Begründung

Bebauungsplan „Untere Rait II“

Örtliche Bauvorschriften „Untere Rait II“

Gemeinde Kirchentellinsfurt, Landkreis Tübingen

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde

2. Ziel und Zweck der Planung

3. Verfahren

4. Überörtliche Planungen
4.1 Landesentwicklungsplan 2002
4.2 Regionalplan

5. Örtliche Planungen
5.1 Flächennutzungsplan
5.2 Bestehende Bebauungspläne

6. Standortalternativen

7. Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung
7.1 Auswirkungsanalyse

8. Angaben zum Plangebiet
8.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
8.2 Örtliche Rahmenbedingungen

9. Umweltverträglichkeit / Artenschutz

10. Festsetzungen zum Bebauungsplan

11. Örtliche Bauvorschriften

12. Flächenbilanz

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Kirchentellinsfurt gehört zum Landkreis Tübingen. In Kirchentellinsfurt leben ca. 5.618 Einwohner. (Stand III/2019 Quelle: Statistisches Landesamt BW)
Die Gemeinde ist im Wesentlichen durch den Bereich im Echaztal (hauptsächlich Gewerbe und Einkaufen) und den historischen Ortskern mit den darum herumliegenden Wohngebieten auf der Hochfläche geprägt.
Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Echaztales, nördlich des Bereiches in dem die Echaz die Landesstraße 379 (Wannweiler Straße) unterquert und dann östlich von ihr verläuft. Damit befindet sich die Echaz unmittelbar an das Plangebiet südlich angrenzend, westlich angrenzend befinden sich die Gleisanlagen der Deutschen Bahn und östlich die Landesstraße L 379. Nördlich des Plangebietes befindet sich Mischnutzung und der Bahnhof von Kirchentellinsfurt.

2. Ziel und Zweck der Planung

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 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:

„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 LPIG 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 LPIG 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 LPIG, § 21 LPIG, 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 vorgetragenen 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 (Plansatz3.3.7 .. 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 LPIG 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.“

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 zugestimmt.
Derzeit liegt der Bauantrag zur Genehmigung beim Landratsamt Tübingen. Der Bauvorbescheid wurde am 01.04.2019 erteilt.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan „Untere Rait II“ wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich und ein Umweltbericht wird nicht erstellt, da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Wesentlichen die planungsrechtlichen Grundlagen für die bereits bestehende Nutzung geschaffen werden. Bisher handelte es sich planungsrechtlich um Innenbereichsflächen die nach § 34 BauGB beurteilt wurden. Im Jahr 2000 ist auf dieser Grundlage der Bau des heute bestehenden ALDI Marktes genehmigt worden. Die Voraussetzungen des § 13 a (1) BauGB sind erfüllt, da die zulässige überbaubare Grundfläche nach § 19 (2) BauGB weit unter den vorgegebenen 20.000 m² liegt und keine Vorhaben festgesetzt sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gibt. Die vorgefundene Nutzung zeigt keine Anhaltspunkte für diese Beeinträchtigung. Damit steht einer Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung nichts entgegen.

4. Überörtliche Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Gemeinde Kirchentellinsfurt dem „Verdichtungsraum Reutlingen-Tübingen“ zu. Der Verdichtungsraum ist für großflächige Gebiete mit stark überdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und intensiver innerer Verflechtung ausgewiesen.
Folgende Ziele und Grundsätze sind für den ländlichen Raum im engeren Sinne formuliert (LEP 2002, Kap. 2.4.3):

- *Die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und so weiterzuentwickeln, dass sie ihre übergeordneten Funktionen für die wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung des Landes erfüllen und als leistungsfähige Wirtschaftsstandorte im internationalen Wettbewerb bestehen können.*
- *Die nationale und internationale Standortpräsentation der Verdichtungsräume soll durch ein überörtlich abgestimmtes Standortmarketing verbessert werden.*
- *Ein ausreichendes Angebot an attraktiven Gewerbe- und Dienstleistungsstandorten ist bereitzuhalten, insbesondere für Betriebe und Einrichtungen, die auf die Standortbedingungen und Fühlungsvorteile der Verdichtungsräume angewiesen sind und zur Vermehrung wettbewerbsfähiger Arbeitsplätze und höherwertiger Dienstleistungen beitragen können.*

Folgende Ziele und Grundsätze zur Einzelhandelssteuerung sind für die Wirtschaftsentwicklung und Standortbedingungen formuliert (LEP 2002, Kap. 3.3.7):

