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden**

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

### **I. Regierungspräsidium Darmstadt**

Von dem Dezernat Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung sowie den Dezernaten Naturschutz, Grundwasser, Bodenschutz, Oberflächengewässer, Abwasser, anlagenbezogene Gewässerschutz, Abfallwirtschaft und Immissionsschutz (Lufthygiene, Kleinklima), Bergaufsicht sowie dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen werden keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen bzw. Stellungnahmen abgegeben.

Das Dezernat Naturschutz weist darauf hin, dass in der nachgeführten Bauleitplanung geprüft werden müsse, ob der Planung keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegenstehen. Weiterhin weisen die Dezernate Grundwasser und Oberflächengewässer darauf hin, dass das Plangebiets innerhalb der Schutzzone III eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes sowie innerhalb eines Überschwemmungsgebiet liege und die entsprechende Schutzgebietsverordnung beziehungsweise die Paragraphen des Wasserhaushaltsgesetzes in der nachgeführten Bauleitplanung zu berücksichtigen seien.

### **II. Hessen Mobil**

Seitens Hessen Mobil bestehen unter der Maßgabe, dass Hessen Mobil im gleichlautendem Bauleitverfahren zu beteiligen ist, grundsätzlich keine Einwände gegen das Planvorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung seien in einem entsprechend aussagekräftigen Verkehrsgutachten die zu erwartenden Neuverkehre des Entwicklungsgebietes zu ermitteln und die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz und die Anschlüsse zum übergeordneten Straßennetz zu überprüfen. Eine detaillierte Stellungnahme von Hessen Mobil erfolge auf Ebene der Bauleitplanung. Gegen den Straßenbaulastträger von übergeordneten Straßen bestehe auch zukünftig kein Anspruch auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes- Immissionsschutzgesetzes.



### **III. Regionalverband FrankfurtRheinMain**

Aus Sicht der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange bestehen keine Bedenken. Ziel der Planung sei die Entwicklung eines urbanen Gebietes auf bisher gewerblich genutzten Flächen in zentraler Lage in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Hofheim am Taunus. Die geplante Quartiersentwicklung auf einer bereits baulich genutzten Fläche in städtebaulich und verkehrlich integrierter Lage wird seitens des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain befürwortet.

### **IV. Weitere Beteiligte**

Von den weiteren am Verfahren beteiligten Kommunen, dem Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises, der IHK Frankfurt am Main werden keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen bzw. Stellungnahmen abgegeben.

Die Gemeinde Kriftel erteilt den Hinweis, dass im Südosten des Antragsgebiets entlang der Gemarkungsgrenze Richtung der Gemeinde Kriftel auf der Gemarkung der Stadt Hofheim am Taunus zwei Trinkwasserleitungen und Abwasserleitung verlaufen, die zugunsten der Gemeinde Kriftel mit einer Dienstbarkeit abgesichert seien.

## **D. Rechtliche Würdigung**

### **I. Erforderlichkeit der Abweichung**

#### **1. Verstoß gegen Ziel 3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010**

Zunächst ist die vorliegende Planung der Stadt Hofheim am Taunus nicht an das Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 angepasst. Dort heißt es:

*„Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden. Die „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“, beinhalten auch Kleingartenanlagen, Grünflächen, Verkehrsflächen und Flächen für sonstige Infrastruktureinrichtungen (u. a.). [...]“*

#### **2. Verstoß gegen Ziel Z3.4.2-5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010**

Auf der Kehrseite der Medaille widerspricht die vorliegende Planung dem Ziel Z3.4.2-5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Darin heißt es:

*„In den ausgewiesenen „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen. [...]“*

### **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:

*„<sup>1</sup>Die 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. <sup>2</sup>Antragsberechtigt [...]“*

Zuständige Raumordnungsbehörde ist die Regionalversammlung Südhessen (dazu 1.). Die Zulassung der Abweichung ist unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar (dazu 2). Grundzüge der Planung sind nicht berührt (dazu 3.). Da kein atypischer Ausnahmefall vorliegt, war die Abweichung zuzulassen (dazu 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 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. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten**

Die Abweichung wäre unter raumordnerischen Gesichtspunkten nicht vertretbar, wenn alle im Verfahren vorgebrachten und zu würdigenden Aspekte bereits bei der Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 in vollem Umfang bekannt gewesen wären und sich die Regionalversammlung im Rahmen der Abwägung bewusst für eine andere planerische Regelung entschieden hätte. Als raumordnerisch vertretbar kann nur eine Lösung angesehen werden, die auch als zulässiges Ergebnis eines förmlichen Verfahrens zur Aufstellung oder Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (2010) erreichbar (gewesen) wäre.

