



Stadt Singen a.H.

# Städtebaulicher Rahmenplan „Zukunft Singen Süd“



in Kooperation mit Nestle Deutschland AG



# Städtebaulicher Rahmenplan „Zukunft Singen Süd“

**Auftraggeber** Stadt Singen  
Hohgarten 2  
78224 Singen a. H.

In Kooperation mit

Nestlé Deutschland AG  
„Nestlé-Haus“  
Lyoner Straße 23  
60523 Frankfurt/M.

**Auftragnehmer  
Städtebau** Vielmo Architekten  
Hektorstraße 12  
10711 Berlin

in Zusammenarbeit mit

**Grün- und Freiraumplanung** Kienle Planungsgesellschaft  
Freiraum und Städtebau mbH  
Alte Dorfstraße 10  
70599 Stuttgart

**Verkehr** Hans Peter Henes  
Dipl.-Ing. Verkehrsplaner  
Am Sonnenweg 25A  
70619 Stuttgart

**Ökologische Fachberatung** Planung + Umwelt  
Dr.-Ing. Michael Koch  
Felix-Dahn-Straße 6  
70597 Stuttgart

**Fachberatung Verkehr** Dorsch Consult  
Friedrich-Bergius-Straße 5  
65203 Wiesbaden

**Koordination** Drees & Sommer GmbH  
Obere Waldplätze 13  
70569 Stuttgart

<b>1</b>	<b>VERANLASSUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>SITUATION</b> .....	<b>4</b>
2.1	PLANGEBIET .....	4
2.2	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE.....	5
2.3	RÄUMLICHE LAGE, REGIONALE UND WIRTSCHAFTLICHE EINORDNUNG.....	8
2.4	GESCHICHTLICHE ENTWICKLUNG.....	10
2.5	GELTENDES PLANUNGSRECHT .....	13
2.6	BEBAUUNG .....	17
2.7	DENKMALSCHUTZ.....	17
2.8	NUTZUNG .....	18
2.9	FREIFLÄCHEN.....	18
2.10	ERSCHLIEßUNG, VERKEHR.....	19
2.11	VER- UND ENTSORGUNG.....	20
<b>3</b>	<b>POTENZIALE</b> .....	<b>24</b>
<b>4</b>	<b>RESTRIKTIONEN</b> .....	<b>26</b>
<b>5</b>	<b>ZIELE</b> .....	<b>28</b>
<b>6</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT</b> .....	<b>29</b>
6.1	BEBAUUNG .....	29
6.2	NUTZUNG .....	37
6.3	FREIRAUM .....	39
6.4	ERSCHLIEßUNG, VERKEHR.....	44
6.5	EINGRIFF/ AUSGLEICH .....	54
<b>7</b>	<b>MAßNAHMEN-/ DURCHFÜHRUNGSKONZEPT</b> .....	<b>56</b>
<b>8</b>	<b>FLÄCHENBILANZ/ STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN</b> .....	<b>60</b>
<b>9</b>	<b>BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE/ ÖFFENTLICHKEITSARBEIT</b> .....	<b>63</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABB. 1: MAGGI-WERK, ARCHITEKTURZEICHNUNG VON LUDWIG EHRLICH (1914) .....	10
ABB. 2: GEORG FISCHER AG (1906) .....	11
ABB. 3: STADTPLAN VON 1908 (ARCHITEKT ALBERT HÄNSSLER).....	11
ABB. 4: SINGEN UM 1958; LUFTAUFNAHME VON OSTEN .....	12
ABB. 5: BAUMARTEN.....	43
ABB. 6: AUSSCHNITT JULIUS-BÜHRER-STRASSE .....	48
ABB. 7: STRAßENQUERSCHNITT LANGE STRASSE (1) .....	49
ABB. 8: STRAßENQUERSCHNITT LANGE STRASSE (2) .....	50
ABB. 9: STRAßENQUERSCHNITT „MAGGI-BOULEVARD“ .....	51
ABB. 10: STRAßENQUERSCHNITT MAGGISTRASSE.....	52
ABB. 11: STRAßENQUERSCHNITT WEHRDSTRASSE .....	53
ABB. 12: BAUABSCHNITTE I + II .....	57
ABB. 13: BAUABSCHNITT III.....	58
ABB. 14: BAUABSCHNITT IV .....	59

