

**Antrag der Stadt Butzbach
auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des
Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 und
des Landesentwicklungsplans Hessen 2000
aus Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Ost –
1. Erweiterung“ 2. Änderung**



Abbildung 1: Aldi Verkaufsfiliale, Quelle <https://lh5.googleusercontent.com>

Inhaltsverzeichnis

A. Zusammenfassung	4
B. Sachverhalt und Antragsbegründung	5
I. Vorbemerkung.....	5
II. Beabsichtigte Planung	7
1. Lage und Zentralität Butzbachs	7
2. Lage und städtebauliches Umfeld des Projektstandortes.....	8
III. Begründung des Vorhabens und des Abweichungsantrags	10
1. Allgemeine Gründe für die Erweiterung	10
2. Besondere Bedeutung des Standortes – Ausbildungs- und Testbetrieb	10
IV. Planerische Vorgaben.....	12
1. Abweichungsverfahren 2009	12
2. Raumordnerische und raumplanerische Aussagen	13
a) Landesentwicklungsplan Hessen 2000	13
b) Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010	14
V. Ergebnisse der Auswirkungsanalyse	14
1. Einzugsgebiet	15
2. Umsatzerwartung nach der Erweiterung.....	15
3. Flächenproduktivität, derzeitiger und künftiger Umsatz	16
4. Umsatzumverteilung	17
C. Beteiligung der Gebietskörperschaften und Fachbehörden	20
I. Regierungspräsidium Darmstadt.....	20
1. Dezernat IV/F 41.5 – Bodenschutz West.....	20
2. Dezernat IV/F 43.1 – Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF).....	20
3. Dezernat I 18 – Kampfmittelräumdienst.....	20
II. Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg.....	21
III. Regionalverband FrankfurtRheinMain	21
IV. Hessen Mobil	22
V. Kreisausschuss des Wetteraukreises	22
1. Untere Bauaufsichtsbehörde	22
2. Fachdienst Archäologische, Denkmalpflege.....	23
VI. Magistrat der Stadt Münzenberg.....	23
VII. Weitere Beteiligte	23
D. Rechtliche Würdigung.....	24
I. Erforderlichkeit der Abweichung	24
1. Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010	24
a) Übereinstimmung mit dem Zentralitätsgebot.....	24
b) Übereinstimmung mit dem Kongruenzgebot	24
c) Teilweiser Verstoß gegen das Integrationsgebot	25
d) Kein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot	25

2.	Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsplan Hessen 2020.....	26
II.	Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung.....	26
1.	Grundzüge der Planung nicht berührt.....	26
2.	Zulassung der Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar .	27
3.	Ausübung pflichtgemäßen Ermessens	27
E.	Hinweis	30
F.	Anlage: Plankarte	31

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Aldi Verkaufsfiliale, Quelle https://lh5.googleusercontent.com	1
Abbildung 2:	Plankarte (Rechtskräftiger Bebauungsplan „Industriegebiet Ost – 1. Erweiterung“ 1. Änderung)	6
Abbildung 3:	Lage des Planstandortes Quelle Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Beikarte 2	7
Abbildung 4:	Lage der Stadt Butzbach und zentralörtliche Gliederung Quelle: BBE-Darstellung 2020	9
Abbildung 5:	Projektstandort Stand 24.06.2021 (Quelle: BBE)	10
Abbildung 6:	Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Hessen 2020 – Zentrale Orte.....	14
Abbildung 7:	Ausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan 2010	15
Abbildung 8:	Einzugsgebiet Aldi-Markt in Butzbach	16
Abbildung 9:	Versorgungssituation in im Einzugsbereich des Vorhabens.....	19
Abbildung 10:	Fläche, für die die Abweichung zugelassen wird	32

Antrag der Stadt Butzbach auf Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 im Sinne des § 6 Raumordnungsgesetz (ROG) und § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) und vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 im Bereich des Bebauungsplanes „Industriegebiet Ost – 1. Erweiterung“ 2. Änderung

Entscheidung

- I. Auf Antrag der Stadt Butzbach vom 25. Juni 2021 wird die Abweichung von dem Ziel Z3.4.3-2 Abs. 4 (städtebauliches Integrationsgebot) des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 auf der Grundlage der Antragsunterlagen, der unter Ziffer II. aufgeführten Nebenbestimmungen, sowie nach Maßgabe der als Anlage beigefügten Kartendarstellung, die Bestandteil dieses Bescheides ist, zugelassen.
- II. Die Zulassung der Abweichung wird mit folgenden Nebenbestimmungen verbunden:
 1. Die Zulassung der Abweichung wird erst und ausschließlich dann wirksam, wenn eine erforderliche Abweichung von Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 bestandskräftig zugelassen bzw. bestätigt wurde, dass ein Verstoß gegen Ziele des Plans nicht vorliegt.
 2. Die im Abweichungsantrag angegebenen Verkaufsflächenzahlen und insbesondere die Begrenzung auf max. 1.910m² Gesamtverkaufsfläche sind im Bebauungsplan festzusetzen.
 3. Spätestens im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens ist die gegebene Leistungsfähigkeit der Verknüpfungspunkte mit dem klassifizierten Straßennetz für die kommenden zehn bis fünfzehn Jahre nachzuweisen.

A. Zusammenfassung

Die Stadt Butzbach beantragt die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 und des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 8 Abs. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG), um mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Ost – 1. Erweiterung“ 2. Änderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der zulässigen Verkaufsfläche des im Plangebiet ansässigen Lebensmitteldiscounters auf maximal 1.500 m² zu schaffen sowie den vorhandenen Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 410 m² im Bestand zu sichern. Der Standort ist bereits als Sondergebiet im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen.

Die geplante Erweiterungsmaßnahme zielt nach Aussage des Betreibers nicht auf eine Ausweitung des Sortimentsangebotes ab. Die Angebotsausrichtung läge auch nach der Erweiterung primär bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Vielmehr sollen durch die Erweiterungsmaßnahme die Voraussetzungen für eine Diversifizierung des Nahversorgungsangebotes, eine großzügigere Warenpräsentation, eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikaflüsse geschaffen werden. Zu berücksichtigen sei auch, dass der Markt aufgrund der Verbundlage mit dem Aldi-Zentrallager Butzbach zeitweise für Teststellungen neuer Einrichtungskonzepte genutzt werden soll. Dieser Testbetrieb neuer Regalierungen und Einrichtungslayouts erfordere einen erhöhten Flächenbedarf, dem mit dem Erweiterungsvorhaben ebenfalls Rechnung getragen werden soll.

Der Standort befindet sich im Industriegebiet Ost der Stadt Butzbach außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Das Einzugsgebiet bezieht sich auf die Stadt Butzbach mit Ausnahme der nördlich gelegenen Stadtteile Ebersgöns, Kirch-Göns und Pohl-Göns sowie die Nachbargemeinde Rockenberg. Gegen das Beeinträchtigungsverbot wird nicht verstoßen.

Insbesondere weil es sich um einen bestehenden Markt handelt, der aufgrund seiner Nähe zur Aldi-Zentrallager und der damit verbundenen besonderen Bedeutung im Rahmen der Ausbildung eine Sonderrolle einnimmt, wird die Zulassung der Abweichung empfohlen.

B. Sachverhalt und Antragsbegründung

I. Vorbemerkung

Das Abweichungsverfahren wurde mit Schreiben vom 2. August 2021 durch Beteiligung der betroffenen Gebietskörperschaften und Fachbehörden eingeleitet.

Der Standort des zu erweiternden Aldi-Marktes befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Industriegebiet Ost – 1. Erweiterung – 1. Änderung“. Dieser setzt für das Vorhabengrundstück ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Gemäß den textlichen Festsetzungen ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m² zulässig. Für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens ist eine Änderung des Bebauungsplanes und eine Anhebung der Zulässigkeitsgrenze auf insgesamt 1.910 m² (1.500 m² für einen Lebensmittelmarkt, 410 m² Verkaufsfläche einen Getränkemarkt) notwendig.