Die Zulassung der Abweichung ist mithin dann unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, wenn durch die Regionalversammlung Südhessen anstelle der getroffenen Festlegungen auch eine dem Planvorhaben entsprechende Festlegung (z.B. als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe mit der besonderen Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaik) hätte vornehmen können.

Es sind keine Gründe vorgetragen oder ersichtlich, die dagegensprechen, das Plangebiet bei Änderung oder Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans (2010) als Vorranggebiet Siedlung, anstatt als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe festzulegen. Gerade dann, wenn – wie vorliegend – die Festlegung eines Raums als Siedlungsfläche im weiteren Sinn ausschließlich der Übernahme der kommunalen Bauleitplanung entspricht, ist ohne weitere anzunehmen, dass das Ziel eines Abweichungsverfahrens auch im Wege der Planaufstellung oder Planänderung erreicht werden könnte bzw. hätte erreicht werden können.

### **3. Grundzüge der Planung nicht berührt**

Die Zulassung der beantragten Abweichung berührt auch 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 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 müsste die Abweichung im Rahmen dessen liegen, was der Plangeber bei Kenntnis des Grundes der Abweichung gewollt hat oder gewollt hätte.

Dies ist hier der Fall. Wie dargelegt, folgt die Abwägung zwischen der Festlegung von Vorranggebieten Industrie und Gewerbe einerseits und der Festlegung eines Vorranggebietes Siedlung andererseits nicht schematisch, sondern stets in Abwägung der im jeweils in Rede stehenden Raum betroffenen öffentlichen und privaten Interessen, § 7 Abs. 2 Satz 1 ROG. Mithin wird durch die Zulassung der Abweichung nicht gegen tragende Grundsätze, die der Festlegung einzelner Vorranggebiete zugrundeliegen, verstoßen.

## **4. Intendiertes Ermessen**

### **a) Allgemeines**

Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG in der Fassung des ROGÄndG *soll* einem Antrag auf Abweichung von Zielen der Raumordnung stattgegeben werden. Das bedeutet, dass Abweichungen in der Regel zugelassen werden müssen, also immer dann, wenn nicht ein atypischer Ausnahmefall vorliegt. Ob in Bezug auf die Zulassung einer Abweichung ein Regel- oder ein Ausnahmefall vorliegt, ist anhand des Zwecks der Ermächtigungsgrundlage zu ermitteln, § 40 Hessisches Verwaltungsverfahrensgesetz (HVwVfG). Maßgeblich ist also § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG in Verbindung mit dem Ziel, von dem im konkreten Einzelfall abgewichen werden soll.

Gegenstand von Abweichungen sind in der Regel die im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiete. Vorranggebiete sind Gebiete, die für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen in diesem Gebiet ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind, § 7 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 ROG.

Daraus ergibt sich, dass es unzumutbar ist, Funktionen oder Nutzungen, die mit der vorrangigen Nutzung nicht vereinbar sind, zuzulassen, wenn sie außerhalb der festgelegten Vorranggebiete mit einem vergleichbaren Nutzen- Kosten- Verhältnis verwirklicht werden könnten.

Ein atypischer Fall liegt auch dann vor, wenn ein (Plan-)Vorhaben innerhalb des jeweils zu betrachtenden Suchraums in einem Raum verwirklicht werden soll, der innerhalb der im jeweiligen Suchraum festgelegten Räume für eine vorrangige Nutzung oder Funktion die größte Eignung für die vorrangige Nutzung oder Funktion aufweist.

### **b) Kein atypischer Fall**

Vorliegend sind keine Anhaltspunkte dafür gegeben, die dafürsprechen, vorliegend einen atypischen Fall im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG anzunehmen. Im Gegenteil: Das Planvorhaben weist für die beabsichtigte gemischte Nutzung als urbanes Gebiet eine hervorragende Eignung auf. Da – wie dargelegt – Abweichungen zugelassen werden sollen, wenn die Tatbestandsvoraussetzungen vorliegen, bedarf es vorliegend keiner weiteren Begründung der Zweckmäßigkeit der Zulassung der Abweichung.