## PLANVERZEICHNIS

PLAN 1: PLANGEBIET .....	6
PLAN 2: EIGENTUMSVERHÄLTNISSE .....	7
PLAN 3: RÄUMLICHE LAGE IM STADTGEBIET .....	9
PLAN 4: PLANUNGEN .....	16
PLAN 5: SITUATION – BEBAUUNG, NUTZUNG .....	21
PLAN 6: SITUATION - FREIFLÄCHEN, NUTZUNG .....	22
PLAN 7: SITUATION - ERSCHLIEßUNG, VERKEHR .....	23
PLAN 8: POTENZIALE .....	25
PLAN 9: RESTRIKTIONEN.....	27
PLAN 10: ÜBERSICHTSPLAN .....	32
PLAN 11: STÄDTEBAULICHER ENTWURF .....	33
PLAN 12: ANSICHTEN/ SCHNITTE 1 .....	34
PLAN 13: ANSICHTEN/ SCHNITTE 2 .....	35
PLAN 14: STRUKTUR – FLÄCHENWERTE ENGERES PLANGEBIET .....	36
PLAN 15: NUTZUNGSKONZEPT.....	38
PLAN 16: FREIRAUMKONZEPT.....	42
PLAN 17: VERKEHRSKONZEPT.....	47

## TABELLENVERZEICHNIS

TAB. 1: FLÄCHENBILANZ RAHMENPLANGEBIET .....	60
TAB. 2: FLÄCHENBILANZ ENGERES PLANGEBIET .....	61
TAB. 3: STELLPLATZBEDARF.....	62

## 1 Veranlassung

---

In Singen am Hohentwiel besteht eine der ältesten Produktionsstätten der Nestlé AG in Deutschland. Seit über 100 Jahren wird hier von der Maggi GmbH ein Werk unterhalten. Mit der Werksentwicklung gingen große Areale südlich der Bahn in den Besitz des Unternehmens über. Ein Großteil dieser Flächen diente als Flächenreserve für mögliche Betriebserweiterungen und wurde nicht intensiv genutzt. Studien der Nestlé Deutschland AG zeigten, dass die außen liegenden Freiflächen auch für die zukünftige Entwicklung nicht mehr benötigt werden. Gegenwärtig plant die Nestlé AG Betriebsumstrukturierungen, die zu einem Rückzug auf einen Kernbereich des heute genutzten Geländes führen werden. Im Anschluss an den Umstrukturierungsprozess beabsichtigt die Nestlé AG, die freiwerdenden Flächen in westlicher und südlicher Randlage des Werkes zu veräußern.

Aus diesem Grund schrieb die Nestlé AG in Kooperation mit der Stadt Singen im Herbst 2000 einen Workshop mit dem Thema „Maggi – Zukunft Singen Süd“ zur Entwicklung einer städtebaulichen Gesamtkonzeption aus. Entwickelt werden sollten – unter Zugrundelegung der stadtentwicklungspolitischen Vorstellungen der Stadt Singen – Leitlinien für die Entwicklung eines hochwertigen Dienstleistungsstandorts in Innenstadtnähe, mit Bezug zum Bahnhof sowie zu den Parkanlagen der Aach und der Insel Wehrd. Ein erster Baustein für diese Entwicklung ist die Errichtung eines Gründer- und Technologiezentrums an der Maggistraße.

Im Rahmen des Workshops wurde die Ausarbeitung des Teams Vielmo Architekten, Berlin, als Grundlage für die Konkretisierung der städtebaulichen Rahmenplanung empfohlen. Als wesentliche Qualität der Arbeit des Architektenteams wurde ihre „geradezu selbstverständliche Art, unterschiedliche Stadtbausteine als eine für jeden Teilbereich in sich schlüssige Lösung zu präsentieren und dabei in der Addition von Bestand und neuen Quartieren keine Brüche oder Maßstabssprünge zuzulassen“, herausgehoben.

Im März 2001 wurde das Büro Vielmo Architekten, Berlin mit der Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans beauftragt.

Mit diesem kooperativen Verfahren zwischen der Nestlé AG und der Stadt Singen soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Flächen sichergestellt werden. Der in diesem Verfahren entwickelte städtebauliche Rahmen dient der Stadt als Grundlage für die planungsrechtliche Absicherung durch Bebauungspläne.

## 2 Situation

---

### 2.1 Plangebiet

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die Bahntrasse der Hauptbahn Offenburg - Konstanz
- im Osten durch die Fittingstraße
- im Süden durch die Georg-Fischer-Straße
- im Westen durch die Rielasinger Straße.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 70 ha.

