

Öffentliche Bekanntmachung Stadt Singen (Hohentwiel) Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Tiefenreute-Bühl", Singen / Überlingen am Ried

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB

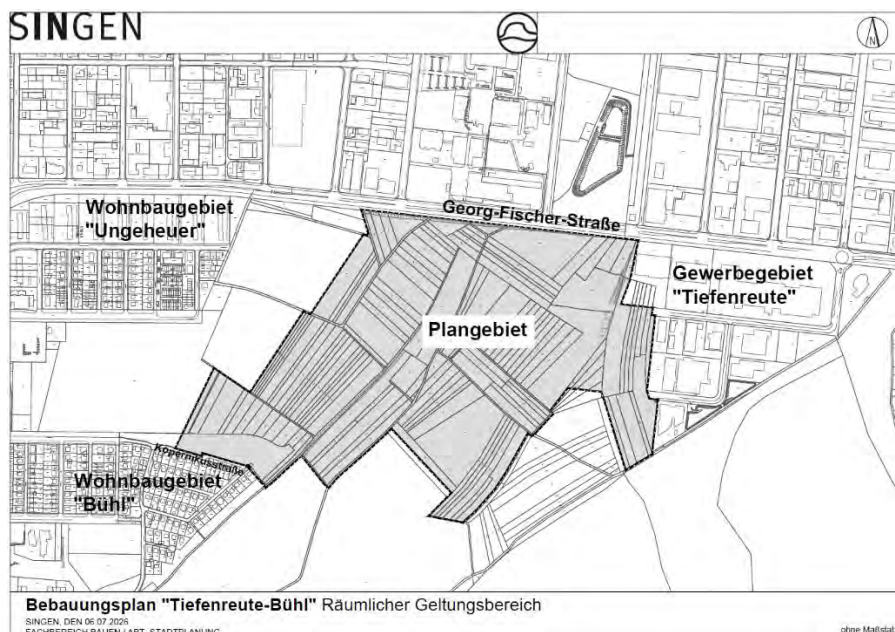
Der Gemeinderat der Stadt Singen hat in öffentlicher Sitzung am 28. Juli 2026 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Tiefenreute-Bühl“ mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.
Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit ortsüblich bekannt gemacht.

Zugleich hat der Gemeinderat der Stadt Singen in öffentlicher Sitzung am 28. Juli 2026 dem Vorentwurf des Bebauungsplans „Tiefenreute-Bühl“ mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 29. Juni 2026 zugestimmt und beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) und die Beteiligung der durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.
Diese wird hiermit ortsüblich bekannt gemacht.

Plangebiet:

Das im Plangebiet mit seiner Größe von ca. 49 ha liegt mit einer Fläche von 45 ha auf der Gemarkung Singen. Ca. 4 ha liegen auf der Gemarkung des Ortsteils Überlingen am Ried. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt südlich der Georg-Fischer-Straße innerhalb des Siedlungsgefüges der Stadt Singen. Die Fläche wird im Osten durch das bestehende Gewerbegebiet Tiefenreute, im Süden durch den bestehenden „Hardwald“ und durch das Wohnbaugebiet „Bühl“ mit der Kopernikusstraße begrenzt. Im Westen grenzt das Plangebiet an den bestehenden Wald „Martinsbühl“ mit dem dahinterliegenden Wohnbaugebiet „Ungeheuer“. Im Norden grenzt das Plangebiet direkt an die Georg-Fischer-Straße an.

Die exakten Grenzen des Geltungsbereichs sind dem nachfolgenden Lageplan zu entnehmen.



Lageplan zum Bebauungsplan „Tiefenreute-Bühl“, Singen / Überlingen am Ried, ohne Maßstab

Ziel und Zweck der Planung:

Die Stadt Singen stellt als geographischer Mittelpunkt der Region sowie als wirtschaftliche und kulturelle "Ziehmutter des Hegaus" ein wichtiges Zentrum im Landkreis Konstanz dar. Singen ist der zentrale Wirtschafts-, Handels- und Verkehrsstandort im Hegau mit hoher Lagegunst und ist aus allen Richtungen sowohl per Schiene als auch per Straße sehr gut erreichbar (Verkehrsdrehscheibe). Auch aus diesem Grund hat die Stadt Singen eine hochrangige zentralörtliche Bedeutung als Standort für Industrie-/Gewerbebetriebe und für den Einzelhandel. In Singen haben sich darüber hinaus eine Vielzahl von öffentlichen Einrichtungen, Behörden und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt. Im Bildungsbereich sind wichtige Schul- und Weiterbildungseinrichtungen vorhanden. Nicht zuletzt auch im kulturellen Bereich verfügt die Stadt Singen mit der Stadthalle, der Färberei, der GEMS und einigen Museen in zentraler Lage über ein großes Angebot.

Seit Jahren nimmt die Bevölkerung der Stadt Singen stetig zu, am 31.12.2022 hat Singen 49.621 Einwohner. In den folgenden Jahren ist die Bevölkerung kontinuierlich angewachsen. Mit Stand zum 31.12.2025 hatte Singen 50.514 Einwohner. Die wachsende Bevölkerung der Stadt Singen zeigt, dass die Menschen die Stärken der Stadt Singen sowohl im Bildungssektor, dem Wirtschafts- und Handelssektor aber auch im kulturellen Bereich sowie der verkehrlichen Anbindung schätzen und ihren Wohnstandort nach Singen und in die sechs Ortsteile verlagern.

