

2. Änderung Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen

Begründung

Rechtsgrundlagen

gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) sowie den §§ 1 - 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. S.1548) und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)

Gemeinde/

Ortsteil: **Stadt Singen, Überlingen am Ried**

Änderung: **Darstellung Sondergebiet – Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt**

Fläche in ha **ca. 4,6 ha**

Ziel und Anlass der Planung

Die Stadt Singen beabsichtigt südlich der Georg-Fischer-Straße eine Fläche als „**Sondergebiet Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt**“ darzustellen. Mit der Darstellung des Sondergebiets im Flächennutzungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkts geschaffen werden. Städtebauliches Ziel ist die geordnete Entwicklung im Industrie-/Gewerbegebiet der Stadt Singen insbesondere entlang der Haupteerschließungsachse Georg-Fischer-Straße.

Auf der Fläche südlich der Georg-Fischer-Straße (Flst-Nr. 2475) ist im Sondergebiet ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb zum Verkauf von Bau-, Heimwerker und Gartenartikeln mit maximal 15.500 m² Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Dabei sind auf insgesamt maximal 7.200 m² Verkaufsfläche die für den Bau- und Heimwerkermarkt typischen nichtzentrenrelevanten Bau- und Heimwerkermarkthauptsortimentsgruppen gemäß Anlage 1 zulässig. Die für den Gartenmarkt typischen nichtzentrenrelevanten Gartenmarkthauptsortimentsgruppen gemäß Anlage 1 sind auf insgesamt maximal 3.100 m² Verkaufsfläche zulässig. Die für den Baustoff-Drive-In typischen nichtzentrenrelevanten Baustoff-Drive-In-Hauptsortimentsgruppen gemäß Anlage 1 sind auf insgesamt maximal 3.600 m² Verkaufsfläche (inkl. Drive-In-Freifläche) zulässig.

Branchentypische nichtzentrenrelevante Randsortimentsgruppen gemäß Anlage 1 sind auf insgesamt maximal 1.150 m² Verkaufsfläche zulässig. Branchentypische zentrenrelevante Randsortimentsgruppen gemäß Anlage 1 sind auf maximal 10 % der genehmigten Gesamtverkaufsfläche des Betriebes, aber insgesamt auf maximal 550 m² Verkaufsfläche zulässig. Pro zentrenrelevanter Randsortimentsgruppe sind jeweils nicht mehr als 200 m² Verkaufsfläche zulässig.

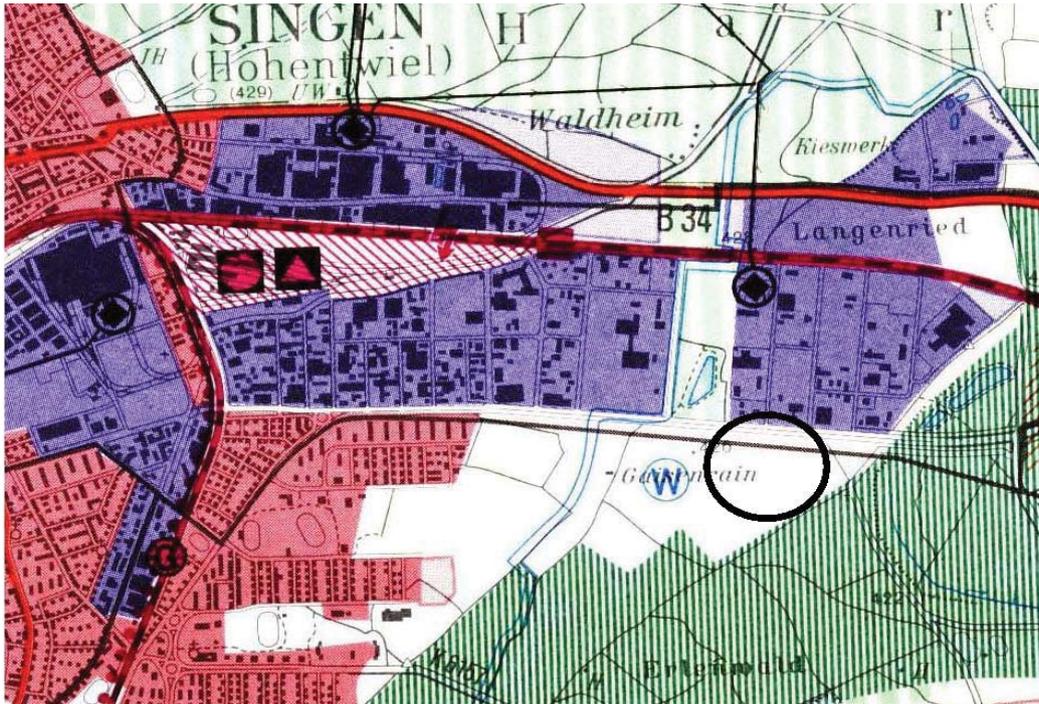
Aktionsflächen sind auf die Flächen der Randsortimentsgruppen, soweit die Waren diese betreffen, anzurechnen. Aktionsflächen dürfen nur mit den für den Bau- und Heimwerkermarkt, Gartenmarkt sowie Baustoff-Drive-In typischen nichtzentrenrelevanten Hauptsortimentsgruppen, branchentypischen nichtzentrenrelevanten Randsortimentsgruppen und branchentypischen zentrenrelevanten Randsortimentsgruppen (jeweils gemäß Anlage 1) belegt werden. Aktionen mit nicht zugelassenen Sortimentsgruppen sind unzulässig. Aktion im Sinne dieser Festsetzung ist auch die unentgeltliche und verbilligte Abgabe von Waren und Dienstleistungen jeglicher Art.

