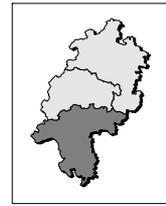


# REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

## Regierungspräsidium Darmstadt

- Geschäftsstelle -



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 159.0

06.08.2021

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag:	Anlagen : -1-
---------------------------	--------------	------------------

**Antrag der Stadt Butzbach auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen/  
Regionalen Flächennutzungsplan 2010 sowie von den Zielen des Landesentwicklungsplans  
LEP Hessen 2000 für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Ost –  
1. Erweiterung“ - 2. Änderung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich Ihnen von der Einleitung des Abweichungsverfahrens Kenntnis.

Mit Schreiben vom **2. August 2021** wurden die zu beteiligenden Stellen um Stellungnahme gebeten.

Eine Langfassung des Antrages sowie eine Auswirkungsanalyse liegen den Fraktionsgeschäftsstellen vor.

Mit freundlichen Grüßen

gez.: Dr. Fuhrmann i.V.

Regierungsvizepräsident



Stadtverwaltung Butzbach · Postfach 1109 · 35501 Butzbach

Regierungspräsidium Darmstadt  
Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und  
Bauleitplanung, Bauwesen  
Wilhelminenstraße 1–3  
64283 Darmstadt

## DER MAGISTRAT

Marktplatz 1, 35510 Butzbach

### Fachdienst 6

Stadtplanung, Wirtschaftsförderung,  
Straßen- und Tiefbau, Umwelt  
Dienstgebäude: Schlossplatz 1

### Cathrin Ferber, B.Sc.

Tel: +49 6033 995-128

Fax: +49 6033 995-174

cathrin.ferber@stadt-butzbach.de

Öffnungszeiten: Mo.–Fr. 08.00 – 12.00 Uhr

Do. 14.00 – 16.30 Uhr

Datum: 25. Juni 2021

### Antrag auf Zielabweichung

LEP Hessen 2000 und Regionalplan Südhessen /  
Regionaler Flächennutzungsplan (RPS / RegFNP 2010)  
im Bereich des Bebauungsplanes „Industriegebiet Ost – 1. Erweiterung“ 2. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantragt die Stadt Butzbach die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 und des Regionalplans Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplans gemäß § 6 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HPLPG2012, 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 m<sup>2</sup> zu schaffen sowie den vorhandenen Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 410 m<sup>2</sup> im Bestand zu sichern.

Mit freundlichen Grüßen

*C. Ferber*

i.A.

Cathrin Ferber



Sparkasse Oberhessen

Volksbank Butzbach eG

Commerzbank Butzbach

Postbank Frankfurt/M.

IBAN: DE49 5185 0079 0002 0001 05

IBAN: DE42 5186 1403 0000 0251 78

IBAN: DE13 5154 0037 0124 0225 00

IBAN: DE19 5001 0060 0027 4066 07

BIC/SWIFT: HELADEF1FRI

BIC/SWIFT: GENODE31BUT

BIC/SWIFT: COBADEFFXXX

BIC/SWIFT: PBNKDEFF



Parkhaus  
Landgrafenschloss

### Hinweis und Bestätigungserklärung

Das Regierungspräsidium Darmstadt nimmt für die Regionalversammlung Südhessen im gesetzlichen Auftrag Aufgaben der Geschäftsstelle in den gesetzlichen vorgesehenen Verfahren der Regionalplanung wahr (§§ 12 Abs. 2 Nr. 1, 6 Abs. 1 Satz 2 HPLG). Die in Regionalplanungsverfahren eingereichten Unterlagen sind notwendige Grundlage für eigene Stellungnahmen und zu erstellende Dokumente durch das Regierungspräsidium Darmstadt. Die gesetzlichen Aufgaben umfassen zudem eine mögliche Weiterleitung von erhaltenen Unterlagen oder der auf deren Grundlage erstellten Dokumente an andere Stellen (vgl. § 6 Abs. 2 HPLG), die öffentliche Auslage solcher Unterlagen oder Dokumente (vgl. § 6 Abs. 3 HPLG) oder deren Veröffentlichung auf der Homepage des Regierungspräsidiums Darmstadt (§ 21 Abs. 4 S. 1 der Geschäftsordnung der Regionalversammlung Südhessen i. V. m. § 15 Abs. 5 Satz 1 HPLG; § 6 Abs. 3 S. 2 HPLG).

