

Auslage Nr. 5B
Zur Mag.-Vorl. Nr.

BEBAUUNGSPLAN NR. 643

**„GEWERBEGEBIET SPRENDLINGER
LANDSTRAÙE NORD“**

EINZELHANDELSGUTACHTEN

Offenbach
am Main

OF

STAND 03.11.2023



08. Juni 2015

Quartierbezogenes Einzelhandelsgutachten
zur Untersuchung zukünftiger Entwicklungspotenziale

in der kreisfreien Stadt

Offenbach am Main

Bebauungsplan 643 „Gewerbegebiet Sprendlinger Landstraße Nord“

ecostra-Untersuchung im Auftrag der Stadt Offenbach

Analysen und Strategien für Märkte und Standorte in Europa

Das ecostra-Leistungsprogramm umfasst:

- Standort- & Potenzialanalysen
- Machbarkeitsstudien
- Analysen für Investitions- und Finanzierungsentscheidungen
- Auswirkungsanalysen nach § 11.3 BauNVO etc.
- Plausibilitätsprüfungen von vorliegenden Gutachten, Stellungnahmen und Unterlagen
- Wettbewerbsuntersuchungen
- Meinungsforschung

Speziell für Auftraggeber aus der Privatwirtschaft erarbeiten wir außerdem

- Flächen- und Nutzungskonzepte für Einzelhandelsgroßprojekte
- Vermietungsanalysen (Branchen- & Betriebsypenmix, Magnetbetriebe, Mietansätze etc.)
- Tenant Demand Reports
- Markteintritts- und Marktbearbeitungsstrategien
- Analysen zur Optimierung des Standortnetzes

Speziell für Auftraggeber auf Seiten der öffentlichen Hand bieten wir

- Einzelhandels- und Märktekonzepte
- die fachgutachterliche Begleitung von Stadtentwicklungs- und Stadtumbaumaßnahmen
- Maßnahmen- und Handlungskataloge zur Stabilisierung und Weiterentwicklung von Geschäftsstraßen
- Vergnügungsstättenkonzepte
- Untersuchungen zur Nahversorgungssituation
- Gewerbeflächenbedarfsanalysen
- Regionalwirtschaftliche Analysen (z.B. Auswirkungen, Umwegeffekte von Kongressen und Messen)

ecostra

Wirtschafts-, Standort- und
Strategieberatung in Europa

Luisenstrasse 41
D-65185 Wiesbaden
Tel. +49 – (0)611 – 71 69 575 0
Fax. +49 – (0)611 – 71 69 575 25

www.ecostracom
info@ecostracom



Vorbemerkung

Die kreisfreie Stadt Offenbach am Main, gelegen am südlichen Ufer des Mains im Bereich des Mainbogens, ist mit derzeit ca. 128.974 Einwohnern fünftgrößte Stadt Hessens. Sie grenzt im Westen und Norden unmittelbar an die Stadt Frankfurt am Main und die dortigen Stadtviertel Ostend und Fechenheim sowie Oberrad und Sachsenhausen an und bildet mit der Nachbarstadt eine siedlungsstrukturelle Einheit.

Landes- und regionalplanerisch ist die Stadt Offenbach am Main als eines von zehn Oberzentren in Hessen definiert. Zur Steuerung und zukunftsorientierten Weiterentwicklung des Einzelhandels und hier insbesondere des Lebensmittelhandels, verfügt die Stadt über ein Nahversorgungskonzept.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage mit direkter Autobahnanbindung in alle Richtungen soll das gesamte Gewerbegebiet entlang der Sprendlinger Landstraße Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten bleiben. Nutzungen, die dieses Ziel erschweren, sollen durch Bauleitplanung entsprechend gesteuert werden. Dazu gehören u.a. auch Einzelhandelsbetriebe. Hierzu wurde bereits im Jahr 2013 von ecostra im Auftrag der Stadtverwaltung ein quartiersbezogenes Einzelhandelsgutachten für den Bereich des B-Plans 640 „Gewerbegebiet Sprendlinger Landstraße / Merianstraße / Bert-Brecht-Straße“ erarbeitet.

In einem weiteren Planungsschritt hat die Stadt Offenbach nun im Oktober 2014 die Aufstellung eines Bebauungsplans auch für den unmittelbar benachbarten Bereich an der Sprendlinger Landstraße beschlossen. Hierbei handelt es sich um das Gebiet des B-Plans 643 „Gewerbegebiet Sprendlinger Landstraße Nord“.¹ Ziel ist neben einer Sicherung des Standortes für produzierendes Gewerbe und Dienstleistungen u.a. auch die Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Außerdem soll der B-Plan dazu dienen, die Nachbarschaft Wohnen - Gewerbe konfliktfrei zu gestalten

Unter Berücksichtigung bestehender sowie planungsrechtlich zulässiger Einzelhandelsstandorte sollen ggf. vorhandene Versorgungsdefizite oder –überhänge im Untersuchungsgebiet quantifiziert und hinsichtlich städtebaulicher Auswirkungen untersucht und dargestellt werden. Darüber hinaus sollen die Standorteignung und die Entwicklungsmöglichkeiten für andere gewerbliche Nutzungen überprüft werden. Ziel ist die verträgliche Weiterentwicklung und bedarfsgesteuerte Ausrichtung des Plangebietes sowie auch des gesamten Gewerbegebietes Sprendlinger Landstraße.

Vor diesem Hintergrund wurde ecostra im Dezember 2014 seitens der Stadt Offenbach mit der Erstellung eines entsprechenden Gutachtens beauftragt.

¹ Innerhalb dieses Plangebiets befinden sich 4 rechtmäßig errichtete Einzelhandelsbetriebe v.a. aus dem Lebensmittelbereich, wovon 3 Betriebe die Schwelle zur Großflächigkeit überschreiten



Für die Bearbeitung der Untersuchung standen ecostra neben diversen Informationen des Auftraggebers, Daten des Statistischen Bundesamtes sowie des Statistischen Landesamtes Hessen u.a. auch folgende Publikationen zur Verfügung:

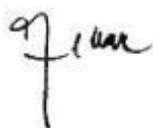
- REGIONALVERBAND FRANKFURTRHEINMAIN (Hrsg.): Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010. Darmstadt. 2011
- CIMA (Hrsg.): Nahversorgungskonzept Offenbach am Main. München, 2009

Darüber hinaus konnte insbesondere auch auf ecostra-interne Studien und Publikationen zurückgegriffen werden. Im März 2015 erfolgte eine aktuelle Bestandsaufnahme des Einzelhandels im Nahversorgungsbezirk Lauterborn, wobei ergänzend auch andere Nutzungsarten erfasst wurden.

Alle für diese Untersuchung verwendeten Daten und Angaben wurden nach bestem Wissen erfasst, aufbereitet und ausgewertet. Die vorliegende ecostra-Untersuchung dient der Stadt Offenbach als Bewertungsgrundlage im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens B 643.

Wiesbaden, 08. Juni 2015

ecostra GmbH



Dr. Joachim Will



Dipl.-Ing. Tobias Iljen



Inhaltsangabe

Vorbemerkung

1.	PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	1
1.1	Regionaler Flächennutzungsplan 2013	1
1.2	Das Nahversorgungskonzept der Stadt Offenbach	5
1.3	Masterplan Stadtentwicklung	7
2.	STANDORTBESCHREIBUNG & -BEWERTUNG	8
2.1	Standortbeschreibung: Allgemeine Rahmendaten des Standortes Offenbach am Main	8
2.2	Standortbeschreibung: Die Offenbacher Gewerbegebiete	10
2.3	Standortbeschreibung: Die Einzelhandelsstruktur der Stadt Offenbach	12
2.4	Standortbeschreibung: Vorhandene Nutzungsstrukturen innerhalb des Bereichs Lauterborn, Gewerbegebiet Sprendlinger Landstraße, Buchrain	15
2.4.1	Vorhandene Nutzungsstrukturen im Nahversorgungsbezirk Lauterborn	15
2.4.2	Vorhandene Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 643	17
2.5	Standortbewertung: Die Charakteristika des Gewerbegebiets Sprendlinger Landstraße	22
2.6	Standortbewertung: SWOT- Analyse	25
3.	EINZELHANDELSBESTAND UND STRUKTURELLE SITUATION IM NAHVERSORGUNGS-BEZIRK LAUTERBORN	27
3.1	Strukturelle Situation und Einkaufslagen im Nahversorgungsbezirk Lauterborn	27
3.2	Einzelhandelsausstattung insgesamt und Nahversorgungssituation	32
3.2.1	Die Einzelhandelsausstattung im Nahversorgungsbezirk Lauterborn	32
3.2.2	Die Nahversorgungssituation im Nahversorgungsbezirk Lauterborn	34
3.2.3	Einzelhandelsausstattung und Nahversorgungssituation im Plangebiet	36
4.	PLANUNGSRECHTLICHE UND BETRIEBLICHE STANDORTBETRACHTUNG FÜR EINZELHANDELSBETRIEBE	40
4.1	Planungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet	40
4.2	Betriebliche Eignung der Grundstücke für Einzelhandelsbetriebe	41
5.	FESTSETZUNGSVORSCHLÄGE ZUM BEBAUUNGSPLAN B 643	47
6.	FAZIT UND AUSBLICK	50

Karten-, Tabellen- und Abbildungsverzeichnis



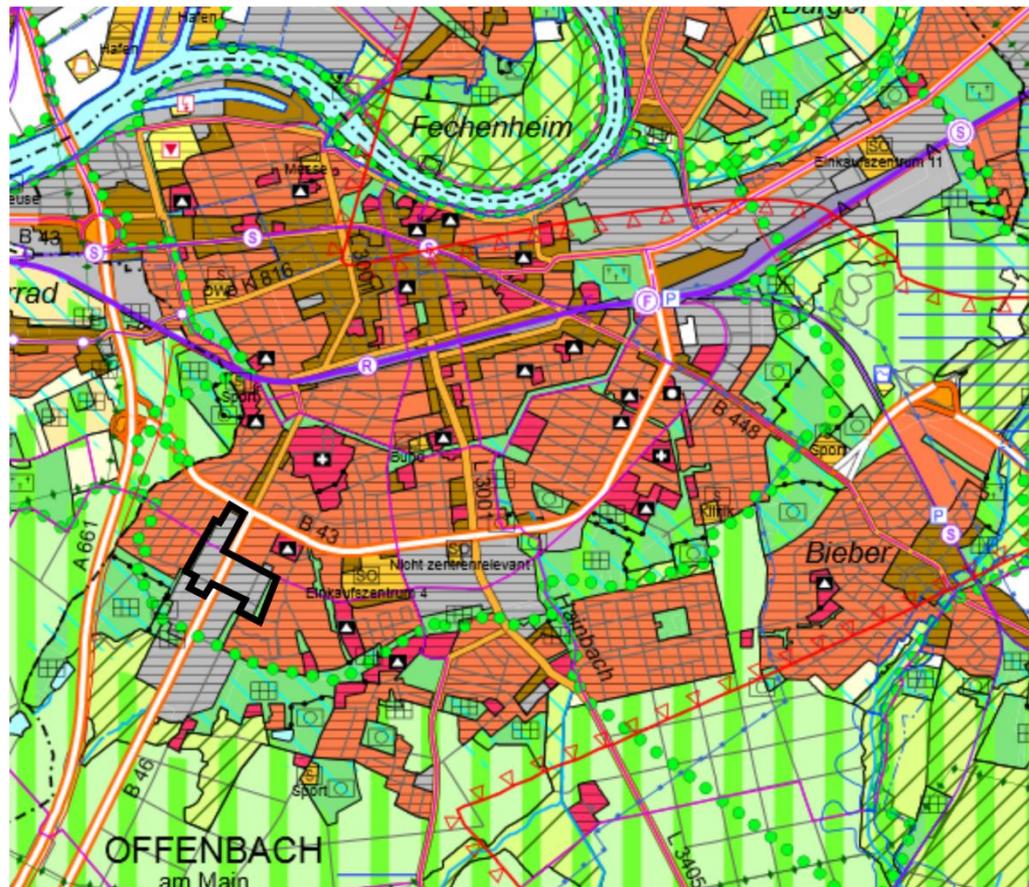
1. Planerische Rahmenbedingungen

Zu den wichtigsten planungsrechtlichen Instrumentarien für die kommunale Standortentwicklung in Deutschland gehören die allgemein gültigen Rechtsvorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der darin enthaltenen Baunutzungsverordnung (BauN-VO). Für die Stadt Offenbach ist darüber hinaus auch der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) für die Region Südhessen sowie das städtische Nahversorgungskonzept von maßgeblicher Bedeutung.

1.1 Regionaler Flächennutzungsplan 2013

Das Planwerk des Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main umfasst, als Besonderheit, sowohl die Darstellungen des Regionalplans Südhessen als auch die im Flächennutzungsplan enthaltenen Festlegungen zu den bebauten Flächen und Freiräumen der Stadt Offenbach am Main. Durch seine grobmaßstäbliche Darstellung bietet der Plan größere Spielräume bei der Erstellung von Bebauungsplänen und anderen konkreten Planungen.

Abb. 1: Auszug aus dem RegFNP 2013 für die Stadt Offenbach am Main

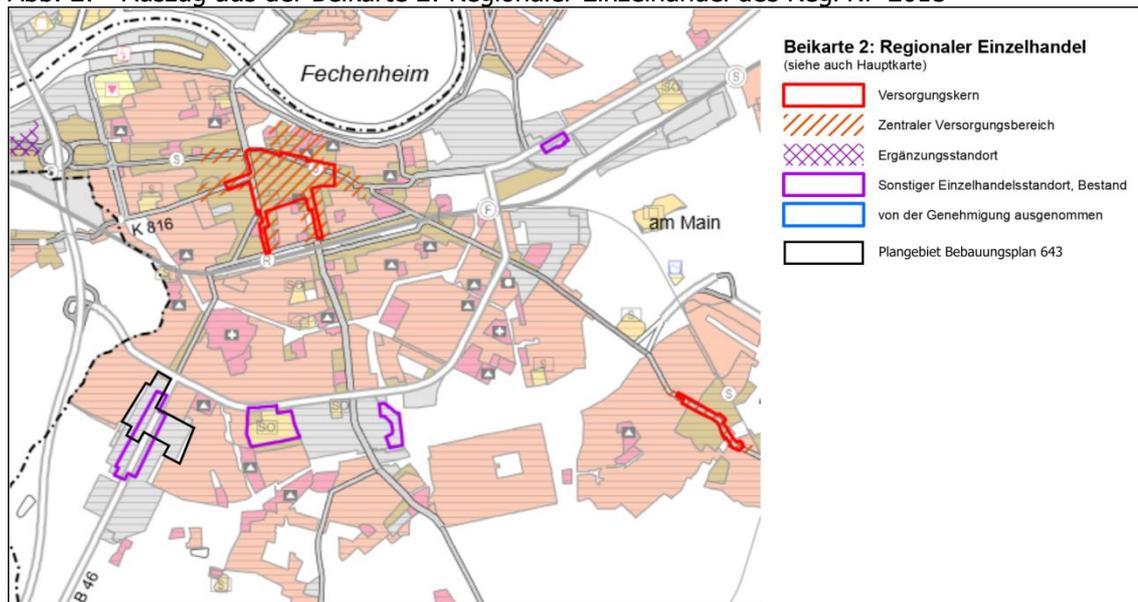


Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain (Hrsg.): Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2013. Das Plangebiet ist schwarz umrandet.

Der Regionale Flächennutzungsplan definiert u.a. auch detaillierte Vorgaben im Zusammenhang mit der Ansiedlung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben. Die Grundlage für die Festsetzungen und Gebote des RegFNP bildet dabei das Regionale Einzelhandelskonzept (REHK) des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain, in dem u.a. die Zentrenhierarchie der Einzelhandelsstandorte im Verbandsgebiet festgesetzt und die Ziele der zukünftigen Einzelhandels- und Standortentwicklung definiert wurden. Übergeordnete Ziele sind die Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche sowie die Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.¹

Primärer Standort für die Ansiedlung von (auch großflächigen) Einzelhandelsbetrieben sind die zentralen Versorgungsbereiche. „Ist dies aufgrund von Besonderheiten des Einzelfalls nicht möglich, kann ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel im RegFNP ausgewiesen werden. Dies setzt aber voraus, dass der Einzelhandelsstandort so groß ist, dass die Darstellungsuntergrenze des RegFNP von 0,5 ha erheblich überschritten wird. Bebauungspläne, die Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO festsetzen, werden innerhalb der Versorgungskerne und zentralen Versorgungsbereiche auch in gemischten Bauflächen als aus dem RegFNP entwickelt angesehen und entsprechen den Grundzügen der Planung.“²

Abb. 2: Auszug aus der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel des RegFNP 2013



Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain (Hrsg.): Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2013. Das Plangebiet ist schwarz umrandet.

Die für den Einzelhandel vorgesehenen Standortbereiche in der Planungsregion wie etwa Versorgungskerne, Zentrale Versorgungsbereiche, Ergänzungsstandorte oder

¹ In diesem Zusammenhang wird u.a. folgender Grundsatz definiert: „Die verbrauchernahe Versorgung muss unter der Zielsetzung räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen, insbesondere einer angemessenen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, in zumutbarer Entfernung auch für in ihrer Mobilität eingeschränkte Bevölkerungsgruppen sichergestellt sein.“ Vgl. Regionalverband FrankfurtRheinMain (Hrsg.): Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010. Darmstadt. 2011. S. 45

² Vgl. Regionalverband FrankfurtRheinMain (Hrsg.): op. cit. S. 44

Sonstige Einzelhandelsstandorte (Bestand) werden in der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel des RegFNP dargestellt.

Darüber hinaus werden im RegFNP u.a. noch folgende für das Untersuchungsgebiet relevante Zielsetzungen festgelegt:¹

„Z3.4.3-2 Zentralitätsgebot, Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot

Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Dabei ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.

In begründeten Ausnahmefällen, z. B. für die örtliche Grundversorgung und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie unter besonderer Beachtung des interkommunalen Abstimmungsgebotes, ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig.

Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren.

Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, zum Beispiel städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen oder Maßnahmen nach dem Gesetz zur Förderung von innerstädtischen Geschäftsquartieren – INGE.

Z3.4.3-3 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,*

¹ Vgl. Regionalverband FrankfurtRheinMain (Hrsg.): op. cit. S. 46 ff

- 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.

Z3.4.3-4 *Zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungskerne*
Regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Sortimentsliste) sind nur in den - für die Mittel und Oberzentren in der Beikarte 2 gebietsscharf dargestellten – zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln."

In der Begründung zum Ziel Z3.4.3-3 führt der RegFNP weiterhin aus:

„Auch bei teilweise abnehmender Nachfrage nach gewerblich-industriell nutzbaren Flächen in der Planungsregion und dem zunehmenden Flächenanspruch des Groß- und Einzelhandels sind die für die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver, produzierender, weiterverarbeitender und dienstleistender Betriebe geeigneten Flächen gleichwohl zu sichern. In der jüngeren Vergangenheit hat der Einzelhandel mit der Konzentration und Expansion der Verkaufseinrichtungen die traditionellen Versorgungsstandorte in beziehungsweise nahe den Wohnbereichen verlassen und ist vielfach in peripher gelegene Industrie- und Gewerbegebiete verlagert worden. Dieser Fehlentwicklung soll in den gewerblichen Bauflächen des RegFNP entgegengewirkt werden. Bereits vorhandene Einzelhandelsagglomerationen sind als „Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand“ dargestellt. Rechtmäßig errichtete vorhandene Einzelhandelsbetriebe genießen Bestandsschutz.