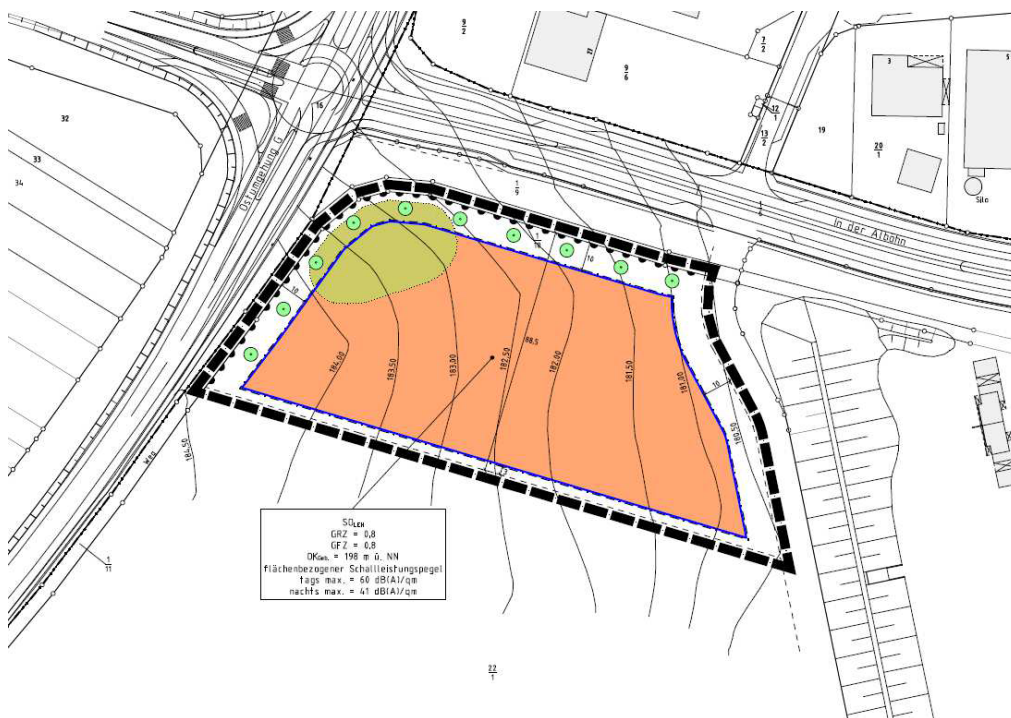


Abbildung 2: Plankarte (Rechtskräftiger Bebauungsplan „Industriegebiet Ost – 1. Erweiterung“ 1. Änderung)

Als Abwägungsgrundlage für das Genehmigungsverfahren wurde unter anderem ein gutachterlicher Nachweis erforderlich, dass im Realisierungsfall negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgung in Butzbach und in Nachbarkommunen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden können. Die Stadt Butzbach hat hierzu die BBE Handelsberatung GmbH mit der Erstellung einer Auswirkungsanalyse für die geplante Aldi-Erweiterung beauftragt. Im regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist die Innenstadt von Butzbach als zentraler Versorgungsbereich dargestellt. Darüber hinaus ist der Fachmarktstandort im Bereich Griedeler Straße / Ostumgehung als „sonstiger Einzelhandelsstandort im Bestand“ dargestellt. Der Projektstandort befindet sich außerhalb dieser Standortbereiche. Der regionale Flächennutzungsplan 2010 stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche Nahversorgung dar. Die Darstellung dient der Ansiedlung von Lebensmittelvollsortimentern bis maximal 2.000 qm Verkaufsfläche oder Discountern bis maximal 1.200 m² Verkaufsfläche, gegebenenfalls ergänzt durch einen Getränkemarkt und weitere kleinere Geschäfte mit nahversorgungsrelevantem Sortiment in Nahversorgungszentren.

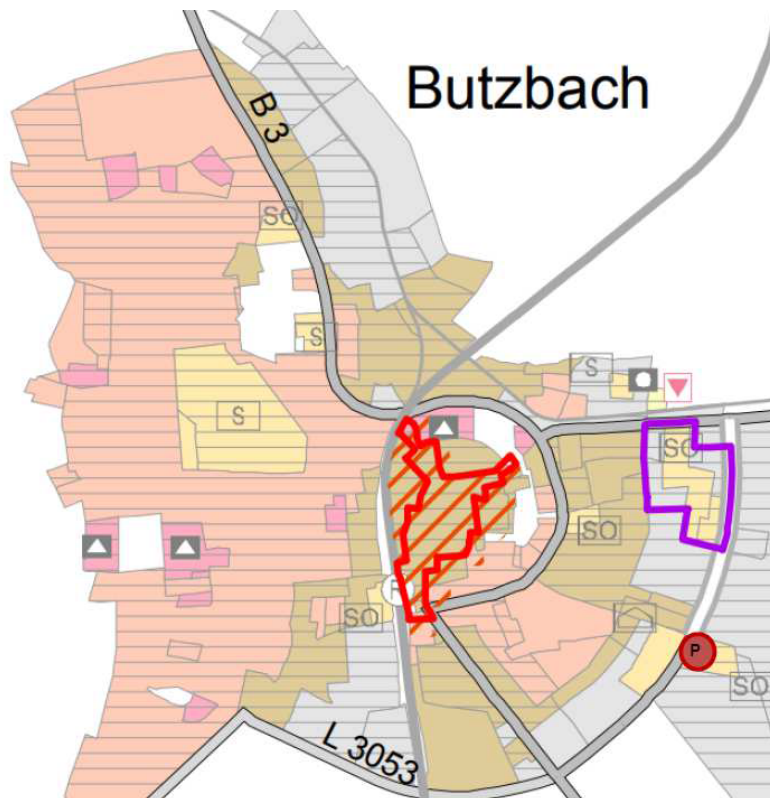


Abbildung 3: Lage des Planstandortes Quelle Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Beikarte 2

Adäquate Standortalternativen sind aufgrund der Standortgebundenheit und des bereits bestehenden und etablierten Einzelhandelsstandorts nicht vorhanden.

Die Stadt Butzbach beantragt daher die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG, damit die Bauleitplanung mit den Zielen und Erfordernissen der überörtlichen Planung kongruent ist, und die gesetzlichen Anforderungen nach § 4 Abs. 1 ROG und § 1 Abs. 4 BauGB berücksichtigt werden können.

Parallel zur Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 beantragt die Antragstellerin eine Abweichung von den entsprechenden Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen (LEP) 2000.

II. Beabsichtigte Planung

1. Lage und Zentralität Butzbachs

Die Stadt Butzbach liegt im Nordwesten des Wetteraukreises im Rhein-Main-Gebiet. Im Osten grenzen die Kommunen Münzenberg und Rockenberg an Butzbach an, südlich liegen die Gemeinden Ober-Mörlen und Usingen. Im Westen befinden sich die Gemeinden Grävenwiesbach und Waldsolms. Die Gemeinde Langgöns umschließt das nordwestliche Stadtgebiet von Butzbach. Neben der Kernstadt setzt sich die Stadt Butzbach aus 13 weiteren Stadtteilen zusammen.

Die Stadt Butzbach ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Mittelzentrum festgelegt. Als Mittelzentrum ist die Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Stadt Butzbach grundsätzlich zulässig.

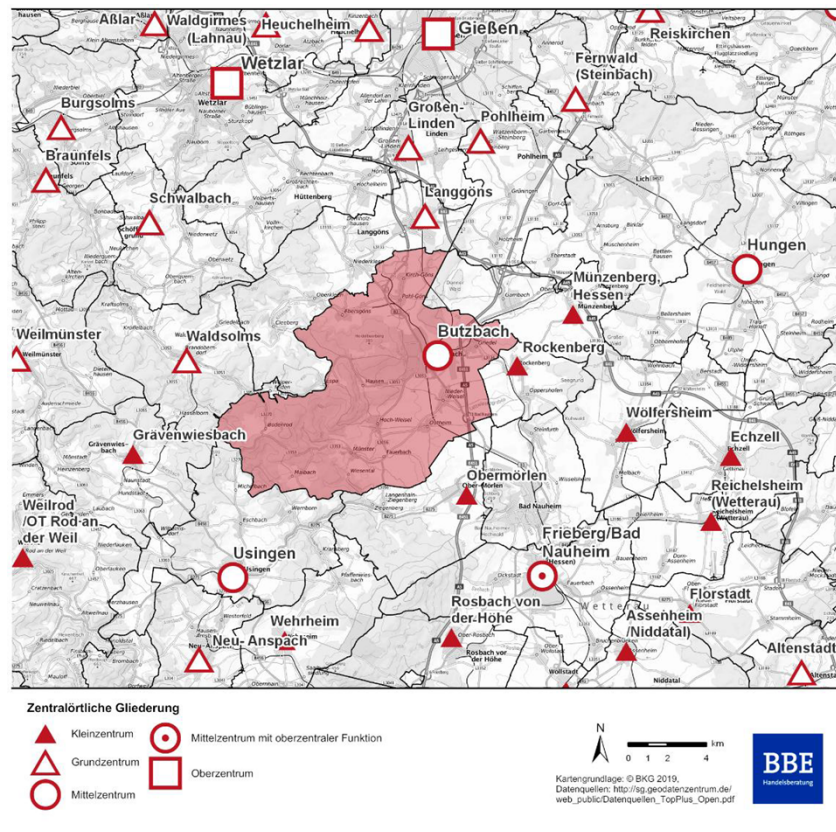


Abbildung 4: Lage der Stadt Butzbach und zentralörtliche Gliederung Quelle: BBE-Darstellung 2020

2. Lage und städtebauliches Umfeld des Projektstandortes

Der Projektstandort befindet sich unmittelbar an der Grenze zur Kernstadt. Die Stadt weist gegenwärtig ein Bevölkerungspotenzial von rund 27.500 Einwohnerinnen und Einwohnern (Stand: 31. Dezember 2020) auf. Die Stadt Butzbach erfreut sich insgesamt einer positiven Bevölkerungsentwicklung. Innerhalb der letzten fünf Jahre ist die Bevölkerung um ca. 8 % angestiegen. Die Stadt Butzbach verfügt über eine sehr gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Über die Anschlussstellen Butzbach und Bad Nauheim besteht im Westen des Stadtgebiets Anschluss an die Bundesautobahn BAB 5 (Gießen – Frankfurt/ Main). Die Bundesstraße B 3 verläuft in Nord-Süd-Ausrichtung ebenfalls durch das Stadtgebiet von Butzbach und stellt die Anbindung an die Nachbarkommunen sowie an die Bundesautobahn BAB 485 (Gießen – Langgöns) her.

