

## **8. Änderung Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen**

**Gemeinde/Ortsteil:** Stadt Singen  
**Änderung:** Darstellung Sonderbaufläche  
– Einkaufs- und Dienstleistungszentrum (EDZ) Innenstadt  
**Fläche:** ca. 1,21 ha

Mit dieser Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Einkaufs- und Dienstleistungszentrum in der Singener Innenstadt geschaffen.

Das geplante Projekt entspricht dem Einzelhandelskonzept der Stadt Singen und den Zielsetzungen des Innenstadtentwicklungsprogramms 2020. Eine breitere Sortimentsstruktur kann angeboten werden, aber auch Sortimentslücken werden mit einer Realisierung in der Innenstadt Singens geschlossen. Eine attraktive städtebauliche Weiterentwicklung am verkehrsgünstig gelegenen Standort direkt am Bahnhof und Knotenpunkt der städtischen und regionalen Busverbindungen und der Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr wird entstehen. Ein weiterer städtebaulicher Aspekt ist die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes am Bahnhofsvorplatz mit einem wesentlichen Beitrag zur Aufwertung des Stadtbildes am Bahnhofsvorplatz durch den Neubau des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums und die Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes.

Das Regierungspräsidium Freiburg als höhere Raumordnungsbehörde hat ein Raumordnungsverfahren durchgeführt, nach Anhörung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange am 04.05.2016 über den Antrag entschieden und festgestellt, dass das EDZ unter der Bedingung, dass eine Gesamtverkaufsfläche von 16.000m<sup>2</sup> und bestimmte Verkaufsflächenobergrenzen der besonderes umsatzstarken (Shopping-)Sortimente nicht überschritten werden, mit den Erfordernissen der Raumordnung übereinstimmt und dem geplanten Projekt insbesondere verbindliche Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen.

Der Gemeinderat der Stadt Singen hat in mehreren Sitzungen ausführlich das Einkaufs- und Dienstleistungszentrum (EDZ) Innenstadt beraten. Ein Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan und Örtlichen Bauvorschriften „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Innenstadt“ ist im Parallelverfahren erarbeitet. Beim Bürgerentscheid am 17.07.2016 hat die Mehrheit der Singener Bürger für das EDZ gestimmt, so dass die Bauleitplanverfahren weitergeführt werden konnten.

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen ist am 06.10.2016 im Gemeinsamen Ausschuss mit dem Aufstellungsbeschluss, dem Entwurfsbeschluss und den Beteiligungsschritten gemäß Baugesetzbuch in die Wege geleitet worden

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger der 8. Änderung Flächennutzungsplan 2020 gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte vom 17.10.2016 bis einschl. 04.11.2016, die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 (1) BauGB vom 12.10.2016 bis einschl. 04.11.2016.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte vom 28.04.2017 bis 29.05.2017.

In der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind Anregungen zur Größe der Verkaufsflächen, zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb, zu Denkmälern und zur Grundwasserhaltung eingegangen.

Das Regierungspräsidium Freiburg hat im Raumordnungsverfahren festgestellt, dass das EDZ unter der Bedingung, dass eine Gesamtverkaufsfläche von 16.000m<sup>2</sup> und bestimmte Verkaufsflächenobergrenzen der besonders umsatzstarken (Shopping-) Sortimente nicht überschritten werden, mit den Erfordernissen der Raumordnung übereinstimmt und dem geplanten Projekt insbesondere verbindliche Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen. Die Anregungen der Nachbargemeinden zu Verkaufsflächengröße werden daher zurückgewiesen. Die Immissionen aus dem Bahnbetrieb werden im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren / im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt, ebenso die Anregungen zur Grundwasserhaltung. Die Anmerkungen zu den Denkmälern sind als Hinweise in der 8. Änderung Flächennutzungsplan 2020 ergänzt.

In der öffentlichen Auslegung sind die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung inhaltlich überwiegend wiederholt vorgebracht, insbesondere die der Nachbargemeinden. In der Abwägung dieser Anregungen hinsichtlich der Verkaufsflächen bzw. Sortimenten wird auch auf das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens hingewiesen. Der Anregung, die maximalen sortimentsbezogenen Verkaufsflächen zur Klarstellung aufzunehmen, wird gefolgt. Alle vorliegenden Anregungen sind im Abwägungsdokument zusammengestellt.

Die vorgebrachten Anregungen werden, soweit sie nicht berücksichtigt werden konnten, zurückgewiesen.

Der Feststellungsbeschluss ist nach Abwägung aller vorliegenden Anregungen am 26.07.2017 in öffentlicher Sitzung im Gemeinsamen Ausschuss gefasst worden. Die Genehmigung durch das Regierungspräsidium Freiburg erfolgte mit Schreiben vom 29.08.2017, die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidiums Freiburg über die 8. Änderung Flächennutzungsplan 2020 erfolgt am 22.11.2017.

## Verfahren

BESCHLUSSFASSUNG DURCH DEN GEMEINSAMEN AUSSCHUSS (GA):

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS § 2 BAUGB und		
BESCHLUSS ZUR FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG und		
BESCHLUSS ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG	AM	06.10.2017
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG § 3 (1) BAUGB	VOM	17.10.2016 BIS 04.11.2016
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE § 4 (1) BAUGB	VOM	12.10.2015 BIS 04.11.2015
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT § 3 (2) BAUGB und		
BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE § 4 (2) BAUGB	VOM	28.04.2017 BIS 29.05.2017
FESTSTELLUNGSBESCHLUSS NACH ABWÄGUNG DER ANREGUNGEN	AM	26.07.2017
GENEHMIGUNG DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE GEMÄß § 6 BAUGB	AM	29.08.2017
WIRKSAMKEIT DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG § 6 (5) BAUGB	AM	22.11.2017