



**Bebauungsplanverfahren 1. Änderung „Obere Rait II“
Aufstellungsbeschluss**

Gremium:	öffentl./nichtöffentl.	Beschlussart:	Sitzungsdatum:
GR	öffentlich	Beschlussfassung	28.05.2020

Beschlussvorschlag:

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens 1. Änderung „Obere Rait II“, Gemeinde Kirchentellinsfurt und des Verfahrens zu den Örtlichen Bauvorschriften 1. Änderung „Obere Rait II“, Gemeinde Kirchentellinsfurt wird beschlossen:

1. Für den im Lageplan vom 26.03.2020 dargestellten Bereich, werden nach § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan und die Satzung zu den Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 7 LBO aufgestellt.
2. Dieser Beschluss des Gemeinderates ist ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

HH-Stelle	HH-Mittel	Vergabesumme	Restmittel

Sachdarstellung und Begründung:

Mit dem Bebauungsplan 1. Änderung „Obere Rait II“, verfolgt die Gemeinde das Ziel, eine entgegengesetzte Entwicklung dieses Gebietes zu verhindern.

Mit dem Bebauungsplan 1. Änderung „Obere Rait II“, werden folgende städtebauliche Zielsetzungen verfolgt:

Sicherung der Ziele der Raumordnung

Konzentrationsgebot (PS 3.3.7 (Z) Satz 1 LEP 2002)

Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

Integrationsgebot (Plansatz 3.3.7.2 (Z) Satz 2 LEP 2002)

Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.

Agglomerationsverbot (Plansatz 2.4.3.2 (Z) 8 RPNA 2013)

Eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben entsteht, wenn räumlich nahe beieinanderliegend mehrere Einzelhandelsbetriebe errichtet werden, zu einem bestehenden Einzelhandelsbetrieb ein oder mehrere neue Einzelhandelsbetriebe hinzutreten oder bestehende Einzelhandelsbetriebe erweitert oder umgenutzt werden.

Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben sind in den zentralörtlichen Versorgungskernen, im Nebenzentrum, in den Grund- und Nahversorgungszentren in den Stadtteilen und in den Ortsmitten der Kleinzentren und nicht zentralen Orte erwünscht.

Kongruenzgebot (Plansatz 3.3.7.1 (Z) Satz 1 LEP 2002)

Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet.

Beeinträchtigungsverbot (Plansatz 3.3.7.1 (Z) Satz 2 LEP 2002)

Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Sicherung des Bestandes

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich heute ein Selbstbedienungs-Warenhaus mit einer Gesamtfläche von 9.972 m². Insgesamt hat das Selbstbedienungs-Warenhaus und die bestehenden Shops eine Verkaufsfläche von 7.348 m².

Insgesamt befinden sich 503 Stellplätze sowie eine Tankstelle und eine Waschstraße ebenfalls innerhalb des Bebauungsplanes.

Die Gemeinde möchte auch in Zukunft an dieser Stelle einen Vollsortimenter in der bestehenden Größenordnung beibehalten und nicht bei Aufgabe der derzeit noch bestehenden Nutzung anderweitige Nutzungen wie beispielweise ein Fachmarktzentrum. Dies würde nicht mit den von der Gemeinde verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen übereinstimmen. Die derzeit bestehende Verkaufsfläche entspricht dem Einkaufsverhalten der Bevölkerung. Eine Konfliktsituation mit den vorhandenen Geschäften in der Ortsmitte besteht nicht.

Hintergrund

Die Gemeinde kommt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes dem Planungsgebot gemäß § 21 LplG. nach. Hintergrund dessen ist eine Bauvoranfrage für den Abbruch und die Erweiterung des gegenüber dem REAL Markt liegenden ALDI Marktes. Mit Schreiben vom 22.03.2019 hatte der Regionalverband Neckar-Alb mitgeteilt, dass diese Erweiterung gegen mehrere Ziele der Raumordnung verstößt:

„Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Agglomerationsverbot, Kongruenzgebot und vermutlich auch gegen das Beeinträchtigungsverbot.