Die Stadt Singen liegt in der prosperierenden Region Hegau-Bodensee und verzeichnet neben einem kontinuierlichen Bevölkerungsanstieg seit Jahren auch über eine erhebliche Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen. Das Wachstum an Einwohnerinnen und Einwohnern, aber auch an Arbeitsplätzen, setzt sich weiter fort, was durch Vorausberechnungen des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg sowie der Empirica AG und der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH bestätigt wird (siehe Anlagen zur Begründung). Die verkehrsgünstige Lage der Stadt, verbunden mit zahlreichen Infrastruktureinrichtungen in den Bereichen Kultur, Bildung, Wirtschaft und Freizeit, zeichnen die Stadt Singen als attraktiven Standort zum Wohnen und Arbeiten aus.

Die hohe Attraktivität Singens geht mit der Tatsache einher, dass Flächen für die Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe bzw. für die Neuansiedlung von Unternehmen nicht mehr im ausreichenden Maße zur Verfügung stehen. Ebenso verhält es sich mit Flächen für den Wohnungsmarkt: Die restlichen verfügbaren Wohnbauflächen im Innenbereich der Stadt und den Ortsteilen sind knapp, die Bodenpreise und Mieten steigen. Die noch vorhandenen Innenentwicklungspotenziale für Wohnen sind in den vergangenen Jahren entweder erfolgreich bebaut worden oder befinden sich in der Realisierungsphase.

Um den Bedarf an Gewerbeflächen und Wohnbauflächen zu ermitteln, wurden ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept und eine Wohnungsbedarfsanalyse erstellt. Beide Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass in Singen aus strukturellen Gründen ein erhöhter Gewerbeflächen- und Wohnflächenbedarf besteht, der nicht alleine in den bestehenden Baugebieten befriedigt werden kann. Damit die Stadt Singen ein attraktiver Wirtschaftsstandort bleibt, den Bedarf an Arbeits- und Wohnstätten für alle Preissegmente sicherstellen kann und sozialen Entmischungsprozessen entgegenwirkt, bedarf es einer zeitnahen und strategischen Flächenbereitstellung für Gewerbeflächen und Wohnbauflächen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung findet vom **21.09.2026 bis einschließlich 23.10.2026** statt.

In dieser Zeit kann der Vorentwurf des Bebauungsplans „Tiefenreute-Bühl“ bestehend aus Planteil, Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen

Bauvorschriften, sowie den Begründungen, dem Umweltbericht und den weiteren Gutachten im Internet unter der Adresse www.singen.de unter „Leben/Wohnen und Bauen/Stadtentwicklung/Stadtplanung/Bürgerbeteiligung“ eingesehen werden.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet können die Unterlagen im genannten Zeitraum im Rathaus der Stadt Singen, Fachbereich Bauen, Abteilung Stadtplanung, 1. OG, Flur, Zimmer 103-105, 141-144, Hohgarten 2, 78224 Singen, während der üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden. Im oben genannten Zeitraum können Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplans per E-Mail an: stadtplanung@singen.de abgegeben werden. Sie können auch schriftlich oder zur Niederschrift an die Stadt Singen, Fachbereich Bauen, Abteilung Stadtplanung, Rathaus, Hohgarten 2, 78224 Singen abgegeben werden.

Folgende wesentliche umweltbezogenen Informationen liegen vor:

- Umweltbericht zum Bebauungsplan „Tiefenreute-Bühl“ in der Fassung vom 06.06.2026 mit Beschreibung der Umweltbelange und der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Biotope und Biologische Vielfalt, Tiere, Geologie und Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kulturelle Güter und sonstige Sachgüter, Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen, Kumulativ- und Sekundärwirkungen. Inklusive der artenschutzrechtlichen Einschätzung gemäß § 44 BNatSchG und der Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation sowie einer Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung.
- Klimaökologische Beurteilung vom 16.06.2026 zur Berücksichtigung der Schutzgüter Klima und Luft. Im Mittelpunkt der Untersuchung stehen die Fragen zur Belüftungssituation in der Umgebung der Vorhabenfläche, die Beurteilung der bioklimatischen Situation, die Auswirkung der Planung auf die Luftaustauschprozesse auf lokaler und regionaler Ebene.
- Schalltechnische Untersuchung vom 15.06.2026 mit Aussagen zu den Geräuscheinwirkungen vom Plangebiet auf die Umgebung, Geräuscheinwirkungen von außen auf das Plangebiet, Geräuscheinwirkungen vom Plangebiet auf sich selbst.
- Mobilitätskonzept vom 18.09.2025 mit konzeptionellen Aussagen zum Themenfeld Mobilität.
- Verkehrsgutachten mit Stellungnahmen vom 12.02.2026 mit Aussagen zu den Verkehrszahlen im Plannullfall und Planfall.
- orientierende Baugrunduntersuchung vom 03.04.2020.

Hinweise

Nicht innerhalb der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben. Im Zusammenhang mit dem Datenschutz wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Bauleitplanverfahren ein öffentliches Verfahren ist und daher alle dazu eingehenden Stellungnahmen in öffentlichen Sitzungen (Fachausschüsse und Gemeinderat) beraten und entschieden werden, sofern sich nicht aus der Art der Einwände oder der betroffenen Personen ausdrückliche oder offensichtliche Einschränkungen ergeben. Die Stellungnahmen werden grundsätzlich anonym behandelt.

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Normungen) können bei den vorgenannten Stellen eingesehen werden

Singen, den 16. September 2026
gez. Bernd Häusler
Oberbürgermeister
der Stadt Singen