

Landkreis Konstanz



Stadt Singen (Hohentwiel)

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
und Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

„Quartier am Remishof West“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planungsstand: 30.09.2025

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	1
2	Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planaufstellung	1
3	Bedarfsbegründung und Standortwahl.....	2
4	Bebauungsplangebiet	5
4.1	Lage und Größe	5
4.2	Bestand und Umgebung	5
5	Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen.....	6
5.1	Landesentwicklungsplan (LEP).....	6
5.2	Regionalplan	7
5.3	Flächennutzungsplan.....	7
5.4	Bebauungspläne.....	8
5.5	Einzelhandelskonzept Singen 2025	8
5.6	Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse und andere Planungen.....	8
6	Verfahren.....	9
7	Planungskonzept.....	11
8	Planinhalte	13
8.1	Art der baulichen Nutzung	13
8.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
8.3	Überbaubare Grundstücksfläche	15
8.4	Tiefgaragen und Nebenanlagen	15
8.5	Ein- und Ausfahrtsbereich für Tiefgaragen.....	16
8.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
8.7	Mit Rechten zu belastende Flächen.....	16
8.8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	17
8.9	Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm.....	18
9	Örtliche Bauvorschriften.....	21
9.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	21
9.2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke/ Einfriedungen, Böschungen und Stützmauern/ Restmüll- und Wertstoffbehälter	21
9.3	Werbeanlagen	21
10	Artenschutz.....	22
11	Verkehrsuntersuchung	23
12	Erschließung.....	24
13	Umweltbelange	24
13.1	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	25
13.2	Umweltbericht.....	25
14	Technische und wasserwirtschaftliche Infrastruktur.....	25
14.1	Niederschlagswassermanagement.....	25
14.2	Hochwasser und Starkregen.....	26
14.3	Ver- und Entsorgung.....	26
14.4	Mobilität	26
15	Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel	26
16	Planverwirklichung.....	27
17	Planungsdaten.....	27

1 Vorbemerkungen

Zur Konzeptfindung für die Bebauung des Quartiers am Remishof wurde im Jahre 2023 ein Realisierungswettbewerb mit mehreren Architekturbüros durchgeführt. Das mit dem 1. Preis ausgezeichnete Planungskonzept des Büros MBPK Architekten, melder binkert prettner kerner, Freiburg mit AG Freiraum Jochen Dittus + Andreas Böhringer, Freiburg, bildet nach einer Überarbeitung die Grundlage für die Bauleitplanung.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen hat der Gemeinderat der Stadt Singen mit Beschluss vom 13.12.2023 daher auf dieser Grundlage die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Regelverfahren nach § 12 BauGB eingeleitet. Aufgrund der unterschiedlichen Vorhabenträger für den westlichen und östlichen Teil des Plangebietes erfolgt die planungsrechtliche Umsetzung in zwei getrennten Bebauungsplänen. Der Bebauungsplan „Quartier am Remishof West“ der Vorhabenträgerin Siedlungswerk e. V. dient der Realisierung der im Gesamtkonzept geplanten Wohnbebauung mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen. Der Bebauungsplan „Quartier am Remishof West“ der Vorhabenträgerin EDEKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH umfasst die Errichtung des im Gesamtkonzept geplanten Nahversorgungszentrums mit ergänzender Wohnnutzung.

Beide Verfahren stehen in einem engen inhaltlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang und sind daher im Gesamtzusammenhang zu beurteilen.

2 Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planaufstellung

Grundlage für die städtebauliche Neuentwicklung des Quartiers Remishof ist das Ergebnis des Realisierungswettbewerbs „Nahversorgungszentrum mit Wohnbebauung, Nordstadt Singen“ mit dem Siegerentwurf des Büros MBPK, Architekten und Stadtplaner, Freiburg. Ausloberin und spätere Vorhabenträgerin des Projektes ist die EDEKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH sowie die Siedlungswerk GmbH.

Das Gesamtkonzept mit der Ansiedlung eines modernen und zukunftsorientierten Nahversorgungszentrums mit zusätzlichem Wohnraum stärkt den dortigen Wohnstandort und schließt die im Einzelhandelskonzept Singen 2025 festgestellte Lücke in der Nahversorgungsstruktur der Nordstadt von Singen.

Die Vorhabenträgerin (EDEKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH) beabsichtigt innerhalb des Gesamtquartiers Remishof die Entwicklung des westlichen Teilbereichs im Bereich zwischen Bruderhofstraße, Dietrich-Bonhoeffer-Straße und Remishofstraße.

Als Teil des Gesamtprojektes plant die Vorhabenträgerin dort die Ansiedlung eines modernen und zukunftsorientierten Nahversorgungszentrums mit zusätzlichem Wohnraum. Das Gesamtprojekt stärkt den dortigen Wohnstandort und schließt die im Einzelhandelskonzept Singen 2025 festgestellte Lücke in der Nahversorgungsstruktur der Nordstadt von Singen.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich und es besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Die Vorhabenträgerin hat daher die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt. Dieser soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des geplanten Projektes im Plangebiet ermöglichen.

3 Bedarfsbegründung und Standortwahl

Am Standort Bruderhofstraße / Remishofstraße ist die Errichtung eines Nahversorgungszentrums vorgesehen, um die defizitäre Versorgungssituation für die Nordstadt von Singen zu verbessern. Als geeigneter Standort hierfür wurde eine bisher unbebaute Fläche an der Kreuzung Bruderhofstraße / Remishofstraße identifiziert, die langfristig in umfangreiche weitere Wohnbebauung eingebunden werden soll (Rahmenplanung „Remishofer Zelgle“ – siehe Ziffer 5.6).

Zu dem seit langem geplanten Nahversorgungszentrum wurde bereits im Jahr 2017 eine Potenzial- und Auswirkungsanalyse vorgelegt. Hierin wurden die Zielsetzungen zur Ausgestaltung des Nahversorgungszentrums untersucht und eine Auswirkungsanalyse für die empfohlenen Nutzungen durchgeführt. In der Analyse wurde der Bedarf u.a. für einen Lebensmittelvollsortimenter und einen Drogeriemarkt sowie ergänzende Nutzungen, die weitere Sortimente des täglichen Bedarfs abdecken, ermittelt. Es wurde eine maximale Verkaufsfläche von ca. 3.000 m² als verträglich betrachtet.

Als großflächig gelten Einzelhandelsbetriebe nach herrschender Rechtsprechung ab einer Geschossfläche von 1.200 m² bzw. ab einer Verkaufsfläche von 800 m².

Als großflächiges Einzelhandelsvorhaben muss die Planung die raumordnerischen Vorgaben des LEP Baden-Württemberg (2002) und des einschlägigen Regionalplanes Hochrhein-Bodensee (2000) erfüllen. Beide werden durch den sog. Einzelhandelserlass konkretisiert. Der LEP Baden-Württemberg ist seit dem 21. August 2002 rechtsverbindlich-

Zur Beurteilung der hier vorliegenden großflächigen Einzelhandelsplanung sind im LEP insbesondere folgende Ziele und Grundsätze zu beachten:

3.3.7 (Z) Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

3.3.7.1 (Z) Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

3.3.7.2 (Z) Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. [...]

Das Kapitel zum großflächigen Einzelhandel im Regionalplan 2000 der Region Hochrhein-Bodensee ist eine nachrichtliche Übernahme aus dem LEP.

Im Rahmen des Gutachtens wurden Untersuchungen in Bezug auf die zu erwartenden wettbewerblichen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen der Planung dargelegt. Außerdem wurde die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den raumordnerischen Zielen der Landes- und Regionalplanung sowie die Übereinstimmung mit dem geltenden Einzelhandelskonzept der Stadt Singen geprüft.

Aufgrund der Konkretisierung des vorgesehenen Lebensmittelmarktes sowie der eingetretenen Änderungen im Angebotsgefüge von Lebensmittel- und Drogeriemärkten in Singen und Nachbargemeinden erfolgte die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Singen („Singen 2025“) als Grundlage für vorliegende die Auswirkungsanalyse.

Standortwahl

Die Untersuchung zum Einzelhandelskonzept „Singen 2025“ hat ergeben, dass die im Einzelhandelskonzept 2003 angestrebte Nahversorgungsstruktur nicht mehr in vollem Umfang gegeben ist. Die größte Versorgungslücke zeigt sich im nördlichen Teil der Nordstadt. Dort entsteht im Bereich Max-Porzig-Straße / Etzenfurth / Remishofer Zelgle ein großflächiges Neubaugebiet mit teilweise hoher Verdichtung, das weiterhin wächst und derzeit keine fußläufig erreichbaren Versorgungsmöglichkeiten aufweist.

Die vorhandenen Einrichtungen decken die bestehende und künftig steigende Nachfrage nicht ausreichend ab (vgl. Gutachten der GMA vom 09.09.2024). Der generelle Standort für das geplante Vorhaben in der Nordstadt ergibt sich somit aus dem nachgewiesenen Bedarf im betroffenen Stadtgebiet.