- *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. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn*
  - *dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder*
  - *diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.*
- *Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*
- *Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.*
- *Neue Einzelhandelsgroßprojekte sollen nur an Standorten realisiert werden, wo sie zeitnah an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen werden können.*

4.2 Regionalplan Neckar-Alb 2013

Der regionalplan Neckar-Alb 2013 ordnet die Gemeinde Kirchentellinsfurt dem „Verdichtungsraum Reutlingen-Tübingen“ zu. Der Verdichtungsraum ist als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkt mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und so weiterzuentwickeln, dass er die übergeordneten Funktionen für die wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung des Landes erfüllen und als leistungsfähiger Wirtschaftsstandort im internationalen Wettbewerb bestehen kann.

Eine zentralörtliche Funktion ist der Gemeinde dabei nicht zugewiesen.
Der nördliche Bereich des Plangebietes ist als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet dargestellt. Der südliche Bereich enthält in der Raumnutzungskarte keine Darstellungen.

In der Begründung zum Plansatz 2.3.4 (Z) (2), Z (3) wird für die Gemeinde Kirchentellinsfurt ausgeführt:
„*Die Gemeinden Kirchentellinsfurt erfüllen trotz ihrer Ausstattung mit Einrichtungen von überörtlicher Bedeutung die vorgegebenen Kriterien zur Festlegung als Kleinzentren nicht. Sie sollen durch Bündelung der infrastrukturellen Einrichtungen ihren Kernort ausbilden bzw. aufwerten, um damit die Versorgung langfristig zu sichern. Damit wird ihre Eigenständigkeit dokumentiert und ihr Entwicklungspotenzial hervorgehoben.“*

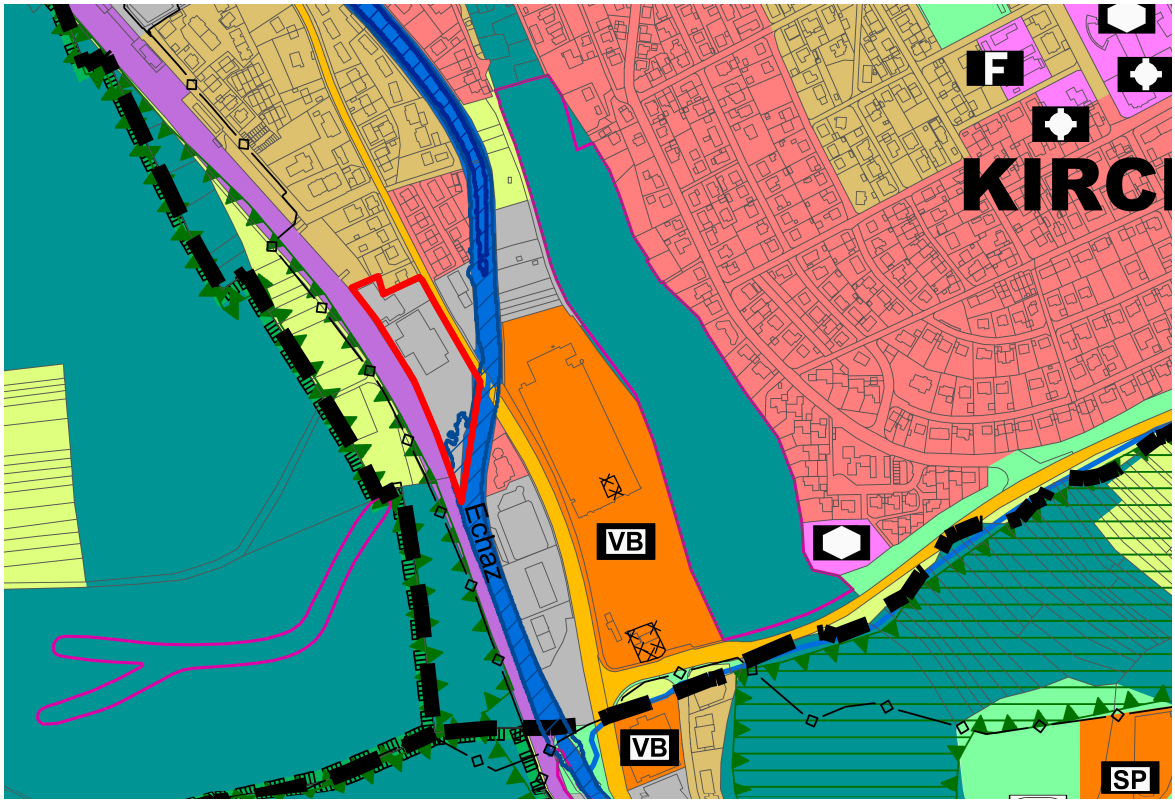
Folgende, nach dem Regionalplan Neckar-Alb (2.4.3.2 Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe, regionalbedeutsame Veranstaltungszentren), Ziele und Grundsätze zur Einzelhandelssteuerung sind formuliert:
- *Z (3) Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten ist in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren möglich. Kongruenzgebot (Plansatz 3.3.7.1 (Z) Satz 1 LEP 2002), Beeinträchtigungsverbot (Plansatz 3.3.7.1 (Z) Satz 2 LEP 2002) und Integrationsgebot (Plansatz 3.3.7.2 (Z) Satz 2 LEP 2002) sind dabei zu beachten.*
- *Z (4) Einzelhandelsgroßprojekte sind im Einzelfall auch in Kleinzentren und 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.*
  Kongruenzgebot, Integrationsgebot und Beeinträchtigungsverbot sind dabei zu beachten.
- *Z (5) Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sortimentsliste in der Begründung) sind nur an integrierten Standorten zulässig. Dazu werden zentralörtliche Versorgungskerne als „Standort für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und großflächige Handelsbetriebe“ als Vorranggebiet festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt.*

