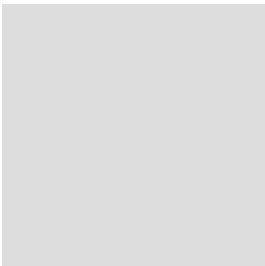
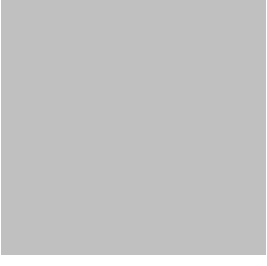
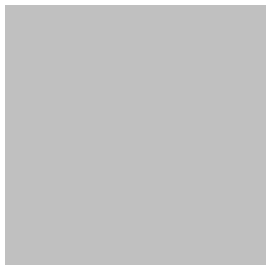
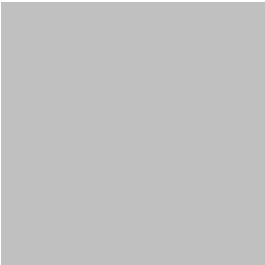
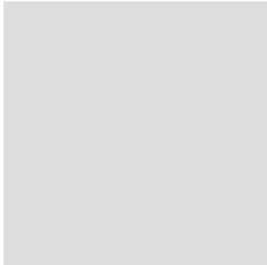


Flächennutzungsplan Verwaltungsbereich Tuttlingen

Ergänzung zur Begründung 6. Fortschreibung



Planung und Bauservice
Abteilung Stadtplanung

Die 6. Fortschreibung wurde dem RP Freiburg zur Genehmigung am 13.09.2018 vorgelegt.

Das Regierungspräsidium Freiburg hat die vom gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen beschlossene 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen 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. Gern. § 6 Abs. 3 BauGB wird diese Sonderbauflächen-darstellung 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.

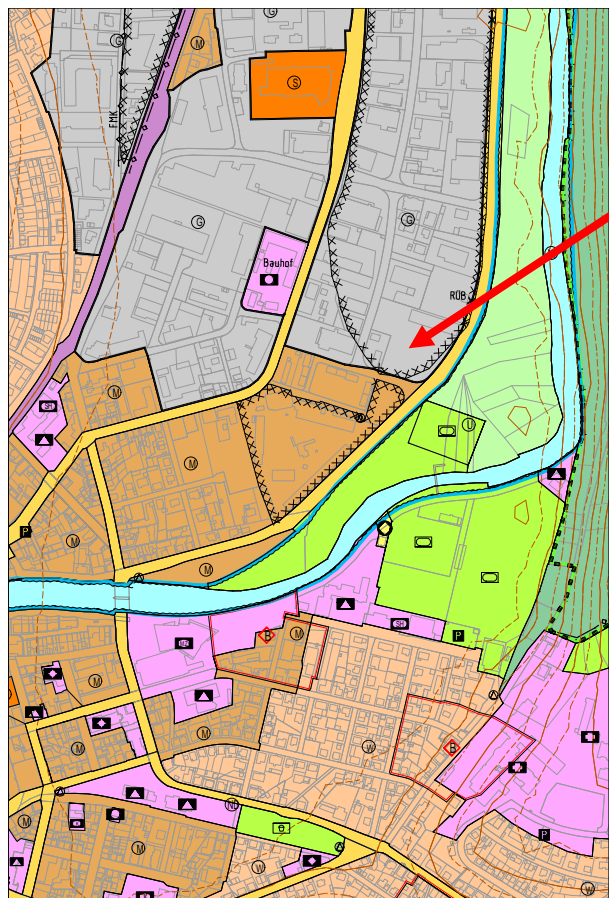
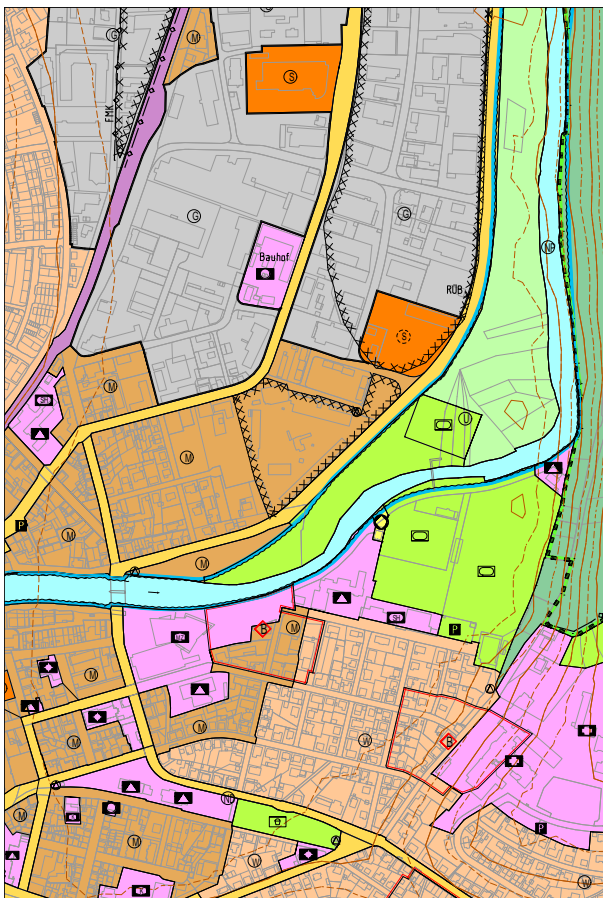
Daraus wird deutlich, dass der Zielverstoß gegen Plansatz 2.7.2 des Regionalplans Schwarzwald-Saar-Heuberg (Lage außerhalb eines im