Der konkrete Planstandort wurde aufgrund der nachfolgenden Eigenschaften ausgewählt:

- erhebliches Einwohnerpotenzial in der Nordstadt und im gesamten Stadtgebiet von Singen, mit wachsender Tendenz
- siedlungsstrukturell integrierter Standort mit deutlichem Wohngebietsbezug sowie zusätzlichem Wohnungsneubau im Nahumfeld (einschließlich des Gebäudekomplexes selbst)
- im Einzelhandelskonzept „Singen 2025“ als Nahversorgungszentrum benannt
- Übernahme der Nahversorgungsfunktion für Bewohner und Beschäftigte in der westlichen und nordöstlichen Nordstadt
- strategisch günstige Lage im Kreuzungspunkt zweier Hapterschließungsachsen innerhalb der Nordstadt
- sehr gute Erreichbarkeit mit allen Verkehrsträgern aus der gesamten Nordstadt
- zusätzliche Streukundenpotenziale durch das geplante Klinikum an der L 191
- keine direkte Lage an einer regionalen Hauptverkehrsachse
- günstige Wettbewerbssituation in der Nordstadt selbst; leistungsstarke Lebensmittel- und Drogeriemärkte bestehen hingegen im übrigen Stadtgebiet und in Nachbarkommunen

Primäres Ziel des Vorhabens ist die Ertüchtigung der Nahversorgungsstruktur in den bisher unterversorgten Stadtteilen der Singener Nordstadt. Auf Verbraucher außerhalb der Nordstadt soll das geplante Nahversorgungszentrum nicht ausgerichtet sein. Der Vorhabenstandort gehört zu einem im Einzelhandelskonzept

ausgewiesenen Nahversorgungszentrum und wird zu dessen Gelingen maßgeblich beitragen.

Eine Prüfung der raumordnerische Ziele und Grundsätze des LEP Baden-Württemberg und des einschlägigen Regionalplans Hochrhein-Bodensee kommt zu folgenden Ergebnissen:

Konzentrationsgebot

Das Vorhaben liegt innerhalb des Mittelzentrums Singen. Damit entspricht es der Vorgabe, großflächigen Einzelhandel nur in zentralörtlichen Standorten zu konzentrieren.

Kongruenzgebot

Das Einzugsgebiet bleibt im Wesentlichen auf die Stadt Singen beschränkt (ca. 93 % der Umsätze stammen aus dem Stadtgebiet). Eine überregionale Ausstrahlung findet nicht statt. Damit wird das Kongruenzgebot eingehalten.

Beeinträchtungsverbot

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen (max. ca. 13,8 Mio. €) betreffen überwiegend großflächige Wettbewerber in Singen selbst, insbesondere Anbieter außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Strukturprägende Nahversorger werden nicht gefährdet. In der Innenstadt sind nur geringe Umsatzverluste (max. ca. 6 %) zu erwarten, ohne nachhaltige Schwächung der zentralen Versorgungsstruktur. Auch in benachbarten Kommunen bleiben ausreichende Kaufkraftpotenziale erhalten. Damit ist eine Beeinträchtigung zentralörtlicher Versorgungsbereiche ausgeschlossen.

Integrationsgebot

Der Standort ist als Nahversorgungszentrum im Einzelhandelskonzept ausgewiesen, liegt siedlungsstrukturell integriert und ist fußläufig, per Rad und ÖPNV gut erreichbar. Die geplante Bebauung wird in kompakter Bauweise mit Parkierung im Untergeschoss realisiert und fügt sich in die umgebende Wohnbebauung ein. Das Integrationsgebot wird damit erfüllt.

Auf die „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines EDEKA-Supermarktes und eines Drogeriemarktes an der Bruderhofstraße in der Stadt Singen“ des Büros GMA, Ludwigsburg, vom 09.09.2024 wird verwiesen.

4 Bebauungsplangebiet

4.1 Lage und Größe

Das Bebauungsplangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Nordstadt der Stadt Singen (Hohentwiel). Der Stadtkern liegt ca. 1000 m südlich des Bebauungsplangebietes.



Abbildung 1: Abgrenzungsplan vorhabenbezogener Bebauungsplan „Quartier am Remishof West“

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Quartier am Remishof West“ wird im Wesentlichen begrenzt:

- im Norden: durch ein Kleingartengebiet sowie landwirtschaftliche Flächen mit den Flurstücken 1556, 1558, 1560, 1562, 1563, 1564/2
- im Osten: durch die Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Quartier am Remishof Ost bzw. Teilen des Flurstücks 1511
- im Süden: durch die angrenzende Bruderhofstraße, Flurstück 9500
- im Westen: durch die Remishofstraße Flurstück 437 und 12676

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 1,00 ha und ist in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 30.09.2025 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

4.2 Bestand und Umgebung

Das Bebauungsplangebiet ist nicht bebaut. Es handelt sich überwiegend um eine extensiv genutzte Wiesenfläche. Vereinzelt Gehölzbestände befinden sich im Süden entlang der Bruderhofstraße sowie im Westen entlang der Remishofstraße. Die nähere bauliche Umgebung im Süden und Osten wird überwiegend geprägt von Wohnquartieren mit einer 2 bis 4-geschossiger Bauweise. Im Süden grenzt Wohnbebauung, vorwiegend in Form einer ein- bis zweigeschossigen Einzelhausbebauung mit Satteldach, an. Im Osten finden sich zwei Gebäude der Stiftung Liebenau (gemeindeintegriertes Wohnen für Menschen mit Förderbedarf) sowie mehrere Wohngebäude in 4-geschossiger Bauweise mit Flachdach.

Nördlich des Plangebietes schließen sich landwirtschaftliche Flächen sowie in Richtung Remishofstraße einzelne Gartengrundstücke an.

Westlich, im Anschluss an einen Kreisverkehr (Kreuzung Bruderhofstraße/ Remishofstraße), erstrecken sich ausgedehnte Grünland- und Ackerflächen.

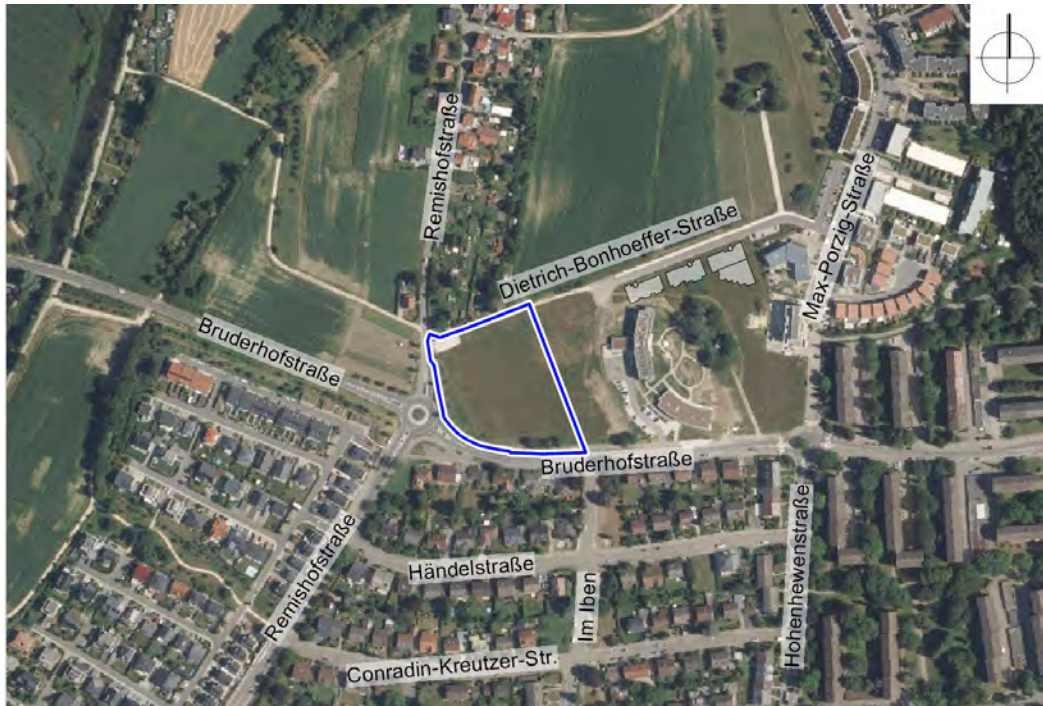


Abbildung 2: Ausschnitt LUBW Daten- und Kartendienst, <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>
Abruf am 30.09.2025

5 Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen

5.1 Landesentwicklungsplan (LEP)

Gemäß Landesentwicklungsplan 2002 des Landes Baden-Württemberg befindet sich die Stadt Singen in der Raumkategorie Verdichtungsraum. Die Stadt Singen ist als Oberzentrum kategorisiert und liegt auf der Landesentwicklungsachse zwischen dem Oberzentrum Konstanz/ Radolfzell und dem Unterzentrum Engen.

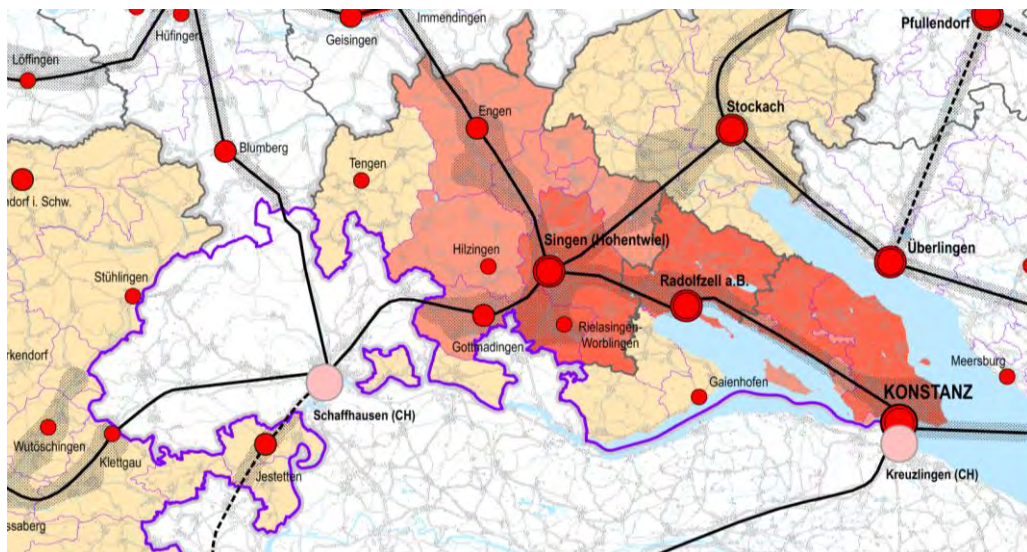


Abbildung 3: Ausschnitt Strukturkarte Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 LEP

5.2 Regionalplan

Gemäß der Raumnutzungskarte Ost des Regionalplanes für die Region Hochrhein-Bodensee 2000 ist das Bebauungsplangebiet als „Planung - Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)“ innerhalb des Siedlungskörpers ausgewiesen.