5. Örtliche Planungen

5.1 Flächennutzungsplan

Kirchentellinsfurt ist Mitglied des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen. Derzeit wird der Flächennutzungsplan neu aufgestellt. Die Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen hat am 25.04.2017 den Vorentwurf und die frühzeitige Beteiligung zur Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes beschlossen. Im Zeitraum zwischen 08.05.2017 – 10.07.2017 findet die frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung statt.
Im Bereich des Plangebietes werden bei der laufenden Fortschreibung keine Flächenänderungen vorgenommen. Derzeit sind innerhalb des Plangebietes gewerbliche Bauflächen dargestellt.
Durch den Bebauungsplan „Untere Rait II“ werden keine städtebaulichen Spannungen begründet und die Grundzüge des Flächennutzungsplans nicht beeinträchtigt. Die Funktion und die Wertigkeit der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen bleiben im städtebaulichen Gefüge erhalten. Die vorbereitende Bauleitplanung sieht für den großräumigen Bereich entlang der Wannweiler Straße L 357 Gewerbe, Handwerk, Einzelhandel und Dienstleistung vor. Diese Arten der Nutzungen werden durch den

Bebauungsplan und den angrenzenden, bestehenden Bebauungsplänen gegliedert und konkretisiert.
Entsprechend dem Verfahren nach § 13 a BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.



Flächennutzungsplan NBV Reutlingen – Tübingen Entwurf Neuaufstellung 25.04.2017

5.2 Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan „Untere Rait II“ überlagert keine anderen Festsetzungen von Bebauungsplänen.
Südlich des Echaz befindet sich der Bebauungsplan 1. Änderung „Untere Rait“, rechtskräftig seit 02.07.1983. Der Bebauungsplan weist hier ein Gewerbegebiet und ein Mischgebiet aus. Östlich der Wannweiler Straße grenzt der Bebauungsplan „Obere Rait II“, rechtskräftig seit 04.02.1998 für den REAL Markt an das Plangebiet. Innerhalb dieses Bebauungsplanes ist ein Sondergebiet Einzelhandel ausgewiesen. Der Bebauungsplan „Untere Rait II“ (derzeitiges Verfahren) weist analog dem Bebauungsplan „Obere Rait II“ ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel aus.

6. Standortalternativen

Der ALDI Markt befindet sich heute bereits an diesem Standort. Eine Verlagerung des Betriebes an eine andere Stelle wäre damit unverhältnismäßig. Die Gemeinde möchte auch in Zukunft an dieser Stelle einen Discounter beibehalten. Der Gemeinderat hat der Vergrößerung der Verkaufsfläche um 420 m² bereits zugestimmt, der Bauvorbescheid wurde positiv beschieden (01.04.2019). Die derzeit bestehende Verkaufsfläche und die Vergrößerung dieser, entspricht dem Einkaufsverhalten der Bevölkerung. Eine Konfliktsituation mit den vorhandenen Geschäften in der Ortsmitte besteht nicht.

7. Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung

Die Gemeinde Kirchentellinsfurt hat im Jahr 2003 eine Markt- und Standortuntersuchung unter Berücksichtigung gemeindeentwicklungspolitischer und bauplanungsrechtlicher

Zielsetzungen sowie aktueller Planungen von der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) durchführen lassen.
Aus der Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse lässt sich folgendes zitieren:

„Die Einwohnerentwicklung der Gemeinde Kirchentellinsfurt zeichnete sich in den Jahren 1995 - 2002 durch eine mäßige Zunahme um ca. 140 Personen aus, wobei die Wachstumsrate von 2,6 % unter denen der meisten umliegenden Kommunen und der Landkreise Tübingen und Reutlingen blieb.
Die Wirtschaftsstruktur Kirchentellinsfurts ist im Vergleich zu den Landkreisen Tübingen und Reutlingen durch einen erhöhten Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Gewerbe (54 % der Beschäftigten im Vergleich zu 32 % bzw. 49 %) geprägt. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nahm in Kirchentellinsfurt seit 1995 im Gegensatz zu den Landkreisen Tübingen und Reutlingen zu. Die Pendlerverflechtungen der Gemeinde weisen einen deutlich negativen Saldo aus (1.721 Auspendler vs. 1.024 Einpendler).
Zum Kernraum des Einzugsgebiets sind neben Kirchentellinsfurt (= Zone I) die Gemeinden Wannweil und Kusterdingen (Kernort), die Reutlinger Stadtteile Altenburg, Degerschlacht und Sickenhausen sowie der Tübinger Stadtteil Pfrondorf (= Zone II) zu rechnen. Insgesamt leben im Einzugsgebiet ca. 23.400 Einwohner. Diese Verflechtungen sowie Umsatzanteile, welche mit Kunden von außerhalb des Kerneinzugsgebiets erzielt wurden, wurden bei den Kaufkraftbewegungen berücksichtigt. Das Kaufkraftvolumen lag in Kirchentellinsfurt bei ca. 26,8 Mill. € im Basisjahr 2002. Im Umland (Zone II) war ein Kaufkraftvolumen von ca. 90,2 Mill. € vorhanden, so dass sich im gesamten Kerneinzugsgebiet ein Kaufkraftvolumen von ca. 117,0 Mill. € ergibt.
Für die weitere Entwicklung im Kirchentellinsfurter Einzelhandel lassen sich aufgrund der zu erwartenden Einwohnerzunahmen bis 2010 leichte positive Impulse ableiten. Für Kirchentellinsfurt wird bis dahin eine Einwohnerzunahme von ca. 300 Einwohnern erwartet.“

Als Ergebnis dieser Untersuchung hat die Gemeinde Kirchentellinsfurt in den Bebauungsplänen im Echaztal ab 2003 weiteren Einzelhandel in den Branchen Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Kosmetika, pharmazeutische Erzeugnisse/orthopädische Erzeugnisse, Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Spielwaren, Blumen, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Stoffe in den Bebauungsplänen ausgeschlossen.

7.1 Auswirkungsanalyse

Im Vorfeld der Bauvoranfrage zur Erweiterung des ALDI Marktes vom 06.12.2018 wurde durch die GMA eine Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Aldi-Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Kirchentellinsfurt Stand 14.11.2018 durchgeführt. Aus der abschließenden Bewertung des Vorhabens wird folgendes zitiert:

„*Planvorhaben / Planstandort*
Standort im Wohn- und Gewerbestandort "Im Tal" in der Gemeinde Kirchentellinsfurt an der Wannweiler Straße 50
etablierter Versorgungsstandort; im Umfeld weitere Einzelhandelsbetriebe (u. a. real-SB-Warenhaus, dm-Drogeriemarkt, Thomas Philipps Sonderpostenmarkt)
Erweiterung von aktuell rd. 930 m2 auf ca. 1.350 m2 Verkaufsfläche zur Modernisierung und langfristigen Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Aldi-Marktes.
Rechtsrahmen und Untersuchung
Auswirkungsanalyse nach § 34 BauGB

Rahmenbedingungen
Kirchentellinsfurt: kein zentraler Ort; ca. 5.640 Einwohner; Verflechtungsbereich des Oberzentrums Tübingen
Einzelhandelsstrukturen: "Ortsmitte" (kein zVb): kleinteilige Einzelhandelsstrukturen am Rathausplatz / Dorfstraße. Kein Lebensmittelmarkt vorhanden