Räumlicher Geltungsbereich

Das Flächennutzungsplangebiet grenzt direkt an die Georg-Fischer-Straße, die die Haupterschließungsachse für das Gewerbe-/Industriegebiet der Stadt Singen bildet. Es umfasst das südlich der Straße liegende Flurstück Nr. 2475 der Gemarkung Überlingen am Ried mit einer Flächengröße von ca. 4,6 ha.

Planungsrecht

Die Stadt Singen ist im System der zentralörtlichen Gliederung des Landesentwicklungsplanes als Mittelzentrum ausgewiesen und ist Teil des Verdichtungsraumes Bodensee. Auf Grund der besonderen strukturellen Prägung legt der Landesentwicklungsplan für den Verdichtungsraum Bodensee zusätzliche regionale Entwicklungsaufgaben im Landesentwicklungsplan fest. Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe in der Raumschaft sind die innerhalb der Entwicklungsachsen gelegenen Standorte Singen, Rielasingen-Worblingen und Steißlingen. Die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen soll auf diese Standorte konzentriert werden. Die Stadt Singen ist als Mittelzentrum auch Schwerpunkt für Dienstleistungen. Dementsprechend wird die zentralörtliche Funktion mit den gehobenen und spezialisierten öffentlichen und privaten Dienstleistungen, die zur Versorgung der Bevölkerung über die tägliche Grundversorgung hinaus erforderlich sind, weiter ausgebaut.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Hochrhein-Bodensee 2000

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Wasserschutzgebiet (Zone III). Südlich des Plangebiets erstreckt sich der Erlenwald, der Teil einer zwischen Singen und Überlingen am Ried verlaufenden Grünzäsur ist.

Im Flächennutzungsplan 2020, der seit dem 24.11.2010 wirksam ist, ist das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Aufgrund der geplanten großflächigen Einzelhandelsnutzung ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Es soll Sondergebiet – Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt dargestellt werden.

Parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung führt die Stadt Singen das Bebauungsplanverfahren „Tiefenreute II - Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt“ durch. Die Verfahrensschritte des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung erfolgen parallel.

Ein Raumordnungsverfahren zur Verlagerung und Erweiterung eines Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktes in Singen ist vom Regierungspräsidium Freiburg durchgeführt. Mit Schreiben vom 30.08.2012 ergeht folgende raumordnerische Beurteilung:

Das Regierungspräsidium Freiburg als höhere Raumordnungsbehörde stellt nach Abschluss des Raumordnungsverfahrens fest, dass die von der Firma Objekt Singen Georg-Fischer-Straße GmbH & Co. OHG geplante Umsiedlung und Erweiterung des „BAUHAUS“ - Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktes in Singen (Hohentwiel) mit den Erfordernissen der Raumordnung übereinstimmt und dem geplanten Projekt insbesondere verbindliche Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen, wenn die Maßgaben in den jeweiligen Bauleitplanverfahren berücksichtigt sind.