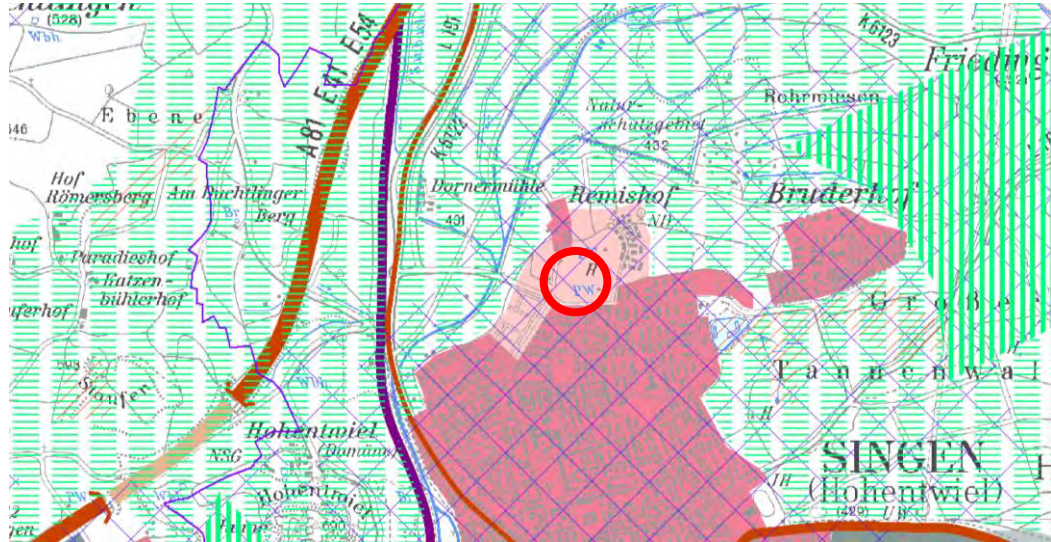


Abbildung 4: Ausschnitt Regionalplan - Hochrhein-Bodensee 2000

5.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2020 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielsingingen-Worblingen, Steißlingen, Volkertshausen - wirksam seit 27. April 2022 – werden für das Bebauungsplangebiet vorwiegend Sonderbaufläche „Nahversorgungszentrum“ sowie in sehr geringem Umfang Wohnbauflächen ausgewiesen.

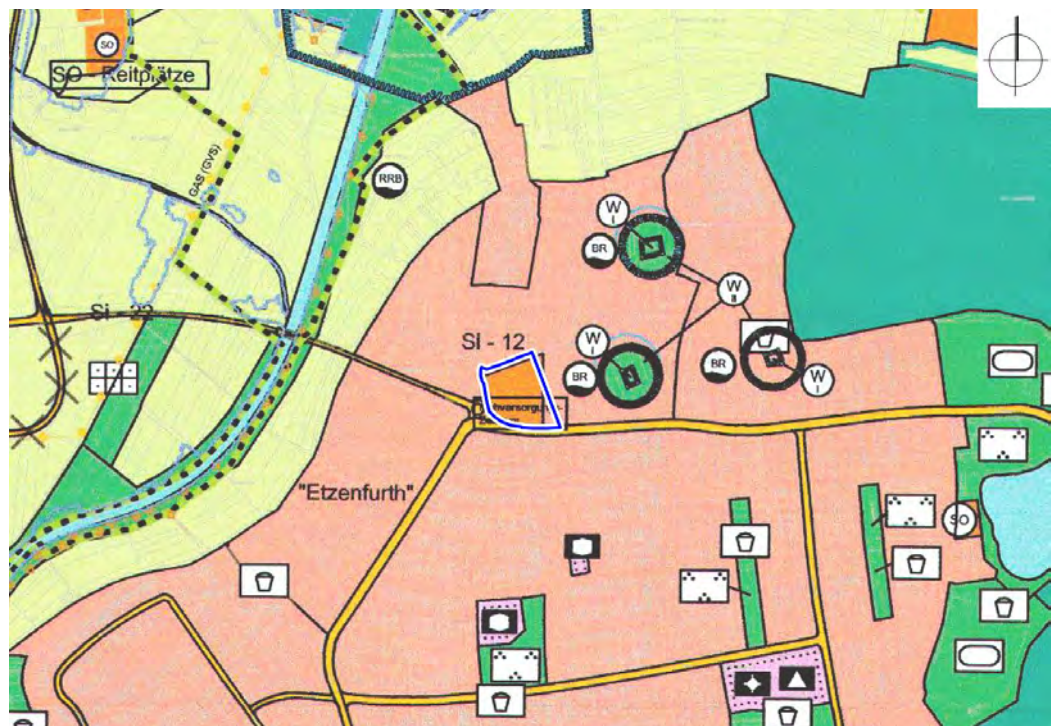


Abbildung 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen, Volkertshausen 27.04.2022

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Quartier am Remishof West“ setzt für die Art der baulichen Nutzung kein Baugebiet gemäß BauNVO, sondern die konkrete Nutzung (Lebensmittelmärkte, Drogeriemärkte, Wohnungen und ergänzende gewerbliche Nutzungen) fest. Die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stehen den Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan damit nicht entgegen.

5.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

5.5 Einzelhandelskonzept Singen 2025

Die Untersuchung zum Einzelhandelskonzept Singen 2025 hat ergeben, dass die mit dem damaligen Einzelhandelskonzept 2003 angestrebte Nahversorgungsstruktur nicht mehr funktioniert. Deutlich wird dies u. a. daran, dass die Lebensmittelmärkte (als Leitbetriebe der Nahversorgung) meist nicht an integrierten, sondern vielmehr an autokundenorientierten Standorten liegen.

Die größte Versorgungslücke besteht im Nordteil der Nordstadt, wo im Bereich Max-Porzig-Straße/ Etzenfurth/ Remishofer Zelgle ein großes, noch weiterhin wachsendes Neubaugebiet mit teilweise hoher Verdichtung entsteht, das derzeit keine Versorgungsmöglichkeiten in fußläufiger Nähe aufweist.

5.6 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse und andere Planungen

Rahmenplan Remishofer Zelgle

Im Jahr 1985 wurde erstmals ein Rahmenplan für das im Norden der Singener Kernstadt liegende Gebiet Remishofer Zelgle – Etzenfurth aufgestellt. Daraus abgeleitet wurden die heutigen Wohngebiete „Remishofer Zelgle I“ und „Etzenfurth“. Der Rahmenplan wurde zuletzt 2016 aktualisiert und zeigt die angestrebte langfristige Entwicklung in der Singener Nordstadt:



Abbildung 6: Ausschnitt Rahmenplan Zelgle, 2016

Der Rahmenplan Remishofer Zelgle sieht im Bereich des Plangebietes ein Nahversorgungszentrum vor. Eine begrünte Nord-Süd-Verbindung im Osten trägt zur Gliederung der Siedlungsfläche bei und schafft den Übergang zum Gelände der Stiftung Liebenau.

Gemäß Rahmenplan sollen nordwestlich und nördlich des Plangebietes künftig umfangreiche Wohnbauflächen entstehen. Das geplante Quartier am Remishof bildet in diesem Zusammenhang einen wichtigen Baustein der künftigen städtebaulichen Entwicklung.

„Natura 2000“ - Schutzgebiete

Das Bebauungsplangebiet tangiert keine Natura 2000-Gebiete (Vogelschutz, FFH-Gebiete, FFH-Mähwiese). Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet (Westlicher Hegau, Schutzgebiets-Nr. 8218341) liegt westlich des Siedlungsrandes in ca. 350 m Entfernung.

Schutzgebiete und Schutzkonzepte Arten/ Biotope

Sonstige geschützte Teile von Natur und Landschaft nach § 20 Abs. 2 BNatSchG sowie gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 33 NatSchG liegen im Bereich des Bebauungsplangebiets nicht vor.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Hegau, Schutzgebiets-Nr. 3.35.004 befindet sich östlich der Autobahn A 81 in ca. 950 m Entfernung. Das nächstgelegene Biotop Heckenkomplex, Remishof, Biotop-Nr. 182193350158 befindet sich nordwestlich des Bebauungsplangebiets in ca. 260 m Entfernung. Im Bebauungsplangebiet finden sich keine Flächen des Biotopverbunds.

Schutzgebiete und Schutzobjekte Boden/ Wasser

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Wasserschutzgebiet WSG TG Remishof, Brunnengruppen Nord und Münchried, Singen, WSG-Nr-Amt 335064, in der Wasserschutzzone III und IIIA.

Es befinden sich keine weiteren festgesetzten Schutzgebiete im Bebauungsplangebiet.