Für den Standort gibt es keinen Bebauungsplan. Das fortschreitende Wachstum einer raumplanerisch unzulässigen Einzelhandelsagglomeration sollte verhindert werden. Aus Sicht des Regionalverbands besteht deshalb das Erfordernis, durch einen an die Ziele der Raumordnung angepassten Bebauungsplan, das Gebiet an der Wannweiler Straße einer städtebaulich geordneten Entwicklung zuzuführen.

„Der Regionalverband fordert die Gemeinde Kirchentellinsfurt deshalb auf, ihre Planungspflicht zu erfüllen und unverzüglich einen Aufstellungsbeschluss für den Bereich an der Wannweiler Straße zu fassen und die nötigen Sicherungsmaßnahmen zur Sicherstellung der Umsetzung der Planungsziele zu beschließen.“

Mit Schreiben vom 10.04.2019 hat der Regionalverband Neckar-Alb dann noch einmal wiederholt, dass:

„In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich ein Real-Markt, für den es zwar einen Bebauungsplan gibt, dieser ist allerdings nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst. Wir schlagen deshalb eine Überplanung des gesamten Gebiets vor. Der Regionalverband fordert die Gemeinde Kirchentellinsfurt deshalb auf, ihre Planungspflicht zu erfüllen und einen Aufstellungsbeschluss zu fassen und die nötigen Sicherungsmaßnahmen (Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB) zu beschließen.“

Mit Schreiben vom 03.06.2019 hat der Regionalverband Neckar-Alb aufgrund des Beschlusses der Verbandsversammlung des Regionalverbands Neckar-Alb vom 28.05.2019 folgendes Planungsgebot erlassen:

„1. Die Gemeinde Kirchentellinsfurt wird nach § 21 Landesplanungsgesetz verpflichtet, für das Gebiet um die Einzelhandelsmärkte an der Wannweiler Straße Nr. 48-50 einen Bebauungsplan aufzustellen bzw. den bestehenden Bebauungsplan "Obere Rait II" (SO Verbrauchermarkt) an die Ziele der Raumordnung anzupassen und so zu ändern, dass die Bildung und Weiterentwicklung einer Einzelhandelsagglomeration ausgeschlossen ist. Die Ziele der Raumordnung gemäß der Plansätze 2.4.3.2 Z (3) in Verbindung mit Z (8) Regionalplan Neckar-Alb 2013 sind zu beachten. Hierzu ist von der Gemeinde Kirchentellinsfurt unverzüglich ein Beschluss zur Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplans nach § 2 Abs. 1 BauGB zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung zu fassen und öffentlich bekanntzumachen.

2. Die Gemeinde Kirchentellinsfurt wird verpflichtet, eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB zu beschließen.“

Die Gemeinde Kirchentellinsfurt hat daraufhin mit Schreiben vom 02.07.2019 Widerspruch gegen das erlassene Planungsgebot eingelegt.

Begründet wurde das wie folgt:

„Kirchentellinsfurt ist zwar lt. dem Regionalplan Neckar-Alb ein Ort ohne zentralörtliche Funktion, jedoch ein gewachsener Einzelhandelsstandort.

Für den ursprünglichen "Esbella"-Markt hat das Landratsamt Tübingen am 04.09.1974 die Baugenehmigung erteilt, Grundlage war der Bebauungsplan Obere Rait. Aufgrund von Neustrukturierungen wurde dann im Jahr 1997 der Bebauungsplan "Obere Rait II" aufgestellt und die Umbaumaßnahmen genehmigt. Bei beiden Bebauungsplanverfahren wurde der Regionalverband Neckar-Alb beteiligt.

Der Neubau des Aldi-Marktes wurde im Jahr 2000 gem. § 34 BauGB genehmigt, ebenso der Neubau des dm-Marktes.