Zur Vereinfachung der Beschreibung ist das Plangebiet in Teilbereiche unterteilt:

#### Teilbereich A

zwischen Rielasinger Straße, Julius-Bührer-Straße, Maggistraße und Lange Straße sowie die Grundstücke an der Rielasinger Straße zwischen Julius-Bührer-Straße und der Bahntrasse (Parkhaus)

#### Teilbereich B

zwischen Rielasinger Straße, Lange Straße, Worblinger Straße und Georg-Fischer-Straße

#### Teilbereich C

östlich Worblinger Straße, nördlich und südlich Öschweg

#### Teilbereich D

westliches Maggi-Areal, nördliche Lange Straße

#### Teilbereich E

westliches Maggi-Areal, südliche Lange Straße

#### Teilbereich F

östliches Maggi-Areal, nördlich und südlich Lange Straße (Kernbereich)

#### Teilbereich G

Georg-Fischer-Areal, nördlich der verlängerten Lange Straße

#### Teilbereich H

Georg-Fischer-Areal, südlich der verlängerten Lange Straße („Theresienwiese II“)

#### Teilbereich I

nördlich Georg-Fischer-Straße, südlich Maggi-Areal und Georg-Fischer-Areal

Im Rahmen des von der Nestlé AG veranstalteten Workshops „Maggi – Zukunft Singen Süd“ wurden städtebauliche Konzepte für einzelne Teile des Rahmenplangebiets erarbeitet:

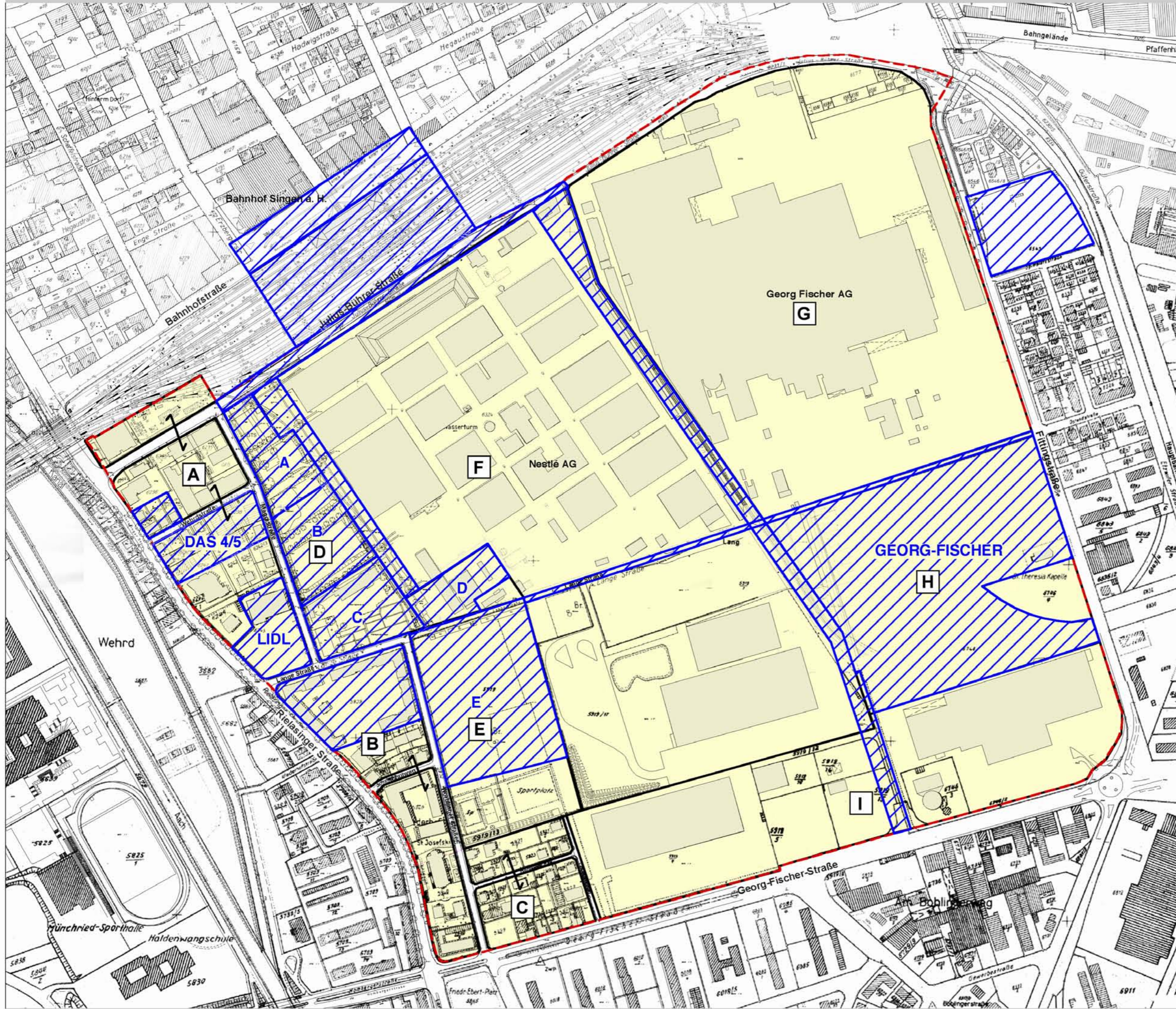
- westliches Maggi-Areal, nördlich und südlich Lange Straße (Bearbeitungsbereiche A – E, im wesentlichen identisch mit den Teilbereichen D und E des Rahmenplans),
- DAS 4/5, Grundstücke südlich Wehrdstraße
- LIDL-Areal, Lange Straße/ Maggistraße
- Georg-Fischer-Areal, südlich der verlängerten Lange Straße (im wesentlichen identisch mit dem Teilbereich H des Rahmenplans)
- Gelände nördlich Spielplatzstraße, östlich Fittingstraße