Einzelhandelsagglomerationen entstehen, wenn mehrere, einzeln nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe in unmittelbarer Nähe zueinander errichtet, erweitert oder umgenutzt werden, so dass die Geschossfläche in der Summe 1.200 qm übersteigt. Solche Agglomerationen dürfen nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung die Funktionsfähigkeit bereits integrierter Geschäftszentren und eine verbrauchernahe Bedarfsdeckung, auch in anderen Zentralen Orten, nicht gefährden. Entstehen Agglomerationen außerhalb integrierter Lagen, können vergleichbare negative Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung zu erwarten sein wie bei raumbedeutsamen Einzelvorhaben. Aus diesem Grund müssen diese – einzeln betrachtet möglicherweise unbedenklichen – Vorhaben landesplanerisch im Zusammenhang beurteilt werden. Zur Überprüfung der Auswirkungen ist im Zweifelsfall ein Einzelhandelsgutachten erforderlich."

Zur Beurteilung der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente wurde eine regionale Sortimentsliste erarbeitet, die in folgender Abbildung dargestellt ist.¹

¹ Die Liste kann im Einzelfall bei entsprechender Begründung angepasst werden. Grundlage dafür sind sachkundige Erhebungen und eine planerische Entscheidung durch den Träger der verbindlichen Bauleitplanung im Einvernehmen mit dem Planungsverband als Träger der vorbereitenden Bauleitplanung bzw. der Geschäftsstelle der Regionalversammlung Südhessen als Träger der Regionalplanung.

Abb. 3: Sortimentsliste für den Regionalverband FrankfurtRheinMain

Zentrenrelevante Sortimente		Nicht zentrenrelevante Sortimente
Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf	Güter für den mittel- und langfristigen Bedarf	
<ul style="list-style-type: none"> • Lebensmittel, Getränke • Drogerie, Pharmazeutika • Haushaltswaren • Wasch- und Putzmittel • Zeitungen, Zeitschriften • Schreibwaren, Schulbedarf • Schnittblumen 	<ul style="list-style-type: none"> • Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Schuhe • Baby- und Kinderartikel • Sanitätswaren, Parfümerie • Topfpflanzen, Zooartikel, Tiernahrung • Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Stoffe • Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle • Bücher, Papier, Büroorganisation (ohne Möbel) • Foto, Video, Optik, Akustik • Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel • Kunst und -gewerbe, Bilder, Antiquitäten, Bastelartikel • Beleuchtungskörper, Lampen • Musikalien, Musikinstrumente, Bild- und Tonträger • Spielwaren, Sportartikel und -bekleidung, Campingartikel • Fahrräder und Zubehör • Waffen und Jagdbedarf • Uhren, Schmuck, Silberwaren • Unterhaltungselektronik, Computer und Kommunikationselektronik • Elektroklein- und -großgeräte 	<ul style="list-style-type: none"> • Bad-, Sanitäreinrichtung und -zubehör • Bauelemente, Baustoffe • Beschläge, Eisenwaren • Bodenbeläge, Teppiche • Boote und Zubehör • Brennstoffe, Mineralölzeugnisse • Büromöbel und -maschinen • Erde, Torf • Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder) und Zubehör • Farben, Lacke und Tapeten • Fliesen • Gartenhäuser, -geräte • Installationsmaterial, Heizung, Öfen • Möbel, Küchen • Pflanzen und -gefäße • Rollläden, Markisen • Werkzeuge

Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain

Der Regionale Flächennutzungsplan formuliert klare Restriktionen für die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbebetrieben und geht bei vorhandenen Einzelhandelsagglomerationen, als welche ein wesentlicher Teil des Plangebiets in der Beikarte 2 zum RegFNP ausgewiesen wird, von Fehlentwicklungen mit Steuerungsbedarf aus. Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

1.2 Das Nahversorgungskonzept der Stadt Offenbach

Vor dem Hintergrund der allgemeinen Entwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel sowie zur Sicherung der wohnortnahen Nahversorgung der lokalen Bevölkerung wurde im Jahr 2009 ein gesamtstädtisches Nahversorgungskonzept für die Stadt Offenbach als planerisches Gerüst zur zukünftigen Einzelhandelssteuerung erstellt. Dem Konzept liegen folgende städtebaulichen Zielsetzungen zugrunde:

- Stadt der kurzen Wege
- Wohnortnahe Nahversorgung
- Schaffung von Investitionssicherheit

Neben dem RegFNP liefert dieses Nahversorgungskonzept Aussagen über die Versorgungslage in Teilräumen Offenbachs.¹

¹ CIMA (Hrsg.): Nahversorgungskonzept Offenbach am Main. München. 2009.

Darüber hinaus werden Leitlinien für die Einzelhandelsentwicklung in Offenbach definiert:¹

- „Die Innenstadt ist urbaner Mittelpunkt der Stadt“
- „Stadtteilzentren haben eine zur Innenstadt ergänzende Versorgungsfunktion“
- „Nahversorgungszentren bilden die Basis der Zentrenhierarchie“
- „Das Handelsversorgungsnetz Offenbach wird flankiert von einer begrenzten Anzahl an Sondergebietsstandorten“

Trotz der Herausstellung der Bedeutung von u.a. Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren erfolgte im Nahversorgungskonzept keine Definition von weiteren zentralen Versorgungsbereichen.

Für eine Stadtteils- bzw. quartiersbezogene Analyse der Nahversorgungssituation wurde die Stadt Offenbach in Nahversorgungsbezirke eingeteilt, damit die tatsächlichen Einkaufsbeziehungen der Bevölkerung Berücksichtigung finden“. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 643 befindet sich im Nahversorgungsbezirk 7 (Lauterborn).

Der Nahversorgungsbezirk Lauterborn verfügt über ein sehr umfangreiches Einzelhandelsangebot im Sortimentsbereich „Lebensmittel“ und auch „Gesundheit / Körperpflege“ und besitzt im Vergleich aller Nahversorgungsbezirke in Offenbach die quantitativ größte Ausstattung an Lebensmittelfläche. Dabei dominieren im Lebensmittelsegment zumeist großdimensionierte Lebensmittelanbieter (verschiedene LM-Discounter sowie insbesondere der Hit-Verbrauchermarkt und der Rewe-Markt im Ring-Center). Aufgrund der in den letzten Jahren durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen (z.B. Verlagerung Aldi und Penny sowie Umwandlung Toom-Markt in Rewe-Markt) handelt es sich überwiegend um moderne und wettbewerbsfähige Einzelhandelsbetriebe. Ergänzt werden diese großdimensionierten Lebensmittelfilialisten um weitere, meist kleinstrukturierte Fachgeschäfte (Lebensmittelhandwerk, Spezialanbieter usw.). Das Einzugsgebiet der räumlich konzentrierten Lebensmittelanbieter reicht – insbesondere bezogen auf das Ring-Center – über den Nahversorgungsbezirk Lauterborn hinaus, was sich u.a. in sehr hohen Kaufkraftzuflüssen im Lebensmittelsegment in Lauterborn widerspiegelt.

Das Nahversorgungskonzept Offenbach bewertet die Situation im Nahversorgungsbezirk Lauterborn dahingehend, dass die Konzentration an großdimensionierten Lebensmittelbetrieben grundsätzlich den zugewiesenen Funktionen des Oberzentrums Offenbach entspricht, empfiehlt jedoch zukünftig auf maßgebliche Verkaufsflächenerweiterung zu verzichten und allenfalls Modernisierungsmaßnahmen an bestehenden Lebensmittelmärkten zuzulassen. Damit soll eine Beeinträchtigung der Nahversorgungsstrukturen im Umfeld ausgeschlossen werden.²

¹ Vgl. CIMA (Hrsg.): Nahversorgungskonzept Offenbach am Main. München. 2009. S. 24 ff

² Vgl. CIMA (Hrsg.): op. cit. S. 62 ff

1.3 Masterplan Stadtentwicklung

Des Weiteren ist die Aufstellung eines Masterplans für die Entwicklung Offenbachs geplant, der insbesondere die Handlungsfelder Wirtschaft und Wohnen thematisieren wird. Dabei soll es sich um einen von Stadt und Wirtschaft gemeinsam getragenen strategischen Ansatz mit konkreten Handlungsempfehlungen handeln. Eines der zentralen Ziele wird dabei sein, verbindliche Rahmenbedingungen für eine zukünftige Stadtentwicklung zu schaffen und dabei Investoren Sicherheit und Stabilität zu geben. Der Schwerpunkt des Masterplans wird hierbei auf die Handlungsfelder Wirtschaft und Wohnen gelegt. Durch die Ansiedlung von Unternehmen und den Zuzug einkommensstarker Bevölkerung können sich die Einnahmen der Stadt erhöhen und dadurch der Zukunftsstandort Offenbach gestärkt werden. Mit dem Masterplan ist im Jahr 2016 zu rechnen.¹

¹ Vgl. auch www.offenbach.de und www.offenbach.ihk.de



2. Standortbeschreibung & -bewertung

2.1 Standortbeschreibung: Allgemeine Rahmendaten des Standortes Offenbach am Main

Die kreisfreie Stadt Offenbach am Main liegt auf der Ostseite des Mains, gegenüber der Stadt Frankfurt a.M. und deren Stadtteile Ostend und Fechenheim. Die beiden Großstädte bilden ein zusammenhängendes Siedlungsgebiet, das nur durch den Main getrennt wird. Aktuell hat Offenbach ca. 128.974 Einwohner. In jüngster Zeit konnte Offenbach einen vergleichsweise starken Bevölkerungszuwachs verzeichnen. So ist die Bevölkerung seit dem Jahr 2000 um ca. 10 % angewachsen. Die Stadt gehört zum Regierungsbezirk Darmstadt und ist landesplanerisch als Oberzentrum ausgewiesen. Das Kaufkraftniveau der städtischen Bevölkerung liegt bei ca. 93,1 und damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 100.¹ Die wichtigsten soziökonomischen Rahmendaten von Offenbach im Vergleich zu überregionalen administrativen Einheiten sind Tabelle 1 zu entnehmen.

Die Offenbacher **Wirtschaft** zeigt eine ausgeglichene Mischung aus Industrie und Gewerbe, Einzelhandel und dem Dienstleistungssektor. Eine dominierende Branche existiert nicht. Aufgrund der guten Verkehrsanbindung Offenbachs sowie auch der Nähe zum Finanz- und Dienstleistungszentrum Frankfurt a.M. hat eine Vielzahl von Unternehmen ihren Verwaltungssitz in Offenbach. In diesem Zusammenhang können etwa die Unternehmen Areva und Rowenta genannt werden. Mit Unternehmenszentren der Firmen Hyundai, Kumho (Reifenhersteller) und Falken (Reifenhersteller) spielt hier auch die Automobilindustrie eine gewichtige Rolle. Bis vor wenigen Jahren hatte zudem auch der japanische Automobilhersteller Honda seine Nord-Europa-Zentrale in Offenbach im Gewerbegebiet Sprendlinger Landstraße. Ansonsten sind solche Unternehmensverwaltungen jedoch meist im Stadtteil Kaiserlei angesiedelt. Darüber hinaus ist Offenbach auch ein bedeutendes Design-Cluster mit einer Vielzahl von Unternehmen und Beschäftigten aus dem Design-Bereich (u.a. Architektur, Grafik, Webdesign, Werbung, Film etc.) sowie der Hochschule für Gestaltung. Trotz allem weist Offenbach mit ca. 11,3 % eine **Arbeitslosenquote** weit über Bundesdurchschnitt auf.

Die Stadt verfügt über eine sehr gute großräumliche **verkehrliche Erreichbarkeit** aufgrund der Lage an den Autobahnen A3 und A661, die sich südwestlich des Stadtgebietes im „Offenbacher Kreuz“ treffen. Darüber hinaus verlaufen auch die Bundesstraßen B43, B46 und B449 durch Offenbach, welche die Stadt an das lokale bzw. regionale Umland anbinden. Für den überregionalen Schienenverkehr der Deutschen Bahn ist Offenbach aufgrund der Nähe zum bedeutenden Knotenpunkt Frankfurt nur von nachrangiger Bedeutung. An diesen Knotenpunkt sowie das Umland ist Offenbach v.a. über Regionalzüge und S-Bahnen gut angebunden. Dabei besteht ebenfalls ein direkter Anschluss (ohne Umstieg) an den Frankfurter Flughafen.

¹ ecostra verwendet die Kaufkraftzahlen des Instituts MB Research

Tab. 1: Ausgewählte sozioökonomische Rahmendaten des Untersuchungsraums, differenziert nach Gebietskörperschaften

Parameter	Administrative Einheit						Vergleichs-
	Offenbach am Main		LK Offenbach		Bundesland Hessen		daten
	Daten	Abweichung vom Bundes-Ø*	Daten	Abweichung vom Bundes-Ø*	Daten	Abweichung vom Bundes-Ø*	Deutschland
Bevölkerung (2014)	128.974	k.A.	338.300	k.A.	6.045.250	k.A.	80.767.000
Bevölkerung weiblich in % (2014)	49,6	↓	51,0	↘	50,9	↘	51,2
Bevölkerungsdichte (EW / km ²)	2.655	↑	950	↑	286	↗	226
Ausländeranteil in %	31,8	↑	15,0	↑	11,9	↑	8,7
Bevölkerungsentwicklung seit 2000	+10	↑	+1,8	↑	+0,5	↑	+0,1
Bevölkerungsentwicklung bis 2020 (Prognose)	+/- 0,0	→	-2,8	↓	-4,3	↘	-0,1
Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex pro Kopf (2014)**	93,1	↓	114,8	↑	106,2	↑	100,0
BIP je Einwohner (2014)	31.535	↓	30.433	↓	37.356	↑	32.550
Arbeitslosenrate in % (2015)	11,3	↑	5,4	↘	5,7	↘	6,7
Entwicklung der Arbeitslosenrate im Vergleich zum Vorjahr (Prozentpunkte)	+ 0,1	→	-0,4	↘	-0,2	→	+0,1
Bevölkerungsstruktur nach Alter in % (2013)							
unter 18	14,7	↓	16,8	↗	16,6	↗	16,1
18 – 29	11,4	↓	13,0	↓	14,0	→	14,1
30 – 49	30,7	↑	29,2	↑	29,0	↑	27,4
50 – 64	26,5	↑	20,6	↓	20,4	↘	21,7
65 und älter	16,7	↓	20,4	↘	20,0	↘	20,7

* = Abweichung vom bundesdeutschen Durchschnitt: ↑ (=positive Abweichung); ↓ (= negative Abweichung)

** = Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex Deutschland (=100) als Berechnungsgrundlage.

k.A. = keine Angabe

Quelle: Deutsches Bundesamt für Statistik (DESTATIS), Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Statistisches Landesamt Hessen, Bundesagentur für Arbeit, MB-Research Nürnberg, Stadt Offenbach; ecostra-Berechnungen



Die **Stadtstruktur** Offenbachs wird im Wesentlichen durch einen homogenen und auch vergleichsweise verdichteten Siedlungskörper im Gebiet der Kernstadt geprägt. Eine gewisse Zäsur wird durch die in West-Ost-Richtung verlaufenden Eisenbahngleise sowie dem Gleiskörper des Haupt- und Güterbahnhofes gebildet. Die räumliche Ausdehnung des Stadtgebietes wird im Norden und Westen durch die limitierenden Faktoren des Mains sowie der Autobahn A661 beschränkt. Entlang der B43 geht der östlich der Kernstadt gelegene Stadtteil Waldheim unmittelbar in das Siedlungsgebiet der zum Landkreis Offenbach gehörigen Nachbarstadt Mülheim am Main (ca. 27.475 Einwohner) über. Im Süden schließen sich an die Kernstadt – südlich des Odenwaldrings (B43) – v.a. Bereiche mit verdichteter Wohnbebauung (Stadtteil Lauterborn) sowie gewerblich geprägte Teilräume (Gewerbegebiete Sprendlinger Landstraße sowie Odenwaldring / Spessartring / Waldstraße / Senefelderstraße) an.

In den äußeren Randbereichen des Siedlungskörpers befinden sich zudem auch kleinere Teilräume mit aufgelockerter Wohnbebauung. Im Süden setzt sich das Stadtgebiet Offenbachs noch bis südlich der Autobahn A3 fort, wobei der gesamte Bereich hier vom Offenbacher Stadtwald gebildet wird.

2.2 Standortbeschreibung: Die Offenbacher Gewerbegebiete

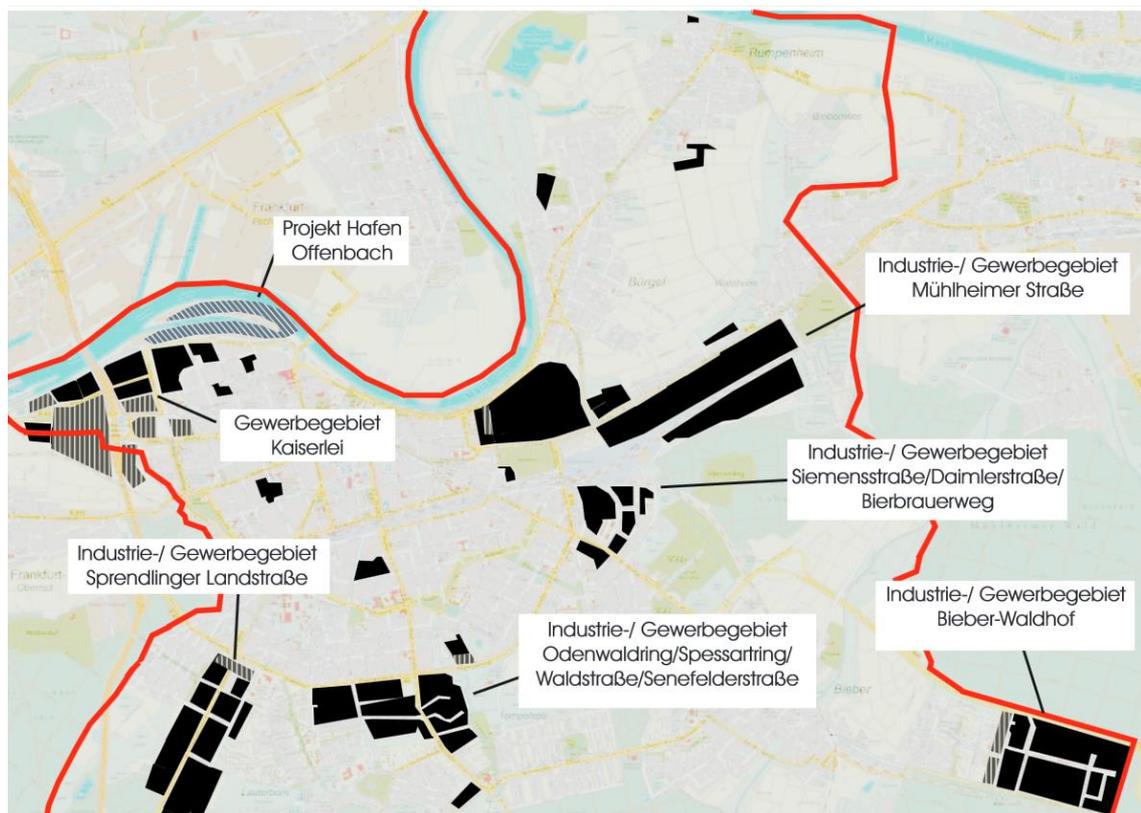
Die Stadt Offenbach verfügt innerhalb ihres Gebietes über etwa 75 ha ausgewiesene Gewerbe- und Industrieflächen, wobei die Gewerbe- und Industriegebiete v.a. am Rand der Innenstadt und entlang den Verkehrsachsen B43 und B448 lokalisiert sind. Zu den wichtigsten Gebieten zählen in diesem Zusammenhang folgende Industrie-/Gewerbegebiete (siehe auch Abb. 4):¹

- **Kaiserlei.** Das im Nordwesten gelegene Gewerbegebiet stellt den wichtigsten Bürostandort in Offenbach dar und ist Sitz einer Vielzahl von Unternehmen und öffentlichen Einrichtungen wie Siemens AG Power Generation, Framatome ANP, Honeywell GmbH, Hyundai Autohaus, Landesversicherungsanstalt Hessen, Landesbank Hessen-Thüringen und der Deutsche Wetterdienst. In diesem Gebiet gibt es noch mehrere leerstehende Bürogebäude. Die Kaiserlei profitiert insbesondere von ihrer guten verkehrlichen Erreichbarkeit und der räumlichen Nähe zum Dienstleistungsstandort Frankfurt am Main.
- **Sprendlinger Landstraße.** Das Gebiet verfügt über eine sehr gute Autobahnanbindung (A3 und A661) und ist besonders als Standort für das produzierende Gewerbe geeignet. Aktuell sind u.a. Unternehmen aus den Bereichen Logistik, Förder-technik, Verlagswesen sowie Forschungs- und Prüfeinrichtungen am Standort ansässig. Hinzu kommt eine Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben sowie Hotelnutzungen. Als Standort für hochwertige Büronutzungen ist der Standort nicht geeignet, es sei denn diese stehen in einem unmittelbaren innerbetrieblichen Zusammenhang zu einem produzierenden Betrieb.