Daneben bestehen Zuständigkeiten in Verfahren nach dem Raumordnungsgesetz (ROG) (z.B. § 12 Abs. 2 Nr. 3 HPLG i. V. m. §§ 12, 15 ROG). Auch insofern kann eine Weitergabe, Auslegung und Veröffentlichung im Internet von eingereichten Unterlagen erforderlich sein (z.B. § 15 Abs. 3 ROG).

Es wird darauf hingewiesen, dass eingereichte Unterlagen für die vorgesehenen Zwecke nur verwendet werden können, wenn die erforderlichen geistigen Eigentumsrechte vorliegen und das Regierungspräsidium Darmstadt von den einreichenden Personen oder Stellen zur entsprechenden Verwendung ermächtigt wird. Dies betrifft insbesondere Urheberrechte an verwendeten Bildern oder Fotografien.

Für den Fall, dass die erforderlichen Nutzungsrechte nicht vorliegen und Dritten aus diesem Grund Ansprüche gegen das Regierungspräsidium Darmstadt/das Land Hessen zustehen und geltend gemacht werden, insbesondere Ansprüche nach §§ 97 ff UrhG, wird das Regierungspräsidium Darmstadt/das Land Hessen bei den einreichenden Personen oder Stellen Regress nehmen.

Für die Unterlagen zum Abweichungsantrag der Stadt Butzbach vom 24.06.2021 wird das Vorliegen der erforderlichen Rechte und die Gestattung der dargestellten Verwendung durch das Regierungspräsidium Darmstadt bestätigt:

Butzbach, 25.06.21 i.A.C. Faber

Der Magistrat der Stadt Butzbach

Ort, Datum, Unterschrift einreichende Person oder Stelle

Stadt Butzbach, Stadtteil Nieder-Weisel

## **Antrag**

## **Zielabweichung**

# **LEP Hessen 2000 und Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan (RPS / RegFNP 2010)**

im Bereich des Bebauungsplanes „Industriegebiet Ost – 1. Erweiterung“ 2. Änderung

## **Kurzfassung**

Stand: 24.06.2021

Projektnummer: 200226

Projektleitung: Roeßing

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

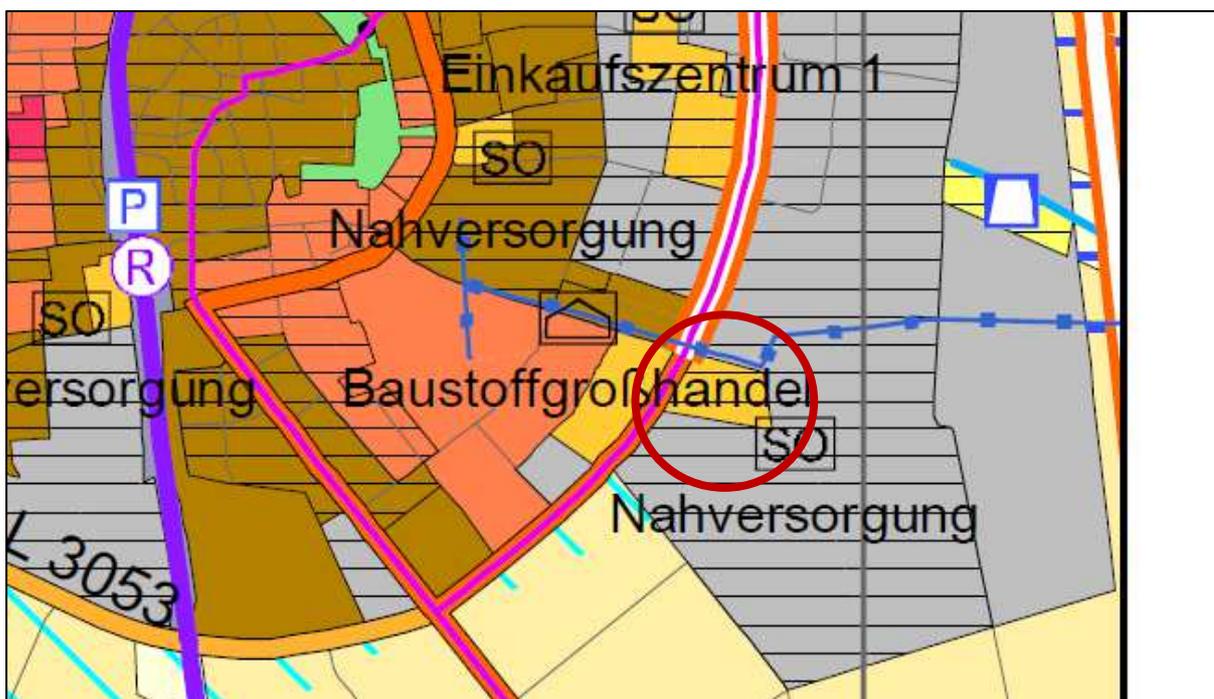
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