Das Team Vielmo Architekten bezog weitere Teilbereiche in die Entwurfsarbeit ein:

- die Eckbebauung nördlich Wehrdstraße, an der Rielasinger Straße
- die Niederhof-Siedlung, südlich Lange Straße
- die Werkstraßen Lange Straße und verlängerte Lange Straße
- die Werkstraße zwischen westlichem Maggi-Areal und Maggi-Kernbereich, nördlich Lange Straße
- den geplanten „Gütterliweg“ zwischen der Maggi AG und der Georg Fischer AG
- den Bahnhofvorplatz einschließlich Bahnhof und Anbindung an die Südstadt über die Julius-Bührer-Straße

## **2.2 Eigentumsverhältnisse**

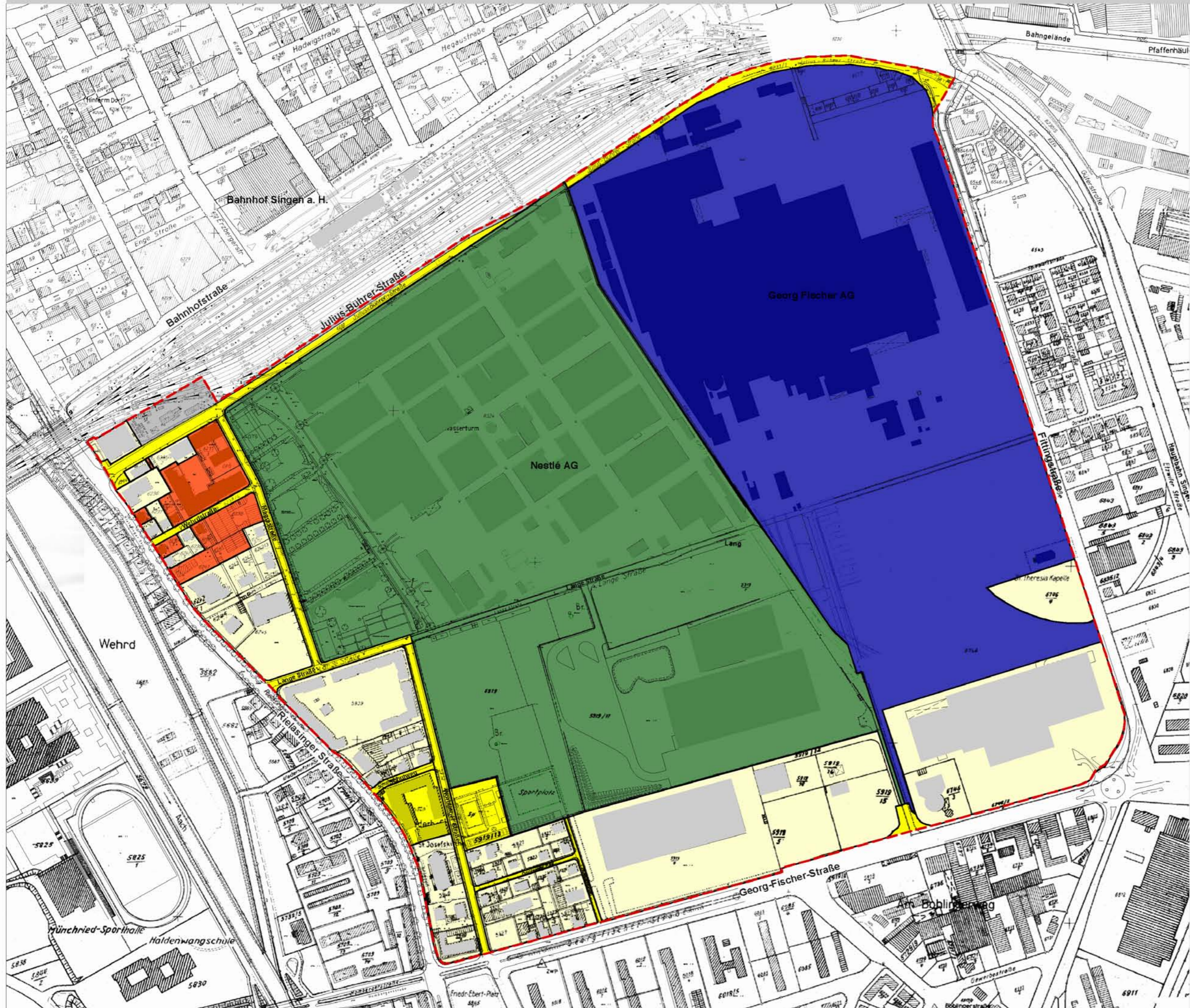
Der überwiegende Teil des Plangebiets befindet sich in Eigentum der ansässigen Industrieunternehmen. Die übrigen Flächen befinden sich in Privateigentum, im Eigentum der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft GVV (Teilflächen nördlich und südlich Wehrdstraße) sowie im Eigentum der Stadt Singen (öffentliche Straßen, Schule, Sportplatz).