Die Bauvoranfrage der Firma Aldi auf Abbruch und Neubau der Aldi-Filiale mit Vergrößerung der Verkaufsfläche wurde vom Landratsamt Tübingen am 01.04.2019 genehmigt. Für diesen Bereich ist also eine Veränderungssperre ausgeschlossen, da diese nicht gegen bereits erteilte Bescheide wirken darf ohne Schadenersatzpflichtig zu werden.

Der dm-Markt und der real-Markt haben Bestandsschutz.

Nach PS 2.4.3.2 Z (4) sind Einzelhandelsgroßprojekte auch in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig, wenn sie nach raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung geboten sind oder diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel-, oder Unterzentren zusammengewachsen sind.

Zur Sicherstellung der Grundversorgung sind in Kleinzentren und nicht zentralen Orten auch Agglomerationen möglich.

Bei dem Standort entlang der Wannweiler Straße handelt es sich um einen etablierten und verkehrsgünstig gelegenen Standort. Dieser versorgt nicht nur die Gemeinde Kirchentellinsfurt, sondern auch die umliegenden Gemeinden wie Wannweil, Kusterdingen, Pfrondorf oder auch den Nordraum Reutlingen.

Eine Einschränkung dieses Standortes würde die Bevölkerung in diesen Gemeinden negativ beeinträchtigen, da sie für die Grundversorgung wesentlich weitere Wege in Kauf nehmen müsste und damit das Verkehrsaufkommen in den Zentren Tübingen und Reutlingen erhöhen würden. Durch die Bahnhofsnähe sind die Einzelhandelsmärkte auch an den ÖPNV angeschlossen.

Aufgrund des jahrzehntelangen Bestandes des real-Marktes und auch der anderen Märkte hat sich die Versorgungssituation in der Umgebung daran ausgerichtet, so dass man nicht von einer Konkurrenzsituation ausgehen kann.

Negative Auswirkungen auf den Einzelhandel der angrenzenden Gemeinden oder Städte sind aus unserer Sicht nicht gegeben.

Eine Einschränkung in einzelnen Segmenten des Angebots würde zu einer deutlichen Verschlechterung der Einkaufsmöglichkeiten der betroffenen Gemeinden führen, welche wohl kaum durch Neuansiedlungen ausgeglichen werden können. Aus diesen Gründen müssen wir eine Einschränkung ablehnen.

Sollte sich durch einen eventuellen Verkauf des real-Marktes eine unerwünschte Situation ergeben, wird die Gemeinde Kirchentellinsfurt dann zu gegebener Zeit eine Veränderungssperre erlassen.“

Mit Schreiben vom 13.09.2019 hat das Regierungspräsidium Tübingen mitgeteilt, dass:

„Nach Prüfung der Entscheidung kommt das Regierungspräsidium zu dem Ergebnis, dass dem Widerspruch nicht abgeholfen werden kann. Das Regierungspräsidium plant daher, Ihren Widerspruch zurückzuweisen.“

Begründet wird diese Entscheidung wie folgt:

„1.

Gemäß § 21 Abs. 1 LPlG können die Träger der Bauleitplanung durch den Regionalverband dazu verpflichtet werden, die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, insbesondere Bauleitpläne aufzustellen, wenn dies zur Verwirklichung von regionalbedeutsamen Vorhaben gemäß § 11 Abs. 3 LPlG oder Erreichung anderer Ziele der Raumordnung erforderlich ist (Planungsgebot).

Ein Planungsgebot kann nicht nur bei einer erforderlichen Anpassung eines Bebauungsplanes erlassen werden, sondern auch eine Erstplanungspflicht kann von einem Planungsgebot erfasst sein (Hager, Kommentar zum LPlG, § 21 LPlG, Rn 14). Demnach durfte der Regionalverband das Planungsgebot sowohl auf den schon überplanten als auch auf den bislang nicht überplanten Teil erstrecken.

2.