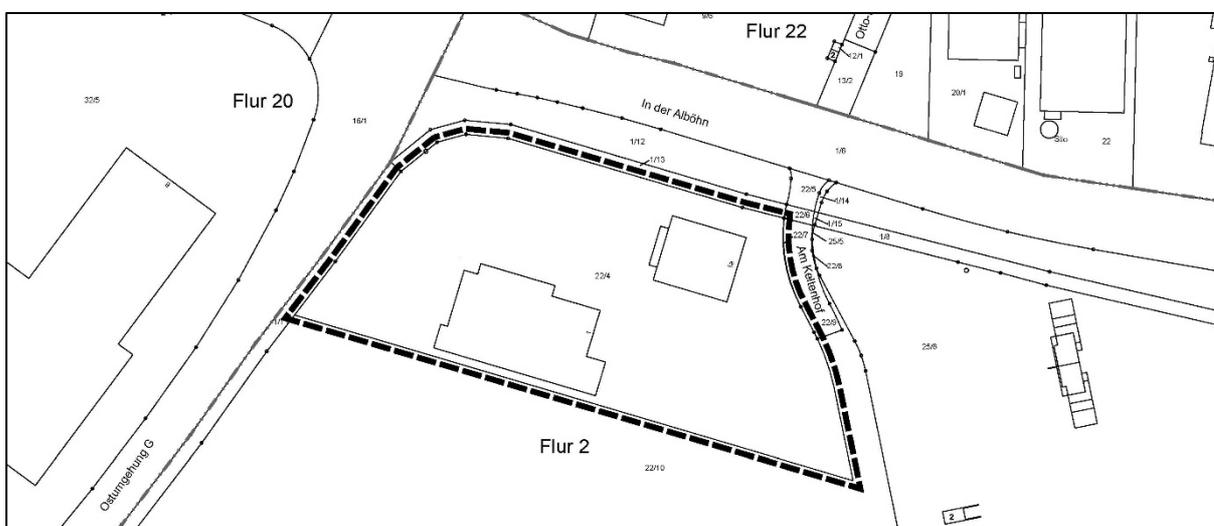
## Antrag

In Ausführung des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach vom 02.02.2021 beantragt die Stadt Butzbach hiermit die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 und des Regionalplans Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplans gemäß § 6 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLP<sub>G</sub>2012, 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 m<sup>2</sup> zu schaffen sowie den vorhandenen Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 410 m<sup>2</sup> im Bestand zu sichern. Der Standort ist bereits als Sondergebiet im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen.

Plankarte 1 (Ausschnitt RegFNP 2010)



Plankarte 2 (Antragsfläche)