- Grenze des Plangebiets
- A Teilbereiche, Bezeichnung
- DAS 4/5 Bearbeitungsgebiete Workshop, Bezeichnung

Datenerhebung:  
 Grundlage Drees & Sommer  
 06/2000





- Georg Fischer
- Maggi-Fucatus
- Stadt Singen
- Deutsche Bahn AG
- Städtische Wohnungsbaugesellschaft GVV
- Privat - Andere
- Grenze des Plangebiets

Datenerhebung:  
Grundlage Drees & Sommer  
06/2000

### 2.3 Räumliche Lage, regionale und wirtschaftliche Einordnung

Die Stadt Singen liegt in der Hochrhein-Bodensee-Region im Landkreis Konstanz. Neben Konstanz mit ca. 77.500 Einwohnern ist Singen mit ca. 44.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt der Region. Im Gefüge der Zentralen Orte nimmt Singen die Funktion eines Mittelzentrums mit oberzentralen Funktionen ein. Die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen (VVG) hat im Rahmen der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (LEP) die Einstufung der Stadt Singen als Oberzentrum beantragt.

Singen liegt etwa 150 km südlich der Landeshauptstadt Stuttgart, 30 km westlich der Kreisstadt Konstanz und 70 km nördlich von Zürich.

Die Stadt ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden:

Die BAB A 81 und die autobahnähnlich ausgebaute B 33 neu umschließen die Stadt im Westen, Norden und Osten. Über die Anschlussstellen Singen, Singen-Weststadt und die sog. Weiherhofabfahrt wird in Verbindung mit der die Stadt durchquerenden Bundesfernstraße B 34 und der Landesstraße L 191 (u.a. Rielasinger Straße) die Stadt mit dem überregionalen Netz von Fernstraßen verknüpft.

Im Süden der Stadt Singen schließt die neu gebaute Verbindungsstraße Singen West in Verbindung mit der Georg-Fischer-Straße und der Verbindungsstraße Singen Ost die vorhandene Netzlücke und stellt hier ebenfalls die Verbindung zu dem überörtlichen Straßennetz sicher.

Der nächste Flughafen liegt in Konstanz 30 km entfernt. Weitere internationale Flughäfen befinden sich in Friedrichshafen, Stuttgart und – nur 70 km entfernt – in Zürich (CH).

Die Stadt Singen ist als bilateraler Bahnhof (Grenzbahnhof zur Schweiz) sowohl für den Personen- als auch für den Güterverkehr von zentraler Bedeutung. Die Fernverkehrsstrecken Italien–Schweiz–Deutschland haben hier einen Verknüpfungspunkt für den regionalen Nahverkehr (Interregio und S-Bahn-Übergang) sowie für die Verknüpfung mit dem Personenverkehr über Konstanz zu dem Schweizer Privatnetz der Mittel-Thurgau-Bahn.

Der Umschlagbahnhof für den kombinierten Ladungsverkehr bietet eine optimale Schnittstelle zwischen den Verkehrsträgern Schiene und Straße.

Der Wirtschaftsstandort Singen ist im wesentlichen durch industrielle Produktion gekennzeichnet. Singen ist Hauptindustriestandort der westlichen Bodenseeregion und Sitz verschiedener Weltfirmen. Unternehmen wie Maggi (Nahrungsmittel), Georg Fischer Singen (Metallverarbeitung), Alusuisse Singen (Walzwerke), Lawson Mardon (Verpackung) und auch Byk Gulden (Pharmazie) haben hier ihre Standorte etabliert. Mit mehr als 22.000 Arbeitsplätzen ist Singen ein wichtiger Arbeitsstandort in der Region.

Von den 21.192 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort pendeln 11.934 ein.

In den vergangenen Jahrzehnten hat eine deutliche Verlagerung der Beschäftigungsverhältnisse in den Wirtschaftsbereichen Produzierendes Gewerbe – Dienstleistungen stattgefunden: Waren es 1974 noch 66,5% der Beschäftigten, die im Produzierenden Gewerbe gearbeitet haben, sind es heute nur noch 51,5%; haben 1974 nur 33,5% der Beschäftigten im Wirtschaftsbereich Dienstleistungen/Handel/Verkehr gearbeitet, sind es heute bereits 48,5%.