"Im Tal": entlang der Wannweiler Straße Lebensmittelmärkte Penny, Aldi, real sowie dm-Drogeriemarkt, Modehaus Knoblich, Thomas Philipps Sonderposten (Gemarkung Wannweil)

Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial
zweizonales Einzugsgebiet mit insgesamt rd. 27.100 Einwohnern und einer Kaufkraft im Lebensmittelbereich von ca. 63,4 Mio. €
Zone I: Kirchentellinsfurt
Zone II: Kusterdingen, Wannweil, Reutlinger Stadtbezirke Degerschlacht und Sickenhausen, Tübinger Stadtteil Pfrondorf

Umsatzerwartung
Gesamtumsatzleistung bei ca. 1.350 m² VK: ca. 11,0 Mio. €, davon ca. 8,8 Mio. € Food und ca. 2,2 Mio. € Nonfood
Durch die Erweiterung wird ein Umsatzzuwachs von ca. 2,6 Mio. € insgesamt bzw. 2,1 Mio. € im Lebensmittelbereich erwartet.

Bewertung nach § 34 BauGB
Hinsichtlich der Bewertung des Vorhabens nach § 34 BauGB bleibt zunächst festzuhalten, dass die Kriterien des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB im vorliegenden Fall eingehalten werden. Das Vorhaben fügt sich in die Umgebung ein und die Erschließung ist gesichert. Zudem lässt sich das Plangebiet nicht dem Gebietscharakter eines Baugebietes nach BauNVO zuordnen, da es sich in einer sog. "Gemengelage" befindet.
Im Einzugsgebiet konnten keine zentralen Versorgungsbereiche abgegrenzt werden. Folglich liegen keine Auswirkungen gemäß § 34 Abs. 3 BauGB vor.
In den zentralen Versorgungsbereichen, die außerhalb des Einzugsgebiets in den angrenzenden Stadtteilen definierbar sind, liegen die möglichen Auswirkungen auf einem kaum nachweisbaren Niveau.
Ergänzend fand eine Betrachtung der städtebaulich relevanten Auswirkungen gegenüber den zentralen Lagen der Kommunen / Stadtteile im Einzugsgebiet statt. Die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte liegen bezogen auf die schützenswerten Lagen auf einem geringen Niveau. Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des Versorgungskerns sind nicht zu erwarten.“