¹ Vgl. hierzu auch www.offenbach.de

- **Mühlheimer Straße.** Das flächengrößte Industrie-/ Gewerbegebiete Offenbachs ist mit einer Vielzahl von Unternehmen aus den Bereichen Chemie, Fahrzeug- und Karosseriebau, Maschinenbau sowie ergänzend Einzelhandel und unternehmensorientierte Dienstleistungen v.a. als Standort für das produzierende Gewerbe etabliert.
- **Siemensstraße / Daimlerstraße / Bierbrauerweg.** Eher kleinteilig strukturiertes Gebiet, das überwiegend mit unternehmens- und haushaltsbezogenen Dienstleistungen sowie Forschungs- und Prüfeinrichtungen besetzt ist.
- **Odenwaldring / Spessarting / Waldstraße / Senefelderstraße.** Das Gebiet ist v.a. durch großflächigen Einzelhandel (Ring Center, Auto- und Möbelhäuser) sowie durch Handwerksbetriebe und unternehmensbezogene Dienstleistungen geprägt.
- **Bieber-Waldhof.** Das Gebiet im Südosten verfügt über einen eigenen S-Bahnhaltepunkt und eine gute Anbindung an die Autobahn A3. Zu den ansässigen Unternehmen zählen u.a. Danfoss Interservices GmbH, Montblanc Leather GmbH, Honda R&D Europe und Dematic GmbH.

Abb. 4: Industrie- und Gewerbegebiete der Stadt Offenbach am Main



Quelle: www.offenbach.de

Nördlich des Gewerbegebietes Kaiserlei wird auf dem ehemaligen Gelände des Binnenhafens mit dem Projekt Hafen Offenbach ein weiterer Wohn- und Dienstleistungsstandort entwickelt.

Die Stadt Offenbach verfügt damit über ein umfangreiches Angebot von Industrie- und Gewerbegebieten, wobei in diesem Zusammenhang noch folgende Punkte zu berücksichtigen sind:

- In der gesamten Stadt Offenbach besteht aktuell (Stand 2014) ein hohes Potenzial an ungenutzten gewerblichen Flächen und Gebäuden. Der größte Anteil mit ca. 138.000 m² entfällt dabei auf den Bürosektor. Aber auch im Segment Lager- und Produktionsflächen stehen ca. 39.600 m² leer.¹ Damit existiert zwar ein quantitativ sehr umfangreiches Angebot an – bereits bestehenden – gewerblichen Potenzialflächen, für die aufgrund von Einschränkungen bei den Objekt und Standortfaktoren (Größe, Zuschnitt, Verfügbarkeit, Miet- oder Kaufpreis / Pacht, Renovierungsgrad, verkehrliche Erreichbarkeit, Umfeld, Image etc.) allerdings derzeit keine Nachfrage besteht. Insbesondere die tatsächliche und auch kurzfristige Verfügbarkeit der Flächen am Markt stellt hier oftmals den entscheidenden limitierenden Faktor dar.
- Die Industrie- und Gewerbegebiete der Stadt Offenbach weisen allesamt eine eigene charakteristische Prägung auf. Aufgrund der jeweiligen Flächen- und Nutzungsstrukturen, der spezifischen Standortfaktoren sowie dem gegebenen Umfeld ist für die Gebiete dabei eine differenzierte Standorteignung für die verschiedenen gewerblichen Nutzungsarten gegeben. Darüber hinaus muss berücksichtigt werden, dass zwischen verschiedenen gewerblichen Nutzungen grundsätzliche Konflikte bestehen können. Beispielhaft kann hier auf Lärm- oder Schmutzbeeinträchtigung von Büro- oder Einzelhandelsnutzungen durch Betriebe des produzierenden Gewerbes hingewiesen werden. Mit Blick auf die aktuelle Nutzungs- und Flächenstruktur der verschiedenen Gebiete kann festgestellt werden, dass sich das Gewerbegebiet Sprendlinger Landstraße – neben den Gebieten Mühlheimer Straße und Bieber-Waldhof – als eines der wenigen grundsätzlich zur Ansiedlung von produzierendem Gewerbe eignet. Andere Gebiete weisen hingegen eine bessere Standorteignung zur Ansiedlung von hochwertigen Büro- und Dienstleistungsnutzungen (z.B. z.B. Unternehmenszentralen /-sitze, Unternehmensberatungen, Anwälte / Notare, Versicherungen etc.) oder (großflächigen) Einzelhandel auf. Vor diesem Hintergrund ist von Seiten der Stadt Offenbach eine strukturierte, zielgerichtete Ansiedlungspolitik erforderlich, bei der u.a. auch der kurzfristigen Bereitstellung von aktivierbaren Flächen eine hohe Bedeutung zukommt.

2.3 Standortbeschreibung: Die Einzelhandelsstruktur der Stadt Offenbach

Die Einzelhandelsstruktur Offenbachs wird im Wesentlichen durch drei Einkaufslagen geprägt. Dies ist zum einen die innerstädtische Einkaufslage mit den Einkaufsstraßen Frankfurter Straße und Große Marktstraße sowie dem Shopping Center „KOMM“ am Aliceplatz und zum anderen das fachmarktdominierte Einkaufszentrum „Ring Center“

¹ Vgl. Magistrat der Stadt Offenbach am Main Wirtschaftsförderung und Liegenschaften (Hrsg.): Flächenreport 2014.Offenbach. 2014. S. 4. Damit hat sich seit der letzten ecostra-Untersuchung 2013 der Anteil verfügbarer gewerblicher Flächen im Bürobereich um ca. 7.000 m² reduziert (= ca. -5 %) während sich der Leerstand bei Lager- und Produktionsflächen um ca. 6.400 m² erhöht hat (= ca. +19 %)

am Odenwaldring im südlichen Stadtgebiet. Darüber hinaus ist auch auf das Stadtteilzentrum Bieber hinzuweisen. Dieses ist zusätzlich zur Innenstadt (Hauptzentrum) im regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) für Offenbach als zentraler Versorgungsbereich definiert. Das Ring Center ist als Sonderstandort „SO Einkaufszentrum“ deklariert. Weitere zentrale Versorgungsbereiche (z.B. Bezirkszentren, Nahversorgungszentren o.ä.) sind für Offenbach nicht ausgewiesen. Aufgrund der Bedeutung als Hauptzentrum soll im Folgenden näher auf den innerstädtischen Einkaufsbereich eingegangen werden.

Die Haupteinkaufslage der Innenstadt von Offenbach wird im Wesentlichen durch die in West-Ost-Richtung verlaufenden Frankfurter Straße und Große Markt Straße sowie ihre Seitenstraßen (u.a. Herrnstraße) gebildet, wobei jedoch nur der östliche Abschnitt der Frankfurter Straße zwischen Aliceplatz und Marktplatz als 1a-Lage einzustufen ist. Als Magnetmieter fungieren hier die großdimensionierten Anbieter Saturn, Galeria Kaufhof oder das Bekleidungshaus Schneider. In der kreuzenden Herrnstraße ist an einer platzartigen Ausweitung zudem ein C&A Textilkaufhaus lokalisiert. Das Angebot der Frankfurter Straße wird hauptsächlich durch Filialkonzepte (u.a. Apollo Optik, Wicky, dm, vodafone, Base, Unity Media, 1982, Bonita und Inferno) im niedrigen bis mittleren Preissegment geprägt und hat seinen Schwerpunkt im Textil- und Elektronikbereich. Der gesamte Bereich wird v.a. durch mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser charakterisiert. Rund um den Marktplatz setzt sich das Einzelhandelsangebot (u.a. Das Depot, REWE, Leder Roth) fort, wobei auch hier mehrgeschossige, verdichtete Baustrukturen dominieren. Auf dem westlichen Abschnitt zwischen Aliceplatz und Kaiserstraße nehmen Filialisierungsgrad, Einzelhandelsdichte und –qualität sowie auch die Passantenfrequenz spürbar ab. Mit der City-Passage befindet sich hier auch ein größerer Leerstand, sodass dieser Bereich auch hinsichtlich der Aufenthalts- und städtebaulichen Qualität gegenüber dem östlichen Abschnitt der Frankfurter Straße abfällt.



Östlicher Abschnitt der Frankfurter Straße mit den Magnetbetrieben Saturn und Galeria Kaufhof



Auf dem westlichen Abschnitt nehmen Filialisierungsgrad, Einzelhandelsdichte und –qualität sowie auch die Passantenfrequenz ab

Die Große Marktstraße kann bereits als Nebeneinkaufslage eingestuft werden und ist v.a. durch kleinflächige Strukturen geprägt. Neben einem Jack Wolfskin-Store finden sich hier auch diverse lokale Anbieter. Vom Marktplatz ausgehend mündet die Große Marktstraße zum Aliceplatz und dem dort realisierten innerstädtischen Shopping Cen-

ter „KOMM“, das über die Große Marktstraße und den Aliceplatz in die innerstädtischen Passantenströme eingebunden ist.



Die Große Marktstraße (hier mit Blick in Richtung Westen) mündet in den Aliceplatz und zum Shopping Center „KOMM“ (im Hintergrund)



C&A Textilkaufhaus in der Herrstraße

Das KOMM wurde im September 2009 mit ca. 50 Geschäften auf drei Verkaufsebenen und einer Gesamtgeschäftsfläche von ca. 17.000 m² eröffnet.¹ Dem Center sind ca. 670 PKW-Stellplätze in einem angeschlossenen Parkhaus zugeordnet. Die Mall des Centers ist als Rundlauf konzipiert und zeigt eine attraktive, moderne Gestaltung. Mit Geschäften wie H&M, Drogeriemarkt Müller, tegut und Thalia besitzt das KOMM einen insgesamt durchaus attraktiven Besatz. Allerdings zeigt das Shopping Center auch sechs Jahre nach seiner Eröffnung nach wie vor eine gewisse Leerstandsproblematik.



Außenansicht des KOMM vom Aliceplatz aus



Innenansicht des Centers, das nach wie vor eine spürbare Leerstandsproblematik aufweist

Insgesamt hat das KOMM zwar zu einer merklichen Angebotsausweitung sowie auch einer Verbesserung der Angebotsqualität in der Offenbacher Innenstadt geführt, zu einer merklichen Stabilisierung der innerstädtischen Einkaufslage konnte das Center – wie ursprünglich angedacht – bislang jedoch nur bedingt beitragen. Nach vorliegenden Informationen hat sich nach einigen Jahren, mit deutlichen Krisensymptomen, die Zufriedenheit der Mieter mit den im KOMM erzielten Umsätzen merklich verbessert. Dies deutet darauf hin, dass das KOMM, nun ggf. den wirtschaftlichen Turnaround geschafft und seine Position als Einkaufsstandort innerhalb der Standortstruktur des Offenbacher Handels stabilisiert hat.²

¹ Quelle: Institut für Gewerbezentren (Hrsg.): Shopping-Center-Report 2011. Starnberg. 2011.

² In diesem Zusammenhang kann auch auf die Ergebnisse des Shoppingcenter Performance Report Deutschland 2014 hingewiesen werden, in dem die Mieterzufriedenheit (ausgedrückt in Schulnoten von 1 bis 5) in ausgewählten deutschen Einkaufszentren untersucht wurde und das KOMM in Offenbach mit einer

2.4 Standortbeschreibung: Vorhandene Nutzungsstrukturen innerhalb des Bereichs Lauterborn, Gewerbegebiet Sprendlinger Landstraße, Buchrain

2.4.1 Vorhandene Nutzungsstrukturen im Nahversorgungsbezirk Lauterborn

Als räumliche Untersuchungsgröße und Beurteilungsmaßstab wird auf die Umgrenzung des Nahversorgungsbezirks auf der Grundlage des Nahversorgungskonzepts der Stadt Offenbach am Main zurückgegriffen. Der Nahversorgungsbezirk Lauterborn setzt sich im Wesentlichen aus den Stadtteilen Lauterborn und Rosenhöhe zusammen. Aktuell weist der Bezirk ca. 12.470 Einwohner auf.¹ Siedungsstrukturell und städtebaulich handelt es sich bei dem Nahversorgungsbezirk Lauterborn um ein sehr heterogenes Gebiet, das sowohl durch ausgedehnte Wohngebiete mit z.T. stark verdichteter Wohnbebauung, als auch durch ein großflächiges Gewerbegebiet entlang der Sprendlinger Landstraße sowie der Schumannstraße geprägt ist. Das Einkaufszentrum „Ring Center“ im nordöstlichen Teilbereich von Lauterborn ist hingegen als Sonderstandort einzustufen.

Abb. 5: Plangebiet (gelb umrandet) und Abgrenzung des Nahversorgungsbezirks Lauterborn sowie Einteilung in städtebauliche Einheiten²



Quelle: GoogleMaps; Außenabgrenzung CIMA, 2009; ecostra-Untergliederung und Darstellung

Verkehrsinfrastrukturell stellen die Sprendlinger Landstraße (B46) – die Hauptzufahrtstraße nach Offenbach aus Richtung Süden – sowie der kreuzende Taunus- bzw. Odenwaldring (B43) die wichtigsten Verkehrsachsen für das Gebiet – aber auch wich-

Durchschnittsnote von 2,9 nun auf den mittleren Rängen landete. In der Vorgängeruntersuchung aus dem Jahr 2013 erreichte das KOMM nur einen Rang unter den am schlechtesten bewerteten Einkaufszentren in Deutschland. Vgl. ecostra (Hrsg.): Shoppingcenter Performance Report Deutschland 2014. Wiesbaden. 2014.

¹ Quelle: Stadt Offenbach, Stand: 31.03.2014

² Die Abbildung zeigt nur den relevanten Kartenausschnitt. Der Nahversorgungsbezirk Lauterborn erstreckt sich noch wesentlich weiter südlich und umfasst sogar Teilbereiche südlich der Autobahn A3. Bei den nicht abgebildeten südlichen Teilbereichen handelt es sich jedoch ausschließlich um nicht besiedelte Gebiete, die in dieser Untersuchung vernachlässigt werden können.

tige Verkehrswege für die Gesamtstadt – dar, zwischen denen sich der Großteil des Siedlungsgebietes von Lauterborn erstreckt. Die Erschließung der anderen Teilbereiche und insbesondere der Wohngebiete erfolgt entsprechend über Zufahrtstraßen, die vom Taunus- bzw. Odenwaldring abzweigen. In diesem Zusammenhang können etwa die Richard-Wagner-Straße oder die Schubertstraße genannt werden. Über den Odenwaldring und auch die Sprendlinger Landstraße ist Lauterborn gut an das restliche Stadtgebiet Offenbachs angebunden.

Im Wesentlichen lässt sich der Nahversorgungsbereich Lauterborn siedungsstrukturell und städtebaulich in verschiedene Teilbereiche gliedern:

1. Wohngebiet Buchrain

2. Das Buchrainviertel erstreckt sich im zwischen dem Taunusring (Norden) und Merianstraße (Süden) und erfüllt nahezu ausschließlich eine Wohnfunktion.

3. Das Gewerbegebiet Sprendlinger Landstraße

Dieses erstreckt sich von der südlichen Ortseinfahrt (B 46) entlang der Sprendlinger Landstraße bis zur Kreuzung mit dem Taunus- bzw. Odenwaldring sowie entlang der parallel verlaufenden Schumannstraße und den Querstraßen Bert-Brecht-Straße, Merianstraße und Backstraße. Das gesamte Gebiet ist aufgrund der großflächigen Gewerbehallen und Betriebsgelände sowie Parkierungsflächen von einer starken Flächenversiegelung gekennzeichnet. Die Gebäude der gewerblichen Nutzungen weisen entlang der Sprendlinger Landstraße eine Verdichtung auf, sodass diese einen Riegel zwischen den Verkehren auf der Sprendlinger Landstraße und den sich anschließenden Wohn- (Osten) und Schrebergartengebieten bilden. Innerhalb des Gewerbegebietes ist keine homogene Nutzungsstruktur zu erkennen, Nutzungsschwerpunkte sind Logistik, kfz-affine Betriebe, Einzelhandel und produzierendes Gewerbe (siehe auch Kap. 2.4.2).

4. Wohnsiedlung Lauterborn

Die im Zuge der Stadterweiterung ab den 1960er Jahren entstandene Lauterbornsiedlung liegt östlich des Plangebiets. Dieser gesamte Bereich wird durch mehrgeschossige Wohnkomplexe in der Bauform des Zeilenbaus oder als Punkthäuser charakterisiert, welche – in z.T. parkähnliche - Grünflächen eingebettet sind. Als zusätzliche Grünschneise wird das Gebiet zwischen der Richard-Wagner-Straße und der Schubertstraße zudem durch die als Park angelegte John-F.-Kennedy-Promenade durchzogen, welche eine Zäsurwirkung hat und das Gebiet in einen westlichen und einen östlichen Teil untergliedert.¹ Der westliche Teil wird von der Richard-Wagner-Straße erschlossen, während dies für den östlichen Teil die Schubertstraße übernimmt. Am Europaplatz (im Kreuzungsbereich von Richard-Wagner- und Hugo-Wolf-Straße) befindet sich ein Nahversorgungszentrum bestehend aus verschiedenen Anbietern des kurzfristigen Bedarfs (u.a. Norma, Bäckerei Schanzen, Lauterborn Apotheke) sowie Dienstleistungen (Sparkasse sowie Stadtteilbüro) (hierzu auch siehe Kap. 3.1).