Singen ist mit mehr als 140.000 qm Verkaufsfläche Einkaufsstadt Nr. 1 im westlichen Bodenseeraum.

Ihre landschaftlich attraktive Lage im Hegau und der westlichen Bodenseeregion macht Singen zu einem touristisch interessanten Ziel.



## 2.4 Geschichtliche Entwicklung

Singen ist eine vergleichsweise junge Stadt. Erst mit dem Bau der Eisenbahnlinie setzte die Entwicklung des Dorfes zur Stadt ein. Die Nordstadt ist auf einem orthogonalen Raster, das auf dem alten Wegenetz basiert, aufgebaut.

Die städtebauliche Entwicklung des Gebiets südlich der Bahn setzte gegen Ende des neunzehnten Jahrhunderts mit der Ansiedlung der schweizerischen Unternehmen Maggi (Gewürzmittelfabrikation) und Georg Fischer Aktiengesellschaft, Schaffhausen (die „Fitting“) ein.

Die Zweigniederlassung des Julius Maggi im „Gütterli“-Haus (heute Maggi-Museum) bestand 1887 aus einem Verwalter und sieben Arbeiterinnen. Ursprünglich sollten aus zollpolitischen Gründen in Singen die Produkte des Schweizerischen Stammhauses nur in die eigenwillig geformten Flaschen („Gütterli“) abgefüllt und versandt werden. Erst 1897 errichtete Julius Maggi & Cie. in Singen einen eigenen, rechtlich verselbstständigten Fabrikationsbetrieb, die Maggi GmbH Singen, mit damals 146 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. In der Folgezeit wurde er um die Würzefabrik mit erforderlicher Dampf- und Kraftanlage erweitert, seit 1906 mit dem 55 m hohe Schornstein. Im gleichen Jahr kam die Bouillon- und Suppenwürfelfertigung dazu. Seit Werkgründung bildeten Fabrikation und Spedition die wichtigsten Abteilungen des Unternehmens. Der Eisenbahn oblagen die Transportfunktionen innerhalb und außerhalb des Werkes.<sup>1</sup>

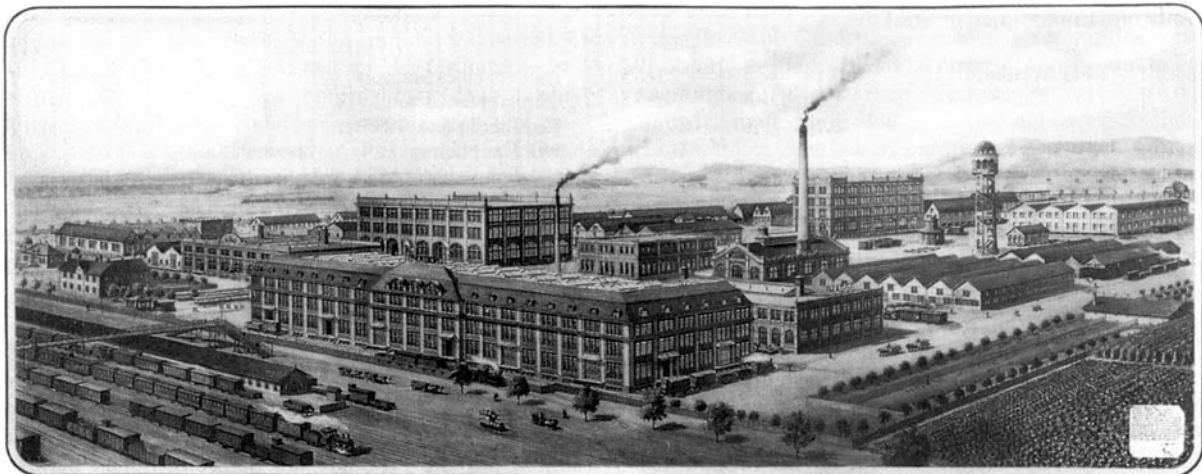


Abb. 1: Maggi-Werk, Architekturzeichnung von Ludwig Ehrlich (1914)<sup>2</sup>

1895 entstand in Singen der Zweigbetrieb der Eisen- und Stahlwerke in Schaffhausen, ein metallurgisches Unternehmen von europäischem Rang. Da es einer Markteinführung von Fischer-Fittings nicht bedurfte, waren die Voraussetzungen für den Start und die Expansion des Singener Werks günstig. Bereits 1899 wurden 1.692 Fittingsorten angeboten. Die Produktion steigerte sich innerhalb von zehn Jahren um das Zehnfache – fast im gleichen Verhältnis wie die Zahl der Mitarbeiter.

<sup>1</sup> Singen – Ziehmutter des Hegaus, Singener Stadtgeschichte Band 1, Herbert Berner (Hrsg.), Südkurier GmbH Konstanz 1987, S. 233 ff.