## **Begründung**

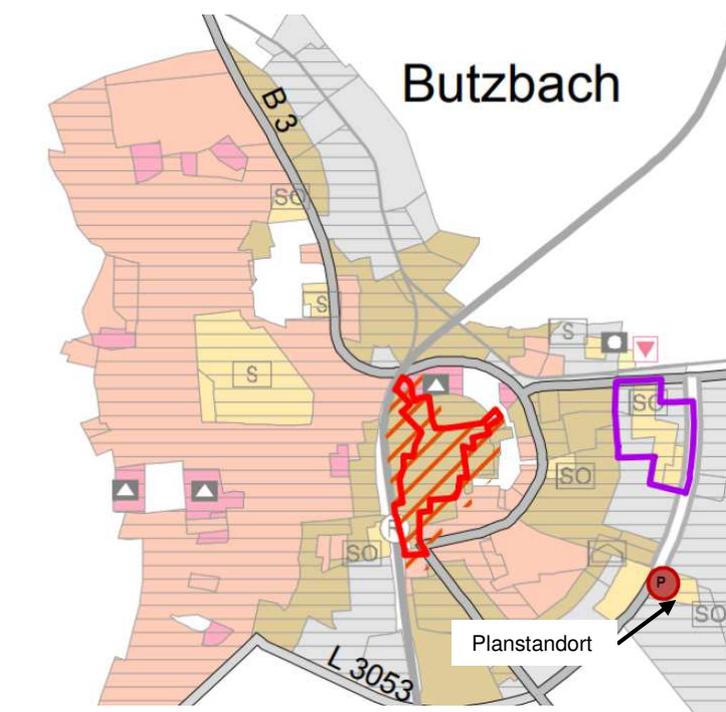
Der Bebauungsplan "Industriegebiet Ost - 1. Erweiterung" 1. Änderung wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach am 18.12.2009 als Satzung beschlossen und am 20.01.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist an der Ostumgehung ein Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" mit 1.500 m<sup>2</sup> zulässiger Verkaufsfläche für Lebensmittel aus. Es handelt sich hierbei um die Ersatzfläche des damals in der Griedeler Straße angesiedelten Aldi-Marktes. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes basierte hierbei auf der damaligen Zielabweichungsentscheidung, die die Zulässigkeit auf einen Einzelhandelsbetrieb für Lebensmittel und Getränke mit maximal 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche begrenzte. Im Vollzug des Bebauungsplanes erfolgte die Errichtung des Aldi-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup>, die im Jahr 2014 um den Getränkemarkt Fristo mit derzeit 410 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ergänzt wurde. Begehrt wird eine Abweichung von den entgegenstehenden Zielen der Raumordnung, um durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Ost – 1. Erweiterung“ die zulässige Verkaufsfläche für die Aldi-Filiale von 1.100 m<sup>2</sup> auf 1.500 m<sup>2</sup> anheben zu können. Der bestehende Getränkemarkt soll mit einer Verkaufsfläche von 410 m<sup>2</sup> bestandsorientiert gesichert werden.

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 ausgewiesen sind, bisher aber noch keine bauliche Umsetzung erfahren haben. Die nächstgelegenen Wohngebiete befinden sich rd. 400 Meter westlich des Projektstandortes. 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 B 3 und führt diese in nördlicher Richtung in die Griedeler Straße, die die Anbindung an die A 5 sicherstellt. Die Bushaltestelle „Alböhn“ befindet sich in fußläufiger Distanz zum Vorhaben-grundstück. Für die von Aldi<sup>Süd</sup> geplante Erweiterung wird zunächst darauf hingewiesen, dass der Lebensmittelbereich an Attraktivität gewonnen hat und das Angebot heute wegen seiner Sortimentsstruktur wesentlich für die Grundversorgung ist. Bei der Sortimentszusammensetzung wird aber auch weiterhin nicht auf spezielle wettbewerbliche oder städtebauliche Rahmenbedingungen vor Ort Bezug genommen. Auch in Butzbach handelt es sich von der Sortimentszusammensetzung her um eine „Aldi-Süd-Konzern typische Filiale“. Die Kunden suchen den Standort daher nur auf, wenn er näher oder bequemer zu erreichen ist, als andere Filialen. Der Standort Am Keltenhof 1 wird trotz seiner formalen Zugehörigkeit zu einem Gewerbegebiet bzw. Industriegebiet als „stadtnah“ bewertet. Er ist aus den nordwestlichen gelegenen Wohnquartieren der Kernstadt fußläufig und mit dem Fahrrad gut erreichbar. Darüber hinaus wird aufgrund städtebaulicher Rahmenparameter die Wohnbauentwicklung in Butzbach künftig ausgehend von der Kernstadt in südlicher Richtung erfolgen.

