Dr.Nr. Vorbereitende Untersuchung Tiefenreute/Bühl Singen

GR
am 27.04.21
öffentlich
Datum: 13.04.21

Anlage: Untersuchungsgebiet

Mitteilung

Vorbereitende Untersuchung im Gebiet „Tiefenreute/Bühl" Stadt Singen

Die Stadt Singen möchte das bestehende Gewerbegebiet „Tiefenreute I-III" und das Wohnbaugebiet „Brühl" erweitern. Hierfür wird eine vorbereitende Untersuchung zur Prüfung der rechtlichen und fachlichen Voraussetzungen für den Beschluss einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im Vorfeld eingeleitet. Hierüber wurde erstmals in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 23.07.19 informiert.

Als Nachbargemeinde wurde die Stadt Engen erneut mit Schreiben vom 01.04.21 angeschrieben und um Stellungnahme gebeten.

Das Gesamtgebiet Tiefenreute-Bühl bildet die einzige zusammenhängende Siedlungserweiterungsfläche innerhalb der Stadt Singen, die einen substanziellen Beitrag zur Deckung des Gewerbefläche- und Wohnraumbedarfs leisten kann. Der zusätzliche Bedarf an Gewerbeflächen ist im Gewerbeflächenentwicklungskonzept dargelegt, dass im Mai 2020 im Gemeinderat beschlossen wurde. Derzeit stehen keine städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe zur Verfügung.

Das Untersuchungsgebiet Tiefenreute-Bühl südlich der Georg-Fischer-Straße umfasst eine Fläche von insgesamt 52 ha und ist großteils aus dem Flächennutzungsplan 2020 entwickelt. Geplant ist die Erweiterung des bestehenden Wohngebiets Bühl, welches im FNP als Wohnbau- und Mischbaufläche (SI-15) ausgewiesen ist und der Zusammenschluss des bereits bebauten Gewerbegebietes Tiefenreute, welches als Gewerbebaufläche (SI-16) ausgewiesen, mit dem Gebiet Gaisenrain. Die das Plangebiet umgebenden Waldflächen im Westen (Martinsbühl), Süden und Osten (Unteres Hard) bleiben erhalten, zwei kleine Waldinseln im Plangebiet werden in Anspruch genommen.

Die Bebauungsstruktur im östlichen Bereich des Gewerbegebiets Tiefenreute soll in Anlehnung an das vorhandene Gebiet planrechtlich in der dort schon zulässigen Körnung und Kubatur weitergeführt werden. Im westlichen Teilbereich des geplanten Gewerbegebiets ist östlich der Haupterschließung eine höhere Gebäudekubatur geplant, um Gewerbenutzungen auf untereinanderliegenden Ebenen zu ermöglichen. Die Höhenentwicklung der Gewerbegebäude im gesamten Plangebiet berücksichtigt die vorhandene Topografie und nimmt daher zum kompakten gemischt genutzten Gebiet in westlicher Richtung ab. Dieses gemischt genutzte Quartier, welches unterschiedlich gewerbliche -, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen übereinander und nebeneinanderliegend aufnehmen kann, ist mit einer Gebäudehöhe von 5 bis 6 Geschossen geplant.

Für die Wohnbebauung im Süden des Plangebiets sind nach Norden und Westen kleiner Mehrfamilienhauseinheiten, 3-geschossig mit Staffelgeschoss, vorgesehen.