6 Verfahren

Der Bebauungsplan „Quartier am Remishof West“ wird auf der Grundlage eines Antrages der Vorhabenträgerin als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB im Regelverfahren aufgestellt.

Die Erstellung eines Grünordnungsplans mit Eingriff-/ Ausgleichsbilanz und eines Umweltberichts gemäß § 2a BauGB ist daher erforderlich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient dazu, einer konkreten Vorhabenträgerin die Realisierung des konkreten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist zu ermöglichen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

- dem Bebauungsplan (Planzeichnung, Textteil und Begründung),
- dem Vorhaben- und Erschließungsplan – VEP (Projektpläne)

Ferner ist bis zum Satzungsbeschluss für das Grundstück der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag zwischen Stadt und der Vorhabenträgerin aufzustellen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist in der Planzeichnung vom 30.09.2025 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band markiert. Die Abgrenzung bezieht neben den Grundstücken der jeweiligen Vorhabenträgerin (Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplans) Teile der angrenzenden öffentlichen Straße und Wegeflächen ein.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Quartier am Remishof West“ umfasst eine Fläche von ca. 10.015 m². Die Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans beinhaltet Teilflächen der Flurstücke 12661, 15101/1, 437,12676, 1511, 1533 und 9500 sowie die Flurstücke 12662 und 12663 mit einer Gesamtgröße von ca. 7.475 m²

Zwischen der Stadt Singen und der Vorhabenträgerin wurde ein Vertrag erstellt, der u.a. die Kostenübernahme für das BP-Verfahren und die Erstellung der erforderlichen Gutachten regelt.

7

PlanungskonzeptKonzeptfindung

Zur Konzeptfindung für die Bebauung des Plangebietes wurde im Jahre 2023 ein Realisierungswettbewerb mit mehreren Architekturbüros durchgeführt. Das mit dem 1. Preis ausgezeichnete Planungskonzept des Büros MBPK Architekten, melder binkert prettner kerner, Freiburg mit AG Freiraum Jochen Dittus + Andreas Böhringer, Freiburg, bildet nach einer Überarbeitung die Grundlage für die Aufstellung der vorhabenbezogenen Bebauungspläne „Quartier am Remishof West“ und „Quartier am Remishof Ost“

Leitidee - Gesamtprojekt

Leitidee ist die Schaffung eines urbanen, lebendigen Quartiers mit einer selbstverständlichen Integration des Nahversorgungszentrums. Die städtebauliche Grundstruktur des neuen Stadtquartiers wird von räumlich spannungsvoll angeordneten, in der Mehrzahl winkelförmigen Einzelhäuser geprägt. Diese fassen eine zentrale, weitgehend Kfz-freie, grüne nord-süd-gerichtete „Quartierspromenade“ und bilden gleichzeitig straßenabgewandt ruhige Hofsituationen mit hoher Aufenthaltsqualität. Die geplanten Märkte werden im westlichen Teil des Quartiers als Sockelbebauung in die Baustruktur und in die gegebene Topografie integriert.



Abbildung 7: Lageplan Städtebaulicher Entwurf Gesamtprojekt - MBPK Architekten + AG Freiraum, 30.09.2025

Die Nord-Süd verlaufende Quartiersweg mit abwechselnden Aufweitung ist das zentrale Element zur Ausbildung eines urbanen, belebten Quartiers. Startpunkt im Süden ist der „Marktplatz“ über den das Nahversorgungszentrum sowie weitere gewerbliche Nutzungen erschlossen werden. Dieser Platz ist als urbaner

Treffpunkt konzipiert. Im Verlauf der Nord-Süd-Achse bietet ein Quartiersplatz für Bewohner und externe Besucher Raum für Begegnung und weitere vielfältige Nutzungen (z.B. Quartiersfeste).

Quartier am Remishof West

Das geplante Versorgungszentrum wird in einem zusammenhängenden Sockelbereich entwickelt, der den Lebensmittelmarkt sowie einen Drogeriemarkt mit Bäckereifiliale und Café aufnimmt. Auf diesem Sockel setzt eine Wohnbebauung in Form von Winkelhäusern auf, die die umgebenden Straßen und Wege stadträumlich fasst und einen ruhigen Innenhof bildet. Die Baustruktur lehnt sich an die geplanten Strukturen im östlichen Bereich (am Remishof Ost) an, sodass im Endausbau ein homogenes und charakteristisches Gesamtquartier entsteht.

Am Marktplatz betont Haus 1 die Eingangssituation. Hier wird durch einen in der Höhe abgestuften Baukörper mit einer besonderen Fassadengestaltung ein markanter städtebaulicher Akzent gesetzt, der künftig den Auftakt ins Quartier bildet.

Die Häuser 2 bis 5 sind als ein- bis zweigeschossige Baukörper auf dem Sockel geplant. Sie nehmen die Höhensituation der umliegenden Bebauung auf und fügen sich damit harmonisch in das städtebauliche Umfeld ein.

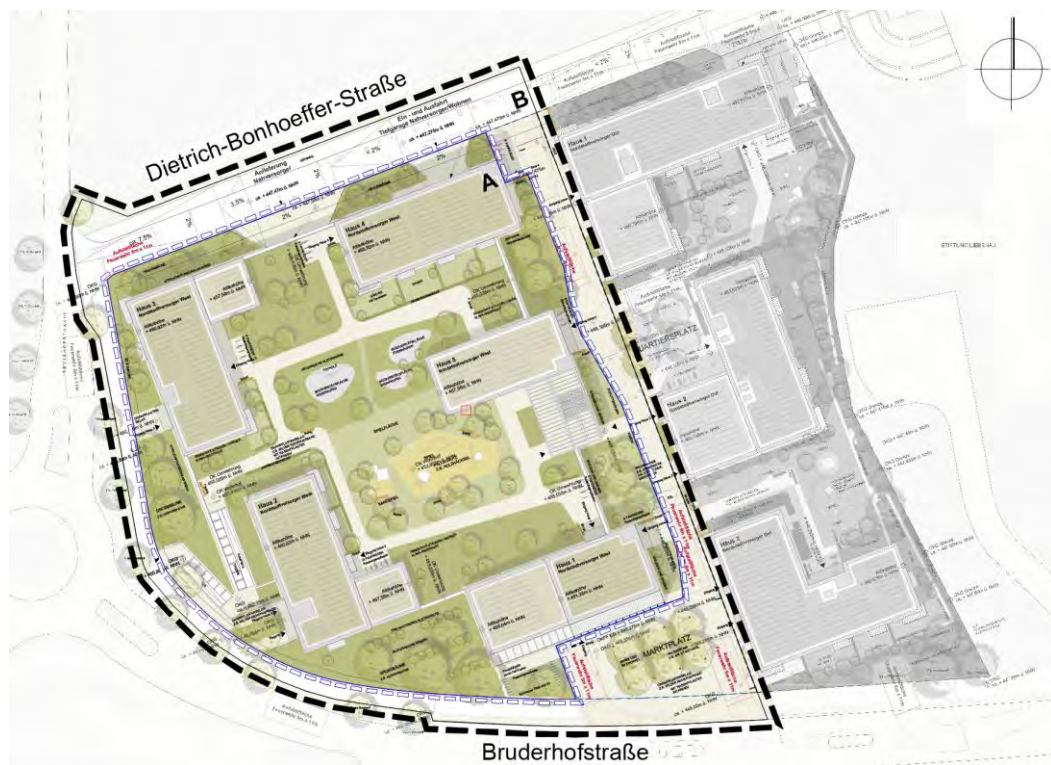


Abbildung 8: Lageplan Städtebaulicher Entwurf Quartier am Remishof West, MBPK Architekten + AG Freiraum, 30.09.2025

Parkierung

Die Parkierung für das Nahversorgungszentrum ist in einer von der künftig ausgebauten Dietrich-Bonhoeffer-Straße anfahrbaren Tiefgarage nachgewiesen. Dort sind die PKW-Stellplätze für die Kunden vorgesehen sowie, intern abtrennbar, die PKW- und Fahrradstellplätze für die Bewohner der über den geplanten Märkten angeordneten Wohnungen. Die Fahrradstellplätze für die Kunden sind direkt am Eingang des Nahversorgungszentrums verortet. Die Anlieferung für die Märkte erfolgt ebenso über eine Zufahrt von der Dietrich-Bonhoeffer-Straße.

Freianlagen

Die Nord-Süd verlaufende Quartierspromenade bildet das zentrale Rückgrat der Freiraumgestaltung. Sie entwickelt eine spannungsvolle Abfolge von Plätzen und Aufenthaltsbereichen und ist das wesentliche Element zur Ausbildung eines urbanen, belebten Quartiers.

Startpunkt im Süden ist der „Marktplatz“, über den das Nahversorgungszentrum sowie weitere gewerbliche Nutzungen erschlossen werden. Dieser Platz ist als urbaner Treffpunkt mit hoher Aufenthaltsqualität konzipiert. In unmittelbarer Nähe befindet sich zudem eine Bushaltestelle, sodass hier ein attraktiver und gut erreichbarer Auftakt für das gesamte Quartier entsteht.

Auf dem Sockel der genannten Märkte wird ein weiterer Freiraum in Form eines ruhigen, begrünten Innenhofes geschaffen, der durch Baumpflanzungen und Aufenthaltsangebote für die Bewohner geprägt ist. Dieser Bereich trägt wesentlich zur Durchgrünung des Quartiers bei und bietet gleichzeitig einen identitätsstiftenden Freiraum, der die Marktnutzungen gestalterisch in das Gesamtkonzept einbindet.