Zahlreiche Landes- und Kreisstraßen sichern die innerörtliche Erschließung. Über den Bahnhof Butzbach besteht Anschluss an den Regionalverkehr der Deutschen Bahn in Richtung Gießen und Frankfurt am Main. Zusätzlich gewährleisten mehrere Buslinien die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr innerhalb der Stadt Butzbach sowie an die Nachbarkommunen.

Der Projektstandort befindet sich im Industriegebiet Ost und bildet mit dem Getränkemarkt Fristo einen Standortverbund. An der Ostumgehung, dem Projektstandort gegenüberliegend, ist das Gerhardt Bauzentrum ansässig. Das nördliche Umfeld ist von Gewerbebetrieben geprägt. Das Zentrallager von Aldi schließt sich östlich an das Grundstück des Erweiterungsvorhabens an. Im Süden sind landwirtschaftlich genutzte Flächen vorzufinden, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt sind, bisher aber noch nicht entwickelt wurden. Die nächstgelegenen Wohngebiete befinden sich rund 400 Meter westlich des Projektstandortes.

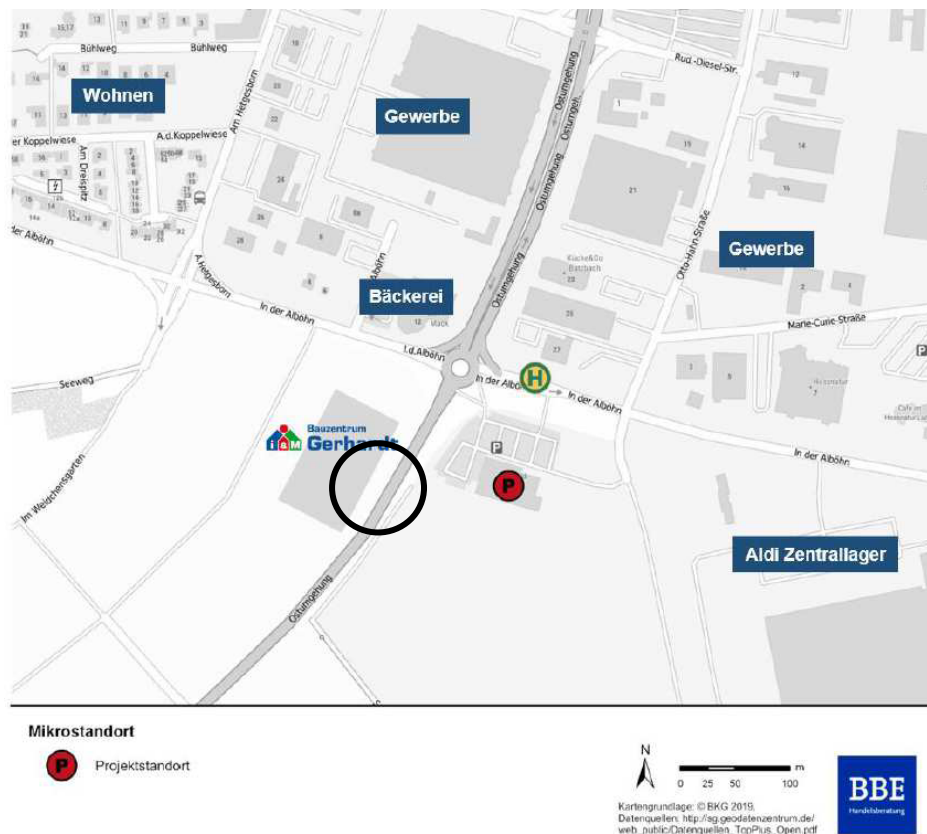


Abbildung 5: Projektstandort Stand 24.06.2021 (Quelle: BBE)

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch die Straße „Am Keltenhof“, unweit der Ostumgehung. Die Ostumgehung stellt eine zentrale Verkehrsachse im Gewerbegebiet Ost dar und sichert im Süden die Anbindung an die Bundesstraße B 3 und führt diese in nördlicher Richtung in die Griedeler Straße, die die Anbindung an die Bundesautobahn BAB 5 sicherstellt. Die Bushaltestelle „Alböhn“ befindet sich in fußläufiger Distanz zum Vorhabengrundstück.

Die nächstgelegenen Wohngebiete befinden sich in einer Entfernung von rund 400 Metern in westlicher Richtung im Bereich „In der Alböhn“ und Große Wendelstraße/ Bundesstraße B 3.

III. Begründung des Vorhabens und des Abweichungsantrags

1. Allgemeine Gründe für die Erweiterung

Für die von Aldi_{Süd} geplante Erweiterung wird zunächst darauf hingewiesen, dass der Lebensmittelbereich an Attraktivität gewonnen habe und das Angebot heute wegen seiner Sortimentsstruktur wesentlich für die Grundversorgung sei. Bei der Sortimentszusammensetzung werde aber auch weiterhin nicht auf spezielle wettbewerbliche oder städtebauliche Rahmenbedingungen vor Ort Bezug genommen. Auch in Butzbach handele es sich von der Sortimentszusammensetzung her um eine „Aldi_{Süd}-Konzern-typische Filiale“. Die Kunden suchten den Standort nur auf, wenn er näher oder bequemer zu erreichen, sei als andere Märkte. Der Standort „Am Keltenhof 1“ werde trotz seiner formalen Zugehörigkeit zu einem Gewerbe- bzw. Industriegebiet als „stadtnah“ bewertet. Er sei aus den nordwestlich gelegenen Wohnquartieren der Kernstadt fußläufig und mit dem Fahrrad gut erreichbar. Darüber hinaus werde aufgrund städtebaulicher Rahmenparameter die Wohnbauentwicklung in Butzbach künftig ausgehend von der Kernstadt in südlicher Richtung erfolgen.

2. Besondere Bedeutung des Standortes – Ausbildungs- und Testbetrieb

Aufgrund der Lage im östlichen Bereich der Stadt Butzbach verfügt der Standort laut Antragstellerin über eine sehr gute Erreichbarkeit für Kunden aus der Kernstadt sowie aus den Stadtteilen Griedel und Nieder-Weisel, sodass diese Siedlungsbereiche das Kerneinzugsgebiet darstellten. Das sonstige Stadtgebiet sei dem erweiterten Einzugsgebiet zuzuordnen. Ausgenommen davon seien die Stadtteile Ebersgöns, Kirch-Göns und Pohl-Göns.

Diese wiesen eine relativ hohe Distanz zum Projektstandort auf. Gleichzeitig befänden sich mit dem Lidl-Markt in der nördlichen Kernstadt sowie dem Angebotsstandort „Am Lindenbaum“ in Langgöns deutlich näher gelegene Wettbewerbsstandorte.

Da die Gemeinde Rockenberg aufgrund der Lage im Osten von Butzbach über eine gute Anbindung an den Projektstandort verfüge und dort keine Lebensmitteldiscounter ansässig seien, sei mit höheren Kaufkraftzuflüssen aus diesem Gebiet zu rechnen. Daher werde Rockenberg dem erweiterten Einzugsgebiet zugeordnet. Durch die geplante Erweiterung werde keine räumliche Ausdehnung des Marktgebietes ausgelöst. Vielmehr sei davon auszugehen, dass die Erweiterung insbesondere zu einer Festigung der Kundenbindung im Einzugsbereich beitragen werde.

Aufgrund der räumlichen Nähe zu dem Verwaltungs- und Logistikzentrum des Unternehmens und der damit verbundenen Funktion als Test- und Ausbildungsbetrieb sei der Aspekt des atypischen Einzelfalls der Aldi-Filiale vertiefend aufzugreifen. Dass Aldi_{Süd} Butzbach als Standort für die Regionalgesellschaft sowie deren Verwaltungs- und Logistikzentrum gewählt habe, sei auch im Hinblick auf die hierdurch erfolgte Schaffung von Arbeitsplätzen von großer Bedeutung. Aldi_{Süd} bestehe aus 28 selbständigen Gesellschaften, wobei das Rhein-Main-Gebiet von Butzbach, Langenselbold und Mörfelden aus versorgt werde. Jede Regionalgesellschaft betreue rund 70 Filialen. In der öffentlichen Wahrnehmung weniger präsent sei die Bedeutung des Unternehmens als Ausbilder. Ausgebildet werde zum/r Verkäufer/in, zum/r Kaufmann/Kauffrau im Einzelhandel und zum/r Bürokaufmann/-frau.

Hinzu trete ein Studium Plus mit dem Abschluss Bachelor of Business Administration (BA), das neben dem Studium an einer Fachhochschule oder Berufsakademie mit Schwerpunkt Handel paralleles Arbeiten und Ausbildung im Unternehmen umfasse. Anzusprechen sei schließlich die Ausbildung von Hochschulabsolventinnen und -absolventen zum/zur Bereichsleiter/-in Filialorganisation (Trainee-Programm für Absolventinnen und Absolventen Uni, FH, BA).