<sup>2</sup> ebd., S.234



Abb. 2: Georg Fischer AG (1906)<sup>3</sup>

Im Lauf der nächsten Jahrzehnte vergrößerten sich die Industrieanlagen und es setzte die Ansiedlung von Folgeeinrichtungen ein. Die Unternehmer errichteten Wohnungen für die Werksangehörigen: Georg Fischer baute bereits ein Jahr nach der Werkgründung erste Arbeiterhäuser. 1906 folgte der Bau einer Wohnungskolonie für Fabrikarbeiter und Fabrikbeamte und es entstanden Konsumgebäude, Logierhäuser und die ersten Arbeitersiedlungen an der Rielasinger Straße. Maggi engagierte sich wie Georg Fischer in der Wohnungsfürsorge. Maggi errichtete 1905 das Mädchenwohnheim Maggistraße/ Lange Straße; 1912 legte er den Grundstein für die Arbeitersiedlung „Niederhof“.<sup>4</sup>

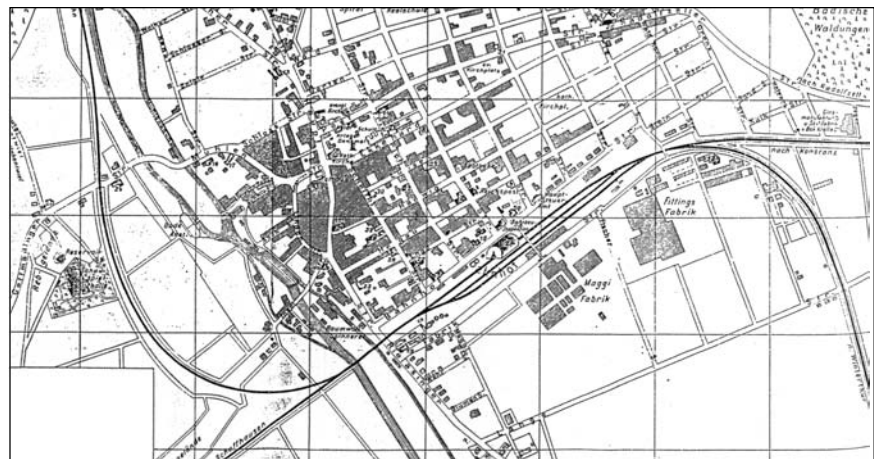


Abb. 3:  
Stadtplan von 1908  
(Architekt Albert Hänsler)<sup>5</sup>

<sup>3</sup> ebd., S. 235

<sup>4</sup> Singen – Junge Stadt, Singener Stadtgeschichte, Band 1, Herbert Berner (Hrsg.), Südkurier GmbH Konstanz 1990, S. 297 ff.

<sup>5</sup> ebd., S. 322

In den folgenden Jahrzehnten festigten sich die Werkstrukturen und es entwickelten sich in direkter Nachbarschaft Kleinsiedlungs- bzw. Wohngebiete mit Einzelhausbebauung. Südlich der Georg-Fischer-Straße entstanden in den fünfziger Jahren Wohnbausiedlungen in Zeilenbauweise.



Abb. 4: Singen um 1958; Luftaufnahme von Osten<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> ebd., S. 591

## 2.5 Geltendes Planungsrecht

### Regionalplanung

Der Regionalplan 2000 weist die Stadt Singen als Mittelzentrum mit oberzentraler Ergänzungsfunktion aus. Singen ist darüber hinaus Schwerpunkt für Dienstleistungen, Industrie und Gewerbe. Eine der Ursachen für die überdurchschnittliche Zentralität und Verkehrsgunst der Stadt Singen ist ihre Lage im Schnittpunkt der Entwicklungsachsen.

Der Mittelbereich Singen wird von folgenden Landesentwicklungsachsen, die sich alle in Singen schneiden, berührt:

- a. Konstanz – Radolfzell – Singen – Engen (- Geisingen/Immendingen),
- b. Singen – Stockach (- Überlingen)
- c. Singen – Gottmadingen (- Schaffhausen) – Waldshut-Tiengen – Bad Säckingen – Rheinfelden – Lörrach/Weil (- Basel)

### Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Singen von 1985 stellt den überwiegenden Teil des Gebiets – das Maggi-Areal, das Georg-Fischer-Areal und die südlich an diese Flächen angrenzenden Bereiche - als Gewerbliche Baufläche dar.

Das Gebiet westlich Maggistraße und ein Teilbereich östlich Maggistraße (ehemaliges Mädchenwohnheim) ist als Gemischte Baufläche dargestellt.

Das Gebiet südlich Lange Straße, westlich Worblinger Straße ist als Wohnbaufläche und Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen“ dargestellt.

Für das Gebiet nördlich und südlich Öschweg sind ebenfalls Wohnbauflächen und für die nördlich angrenzende Fläche Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen“ dargestellt.