8 Planinhalte

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Planung als Teil der Gesamtplanung des „Quartier am Remishof“ dient neben gewerblichen Nutzungen vorwiegend der Unterbringung der geplanten Märkte (Lebensmittel- und Drogeriemarkt) sowie ergänzend der Schaffung von Wohnraum über den Marktgebäuden.

Die Art der baulichen Nutzung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht durch die Festsetzung eines Baugebietes auf Grund der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern vorhabenspezifisch festgesetzt. Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist die Gemeinde im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die BauNVO gebunden.

Zulässig sind:

- Lebensmittelmarkt mit Bäckereifiliale und Café mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.200 m² (bestehend aus einem Verkaufsraum mit Bäckereifiliale und Café von 1.800 m², zuzüglich einer Fläche von 400 m² Mall und Windfang) mit folgendem Sortiment:
 - Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Tiernahrung),
 - sonstige Waren nur als Randsortiment bis maximal 10% der Verkaufsfläche.
- Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² mit folgendem Sortiment:
 - Körperpflege, Kosmetik, Hygieneartikel, Badzubehör, Parfümerie sowie Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel,
 - sonstige Waren nur als Randsortiment bis maximal 10% der Verkaufsfläche.
- Wohnungen ab dem 1. OG,

- Räume für freie Berufe ab dem 1. OG,
- Gewerbe- und Büronutzung die das Wohnen nicht wesentlich stören ab dem 1. OG,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ab dem 1. OG,
- den vorgenannten Nutzungen dienende Gebäude, oberirdische und unterirdische bauliche Anlagen, Anlagen, Nebenanlagen, Kfz- und Fahrradstellplätze sowie Werbeanlagen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Höhe baulicher Anlagen (HbA_{1,2}) in Metern über Normalnull (NN) im neuen Höhensystem festgesetzt.

Der obere Bezugspunkt ist die oberste Begrenzung des Daches einschließlich Attika (HbA₁) bzw. oberste Abschluss der Außenwand einschließlich Brüstung und Geländer (HbA₂). Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (HbA₁) darf für technisch bedingte Aufbauten (Schornsteine, Lüftungsanlagen, Luftwärmepumpen, Antennen, Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie) um bis zu 2,00 m, wenn sie mindestens um ihre eigene Höhe von der Außenkante des Randabschlusses des Daches oder der Attika zurückgesetzt sind. Weitere Überschreitungen sind für Geländer sowie für Aufzugs- und Aufgangsbauten (Treppenhäuser) bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Entlang der Bruderhofstraße weist die östlich angrenzende Nachbarbebauung (Quartier am Remishof Ost – Haus 3) eine Gebäudehöhe von ca. 460,98 m ü. NN auf. Im Bereich des geplanten Gebäudes Haus 1 (vgl. VEP-Plannummer 01) ist eine Gebäudehöhe von ca. 461,26 m ü. NN mit einer Abstufung auf ca. 458,04 m ü. NN vorgesehen.

Entlang der Dietrich-Bonhoeffer-Straße erreicht das Haus 4 eine Gebäudehöhe von ca. 460,92 m ü. NN. Die östlich angrenzende Bebauung (Quartier am Remishof Ost – Haus 1) in der Dietrich-Bonhoeffer-Straße schließt mit einer Höhe von ca. 463,68 m ü. NN bzw. von 460,80 m ü. NN an. Westlich der geplanten Bebauung grenzt die freie Landschaft an.

Durch die geplante Stellung der Gebäude in Kombination der abgestuften Gebäudehöhen wird eine verträgliche Gebäudehöhenentwicklung im Verhältnis zur Umgebungsbebauung entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan erreicht.

Grundflächenzahl/ Geschossflächenzahl

Die Festsetzung einer Grund- und Geschossflächenzahl ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich. Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB ist die Stadt Singen nicht an die Vorgabe der BauNVO gebunden. Trotzdem sind die Vorgaben der Obergrenzen des § 17 BauNVO im Rahmen der Planung und zur Bewertung der städtebaulichen Verträglichkeit zu berücksichtigen.

Auf dem ca. 7.475 m² großen Baugrundstück ergibt sich im Bereich des Vorhabengrundstückes (VEP – Teilbereich A) eine überbaute Fläche von ca. 5.506 m² sowie eine Geschossfläche von ca. 8.272 m², was einer Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 0,73 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO von ca. 1,11 entspricht. Die Orientierungswerte des

§ 17 BauNVO für ein sonstiges Sondergebiet GRZ 0,8 / GFZ 2,4 sind somit in Bezug auf die GRZ und die GFZ eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

Das Plangebiet wird durch Gebäude, Unterbauungen und Nebenanlagen zu ca. 80 % versiegelt. Die Kappungsgrenze von 0,8 bzw. der Orientierungswert gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von GRZ 0,8 für sonstige Sondergebiete ist damit eingehalten.

Die Auswirkungen auf die Umwelt, vor allem auf die natürlichen Bodenfunktionen, werden minimiert, indem Dachflächen der obersten Geschosse der Flachdächer eine Begrünung erhalten, die unterbauten Flächen erdüberdeckt und zu großen Teilen begrünt und mit Bäumen bepflanzt werden.

Auch die Bedürfnisse des Verkehrs stehen der geplanten baulichen Dichte nicht entgegen. Die erforderliche Parkierung wird in einer unterirdischen Garage nachgewiesen. Die entsprechende Ausnutzung der Fläche des Plangebiets, als Teil des Gesamtquartiers am Remishof, ist aufgrund der guten Anbindung an den ÖPNV (Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe) und aufgrund seiner Lage aus städtebaulichen Gründen wünschenswert. Darüber hinaus bildet das geplante Quartier Remishof nach Umsetzung des Rahmenplans Remishofer Zelgle einen zentralen Baustein der künftigen städtebaulichen Entwicklung am Nordrand von Singen.

Sonstige öffentliche Belange stehen der geplanten baulichen Dichte nicht entgegen.

8.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend der Vorhabenplanung wird die überbaubare Grundstücksfläche in Form von Baufenstern festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Terrassen, Balkonen, Treppenanlagen und Eingangsüberdachungen wird analog zu § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zugelassen.

Innerhalb des Baufensters kann das im VEP dargestellte Baukonzept (siehe Ziffer 6) umgesetzt werden.

8.4 Tiefgaragen und Nebenanlagen

Um ein attraktives Wohnumfeld zu sichern, sind oberirdische Garagen und offene Stellplätze unzulässig

Offene und überdachte Fahrradstellplätze, und Energieversorgungsanlagen (Trafostationen), Überdachungen sowie sonstige der Hauptnutzung dienende Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung ausgewiesenen (NA) zulässig.

Die Begrenzung erfolgt, um die städtebauliche Ordnung sowie die Gestaltqualität des Quartiers zu sichern und ermöglicht die Umsetzung des VEP. Die Randflächen zu den umgebenden Straßen und Wegen sollen dabei nicht unterbaut werden, sodass dort Flächen für erdgebundene Bepflanzungen, Bäume und eine hochwertige Freiraumgestaltung zur Verfügung stehen.

8.5 Ein- und Ausfahrtsbereich für Tiefgaragen

Die Festsetzung dient dazu sicherzustellen, dass die Tiefgaragenzufahrt und die Anlieferung ausschließlich von der Dietrich-Bonhoeffer-Straße aus erfolgt. Zufahrten entlang der Bruderhofstraße und der Remishofstraße werden damit ausgeschlossen.

Damit wird eine störungsfreie fußläufige Erschließung sowie Gestaltung der öffentlichen Räume entlang der Bruderhofstraße gewährleistet. Gleichzeitig wird durch die Bündelung der Kfz-Verkehre eine geordnete Verkehrsführung im Quartier erreicht.

8.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Niederschlagswasserbewirtschaftung/ Verwendung versickerungsaktiver Beläge

Die Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung dienen wie die festgesetzte Verwendung von versickerungsaktiven Belägen der Rückhaltung, Versickerung, Verdunstung sowie der verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert werden und das bestehende Kanalsystem wird entlastet.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei allen Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Auf folgende artenschutzrechtliche Untersuchung wird verwiesen:

- Artenschutzrechtliches Gutachten (Relevanzprüfung Vögel, Fledermäuse) des Büros Ökologische Fachgutachten, Radolfzell – Göttingen vom 01.11.2023

Die Untersuchungen können zu den üblichen Öffnungszeiten dort eingesehen werden, wo auch die Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden können.

Um eine Beeinträchtigung der im Untersuchungsgebiet vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Vögel und Fledermäuse) durch die geplante Umsetzung des Bebauungsplans auszuschließen, wurden nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt bzw. in den Hinweisen aufgenommen:

- Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung (Festsetzung)
- Minimierung von Vogelschlag an Glasflächen (Festsetzung)
- Rodungsarbeiten außerhalb der Vegetationsperiode (Hinweis)
- Integration von Fledermaus- und Vogelquartieren (Hinweis)

Auf die Ausführungen unter Ziffer 10 dieser Begründung wird verwiesen.

8.7 Mit Rechten zu belastende Flächen

Die in der Planzeichnung mit AK gekennzeichneten Flächen wird eine lichte Höhe von mindestens 3,50 m (Planzeichnung AK) festgesetzt. Damit kann eine witterungsgeschützte Auskragung und ein Eingangsbereich in die Märkte zwischen privater Nutzung und öffentlichem Straßenraum entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) entstehen.

