

15. Änderung Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen (VVG) Gewerbliche Baufläche/Fläche für Gemeinbedarf, Singen

Begründung

Rechtsgrundlagen

gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit den §§ 1 bis 23 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und der Planzeichenverordnung 1990 (PanzV90) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. I S.1057)

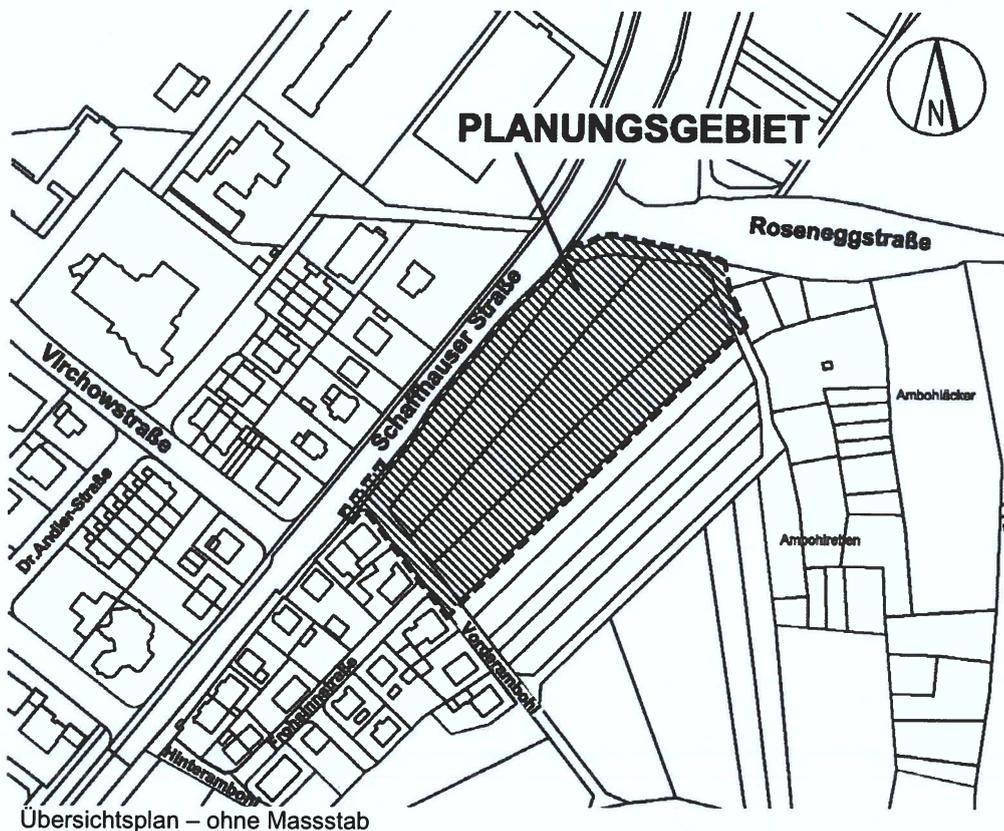
Gemeinde **Stadt Singen**

Änderung: **Darstellung Gewerbliche Baufläche, Fläche für Gemeinbedarf**

Fläche: ca. 1,13 ha (ca. 0,56 ha Gewerbliche Baufläche, 0,57 Fläche für Gemeinbedarf)