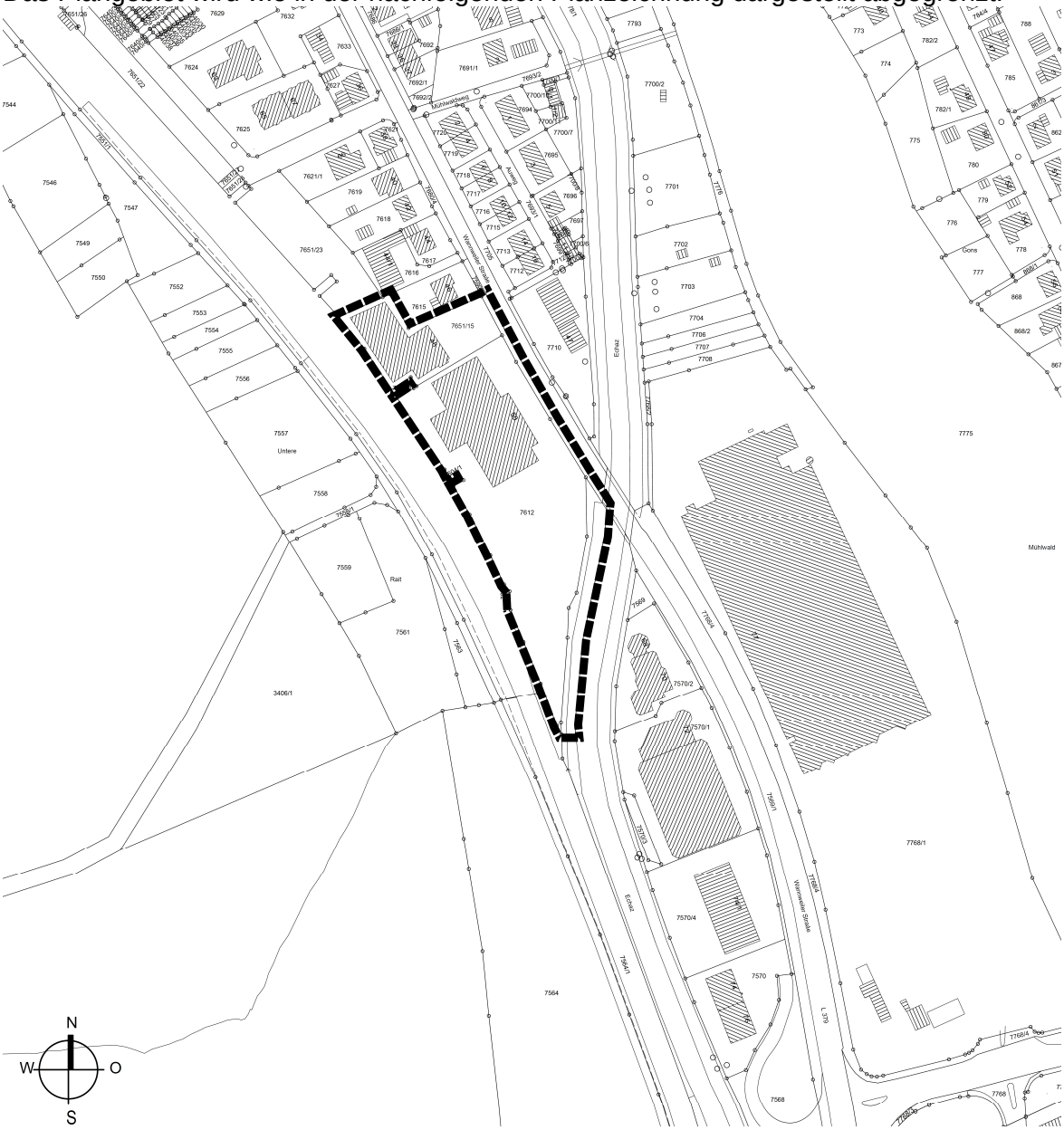
Dem letzten Punkt Bewertung nach § 34 BauGB konnte Seitens des Regionalverbandes nicht gefolgt werden. Entsprechend hat der Regionalverband das Planungsgebot erlassen, auf dessen Grundlage der Bebauungsplan jetzt erstellt wird.

8. Angaben zum Plangebiet

8.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Echaztales, nördlich des Bereiches in dem die Echaz die Landesstraße 379 (Wannweiler Straße) unterquert und dann östlich von ihr verläuft. Damit befindet sich die Echaz unmittelbar an das Plangebiet südlich angrenzend, westlich angrenzend befinden sich die Gleisanlagen der Deutschen Bahn und östlich die Landesstraße L 379. Nördlich des Plangebietes befindet sich Mischnutzung und der Bahnhof von Kirchentellinsfurt.
Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 7651/15, 7612, teilweise 7599 und 487/1.
Der räumliche Geltungsbereich umfasst in dieser Abgrenzung ca. 1,03 ha.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt abgegrenzt:



8.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet liegt ca. 700 m (Luftlinie) vom historischen Ortskern entfernt. Eine fußläufige Anbindung ist über den Mühlwaldweg und die Friedhofstraße möglich. Allerdings müssen hierbei ca. 50 Höhenmeter überwunden werden.
Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich das bestehende Gebäude des Einzelhandelsbetriebs ALDI sowie der Einzelhandelsbetrieb DM mit den dazugehörigen Kundenparkplätzen. Die Anbindung erfolgt über die Wannweiler Straße.
Gegenüber des Plangebietes befindet sich der bestehende REAL Markt, für den es einen rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1990 gibt. Die Gemeinde hat am 28.05.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Rait II“ beschlossen und dafür mit der Begründung der Sicherung der Ziele der Raumordnung und des Bestandes beschlossen. Ca. 400 m nördlich des Geltungsbereiches befindet sich ein PENNY Markt.
Das Gebiet insgesamt ist nahezu eben. Nach Süden fällt das Gelände zur Echaz leicht ab. Westlich grenzen die Gleisanlagen der Deutschen Bahn an das Plangebiet. Die Deutsche Bahn ist in das Bauantragsverfahren im Vorfeld bereits eingebunden gewesen und hat keine Bedenken gegen das geplante Bauvorhaben vorgetragen. Zukünftig ist es beabsichtigt, dass die beiden Parkplätze miteinander verbunden sind, sprich fußläufiger

Verkehr und PKW-Verkehr in einseitiger Fahrtrichtung vom DM zum ALDI Markt möglich ist. Dies reduziert die Ein- und Ausfahrten auf die Wannweiler Straße. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Bahnhof von Kirchentellinsfurt sowie Haltestellen des ÖPNV. Im Norden grenzt das Plangebiet an eine Mischnutzung an.