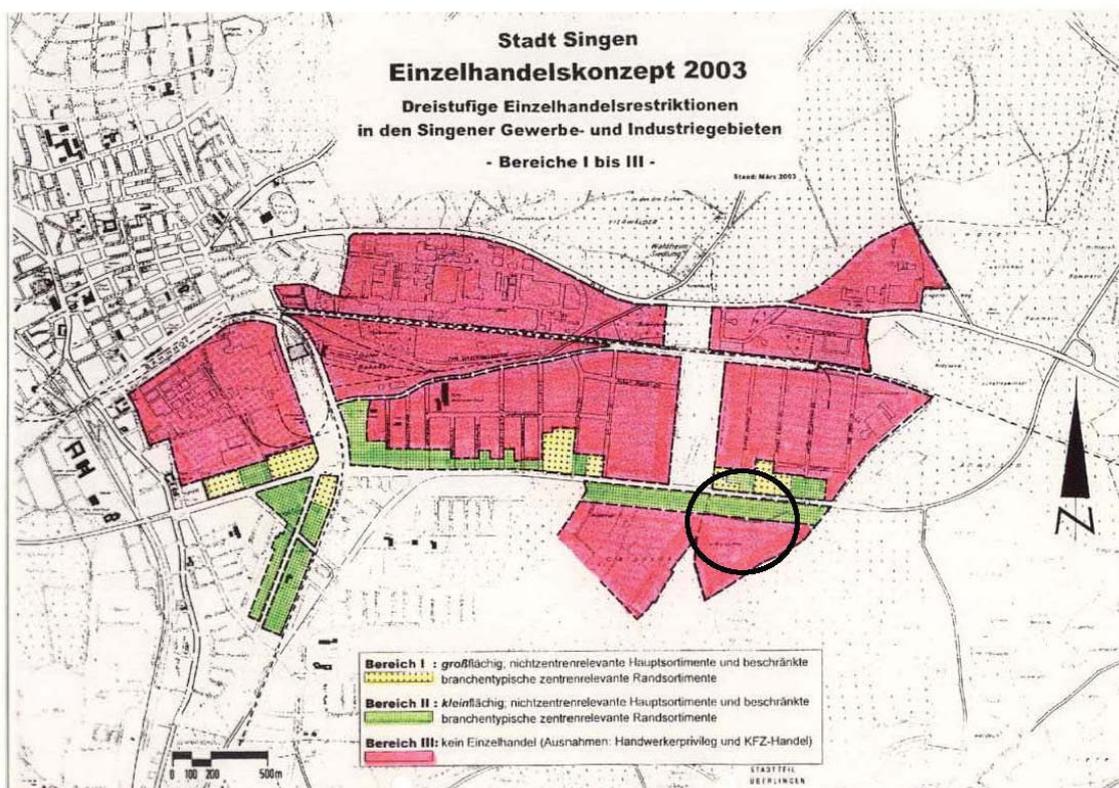
Die Maßgaben sind in den beiden Bauleitplanverfahren berücksichtigt. Die raumordnerische Beurteilung liegt als Anlage bei.

Einzelhandel in Gewerblichen Bauflächen

In den Gewerbeflächen der gesamten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen soll der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden. Der Sinn der Darstellung liegt darin, die Funktion der Ortskerne und zentralen Nahversorgungsstandorte als Versorgungszentren nicht zu gefährden sowie die Gewerbe- und Industriegebiete überwiegend für nicht-einzelhandelsorientierte gewerbliche Nutzungen vorzuhalten. Auch bei branchentypischen zentrenrelevanten Randsortimenten wird im Bereich der Stadt Singen restriktiv verfahren, um das Einzelhandelskonzept der Stadt Singen nicht aufzuweichen (siehe Anlage 2). Unabdingbar der städtebaulichen Aspekte sind die raumordnerischen Gesichtspunkte Kongruenzgebot, Integrationsgebot und Beeinträchtigungsverbot gemäß Einzelhandelserlass des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg zu beachten.