Gerade diese Ausbildungstätigkeit begründe die Notwendigkeit der räumlichen Nähe zu dem Verwaltungs- und Logistikzentrum „In der Alböhn“. Die Vorteile der räumlichen Nähe für die Ausbildung könnten, bezogen auf die verschiedenen Ausbildungsziele, wie folgt beschrieben werden:

- Ausbildung als Verkäufer/-in und Kaufmann/Kauffrau im Einzelhandel: Die Nähe zum innerbetrieblichen Unterricht sei gewährleistet. Vorteile ergäben sich aus dem kurzen Weg zur Einarbeitung in der Logistik und Verwaltung. Die Betreuung könne durch die Nähe Verwaltung und Verkauf optimiert werden.
- Ausbildung zum Bürokaufmann/zur Bürokauffrau: Der Mittelpunkt der Ausbildung sei die Verwaltung. Zusätzlich würden aber auch die Bereiche Logistik und Verkauf durchlaufen. Die unmittelbare Filialnähe ermögliche eine ideale Betreuung durch den Leiter der Verwaltung und den Leiter des Verkaufs während der Filial-Einarbeitungszeit.
- Studium Plus: Ziel des angebotenen Studiums Plus sei die Verbindung von Theorie und Praxis. Neben dem Studium erfolge die Einarbeitung in Filialen bis zur Übernahme der Filialleitung, aber auch in Verwaltung und Logistik. Die räumliche Nähe ermögliche eine kontinuierliche Betreuung der Studentinnen und Studenten in den Filialzeiten.

Es seien damit neben der Erprobung technischer und organisatorischer Innovationen und der Unternehmensrepräsentanz bei in- und ausländischen Gästen vor allem auch die vielfältigen, von dem Unternehmen angebotenen Ausbildungsmöglichkeiten, die für die räumliche Nähe der geplanten Filiale zu dem Verwaltungs- und Logistikzentrum sprächen, die Atypik begründeten und für die Zulassung der begehrten Abweichung von dem Integrationsgebot der Raumordnung votierten.

Die mit der geplanten Verkaufsflächenerweiterung angestrebten bestandssichernden Modernisierungs- und Anpassungsmaßnahmen stellten insofern eine Grundvoraussetzung zur Weiterentwicklung des bestehenden Marktes und Verfolgung der Funktion als Test- und Ausbildungsbetrieb dar.

IV. Planerische Vorgaben

1. Abweichungsverfahren 2009

Der Standort des in Rede stehenden Aldi- Marktes beruht auf der Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen 2000 im Jahr 2009. Im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 wurde der Standort dann als Sondergebiet Einzelhandel in den Plan aufgenommen, so dass er heute hinsichtlich des siedlungsstrukturellen Integrationsgebotes als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann.

2. Raumordnerische und raumplanerische Aussagen

a) Landesentwicklungsplan Hessen 2000

Der Landesentwicklungsplan Hessen 2000 legt für Butzbach die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums im Ordnungsraum fest. Die Stadt Butzbach liegt im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main. Die Nachbargemeinde Rockenberg ist dem Mittelbereich der Stadt Butzbach zugeordnet.

Die Stadt Butzbach befindet sich auf Regional- (Frankfurt – Friedberg – Butzbach - (Gießen) sowie überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachsen (Frankfurt – Bad Vilbel - Friedberg – Bad Nauheim Butzbach).

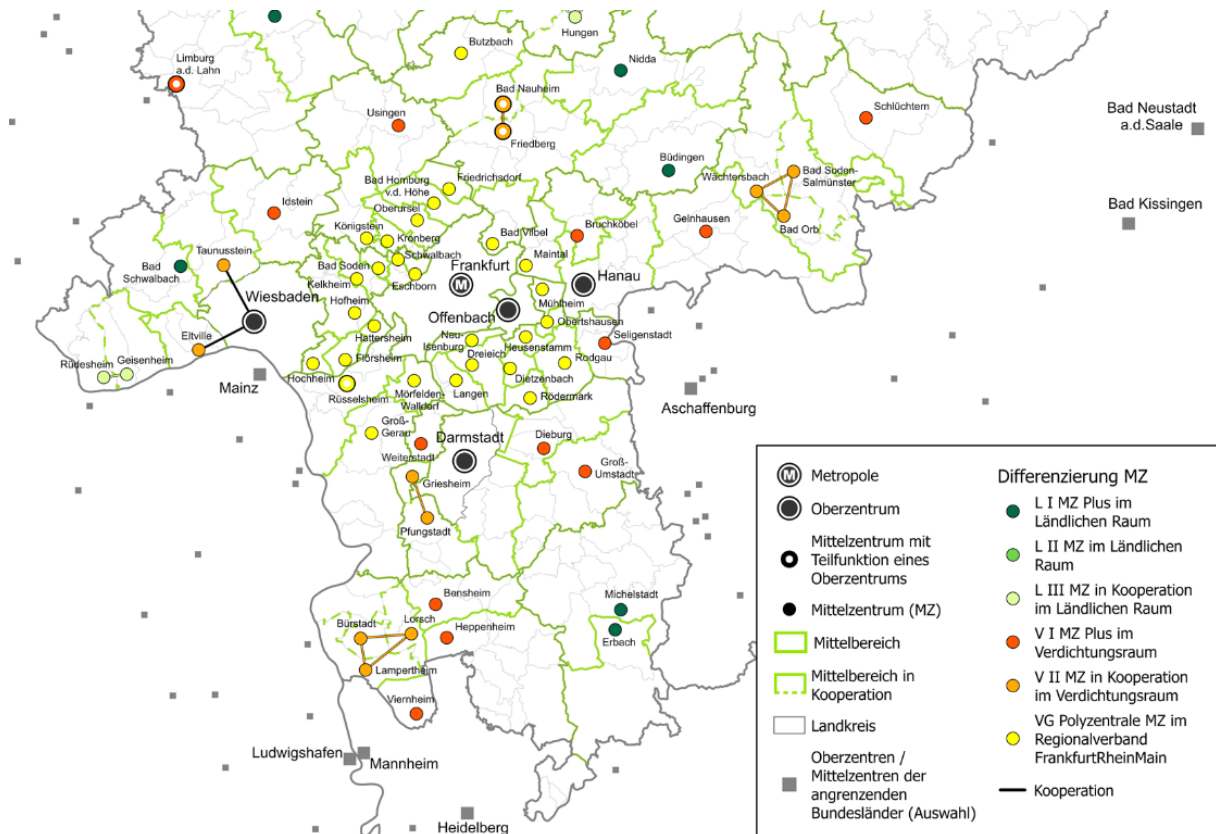


Abbildung 6: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Hessen 2020 – Zentrale Orte

Grundsätzlich entspricht die Planung der Vorgabe zum Zentralitätsgebot 6-1(Z) der 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 im Mittelzentrum Butzbach.

Die Planung widerspricht jedoch dem im Landesentwicklungsplan Hessen 2020 vorgegebenen Ziel 6-3 (Z) zum Integrationsgebot, wonach Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in den im Regionalplan festgeleg-

ten Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten dargestellt bzw. festgesetzt werden dürfen.

b) Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Die Stadt Butzbach ist dem Regionalverband FrankfurtRheinMain zugeordnet und unterliegt dem derzeit gültigen Regionalen Flächennutzungsplan 2010. Der regionale Flächennutzungsplan 2010 stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche Nahversorgung dar. Der Standort entspricht daher einem Vorranggebiet Siedlung.

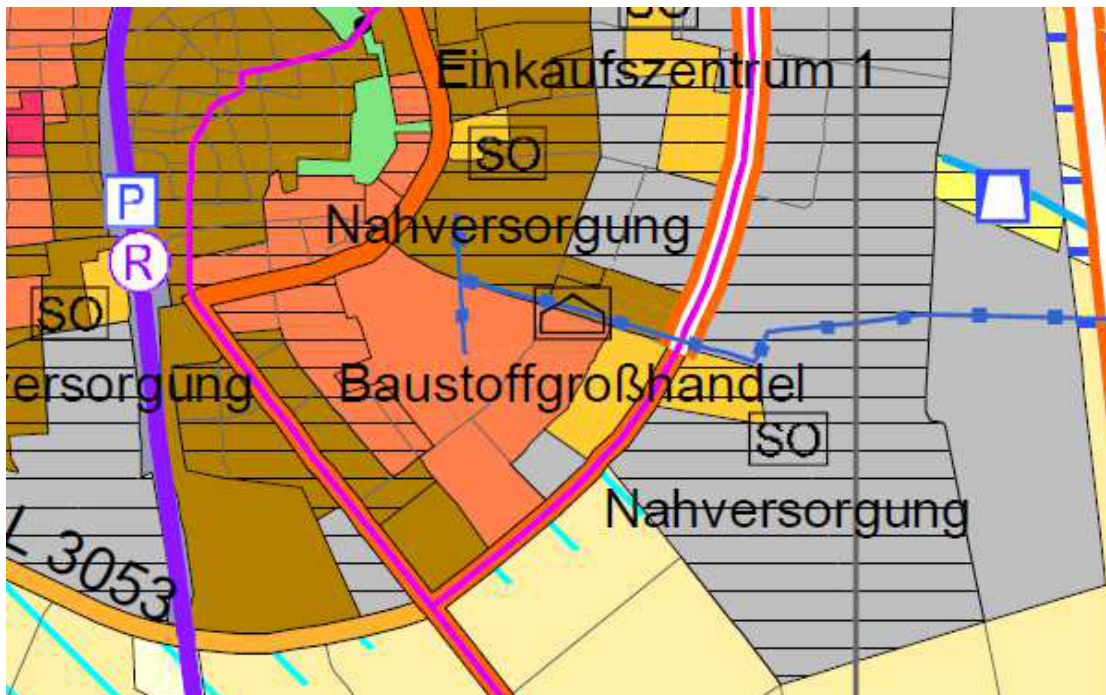


Abbildung 7: Ausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan 2010

V. Ergebnisse der Auswirkungsanalyse

Die Auswirkungsanalyse der BBE kommt zu dem Ergebnis, dass von dem Markt (auch in Kombination mit dem Getränkemarkt) auch nach der vorgesehenen Erweiterung keine negativen Auswirkungen im Sinne des Regionalen Einzelhandelskonzepts sowie des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen werden.