8.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

PFG 1 - Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern

Innerhalb der mit PFG 1 festgesetzten Bereiche (Baufenster) sind die Dachflächen der obersten Geschosse von Hauptgebäuden auf mindestens 70 % der Brutto-Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die Dachflächen von Nebenanlagen sind vollständig extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Substratschicht muss mind. 10 cm betragen.

Die Festsetzung zur teilweisen Begrünung von Dachflächen der Hauptbaukörper dient insbesondere der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Flächen positiv auf das Lokalklima sowie die lufthygienische Situation aus und bieten Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Aufgrund diverser, aus technischen Gründen nicht begrünbaren Bereichen, wie z.B. Attikabereiche, Rauch-/ Wärmeabzugsanlagen, Aufzugsüberfahrten oder Treppenhäuser, ist eine vollständige Begrünung der Dächer nicht möglich.

PFG 2 - Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern (intensiv)

Innerhalb der mit PFG 2 festgesetzten Bereiche (Baufenster) sind Flachdächer intensiv zu begrünen und so dauerhaft zu erhalten. Hierfür sind mindestens 50 % der Dachfläche mit Erde in mindestens 60 cm Mächtigkeit zu überdecken und zu begrünen. Die Festsetzungen zur teilweisen intensiven Begrünung von Flachdächern dient unter anderem der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser.

Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert und teilweise kompensiert werden. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Flächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus und bieten mögliche Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

PFG 3/4 - Pflanzgebot für Einzelgehölze

Die Neupflanzungen von Bäumen an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen erfolgt nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der unter ökologischen, kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkungen der Gehölze. Außerdem wird ein durchgrüntes Umfeld für die Bewohner gesichert.

Das Ziel der Festsetzungen ist es den Belangen des Klimaschutzes und den Belangen des Naturschutzes sowie dem Ziel einer wirtschaftlichen Bauweise gleichermaßen gerecht zu werden und dabei das Baugebiet mit ausreichend klimatisch wirksamen Grünflächen zu versorgen.

Es werden weitere Festlegungen zur Gestaltung der Freiflächen und zu Bepflanzungen auf den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke durch Eintragungen im VEP (Plannummer 01: Dachaufsicht und Außenanlagen) getroffen.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur Regenwasserrückhaltung, -verdunstung und -versickerung überwiegend gärtnerisch anzulegen. In Verbindung mit einer standortgerechten Bepflanzung wird hierdurch insbesondere die Durchgrünung gewährleistet und die ökologische Wertigkeit verbessert.

8.9 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

Das Bebauungsplangebiet mit der geplanten Nutzung wurde bereits im Rahmen der Vorbereitung des Wettbewerbsverfahrens schallschutztechnisch untersucht, um die angrenzenden sensiblen Nutzungen (reines Wohngebiet) immissionsrechtlich zu bewerten. Zudem sieht der Rahmenplan Remishofer Zelgle vor, die ungeplanten Flächen im Norden ebenfalls als Wohnbauflächen auszuweisen. Die Planung sieht die Tiefgaragenzufahrt für den Markt sowie die Anlieferung im Norden entlang der Dietrich-Bonhoeffer-Straße vor.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Quartier am Remishof West“ wurden daher für die sachgerechte Abwägung eine schalltechnische Untersuchung (Heine+Jud, Stuttgart, 30.07.2025) erstellt, in der die folgenden Aufgabenstellungen untersucht wurden:

- Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch den Verkehr auf den angrenzenden Straßen und Bewertung anhand der DIN 18005.
- Bewertung der Geräuscheinwirkungen durch Anlagenlärm - ausgehend von den geplanten gewerblichen Nutzungen und der geplanten Tiefgaragenein-/ausfahrt anhand der DIN 18005 i. V. m. der TA Lärm.

Gebietseinordnung

Die Art der baulichen Nutzung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht durch die Festsetzung eines Baugebietes auf Grund der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern vorhabenspezifisch festgesetzt. Bei der Gebietseinstufung für die Lärmuntersuchung werden aufgrund der geplanten Bebauung (Lebensmittelmarkt mit Gewerbe und Wohnen) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 eines Mischgebietes herangezogen.

Maßnahmen im Vorfeld

Bereits im Vorfeld wurden Schallschutzmaßnahmen konzipiert, die in den Berechnungen bereits berücksichtigt wurden:

- Anlieferungen finden ausschließlich im Tagzeitbereich (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) statt.
- Verladetätigkeiten im Inneren der Verladehalle finden bei geschlossenem Tor statt. Das Schalldämmmaß R_w des Tores beträgt mindestens 25 dB.
- Die Tiefgaragenzufahren (Einkaufsmärkte und Wohnen) werden mit einer absorbierenden Ausverkleidung ausgestattet.
- Am Haus 3 werden für die geplanten Außenwohnbereiche (AWB 02 und 03) folgende Schallschutzelemente vorgesehen:
 - o AWB 02: geschlossene Brüstung mit einer Höhe von mindestens 1,30 m im 1. OG und geschlossene Brüstung mit einer Höhe von mindestens 1,00 m im 2. OG und 3. OG.
 - o AWB 03: geschlossene Brüstung mit einer Höhe von mindestens 1,00 m im 1. OG und 2. OG.

Ergebnisse:

Straßenverkehr

An der geplanten Bebauung treten Beurteilungspegel bis 65 dB(A) tags und bis 56 dB(A) nachts auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (tags 60 dB(A), nachts 50 dB(A)) werden tags um 5 dB und nachts bis zu 6 dB überschritten.

Neben den Orientierungswerten der DIN 18005 stellen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ein weiteres Abwägungskriterium für die verkehrlichen Schallimmissionen dar. Die Immissionsgrenzwerte werden tags bis 1 dB und nachts bis 2 dB am Haus 3 überschritten.

Es werden daher Lärmschutzmaßnahmen in Bezug auf den Straßenverkehr erforderlich und festgesetzt.

Gewerbelärm

Durch den Betrieb der geplanten gewerblichen Nutzungen sowie des Lebensmittel- und Drogeriemarktes entstehen an der geplanten Wohnbebauung Beurteilungspegel von 54 dB(A). Nachts erfolgt kein Betrieb. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) werden eingehalten.

Es sind keine Maßnahmen in Bezug auf den Gewerbelärm erforderlich.

Spitzenpegel:

An der geplanten Bebauung werden im ungünstigen Fall Pegelspitzen bis 86 dB(A) tags im Mischgebiet erreicht. Die Forderung der TA Lärm, dass der Maximalpegel die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) überschreiten soll (Mischgebiete 90 dB(A) tags) wird erfüllt.

Geplante Tiefgarage:

Durch die Nutzung der geplanten Tiefgarage im Norden des Plangebietes sind an der geplanten Bebauung Beurteilungspegel bis 46 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts zu erwarten. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden tags und nachts eingehalten.

Spitzenpegel:

An der benachbarten Bebauung werden im ungünstigen Fall Pegelspitzen bis 63 dB(A) tags und nachts erreicht. Die Forderung der TA Lärm, dass der Maximalpegel die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten soll (Mischgebiete 90 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts) wird erfüllt.

Es sind keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen gegenüber den Tiefgaragen erforderlich.

Festsetzungen im Bebauungsplan in Bezug auf den Straßenlärm:

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Ein aktiver Schutz (Wände, Wälle) ist grundsätzlich passiven Maßnahmen (Schallschutzfenster, etc.) vorzuziehen. Zum vollständigen Schutz aller Geschosse müsste durch einen aktiven Schallschutz in Form von Wänden oder Wällen zumindest die Sichtverbindung zwischen dem jeweiligen betroffenen Gebäude und der Schallquelle unterbrochen werden. Im vorliegenden Fall wäre aufgrund der zulässigen Gebäudehöhen ein sehr hohes Schallschutzbauwerk notwendig.

Lärmschutzwände in dieser Form werden aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

Es werden daher Maßnahmen des passiven Schallschutzes an den Gebäuden vorgesehen.

L1 – Anforderungen an den Schutz vor Außenlärm nach DIN 4109

Nach DIN 4109 werden für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber dem Außenlärm verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt. Den Lärmpegelbereichen sind die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen.

Der „maßgebliche Außenlärmpegel“ wird nach DIN 4109 anhand des Gesamtpegels aller Schallimmissionen bestimmt.

Im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde mit der Lärmschutzmaßnahme L1 die Nachweispflicht der Schalldämm-Maße der Außenbauteile festgesetzt.

In Karte 6 im Anhang der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan, Bearbeitung Büro Heine+Jud 30.07.2025 sowie in den Hinweisen im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 dargestellt.

Das Vorhaben befindet sich maximal im Lärmpegelbereich IV.

L2 - Lüftungseinrichtungen

Da die Schalldämmung von Fenstern nur dann sinnvoll ist, wenn die Fenster geschlossen sind, muss der Lüftung von Aufenthaltsräumen besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Bei einem Gesamtlärmpegel (Verkehr und Gewerbe) nachts über 50 dB(A), sind Schlafräume bzw. die zum Schlafen geeigneten Räume mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen oder zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten.

Im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde mit der Lärmschutzmaßnahme L2 festgesetzt, dass an Fassadenbereichen mit Beurteilungspegeln von mehr als 50 dB(A) nachts in den für das Schlafen genutzten Räumen schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen sind, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß $R'_{W, res}$ des gesamten Außenbauteils aus Wand/ Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit der Schlafraum über eine lärmabgewandte Seite belüftet werden kann.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan wurden die relevanten Bereiche mit **L2** gekennzeichnet.