Räumlicher Geltungsbereich

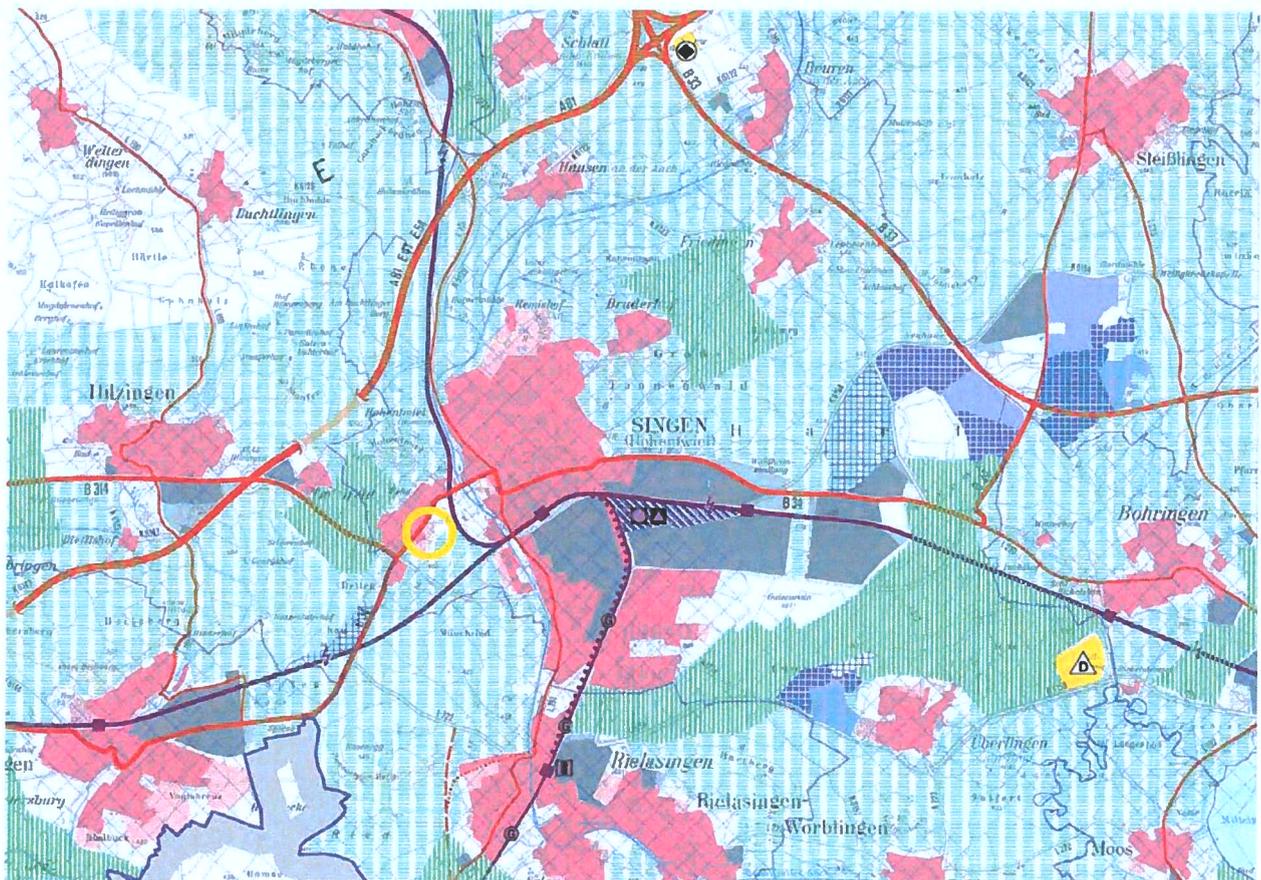
Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung liegt südlich der Schaffhauser Straße im Westen der Stadt Singen. Die Fläche beträgt ca. 1,13 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der beiliegenden Plandarstellung.



Planungsrecht

Singen ist gemäß **Landesentwicklungsplan (LEP 2002)** ein Mittelzentrum, zu dessen Mittelbereich (Verflechtungsbereich) die Gemeinden Rielasingen-Worblingen, Steißlingen, Volkertshausen, Engen, Aach, Mühlhausen-Ehingen, Gottmadingen, Büsingen, Gailingen, Hilzingen und Tengen zählen. Außerdem sind grenzüberschreitende Verflechtungen mit den Kantonen Schaffhausen und Thurgau zu berücksichtigen. Im LEP 2002 zählt Singen zur LEP-Raumkategorie des Verdichtungsraums (Gebiet mit stark überdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und intensiver innerer Verflechtung) und liegt im Schnittpunkt dreier Landesentwicklungsachsen.

Der **Regionalplan 2000** des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee wurde 1996 genehmigt und 1998 veröffentlicht. Die Fortschreibung des Regionalplans wurde begonnen. Im Regionalplan 2000 des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee liegt das Plangebiet südlich der Schaffhauser Straße in einer geplanten Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend).



Ausschnitt aus Regionalplan 2000

Ziel und Anlass der Planung / Städtebauliche Zielsetzungen

Bereits am 13. Juli 2004 wurde vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauen ein Aufstellungsbeschluss für den Bereich „Schanz I“ gefasst. Dieser Bebauungsplan wurde geteilt - der Bebauungsplan „Schanz I - Bereich A“ befindet sich im Verfahren, das Verfahren für die weiteren Teilflächen ruht derzeit. Aufgrund der vorliegenden Schallemissionen und Schallimmissionen im Planungsgebiet „Schanz I - Bereich A“ könnte im Bereich zur Schaffhauser Straße die ursprünglich vorgesehene Wohnnutzung nur mit enormen Schallschutzmaßnahmen entstehen.