Des Weiteren gilt der Grundsatz des § 1 Abs. 4 BauGB, wonach Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind. Dies gilt auch für schon bestehende Bauleitpläne. Diese sind auch an zeitlich nachfolgende Ziele der Raumordnung anzupassen (Battis/Krautzberger/Löhr, Kommentar zum BauGB, 13. Auflage, § 1 BauGB, Rn 32).

Demnach sind die von Ihnen vorgetragene Stellungnahmen des Regionalverbandes aus vorangegangenen Bebauungsplanverfahren aus dem Jahr 1974 und 1997 (Obere Rait und Obere Rait II) hier schon deshalb unbeachtlich, weil sich erst danach die Ziele der Raumordnung entsprechend geändert haben.

3.

In dem Plangebiet, für das der Regionalverband Neckar-Alb das Planungsgebot erlassen hat, hat sich mittlerweile auch eine Einzelhandelsentwicklung ereignet, die den Zielen der Raumordnung widerspricht. So widersprechen sowohl der Bebauungsplan "Obere Rait II" als auch die Entwicklung im bislang unbeplanten Gebiet an der Wannweiler Straße 48-50 den Zielen der Raumordnung hinsichtlich des Konzentrationsgebotes (Plansatz 3.3.7 (Z) des LEP 2002), des Integrationsgebotes (Plansatz 3.3.7.2 S.2 (Z) des LEP 2002) und des Kongruenzgebotes (Plansatz 3.3.7.. 1 S. 1 (Z) des LEP 2002). Hinzu kommt ein Widerspruch zum Agglomerationsverbot (Plansatz 2.4.3.2. Z (8) des Regionalplanes Neckar-Alb).

Auf die zutreffenden Ausführungen des Regionalverbandes Neckar-Alb im bisherigen Verfahren, insbesondere auch in der Anhörung v. 10.04.2019 und der Entscheidung vom 03.06.2019, wird verwiesen.

Auch Ihre Ausführungen im Schreiben vom 02.07.2019 vermögen hieran nichts zu ändern.

Zwar hat sich hier inzwischen ein Versorgungsstandort auch für Nachbarkommunen etabliert. Genau dies ist jedoch die zielwidrige Fehlentwicklung. Es ist nicht Aufgabe der Gemeinde Kirchentellinsfurt als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion, Nachbarkommunen zu versorgen.

Gerade auch die Aufgabe der Raumordnung und Regionalplanung, geeignete Regelungen zu treffen und auf die Einhaltung der Ziele zu achten, die es ermöglichen, dass sich jede Gemeinde

selbst im grundversorgungsrelevanten Sortiment versorgen kann, gebietet es, der Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes an dieser Stelle durch eine geeignete, den Zielen der Raumordnung angepasste, Bauleitplanung, entgegenzusteuern.

4.

Da schon heute in dem betreffenden Gebiet zielwidrige Entwicklungen stattgefunden haben und die Gemeinde Kirchentellinsfurt nicht bereit war, ohne ein Planungsgebot eine entsprechende, den Zielen der Raumordnung angepasste Bauleitplanung vorzunehmen, ist der Erlass des Planungsgebotes auch zur Vermeidung einer Verstärkung und Ausweitung der zielwidrigen Entwicklung erforderlich.

5.

Des Weiteren ermächtigt § 21 Abs. 1 LPlG die Träger der Regionalplanung auch dazu, die Gemeinden zum Einsatz der zur Sicherung der Planung erforderlichen Sicherungsmittel nach §§ 14, 15 BauGB zu verpflichten (VGH BW, Beschluss v. 18.05.2016, Az.:8 S 703/16, juris Rn 21). Demnach durfte der Regionalverband Neckar-Alb auch die Verpflichtung der Gemeinde Kirchentellinsfurt zum Beschluss einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB aussprechen. Ihre Befürchtung, dass eine Veränderungssperre aufgrund der schon vorhandenen genehmigten Märkte nicht möglich sei ohne Schadensersatzpflichtig zu werden, kann durch § 14 Abs. 3 BauGB entkräftet werden. Demnach werden Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, von der Veränderungssperre nicht erfasst. Dabei erfasst § 14 Abs. 3 BauGB auch den Bauvorbescheid (Battis/Kreutzberger/Löhr, Kommentar zum BauGB, 13. Auflage, Rn 21). Dies bedeutet, dass sowohl die bestandskräftige Baugenehmigung für den Real-Markt wie auch die im Bauvorbescheid entschiedene Erweiterung des Aldi-Marktes trotz einer nachträglichen Veränderungssperre weiterhin Gültigkeit besäßen.

