



Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

ABTEILUNG WIRTSCHAFT, RAUMORDNUNG, BAU-, DENKMAL- UND GESUNDHEITSWESEN

Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 2 · 79083 Freiburg i. Br.

Stadt Tuttlingen
Stadtplanung
Postfach4753
78512 Tuttlingen

Freiburg i. Br. 09.10.2018

Name Dr. Clara Beck

Durchwahl 0761 208-4676

Aktenzeichen 21-2511.1-8FNP-Tuttlingen /

6. Fortschreibung

(Bitte bei Antwort angeben)

STADT TUTTLINGEN
FB 7 PLANUNG UND BAUSERVICE

Eing.: 10. Okt. 2018

Abt.:	7.1	7.2	7.3	7.4	
Erl. Verm.:	R	St	Info	EV	U
Kopien an:					

Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen 6. Fortschreibung

Anlagen

7 Verfahrensordner

1 Empfangsbekanntnis

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vom gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen beschlossene 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen wird unter folgender Maßnahme genehmigt:

Die zur Genehmigung vorgelegte 6. Flächennutzungsplanfortschreibung weist unter Ziff. 5.1.4. „Gewerbegebiet Nord (Storz Verkehrswegebau)“ eine Sonderbaufläche „Einzelhandel“ für einen Nahversorger an der Rudolf-Diesel-Straße in Tuttlingen-Kernstadt (insges. Ca. 3,92 ha, davon 1,4 ha Einzelhandel) aus. Gem. § 6 Abs. 3 BauGB wird diese Sonderbauflächendarstellung von der Genehmigung ausgenommen.

Begründung:

Der geplante Einzelhandelsbetrieb wäre an dem vorgesehenen Standort nur dann möglich, wenn er ausschließlich der verbrauchernahen Grundversorgung im unmittelbaren Umfeld dienen würde. Davon kann nicht ausgegangen werden.

Wie die GMA in ihrem Gutachten vom 27.12.2016 feststellt, kommen 38-39 % des Umsatzes aus der von den Gutachtern abgegrenzten Zone I des Einzugsgebiets, die einen 5 Minuten Fahrtzeit-Radius umfasst, was 11.195 Einwohnern entspricht. 42-43 % des Umsatzes sind der Zone II zugeordnet, die einen 10 Minuten-Radius bzw. 20.405 Einwohnern umfasst. Damit dient der Markt grade nicht vorrangig der Sicherung der umliegenden neuen und bereits bestehenden Wohnnutzung, wie es auf Seite 278 der Abwägungstabelle heißt.

Mit einer Verkaufsfläche von 3200 m² wird der Markt vielmehr ganz erheblich auf Umsatzzuflüsse aus Gebieten außerhalb des fußläufig erreichbaren unmittelbaren Umfelds angewiesen sein. Über dies hält die GMA bei 3200 m² Verkaufsfläche einen wirtschaftlichen Betrieb nicht für realisierbar, was sich in einer extrem unterdurchschnittlichen Flächenleistung von rund 2900 EUR pro m² Verkaufsfläche widerspiegelt. Auch dies zeigt, dass bei einer Verkaufsfläche von 3200 m² der Umsatz zu einem ganz wesentlichen Teil aus Gebieten stammen muss, aus denen der Markt nicht fußläufig erreicht werden kann.

Daraus wird deutlich, dass der Zielverstoß gegen Plansatz 2.7.2 des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg (Lage außerhalb eines im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebiets) zumindest bei einer Verkaufsfläche von 3200 m² nicht ausgeräumt werden kann. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Punkt daher nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst, was einer Genehmigung entgegensteht.

Nach Bekanntmachung der 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans bitten wir um eine Fertigung des Flächennutzungsplans nebst Mitteilung des Datums der Bekanntmachung.

Hinweis:

In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, für welche räumlichen und sachlichen Teile eine Genehmigung vorliegt bzw. nicht vorliegt. Damit ist der von der Genehmigung ausgenommene Bereich und seine Lage zu bezeichnen (vgl.

Ernst/Zinkahn, BauGB-Kommentar, § 6 Rn. 95; Brügelmann, BauGB-Kommentar § 6 Rn. 233).

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diese Entscheidung kann innerhalb eines Monats nach Zustellung Klage beim Verwaltungsgericht Freiburg, Habsburgerstraße 103, 79104 Freiburg i. Br. erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Clara Beck