Auf die Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg (GMA) wird an dieser Stelle hingewiesen. Diese Gutachten bilden die Grundlage für das vom Gemeinderat der Stadt Singen beschlossene Einzelhandelskonzept, was bereits zu großen Teilen planungsrechtlich umgesetzt wurde.

Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg hat 2001 für die Stadt Singen das Einzelhandelsgutachten von 1993 fortgeschrieben. Das darauf fußende und vom Gemeinderat am 11.03.2003 beschlossene **Einzelhandelskonzept der Stadt Singen** kennt für das Singener Gewerbe- und Industriegebiet dreistufige Einzelhandelsrestriktionen. Unmittelbar entlang der vierspurigen Georg-Fischer-Straße befindet sich der Bereich II (kleinflächig; nichtzentrenrelevante Hauptsortimente und beschränkte branchentypische zentrenrelevante Randsortimente). Eingestreut in den Bereich II liegen an den Standorten der bestehenden großflächigen Einzelhandelsnutzungen einige Bereiche I (großflächig; nichtzentrenrelevante Hauptsortimente und beschränkte branchentypische zentrenrelevante Randsortimente). Von der Georg-Fischer-Straße aus gesehen hinter den Bereichen II und I liegt der Bereich III (kein Einzelhandel; Ausnahmen: Handwerkerprivileg und Kfz-Handel).



Übersichtsplan Einzelhandelskonzept der Stadt Singen 2003

Bereich I:

Bereich - I - Ausweisungen für bestehende großflächige Einzelhandelsnutzungen sowie eventuelle Neuansiedlungen bzw. Umsiedlungen von großflächigem nichtzentrenrelevanten Einzelhandel ausschließlich straßenbegleitend unmittelbar entlang der vierspurigen Haupterschließungsachse „Georg-Fischer-Straße“; Festsetzungen mit klaren Sortimentsbeschränkungen (Haupt- und Randsortimente) für großflächige Einzelhandelsbetriebe (siehe Vermutungsregel § 11, Abs. 3 BauNVO)

Bereich II:

Beibehaltung eines räumlich eng begrenzten Korridors straßenbegleitend unmittelbar entlang der Haupterschließungsstraße Georg-Fischer-Straße, beiderseits der Industriestraße und östlich der Güterstraße (südlich der Einmündung „Pfaffenhäule“), in dem Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit mit nichtzentrenrelevanten Hauptsortimenten und beschränkten branchentypischen zentrenrelevanten Randsortimenten genehmigungsfähig sind.

Bereich III:

Kein Einzelhandel abseits der o.g. Haupterschließungsstraßen mit Ausnahme von Kfz-Handel sowie eines Handwerkerprivilegs)

Standort / Standortalternativen

Die Firma BAUHAUS beabsichtigt, den bestehenden Standort an der Ecke Georg-Fischer-Straße/Industriestraße aufzugeben und unmittelbar südlich der Georg-Fischer-Straße im Gewann Tiefenreute einen neuen zeitgemäßen Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt mit erweiterter Verkaufsfläche und Baustoff-Drive-In mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 15.500 m² zu errichten.

Dieser Standort ist hinsichtlich der Größe, der Lage und der verkehrlichen Erschließung für das geplante Vorhaben geeignet. Es stehen in Singen kurz- und mittelfristig keine adäquaten Alternativen zur Verfügung. Neben der sehr guten verkehrlichen Erschließung über die Georg-Fischer-Straße ist die Lage für eine nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Singen bereits vorgesehen.

Die Erschließung über die Hauptverkehrsachse des Singener Gewerbe-/Industriegebietes ist gesichert. Es bedarf infolge der Leistungsfähigkeit dieser Straße keiner zusätzlichen Straßenführung.

In direkter Umgebung des Plangebiets, nördlich der Georg-Fischer-Straße bestehen neben den gewerblichen Nutzungen bereits einige Sondergebietsnutzungen mit großflächigem Einzelhandel. Der Bereich entlang der Haupterschließungsachse ist gemäß Einzelhandelskonzept für großflächigen Einzelhandel vorgesehen und eine weitere Konzentration ist dort sinnvoll.

Auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes, das unmittelbar südlich der Georg-Fischer Straße nicht zentrenrelevanten Einzelhandel festlegt, ist der Standort für das Sondergebiet - Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt folgerichtig gewählt worden. Auf dem Flurstück Nr. 2475 soll ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb zum Verkauf von Bau-, Heimwerker und Gartenartikeln mit maximal 15.500 m² Gesamtverkaufsfläche ermöglicht werden.