¹ Dies hat auch dazu geführt, dass zumindest der westliche Teil eine Vielzahl von Sackgassen (von der Richard-Wagner-Straße abzweigende Seitenstraßen) aufweist.

5. Die Einkaufslage „Ring Center“

Diese besteht aus dem großdimensionierten, fachmarktgeprägtem Shopping Center „Ring Center“ sowie einer nordwestlich des Centerareals gelegenen Standortagglomeration (hierzu siehe auch Kap. 3.1).

6. Wohnsiedlung Rosenhöhe

Diese liegt im Osten des Nahversorgungsbezirks und erfüllt nahezu ausschließlich eine Wohnfunktion.

Das nähere Umfeld des Plangebietes kann wie folgt beschrieben werden:

- Im nördlichen Umfeld des Plangebietes, oberhalb des Taunus- bzw. Odenwaldringes setzt sich die gewerbliche Nutzung, in Form eines Mischgebietes fort (Euromobil Autovermietung). Jedoch lässt ein Mischgebiet in diesem Bereich auch Wohnnutzungen zu, sodass vereinzelte punktförmige Mehrfamilienhäuser vorhanden sind. Im weiteren Umfeld dominiert dagegen wieder eine aufgelockerte Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern.
- Östlich bzw. nordöstlich des Plangebietes überwiegt, entlang der Sprendlinger Landstraße und Backstraße, eine verdichtete Wohnbebauung in Form von mehrgeschossigen Zeilen- und Punkthäusern, welche hierbei nutzungsbezogen eine klare Zäsur zum Gewerbegebiet westlich der Sprendlinger Landstraße bilden. Das restliche östliche Umfeld des Plangebietes wird v.a. durch die verdichtete Wohnbebauung Lauterborns geprägt. Darüber hinaus befindet sich am Odenwaldring zudem das fachmarktgeprägte Einkaufszentrum „Ring Center“ mit einem umfangreichen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot.
- Das südliche Umfeld wird v.a. durch gewerbliche Nutzungen charakterisiert, die entlang der Sprendlinger Landstraße und der Schumannstraße angesiedelt sind. Dieser südliche Abschnitt des Gewerbegebietes, der in etwa bis zur Stadtgrenze Offenbachs verläuft, ist ebenfalls von einer starken Nutzungsdurchmischung geprägt, wobei aber hier bis auf einen Aldi-Discounter so gut wie keine Einzelhandelsbetriebe zu finden sind und entsprechend andere Nutzungsarten dominieren. In diesem Zusammenhang ist neben verschiedenen Betrieben der Automobilbranche (u.a. Autohaus Saggio, Scania) v.a. auf das Briefverteilungszentrum der Deutschen Post sowie das ehemalige Areal der Fa. Honda hinzuweisen.
- Auch das westliche Umfeld wird hauptsächlich durch die Wohnnutzungen, entlang der Merianstraße bis hin zum Taunusring, geprägt. In diesem Bereich wechseln sich die Bauformen, bestehend aus Ein-, Zwei-, und Mehrfamilienhäusern kontinuierlich ab. Im südwestlichen Bereich schließt sich eine Kleingartensiedlung sowie die Autobahn A 661 an.

2.4.2 Vorhandene Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 643

Das Plangebiet des Bebauungsplans B 643 beinhaltet im Wesentlichen den nördlichen Teil des Gewerbegebietes Sprendlinger Landstraße / Schumannstraße. Der Geltungsbereich umfasst dabei auch einen flächenmäßig untergeordneten Bereich entlang des Taunusrings, der im RegFNP als Mischbaufläche ausgewiesen wird und zwei Grünzüge, die das Gewerbegebiet von den angrenzenden Wohngebieten Bruchrain und Lau-

terborn abgrenzen. Die Geltungsbereichsgrenze vollzieht dabei eine klare Trennlinie zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung nach.

Aktuell ist das Plangebiet mit diversen gewerblichen Nutzungen besetzt, die sich auf mehrere Teilareale bzw. Gebäude mit einer eigenen Erschließung von der Sprendlinger Landstraße verteilen. Derzeit weist das Gebiet keine aktivierbaren Flächenpotenziale mehr auf. Neuansiedlungen und Erweiterungen sind nur möglich, wenn andere Standorte aufgegeben und somit frei werden. Ausnahmen bilden dabei der Bereich am Taunusring und die Grundstücke, die über große Stellplatzanlagen verfügen, also Sprendlinger Landstraße Nr. 107-109 und Nr. 138. Insgesamt kann das Plangebiet in diesem Zusammenhang in folgende Teilbereiche untergliedert werden:

1. Sprendlinger Landstraße / Merianstraße / Schumannstraße

- Sprendlinger Landstraße 147 und 152 / Merianstraße 22
Im südlichen Bereich des Plangebietes befinden sich im Kreuzungsbereich der Sprendlinger Landstraße und Merianstraße gleich drei Einzelhandelsbetriebe (Lidl, Matratzen Concord, TrinkGut-Getränkemarkt), welche aufgrund ihrer Lage und Erreichbarkeitsfaktoren eine überwiegende Autokundenorientierung besitzen. Die einzelnen Standorte sind voneinander durch die Sprendlinger Landstraße bzw. die Merianstraße abgesetzt, so daß nur bedingte Kundenaustauschbeziehungen bestehen. Des Weiteren hat hier, in direkter Einsehbarkeit der stark befahrenen Landstraße 3113, das Mazda Autohaus Teuteberg GmbH seinen Sitz.
- Sprendlinger Landstraße 138
Als flächengrößter und bedeutendster Anbieter im Einzelhandelssegment ist der HIT-Verbrauchermarkt im nordöstlichen Bereich des Plangebietes zu nennen. Im Eingangsbereich des Marktes befinden sich zudem weitere Geschäfte und Dienstleister (Wiener Feinbäcker, Tursun Feinkost, Tamara Restaurant, HairExpress Frisör, Zeitschriftenladen mit Lottoannahmestelle). Aufgrund der Nähe zur benachbarten August-Bebel Schule wird der Standort auch von Schülern zur Nahversorgung genutzt.¹ Die Backstraße in Verbindung mit einer Garagenzeile bildet hier die Grenze zum nördlich angrenzenden Wohnquartier.
- Schumannstraße 56
Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich, abseits der Hauptverkehrsstraße Sprendlinger Landstraße, ein Penny-Markt. Dieser wird aufgrund seiner Schattenlage eher schwächer frequentiert, hat aber eine Nahversorgungsfunktion für die östlich gelegene verdichtete Wohnbebauung.

¹ So bieten die hier lokalisierten Shops diverse, auf Schüler ausgerichtete Angebote und Rabatte

Abb. 6: Plangebiet des Bebauungsplans B643 und nutzungsspezifische Untergliederung



Quelle: GoogleMaps; ecostra-Untergliederung und Darstellung

2. Schumannstraße / Sprendlinger Landstraße / Merianstraße

- Schumannstraße 42 bis 76
 Der östliche Abschnitt des Plangebietes ist von einer Nutzungsdurchmischung geprägt. Entlang der Schumannstraße erstreckt sich, von Süden nach Norden, neben einer Gebäudereinigungsfirma (BB Clean Service GmbH) ein Betrieb für den Verleih von Baumaschinen (Miet-Zentrum für Bau- und Gartengeräte GmbH). Im nordöstlichen Bereich der Schumannstraße folgen weitere Gewerbegebäude mit gemischter Nutzungsstruktur aus Handwerk (Autoreparatur, Dachdeckerei), Dienstleitung (Rex-Rotary Bürotechnik, United Limousines AG). Als Zäsur zu der im Osten befindlichen Hugo-Wolf-Straße dient ein Grünstreifen, der das Gewerbegebiet räumlich von der Wohnbebauung absetzt.

- Sprendlinger Landstraße 148 und 150 / Merianstraße 11 / Schumannstraße 42 – 59

Im Zentrum des Plangebietes befindet sich auf dem Grundstück Sprendlinger Straße 150 eine Maschinenbaufirma. Während in dem vorgelagerten, zweistöckigen Gebäude, eine Büronutzung untergebracht ist befinden sich im rückwärtigen Bereich des Areals zwei großflächige Gewerbehallen. In direkter Nachbarschaft hierzu schließt sich eine weitere Maschinenbaufirma an (Lorey GmbH). In den oberen zwei Stockwerken des Unternehmens befinden sich Wohnnutzungen, hingegen dient das Erdgeschoss als Büro. Eine Werkstatthalle, im hinteren Bereich des Grundstücks, grenzt direkt an die Bebauung an. Im südöstlichen Teil des Areals, Ecke Merianstraße - Schumannstraße befindet sich die Bobcat Bensheim GmbH welche auf die Vermietung von Baumaschinen spezialisiert ist. In direkter Nachbarschaft hierzu (Merianstraße 11) liegt eine Praxis für Krankengymnastik. Im nördlichen Abschnitt und somit unmittelbar an den HIT-Markt angrenzend, erstreckt sich eine weitere Gewerbehalle, in der ein Getränkevertrieb seinen Sitz hat (Schneider KG Wilhelm). In dem dazugehörigen zweigeschossigen Bürogebäude ist zudem eine Eventfirma untergebracht (Alyans Catering und Veranstaltungsservice). Diese Bebauung bildet eine Zäsur zwischen den Einzelhandelsnutzungen im Süden (Lidl, Matratzen Concord, TrinkGut - Getränkemarkt) und den Einzelhandelsnutzungen im Nordosten (HIT-Verbrauchermarkt, Penny-Markt). Des Weiteren kann der Penny-Markt aufgrund seiner Schattenlage im rückwärtigen Bereich des HIT-Marktes und der getrennten Parkplätze nur gering von der Agglomerationswirkung profitieren.

3. Merianstraße / Sprendlinger Landstraße / Backstraße

- Der südwestliche Bereich des Areals wird dominiert durch das VDE Prüf- und Zertifizierungsinstitut, welches mit zwei dreigeschossigen Büro- und Konferenzgebäuden das Firmenareal auf der gegenüberliegenden Straßenseite ergänzt. Der Raum zwischen den beiden Gebäuden ist mit Parkierungsflächen besetzt. In nördlicher Richtung - und über die Merianstraße in zweiter Reihe erschlossen - befinden sich das Lager und die Büroräume der Baufirma FWM. Eine weitere Büronutzung stellt das Gebäude der Firma Yukatel dar. Entlang der Sprendlinger Landstraße dominieren zudem Gewerbebetriebe, welche dem Automobilsektor zuzuweisen sind. (Car Top Autolackiererei, Carglass, MAN Nutzfahrzeuge Vertrieb GmbH Niederlassung Offenbach). Während die Firmen jeweils über eine Werkstatthalle verfügen, schließt sich dem Areal der MAN GmbH zusätzlich noch ein dreigeschossiges Bürogebäude an. Im nördlichen Teil des Areals, entlang der Backstraße, steht ein viergeschossiges Büro- und Gewerbegebäude, welches aktuell v.a. mit Büronutzungen besetzt ist (Werbung & Vertriebsservice GmbH, Zubrod/Röhm/Klein Steuerberater, Druckerei Winkelmann). Dem schließt sich im westlichen Bereich, eine Gewerbehalle der Display & Druckservice GmbH an sowie ein Gebäude der Rumänisch Orthodoxen Kirche. Die komplette Westkante des Areals ist durch einen dicht bewachsenen und nicht bewirtschafteten Grünstreifen von der dahinterliegenden Wohnbebauung der Blumenstraße getrennt.



- Im nördlichen Bereich der Backstraße befindet sich entlang des Grünstreifens eine weitere Autowerkstatt mit einem größeren Firmengelände, welches als Parkplatz genutzt wird. Im Kreuzungsbereich Backstraße - Sprendlinger Landstraße hat der Autohersteller Honda seine Niederlassung. Auch der nördliche Abschnitt des Gewerbegebietes ist von einer Durchmischung von diversen gewerblichen Nutzungen geprägt (u.a. Verwaltungs- und Redaktionsgebäude World-Media-Group, RSG Electronic Components). Einzelhandel findet sich hier nicht. In nördlicher Richtung folgt ein vierstöckiges Bürogebäude der Caravan Service Menzel GmbH. Im westlichen Bereich schließt sich der Bebauung eine großflächige Gewerbehalle mit Werkstatt an. Als flächenintensivste Einzelnutzung im Plangebiet fungiert das Gebäude der World Media Group AG. Das Gebäude selbst hat hauptsächlich zwei Geschosse, wobei der Eingangsbereich durch einen gestuften viergeschossigen Bürokomplex das Gesamtbild dominiert. Im Norden des Plangebietes befinden sich zudem zwei freistehende Wohnhäuser, welche allerdings nach §6 BauNVO einem Mischgebiet zuzuweisen sind. Entlang der westlichen Grenzen des Areals setzt sich der von Süden kommende Grünstreifen weiter in Richtung Taunusring fort.



Das Verwaltungsgebäude des VDE Prüf- und Zertifizierungsinstitutes an der Merianstraße



Blick entlang der Sprendlinger Landstraße in Richtung Norden. Am linken Bildrand befindet sich eine Carglass Filiale



Den südöstlichen Abschluss des Plangebietes bildet die Straßenkreuzung Kurt-Tucholsky-Straße und Schumannstraße. Im Bild ist das Lagerhaus einer Gebäudereinigungsfirma (BB Clean Service GmbH) sowie ein dahinter liegendes Wohngebäude zu sehen.



Im südlichen Plangebiet hat im Kreuzungsbereich mit der Merianstraße u.a. ein Lidl-Discounter seinen Standort



Der im Westen befindliche Grünstreifen ist durch eine starke Verbuschung gekennzeichnet und trennt das Plangebiet von der weiter westlich anschließenden Wohnbebauung.



Einmündungsbereich der Merianstraße in die Sprendlinger Landstraße mit einem Mazda Autohaus sowie einem TrinkGut-Getränkemarkt

Insgesamt handelt es sich bei dem Plangebiet um einen städtebaulich nicht integrierten Standort in einem Gewerbegebiet mit gemischten Nutzungsstrukturen, der sich entlang einer bedeutenden Ein- bzw. Ausfallstraße im südlichen Stadtgebiet von Offenbach befindet. Auch das gesamte Umfeld des Plangebietes wird v.a. von unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen geprägt. Hinzu kommen sowohl aufgelockerte, als auch verdichtete Wohnbebauung im weiteren Umfeld. Die gewerblichen Nutzungen sind v.a. in erster Reihe unmittelbar an der Sprendlinger Landstraße lokalisiert und bilden dabei z.T. einen Riegel zu den dahinter liegenden Wohngebieten. Damit fungieren sie in gewisser Weise als Schall- und Sichtschutz und trennen die Wohngebiete von den durch Gewerbenutzungen und hohen Verkehrsaufkommen geprägten Bereichen entlang der Sprendlinger Landstraße ab. Das Plangebiet verfügt aufgrund der Lage unmittelbar an der Sprendlinger Landstraße über sehr gute Erreichbarkeitsfaktoren mittels MIV. Aufgrund dieser Erreichbarkeitsfaktoren und dem Aufmerksamkeitswert hat sich im Plangebiet beidseitig entlang der Sprendlinger Landstraße eine gewisse Verdichtung von Einzelhandelsbetrieben mit einem klaren Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich ergeben. Trotz dieser räumlichen Konzentration sind - v.a. bedingt durch die Trennwirkung der Straßen - nur sehr bedingt Kundenaustauschbeziehungen zwischen den einzelnen Standorten festzustellen. Der Charakter einer zusammenhängenden Geschäftslage ist hier nicht erkennbar.

2.5 Standortbewertung: Die Charakteristika des Gewerbegebiets Sprendlinger Landstraße

Zu den herausragenden Standortfaktoren des B-Plangebietes gehören die sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit:

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt sowohl auf kleinräumiger Ebene, als auch aus einem großräumigen Umfeld primär über die Sprendlinger Landstraße (B 46), die auf Höhe des Standortes eine zweispurige Verkehrsführung in beide Fahrrichtungen aufweist. So stellt die Sprendlinger Landstraße eine der wichtigsten Verkehrsachsen Offenbachs dar. Darüber hinaus gewährleistet die Sprendlinger Landstraße eine sehr gute Anbindung des Plangebietes an die Anschlussstelle „Offenbach“ der südlich verlaufenden Autobahn A3 (Köln – Würzburg) sowie die im „Offenbacher Kreuz“ kreuzende Autobahn A 661 (Bad Homburger Kreuz – Neu Isenburg). Von der

Anschlussstelle „Offenbach“ wird der Verkehr in Richtung Offenbach-Zentrum hier über einen groß dimensionierten Verkehrskreisel unmittelbar auf die Spremlinger Landstraße (B 46) geführt, die den Standort durchschneidet und in ihrem weiteren nördlichen Verlauf in Richtung Stadtzentrum führt. Aufgrund der zweispurigen Ausführung in beide Fahrtrichtungen ist die Spremlinger Landstraße trotz der Funktion als Aus- bzw. Einfallstraße in der Lage die vorhandenen Verkehre aufzunehmen, sodass in der Regel – wenn überhaupt – nur geringe Stauwirkungen auftreten. Über den kreuzenden Taunus- bzw. Odenwaldring wird zudem eine gute Anbindung der umliegenden Wohngebiete als auch des weiteren Stadtgebietes realisiert. Mit einer Bushaltestelle („Merianstraße“) auf Höhe des Plangebietes ist der Standort auch in den ÖPNV integriert.

Die Eignung des B-Plangebietes für verschiedene gewerbliche Nutzungen ergibt sich im Wesentlichen aus einer Zusammenschau seiner spezifischen Standortfaktoren sowie der Berücksichtigung des Umfeldes im Gewerbegebiet Spremlinger Landstraße. In diesem Zusammenhang können folgende Feststellungen getroffen werden:

- In Bezug auf Büro- bzw. hochwertige Dienstleistungsnutzungen weist das B-Plangebiet nur eine bedingte Eignung auf, wenngleich sich hier bereits mit der World-Media-Group (Redaktion und Produktion von Presseprodukten und Fernsehen für türkischsprachige Zielgruppen) ein nicht unbedeutender Betrieb etabliert hat.
Mit einer Vielzahl von Betrieben des produzierenden Gewerbes sowie aus dem Automobilbereich stellt das Gewerbegebiet Spremlinger Landstraße jedoch nicht das geeignete Umfeld für hochwertige Dienstleistungsnutzungen dar. Darüber hinaus verfügt das B-Plangebiet nur über einen Bruchteil der erforderlichen Standortanforderungen für diese Nutzungen. In der Stadt Offenbach bestehen z.B. mit dem Gewerbegebiet Kaiserlei weitaus bessere Standorte für hochwertige Büro- und Dienstleistungsnutzungen, welche auch durch die städtische Ansiedlungspolitik in dieses Gebiet gelenkt werden. Umfangreiche Büronutzungen sind für das B-Plangebiet sowie auch das gesamte Gewerbegebiet Spremlinger Landstraße allenfalls sinnvoll, wenn diese in einem unmittelbaren Zusammenhang zu einem produzierenden Betrieb Vor-Ort stehen.
- Das Plangebiet verfügt über einen erheblichen Einzelhandelsbesatz (siehe hierzu Kap. 2.4.2).
- Eine differenzierte Eignung ergibt sich für Hotelnutzungen. Mit seiner außerordentlichen Verkehrsgunst und der schnellen Erreichbarkeit vom internationalen Flughafen Frankfurt Rhein-Main sowie der Nähe zum Dienstleistungsstandort Frankfurt erfüllt das Plangebiet grundsätzlich wichtige Standortfaktoren des Hotelsektors. Allerdings kommt der Standortbereich mit seinem gewerblichen Umfeld v.a. für kostengünstige Hotelanbieter (Budget-Hotels) in Frage, welche mit Ibis und Motel One auch schon im Gewerbegebiet vertreten sind.
- Das Plangebiet kann u.U. grundsätzlich auch zur Ansiedlung von Freizeitnutzungen und Vergnügungsstätten geeignet sein. Hier können z.B. das Bevölkerungspotenzial im nahen Umfeld sowie die gute verkehrliche Erreichbarkeit aus dem Stadtgebiet sowie auch aus einem großräumigen Einzugsgebiet (für großflächige Freizeitnut-

zungen) genannt werden. Allerdings müssen bestimmte Arten von Vergnügungsstätten oftmals als städtebauliche und wirtschaftsstrukturelle Mindernutzung eingestuft werden. Dies trifft vor dem Hintergrund der Zielsetzungen des Bebauungsplans und der besonderen Eignung des Plangebietes im vorliegenden Fall eindeutig zu.