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.

Gegenüberstellung „Gewerbegebiet Nord (Storz)“

6. Fortschreibung nicht genehmigt

gepl. 6. Fortschreibung genehmigt



Flächennutzungsplan 6. Fortschreibung
Flächenberechnung vom 22.11.2018
Gemarkung Tuttlingen

Nutzungsart	Fläche	Anteil
Baufläche	6.063.319 m²	17,42 %
Wohnbauflächen	3579.114 m ²	10,28 %
Gemischte Bauflächen	934.987 m ²	2,68 %
Gewerbliche Bauflächen	1.476.068 m ²	4,25 %
Sonstige Sondergebiete	73.150 m ²	0,21 %
geplante Bauflächen	333.497 m²	0,96 %
geplante Wohnbauflächen	333.497 m ²	0,96 %
Flächen für Gemeinbedarf	476.576 m²	1,37 %
Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge	837.429 m²	2,41 %
Flächen für den Straßenverkehr	601.677 m ²	1,73 %
Flächen für den ruhenden Verkehr	9.727 m ²	0,03 %
Flächen für Bahnanlagen	226.025 m ²	0,65 %
Flächen für die Ver- und Entsorgung	316.975 m²	0,91 %
Grünflächen	1.443.266 m²	4,15 %
Parkanlagen	644.443 m ²	1,85 %
Dauerkleingärten	35.286 m ²	0,10 %
Sportplätze und Spielplätze	256.897 m ²	0,74 %
Friedhöfe	110.010 m ²	0,32 %
Sonstige Grünflächen	396.630 m ²	1,14 %
Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	24.905.791 m²	71,59 %
Flächen für die Landwirtschaft	6.444.914 m ²	18,53 %
Flächen für die Forstwirtschaft / Wald	18.460.878 m ²	53,07 %
Wasserflächen	322.166 m²	0,93 %
Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	76.632 m²	0,22 %
Sonstige Flächen	15.494 m²	0,04 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz für Natur und Landschaft	15.494 m ²	0,04 %
Gesamtfläche	34.791.145 m²	100,00 %

Flächennutzungsplan 6. Fortschreibung
Flächenberechnung vom 22.11.2018
Gemeinde Tuttlingen