1. Einzugsgebiet

Untersucht wurde das Einzugsgebiet des verfahrensgegenständlichen Lebensmittelmarktes, der nach Auffassung der Gutachter aufgrund der Lage im östlichen Bereich der Stadt Butzbach über eine sehr gute Erreichbarkeit für Kunden aus der Kernstadt sowie aus den Stadtteilen Griedel und Nieder-Weisel verfüge, sodass diese Siedlungsbereiche dem Kerneinzugsgebiet (Zone 1) zuzuordnen seien. Das sonstige Stadtgebiet sei dem erweiterten Einzugsgebiet (Zone 2a) zugeordnet worden. Ausgenommen davon seien die Stadtteile Ebersgöns, Kirch-Göns und Pohl-Göns. Diese wiesen eine relativ große Distanz zum Projektstandort auf. Gleichzeitig befänden sich mit dem Lidl-Markt in der nördlichen Kernstadt sowie dem Angebotsstandort „Am Lindenbaum“ in Langgöns deutlich näher gelegene Wettbewerbsstandorte.

Da die Gemeinde Rockenberg aufgrund der Lage im Osten von Butzbach über eine gute Anbindung an den Projektstandort verfüge und dort keine Lebensmitteldiscounter ansässig sind, sei mit höheren Kaufkraftzuflüssen aus diesem Gebiet zu rechnen. Daher werde Rockenberg dem erweiterten Einzugsgebiet (Zone 2b) zugeordnet.

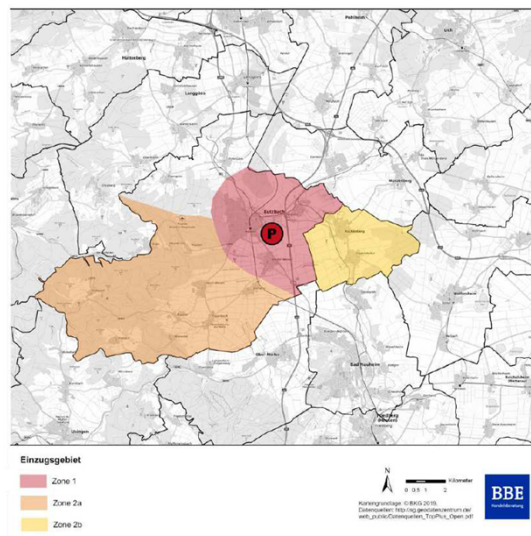


Abbildung 8: Einzugsgebiet Aldi-Markt in Butzbach

2. Umsatzerwartung nach der Erweiterung

Im Naheinzugsgebiet (Zone 1) leben aktuell ca. 17.700 Einwohnerinnen und Einwohner. Im erweiterten Einzugsgebiet entfallen rund 5.000 auf die relevanten Stadtteile von Butzbach und rund 4.360 Einwohnerinnen und Einwohner auf die Gemeinde Rockenberg. Insgesamt leben im Einzugsgebiet rund 27.000 Personen.

Darüber hinaus sind Streuumsätze mit Kunden aus einem größeren Umfeld zu erwarten, das aber aufgrund der geringen Kaufkraftabschöpfung nicht mehr dem eigentlichen Einzugsgebiet der Aldi-Filiale zugerechnet werden kann. Durch die geplante Erweiterung wird keine räumliche Ausdehnung des Marktgebietes ausgelöst. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die Erweiterung insbesondere zu einer Festigung der Kundenbindung im Einzugsbereich beitragen wird.

Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebeitrag von aktuell ca. 2.770 € für nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren), gewichtet mit der stadtspezifischen Kaufkraftkennziffer.

Unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter errechnet sich für das abgegrenzte Einzugsgebiet ein Kaufkraftvolumen in Höhe von insgesamt ca. 74,4 Mio. € im Jahr für die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren. Derzeit dürfte der Umsatz des Aldi- Marktes nach Einschätzung von BBE einen Umsatz von 11,5 Mio. € erwirtschaften. Die Gutachter gehen weiter davon aus, dass dieser Umsatz nach der Erweiterung um 2,5 auf 14 Mio. € gesteigert werden kann.

3. Flächenproduktivität, derzeitiger und künftiger Umsatz

Die Bürgerinnen und Bürger geben im Einzugsgebiet jährlich ca. 74,4 Mio. € für nahversorgungsrelevante Artikel (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) aus. Das Planvorhaben könne in der Zone I eine Kaufkraftbindung von ca. 18 % erreichen. Dies entspreche einem Umsatz mit Kunden aus dem Kerneinzugsgebiet von voraussichtlich ca. 8,5 Mio. €. Im erweiterten Einzugsbereich (Zone 2) erreiche das Planvorhaben eine Kaufkraftbindung von 10 %.

Darüber hinaus seien (diffuse) Streuumsätze zu prognostizieren, die aus der guten Verkehrsanbindung resultierten und einen Umsatz- bzw. Kundenanteil von ca. 7 % erreichten. Damit könne voraussichtlich ein Umsatz in Höhe von ca. 1,0 Mio. € mit Kunden aus einem größeren Herkunftsbereich erzielt werden.

Tabelle 1: Marktanteile des Lebensmitteldiscounters nach der geplanten Erweiterung

Bereich	Kaufkraftbindungsquote	Kaufkraftpotenzial	Erwarteter Umsatz	Umsatzanteil
	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %
Zone 1: OT Butzbach-Kernstadt, Nieder-Weisel, Griedel	18	48,5	8,5	61
Zone 2a: sonstiges Stadtgebiet Butzbach ohne Ebersgöns, Kich-Göns und Pohl-Göns	10	13,7	1,3	9
Zone II b: Rockenberg	10	12,3	1,2	8
Diffuse Umsatzzuflüsse	./.	./.	1,0	7
Nahversorgungsrelevante Kernsortimente gesamt	./.	./.	12,0	86
Nonfood-Sortimente	./.	./.	2,0	14
Summe	./.	./.	14,0	100

Quelle: BBE-Berechnungen 2020, Rundungsdifferenzen möglich

Durch die für die Aldi-Filiale in Butzbach geplante Verkaufsflächenerweiterung um 400 m² werde im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes von einem Umsatzzuwachs ausgegangen, der bei einem unveränderten Sortiment nur aus einer Attraktivitätssteigerung resultiere. Demgemäß werde unterstellt, dass nach der Verkaufsflächenerweiterung ein Umsatz von maximal 14,0 Mio. € erwirtschaftet werden könne.

Die Gutachter legen dar, dass die Annahme, der Umsatz steige proportional zur Fläche unzutreffend sei. Da das Sortiment des Marktes nicht erweitert werde, könnten Umsatzsteigerung ausschließlich aus dem Attraktivitätsgewinn und der dadurch bewirkten stärkeren Kaufkraftbindung generiert werden. Trotz des Zuwachses der Verkaufsfläche um 400 m² sinke damit die Flächenproduktivität von derzeit rund (1.110m² / 11,5 Mio. € =) 10.360,- €/m² auf rund (1.500m² / 14.000,-€ =) 9.300 €/m². Der gewählte Untersuchungsansatz eines steigenden Umsatzes sei damit als Worst-Case-Betrachtung anzusehen.

4. Umsatzumverteilung

Die Wettbewerbssituation ergibt sich aus der nachfolgenden Abbildung 9. Zu ergänzen ist insoweit, dass der Penny-Markt im Zentrum von Butzbach Anfang 2021 geschlossen hat.