- Mit der herausragenden verkehrlichen Erreichbarkeit, der mikrostandörtlichen Erschließung sowie der Flächengröße weist das Plangebiet eine sehr gute Eignung für das produzierende Gewerbe auf. Hinzu kommt der Charakter des Gewerbegebietes Sprendlinger Landstraße, welches bereits stark durch Betriebe des produzierenden Gewerbes und der Logistik geprägt ist. Die Ansiedlung von weiteren produzierenden Gewerbe würde das Profil des Gewerbegebietes weiter schärfen.
- Insgesamt besitzt das B-Plangebiet spezifische Standortfaktoren, die in dieser Kombination bei anderen Potenzialflächen in den Industrie- und Gewerbegebieten der Stadt Offenbach weitestgehend nicht gegeben sind, wobei hier insbesondere auf die Möglichkeit zur Ansiedlung von produzierendem Gewerbe hinzuweisen ist. Unklar ist jedoch inwieweit eine Aktivierung von Flächen möglich ist. Damit ist das B-Plangebiet von zentraler strategischer Bedeutung für die strukturierte gewerbliche Entwicklungspolitik der Stadt Offenbach. In diesem Zusammenhang ist das Plangebiet als zentrales Areal innerhalb des Gewerbegebietes Sprendlinger Landstraße insbesondere auch für die zukünftige Ausrichtung und Nutzungsstruktur dieses Gewerbegebietes ein maßgeblicher steuernder Faktor. Um den bestehenden Charakter des Gewerbegebietes zu erhalten und um den spezifischen Standorteigenschaften des B-Plangebietes gerecht zu werden, sollte es ein Ziel der Stadtentwicklungspolitik sein, die relevanten Flächen im Sinne einer Gewerbeflächenbevorzugung für Betriebe des produzierenden Gewerbes freizuhalten.¹

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage wird das Gewerbegebiet bereits durch eine Vielzahl von Betrieben geprägt, die entweder Kfz-affin sind oder einer belastbaren Andienungsmöglichkeit bedürfen. Aufgrund des hohen Durchgangsverkehrs und einem hohen Kundenpotential ist das Gewerbegebiet für autoorientierten Lebensmitteleinzelhandel sehr attraktiv.

Während sich das Plangebiet für einzelne Nutzungsarten wie etwa dem hochwertigen Büro- und Dienstleistungssektor nicht anbietet, kann die Ansiedlung bestimmter anderer Nutzungen unter städtebaulichen Aspekten als nicht unkritisch bewertet werden: Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten können das Image des Gebietes negativ beeinflussen, Nutzungskonflikte bewirken und einen Trading-Down-Prozess einleiten. Der Bebauungsplan trifft daher Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten auf der Grundlage des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Offenbach am Main.

¹ In diesem Zusammenhang ist auch auf den Masterplan Stadtentwicklung der Stadt Offenbach hinzuweisen, der als eines seiner Ziele definiert, die Gewerbeflächenpotenziale in Offenbach stärker zu nutzen. D.h. hochwertige Gewerbeflächen sollen auch mit hochwertigen gewerblichen Nutzungen (Wertschöpfung) besetzt sein. Mit der Vorlage des Masterplans ist allerdings erst 2015/16 zu rechnen.

2.6 Standortbewertung: SWOT- Analyse

Die spezifischen Eigenschaften und Entwicklungsmöglichkeiten eines Standortes können durch eine Analyse der Stärken („Strengths“), Schwächen („Weaknesses“), Chancen („Opportunities“) und Gefahren („Threats“) – d.h. durch eine sog. SWOT-Analyse – transparent gemacht werden. Diese Merkmale üben einen entscheidenden Einfluss auf die Ausstrahlung und die Marktpositionierung eines Standortes aus. Die Bewertung dieser Merkmale erfolgt in der SWOT-Analyse unter verschiedenen Blickwinkeln: aus der betrieblichen Sicht, der Sicht des Städtebaus und jener der Raumordnung

Tab. 2: SWOT-Analyse der Standorteigenschaften und Entwicklungsmöglichkeiten des Plangebietes an der Sprendlinger Landstraße in Offenbach*

Stärken („Strengths“)	Schwächen („Weaknesses“)
<ul style="list-style-type: none"> Sehr gute PKW-Erreichbarkeit und einfache Wegeföhrung von den Autobahnen A3 und A661 durch Lage unmittelbar an der Sprendlinger Landstraße, einer bedeutenden städtischen Verkehrsachse. Damit können Waren und Güter ohne Durchquerung von Wohngebieten überregional ein- und ausgeführt werden (R/S). Damit kann je nach Nutzung des Plangebietes auch ein großräumiges Einzugsgebiet generiert werden (B) 	<ul style="list-style-type: none"> Mit dem Ring Center befindet sich bereits eine leistungsfähige Einzelhandelsagglomeration mit einem umfassenden Angebot über alle Bedarfsbereiche hinweg in geringer Distanz zum Plangebiet (B)
<ul style="list-style-type: none"> Über die A3 besteht auch eine gute und einfache Anbindung an den internationalen Flughafen Frankfurts a.M. (B/R) 	<ul style="list-style-type: none"> Auch im Lebensmitteleinzelhandel insgesamt bereits hohe Angebotsdichte entlang der Sprendlinger Landstraße (u.a. Aldi, Lidl, HIT) und im weiteren Standortumfeld (u.a. REWE im Ring Center) (B/R)
<ul style="list-style-type: none"> Der Standort ist als (Nah-) Versorgungsstandort bereits etabliert. (R/B/S) 	<ul style="list-style-type: none"> Geringe Passantenfrequenz im Standortbereich. Primär autokundenorientierter Standort (B/S)
<ul style="list-style-type: none"> Gute Einsehbarkeit des Plangebietes von der Sprendlinger Landstraße. Bei entsprechender Bebauung und Signierung kann hier auch hoher Aufmerksamkeitswert erreicht werden. (B/S) 	<ul style="list-style-type: none"> Unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau in Offenbach (B)
<ul style="list-style-type: none"> Hohes Kundenpotenzial im nahen Umfeld aufgrund der verdichteten Wohnbebauung in Teilbereichen des Stadtteils Lauterborn. (B) 	<ul style="list-style-type: none"> Bereits vorhandene räumliche Verdichtung von Einzelhandelsbetrieben beidseitig entlang der Sprendlinger Landstraße im Plangebiet. (R/S)
<ul style="list-style-type: none"> Fußläufige Anbindung des Plangebietes an Teilbereiche mit verdichteter Wohnbebauung. (S) 	
Chancen („Opportunities“)	Gefahren („Threats“)
<ul style="list-style-type: none"> Vorhandene Angebotsstrukturen könnten durch Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes gezielt arrondiert werden (z.B. als Standortverbund mit HIT-Markt) (B) 	<ul style="list-style-type: none"> Weitere Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten könnten eine zielorientierte Stadtentwicklungsplanung (fußläufige, wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung) konterkarieren (S/R)
<ul style="list-style-type: none"> Nur wenig (dezentrale) Grundstücke mit einer ähnlichen Standortqualität für bestimmte gewerbliche Nutzungen (z.B. produzierendes Gewerbe, Einzelhandel, Hotel, Logistik) sind im Offenbacher Stadtgebiet verfügbar (B/S) 	<ul style="list-style-type: none"> Verdrängung arbeitsplatzintensiven Gewerbes durch Einzelhandelsnutzungen über immobilienwirtschaftliche Effekte (z.B. Bereitschaft zur Zahlung höherer Grundstückspreise) (R)
<ul style="list-style-type: none"> Planungsrechtliche Limitierungen hinsichtlich möglicher Einzelhandelsnutzungen. Ohne weiteres sind nur nicht-zentrenrelevante Sortimente auf einer Verkaufsfläche unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit (800 m² VK) möglich (R) 	<ul style="list-style-type: none"> Möglichkeit der Abschöpfung der Kaufkraft der am Standort vorbeifließenden Verkehrsströme zwischen Autobahn bzw. dem südlichen Umland sowie den zentralen Stadtgebieten. (S/R)

* = Bewertung aus **(R)** = raumordnerische Sicht, **(B)** = betriebliche Sicht und **(S)** = städtebauliche Sicht
Quelle: ecostra



Die Gefahren für eine weitere Entwicklung und Sicherung des Gewerbegebiets für produzierendes Gewerbe sind die guten Standortqualitäten für Erweiterung von bestehenden Einzelhandelsbetrieben und Neuansiedlungen, die punktuell bestimmte Sortimente in einem Standortverbund abdecken. Eine Erweiterung und Verfestigung von Einzelhandel innerhalb des Plangebiets aufgrund des hohen Kundenpotentials ist im Sinne einer möglichst flächendeckenden fußläufigen Versorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet aus Sicht der Stadtentwicklung kritisch zu sehen. Der bestehende Einzelhandelsstandort dient nur begrenzt der Nahversorgung, durch Kaufkraftabflüsse werden wohnortnahe Versorgungsstrukturen in angrenzenden Bereichen geschwächt. Im Sinne einer flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung und dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche besteht Steuerungsbedarf durch den Bebauungsplan.

Aufgrund der günstigen Verkehrslage treten Einzelhandelsbetriebe mit Betrieben des produzierenden Gewerbes und Dienstleistungsbetrieben in starke Konkurrenz: Ein Trading-down-Effekt stellt eine Gefährdung für den Gewerbebestandort dar. Da im Stadtgebiet Offenbachs nur wenige verkehrlich vergleichbar gut angebundene Gewerbegrundstücke vorhanden sind, besteht daher auch vor dem Hintergrund einer gesamtstädtischen Gewerbeflächenbevorratung ein Steuerungsbedarf.

Der Regionale Flächennutzungsplan formuliert zum Umgang mit Gewerbegebieten und bereits vorhandenen Einzelhandelsagglomerationen deutlich das Ziel, der Fehlentwicklung einer zunehmenden Verdrängung von Gewerbebetrieben durch Einzelhandelsbetriebe entgegenzuwirken. Dies ist als Chance im Sinne der Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans zu betrachten.

3. Einzelhandelsbestand und strukturelle Situation im Nahversorgungsbezirk Lauterborn

3.1 Strukturelle Situation und Einkaufslagen im Nahversorgungsbezirk Lauterborn

In diesem Abschnitt werden zunächst einige allgemeine Merkmale zur Einzelhandelsausstattung im Nahversorgungsbezirk Lauterborn dargestellt und die lokalen Besonderheiten aufgezeigt. Die vorangegangene Karte 1 bildet auf Basis einer aktuellen und detaillierten Nutzungskartierung die Struktur des Bezirkes ab und verdeutlicht den z.T. heterogenen Charakter des Gebietes.

Der Stadtteil Lauterborn erfüllt innerhalb der Stadt Offenbach v.a. eine Funktion als Gewerbe- und Wohnstandort. Im Gewerbegebiet Sprendlinger Landstraße hat sich dementsprechend primär ein autokundenorientiertes Einzelhandelsangebot herausgebildet, wobei die dortigen Lebensmittelanbieter auch für die Nahversorgung der Wohnbevölkerung des Stadtteils Lauterborn von Bedeutung sind. Darüber hinaus bestehen noch in Streulage weitere Einzelhandelsstandorte, die hauptsächlich auf die (Nah-)Versorgung der Wohnbevölkerung im fußläufigen Umfeld ausgerichtet sind. Einen Sonderstandort stellt das fachmarktorientierte Einkaufszentrum „Ring Center“ am Odenwaldring dar, das ein umfassendes Einzelhandelsangebot über alle Bedarfsbereiche hinweg aufweist und dessen räumliche Ausstrahlung nicht auf das nähere Umfeld begrenzt ist, sondern das gesamte Stadtgebiet Offenbachs und angrenzende Teilräume umfasst. Im Wesentlichen lässt sich die Einzelhandelsstruktur in Lauterborn in folgende Standortbereiche untergliedern:

- **Nahversorgungszentrum Europaplatz / Hugo-Wolf-Passage**

Innerhalb des zentralen Wohngebietes des Stadtteils Lauterborn, das v.a. durch eine stark verdichtete Wohnbebauung geprägt wird, ist zwischen den beiden Haupterschließungsstraßen Richard-Wagner-Straße und Hugo-Wolf-Straße ein kleines Nahversorgungszentrum mit mehreren Anbietern des kurzfristigen Bedarfs sowie ergänzenden Dienstleistungen und öffentlichen Einrichtungen lokalisiert. U.a. haben ein Norma-Discounter, eine Bäckereifiliale samt Café (Schanzen) zwei kleinere Lebensmittelgeschäfte (Yigi Market, Costas) sowie eine Apotheke, welche zur Zeit der Begehung modernisiert wurde sowie eine Filiale der Sparkasse Offenbach ihren Standort. Darüber hinaus ist mit dem Stadtteilbüro Lauterborn (u.a. Quartiersmanagement, Seniorenclub etc.) auch eine öffentliche Einrichtung integriert. Mit den ehemaligen Flächen eines Schlecker-Drogeriemarktes ist am Standort auch ein Leerstand vorzufinden. Das vorhandene Einzelhandelsangebot ist somit rein auf die Versorgung der Bevölkerung der verdichteten Wohnbebauung im nahen, fußläufigen Umfeld ausgerichtet. Darüber hinaus fungiert das Nahversorgungszentrum mit dem Stadtteilbüro und der Bäckereifiliale mit Café auch als sozialer Treffpunkt für die Bevölkerung des Stadtteils.



Das Nahversorgungszentrum mit Blick von der Hugo-Wolf-Straße (Westen). Rechts im Bild die Geschäftszeile mit u.a. Norma. Links die leerstehenden Flächen der ehemaligen Schleckerfiliale



Das Nahversorgungszentrum mit Blick von der Richard-Wagner-Straße (Osten). Neben den Einzelhandelsnutzungen ist hier auch ein Stadtteilbüro angesiedelt.

- **Gewerbegebiet Sprendlinger Landstraße**

Im Gewerbegebiet Sprendlinger Landstraße sind neben anderen gewerblichen Nutzungen (u.a. aus dem Automobilsegment, dem produzierenden Gewerbe etc.) auch diverse Einzelhandelsbetriebe lokalisiert, welche jedoch überwiegend dispers über das Gewerbegebiet verteilt sind. Mit den Anbietern HIT, Lidl, Aldi, Penny und TrinkGut zeigt sich hier insbesondere im Segment Nahrungs- & Genussmittel ein sehr umfangreiches Angebot. Das sonstige vorhandene Einzelhandelsangebot ist v.a. dem Automobilsegment zuzurechnen. In diesem Zusammenhang kann etwa auf Geschäfte für Motorradbekleidung, Autozubehör oder ähnliches hingewiesen werden. Damit handelt es sich bei den vorhandenen Einzelhandelsangeboten v.a. um primär autokundenorientierte Konzepte. Die Lebensmittelanbieter übernehmen auch eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Wohnbevölkerung des Stadtteils Lauterborn. Eine Leerstandsproblematik konnte nicht festgestellt werden.



Gewisse räumliche Verdichtungen von Einzelhandelsnutzungen mit u.a. Lidl, Matratzen Concord und TrinkGut



Neben dem Segment Nahrungs- & Genussmittel sind v.a. noch Anbieter aus dem Bereich Autoersatzteile bzw. Zubehör wie auch KFZ- Werkstätten vorhanden

- **Sonstige Versorgungsstandorte**

In Lauterborn befinden sich in Solitärlage noch vereinzelte, weitere Einzelhandelsbetriebe. Hierbei handelt es sich nahezu ausschließlich um Anbieter des kurzfristigen Bedarfsbereichs. In diesem Zusammenhang können beispielsweise die Supermärkte Mix-Markt (ein einem Wohnhochhaus vorgelagertes Stand Alone-Objekt in der Richard-Wagner-Straße) und Yazgülü (Jacques-Offenbach-Straße) genannt werden, welche beide primär ein fußläufiges Einzugsgebiet bedienen.

- **Ring Center**

Einen Sonderstandort stellt das Ring Center am Odenwaldring, im Nordosten von Lauterborn dar, welches in nachfolgendem Profil detailliert dargestellt wird. Weitestgehend auch noch dieser Einkaufslage zuzuordnen, ist der Bereich zwischen Schubertstraße und Ring Center, wo sich neben einer Jet-Tankstelle samt SPAR Expressmarkt und Waschstraße auch zwei langgezogene Gewerbegebäude befinden. In diesen sind neben anderen gewerblichen Nutzungen auch ein Jeans-Discount, ein Second-Hand Möbelhaus sowie zwei Geschäfte für asiatische Lebensmittel untergebracht. Insgesamt stellt das Ring Center den einzigen Standort in Lauterborn dar, der aufgrund seines Einzelhandelsangebotes eine räumliche Ausstrahlung erreicht, die auch das weitere Stadtgebiet Offenbachs sowie angrenzende Teilräume umfasst. Seit 2013 gab es vor allem zwei wesentliche Betreiberwechsel. Die Flächen des ehemaligen Pro-Markts wurden von Saturn übernommen und das ehemalige Toom SB-Warenhaus wird heute von REWE betrieben.