6.

Schließlich ist der Erlass des Planungsgebotes auch ermessensgerecht erfolgt. Daher beabsichtigt das Regierungspräsidium, Ihren Widerspruch zurückzuweisen. Hiervon möchte Sie das Regierungspräsidium vorab unterrichten.“

Am 23.10.2019 fand zur Abstimmung des weiteren Verfahrens im Regierungspräsidium Tübingen mit Vertretern des Regierungspräsidiums und des Regionalverbandes Neckar Alb eine Besprechung statt.

Im Ergebnis wurde folgendes festgehalten:

„Ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die Veränderungssperre mit der Begründung Sicherung der Ziele der Raumordnung sowie Sicherung des Bestandes ist zunächst ausreichend.

Über den Widerspruch werde vorerst nicht entschieden, nach dem Aufstellungsbeschluss könnte dieser zurückgezogen werden.“

Die Gemeinde kommt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes damit dem vom Regionalverband Neckar-Alb erlassenen Planungsgebot gemäß § 21 LplG vom 03.06.2019 nach.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im beiliegenden Lageplan vom 26.03.2020 markiert und hat eine Größe von ca. 4,51 ha.

Da die für den 26.03.2020 geplante Sitzung des Gemeinderates aufgrund der Coronasituation ausgefallen ist, hat Herr Bürgermeister Haug am 26.03.2020 den Aufstellungsbeschluss im Wege der Eilentscheidung gem. § 43 Abs. 4 GemO beschlossen. Aus Gründen der Rechtssicherheit wird der Aufstellungsbeschluss in der Sitzung des Gemeinderates am 28.05.2020 nochmals öffentlich behandelt.

Kirchentellinsfurt, 11.05.2020
Ute Mang, FB Bauen und Liegenschaften

Anlagen

- Planzeichnung Lageplan, M 1:2.000, Plan Nr. 1 vom 26.03.2020
(DIN A3, col., verkleinert)



Gemeinde Kirchentellinsfurt

PLANZEICHNUNG (TEIL A) ZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

2. Örtliche Bauvorschriften

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (6) LBO)

3. Darstellungen ohne Normencharakter

— Bestehende Flurstücksgrenzen

▨ Bestehende Gebäude

Übersichtsplan M 1:15.000



Gemeinde Kirchentellinsfurt

M 1:2.000

1. Änderung "Obere Rait II" 2. Örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A)

Ausleitungsbeschluss

28.05.2020

Bürgerentscheid

Fristmäßige Bewilligung der Öffentlichkeit

gem. § 2 (1) BauGB

Ausgangsbauabschuss

Bewilligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Bewilligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Satzungsabschluss des Gemeinderats

gem. § 10 (1) BauGB

Ausfertigung

Die textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsabschluss überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Durch erteilte Bekanntmachung am:

Kirchentellinsfurt, den

Bürgermeister

Kirchentellinsfurt, den

Bürgermeister

28.03.2020

1

ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Kfz-Nr. MH 1248

Architektur und Stadtplanung

Bismarckstraße 25

72704 Reulthagen

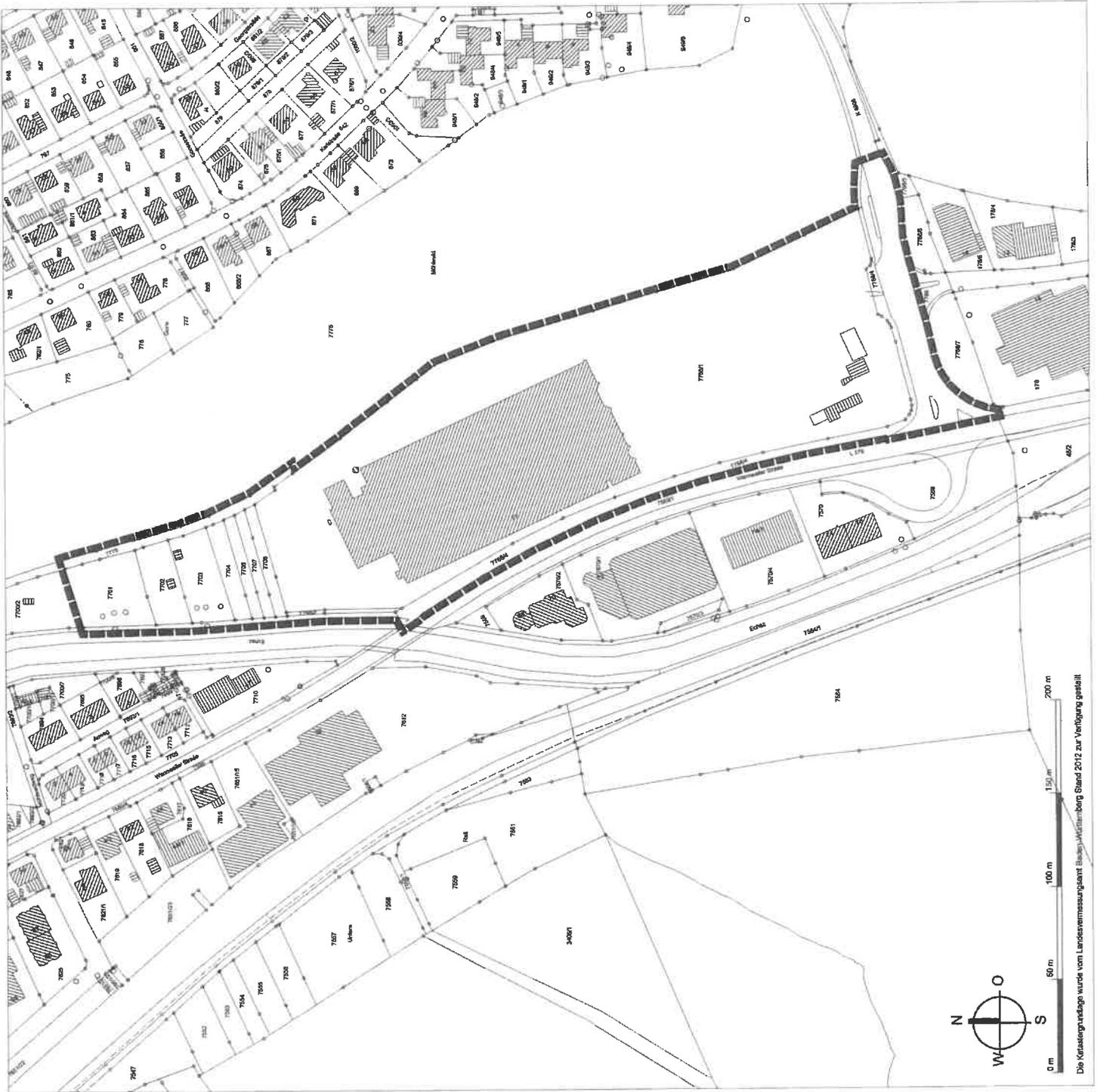
Regierungsbaumeister

Freier Architekt

und Stadtplaner SHL

www.kuenster.de

mail@kuenster.de



Die Kartographie wurde vom Landesvermessungsamt Baden-Württemberg Stand 2012 zur Verfügung gestellt.