Für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens ist eine Änderung des Bebauungsplanes und eine Anhebung der Zulässigkeitsgrenze auf insgesamt 1.910 m<sup>2</sup> (1.500 m<sup>2</sup> für einen Lebensmittelmarkt, 410 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einen Getränkemarkt) notwendig. Als Abwägungsgrundlage für das Genehmigungsverfahren wird unter anderem ein gutachterlicher Nachweis erforderlich, dass im Realisierungsfall negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah 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 (RegFNP 2010) ist die Innenstadt von Butzbach als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Darüber hinaus ist der Fachmarktstandort im Bereich Griedeler Straße / Ostumgehung als „sonstiger Einzelhandelsstandort im Bestand“ im RegFNP 2010 dargestellt. Der Projektstandort befindet sich außerhalb dieser Standortbereiche.

Der regionale Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, gege-



Quelle: Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Beikarte 2

benenfalls ergänzt durch einen Getränkemarkt und weitere kleinere Geschäfte mit nahversorgungsrelevantem Sortiment in Nahversorgungszentren.

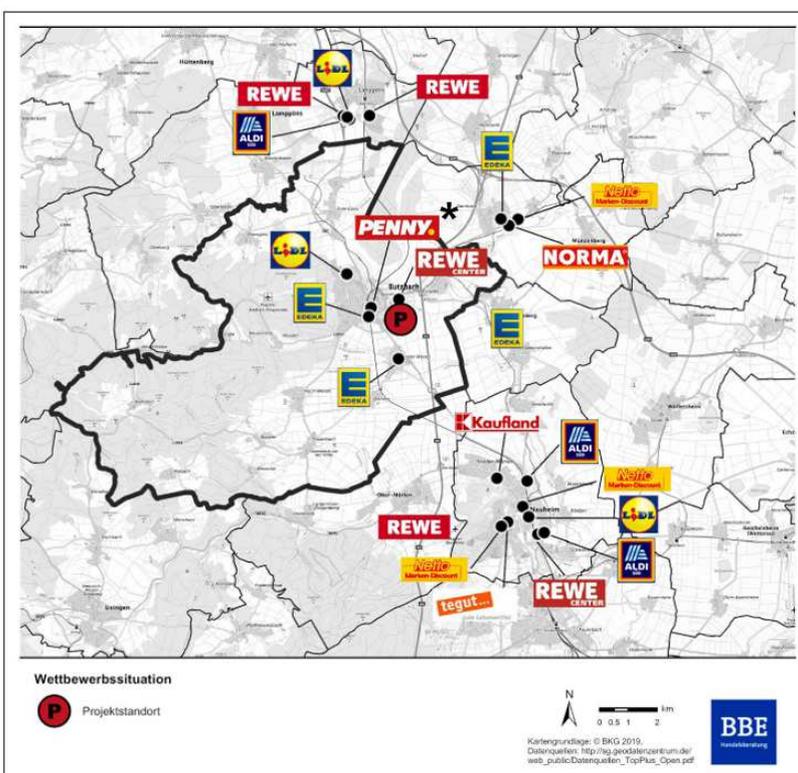
Adäquate Standortalternativen sind aufgrund der Standortgebundenheit und des bereits bestehenden und etablierten Einzelhandelsstandorts nicht vorhanden.

Aufgrund der Lage im östlichen Bereich der Stadt Butzbach verfügt der Standort über eine sehr gute Erreichbarkeit für Kunden aus der Kernstadt sowie aus den Stadtteilen Griedel und Nieder-Weisel, sodass diese Siedlungsbereiche das Kerneinzugsgebiet darstellen. Das sonstige Stadtgebiet ist dem erweiterten Einzugsgebiet zuzuordnen. Ausgenommen davon sind die Stadtteile Ebersgöns, Kirch-Göns und Pohl-Göns. Diese weisen eine relativ hohe Distanz zum Projektstandort auf. Gleichzeitig befinden 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 verfügt und dort keine Lebensmitteldiscounter ansässig sind, ist mit höheren Kaufkraftzuflüssen aus diesem Gebiet zu rechnen. Daher wird Rockenberg dem erweiterten Einzugsgebiet zugeordnet. 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. Die Angebotsausrichtung wird auch nach der Erweiterung primär bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen. Die geplante Erweiterungsmaßnahme zielt nach Aussage des Betreibers nicht auf eine Ausweitung des Sortimentsangebotes ab. Vielmehr sollen durch die Erweiterungsmaßnahme die Voraussetzungen für eine Diversifizierung des Nahversorgungsangebotes, eine großzügigere Warenpräsentation, eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikabläufe geschaffen werden. Zu berücksichtigen ist 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 erfordert einen erhöhten Flächenbedarf, dem mit dem Erweiterungsvorhaben ebenfalls Rechnung getragen werden soll. Darüber hinaus begründen auch die vielfältigen, von dem Unternehmen angebotenen Ausbildungsmöglichkeiten, die für die räumliche Nähe der geplanten Filiale zu dem Verwaltungs- und Logistikzentrum sprechen, die Atypik