Karte:1 Nutzungskartierung des Nahversorgungsbezirkes Lauterborn



HIT

Einzelhandelsbesatz u.a.:

- HIT-Verbrauchermarkt, Bäckerei Geberer, Hair Express, Feinkost, Lotto / Zeitschriften, Restaurant Tamara, Autogas Tankstelle

RING CENTER

Einzelhandelsbesatz u.a.:

- Rewe, Toom Baumarkt, dm, Saturn, Woolworth, Reno, Takko, Fressnapf, Mc Fit

Legende:

-  Einzelhandel kurzfristiger Bedarf
-  Sonstiger Einzelhandel
-  Konsumnahe, private Dienstleistungen (Post, Bank, Frisör, Fitness Studio etc.)
-  Gastgewerbe (Hotel, Restaurant, Gaststätte etc.)
-  Leerstand (Ladenlokal)
-  Öffentliche Einrichtungen (Schule, Kindergarten, Rathaus etc.)
-  Bebauungsplan Nr.643
-  Grenze Nahversorgungsbezirk

Kartengrundlage: Stadt Offenbach a. M.
Darstellung: ecostra 2015, ohne Maßstab



3.2 Einzelhandelsausstattung insgesamt und Nahversorgungssituation

3.2.1 Die Einzelhandelsausstattung im Nahversorgungsbezirk Lauterborn

Im Juli 2013 wurde durch qualifizierte ecostra-Mitarbeiter eine Vollerhebung sämtlicher Einzelhandelsbetriebe im Nahversorgungsbezirk Lauterborn durchgeführt welche im März 2015 aktualisiert wurde.¹ Bei diesen Erhebungen wurde jeder einzelne Betrieb mit Name und exakter Adresse erfasst und einer spezifischen Standortlage zugeordnet. Weiterhin wurde jeder Betrieb entsprechend seines Umsatzschwerpunkts einer Branche – differenziert nach 40 Warengruppen – zugewiesen, die Dimensionierung der Verkaufsfläche² ebenso wie ggf. mögliche Spezifika in der Sortimentskonzeption festgehalten und anhand diverser weiteren Parameter eine Einschätzung der betrieblichen Leistungsfähigkeit vorgenommen. Aus Datenschutzgründen können dabei nachfolgend zum Teil nur statistisch aggregierte Bestandsdaten dargelegt werden.

Insgesamt konnten im Nahversorgungsbezirk Lauterborn

- 56 Betriebe des Einzelhandels- und Ladenhandwerks
- eine Verkaufsflächenausstattung von ca. 39.170 m²
- eine Umsatzleistung von ca. 135,4 Mio. €

ermittelt werden. Damit ergibt sich eine Flächenproduktivität von etwa 3.457 € / m² VK.

Weiteren Aufschluss über die örtliche Einzelhandelsstruktur ergibt sich aus der Aufschlüsselung nach Anbietern von Food- und Non-Food-Waren. Danach entfallen auf den Bereich **Nahrungs- und Genussmittel**

- 26 Betriebe des Einzelhandels und Ladenhandwerks (= ca. 46,4 %) ³.
- eine Verkaufsflächenausstattung von ca. 18.350 m² (= ca. 46,9 %) ³.
- eine Umsatzleistung von ca. 76,3 Mio. € (= ca. 56,4 %) ³.

¹ Der Wirtschaftsgruppe Einzelhandel werden Marktteilnehmer zugeordnet, welche „Güter, die sie in der Regel nicht selbst be- oder verarbeiten von anderen Marktteilnehmern beschaffen und an private Haushalte absetzen.“ Allgemein wird „eine Unternehmung oder ein Betrieb dann dem Einzelhandel zugeordnet, wenn aus der Einzelhandelstätigkeit eine größere Wertschöpfung resultiert als aus einer zweiten oder aus mehreren sonstigen Tätigkeiten.“; vgl. INSTITUT FÜR HANDELSFORSCHUNG AN DER UNIVERSITÄT ZU KÖLN (IfH) (Hrsg.): Katalog E. Definitionen zu Handel und Distribution. 5. Ausg., Köln, 2006, S. 46. Ebenfalls zum Einzelhandel gerechnet wird das sog. Ladenhandwerk (Bäckereien, Konditoreien, Metzgereien, Optiker, Schuster etc.); auch hier gilt der Maßstab, dass der überwiegende Teil der Wertschöpfung durch den Absatz von Gütern an Endverbraucher getätigt wird. Nicht erhoben wurden Betriebe des Kfz-Handwerks; bei Tankstellen wurden lediglich die Shopflächen sowie die nicht über den Mineralölverkauf erzielten Umsätze erfasst.

² Die Verkaufsfläche eines Handelsbetriebes umfasst die Fläche, die dem Verkauf dient, die dem Kunden zugänglich ist und die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt wird. Eingeschlossen sind die Standflächen für Warenträger, Konsumbereiche, Schaufenster, Treppen in Verkaufsräumen und dem Kunden zugängliche sonstige Verkaufs- und Serviceflächen. Nicht zur Verkaufsfläche zählen Büroräume, Lager- und Vorbereitungsflächen, Werkstätten und Flächen, die Personalzwecken dienen. Vgl. IfH: op. cit., S. 202

³ Prozentualer Anteil am gesamten Einzelhandelsangebot (vgl. Tabelle 3)

Tab. 3: Die Arbeitsstätten, die Verkaufsflächen und die Umsatzleistung des Einzelhandels und Ladenhandwerks im Nahversorgungsbezirk Lauterborn 2015

Bedarfsbereiche / Warengruppen		Arbeitsstätten ¹	Verkaufsflächen in m ²	Umsatz in Mio. € ²
1.	Nahrungs- und Genussmittel insgesamt	26	18.350	76,3
	Lebensmittel, Reformwaren	18	16.360	70,6
	Getränke; Spirituosen; Tabak	4	1.855	4,7
	Brot, Back- & Konditorwaren	*	*	*
	Fleisch & Wurstwaren	*	*	*
2.	Gesundheit, Körperpflege insgesamt	6	1.830	7,4
	Drogeriewaren, Parfümerie, Kosmetik	*	*	*
	Apothekerware ²	*	*	*
3.	Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf insgesamt	*	*	*
4.	Zeitungen, Zeitschriften, Bücher	*	*	*
1.-4.	Überwiegend kurzfristiger Bedarf	36	21.110	86,5
5.	PBS³, Hobby, Bastelbedarf, Spielwaren insgesamt	*	*	*
	Papier-, Büro-, Schreibwaren	*	*	*
6.	Bekleidung, Schuhe, Sport insgesamt	11	6.465	19,0
	Oberbekleidung, gemischtes Sortiment	7	4.085	11,0
	Damenbekleidung	*	*	*
	Schuhe	*	*	*
7.	GPK⁵, Hausrat, Geschenkartikel insgesamt	*	*	*
5.-7.	Überwiegend mittelfristiger Bedarf	13	8.225	24,0
8.	Elektrowaren insgesamt	*	*	*
9.	Einrichtung insgesamt	*	*	*
10.	Sonstiger Einzelhandel insgesamt	*	*	*
8.-10.	Überwiegend langfristiger Bedarf	7	9.835	24,8
2.-10.	Non-Food insgesamt	30	20.820	59,1
1.-10.	Einzelhandelswaren insgesamt	56	39.170	135,4

¹ = Zuordnung der Arbeitsstätten nach Umsatzschwerpunkten

² = ecostra-Umsatzschätzungen

³ = ohne Umsatz durch verschreibungspflichtige Arzneimittel

⁴ = Papier-, Bürobbedarf und Schreibwaren

⁵ = Glas, Porzellan, Keramik

* = weniger als 4 Arbeitsstätten, kein Ausweis aus Datenschutzgründen

Quelle: ecostra-Einzelhandelserhebung, Stand: März 2015; ggf. Rundungsdifferenzen

Die nach Branchen aufgeschlüsselte Zuordnung der Einzelhandelsbetriebe des Nahversorgungsbezirkes Lauterborn zeigt sowohl bezogen auf die Anzahl der Betriebe, als auch auf die Verkaufsflächengröße einen Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots im kurzfristigen Bedarfsbereich und hier im Teilssegment Nahrungs- und Genussmittel. Mit 26 Anbietern (ca. 46,4 %) ist etwas weniger als die Hälfte der Einzelhandelsbetriebe in Lauterborn dieser Warengruppe zuzuordnen. Innerhalb dieser Warengruppe dominieren die Lebensmittelanbieter sowohl flächenmäßig als auch was die Anzahl der Betriebe angeht. Allein auf die Anbieter des filialisierten Lebensmitteleinzelhandels (u.a. REWE, HIT, Aldi, Lidl, Penny, Norma, Denn's Biomarkt, Mix Markt, Yazgülü, Waurig Ital Supermarkt) entfällt eine Verkaufsfläche von 15.905 m² VK. Die Dominanz der großflächigen Betriebe zeigt sich auch in der durchschnittlichen Verkaufsflächengröße von 705 m² pro Betrieb im Lebensmittelbereich, was einen sehr hohen Wert darstellt. Auf das Lebensmittelhandwerk entfallen noch 4 Ladengeschäften im Bereich Brot, Back- & Konditorwaren sowie ebenfalls 4 Anbieter in der Branche Getränke / Spirituosen / Tabak.

Auf den Bereich **Non-Food-Waren** entfallen dementsprechend

- 30 Betriebe des Einzelhandels und Ladenhandwerks (= ca. 53,6 %) ¹
- eine Verkaufsflächenausstattung von ca. 20.820 m² (= ca. 53,2 %) ¹



- eine Umsatzleistung von ca. 59,1 Mio. € (= ca. 43,7 %)¹.

Damit entfällt etwas mehr als die Hälfte der Verkaufsflächenausstattung auf Non-Food-Waren. Ein Großteil dieses Angebotes wird mit etwa 24 Betrieben und ca. 19.330 m² VK (ca. 94,3 %) dabei durch das Einkaufszentrum Ring Center vorgehalten. Dies verdeutlicht die Positionierung des Ring Centers als starker dezentraler Einkaufsstandort innerhalb der Einzelhandelsstrukturen der Stadt Offenbach, aber insbesondere des Nahversorgungsbezirks Lauterborn ohne Berücksichtigung des Angebots des Sonderstandortes „Ring Center“ verfügt der Nahversorgungsbezirk Lauterborn somit nur über ein eher rudimentäres Angebot im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich.

3.2.2 Die Nahversorgungssituation im Nahversorgungsbezirk Lauterborn

Wie bereits dargestellt, verfügt der Nahversorgungsbezirk Lauterborn über ein sehr umfangreiches und differenziertes Einzelhandelsangebot – u.a. auch in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten.² So weisen die Betriebe des kurzfristigen Bedarfsbereichs im Nahversorgungsbezirk Lauterborn insgesamt eine Verkaufsfläche von ca. 21.110 m² VK auf, wobei allein ca. 18.350 m² VK (= ca. 87 %) auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel entfallen.³ Bei einer ortsansässigen Bevölkerung von ca. 12.470 Einwohnern entspricht dies im kurzfristigen Bedarfsbereich einer Verkaufsflächenausstattung von ca. 1.690 m² je 1.000 Einwohner bzw. 1.470 m² je 1.000 Einwohner bei Nahrungs- und Genussmitteln, was vergleichsweise sehr hohe Werte darstellt. Damit verfügt Lauterborn im Vergleich allen anderen Nahversorgungsbezirken über die deutlich größte Ausstattung an Lebensmittelflächen in Offenbach.⁴ Gleichwohl ist diese relative Flächenausstattung in diesem Nahversorgungsbezirk seit 2013 leicht zurückgegangen, was aber auf die im Vergleichszeitraum steigende Bevölkerung zurückzuführen ist. Die durchschnittliche Betriebsgröße im Lebensmittelbereich beträgt dabei ca. 716 m² VK, was die Dominanz großflächiger Anbieter verdeutlicht. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf die Anbieter REWE im Ring Center sowie HIT hinzuweisen, wobei v.a. der REWE-Markt - anders als die anderen Lebensmittel-Anbieter - aufgrund der Lage in einem großdimensionierten Shoppingcenter eine deutlich über den Nahversorgungsbezirk hinausgehende räumliche Ausstrahlung erreicht. Das nahversorgungsrelevante Angebot wird v.a. durch Vollsortimenter des Lebensmitteleinzelhandels (SB-Warenhäuser, Verbraucher- und Supermärkte) und LM-Discounter vorgehalten. Hinzu kommen Getränkemärkte sowie verschiedene ergänzende kleinflächige Konzepte wie z.B. Bäckereien, Apotheken, LM- und Feinkostgeschäfte. Mit dem im Ring Center ist im Untersuchungsgebiet lediglich ein Drogerie-

¹ Prozentualer Anteil am gesamten Einzelhandelsangebot (vgl. Tabelle 3)

² Dies sind die Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereichs (Nahrungs- & Genussmittel / Gesundheit, Körperpflege / Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf / Zeitungen, Zeitschriften, Bücher), wobei Nahrungs- & Genussmitteln sowie Gesundheit, Körperpflege die größte Bedeutung zukommt.

³ In diesem Segment ist für die letzten Jahre von einer spürbaren Angebotsausweitung auszugehen. Im Jahr 2008 betrug die Verkaufsfläche im Bereich Lebensmittel in Lauterborn noch 13.260 m². Vgl. CIMA (Hrsg.): Nahversorgungskonzept Offenbach am Main. München. 2009. S. 62. Seit der ecostra-Untersuchung zum Plangebiet 640 vom Dezember 2013 ist im kurzfristigen Bedarfsbereich ein weiterer Verkaufsflächen-ausbau um ca. 450 m² erfolgt

⁴ Vgl. auch CIMA (Hrsg.): op. cit.. S. 63

fachmarkt lokalisiert. Allerdings verfügen in diesem Segment auch die Lebensmittel-Märkte über ein sehr umfangreiches Drogeriewarenangebot im Bereich der Randsortimente.

Neben der absoluten und qualitativen Ausstattung im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel (Anzahl der Betriebe, Gesamtverkaufsfläche, Betriebsgröße etc.) ist insbesondere auch die räumliche Verteilung sowie die verkehrliche und v.a. die fußläufige Erreichbarkeit der Anbieter von entscheidender Bedeutung für die Nahversorgungssituation der lokalen Bevölkerung. Die bedeutenden bzw. flächengrößten Anbieter wie etwa REWE (EKZ Ring Center), HIT, Lidl oder Aldi (alle Sprendlinger Landstraße) sind an Standorten lokalisiert, die primär als autokundenorientiert eingestuft werden können. Dennoch zeigen diese aufgrund der hohen Besiedlungsdichte im Nahversorgungsbezirk Lauterborn meist auch ein wesentliches fußläufiges Umfeld auf, für das sie eine wichtige Nahversorgungsfunktion erfüllen. Darüber hinaus existieren abseits der Hauptverkehrsachsen, innerhalb der Wohngebiete Anbieter wie etwa Norma (Europaplatz) oder Yazgülü (Jacques-Offenbach-Straße, welche für die dortige Bevölkerung fußläufig noch besser erreichbare Einkaufsalternativen darstellen und eine wichtige Nahversorgungsfunktion für das unmittelbare Wohnumfeld übernehmen. Dadurch wird auch für Kunden ohne PKW eine ausreichende Grundversorgung im Umfeld dieser Standorte gewährleistet.

Unter Berücksichtigung einer fußläufigen Erreichbarkeit in zumutbarer Entfernung von maximal 700 m rund um die größer dimensionierten Anbieter des Lebensmitteleinzelhandels (> 500 m² VK) ist für den Nahversorgungsbezirk Lauterborn nahezu eine vollständige räumliche Abdeckung gegeben.¹ Lediglich für die Wohnbevölkerung im Südosten des Nahversorgungsbezirkes (Stadtteil Rosenhöhe) ist eine weitere fußläufige Distanz zu Anbietern des täglichen Bedarfs gegeben (vgl. Karte 2). Damit befindet sich für die überwiegende Mehrzahl der Einwohner des Nahversorgungsbezirkes Lauterborn ein Nahversorgungsstandort in (zumutbarer) fußläufiger Distanz. Für den Großteil der lokalen Wohnbevölkerung ist die Distanz zu einem Nahversorgungsstandort jedoch weitaus geringer (vgl. Karten 3 und 4, in denen eine Entfernung von 500 m bzw. 250 m zugrunde gelegt wurden).

Insgesamt verfügt der Nahversorgungsbezirk Lauterborn damit über ein umfangreiches und für die Nahversorgung der lokalen Wohnbevölkerung mehr als ausreichend einzustufendes Angebot für Waren des täglichen bzw. kurzfristigen Bedarfs. Es kann vielmehr davon ausgegangen werden, dass die Angebote in Lauterborn auch noch eine Versorgungsfunktion für die Wohnbevölkerung angrenzender Stadtteile übernehmen. Dies spiegelt sich auch in der sehr hohen Einzelhandelszentralität² in der Wa-

¹ Eine Distanz von 700 m wird im RegFNP als zumutbare fußläufige Erreichbarkeit für einen Nahversorgungsstandort bezeichnet. Vgl. Regionalverband FrankfurtRheinMain (Hrsg.): Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010. Darmstadt. 2011. S. 48.

² Die Einzelhandelszentralität errechnet sich durch die Gegenüberstellung der Umsatzleistung des örtlichen Einzelhandels mit der Kaufkraft der dortigen Wohnbevölkerung und ist ein Maßstab für den Grad des Bedeutungsüberschusses (Zentralität) einer Stadt oder eines Raumes (in diesem Fall der Nahversorgungsbezirk Lauterborn) gegenüber dem Umland. Bei einer Kennzahl von über 100,0 überwiegen per Saldo die Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert von unter 100,0 ist entsprechend der Kaufkraftabfluss größer.

rengruppe Nahrungs- und Genussmittel von 288 % wider. Dies bedeutet, dass die Lebensmittelanbieter in Lauterborn annäherungsweise dreimal so viel Umsatz (ca. 76,3 Mio. €) generieren als die lokale Bevölkerung (in Lauterborn) an Kaufkraft zur Verfügung hat (ca. 26,5 Mio. €). Hier erfolgt also ein mehr als deutlicher Kaufkraftzufluss aus anderen Stadtteilen Offenbachs bzw. aus dem Umland (hier v.a. bei REWE im EKZ Ring Center).