L3 – Außenwohnbereiche

Gemäß der Urteile 4 A 1075.04 des Bundesverwaltungsgerichts und 7 D 34/07.NE des Oberverwaltungsgerichts NRW ist eine angemessene Nutzung von Außenwohnbereichen nur gewährleistet, wenn diese einem Dauerschallpegel ausgesetzt sind, der 62 dB(A) tags nicht überschreitet. Dieser Wert markiert die Schwelle, bis zu der unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind und erhebliche Belästigungen unter lärmmedizinischen Aspekten vermieden werden. Es werden deshalb tagsüber 62 dB(A) als

Schwellenwert zum Schutz von Außenwohnbereichen herangezogen. An der Nordfassade von Haus 1 und der Westfassade des Haus 3 wird dieser Wert teilweise überschritten.

Im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde mit der Lärmschutzmaßnahme L3 festgesetzt, dass zum Schutz vor dem Verkehrslärm bei den Außenwohnbereichen (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) Schallschutzmaßnahmen ((teil-)verglaste Balkone/ Loggien (z.B. öffentbare Vollverglasung), Wintergärten oder abschirmende Elemente in Gärten) zu ergreifen sind.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan wurden die relevanten Bereiche mit **L3** gekennzeichnet.

9 Örtliche Bauvorschriften

9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die unmittelbar östlich an das Plangebiet anschließende Bestandsbebauung besteht nahezu ausschließlich aus Gebäuden mit Flachdächern. Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Dachform (begrüntes Flachdach) nimmt damit die Dachgestaltung der Umgebung auf.

Es wird beabsichtigt, das gesamte Quartier mit begrünten Flachdächern zu gestalten. Ziel ist neben der Schaffung eines einheitlichen Quartierscharakters eine wirtschaftliche Nutzung der Dachgeschosse und damit verbunden qualitätsvollen Wohnraum zu ermöglichen. Zugleich werden dadurch eine sowohl aus ökologischen als auch aus ortsgestalterischen Gründen gewünschte Dachbegrünung sowie retentionsfähige Dächer ermöglicht.

9.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke/ Einfriedungen, Böschungen und Stützmauern/ Restmüll- und Wertstoffbehälter

Es werden Vorschriften zur allgemeinen Gestaltung der unbebauten Freiflächen getroffen um eine durchgrünte Wohnumfeld zu sichern. Regelungen zu Einfriedungen, Stützmauern und Stützkonstruktionen sowie zu Restmüll- und Wertstoffbehälter werden, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, aus ortsgestalterischen Gründen festgeschrieben, um eine nachteilige Wirkung auf den öffentlichen Raum zu vermeiden und eine harmonische Einbindung der Bebauung und Freiflächen in das Ortsbild zu sichern.

9.3 Werbeanlagen

Die Regelungen zu Werbeanlagen erfolgen aus stadtgestalterischen Gründen.

Die detaillierte Ausgestaltung (Größe, Materialien, Beleuchtung, Anbringung) richtet sich nach den im Durchführungsvertrag festgelegten Regelungen und entspricht im Grundsatz der Werbesatzung Innenstadt der Stadt Singen.

Die Vorgaben wirken sich positiv auf das Erscheinungsbild des Plangebietes aus, insbesondere vor dem Hintergrund seiner exponierten Lage am nördlichen Stadteingang.

10 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei allen Baumaßnahmen (Abriss, Umbau, Sanierung, Umgestaltung) zu berücksichtigen.

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Bereich des Planungsgebiets, den westlich davon befindlichen Kreisverkehr mit Grünbereich und den Acker mit den Blumenrabatten, die Kleingartenanlage nördlich und die Wohnbebauung südlich und östlich des Planungsgebiets.

Mit der Untersuchung soll das Risiko des Eintritts von Verbotstatbeständen nach § 44 NatSchG hinsichtlich des Schutzes von Vögeln und Fledermäusen abgeschätzt werden.

Artengruppe Vögel

Das Offenland im Planungsgebiet wird nicht von Offenlandbrütern wie z.B. der Feldlerche, besiedelt. Auch auf den umliegenden Äckern konnten keine Feldlerchen festgestellt werden. Die Wiese innerhalb des Planungsgebiets wurde nur sehr wenig zur Nahrungssuche von Vögeln genutzt. Vermutlich lag dies daran, dass sie größtenteils nicht gemäht wurde und daher für die dort vorkommenden Arten wie z.B. Star aufgrund ihres dichten Aufwuchses kaum nutzbar war. Die umliegenden Rasenflächen und die gemähten Teilbereiche der Wiese wurden von Staren zur Nahrungssuche aufgesucht.

Die meisten festgestellten Arten sind typische und eher häufige Bewohner von Siedlungen und der Ortsrandlagen.

Artengruppe Fledermäuse

Die Kleingartenanlage im Nordwesten sowie die Obstbäume im westlichen Planungsgebiet konnten als Jagdgebiete ermittelt werden. Zudem wurde eine Flugstraße von der Wohnbebauung im Süden zur Kleingartenanlage im Nordwesten nachgewiesen. Hinweise auf Fledermausquartiere im Planungsgebiet ergaben sich nicht; die vorkommenden Bäume bieten aufgrund ihres jungen Alters/geringen Stammumfangs auch kaum bzw. keine Spalten oder Höhlungen als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte. Die Zahl der nachgewiesenen Fledermausarten bzw. -artengruppen ist eher gering.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans geht ein überwiegend geringwertiges Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse verloren; aufgrund der zahlreich im Umfeld vorhandenen ähnlich gut bzw. besser geeigneten Flächen (v.a. Kleingärten, Obstbäume im Umfeld) ist dieser Verlust in Bezug auf die Nahrungsversorgung nicht erheblich.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Störungen sind bei Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme nicht zu erwarten (siehe Ziffer 8.7).

Es wird auf das artenschutzrechtliche Gutachten des Büros Ökologisches Gutachten vom 01.11.2023 verwiesen.

11 Verkehrsuntersuchung

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt ausschließlich über die Dietrich-Bonhoeffer-Straße. Es wurde an beiden Kreisverkehren im Zuge der Bruderhofstraße eine Verkehrserhebung durchgeführt. Die während der Erhebung bestehende längerfristige Teilspernung auf der L191 Hohenkrähenstraße führt allerdings zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen in der Nordstadt. Die Höhe der Verkehrsverlagerungen musste daher geschätzt werden.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurden die folgenden verkehrlichen Auswirkungen untersucht:

- Ermittlung der Vorbelastungen im umliegenden Straßennetz für den Analysefall und für einen Prognose-Nullfall
- Den städtebaulich verträglichen Einsatzgrenzen des umliegenden Straßennetzes (Straßentyp) unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse, wie Straßenbreiten, Rad- und Fußverkehr, Steigungen und ruhendem Verkehr
- Dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen der geplanten Neubebauung des VEP
- Dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen der längerfristig geplanten Neubebauung nördlich der Dietrich-Bonhoeffer-Straße
- Der zu erwartenden Verkehrsverteilung der Neuverkehre auf das umliegende Straßennetz (Prognose-Planfall 2035)
- Einem verkehrstechnischen Leistungsfähigkeitsnachweis der geplanten Einmündung Dietrich-Bonhoeffer-Straße auf die Remishofstraße sowie des bestehenden Kreisverkehrs Bruderhofstraße / Remishofstraße (Prognose-Planfall 2035)
- Einer gutachterlichen Einschätzung der verkehrlichen und städtebaulichen Verträglichkeit der Zusatzverkehre respektive der Gesamtverkehrsbelastungen im umliegenden Straßennetz (Prognose-Planfall 2035)

Die Abschätzung des zukünftigen Verkehrsaufkommens der Neubebauung mit Edeka- und Drogeriemarkt, Gewerbeeinheiten und 123 Wohneinheiten ergibt in der Summe einen Neuverkehr von rund 2.800 Kfz-Fahrten/Tag, respektive 1.400 Kfz-Fahrten/Tag je Richtung.

Für ein auf ca. 5.4 ha großes, längerfristig geplantes Wohngebiet Remishof nördlich der Dietrich-Bonhoeffer-Straße mit verdichtetem Geschosswohnungsbau wird ein Gesamtverkehrsaufkommen von rund 1.740 Kfz-Fahrten/Tag, respektive 870 Kfz-Fahrten/Tag je Richtung abgeschätzt.

Auf diesen Grundlagen werden die resultierenden Gesamtbelastungen des Prognose-Planfalls 2035 sowie die absoluten und prozentualen Verkehrszunahmen im Vergleich zum Prognose-Nullfall ermittelt.

Die höchsten absoluten und prozentualen Verkehrszuwächse ergeben sich für die westliche Dietrich-Bonhoeffer-Straße und die Remishofstraße nördlich des Kreisverkehrs. In der Bruderhofstraße werden durch die Planungen Belastungssteigerungen zwischen 11 und 18% sowie in der Max-Porzig-Straße und Hohenhewenstraße zwischen 22 und 26% prognostiziert.

Der verkehrstechnische Leistungsfähigkeitsnachweis für den Kreisverkehr Bruderhofstraße / Remishofstraße ergibt trotz der relevanten Belastungszunahmen nach HBS 2015 die sehr gute Verkehrsqualitätsstufe A. Die ermittelten Wartezeiten und Rückstaulängen sind unproblematisch.