Die Verkaufsräume des Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktes an der Industriestraße entsprechen nicht mehr dem angestrebten Konzept des Anbieters. Nach dem Auszug von BAUHAUS wird gegebenenfalls im Rahmen einer raumordnerischen Betrachtung eine städtebaulich vertretbare Nachfolgenutzung geprüft. Nach Ansicht von Fachleuten ist eine neue Baumarktnutzung eher unwahrscheinlich, obwohl die zeitlich unbegrenzt bestehende Baugenehmigung für ein Bau-, Heimwerker und Gartenmarkt an das Gebäude und nicht an den Betreiber gebunden ist.

Umweltauswirkungen

Der Flächennutzungsplan 2020 stellt Gewerbliche Baufläche im Plangebiet dar. Bei dieser Flächennutzungsplanänderung geht es lediglich um eine Änderung der Art der Nutzung in „Sondergebiet – Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt“.

Die Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffsschwerpunkte und der erheblichen Umweltfolgen sind im beiliegenden Umweltbericht bewertet.

Zusammenfassend lassen sich die Eingriffsschwerpunkte und Umweltfolgen wie folgt beurteilen: Lokale Erholungsräume werden beeinträchtigt, Verkehrsaufkommen und Gewerbelärm erhöhen sich durch eine Bebauung. Es werden Lebensräume und Funktionsbezüge für Pflanzen und teilweise gefährdete Tierarten beeinträchtigt. Die Versiegelung im Wasserschutzgebiet (Zone III) führt zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung und der Kaltluftentstehungsflächen, die jedoch keine Siedlungsrelevanz haben. Ebenso entsteht ein Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Bebauung lokal verändert.

Durch die Anlage eines Grünstreifens und Pflanzung und dauerhafte Pflege von großkronigen Laubbäumen wird eine Wiederherstellung des Orts- und Landschaftsbildes und der Biotopfunktionen angestrebt. Die Verwendung offener Beläge und Regenwasserversickerung minimiert den Eingriff in Boden und Grundwasser. Der Erhalt der Grundwasserneubildungsrate ist dadurch gesichert. Die Naherholungsfunktion und die Wegebeziehungen werden durch die Beibehaltung (Erhalt / Verlegung) des Radweges nach Überlingen erhalten. Die Dachbegrünung evtl. in Kombination mit Photovoltaik ist im Bebauungsplan festgesetzt, ebenso die Verwendung insektenschonende Außenbeleuchtung.

Mit der Durchführung der plangebietsinternen Minimierungsmaßnahmen entsteht rein rechnerisch nach dem LUBW-Modell ein Überschuss an Biotopwertpunkten für das Schutzgut Pflanzen und Biotope. Der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden kann durch die Dachbegrünung zwar minimiert, jedoch nur außerhalb des Plangebiets vollständig gedeckt werden. Als Kompensationsmaßnahmen sind am Gaisenrain die Anlage einer Ackerbrache und eines Blühstreifens vorgesehen. Zusätzlich werden zwei Maßnahmen aus dem städtischen Ökokonto entnommen und dem Bebauungsplan zugeordnet. Bei Singen-Bohlingen wurde bereits eine vorgezogene Artenschutz-Maßnahme (CEF-Maßnahme) für die Feldlerche durchgeführt (Lerchenfenster und Ackerbrachestreifen).

Nachrichtliche Übernahmen

Grundwasserschutz

Durch Rechtsverordnung des Landratsamtes Konstanz liegt das Planungsgebiet im Wasserschutzgebiet Zone III B. Die in der Rechtsverordnung des Landratsamtes festgestellten Schutzbestimmungen und die jeweils gültigen wasserrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten.