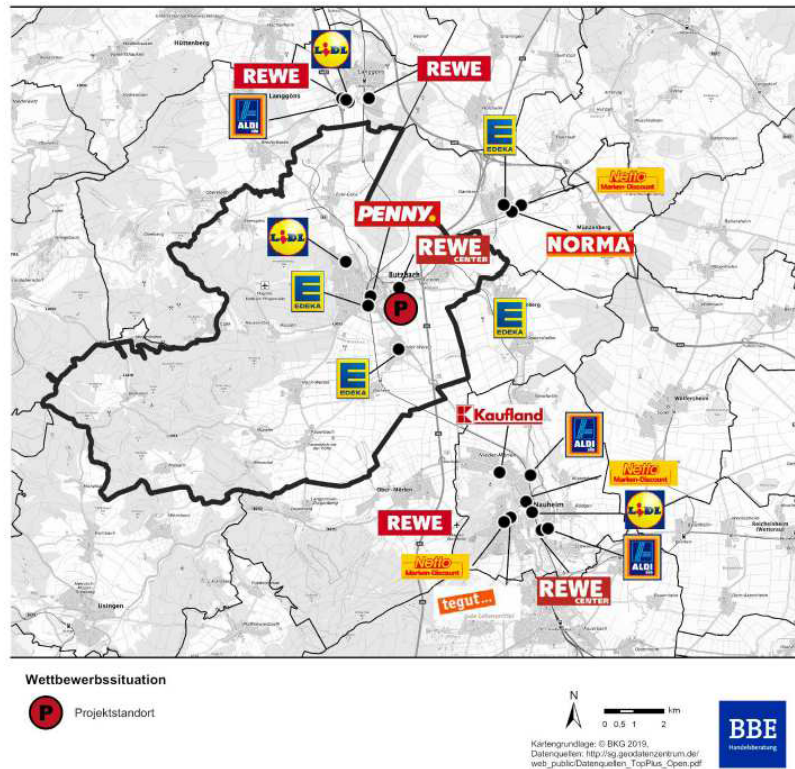


Abbildung 9: Versorgungssituation in im Einzugsbereich des Vorhabens

Untersucht wurden die nächstgelegenen Wettbewerber zum Planvorhaben, woraus sich Umsatzumverteilungen von höchstens 6% ergeben, aber keinesfalls betriebsgefährdende Umverteilungsquoten erreicht würden. Für den (zwischenzeitlich aufgegebenen) Penny-Markt in der Innenstadt resultiere laut BBE-Prognose die geringe Umverteilung von 0,1 Mio. € in einer Umverteilungsquote von 3 %, die die Neuansiedlung eines Marktes nicht gefährde.

Im nahegelegenen Münzenberg würden hauptsächlich die Lebensmitteldiscounter von Umverteilungen betroffen sein. Mit insgesamt 0,5 Mio. € bzw. 4 % des dortigen Umsatzes seien hier keine negativen Effekte zu erwarten. Für den Lebensmittelmarkt in Rockenberg ergäbe sich aufgrund der begrenzten Wettbewerbsüberschneidung ebenfalls nur eine geringe Umverteilungsquote von 2 %. Für die weiter entfernt gelegenen Wettbewerbsstandorte in Langgöns und Bad Nauheim seien allenfalls marginale Umsatzumverteilungsquoten von max. 1 % ihres derzeitigen Umsatzes zu prognostizieren. Für die kleinteiligen Nahversorgungsstrukturen (vor allem Bäckereien/Metzgereien) im Untersuchungsraum seien ebenfalls nur marginale Umsatzeinbußen zu erwarten, da keine wesentliche Verstärkung der Sortimentsüberschneidungen durch die Erweiterung des ansässigen Betriebes eintreten werden.

Tabelle 2: Prognostizierte Umsatzumverteilungen

Standort ¹	Derzeitiger Wettbewerberumsatz	Umverteilung	Umverteilung
	in Mio. €	in Mio. €	%
Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt, Butzbach (<i>Penny</i>)	4,0	0,1	3
Gewerbegebiet Ost, Butzbach (<i>Rewe Center</i>)	17,0	0,6	4
Nieder-Weisel, Butzbach (<i>Edeka</i>)	2,5	0,1	4
Sonstige Lage Butzbach (<i>Edeka, Lidl</i>)	18,8	1,0	5
Am Lindenbaum, Langgöns (<i>Rewe Center, Aldi, Lidl</i>)	26,3	(*)	(*)
Münzenberg (<i>Edeka, Netto, Norma</i>)	12,2	0,5	4
Rockenberg (<i>Edeka</i>)	6,3	0,1	2
Ober-Mörlen (<i>Rewe</i>)	5,5	(*)	(*)
Innenstadt Bad Nauheim (<i>Tegut, Netto</i>)	8,0	(*)	(*)
Bad Nauheim Nieder-Mörlen (<i>Kaufland</i>)	12,5	(*)	(*)
Sonstige Lage Bad Nauheim (<i>Aldi, Lidl, Netto</i>)	18,8	0,1	1
Umverteilungseffekte insgesamt	131,9	2,5	2

¹ ohne Untersuchungsobjekt
(*) marginal
Quelle: BBE-Berechnungen 2020

Insgesamt seien damit nach der BBE-Prognose nur geringe Umsatzverluste für zentrale Versorgungsbereiche und wohnungsnaher Versorgungstandorte zu prognostizieren. Die Wettbewerbswirkungen würden sich überwiegend auf Standortlagen außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen beziehen. Die prognostizierten Umverteilungseffekte des Vorhabens seien im Hinblick auf die versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen in der Stadt Butzbach und den umliegenden Kommunen zu bewerten. Nachteilige Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung in Butzbach und den Nachbarkommunen könnten anhand der vorgelegten Untersuchungen der BBE Handelsberatung GmbH ausgeschlossen werden.

C. Beteiligung der Gebietskörperschaften und Fachbehörden

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

I. Regierungspräsidium Darmstadt

1. Dezernat IV/F 41.5 – Bodenschutz West

Hinsichtlich des nachsorgenden Bodenschutzes werden keine Bedenken vorgebracht. Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes wird festgestellt, dass derzeit kein Eintrag für das Plangebiet vorhanden sei. Insofern lägen keine konkreten Erkenntnisse über mögliche Bodenbelastungen vor. Es wird darauf hingewiesen, dass die geplante Nutzung oder Bebauung auf Grundstücken mit schädlichen Bodenveränderungen ggf. erheblich beeinträchtigt werden könne. Die für das weitere Bebauungsplanverfahren relevanten weiteren Hinweise werden an die Stadt Butzbach weitergegeben.

2. Dezernat IV/F 43.1 – Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)

Das Fachdezernat teilt mit, dass spätestens im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen werden sollte, dass durch die Erweiterung des Discounters (unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die Geräuschemissionen der weiteren Betriebe und Anlagen im Einwirkungsbereich) die Orientierungswerte der DIN 18005 weiterhin eingehalten werden. Eine detaillierte Stellungnahme zum Lärmschutz könne erst nach Vorlage der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgen.

3. Dezernat I 18 – Kampfmittelräumdienst

Über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder habe keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen sei. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorlägen, sei eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

II. Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg

Unter Berücksichtigung der Lage im Stadtgebiet, der gemäß der BBE Auswirkungsanalyse prognostizierten Umsatzverteilungen und der Tatsache, dass es sich bei dem Standort um einen bereits bestehenden Lebensmitteldiscounter handele, bestünden hinsichtlich der Verkaufsflächenerweiterung keine Bedenken.

Es wird jedoch angeregt, die maximal zulässige Verkaufsfläche im Bebauungsplan festzusetzen, sowie im Geltungsbereich des Bebauungsplans zusätzliche Einzelhandelsbetriebe bzw. Verkaufsflächen auszuschließen.

III. Regionalverband FrankfurtRheinMain

Zu der vorgelegten Planung bestünden hinsichtlich der vom Regionalverband Frankfurt RheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 stelle das Plangebiet als „Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel – Nahversorgung“ dar. Die Darstellung diene der Ansiedlung von Lebensmittelvollsortimentern bis maximal 2.000 m² Verkaufsfläche oder Discountern bis maximal 1.200 m² Verkaufsfläche, gegebenenfalls ergänzt durch einen Getränkemarkt und weitere kleinere Geschäfte mit nahversorgungsrelevantem Sortiment in Nahversorgungszentren.

Bei der angestrebten Verkaufsflächenvergrößerung handele es sich um eine maßvolle Erweiterung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters. Derzeit betrage die Verkaufsfläche 1.100 m². Die geplante Erweiterungsmaßnahme ziele nicht auf eine Ausweitung des Sortimentsangebotes ab. Es sollten lediglich die Voraussetzungen für eine großzügigere Warenpräsentation im Kernsortiment, eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikabläufe geschaffen werden.

Darüber hinaus liege die Kaufkraftkennziffer für die Stadt Butzbach - laut Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH (Mai 2020) - mit 98,8 (2019) für nahversorgungsrelevante Sortimente leicht unter dem Bundesdurchschnitt. Gemäß vorliegender Auswirkungsanalyse seien keine negativen städtebaulichen Auswirkungen durch die Verkaufsflächenerweiterung zu erwarten.

IV. Hessen Mobil

Gemäß den Antragsunterlagen sei die verkehrliche Erschließung über die Gemeindestraßen Am Keltenhof, Die Alböhn, die Ostumgehung sowie weiterführend über deren

bestehende Anbindungen an die Bundesstraße B 3 (im Süden) und die Landesstraße L 3053 (in nördlicher Richtung) sichergestellt. Konkretisierende Betrachtungen bzw. diesbezügliche Prüfungen seien aber bislang nicht durchgeführt worden.