**E. Hinweis**

Gem. § 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, wenn dies rechts- oder fachaufsichtlich geboten erscheint.

Dezernat III 31.2

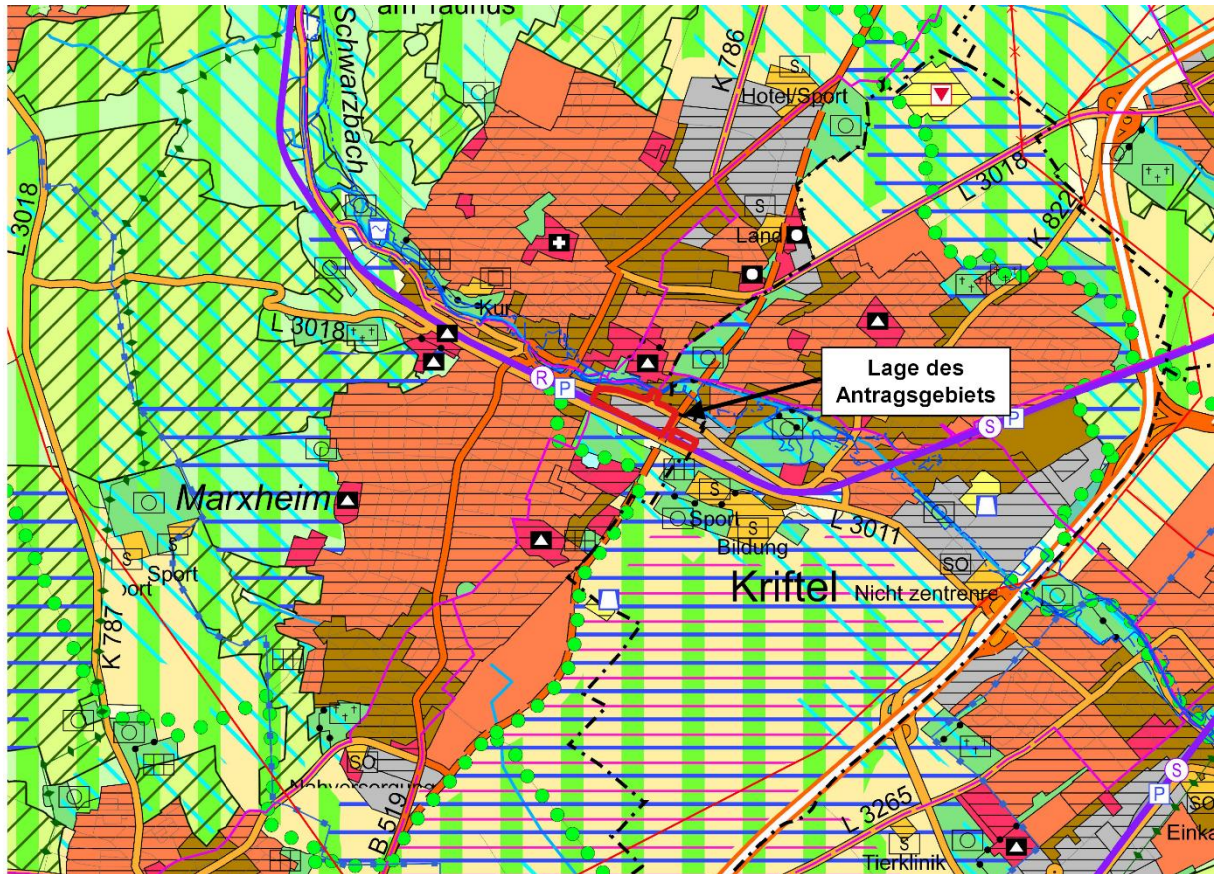
**RPDA - Dez. III 31.2-93d 52.10/3-2023/4**

Markus Langsdorf

Tel.: 5693

Felix Machus

Tel.: 5216

**F. Anhang: Gebiet, für das die Abweichung zugelassen wird**

**Abbildung 8:** Lage des Antragsgebiet im Ausschnitt Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, (genordet und ohne Maßstab) (Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010)