Die Suche der Rettungswache nach einem geeigneten Standort, führte zu dieser in der Nähe des Klinikums verkehrsgünstig gelegen Fläche an der B34. Städtebauliches Ziel ist nun ein verträgliches Nebeneinander von Nutzungen an dieser Stelle. Eine benachbarte gewerbliche Nutzung straßenbegleitend an der Schaffhauser Straße soll ermöglicht werden, daran anschliessend in südöstliche Richtung soll eine Wohnbebauung entstehen. Diese Wohnbaufläche ist im FNP 2020 der VVG Singen, wirksam seit 24.11.2010 bereits dargestellt. Die Planungsüberlegungen an der B34 bedingen nun dieses FNP-Änderungsverfahren.

Der Neubau einer Rettungswache in mittelbarer Nachbarschaft zum Hegau-Bodensee-Klinikum ist notwendig, da die Räume der bestehenden Rettungswache nicht mehr ausreichen und zukünftig den Ortsverein des Deutschen Roten Kreuzes aufnehmen sollen. Die geplante Rettungswache ist die Ausgangsbasis für die Einsätze des Roten Kreuzes im Bereich Krankentransport, Rettungswagen, Notarztwagen und Notarzteinsatzfahrzeuge für einen Einzugsbereich von etwa 86.000 Einwohner Singens und dem Umland. Neben Verwaltungs- und Schulungsräume soll zudem ein ambulanter Pflegedienst untergebracht werden.

Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets ist die Ansiedlung von Gewerbebetrieben geplant, dessen Verträglichkeit mit der benachbarten und geplanten Wohnbebauung vorausgesetzt wird. Das Gewerbegebiet ist dahingehend eingeschränkt, dass hier nur nicht erheblich emittierende Gewerbebetriebe zulässig sind. Diese Betriebe haben die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete einzuhalten.

Die Erschließung erfolgt über eine rückwärtige Erschließungsachse, da von der Schaffhauser Straße aus lediglich die Anlage einer Alarmausfahrt der Rettungswache möglich ist. Diese Erschließungsachse dient auch der Erschließung des zukünftig entstehenden Wohngebiets in südöstlicher Richtung.

Mit dieser Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Rettungswache und eines eingeschränkten Gewerbegebiets (Mischgebietscharakter) an der Schaffhauser Straße geschaffen werden. Diese Entwicklung entspricht den Festlegungen des Regionalplans 2000.

Das Planungsgebiet ist im FNP 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen wirksam seit 24.11.2010 (zuletzt geändert durch die 8. Änderung vom 22.11.2017) als Wohnbaufläche dargestellt und soll in Gewerbliche Baufläche und Fläche für Gemeinbedarf geändert werden.

Bei den beiden parallel laufenden FNP-Änderungsverfahren 15. Änderung FNP 2020 und 14. Änderung FNP 2020 wird ein Flächentausch von Wohnbaufläche und Gewerblicher Baufläche bzw. Fläche für Gemeinbedarf vorgenommen:

Der Abgang von Wohnbaufläche im Bereich „Schanz“, Singen (15. Änderung FNP 2020) mit einer Größe von 1,13 ha wird durch den Zugang von Wohnbaufläche in Singen-Überlingen in einer Größenordnung von 0,47 ha (14. Änderung FNP 2020) teilweise ausgeglichen. Der Abgang von

Wohnbaufläche beträgt insgesamt ca. 6600m². Dieser Verlust an Wohnbaufläche wird in einem FNP-Änderungsverfahren zu einem späteren Zeitpunkt in Anrechnung gebracht werden.

Der Zugang von Gewerblicher Baufläche im Bereich „Schanz“, Singen (15. Änderung FNP 2020) mit einer Größe von 0,56 ha wird durch den Abgang der Gewerblichen Baufläche in Singen-Überlingen in einer Größenordnung von 0,47 ha (14. Änderung FNP 2020) annähernd flächengleich ausgeglichen. Der Zugang von gewerblicher Baufläche liegt bei ca. 900m², was auf der FNP-Ebene aufgrund des Darstellungsmaßstabes des Flächennutzungsplans als ausgeglichen angesehen werden kann. Eine Flächengröße von 0,57 ha soll als Gemeinbedarfsfläche für die Rettungswache im FNP dargestellt werden.

Umweltauswirkungen

Die möglichen Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange (Mensch: Gesundheit / Wohnen/ Erholung / Freizeit / Bevölkerung), Schutzgut Fläche, Boden, Pflanzen / Tiere / Biodiversität, Schutzgut Wasser: Grundwasser / Oberflächenwasser / Retention, Klima / Luft, Landschafts-/ Ortsbild, Kultur- / Sachgüter, Emissionen / Abfall, Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt, Wechselwirkungen / Wirkungsgefüge sind im beiliegenden Steckbrief dargestellt.