Hochwassergefahrenbereiche

Die Fläche des Geltungsbereiches liegt vollständig im HQ-Extrem Bereich. Im Süden gibt es eine Fläche von ca. 60 m² im HQ-50 Bereich und ca. 180 m² HQ-100 Bereich. Ca. 150 m² der HQ-100 Bereiche befinden sich innerhalb des Sondergebietes. Die anderen Flächen liegen entweder im bestehenden Böschungsbereich der Echaz oder im Gewässerrandstreifen (5,0 m) der als Grünfläche ausgewiesen ist und nicht bebaut werden kann. Der Vorhabenträger kann auf dem eigenen Grundstück neues Retentionsvolumen als Ausgleich herstellen. Dieser Nachweis wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geführt.

Immissionen

Im Rahmen der Nachbarbeteiligung nach § 55 Abs. 1 LBO zur Bauvoranfrage vom 06.12.2018 wurden von privaten Angrenzern insbesondere Einwendungen zur Lärmbelästigung vorgetragen.

1. Es wird befürchtet, dass es durch die Verlegung der Parkplätze in nördliche Richtung zu einer höheren Lärmbelästigung kommt. Die bisherige Belastung durch den DM-Parkplatz sei bei Weitem ausreichend. Aufgrund immer längerer Öffnungszeiten werde durch die Verlegung der Stellplätze eine deutliche Verschlechterung befürchtet.

2. Bisher liege die Anlieferzone von der Entfernung her näher an den Grundstücken der Einwendenden, allerdings sei sie auch durch bestehende Gebäudeteile abgeschirmt. Bereits jetzt sei die Anlieferung vor allem nachts und durch Kühl-LKWs sehr laut. Die jetzige Planung lasse eine weitere Verschlechterung befürchten, da die Anlieferung im Nordosten des Gebäudes ohne Lärmschutzelemente zu den Grundstücken der Einwendenden stattfinden soll.

3. Fraglich sei, ob die veränderte Bebauung sich auf die Luftzirkulation auswirke und zu einem höheren Anstauen der Verkehrsabgase führe.

4. Es werde eine Verlegung der Ein- und Ausfahrt in südliche Richtung ortsauswärts gewünscht.

Zu den insgesamt vier vorgebrachten Punkten wird folgendes ausgeführt.

Insgesamt wird durch die Überplanung des Gebietes, die Anzahl der Parkplätze des DM Marktes (direkt angrenzend an Einwender) von derzeit 24 auf 22 reduziert. Damit einhergehend findet eine Verbesserung der derzeitigen Situation statt.

Von den heute bestehenden insgesamt drei Ein- und Ausfahrtsbereichen wird eine für den PKW- und LKW-Verkehr geschlossen. Auch diese Maßnahme verbessert die Bestandssituation. Die Entfernung der neu geplanten Warenanlieferung wird zukünftig ca. 40 m weiter entfernt stattfinden wie derzeit. Durch die Stellung des geplanten Gebäudes wird es auch hier zu einer Abschirmung des Lärmes kommen.

Das nördlich an den Bebauungsplan angrenzende Gebiet ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen. Damit gelten hier entsprechend höhere Grenzwerte als in einem Wohngebiet. Es wird derzeit nicht davon ausgegangen, dass diese überschritten werden. An die im Flächennutzungsplan östlich der Wannweiler Straße ausgewiesene Wohnbaufläche im Bereich Auweg, grenzt direkt südlich gegenüber des Plangebietes eine gewerbliche Baufläche an innerhalb der sich heute eine Kfz-Betrieb befindet. Es wird davon ausgegangen, dass dieser Betrieb der sich deutlich näher am schutzbedürftigen Bereich (Wohngebiet) befindet mehr Lärm verursacht als die bereits bestehende Einzelhandelsnutzung.

Einer Verlegung der Ein- und Ausfahrt in südlicher Richtung ortsauswärts, lehnt die für die Landesstraße L 379 zuständige Straßenbaubehörde beim Regierungspräsidium Tübingen aufgrund der Nähe zum bestehenden Brückenbauwerk über die Echaz ab.