Es werde daher gefordert, die gegebene Leistungsfähigkeit der Verknüpfungspunkte mit dem klassifizierten Straßennetz spätestens im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für die kommenden 10-15 Jahre nachzuweisen. Sollten hier bauliche Änderungen /Erweiterungen an den bestehenden Knotenpunkten erforderlich sein, seien diese von der Stadt Butzbach planungsrechtlich abzusichern sowie baulich umzusetzen. Dies schließe ggf. erforderliche lichtsignaltechnische Änderungen mit ein.

Weiterhin werde von Hessen Mobil darauf hingewiesen, dass gegen die Straßenbaulastträger der übergeordneten Straßen (Bundesstraße 3, Landesstraße 3053) im Stadtteil Butzbach keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt bestünden.

V. Kreisausschuss des Wetteraukreises

1. Untere Bauaufsichtsbehörde

Seitens des Wetteraukreises, Fachdienst 4.5 (Bauordnung) wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich für einen Discounter nur 1.200 qm Verkaufsfläche zulässig seien (Regionaler Flächennutzungsplan). Die jetzt geplanten 1.500 qm Verkaufsfläche bedeuteten eine erhebliche Vergrößerung, die nach der Beschreibung im Schwerpunkt zur Verbesserung der Präsentation und zur Ergänzung des Sortiments dienen sollte. Der Discounter entwickle sich somit immer mehr zu einem Lebensmittelvollsortimenter, der ja auch nur max. 2.000 qm Verkaufsfläche aufweisen dürfe. Bedenken hinsichtlich des nicht integrierten Standortes würden nur zurückgestellt, da es sich um die Erweiterung eines Bestandsgebäudes handele und sich dadurch an den Auswirkungen für die Gesamtsituation nichts grundsätzlich ändere.

2. Fachdienst Archäologische, Denkmalpflege

Das betroffene Gebiet befindet sich nach Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde im Bereich einer vorgeschichtlichen Fundstelle. Bei den Erdarbeiten sei daher mit archäologischen Funden zu rechnen. Der Denkmalcharakter sei damit belegt (§ 11 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG). Bauvorhaben be-

dürften daher nach § 18 Abs. 1 HDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

VI. Magistrat der Stadt Münzenberg

Die Stadt Münzenberg teilt mit, dass der Magistrat den Antrag der Stadt Butzbach auf Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen auf eine Verkaufsfläche von maximal 1.500 m² einstimmig ablehne. In den der Stadt überlassenen Unterlagen sei auf Seite 20 der Begründung die Auswirkung auf die Märkte der Stadt Münzenberg dargestellt. Die Lebensmittelflächen in Butzbach und den angrenzenden Städten und Gemeinden seien bereits jetzt so ausreichend bemessen, dass kein Erfordernis bestünde, einzelne Märkte zu Lasten bestehender Märkte im Umland zu vergrößern. Die Auswirkung von Umsatzeinbußen von rd. 0,5 Mio.€ jährlich würden seitens der Stadt Münzenberg nicht akzeptiert.

VII. Weitere Beteiligte

Das Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung, das Dezernat IV/F 41.1 – Grundwasserschutz, das Dezernat IV/F 41.2 – Oberflächengewässer, das Dezernat IV/F 41.3 – Abwasser, Gewässergüte, das Dezernat IV/F 42.2 – Abfallwirtschaft West – sowie das Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren) – wurden am Verfahren beteiligt, haben jedoch keinerlei Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Auch von den übrigen am Verfahren beteiligten Städten und Gemeinden sowie vom Handelsverband Hessen-Süd wurden keine Bedenken geäußert bzw. keine Stellungnahme abgegeben.

D. Rechtliche Würdigung

I. Erforderlichkeit der Abweichung

1. Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Mit der beabsichtigten Erweiterung der zulässigen Verkaufsfläche des im Plangebiet ansässigen Lebensmitteldiscounters auf maximal 1.500 m² sowie den vorhandenen Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 410 m² im Bestand zu sichern wird von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 abgewichen.

a) Übereinstimmung mit dem Zentralitätsgebot

Die vorliegende beantragte Planung steht im Einklang mit dem Zentralitätsgebot. Als Mittelzentrum ist die Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Stadt Butzbach grundsätzlich zulässig. Das Zentralitätsgebot ist in Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 geregelt. Dort heißt es:

„Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig.“

b) Übereinstimmung mit dem Kongruenzgebot

Das Einzugsgebiet des Aldi- Marktes wird sich durch die Erweiterung nach der nachvollziehbaren Aussage der BBE Handelsberatung GmbH nicht ändern. Es umfasst – mit und ohne Erweiterung die Stadt Butzbach und die Nachbargemeinde Rockenberg, die dem Mittelbereich der Stadt Butzbach zugeordnet ist. Die Erweiterung ist daher mit dem Kongruenzgebot vereinbar, welches in Ziel 3.4.3-2 Abs. 1 Satz 2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 geregelt ist. Dieses Ziel lautet:

Dabei [bei der Ausweisung großflächigen Einzelhandels] ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.

c) Teilweiser Verstoß gegen das Integrationsgebot

Allerdings steht die vorliegende beantragte Planung nicht im Einklang mit dem städtebaulichen Integrationsgebot. Dieses Gebot ist in Ziel 3.4.3-2 Abs. 4 Satz 1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 geregelt und bestimmt, dass

„großflächige Einzelhandelsvorhaben [...] eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen [müssen].

Demgegenüber steht die Planung mit dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot im Einklang. Da der Standort im Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 als Sonderbaufläche Nahversorgung dargestellt ist, entspricht dies der regionalplanerischen Festlegung eines Vorranggebiets Siedlung. Das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot ist in Ziel Z3.4.3-2 Abs. 4 Satz 2 Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 geregelt. Es lautet:

„Sie [großflächige Einzelhandelsvorhaben] 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.

d) Kein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot

Die Stadt Butzbach konnte nachvollziehbar darlegen, dass das Vorhaben zu keinem Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot führen wird, welches in Ziel Z3.4.3-2 Abs. 5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 geregelt ist. Insoweit wird auf die Zusammenfassung der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH (siehe Kapitel B.V., insbesondere Kapitel B.V.4, Seiten 18 ff.) verwiesen. Das das Beeinträchtigungsverbot regelnde Ziel lautet:

„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. [...]“

2. Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsplan Hessen 2020

Das städtebauliche Integrationsgebot ist auch in der Fassung der 4. Änderung weiterhin Gegenstand des Landesentwicklungsplans Hessen 2000. Ob es insoweit einer Zielabweichung bedarf oder ob der Standort als teilintegriert angesehen werden kann, ist von der obersten Landesplanungsbehörde als Träger der Landesplanung zu beurteilen. Das insoweit maßgebliche Ziel 6-3 (Z) des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 lautet:

„Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in den im Regionalplan festgelegten Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten dargestellt bzw. festgesetzt werden. Ausnahmen sind möglich, soweit diese im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit städtebaulich integrierten Standorten festgelegt werden (teilintegrierte Standorte). [...]“ (Hervorhebung nur hier)

II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung

Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG kann eine Zielabweichung zugelassen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (dazu 1.) und sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist (dazu 2.). Die Ausübung pflichtgemäßen Ermessens durch die Regionalversammlung Südhessen muss zudem ergeben, dass die Zulassung der Abweichung von den in Rede stehenden Zielen – wie vorliegend – zweckmäßig ist (dazu 3.).

1. Grundzüge der Planung nicht berührt

Im Hinblick auf das städtebauliche Integrationsgebot sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. Dies folgt bereits aus den im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 an nicht integrierten Standorten festgelegten Ergänzungsstandorten. Entscheidend für die Beurteilung eines Standortes für großflächigen Einzelhandel ist nicht die Integration als solche, sondern die sich daraus ergebende fußläufige Erreichbarkeit des Marktes für eine möglichst große Zahl von Einkaufenden.

2. Zulassung der Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar

Die Zulassung der Abweichung ist unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, da im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 an der betreffenden Stelle bereits eine „Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel – Nahversorgung“ dargestellt ist. Diese Darstellung dient der Ansiedlung von Lebensmittelvollsortimentern bis maximal 2.000 m² Verkaufsfläche oder Discountern bis maximal 1.200 m² Verkaufsfläche. Mit der maßvollen Erweiterung des bereits ansässigen Betriebes bewegt sich das Vorhaben grundsätzlich innerhalb dieser Vorgaben. Würde es sich bei der Markterweiterung um einen Lebensmittelvollversorger handeln, wäre nicht einmal eine Abweichungszulassung erforderlich gewesen.

Allerdings ist entscheidend, dass die vorliegende Abweichungszulassung ausschließlich dann wirksam werden kann, wenn sichergestellt ist, dass kein Verstoß gegen Ziele des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 vorliegt. Denn in diesem Fall könnte eine Abweichung mit entsprechender Festlegung nicht genehmigt werden, die Zulassung der Abweichung wäre unter raumordnerischen Gesichtspunkten nicht vertretbar. Diesem Umstand trägt Nebenbestimmung II.1 Rechnung. Danach erfolgt die Zulassung der Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 unter der aufschiebenden Bedingung, dass eine erforderliche Abweichung von Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 zugelassen oder festgestellt wird, dass eine solche nicht erforderlich ist.