des Standortes, die für eine Zulassung der begehrten Abweichung von dem Integrationsgebot der Raumordnung votieren.

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. Das Bevölkerungspotenzial beläuft sich auf rd. 27.080 Einwohner mit einem gesamten nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzial (Lebensmittel/ Drogeriewaren) von rd. 74,4 Mio. €. Nach der Erweiterung wird der Aldi-Markt voraussichtlich rd. 61 % des zu erwartenden Umsatzes mit Kunden aus dem Kerneinzugsgebiet (Zone I) tätigen. Auf das erweiterte Einzugsgebiet (Zone 2) entfallen ca. 18 % des Planumsatzes. Die diffusen Umsatzzuflüsse belaufen sich auf max. 7 % des Gesamtumsatzes. Somit wird auch der erweiterte Lebensmitteldiscounter vornehmlich Grundversorgungsfunktionen für die Bevölkerung im Einzugsgebiet übernehmen. Nach den BBE-Prognoseberechnungen erreicht das Gesamtvorhaben eine jährliche Umsatzleistung von max. 14,0 Mio. €. Durch die Erweiterungsmaßnahme kann

somit eine jährliche Umsatzsteigerung von max. 2,5 Mio. € induziert werden. Die zu erwartenden Wettbewerbswirkungen werden sich vor allem auf die Lebensmittelmärkte beziehen, die aktuell wesentlich die Versorgung sicherstellen. Dies betrifft insbesondere die Lebensmittelmärkte in Butzbach mit dem Rewe Center im Gewerbegebiet Ost, dem Edeka-Markt in der Kaiserstraße und dem Lidl-Markt in der nördlichen Kernstadt. Zu dem kleinflächigen Markt in Butzbach Nieder-Weisel bestehen begrenzte Wettbewerbsbeziehungen. Ebenfalls nur untergeordnet werden die nächstgelegenen Lebensmittelmärkte in Münzenberg und Rockenberg von Umverteilungen betroffen sein. Auch die



\* Penny-Markt seit Mitte Januar 2021 geschlossen

weiter entfernt gelegenen Angebotsstandorte in Langgöns, Bad Nauheim und Ober-Mörlen werden allenfalls geringfügige Umsatzverluste zu verzeichnen haben. Für die zentralen Versorgungsbereiche in Butzbach, Bad Nauheim oder sonstigen Kommunen ergeben sich keine städtebaulich negativen Auswirkungen. Abschließend lässt sich festhalten, dass das Erweiterungsvorhaben keine städtebaulich relevanten Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auslöst. Es handelt sich um die bestandssichernde Erweiterung eines ansässigen Betriebes, der der lebensmittelbezogenen Grundversorgung der Bevölkerung in Butzbach dient.

Nach diesseitiger Auffassung kann die Abweichung vom Regionalplan zugelassen werden, da sie – wie im Rahmen des vorliegenden Abweichungsantrages gezeigt werden konnte – unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge des Regionalplans nicht berührt werden. Im Mittelpunkt der Abweichung steht mithin das Integrationsgebot. Daher wird um eine im Sinne des Antrages positive Entscheidung gebeten.

Stand: 24.06.2021

Projektnummer: 200226

Projektleitung: Birgit Roeßing, Dipl.-Bauingenieurin (FH), Stadtplanerin AKH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)