Bereits heute (Normalfall 2024) sind die Belastungen in der Bruderhofstraße mit 5600 – 7600 Kfz/24h sowie in der Remishofstraße und Hohenhewenstraße südlich der Bruderhofstraße mit 4300 - 4800 Kfz/24h hoch und erreichen bzw. überschreiten teilweise die städtebaulichen Einsatzgrenzen für Sammelstraßen. Mit den prognostizierten Verkehrszunahmen bis zum Planungshorizont 2035 aufgrund der allgemeinen Verkehrszunahmen und der neuen Bebauungen erhöhen sich die Belastungen nochmals entsprechend. In der Bruderhofstraße (angebauter Straßenabschnitt Nr. 2) werden Belastungen bis über 9000 Kfz/24h erreicht. Zusätzliche Maßnahmen zur Erhöhung der städtebaulichen Verträglichkeit sind allenfalls in geringem Umfang möglich. Wichtig wird u.a. eine modale Verlagerung und Vermeidung von Fahrten sein (vgl. auch die angestrebten Verkehrswendeziele des Landes Baden-Württemberg). Das ÖPNV-Angebot ist bereits heute mit den Stadtbuslinien 1 und 2 sehr gut.

Bei der Entwicklung insbesondere der Wohnbebauung Reminshof sollte ein nachhaltiges Mobilitätskonzept mit Leitlinien und Maßnahmen für ein verkehrssarmes Quartier mit konfliktfreier Mobilität umgesetzt werden (Quartiers-Mobilitätsmanagement). Durchgangsverkehr durch die Nordstadt sollte zukünftig vermieden werden.

12 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Bauvorhabens erfolgt über die Dietrich-Bonhoeffer-Straße. Die Festlegung des Zu- und Ausfahrtsbereiches entspricht der im Vorhaben- und Erschließungsplan geplanten Stelle. Die geplante Tiefgaragenzufahrt sowie die geplante Anlieferung an der Dietrich-Bonhoeffer-Straße besitzt ausreichend Abstand zum westlich gelegenen Kreuzungspunkt zur Remishofstraße mit anschließendem Kreisverkehr an der Bruderhofstraße. In Verbindung mit der Anzahl der geplanten Tiefgaragenstellplätze sind keine verkehrlichen Beeinträchtigungen der Straßen in der Umgebung zu erwarten (siehe auch 11. Verkehrsuntersuchung).

Die direkte fußläufige Anbindung an das bestehende Straßen- und Wegenetz sichert kurze Wege zum ÖPNV (Bus) sowie zu den Versorgung- und Dienstleistungseinrichtungen des Stadtkerns. Die Rahmenbedingungen für ein klimaschonendes Wohnen, das nicht zwingend die Nutzung eines eigenen Kraftfahrzeugs voraussetzt, sind damit gegeben.

13 Umweltbelange

Nach § 2a BauGB ist im Aufstellungsverfahren dem Entwurf eines Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Besonderer Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht. Dessen primäre Aufgabe besteht darin, die aufgrund einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und die für das Planungsvorhaben notwendigen umweltspezifischen Informationen für Planungsträger, Träger öffentlicher Belange und die betroffene bzw. interessierte Öffentlichkeit so aufzuarbeiten, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zusammenfassend dargestellt werden.

13.1 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Das Plangebiet selbst wurde bis vor wenigen Jahren zum größten Teil als Acker und in einem schmalen Streifen im Westen als Grünland genutzt. Seit der Bebauung der östlich anschließenden Flächen (ab 2017) liegen die Ackerflächen brach bzw. das Grünland wird nur unregelmäßig gemäht. Das Grünland im westlichen Teil blieb erhalten.

Durch die Realisierung des Vorhabens und der notwendigen Erschließungsflächen und Nebenanlagen ist dabei eine mögliche Versiegelung bis zu 80 % zu erwarten. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt eine Bilanzierung der Eingriffe.

Es verbleibt als Ergebnis der Bilanzierung für den Teilbereich A (Vorhaben- und Erschließungsplan) ein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere in Höhe von ca. - **84.247 Ökopunkten**.

Für den Teilbereich B (Öffentliche Flächen der Stadt Singen) verbleibt ein Defizit von ca. - **21.544 Ökopunkten** (in beiden Bebauungsplänen „Quartier am Remishof Ost“ und „Quartier am Remishof West“).

Die Eingriffskompensation erfolgt außerhalb des Plangebietes.

Die externen Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren festgelegt.

13.2 Umweltbericht

Auf den Umweltbericht und Grünordnungsplan mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz, als Bestandteil der Begründung, Bearbeitung Büro 365° freiraum + umwelt vom 30.09.2025 wird verwiesen.

Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Quartier am Remishof West“ ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Durch verschiedene Maßnahmen innerhalb des Plangebiets können erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die geplante Baumaßnahme jedoch vermieden, gemindert und ausgeglichen werden. Eine vollständige Kompensation innerhalb des Plangebiets ist jedoch nicht möglich. Um eine vollständige Kompensation der Eingriffe zu erzielen, sind daher Maßnahmen außerhalb des Plangebiets vorgesehen (s.o.).

14 Technische und wasserwirtschaftliche Infrastruktur

14.1 Niederschlagswassermanagement

Durch Rückhalt auf dem Vorhabengrundstück und durch lediglich teilversiegelte Flächen sowie eine gedrosselte Ableitung, können die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser vermindert werden.

Das anfallende, nicht auf dem Vorhabengrundstück zurückgehaltene Niederschlagswasser, soll gedrosselt in den öffentlichen RW-Kanal in der Bruderhofstraße abgeleitet werden. Eine Ausnahme bilden die Zufahrten entlang der Dietrich-Bonhoeffer-Straße und der Bruderhofstraße. Das Oberflächenwasser dieser Flächen wird in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Dietrich-Bonhoeffer-Straße abgeleitet. Die Ableitung in den öffentlichen RW-Kanal in der Bruderhofstraße muss gedrosselt erfolgen.

14.2 Hochwasser und Starkregen

Hochwasser

Die Grundsätze des Bundesraumordnungsplans Hochwasser (BRHP) sowie § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB (Hochwasserbelange als abwägungsrelevante Leitlinie) sind im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten. Gemäß Hochwassergefahrenkarte befindet sich das Plangebiet außerhalb dieser Überschwemmungsgebiete.

Starkregen/ Überflutungsnachweis

Es ist anzunehmen, dass Starkregen der Abfluss des Regenwassers über die Bruderhofstraße stattfindet. Es liegen keine Starkregengefahrenkarten vor.

Die Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung des Grundstücks, muss rechnerisch gemäß den Vorgaben der DIN 1986-100 in der aktuell geltenden Fassung nachgewiesen werden.

Im Falle eines Überstaus der öffentlichen Entwässerungsanlage ist zu prüfen, dass kein Wasser in das eigene Gebäude eindringen oder auf benachbarte Grundstücke abfließen kann.

14.3 Ver- und Entsorgung

Die Strom- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen werden im weiteren Verfahren mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

14.4 Mobilität

Das Bebauungsplangebiet ist über das vorhandene Straßennetz, die Bruderhofstraße, die Remishofstraße und künftig über die ausgebaute Dietrich-Bonhoeffer-Straße gut erschlossen.

Es befindet sich eine Bushaltestelle (Linie 1 Max-Porzig-Straße – Bahnhof/Karstadt) an der Bruderhofstraße (Haltestelle im Ilben) ca. 50 m östlich des Bebauungsplangebiets. Der Bahnhof von Singen mit Anschluss an regionale Züge sowie an die S-Bahn ist in ca. 15 Minuten mit dem Bus erreichbar.

15 Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel

Die Ziele des Bundesklimaschutzgesetzes sind gemäß § 13 KSG des Bundes in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Zweck des Bundes-Klimaschutzgesetzes gemäß § 1 KSG und die nationalen Klimaschutzziele gemäß § 3 KSG sind zu beachten mit anderen Belangen abzuwägen. Insbesondere die Klimaschutzziele des Landes Baden-Württemberg, mit einer Netto-Treibhausgasneutralität bis 2040 nach § 10 KlimaG BW, sind für die Abwägung und Betrachtung maßgebend.

Die Auswirkungen der Planung auf den Klimaschutz bezogen auf die in den §§1 und 3 KSG konkretisierten nationalen Klimaschutzziele (Minderung der Treibhausgasemissionen) sind zu ermitteln und Ergebnisse in die Entscheidungsfindung einzustellen. Gemäß § 14 KSG können die Länder unbeschadet der Vereinbarkeit mit Bundesrecht eigene Klimaschutzgesetze erlassen. Gemäß § 7 Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KlimaG-BW), in Kraft getreten am 11.02.2023, sind die Ziele dieses Gesetztes auch auf Ebene der Bauleitplanung bestmöglich zu berücksichtigen. Entsprechende Verwaltungsvorschriften liegen

hierzu noch nicht vor. Die Belange des Klimaschutzes sind mit anderen bedeutsamen Belangen abzuwägen. Die Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung - PVPf-VO) vom 11. Oktober 2021 ist zu beachten.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Quartier am Remishof West“ entspricht dem Ziel für einen sparsamen Umgang mit Boden und für eine Stadtentwicklung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die Planung trägt zudem zur Sicherung der Wohnraumversorgung (Geschosswohnungen) und zur Nahversorgung im Bereich der Nordstadt bei.

16 Planverwirklichung

Zum Vollzug des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Das Vorhabengrundstück geht im weiteren Verfahren in das Eigentum der Vorhabenträgerin über. Bei den in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogenen Teilflächen angrenzender Straßen und Wege handelt es sich um stadteigene Flächen. Ein Zeitrahmen für die Umsetzung der Planung wird im weiteren Verfahren festgelegt.

17 Planungsdaten

Gesamtfläche Bebauungsplangebiet	1,00 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	0,75 ha
Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan	0,25 ha

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Singen (Hohentwiel)
Stuttgart, den 30.09.2025

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)