3. Ausübung pflichtgemäßen Ermessens

Die Ausübung pflichtgemäßen Ermessens ergibt vorliegend, dass die Abweichung von dem Ziel Z3.4.3-2 Abs. 4 (Integrationsgebot) des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zweckmäßig ist. Die Stadt Butzbach hat schlüssig und nachvollziehbar dargelegt, dass durch die geplante Erweiterung keine städtebaulich negativen (und damit raumbedeutsamen) Auswirkungen auf zentrale Versorgungsgebiete sowie sonstige integrierte wohnungsnaher Versorgungsstandorte zu erwarten sind.

Auch wenn dies für die Zulassung einer Abweichung nicht erforderlich ist, streitet gleichwohl für die Zulassung der Abweichung, dass es sich bei dem Vorhaben um einen atypischen Einzelfall handelt.

Die Erweiterung soll aus besonderen Gründen erfolgen. Aufgrund der räumlichen Nähe zu dem Verwaltungs- und Logistikzentrum In der Alböhn und der damit verbundenen Funktion als Test- und Ausbildungsbetrieb ergeben sich Synergieeffekte, die schlüssig dargelegt wurden. Es ergeben sich Vorteile aus dem kurzen Weg zur Einarbeitung der Auszubildenden in der Logistik und Verwaltung und die Betreuung kann durch die Nähe von Verwaltung und Verkauf zum innerbetrieblichen Unterricht optimiert werden.

Darüber hinaus soll die Filiale als Experimentierfeld für z.B. Veränderungen der Inneneinrichtung, aber auch für die Erprobung neuer Lichtkonzepte usw. genutzt werden, die bei entsprechender Akzeptanz durch den Kunden nicht nur auf die Filialen der Regionalgesellschaft übertragen werden sollen.

Die Aldi-Filiale ist bereits am gegenwärtigen Standort etabliert und planungsrechtlich gesichert und verfügt mit einer Bushaltestelle im fußläufigen Nahbereich über eine angemessene Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Die nächstgelegenen Wohngebiete befinden sich in einer Entfernung von rund 400 Metern in westlicher Richtung im Bereich „In der Alböhn“ und Große Wendelstraße / Bundesstraße B 3.

Außerdem soll die zukünftige Wohnbauentwicklung in Butzbach ausgehend von der Kernstadt in südlicher Richtung erfolgen, die durch den Marktstandort in ihrer Grundversorgung gesichert werden soll. Laut Ausführungen der Stadt Butzbach ist die Siedlungsentwicklung im Norden der Kernstadt zunächst abgeschlossen und die Siedlungsentwicklung wird sich wieder auf die Flächen im südlichen Bereich der Kernstadt konzentrieren. Zur Deckung der hohen Nachfrage an Wohnraum wurde in einem ersten Schritt der Bebauungsplan „Weiseler Straße Südost“ aufgestellt. Darüber hinaus wurden planungsrechtliche Voraussetzungen für Wohnbauentwicklungen in den Stadtteilen Nieder-Weisel und Griedel geschaffen, die dem Kerneinzugsgebiet des Marktstandortes zuzuordnen sind. Es wird davon ausgegangen, dass durch die angestoßenen Siedlungsentwicklungen und der damit verbundenen Bevölkerungsentwicklung die seitens der Stadt Butzbach angestrebte Verkaufsflächenerweiterung für den vorhandenen Lebensmitteldiscounter zur Sicherung der Nahversorgung begründbar ist.

Nichts desto trotz ist die Schließung des innerstädtischen Nettomarktes Anfang 2021 ein ernst zu nehmendes Warnsignal. Die Stadt Butzbach muss auch weiterhin das städtebauliche Ziel verfolgen, über geeignete Maßnahmen den zentralen Versorgungsbereich zu sichern, um die Grundversorgung des Innenstadtbereichs wiederherzustellen. Es sollte im Rahmen des Stadtentwicklungsprozesses unbedingt darauf hingewirkt werden, dass eine adäquate Nachnutzung der mittlerweile geschlossenen Limesgalerie erfolgt.

Auch wenn die Stadt Münzenberg in ihrer Stellungnahme Bedenken gegen die Planung geäußert hat, kann nach den Berechnungen des Gutachtens davon ausgegangen werden, dass mit einer Umsatzumverteilung von ca. 4 % keine negativen Auswirkungen auf die Grundversorgung der Stadt Münzenberg zu erwarten sind. Für den Lebensmittelmarkt in Rockenberg ergibt sich aufgrund der begrenzten Wettbewerbsüberschneidung ebenfalls nur eine geringe Umverteilungsquote von 2 %. Aufgabe der Regionalplanung ist keine Planwirtschaft. Wenn und soweit sichergestellt ist, dass – wie vorliegend – zentrale Versorgungsbereiche der Standort- sowie benachbarter Kommunen nicht gefährdet sind, schützt das Regionale Einzelhandelskonzept nicht vor Konkurrenz.

Auch im Übrigen hat die Beteiligung der Fachbehörden keine Bedenken hervorgebracht, die gegen eine Zulassung der Abweichung sprechen. Es wird daher empfohlen, die von der Stadt Butzbach beantragte Abweichung zuzulassen.

E. Hinweis

Gem. § 8 Abs. 4 Satz 1 HLPG kann die Entscheidung der Regionalversammlung, eine Zielabweichung zuzulassen oder zu versagen, innerhalb von drei Monaten nach der Entscheidung der Regionalversammlung durch die obere Landesplanungsbehörde mit Zustimmung der obersten Landesplanungsbehörde ersetzt werden, wenn dies rechts- oder fachaufsichtlich geboten erscheint.

III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

RPDA - III-93 d 52.14/2-2021/5

Martina Dickel-Uebers

Tel.: 8924

Markus Langsdorf

Tel.: 5693

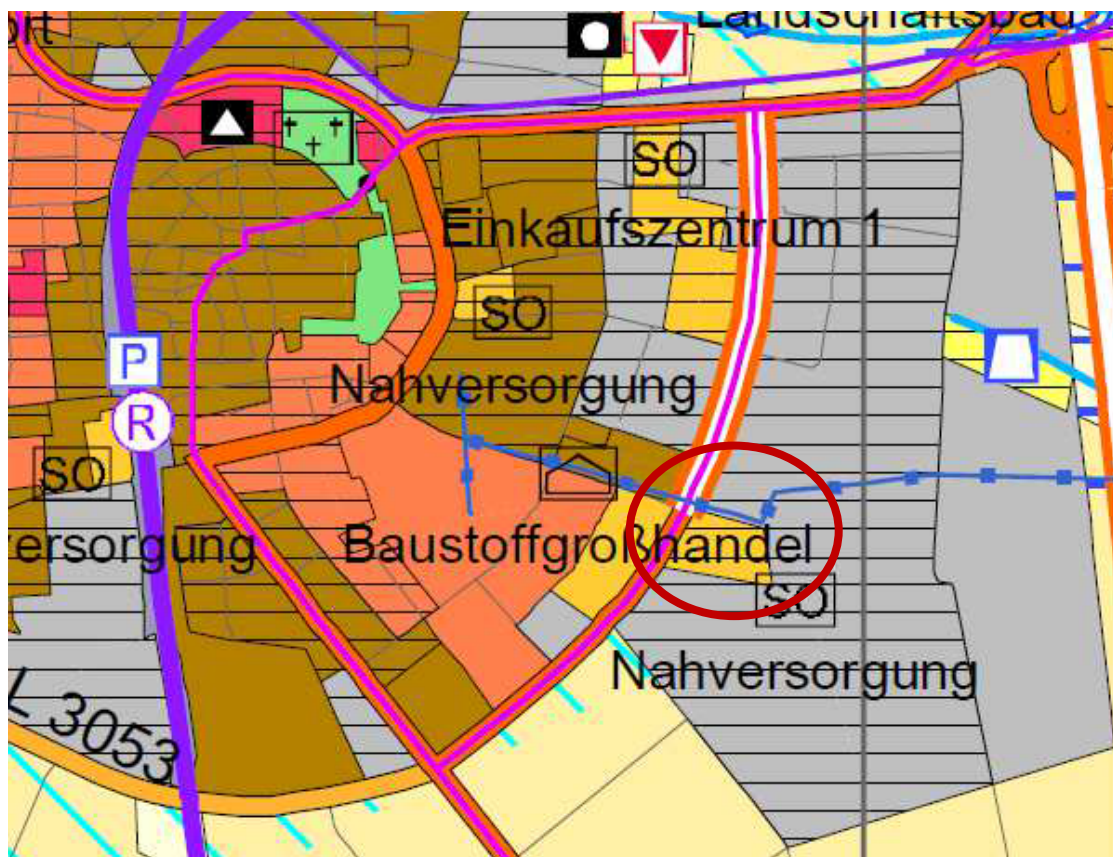
F. Anlage: Plankarte

Abbildung 10: Fläche, für die die Abweichung zugelassen wird