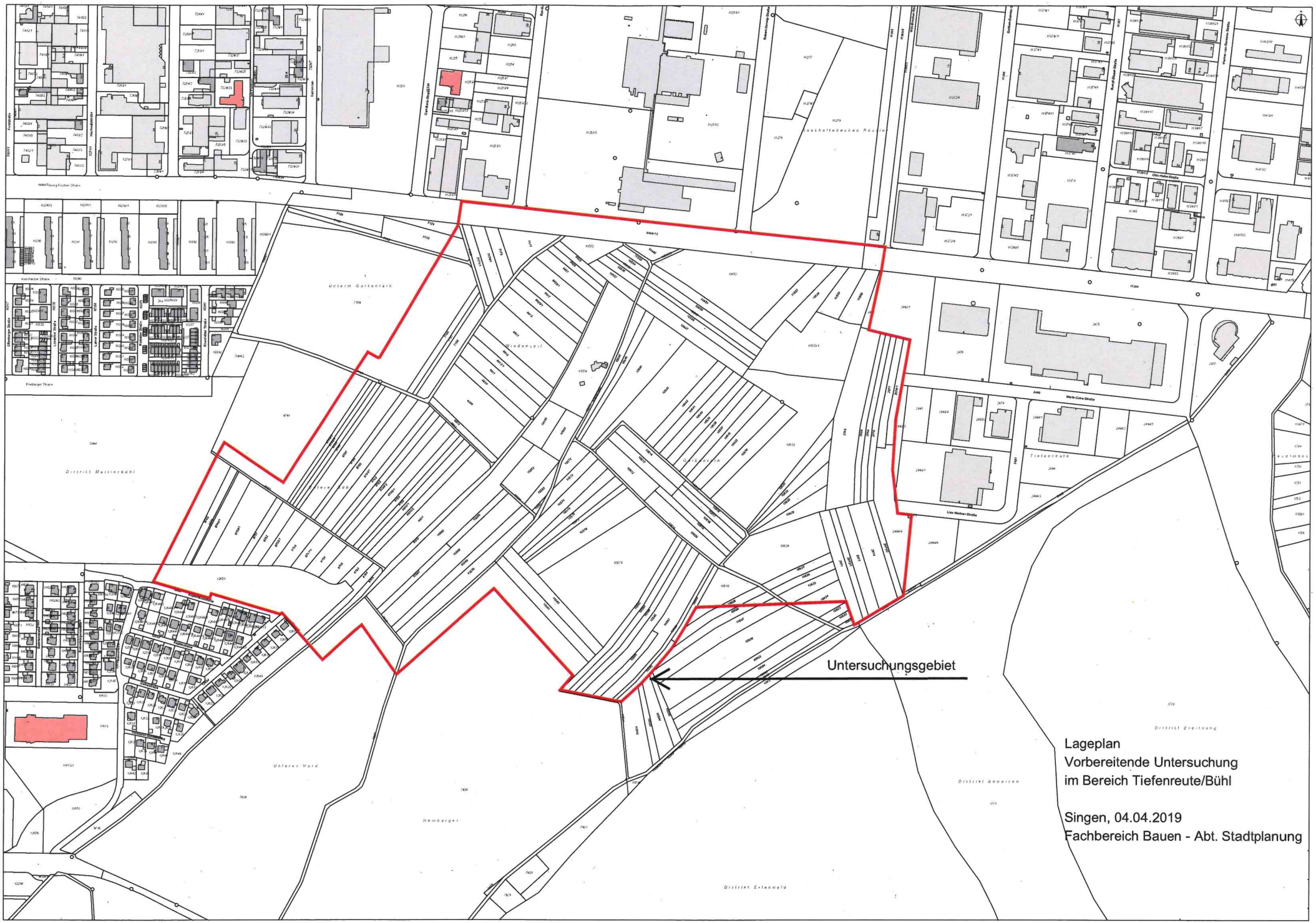
Im Innenbereich des Wohnquartiers ist eine verdichtete Reihenhausbebauung 2-geschossig mit Staffelgeschoss geplant, die am südlichen Ortsrand als Übergang zur Grünachse und dem bestehenden Wald in eine durchlässige 2-geschossige Einzel-/Doppelhausbebauung übergeht.

Das vorliegende städtebauliche Konzept Tiefenreute-Bühl bildet die Grundlage für die weiteren Planungsschritte, die Bestandteil der Vorbereitenden Untersuchung ist.

Im Laufe des Verfahrens sollten die Auswirkungen auf die umliegenden Gemeinden durch die Erweiterung des Untersuchungsgebiets dargestellt werden. Über das weitere Verfahren wird der Gemeinderat informiert.

Die Größe der geplanten Entwicklungsfläche erscheint für die Stadt Singen als Mittelzentrum verhältnismäßig groß und lässt bei einer zu raschen Ausweisung der gesamten Fläche erhebliche Auswirkungen auf die benachbarten Städte und Gemeinden erwarten, da ein Wettbewerb und eine Konzentration von Gewerbe dem Gedanken einer gleichmäßigen und auch dezentralen Entwicklung im Land Baden-Württemberg entgegensteht. Bei der Anhörung im Jahr 2019 ging es um die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Singen. Die Stellungnahme vom 12.02.20 der Stadt Engen hierzu hat weiterhin Bestand. Nach dem vorliegenden Konzept für das Gebiet Tiefenreute-Bühl ist jedoch kein großflächiger Einzelhandel vorgesehen.

Eine abschließende Stellungnahme der Stadt Engen kann erst nach Vorliegen des Ergebnisses der Auswirkung auf die umliegenden Gemeinden erarbeitet werden.


Untersuchungsgebiet
Lageplan
Vorbereitende Untersuchung
im Bereich Tiefenreute/Bühl
Singen, 04.04.2019
Fachbereich Bauen - Abt. Stadtplanung

Auszug FNP 2020 der VVG Singen

SI-15 Wohn- und Mischbaufläche, SI-16 Gewerbebaufläche Gaisenrain-Tiefenreute

Untersuchungsraum (gelb) mit angrenzenden Bebauungsplänen Tiefenreute I bis III (blau)

Städtebauliches Konzept GR-Beschluss 24.11.20