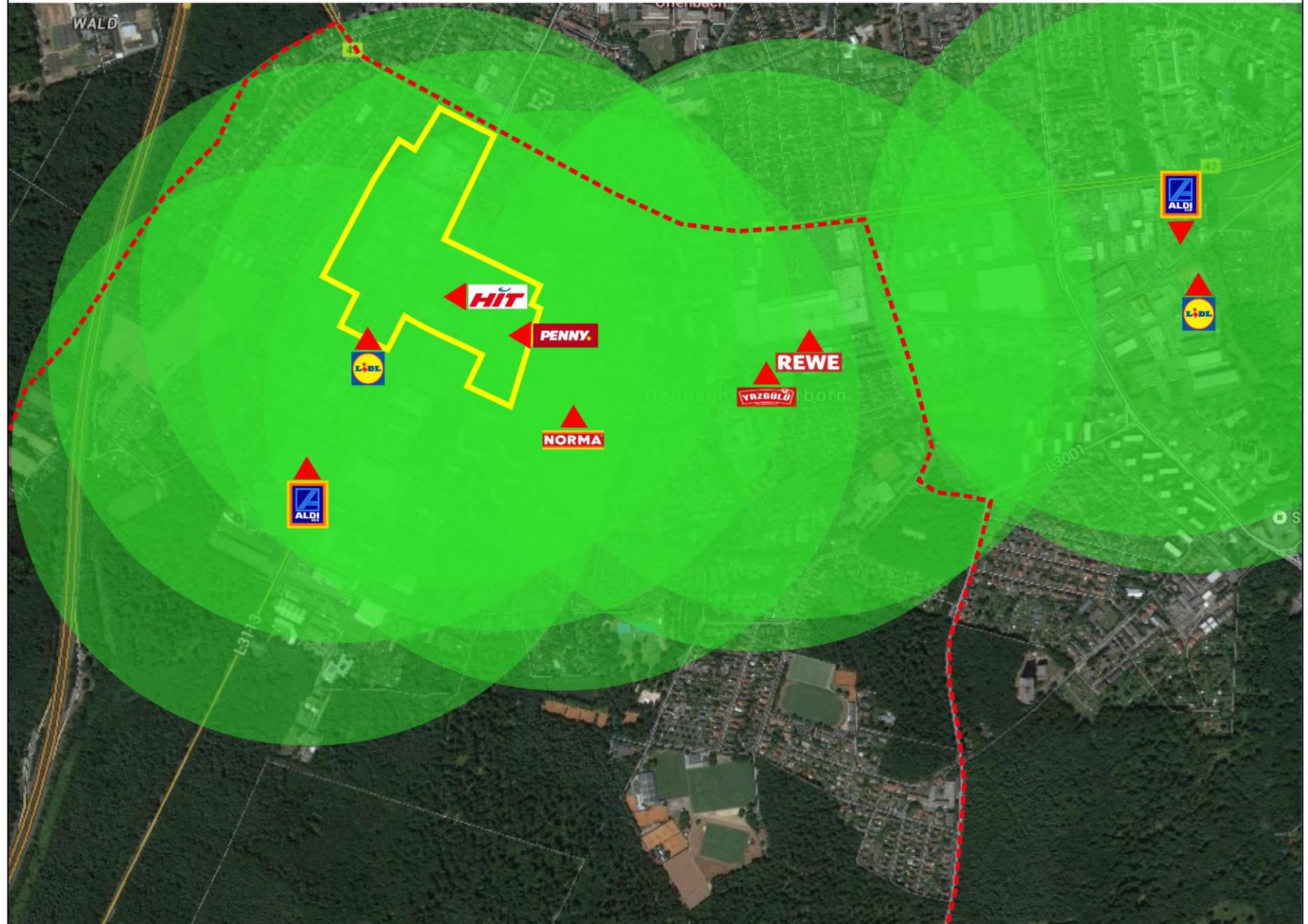
3.2.3 Einzelhandelsausstattung und Nahversorgungssituation im Plangebiet

Das Plangebiet weist eine gewisse räumliche Verdichtung von Einzelhandelsbetrieben v.a. aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich auf. Dabei sind drei Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet lokalisiert. Wie auch die vorangegangenen Karten zeigen, liegt das Gebiet inmitten des Einzugsbereichs von gleich fünf Anbietern des LEH (Aldi, Lidl, Penny, Norma und HIT). Mit dem HIT-Verbrauchermarkt ist unter diesen auch ein sog. „Vollsortimenter“ mit einem umfangreichen Angebot sowohl im kurzfristigen Bedarfsbereich als auch darüber hinaus. Mit dem Lidl und dem Penny-Markt befinden sich zudem noch zwei weitere Lebensmittel-Märkte im Gebiet, die mit über 800 m² die Schwelle zur Großflächigkeit überschreiten. Diese Einzelhandelsbetriebe zeigen aufgrund ihrer konkreten Standortlage nur sehr begrenzte Kundenaustauschbeziehungen und besitzen keine nennenswerte überörtliche Ausstrahlung über Offenbach hinaus. Insgesamt besteht somit bereits eine ausgezeichnete Nahversorgungssituation für die Wohnbevölkerung im Plangebiet und für das unmittelbare Umfeld. Eine weitere Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet würde in diesem Zusammenhang keine signifikante Verbesserung der Nahversorgungssituation für die dortige Bevölkerung nach sich ziehen und ist vor dem Hintergrund der bestehenden Versorgungsstrukturen auch nicht erforderlich. Über die genannten Einzelhandelsflächen hinaus wird der überwiegende Teil der Flächen im Plangebiet durch andere Nutzungen belegt, sodass hier überwiegend Dienstleister und Handwerksbetriebe lokalisiert sind.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass der Nahversorgungsbezirk Lauterborn bereits über einen umfangreichen und diversifizierten Einzelhandelsbesatz verfügt. Dabei ist auch das Plangebiet hinreichend mit Nahversorgungsbetrieben abgedeckt. Mit dieser Bündelung von Einzelhandelsbetrieben stellt der Nahversorgungsbezirk Lauterborn einerseits eine wichtige Einzelhandelslage dar, deren Angebote den ihr zugewiesenen zentralörtlichen Funktionen des Oberzentrums Offenbach insgesamt entspricht. Andererseits reichen die vorhandenen Einzelhandelsangebote bereits jetzt deutlich über die eigentliche Nahversorgung hinaus, so dass eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und damit einhergehende Verdichtung des Einzelhandelsangebotes ggf. die Entwicklung der übrigen Einzelhandelslagen in Offenbach gefährdet. So könnte z.B. eine weitere Ansiedlung von großflächigen Lebensmittelbetrieben im Plangebiet negative Auswirkungen für die in integrierter Lage lokalisierte Hugo-Wolf-Passage bedeuten, die mit dem im Vergleich zu anderen Discountern eher wenig leistungsstarken Norma-Markt sowie dem bereits seit geraumer Zeit leerstehenden ehem. Schlecker-Drogeriemarkt einen wenig stabilen Eindruck vermittelt.

Karte 2: Nahversorgungssituation in Lauterborn bei Ansatz von 700 m Radien

- ▲ Lebensmittelanbieter (> 500 m² VK)
- 700 m Radien um die LEH-Standorte mit entsprechenden Überlappungseffekten
- ▭ Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 643



Karte 3: Nahversorgungssituation in Lauterborn bei Ansatz von 500 m Radien

- ▲ Lebensmittelanbieter (> 500 m² VK)
- 500 m Radien um die LEH-Standorte mit entsprechenden Überlappungseffekten
- Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 643



Karte 4: Nahversorgungssituation in Lauterborn bei Ansatz von 250 m Radien

- ▲ Lebensmittelanbieter (> 500 m² VK)
- 250 m Radien um die LEH-Standorte mit entsprechenden Überlappungseffekten
- Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 643



4. Planungsrechtliche und betriebliche Standortbetrachtung für Einzelhandelsbetriebe

Im Folgenden wird das Plangebiet samt seiner Baugrundstücke hinsichtlich planungsrechtlicher und betrieblicher Voraussetzungen und Vorgaben untersucht.

Dies dient dazu, die planungsrechtliche Zulässigkeit von Betrieben unterschieden nach ihren Hauptwarengruppen exakt einzuordnen und die Eignung der vorhandenen Grundstücke für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben festzustellen, um den erforderlichen Regelungsbedarf zur Wahrung der Ziele der Bebauungsplanaufstellung aufzuzeigen.

4.1 Planungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet

Bei der planungsrechtlichen Beurteilung werden die Ziele der Raumordnung (siehe Kapitel 1) und der Zulässigkeitskatalog des § 8 BauNVO für Gewerbegebiete zugrunde gelegt. Es gilt zunächst der § 34 BauGB bei der Beurteilung von Bauvorhaben. Einzelhandelsbetriebe sind als Bestandteil der Nutzungskategorie „Gewerbebetriebe aller Art“ gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein zulässig. Gemäß § 11 (3) BauNVO sind jedoch großflächige Einzelhandelsbetriebe, die nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken, außer in Kerngebieten nur in für sie (durch Bauleitplanung) festgesetzten Sondergebieten zulässig. Von den gen. Auswirkungen ist im Regelfall ab der Großflächigkeit eines Einzelhandelsbetriebs auszugehen (sog. Regelvermutung). Der Begriff der Großflächigkeit ist durch den Hessischen Einzelhandelserlass und einschlägige Rechtsprechungen hinreichend definiert. Auf die Ziele der Raumordnung wurde in Kapitel 1 eingegangen.

Bezogen auf das Plangebiet gilt daher zunächst, dass kleinflächige Betriebe nach § 34 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO allgemein zulässig sind, sie müssen jedoch aufgrund bereits im REHK festgestellten Agglomeration die Regelvermutung nach § 11 (3) BauNVO widerlegen, letzteres gilt nicht für Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind hingegen gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 11 (3) BauNVO prinzipiell unzulässig und unabhängig vom Hauptsortiment mit den Zielen der Raumordnung nicht vereinbar.

Die Ansiedlung eines weiteren großflächigen Einzelhandelsbetriebs dürfte kaum mit den Vorbehalten des § 11 (3) BauNVO in Einklang zu bringen sein, wahrscheinlicher ist jedoch die Fallkonstellation, dass rechtmäßig genehmigte Betriebe über die Schwelle der Großflächigkeit hinaus in einer Form erweitert werden, die wiederum keine der i § 11 (3) BauNVO genannten Auswirkungen auslöst.

4.2 Betriebliche Eignung der Grundstücke für Einzelhandelsbetriebe

Aus der tabellarischen Grundstücksbetrachtung geht hervor, dass sich die Baugrundstücke im Plangebiet aus betrieblicher Sicht – und hier insbesondere aufgrund seiner herausragenden verkehrlichen Erreichbarkeit – zunächst für eine Vielzahl von Gewerbenutzungen als Standort eignet. Insbesondere für nahezu alle Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels, Fachmarktkonzepte und nicht-großflächige Betriebe, die als Ergänzung des bisherigen Angebots dienen, z.B. Drogerieketten wie DM und Rossmann, die vielerorts bereits zusammen mit Lebensmittelmärkten Fachmarktzentren bilden.

Für bestimmte Sortimente bestehen im Plangebiet und im näheren Umfeld eine große Angebotsdichte und damit eine hohe Konkurrenzsituation. Dies gilt vor allem für Nahrungs- und Genussmittel und den Automobilsektor (u.a. Autoteile, Lackiererei, Werkstätten und Autohäuser). Die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes ist daher eher unwahrscheinlich, sofern es sich um kein Spezialsortiment handelt, wahrscheinlicher ist hingegen, dass der Konkurrenzdruck Erweiterungsabsichten bestehender Märkte hervorruft.

Für den Großteil der möglichen Anbieter nicht-zentrenrelevanter Sortimente wie etwa Bau- und Gartenmärkte, Möbelhäuser oder Discounter sind jedoch Verkaufsflächengrößen über 800 m² branchenüblich, sodass bei einer möglichen Ansiedlung ein spezielles Genehmigungsverfahren und die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich wäre. Dies sollte vor dem Hintergrund der Sicherung der städtebaulichen Entwicklungsziele für die Innenstadt auch unbedingt beibehalten werden. Möbel- und Einrichtungshäuser, Gartencenter und Baumärkte besitzen in der Regel einen im Plangebiet nicht abbildbaren Flächenbedarf.

Weiterhin eignet sich das Gebiet nicht für Betriebe, die auf am Standort bereits vorhandene Passantenfrequenzen (sog. „Laufkundschaft“) angewiesen sind. Für kleinflächige Anbieter bzw. verschiedene zentrenrelevante Sortimente (z.B. Optik / Akustik), Zeitung / Zeitschriften / Bücher, Foto) kommt das Plangebiet jedoch nur als Teil einer Standortagglomeration mit anderen (großflächigen) Anbietern in Frage (z.B. Shopping Center, Fachmarktzentrum).

Fazit: Es besteht planungsrechtlich ein hoher Steuerungsbedarf für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, unabhängig von der Großflächigkeit eines Betriebs, da die Erweiterung eines bislang kleinflächigen Betriebs nicht außer Acht gelassen werden kann. Dabei ist weniger auf eine künftige Ansiedlung, als eher auf den Umgang mit bestehenden Betrieben abzustellen.

Tab. 4: Nutzungsmatrix für Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet unter Berücksichtigung der betrieblichen Eignung und der planungsrechtlichen Zulässigkeit

Hauptwarengruppe	Branche / Betriebstyp (Auswahl)	Typische Betreiber (Auswahl)	Eignung aus betrieblicher Sicht*	Planungsrechtliche Zulässigkeit**	Begründung	Bemerkung
Nahrungs- & Genussmittel	SB-Warenhaus	Real, Globus, REWE, Kaufland	● ● ●	● ● ●	Zentrenrelevantes Sortiment lt. Sortimentsliste RegFNP. Diese sind gemäß RegFNP in als gewerbliche Bauflächen ausgewiesenen Gebieten grundsätzlich nicht zulässig.	Kein Versorgungsbedarf bei der lokalen Bevölkerung. Neuansiedlungen können vielmehr eine unerwünschte Verdrängung bedingen
	Verbrauchermarkt	Marktkauf, Famila, Combi, Kaufpark	● ● ●	● ● ●		
	Supermarkt	REWE, EDEKA, tegut, Tengelmann	● ● ●	● ● ● ²		
	Lebensmitteldiscounter	Aldi, Lidl, Penny, Norma	● ● ●	● ● ● ¹		
	Biolebensmittelsupermarkt	Denn's, Alnatura, Basic	● ● ●	● ● ● ²		
	Lebensmittelfachgeschäft (z.B. Feinkost, Käse, Fisch, Tee, Süßwaren etc.)	Tee Gschwender, Hussel, Arko	● ● ●	● ● ● ¹		
	Getränkemarkt	TrinkGut, Hol' Ab, Dursti, Getränkeland	● ● ●	● ● ● ¹		
	Wein- / Spirituosenfachmarkt / -geschäft	Vino24.de, Jaques Weindepot	● ● ●	● ● ● ¹		
	Lebensmittelhandwerk (Bäckerei, Metzgerei etc.)	Kamps, Glockenbäckerei, Metzgerei Zeiss	● ● ●	● ● ● ¹		
Gesundheit, Körperpflege	Drogeriefachmarkt / -fachgeschäft	Dm, Rossmann	● ● ●	● ● ● ¹	Zentrenrelevantes Sortiment lt. Sortimentsliste RegFNP. Diese sind gemäß RegFNP in als gewerbliche Bauflächen ausgewiesenen Gebieten grundsätzlich nicht zulässig.	Eine Eignung ergibt sich allenfalls in Kombination mit anderen EH-Nutzungen am Standort
	Apotheke		● ● ●	● ● ● ¹		
	Sanitätsfachgeschäft		● ● ●	● ● ● ¹		
Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf	Blumenfachgeschäft, Zoofachmarkt etc.	Risse, Blume 2000, Fressnapf, Futterhaus	● ● ●	● ● ● ¹		
Zeitungen, Zeitschriften, Bücher	Zeitungskiosk, Buchfachmarkt etc.	Hugendubel, Mayersche	● ● ●	● ● ● ¹		

Fortsetzung der Tabelle auf der nächsten Seite

¹ Die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandelssortiment widerspricht den Zielen der Raumordnung.

² Planungsrechtlich nach § 34 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO bis zur Schwelle zur Großflächigkeit (800 m² VK) zulässig



Fortsetzung der Tabelle von der vorherigen Seite

Hauptwarengruppe	Branche / Betriebstyp (Auswahl)	Typische Betreiber (Auswahl)	Eignung aus betrieblicher Sicht*	Planungsrechtliche Zulässigkeit**	Begründung	Bemerkung	
PBS, Hobby, Bastelbedarf, Spielwaren	Bürofachmarkt, Spielwarenfachmarkt etc.	Staples, Rofu Kinderland, Spiele Max	● ● ●	● ● ● ¹			
				● ● ● ²			
Bekleidung, Schuhe, Sport	Warenhaus, Textilkaufhaus, Textil-Discounter, Schuhfachmarkt etc.	Karstadt, P&C, C&A, Adler, Modemark Röther, Kik, Takko, Vögele, NKD, Deichmann, Reno, Siemes	● ● ●	● ● ● ¹			
				● ● ● ²			
GPK, Hausrat, Geschenkartikel	Haushaltswarenfachmarkt, Fachgeschäft	Butlers, Das Depot, T&E Di, KODi, Nanu Nana	● ● ●	● ● ● ¹			
				● ● ● ²			
Elektrowaren	UE-Fachmarkt / -fachgeschäft (Braune Ware)	Media Markt, Saturn, Medi Max, Pro Markt	● ● ●	● ● ● ¹		Bei der Beurteilung nach § 34 BauGB sind die Betriebe jedoch i.V.m. § 8 BauNVO zulässig, sofern die Schwelle der Grossflächigkeit nicht überschritten ist und die Regelvermutung nach § 11 (3) BauNVO gutachterlich widerlegt wird.	
	Elektrofachmarkt / -fachgeschäft (Weiße Ware)			● ● ● ²			
	Lampen- / Leuchten-Fachmarkt / -fachgeschäft	● ● ●	● ● ● ¹				
	Telekommunikationsgeschäft	O2, Vodafone, Phone House	● ● ●	● ● ● ¹			
			● ● ●	● ● ● ²			
	Computerfachmarkt / -fachgeschäft	Conrad, Atelco, Apple, re:store	● ● ●	● ● ● ¹			
			● ● ● ²				
Einrichtung, Möbel	Möbel- / Einrichtungshaus	IKEA, Möbel Höffner, Segmüller, Porta, XXL Lutz, Möbel Martin	● ● ●	● ● ● ¹	Das Sortiment „Möbel, Küchen“ ist grundsätzlich zulässig. Auch erfüllt das Plangebiet zu einem Großteil die Standortanforderungen für Möbel- und Einrichtungshäuser etc. Allerdings dürfen Einzelhandelsnutzungen außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen und Ergänzungsstandorten nur auf einer Verkaufsfläche unterhalb der	Bei Verkaufsflächen über 800 m ² VK ist eine Genehmigung und Ausweisung als SO-Gebiet erforderlich. Dies gilt auch für 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	
	Möbel-Diskontmarkt	SB Möbel Boss, Möbel Roller, Sconto	● ● ●	● ● ● ¹			
	Möbel-Fachgeschäft		● ● ●	● ● ● ¹			
	Bettenstudio		● ● ●	● ● ●			● ● ● ¹
				● ● ●			● ● ● ¹

Fortsetzung der Tabelle auf der nächsten Seite



Fortsetzung der Tabelle von der vorherigen Seite

Hauptwarengruppe	Branche / Betriebstyp (Auswahl)	Typische Betreiber (Auswahl)	Eignung aus betrieblicher Sicht*	Planungsrechtliche Zulässigkeit**	Begründung	Bemerkung
	Betten- / Matratzenfachmarkt	Concord, Dänisches Bettenlager, MFO	● ● ●	● ● ● ● ● ● ¹	Schwelle zur Großflächigkeit von 800 m ² angesiedelt werden, womit das Plangebiet für Möbel- & Einrichtungshäuser sowie Möbel-Discounters oder ähnliche Anbieter aus betrieblicher Sicht zunächst nicht in Frage kommt, da die spezifischen Verkaufsflächengrößen sowie die marktübliche Sortimentsgestaltung (zentrenrelevante Randsortimente) Verkaufsflächen über 800 m ² erfordern.	Ziele der Raumordnung verletzen, beziehungsweise zu den in § 11 (3) BauNVO genannten Auswirkungen führen. Allenfalls Möbelfachgeschäfte oder Küchenstudios mit einer VK unter 800 m ² sind möglich.
Einrichtung, Möbel	Küchenfachmarkt / -studio	Meda Küchen, Bulthaup, Plana	● ● ●	● ● ● ● ● ● ¹¹	Zentrenrelevantes Sortiment lt. Sortimentsliste RegFNP. Diese sind gemäß RegFNP in als gewerbliche Bauflächen ausgewiesenen Gebieten grundsätzlich nicht zulässig.	
	Heimtextilien / Gardinen-Fachmarkt / -fachgeschäft	Hammer, Möve, Bassetti	● ● ●	● ● ● ²	Bei der Beurteilung nach § 34 BauGB sind die Betriebe jedoch i.V.m. § 8 BauNVO zulässig, sofern die Schwelle der Grossflächigkeit nicht überschritten ist und die Regelvermutung nach § 11 (3) BauNVO gutachterlich widerlegt wird.	
	Teppichfachmarkt	Frick, Hammer, Aro	● ● ●	● ● ● ● ● ● ¹²	Das Sortiment ist grundsätzlich zulässig. Allerdings gilt es auch hier die Schwelle zur Großflächigkeit (800 m ² VK) zu beachten.	Diese Betriebstypen führen häufig auch Heimtextilien als Randsortimente, die jedoch aufgrund ihrer Zentrenrelevanz nicht zulässig sind

