

## Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 090-24

Amt: Stadtbauamt	Datum: 15.05.2024
Verfasser: Distler, Matthias	AZ: 621.32

Gremium	Termin	Ö-Status	Zuständigkeit
Technischer- und Umweltausschuss	06.06.2024	Ö	Beschlussfassung

### **23.Änderung Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen (VVG Singen) - Gewerbliche Baufläche/Gemischte Baufläche/Grünfläche Tiefenreute-Bühl, Singen Aufstellung und frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

#### **Sachverhalt:**

Der Gemeinsame Ausschuss der VVG Singen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 20.02.24 die Aufstellung und die frühzeitige Beteiligung der 23.Änderung des FNP 2020 Gewerbliche Baufläche/Gemischte Baufläche/Grünfläche Tiefenreute-Bühl, Singen beschlossen.

Die Stadt Engen wurde als angrenzende Gemeinde gehört und um Stellungnahme gebeten.

Mit der 23.Änderung des FNP 2020 der VVG Singen sollen parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Tiefenreute-Bühl“ die planrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines großen Stadtquartiers südöstlich der Kernstadt geschaffen werden. Schwerpunkt des neuen Siedlungsgebietes ist eine gewerbliche Nutzung im westlichen Anschluss an die bestehenden Gewerbegebiete Tiefenreute I-III. Untergeordnet ist zudem die Ausweisung eines neuen Wohngebietes im nordöstlichen Anschluss an das Wohngebiet „Bühl“ vorgesehen. Zwischen der gewerblichen Nutzung und dem Wohnen ist ein Urbanes Gebiet geplant, zudem sieht der städtebauliche Entwurf mehrere das Gebiet durchziehende Grünzüge vor.

Ziel der Planung ist es, den erhöhten Bedarf an gewerblichen Bauflächen und Wohnflächen zu decken und ergänzend weitere Nutzungen, z.B. soziale Einrichtungen wie Kindertagesstätten und Pflegestützpunkt, zu ermöglichen.

Das Plangebiet liegt südlich der Georg-Fischer-Straße innerhalb des Siedlungsgefüges der Stadt Singen. Sie wird im Osten durch das bestehende Gewerbegebiet Tiefenreute, im Süden und Westen durch den bestehenden Hardwald, den Martinsbühl und von den Wohnbau-Entwicklungsflächen „Brühl“ begrenzt. Die Fläche des Änderungsgebiets beträgt insgesamt 31,3 ha, hiervon gewerbliche Baufläche 14,8 ha, gemischte Baufläche 3,0 ha, Grünfläche 12,1 ha und Fläche für Wald 1,4 ha.

Im Vorfeld wurde eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts (EHK) und Neuaufstellung Gewerbflächenentwicklungskonzeptes (GEK) für die Stadt Singen erarbeitet. Hierüber wurde der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 11.02.20 informiert. Die Stellungnahme mit deutlichem Signal, dass keine weitere Intensivierung der Kaufkraftzuflüsse aus dem Bereich Engen erfolgen dürfen, wurde am 12.02.20 abgegeben. Die Stadt Singen hat im Anschluss eine vorbereitende Untersuchung im Gebiet „Tiefenreute/Bühl“, in welchem das Gebiet der

23.Änderung FNP 2020 enthalten ist, durchgeführt. Hierüber wurde in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.04.21 informiert und am 03.05.21 mitgeteilt, dass eine abschließende Stellungnahme erst erfolgen kann, wenn das Ergebnis der Auswirkung auf die umliegenden Gemeinden vorliegt. Diese beiden Stellungnahmen haben weiterhin Bestand.

Im Zuge der 23.Änderung des FNP 2020 wurde das GEK der Stadt Singen fortgeschrieben, um den aktuellen Flächenbedarf ermitteln zu können. Hier wurde durch die GMA der regionale Wettbewerbsstandort im Umland von Singen betrachtet (siehe Karte 2 Seite 41 GMA-Gutachten vom 01.09.22 – Fortschreibung GEK 2030 der Stadt Singen). Leider wurde in dieser Betrachtung die Stadt Engen als Wettbewerbsstandort nicht berücksichtigt und somit auch keine Aussage getroffen. Das GMA-Gutachten sollte um den Wettbewerbsstandort Engen, welcher im ursprünglichen GMA-Gutachten 04.11.19 in der Zone II enthalten war, ergänzt werden. Im Laufe des Verfahrens sollten die Auswirkungen auf die umliegenden Gemeinden durch die Erweiterung des Plangebiets dargestellt werden.

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

Derzeit wird darauf verwiesen, dass auch in aktuellen Verfahren die Belange der Stadt Engen nicht untersucht wurden. Vor diesem Hintergrund, dass die Stadt Singen eine Kaufkraftbindung - Einzelhandelszentralität von 199 (GMA-Gutachten – EHK Singen 2025, Stand 04.11.19) aufweist und dies stark zum Abfluss der Kaufkraft aus der Region in Richtung Singen führt, ist zu befürchten, dass die raumordnerisch festgelegten Ziele und Prüfungen sowie die städtebaulichen Bemühungen der Stadt Engen zur Entwicklung des Einkaufsstandortes Engen konterkariert werden. Die geplante Ausweisung von weiteren Gewerbeflächen wird weniger kritisch gesehen, sofern der Einzelhandel in den geplanten Entwicklungsflächen begrenzt oder ausgeschlossen wird.

#### **Beschluss:**

Die Stadt Engen kann, unter dem Gesichtspunkt nicht zustimmen, solange keine Untersuchung zu den Folgen einer Ansiedlung von Einzelhandel vorliegt und keine Betroffenheit der Stadt Engen nachgewiesen wird.

#### **Anlagen:**

1. 23.Änderung FNP 2020 VVG Singen – Plandarstellung
2. Fortschreibung GEK 2030 01.09.22