Nutzungsart	Fläche	Anteil
Baufläche	8.927.075 m²	9,87 %
Wohnbauflächen	5026.353 m ²	5,56 %
Gemischte Bauflächen	1386.760 m ²	1,53 %
Gewerbliche Bauflächen	2.440.785 m ²	2,70 %
Sonstige Sondergebiete	73.176 m ²	0,08 %
geplante Bauflächen	618.720 m²	0,68 %
geplante Sondergebiete	48386 m ²	0,05 %
geplante Wohnbauflächen	370.527 m ²	0,41 %
geplante Gewerbliche Bauflächen	199.807 m ²	0,22 %
Flächen für Gemeinbedarf	564.584 m²	0,62 %
Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge	1.989.211 m²	2,20 %
Flächen für den Straßenverkehr	1.168.750 m ²	1,29 %
Flächen für den ruhenden Verkehr	9.730 m ²	0,01 %
Flächen für Bahnanlagen	810.730 m ²	0,90 %
Flächen für die Ver- und Entsorgung	358.016 m²	0,40 %
Grünflächen	2.262.554 m²	2,50 %
Parkanlagen	1.203.078 m ²	1,33 %
Dauerkleingärten	51.644 m ²	0,06 %
Sportplätze und Spielplätze	399.444 m ²	0,44 %
Friedhöfe	154.833 m ²	0,17 %
Sonstige Grünflächen	453.555 m ²	0,50 %
Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	74.753.049 m²	82,65 %
Flächen für die Landwirtschaft	19.188.356 m ²	21,21 %
Flächen für die Forstwirtschaft / Wald	55.564.693 m ²	61,43 %
Wasserflächen	809.249 m²	0,89 %
Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	76.659 m²	0,08 %
Sonstige Flächen	129.073 m²	0,14 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz für Natur und Landschaft	129.073 m ²	0,14 %
Gesamtfläche	90.488.191 m²	100,00 %

Flächennutzungsplan 6. Fortschreibung
Flächenberechnung vom 22.11.2018
Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen

Nutzungsart	Fläche	Anteil
Baufläche	17.392.104 m²	7,30 %
Wohnbauflächen	8.484.124 m ²	3,56 %
Gemischte Bauflächen	4.003.730 m ²	1,68 %
Gewerbliche Bauflächen	4.400.559 m ²	1,85 %
Sondergebiete Erholung	387.274 m ²	0,16 %
Sonstige Sondergebiete	116.417 m ²	0,05 %
geplante Bauflächen	1.579.590 m²	0,66 %
geplante Sondergebiete	70.080 m ²	0,03 %
geplante Wohnbauflächen	972.445 m ²	0,41 %
geplante Gemischte Bauflächen	29.262 m ²	0,01 %
geplante Gewerbliche Bauflächen	507.803 m ²	0,21 %
Flächen für Gemeinbedarf	867.216 m²	0,36 %
Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge	4.047.339 m²	1,70 %
Flächen für den Straßenverkehr	2.725.044 m ²	1,14 %
Flächen für den ruhenden Verkehr	21.413 m ²	0,01 %
Flächen für Bahnanlagen	1.009.331 m ²	0,42 %
Flächen für den Luftverkehr	291551 m ²	0,12 %
Flächen für die Ver- und Entsorgung	508.166 m²	0,21 %
Grünflächen	2.824.429 m²	1,19 %
Parkanlagen	1.255.492 m ²	0,53 %
Dauerkleingärten	51.638 m ²	0,02 %
Sportplätze und Spielplätze	729.082 m ²	0,31 %
Friedhöfe	239.162 m ²	0,10 %
Sonstige Grünflächen	549.055 m ²	0,23 %
Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	209.262.877 m²	87,80 %
Flächen für die Landwirtschaft	83.278.281 m ²	34,94 %
Flächen für die Forstwirtschaft / Wald	125.984.596 m ²	52,86 %
Wasserflächen	1.002.774 m²	0,42 %
Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	431.573 m²	0,18 %
Sonstige Flächen	442.757 m²	0,19 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz für Natur und Landschaft	442.757 m ²	0,19 %
Gesamtfläche	238.358.826 m²	100,00 %

Tuttlingen, 22.11.2018
Planung und Bauservice
Abt. Stadtplanung

Michael Herre