Hinweise

Denkmalschutz / archäologische Bodenfunde:

Der Beginn von Erdarbeiten ist frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777 -0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

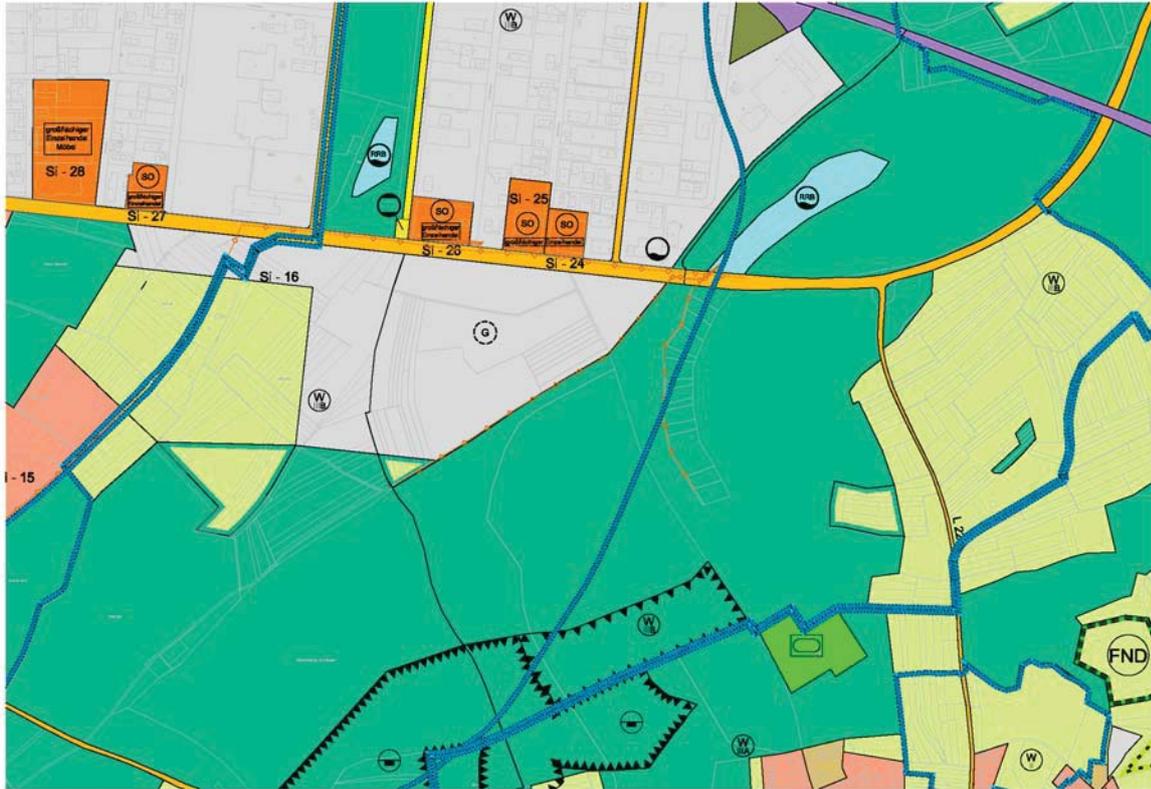
Anlagen:

- Plandarstellung
- Anlage 1: Liste der zulässigen Sortimentsgruppen und der maximal zulässigen Verkaufsflächen (Auszug aus Bebauungsplan „Tiefenreute II – Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt“)
- Anlage 2: zentrenrelevanten und nichtzentrenrelevante Einzelhandelssortimente der Stadt Singen
- Steckbrief / Umweltbericht
- Ergebnis Raumordnungsverfahren zur Verlagerung und Erweiterung eines Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktes in Singen, 30.08.2012
- Auswirkungsanalyse, GMA, April 2011
- Verkehrliche Stellungnahme, Rapp Trans, August 2010

