



Bebauungsplanverfahren „Untere Rait II“

1. **Aufstellungsbeschluss**
2. **Billigung des Vorentwurfes**
3. **Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

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

Beschlussvorschlag:

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Untere Rait II“, Gemeinde Kirchentellinsfurt und des Verfahrens zu den Örtlichen Bauvorschriften „Untere 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. Der Vorentwurf des Bebauungsplans „Untere Rait II“, Gemeinde Kirchentellinsfurt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A vom 26.03.2020) und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1 vom 26.03.2020) wird mit der Begründung einschließlich Umweltbericht vom 26.03.2020 gebilligt.
3. Der Vorentwurf der Örtlichen Bauvorschriften „Untere Rait II“, Gemeinde Kirchentellinsfurt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A vom 26.03.2020) und dem Schriftlichen Teil, (Teil B 2 vom 26.03.2020) werden mit Begründung einschließlich Umweltbericht vom 26.03.2020 gebilligt.
4. Zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird gemäß § 3 (1) BauGB eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird jedermann die Gelegenheit gegeben, die Planung mit Vertretern der Verwaltung zu erörtern und sich zu der Planung zu äußern.
5. Gemäß § 4 (1) BauGB wird eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt. Im Rahmen dieser frühzeitigen Behördenbeteiligung werden diese von den Planungen unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
6. Dieser Beschluss des Gemeinderates ist ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

HH-Stelle	HH-Mittel	Vergabesumme	Restmittel

Sachdarstellung und Begründung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Untere Rait II“ wird das Plangebiet als Sondergebiet für den Einzelhandel ausgewiesen und damit die Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen. Die Gemeinde kommt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes dem Planungsgebot gemäß § 21 LplG. nach.

Bereits im März 2019 hat der bestehende ALDI Markt eine Bauvoranfrage für den Abbruch und die Erweiterung der Verkaufsfläche um bis zu 420 m² gestellt. 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 03.06.2019 hat der Regionalverband Neckar-Alb aufgrund des Beschlusses der Verbandsversammlung des Regionalverbands Neckar-Alb vom 28.05.2019 ein Planungsgebot erlassen.

Die Gemeinde kommt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes damit dem vom Regionalverband Neckar-Alb erlassenen Planungsgebot gemäß § 21 LplG vom 03.06.2019 nach. Es werden entsprechend zwei verschiedene Bebauungspläne „Untere Rait II“ für den ALDI und den DM Markt und „Obere Rait II“ mit Veränderungssperre für den REAL aufgestellt.

Der Gemeinderat Kirchentellinsfurt hat in seiner Sitzung am 19.12.2019 das Einvernehmen (Bauantrag) für die Erweiterung des ALDI Marktes erteilt.

Der Bauantrag wurde vom Landratsamt Tübingen am 19.03.2020 genehmigt.

Der Bauvorbescheid wurde am 01.04.2019 erteilt.

Verfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich und ein Umweltbericht wird nicht erstellt, da es sich bei dem Plangebiet um eine kleine innerörtliche Fläche handelt und mit der Bebauungsplanänderung lediglich die Art der Nutzung geändert wird. Das Eingriffspotential ist daher gering. Es werden keine Vorhaben festgesetzt, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung wird in zwei Schritten aufgestellt. Zusätzlich zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 (1) BauGB durchgeführt, um die verschiedenen Belange, hier speziell die Belange der Raumordnung besonders zu berücksichtigen.

Kirchentellinsfurt, 16.03.2020/08.05.2020

Ute Mang, FB Bauen und Liegenschaften

Anlagen

- Planzeichnung Vorentwurf, M 1:500, Plan Nr. 1 vom 26.03.2020 (DIN A3, col., verkleinert)
- Vorentwurf Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan (Teil B) vom 26.03.2020 (7 Seiten)
- Vorentwurf Begründung zum Bebauungsplan vom 26.03.2020 (14 Seiten)