9. Umweltverträglichkeit / Artenschutz

Der Bebauungsplan dient der Nutzbarmachung von Flächen im Innenbereich (Bebauungsplan der Innenentwicklung).
Gemäß dem Verfahren nach § 13 a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Ein Umweltbericht und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind formal nicht erforderlich.
Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Änderung der überbaubaren Fläche gegenüber dem heutigen Bestand mit Einbezug der Bestandsgebäude ist geringfügig. Durch die Planung ist nicht mit veränderten Auswirkungen auf die umweltrelevanten Belange zu rechnen. Demnach kann jederzeit entsprechend mit der Erschließung und der Vorbereitung von Bautätigkeiten begonnen werden.

10. Festsetzungen zum Bebauungsplan

Die Art der Nutzung des Plangebietes ist als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Hierdurch sind innerhalb des Plangebiets großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können. Darüber hinaus ist die Größe der Verkaufsfläche auf maximal 2.005 m² beschränkt. Diese teilt sich in den Bestand des DM Marktes mit einer Verkaufsfläche von derzeit 655 m² und der geplanten und bereits mittels Bauvorbescheid (01.04.2019) genehmigten neuen Verkaufsfläche des ALDI Marktes mit 1.350 m². Für den bestehenden DM Markt besteht in seiner jetzigen Form Bestandsschutz.

Das Maß der Nutzung ist durch die Festlegung der Grundflächenzahl, der Gebäudehöhe, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche ausreichend definiert. Die Gebäudehöhe orientiert sich am bereits genehmigten Bauvorbescheid. Die abweichende Bauweise muss deswegen gewählt werden, weil das geplante Gebäude länger als 50 m ist. Die Baugrenzen wurden entsprechend des Bestandes (DM Markt) bzw. des genehmigten Bauvorbescheides des ALDI Marktes (Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 19.12.2019 bereits sein Einvernehmen zum Bauantrag hergestellt) festgesetzt. Der Bauantrag liegt derzeit beim Landratsamt Tübingen noch zur Genehmigung.

Zur besseren Eingrünung des Plangebietes aus Richtung Süden und zum Schutz der südlich angrenzenden Echaz werden im Süden, Grünfläche ausgewiesen und Pflanzgebote in Form von neun Bäumen festgesetzt. Der gesetzlich erforderliche Gewässerrandstreifen von 5,0 m wird eingehalten. Außerdem wird festgesetzt, dass Dachflächen dauerhaft extensiv zu begrünen sind.

Im Vordergrund steht die Entwicklung des Bebauungsplans entsprechend den regionalplanerischen Vorgaben. Schädliche Umwelteinwirkungen oder Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) Satz 2 BauNVO liegen nicht vor, da mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Untere Rait II“ das System zur Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung der Gemeinde Kirchentellinsfurt gesichert wird.
Die innerhalb des Plangebiets maximal zulässige Verkaufsfläche für Nahversorgungsbetriebe fügt sich in die Gegebenheiten der Gemeinde Kirchentellinsfurt ein und beeinträchtigt nicht die Nahversorgungsfunktion des Ortskernes oder benachbarter Zentraler Orte.

11. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften sind auf ein wesentliches Mindestmaß beschränkt, um den betrieblichen Anforderungen gerecht werden zu können. Unter anderem wurden Regelungen zur Dacheindeckung und Gestaltung von Einfriedungen getroffen.

Auf dem Dach sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig. Sie sind dann jedoch in der Neigung des Daches und nicht aufgeständert zu erstellen Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen ins Grundwasser sind Dachbeläge aus unbeschichteten Metallen, wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink, nicht zulässig.
Die Größe und Gestaltung von Werbeanlagen wird beschränkt, um Beeinträchtigungen im Straßenraum durch gestalterisch aufdringliche Werbung vorzubeugen.

12. Flächenbilanz

Sondergebiet Einzelhandel	ca.	0,86	ha	83,5 %
Private Grünflächen	ca.	0,02	ha	1,9 %
Öffentliche Grünfläche	ca.	0,06	ha	5,8 %
Gehwegfläche	ca.	0,09	ha	8,8 %
Geltungsbereich	ca.	1,03	ha	100 %

Reutlingen, den

Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Kirchentellinsfurt, den

Bernd Haug
Bürgermeister