Stadt Singen, Fachbereich Bauen
Abt. Stadtplanung, sm – 29.06.2016

Plandarstellung Flächennutzungsplan 2020

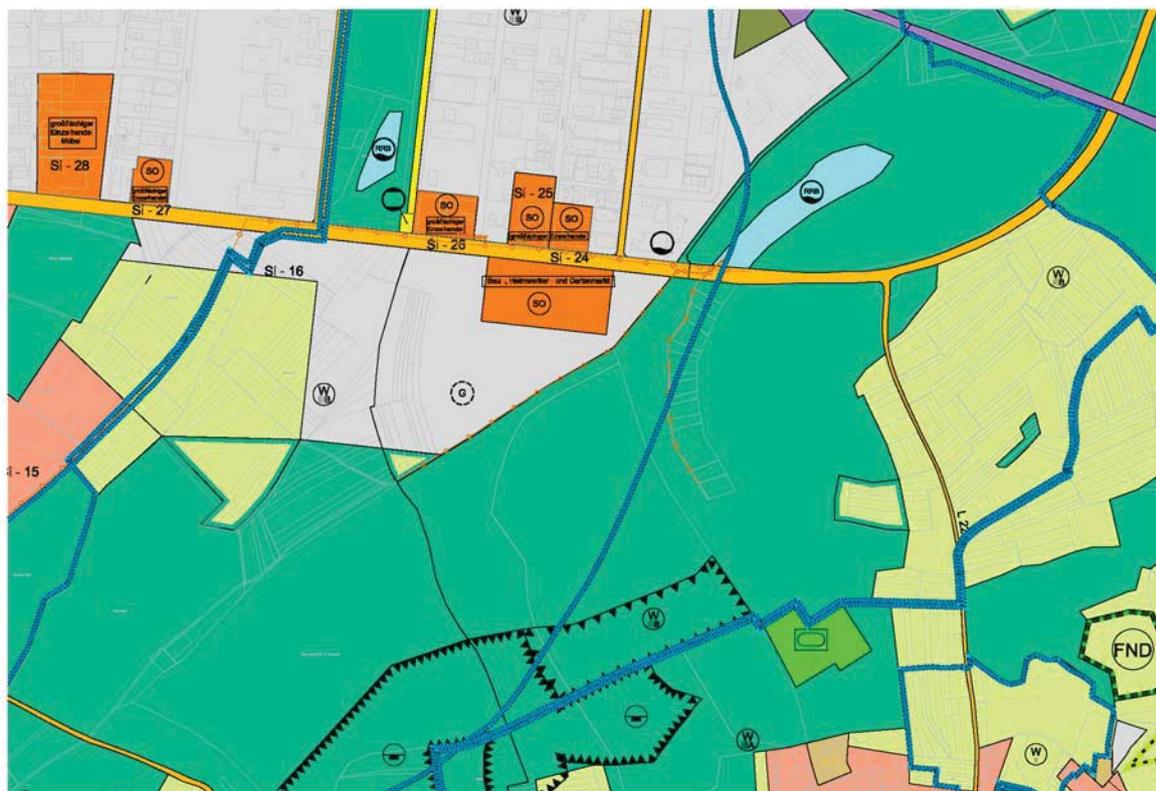
In dem seit dem 24.11.2010 wirksamen Flächennutzungsplan 2020 ist das Planungsgebiet als Gewerbliche Baufläche dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen - ohne Masstab

Geplante Darstellung

Sondergebiet – Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt



2. Änderung Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft
Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen – ohne Masstab

Stadt Singen, Fachbereich Bauen
Abt. Stadtplanung, sm -29.06.2016

2. Änderung Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen (VVG)

BESCHLUSSFASSUNG DURCH DEN GEMEINSAMEN AUSSCHUSS (GA)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS § 2 BAUGB und BESCHLUSS ZUR FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG und BESCHLUSS ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG	AM	23.12.2010	
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG § 3 (1) BAUGB	VOM	20.01.2010	BIS 04.02.2011
FRÜHZEITIGT BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE § 4 (1) BAUGB	VOM	29.12.2010	BIS 04.02.2011
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT § 3 (2) BAUGB	VOM	15.10.2012	BIS 16.11.2012
BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE § 4 (2) BAUGB	VOM	15.10.2012	BIS 16.11.2012
BESCHLUSS ZUR ERNEUTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG § 4a (3) BauGB	AM	20.05.2015	
ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT § 3 (2) BAUGB	VOM	19.05.2016	BIS 20.06.2016
ERNEUTE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE § 4 (2) BAUGB	VOM	19.05.2016	BIS 20.06.2016
FESTSTELLUNGSBESCHLUSS NACH ABWÄGUNG DER ANREGUNGEN	AM	06.10.2016	



OBERBÜRGERMEISTER DER STADT SINGEN
VORSITZENDER DER VVG



DIENSTSIEGEL

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
GEMÄSS § 6 (5) BAUGB IST DIE 2.ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2020 SOMIT WIRKSAM

AM 03.05.2017