Zusammenfassend lassen sich die Eingriffsschwerpunkte und erheblichen Umweltfolgen als gering bis mittel beurteilen. Die potentiellen Eingriffe in die Umweltbelange werden im Bebauungsplanverfahren durch unterschiedliche Festsetzungen minimiert.

Lärmschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Schanz I – Bereich A“ wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese liegt dem Verfahren als Anlage bei.

Folgende Aspekte sind dargestellt:

1. Geräuscheinwirkungen von außen auf das Plangebiet
Verkehrsgeräuscheinwirkung der umliegenden Straßen auf das Plangebiet und die sich daraus ggf. ergebenden Erfordernisse für Schallschutzmaßnahmen.
2. Geräuschauswirkungen vom Plangebiet auf die Umgebung
 - a. Erhöhung des allgemeinen Verkehrslärmpegels durch die zusätzliche Verkehrserzeugung durch das Plangebiet.
 - b. Geräuscheinwirkungen vom Betrieb der geplanten DRK-Rettungswache auf die angrenzenden Wohnhäuser
 - c. Geräuscheinwirkungen vom Betrieb des geplanten Bestattungsinstituts und der zusätzlichen Gewerbefläche auf die angrenzenden Wohnhäuser
3. Geräuschauswirkungen vom Plangebiet auf sich selbst
Geräuscheinwirkungen der Betriebe untereinander.

Die Prüfung und Beurteilung der obenstehenden Punkte erfolgte nach den für Immissionen in der Bauleitplanung anzuwendenden technischen Regelwerken (DIN 18005 - Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ in Verbindung mit Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1). Außerdem wird für Verkehrsgeräusche die Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV in Verbindung mit der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90) sowie für Geräusche von Betrieben und technischen Anlagen die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm herangezogen.

Nachrichtliche Übernahmen

Grundwasserschutz

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Zone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „WSG TB Remishof, Brunnengruppen Nord und Münchried“ (WSG-Nr. 335-64). Für das Wasserschutzgebiet liegt eine hydrogeologische Neuabgrenzung vor, nach dem sich das Planungsgebiet innerhalb der Zone III B befindet (hydrogeolog. Abschlußgutachten des LGRB vom 11.10.2006, LGRB-Az: 94-4763.1/03-11912).

Die jeweiligen in der Rechtsverordnung des Landratsamtes Konstanz festgestellten Schutzbestimmungen und die jeweils gültigen wasserrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten.

Hochwasserschutz

Die Hochwassergefahrenkarten / Hochwasserrisikokarten für die Hegauer Aach liegen vor.
Das Plangebiet liegt nicht im Hochwasserrisikogebiet.

Hinweise

Denkmalschutz / Bodendenkmale

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfinden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731 / 61229 oder 0171 / 3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde/Befunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Gräber auffällige Bodenverfärbungen) dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit für die Fundbergung einzuräumen.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörden umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde oder Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (EMail: Abteilung 8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Stadt Singen, Fachbereich Bauen
Abt. Stadtplanung – sm 04.02.2020

Anlagen:

- Plandarstellung
- Steckbrief/Umweltbericht
- Faunistisches Gutachten (zum Bebauungsplan Schanz I und Schanz II)
- Schalltechnische Untersuchung (zum Bebauungsplan Schanz I – Bereich A)

Verfahren

**15. Änderung Flächennutzungsplan 2020
der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft
Singen, Rielasingen-Worblingen,
Steißlingen und Volkertshausen (VVG)
Gewerbliche Baufläche/Fläche für Gemeinbedarf, Singen**

BESCHLUSSFASSUNG DURCH DEN GEMEINSAMEN AUSSCHUSS (GA):

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS § 2 BAUGB und
BESCHLUSS ZUR FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG und
BESCHLUSS ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG § 3 (1) BAUGB
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE § 4 (1) BAUGB
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT § 3 (2) BAUGB und
BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE § 4 (2) BAUGB
FESTSTELLUNGSBESCHLUSS NACH ABWÄGUNG DER ANREGUNGEN

AM	23.05.2019		
VOM	08.07.2019	BIS	09.08.2019
VOM	08.07.2019	BIS	09.08.2019
VOM	28.10.2019	BIS	29.11.2019
AM	28.05.2020		



DIENSTSIEGEL

Andreas Haug
OBERBÜRGERMEISTER DER STADT SINGEN
VORSITZENDER DER VVG

GENEHMIGUNG DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE GEMÄß § 6 BAUGB

AM

Genehmigt

Regierungspräsidium Freiburg
Freiburg i. Br., den 26.10.2020
DIENSTSIEGEL



Beate Rodlauer
REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
GEMÄSS § 6 (5) BAUGB IST DIE 13. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2020 SOMIT WIRKSAM

AM

25. Nov. 2020