Fortsetzung der Tabelle auf der nächsten Seite



Fortsetzung der Tabelle von der vorherigen Seite

Hauptwarengruppe	Branche / Betriebstyp (Auswahl)	Typische Betreiber (Auswahl)	Eignung aus betrieblicher Sicht*	Planungsrechtliche Zulässigkeit**	Begründung	Bemerkung	
Sonstiger Einzelhandel	Bau- und Heimwerkermarkt	• OBI, Toom, Hornbach, Bauhaus, Globus, BayWa	● ● ●	● ● ●	Ein Teil der Sortimente des üblichen Angebotes eines Baumarktes sind im RegFNP als zentrenrelevant definiert (z.B. Beleuchtungskörper, Lampen, Haus- & Heimtextilien) und somit am Standort nicht zulässig. Auch hier gilt die Schwelle zur Großflächigkeit (800 m ² VK) zu beachten.	Aus betrieblicher Sicht ist der Planbereich damit für einen Bau- und Heimwerkermarkt auszu-schließen. Die spezifischen Verkaufsflächengrößen sowie die marktübliche Sortimentsgestaltung erfordern Verkaufsflächen über 800 m ² und somit eine Ausweisung als SO-Gebiet	
	Holzfachmarkt	• --	● ● ●	● ● ●	Bis zu 800 m ² VK grundsätzlich zulässig	Unter Berücksichtigung einer max. VK von 800 m ² jedoch nur bedingt als Standort geeignet.	
	Gartencenter	• Dehner, Pflanzen Kölle	● ● ●	● ● ●	1	Zentrenrelevantes Sortiment lt. Sortimentsliste RegFNP. Diese sind gemäß RegFNP in als gewerbliche Bauflächen ausgewiesenen Gebieten grundsätzlich nicht zulässig.	
	Fotofachmarkt / -geschäft	• Besier, Oehling	● ● ●	● ● ●	1		
	Optikerfachmarkt / -geschäft	• Apollo, Fielmann	● ● ●	● ● ●	1		
	Hörgeräte-Akustik-Fachgeschäft	• Kind	● ● ●	● ● ●	1		
	Uhren- / Schmuck-Fachgeschäft	• Christ, Wempe	● ● ●	● ● ●	1		
	Sportgerätefachmarkt / -fachgeschäft (inkl. Ski-, Skate-, Reit-, Angel-, Golf-, Segelbedarf, Waffen etc.)	• Skimax, Golf House, Frankonia	● ● ●	● ● ●	1		
	Zweiradfachmarkt / -fachgeschäft	• Bikemax	● ● ●	● ● ●	1		
	Autoteile-Fachmarkt	• ATU, Premio, Pitstop	● ● ●	● ● ●	1		
	Reifenhandel		● ● ●	● ● ●	1		
					2		Bei der Beurteilung nach § 34 BauGB sind die Betriebe jedoch i.V.m. § 8 BauNVO zulässig, sofern die Schwelle der Grossflächigkeit nicht überschritten ist und die Regelvermutung nach § 11 (3) BauNVO gutachterlich widerlegt wird.
				2	Bis zu 800 m ² VK grundsätzlich zulässig und aus betrieblicher Sicht auch als Standort geeignet	Allerdings befinden sich im unmittelbaren Umfeld bereits eine Vielzahl von vergleichbaren oder ähnlichen Anbietern aus dem Automobilbereich.	

Fortsetzung der Tabelle auf der nächsten Seite



Fortsetzung der Tabelle von der vorherigen Seite

Hauptwarengruppe	Branche / Betriebstyp (Auswahl)	Typische Betreiber (Auswahl)	Eignung aus betrieblicher Sicht*	Planungsrechtliche Zulässigkeit**	Begründung	Bemerkung
	Babyfachmarkt	• Baby Walz, Baby One	● ● ●	● ● ●	Zentrenrelevantes Sortiment lt. Sortimentsliste RegFNP. Diese sind gemäß RegFNP in als gewerbliche Bauflächen ausgewiesenen Gebieten grundsätzlich nicht zulässig.	
	Erotikfachmarkt	• Orion, Beate Uhse, Erdbeermund	● ● ●	● ● ●		
	Musikinstrumente / Musikalienfachgeschäft		● ● ●	● ● ●		
Sonstiger Einzelhandel					Bei der Beurteilung nach § 34 BauGB sind die Betriebe jedoch i.V.m. § 8 BauNVO zulässig, sofern die Schwelle der Grossflächigkeit nicht überschritten ist und die Regelvermutung nach § 11 (3) BauNVO gutachterlich widerlegt wird.	

* = Eignung des Plangebietes aus betrieblicher Sicht, wobei ● ● ● = grundsätzlich geeignet, ● ● ● = nur u.U. geeignet ● ● ● = nicht geeignet bedeutet.

** = Planungsrechtliche Zulässigkeit, wobei ● ● ● = zulässig, ● ● ● = nur bedingt bzw. in Ausnahmefällen zulässig und ● ● ● = nicht zulässig bedeutet.

¹ Die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandelssortiment widerspricht den Zielen der Raumordnung.

² Planungsrechtlich nach § 34 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO bis zur Schwelle zur Großflächigkeit (800 m² VK) zulässig

Quelle: ecostra-Standortforschung



5. Festsetzungsvorschläge zum Bebauungsplan B 643

1.) Im Mischgebiet sind die nach § 6 (2) BauNVO Nr. 3 allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 (5) BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes sowie der umliegende Stadtteil Lauterborn weisen bereits ein sehr umfangreiches und differenziertes Angebot von Waren des täglichen Bedarfs auf. Eine Angebotsausweitung ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich und auch planerisch nicht anzustreben.

Betrieblich sind die noch unbebauten Grundstücke entlang des Taunusring und der Manhotstraße nicht für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben geeignet. Dies bezieht sich sowohl auf die nicht abbildbaren Grundstücksgrößen, die fehlende Möglichkeit des Nachweises einer ausreichenden Zahl oberirdischer Stellplätze und die für ein höheres Verkehrsaufkommen nicht ausgelegte Erschließungsmöglichkeit.

Daher wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auf Ausnahmen eingeschränkt. Ausnahmen können explizit für Läden zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs (Bäcker, Fleischer, Apotheke) und Handwerksbetriebe mit Warenverkauf oder kleinere Einzelhandelsbetriebe erteilt werden, deren An- und Abfahrtsverkehre keine schall- und verkehrstechnischen Konflikte erzeugen.

2.) Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 (2) BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Begründung:

Der Festsetzungsvorschlag 2.) beinhaltet zusätzlich zum Ausschluss großflächigem Einzelhandels durch Festsetzung eines Gewerbegebiets den Ausschluss der (gemäß § 8 (2) BauNVO) zulässigen nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebe, sofern sie über ein zentrenrelevantes Sortiment verfügen.

Diese Sortimente, welche die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) wesentlich bestimmen, sind in der Sortimentsliste des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) des Regionalverbandes FrankfurtRhein-Main aufgeführt (diese ist in der Begründung zum Bebauungsplan aufzuführen). Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind im Gewerbegebiet zulässig, da diese mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sind.

Im RegFNP ist der Bereich des Plangebietes als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, für die das Ziel Z3.4.3-3 definiert ist. Demnach widerspricht auf gewerblichen Bauflä-

chen „auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung.“¹

Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes sowie der umliegende Stadtteil Lauterborn weisen bereits ein sehr umfangreiches und differenziertes Angebot von Waren des täglichen Bedarfs auf. Eine Angebotsausweitung ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich und auch planerisch nicht anzustreben. Gemäß dem Nahversorgungskonzept für die Stadt Offenbach verfügt der dort abgegrenzte Nahversorgungsbezirk Lauterborn „über die größte Ausstattung an Lebensmittelflächen in Offenbach“.² Unter Zugrundelegung einer fußläufigen Erreichbarkeit in zumutbarer Entfernung von 700 m ist für den Nahversorgungsbezirk Lauterborn unter Berücksichtigung des vorhandenen Angebotes durch Anbieter für Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf (v.a. Vollsortimenter und Discounter des Lebensmitteleinzelhandels) nahezu eine vollständige räumliche Abdeckung gegeben.³ Lediglich für die Wohnbevölkerung im Südosten des Nahversorgungsbezirkes ist eine weitere fußläufige Distanz zu Anbietern des täglichen Bedarfs gegeben (vgl. hierzu auch Karten 2 – 4).

Es kann vielmehr davon ausgegangen werden, dass durch die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten die bestehenden Anbieter einem nicht unerheblichen Wettbewerbsdruck ausgesetzt werden, wobei die Gefährdung der nachhaltigen wirtschaftlichen Tragfähigkeit einzelner Betriebe nicht ausgeschlossen werden kann. Diese Gefahr besteht v.a. für weniger leistungsfähige Betriebe im nahen Umfeld des Plangebietes. In diesem Zusammenhang ist z.B. der Norma- Lebensmitteldiscounter in der Hugo-Wolf-Passage zu nennen, der in einer kleinen Standortagglomeration mit anderen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen an einem städtebaulich integrierten Standort in einem Wohngebiet des Stadtteils Lauterborn, abseits stark frequentierter Verkehrsachsen, lokalisiert ist. Die Einkaufslage weist mit den ehemaligen Flächen eines Schlecker- Drogeriemarktes (seit 2013) eine leerstehende Ladeneinheit auf und muss auch mit Blick auf Angebotsumfang und -qualität insgesamt als derzeit nur eingeschränkt stabil eingestuft werden. Der Norma-Lebensmitteldiscounter sowie auch das weitere Angebot in der Hugo-Wolf-Passage erfüllen eine wichtige Nahversorgungsfunktion für das unmittelbare, verdichtete Wohnumfeld. In Kombination mit dem Stadtteilbüro Lauterborn trägt das vorhandene Einzelhandelsangebot dazu bei, die Hugo-Wolf-Passage auch als sozialen und integrativen Treffpunkt zu sichern. Eine Gefährdung der vorhandenen Versorgungsstrukturen gilt es somit zu vermeiden.

Potenzielle Erweiterungen bereits vorhandener Einzelhandelsbetriebe, die aus logistischen Erwägungen oder dem bestehenden Konkurrenzdruck erwachsen, sind nicht geeignet, um eine spürbare Verbesserung der Versorgung der Wohnbevölkerung her-

¹ Vgl. Regionalverband FrankfurtRheinMain (Hrsg.): Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010. Darmstadt. 2011. S. 46

² Vgl. CIMA (Hrsg.): Nahversorgungskonzept Offenbach am Main. München. 2009. S. 63

³ Eine fußläufige Distanz von 700 m wird im RegFNP als zumutbare Entfernung definiert. Aber auch unter Zugrundelegung geringerer fußläufiger Distanzen um die Standorte des LEH wird bereits eine sehr gute Versorgung der lokalen Bevölkerung gewährleistet (vgl. hierzu auch Karten 2 - 4).

beizuführen, zumal bei jeder Erweiterung an Verkaufsfläche im Plangebiet eine weitere Funktionserosion des Nahversorgungszentrums Hugo-Wolf-Passage erfolgen würde. Eine weitere Ansiedlung oder auch Erweiterung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment führt außerdem zu einer Verfestigung und Ausweitung des Einzelhandelsangebots und folglich zu einer Limitierung in der Entwicklung der Innenstadt bzw. des innerstädtischen ZVB sowie zu einem zusätzlichen Abzug von Kaufkraft aus diesem Bereich. Damit wird die in Teilbereichen nur eingeschränkt stabile Situation des ZVB der Innenstadt einem weiteren Wettbewerbsdruck ausgesetzt, sodass gewisse negative städtebauliche Auswirkungen in Form von einer Zunahme von Leerständen, einer Ausdünnung des Einzelhandelsangebots sowie einer Verringerung der Angebotsqualität (sog. Trading Down-Effekte) für Teilbereiche der Innenstadt nicht ausgeschlossen werden können. Darüber hinaus würde die Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente auf dem Plangebiet die Bemühungen der Stadt Offenbach zur Stärkung der Innenstadt, insbesondere auch die im Rahmen der Städtebauförderprogramm „Aktive Kernbereiche“ getroffenen Maßnahmen konterkarieren.

Darüber hinaus bedeutet die weitere Ansiedlung v.a. großflächiger Einzelhandelsbetriebe einen hohen Flächenverbrauch im Plangebiet und verschärft die Nutzungskonflikte mit dem produzierenden Gewerbe. Diese durch Handelsnutzungen belegten Flächen stünden dann nicht mehr für das produzierende Gewerbe zur Verfügung, das als eigentliche Nutzung in einem Gewerbegebiet vorgesehen ist.

3.) Im Gewerbegebiet sind Änderungen bestehender Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten zulässig.

Begründung:

Im Bebauungsplan kann auf der Grundlage des § 1 (10) BauNVO festgesetzt werden, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen baulicher Anlagen, die bei Festsetzung eines Baugebiets nach § 2-9 BauNVO unzulässig sind, allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind.

Den durch Festsetzung eines Gewerbegebiets und modifizierendem Ausschluss nach § 1 (5) BauNVO unzulässigen Einzelhandelsbetrieben soll über den eigentumsrechtlichen Bestandsschutz¹ hinaus die Möglichkeit eingeräumt werden, durch Baumaßnahmen Änderungen der äußeren und inneren Gestalt vornehmen zu können. Dies schließt Werbeanlagen/ Änderung des Corporate Designs etc. ein, Erweiterungen der Verkaufsfläche jedoch explizit aus.

¹ Das Bundesverwaltungsgericht hat die Grenzen des Bestandsschutzes dabei wie folgt beschrieben: „Der Bestandsschutz für bauliche Anlagen gegenüber Änderungen der Baurechtsordnung erstreckt sich aus der verfassungsrechtlichen Sicht des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG nur auf ihren genehmigten Bestand und ihre genehmigte Funktion. Er umfasst grundsätzlich nicht Bestands- und Funktionsänderungen, weil diese über den genehmigten Zustand hinausgreifen würden und ein solches Hinausgreifen von den die Eigentümerstellung regelnden Bauvorschriften nicht gedeckt wäre.“

6. Fazit und Ausblick

Aufgrund zwischenzeitlich eingetretener Veränderungen im Gewerbegebiet Sprendlinger Landstraße ist es seitens der Stadt erforderlich geworden, planerisch auf die weitere Entwicklung und die nutzungsbedingte Ausrichtung in diesem Gebiet Einfluss zu nehmen. Hierzu hat die Stadt Offenbach die Aufstellung des Bebauungsplans 643 beschlossen. Vor diesem Hintergrund wurden im Rahmen dieser Untersuchung unter Berücksichtigung betrieblicher, wirtschaftsstruktureller, städtischer und raumordnerischer Aspekte mögliche gewerbliche Nutzungen (u.a. Einzelhandel, Büronutzung, produzierendes Gewerbe etc.) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 643 überprüft und bewertet. Dabei wurden u.a. auch die Aussagen und Vorgaben des RegFNP sowie des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Offenbach beachtet. Ziel ist es neben einer Sicherung des Standortes für produzierendes Gewerbe und Dienstleistungen u.a. auch die planungsrechtlichen Regelungen für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, unabhängig von der Größe eines Betriebes, zu steuern. Hierbei ist weniger auf eine künftige Ansiedlung, als eher auf den Umgang mit bestehenden Betrieben abzustellen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine die Belange der Umgebung berücksichtigende Folgenutzung der Grundstücke planungsrechtlich gesteuert und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden. Ohne einen Bebauungsplan kann es ggf. zu städtebaulichen Fehlentwicklungen kommen. Aktuell geht die Einzelhandelsausstattung des Nahversorgungsbezirk Lauterborn weit über die Funktion eines Nahversorgungszentrums hinaus. Weitere Ansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben sind nicht empfehlenswert, da eine höhere Ausstattung nicht die bereits jetzt schon gute Versorgung verbessern, sondern eher den Wettbewerbsdruck erhöhen und vorhandene Versorgungsstrukturen gefährden würde.

Insgesamt betrachtet besitzt das B-Plangebiet spezifische Standortfaktoren, die in dieser Kombination bei anderen Potenzialflächen in den Industrie- und Gewerbegebieten der Stadt Offenbach kaum gegeben sind. Damit ist das B-Plangebiet von zentraler strategischer Bedeutung für die zielorientierte gewerbliche Entwicklungspolitik der Stadt Offenbach. Aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit und der damit einhergehenden Standorteignung, ist aus Sicht von ecostra, der bestehende Charakter des Gewerbegebietes zu erhalten und die relevanten Flächen im B-Plangebiet 643 im Sinne einer Gewerbeflächenbevorratung für Betriebe des produzierenden, arbeitsplatzintensiven Gewerbes zu sichern. Eine solche Maßnahme würde zudem einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der von der Stadt Offenbach definierten Ziele der Stadt- und Wirtschaftsentwicklungspolitik leisten.

Karten-, Tabellen- und Abbildungs- verzeichnis

Abb. 1: Auszug aus dem RegFNP 2013 für die Stadt Offenbach am Main	1
Abb. 2: Auszug aus der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel des RegFNP 2013	2
Abb. 3: Sortimentsliste für den Regionalverband FrankfurtRheinMain	5
Abb. 4: Industrie- und Gewerbegebiete der Stadt Offenbach am Main	11
Abb. 5: Plangebiet (gelb umrandet) und Abgrenzung des Nahversorgungsbezirks Lauterborn sowie Einteilung in städtebauliche Einheiten	15
Abb. 6: Plangebiet des Bebauungsplans B643 und nutzungsspezifische Untergliederung	19
Tab. 1: Ausgewählte sozioökonomische Rahmendaten des Untersuchungsraums, differenziert nach Gebietskörperschaften	9
Tab. 2: SWOT-Analyse der Standorteigenschaften und Entwicklungsmöglichkeiten des Plangebietes an der Spremlinger Landstraße in Offenbach*	25
Tab. 3: Die Arbeitsstätten, die Verkaufsflächen und die Umsatzleistung des Einzelhandels und Ladenhandwerks im Nahversorgungsbezirk Lauterborn 2015	33
Tab. 4: Nutzungsmatrix für Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet unter Berücksichtigung der betrieblichen Eignung und der planungsrechtlichen Zulässigkeit	42
Karte 1: Nutzungskartierung des Nahversorgungsbezirkes Lauterborn	30
Karte 2: Nahversorgungssituation in Lauterborn bei Ansatz von 700 m Radian	37
Karte 3: Nahversorgungssituation in Lauterborn bei Ansatz von 500 m Radian	38
Karte 4: Nahversorgungssituation in Lauterborn bei Ansatz von 250 m Radian	39



ecostra GmbH
Wirtschafts-, Standort- und
Strategieberatung in Europa

Luisenstrasse 41
D-65185 Wiesbaden

Tel. +49 – (0)611 – 71 69 575 0
Fax +49 – (0)611 – 71 69 575 25

www.ecostracom
info@ecostracom