

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 167-16

Amt: Stadtbauamt	Datum: 22.08.2016
Verfasser: Distler, Matthias	AZ: 60.1-621.5491

Gremium	Termin	Ö-Status	Zuständigkeit
Technischer- und Umweltausschuss	15.09.2016	Ö	Beschlussfassung

Beschlussfassung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VHB) mit Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und Örtliche Bauvorschriften "Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Innenstadt" (EDZ) Singen Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Singen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 31.05.16 den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan und Örtliche Bauvorschriften (EDZ) Singen gebilligt und beschlossen, die frühzeitige Beteiligung durchzuführen.

Mit Schreiben vom 02.08.16 wurde die Stadt Engen informiert und als angrenzende Gemeinde um Stellungnahme bis 16.09.16 gebeten.

In öffentlicher Sitzung des Technischen- und Umweltausschusses der Stadt Engen am 22.10.15 und 09.06.16 wurde bereits über das hierfür erforderliche Raumordnungsverfahren berichtet. Die raumordnerische Beurteilung vom 04.05.16 mit seinem Ergebnis liegt vor. Das Regierungspräsidium Freiburg kommt zur Auffassung, dass das Vorhaben raumordnerisch zulässig ist. Die Gesamtverkaufsflächen waren auf 16.000 m² begrenzt. Innerhalb des Rahmens von 16.000 m² Gesamtverkaufsfläche wurde für die verschiedenen Sortimente, wie z.B.: Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung, Drogerie, Bücher etc., eine Verkaufsflächenoberbegrenzung als zwingend einzuhalten vorgeschrieben. Durch diese Verkaufsflächenoberbegrenzung wird dem EDZ eine gewisse Flexibilität für die verschiedenen Sortimente gegeben, insgesamt muss aber die Gesamtverkaufsfläche eingehalten werden. Die Anregungen der Stadt Engen, die Verkaufsflächen in den jeweiligen Sortimenten neu einzustufen und enger festzuschreiben, hat im Raumordnungsverfahren keine Berücksichtigung gefunden.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Einkaufs- und Dienstleistungszentrums mit einer max. Gesamtverkaufsfläche von 16.000 m² zu schaffen. Außerdem werden einige angrenzende Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und als Misch- oder Kerngebiet ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Gesamtfläche von rd. 2,5 ha.

Das Gebäude des EDZ ist mit 4 Obergeschossen geplant, das Dachgeschoss soll als Parkdeck genutzt werden. Als Nutzungsarten sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe,

kerngebietstypische Dienstleistungsbetriebe sowie Gastronomiebetriebe zulässig. Die denkmalgeschützten Gebäude, Cafe Hanser, Hotel Viktoria sowie das Zollgebäude werden in das zukünftige Einkaufszentrum eingebunden. Die Fassaden sind abschnittsweise verglast. Außenwerbung ist generell zulässig. Die Gesamtverkaufsfläche bleibt auf 16.000 m² beschränkt. Es erfolgt eine Beschränkung der jeweiligen Sortimentsverkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente, wie über das Raumordnungsverfahren beantragt und auch genehmigt wurde. Die Vorgaben des Raumordnungsverfahrens werden mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingehalten.

Die Fläche ist derzeit im Flächennutzungsplan 2010 der VVG Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen, Volkertshausen als Gemischte Baufläche dargestellt. Eine Änderung des FNP ist notwendig und erfolgt im Wege der nachträglichen Anpassung/Berichtigung.

Gegen den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschießungsplan „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Innenstadt“ Singen bringt die Stadt Engen die gleichen Einwendungen wie bereits im raumordnerischen Verfahren des Regierungspräsidiums Freiburg vor.

Auch wenn das Ergebnis des Regierungspräsidiums ergibt, dass durch die Ansiedlung keine Auswirkungen im Sinne des Einzelhandelserlass festzustellen sind, geht die Stadt Engen davon aus, dass durch die zusätzliche Ansiedlung und Steigerung der Einzelhandelszentralität der Stadt Singen negative Auswirkungen auf das Umfeld und auch auf den Einzelhandelsstandort Engen zu verzeichnen sein werden. Entsprechend wurde bereits im Raumordnungsverfahren eine Flächenbegrenzung – zumindest sortimentsbezogen – gefordert, um auch im Umland eine Chance zum Erhalt und der Entwicklung des Einzelhandels zu erhalten.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Engen regt an die Verkaufsflächen in folgenden Branchen zu begrenzen:

Nahrungs- und Genussmittel	1.600 m ²
Drogerie- und Parfümeriewaren	1.900 m ²
Bekleidung	7.200 m ²
Schuhe und Lederwaren	1.200 m ²
Sport/Camping	1.200 m ²
Bücher/Zeitschriften/PBS	850 m ²
Spielwaren	350 m ²
Wohnaccessoires	900 m ²
Elektro/Foto	500 m ²
Optik	100 m ²
Uhren und Schmuck	100 m ²
Lampen/Bodenbelag	100 m ²

Eine Begrenzung der Verkaufsflächen wird den Kaufkraftverlust in den betroffenen Branchen in Engen und somit dem Ziel des Standorterhalts der bestehenden Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt von Engen dienen.