



# Sitzungsvorlage

STARZACH

Amt: Hauptamt  
Az: 059.12, 621.41, 632.6

Gemeinderat

- **Drucksache**



- **Tischvorlage**



Vorlage Nr. 98 / 2014

zu TOP 4 öffentlich

zur Sitzung am 15. Dezember 2014

## Betrifft:

**Beratung und Beschlussfassung über den Bauantrag zum Umbau und Erweiterung des bestehenden Netto-Markendiscout in Starzach Bierlingen**

## Beschlussantrag:

- siehe Drucksache -

## Anlagen:

- Übersichtslageplan
- Stellungnahme der Rechtsanwälte Dohle • Simon vom 20.11.2014 - **rot** -
- Sitzungsvorlage Nr. 23/2014 zur Sitzung am 31.03.2014

08. Dezember 2014

**Datum**

**Bürgermeister**  
Thomas Noé

**Amtsleiter**  
Stefan Blank

## **SACHDARSTELLUNG**

Nachdem im Jahr 2013 Gewerbeflächen im Gebäude "Netto" frei geworden waren, hat der Grundstückseigentümer, die Familie Sautter, zusammen mit der Firma "Netto" Überlegungen zur Übernahme der freigewordenen Flächen und damit Erweiterung des Verkaufsangebotes angestellt.

Auf Grund der rechtlichen Vorgabe, dass ein Discounter, zu denen die Firma "Netto" gezählt wird, nach allgemeiner Rechtsauffassung die Grundversorgung der Bevölkerung nicht erfüllen kann, in einem Kleinzentrum, der Ortsteil Bierlingen der Gemeinde Starzach ist als solcher ausgewiesen, nicht mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche haben darf, wird eine Erweiterung bzw. Übernahme dieser Flächen durch die Träger öffentlicher Belange nicht mitgetragen.

Ausnahmemöglichkeiten hatten die Fachbehörden nicht in Aussicht gestellt. Darauf hatte der Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 31.03.2014, auf die beigefügte Sitzungsvorlage Nr. 23/2014 wird verwiesen, beschlossen, eine Bebauungsplanänderung durchzuführen um auf dem Weg der Änderung der bauplanungsrechtlichen Vorgaben die Möglichkeit zu eröffnen, die freigewordenen Flächen mit in den Markt einzubeziehen.

## **STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:**

Mit dem Beschluss, den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Stumpacher Weg 2. Änderung" im Ortsteil Bierlingen durchzuführen, war gleichzeitig auch beschlossen worden, die geplante Bebauungsplanänderung öffentlich bekannt zu machen und die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.

Bereits bei der Beschlussfassung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes und Einleitung des Genehmigungsverfahrens war man seitens der Verwaltung und des Gemeinderates davon ausgegangen, dass parallel hierzu auch die Vorlage eines Baugesuches notwendig ist.

Bei der Anhörung der Träger öffentlicher Belange war auch ein Gutachten des Büros GMA zu den Entwicklungsperspektiven des Lebensmitteleinzelhandels in Starzach vorgelegt worden. In diesen waren auch Aussagen hinsichtlich des Integrationsgebotes, des Kongruenzgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes, alles Prüfkriterien des Einzelhandelserlasses des Landes Baden-Württemberg, vorgetragen worden.

In den Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Tübingen war dann ausgeführt, dass die Aussagen zu diesen Geboten bzw. zum Beeinträchtigungsverbot nicht stichhaltig genug sind.

Seitens des Regionalverbandes Neckar-Alb sowie seitens des Landratsamtes Tübingen wurde unisono ebenfalls darauf hingewiesen, dass die Begründung, warum die Erweiterung des Marktes nicht den gesetzlichen Regelungen, insbesondere des § 11 Abs. 3 Satz 4 Baunutzungsverordnung 1990 und den sonst ergangenen gesetzlichen Regelungen hierzu, entgegensteht.

Um nicht weiter Zeit im Zusammenhang mit einerseits Genehmigung Bebauungsplan, andererseits Einreichung eines Bauantrages zur Verwirklichung der vorgesehenen Maßnahme zu verlieren, haben die Grundstückseigentümer, die Familie Sautter, nun auch noch ein Baugesuch zum Umbau und Erweiterung des bestehenden Netto-Markendiscount nebst Backshop eingereicht.

Gleichzeitig wurde durch das Rechtsanwaltsbüro Dole • Simon, Herrn Rechtsanwalt Rolf Dole, mit Datum vom 20.11.2014 eine ergänzende, bauplanungsrechtliche Bewertung vorgelegt.

Im Ergebnis kommt Herr Rechtsanwalt Dole zur Feststellung "dass sowohl die geplante Nutzungsänderung, als auch der geplante Anbau, bauplanungsmäßig gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zulässig ist; das Vorhaben widerspricht nicht den Festsetzungen des hier einschlägigen Bebauungsplanes und die Erschließung ist gesichert. Da ein Verstoß gegen andere öffentlich-rechtliche Vorschriften, die von der Baurechtsbehörde zu prüfen sind, nicht ersichtlich ist, besteht gemäß § 58 Abs. 1 Satz 1 LBO die rechtliche Verpflichtung der Baurechtsbehörde die zu beantragende Baugenehmigung zu erteilen."

Diese Ansicht wird von der Verwaltung geteilt.

Zum Bauantrag selber ist festzustellen, dass mit der geplanten Übernahme der bereits vorhandenen Ladenflächen, verschiedene Änderungen am Baukörper vorgesehen sind. So soll auf der Nord-Ost-Seite der Verkaufsraum um rund 215 m<sup>2</sup> Nutzfläche erweitert werden. Der Haupteingang wird an die Südöstliche Ecke des Gebäudes verlegt und in diesem Bereich in westlicher bzw. südlicher Richtung ein vergrößerter Backshop mit mehreren Sitzmöglichkeiten eingerichtet. Im Bereich des bisherigen Backshops wird an die bisherige Außenwand ein Leergutlager angebaut.

Die Verwaltung ist der Ansicht, dass diese Erweiterung und Übernahme der vorhanden, derzeit teilweise leerstehenden Flächen durch den Betreiber des Marktes nicht nur sinnvoll, sondern unbedingt erforderlich ist, um das Angebot zur Erhöhung der Grundversorgung der Bevölkerung zu vergrößern. Dies insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt, dass die Voraussetzungen des § 11 Abs. 3 Satz. 4 HS 1 alt 2 Baunutzungsförderung 1990 vorliegen, dass nämlich die Regelvermutung von Satz 3 dieser Bestimmung mithin ausnahmsweise nachweislich widerlegt ist und damit nicht eingreift.

Sollte das Landratsamt Tübingen als Baurechtsbehörde dem Bauantrag, auch auf der Basis der bauplanungsrechtlichen Bewertung durch Rechtsanwalt Dole die Genehmigung erteilen, müsste das Bebauungsplanverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes "Stumpacher Weg" nicht weiter betrieben werden.

### **BESCHLUSSANTRAG:**

1. Der Gemeinderat stimmt dem Bauantrag zum Umbau und Erweiterung des bestehenden Netto-Markendiscout am Stumpacher Weg 2 und 4 in Starzach-Bierlingen zu.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Erforderliche zu veranlassen.