Westlich und südwestlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Wohnbauflächen, im südöstlichen Anschluss Gewerbliche Bauflächen und im östlichen Anschluss Gemischte Bauflächen.

### Bebauungsplanung

Für das Gebiet gilt der Bebauungsplan, Blatt II von 1936.

Dieser Bebauungsplan wurde für Teilgebiete aufgehoben.

Für folgende Bebauungspläne bzw. Vorhaben- und Erschließungspläne innerhalb des Plangebiets wurden Aufstellungsbeschlüsse gefasst:

- Bebauungsplan „Betriebsgelände Maggi“  
für das gesamte Maggi-Areal
- Bebauungsplan „Betriebsgelände GF“  
für das Werksgelände nördlich Fittingstraße
- Bebauungsplan „Theresienwiese II“  
für das Georg-Fischer-Areal südlich Fittingstraße  
geplante Nutzungsfestsetzung: im östlichen Bereich GE – GI, in einem Bereich entlang der Fittingstraße in der Tiefe des Kirchgrundstücks: GE-e – MI
- Bebauungsplan „Sondergebiet Einkaufszentrum“  
für eine Teilfläche nördlich Georg-Fischer-Straße (südlich Maggi-Areal)  
geplante Nutzungsfestsetzung: SO SB-Warenhaus

Bei folgendem Bebauungsplan wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgeschlossen und die Planreife gemäß §33 BauGB erreicht:

- Vorhaben- und Erschließungsplan „Theresienwiese I“ für das Areal Ecke Georg-Fischer-/ Fittingstraße  
Nutzungsfestsetzung: SO Großflächiger Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt sowie zusätzliche Nutzungen, SO Großflächiger Kfz-Handel

Folgende Bebauungspläne bzw. Vorhaben- und Erschließungspläne innerhalb des Plangebiets sind festgesetzt und rechtsverbindlich:

- Bebauungsplan „Dachbegrünung, Blatt II“
- Bebauungsplan „Blatt II – Gewerbegebiet – Dachwasserversickerung – Dachbegrünung“
- Bebauungsplan „Blatt II - Gewerbegebiet“ für eine Teilfläche nördlich Georg-Fischer-Straße (südlich Maggi-Areal)  
Nutzungsfestsetzung: GE
- Bebauungsplan – örtliche Bauvorschriften – „Wehrdstraße I“ für den westlichen bis südlichen Teilbereich des Baublocks zwischen Julius-Bührer-Straße und Wehrdstraße  
Nutzungsfestsetzung: GE-e im Osten, MI im westlichen Teil entlang der Rielasinger Straße
- Vorhaben- und Erschließungsplan „Neubau Dienstleistungszentrum und Dienstgebäude Polizei in der Julius-Bührer Straße“ für den nördlichen bis östlichen Bereich des Baublocks zwischen Julius-Bührer-Straße und Wehrdstraße  
Nutzungsfestsetzung: GE-e

### Besondere Zielstellungen

Die Stadt Singen strebt seit 1986 an, die Art der Nutzung in Gewerbe- und Industriegebieten eindeutig zu definieren, um so die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten zu steuern. Aus diesem Grund hat die Stadt auch für gewerblich genutzte Flächen im Geltungsbereich dieses Rahmenplanes die Änderung von verschiedenen bestehenden Bebauungsplänen beschlossen. Ziel hier wie auch im übrigen Gewerbe- und Industriegebiet ist vor allem die Umsetzung Einzelhandelskonzepts, das im Februar 1996 vom Gemeinderat beschlossen wurde.

Hintergrund dieser Bestrebungen sind die Bemühungen, die Stadt Singen als Einzelhandelszentrum für einen Einzugsbereich von ca. 173.000 Einwohnern zu erhalten und zu entwickeln. Zur langfristigen Sicherung dieses Zieles ist es notwendig, die Ansiedlung von Einzelhandel gemäß dem Einzelhandelskonzept von 1996 bzw. GMA-Einzelhandelsgutachten von 2000 zu steuern und eine unkontrollierte Ausweitung von Verkaufsflächen im Gewerbe- und Industriegebiet zu verhindern.

Ein weiteres wichtiges Ziel ist die Verbrauchernahversorgung. Dies wird gewährleistet durch ein umfassendes Sortiment für den kurzfristigen bzw. täglichen Bedarf innerhalb oder in der Nähe von Wohnungsschwerpunkten.

Aus diesem Grund werden Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung in der Regel ausschließlich in der Innenstadt und an „städtebaulich integrierten Standorten“, d.h. in innerörtlichen Zentren bzw. Streulagen in den Wohngebieten, zugelassen.

Zentrenrelevante Branchen sind uneingeschränkt in der Innenstadt und in den Nahversorgungszentren zulässig.

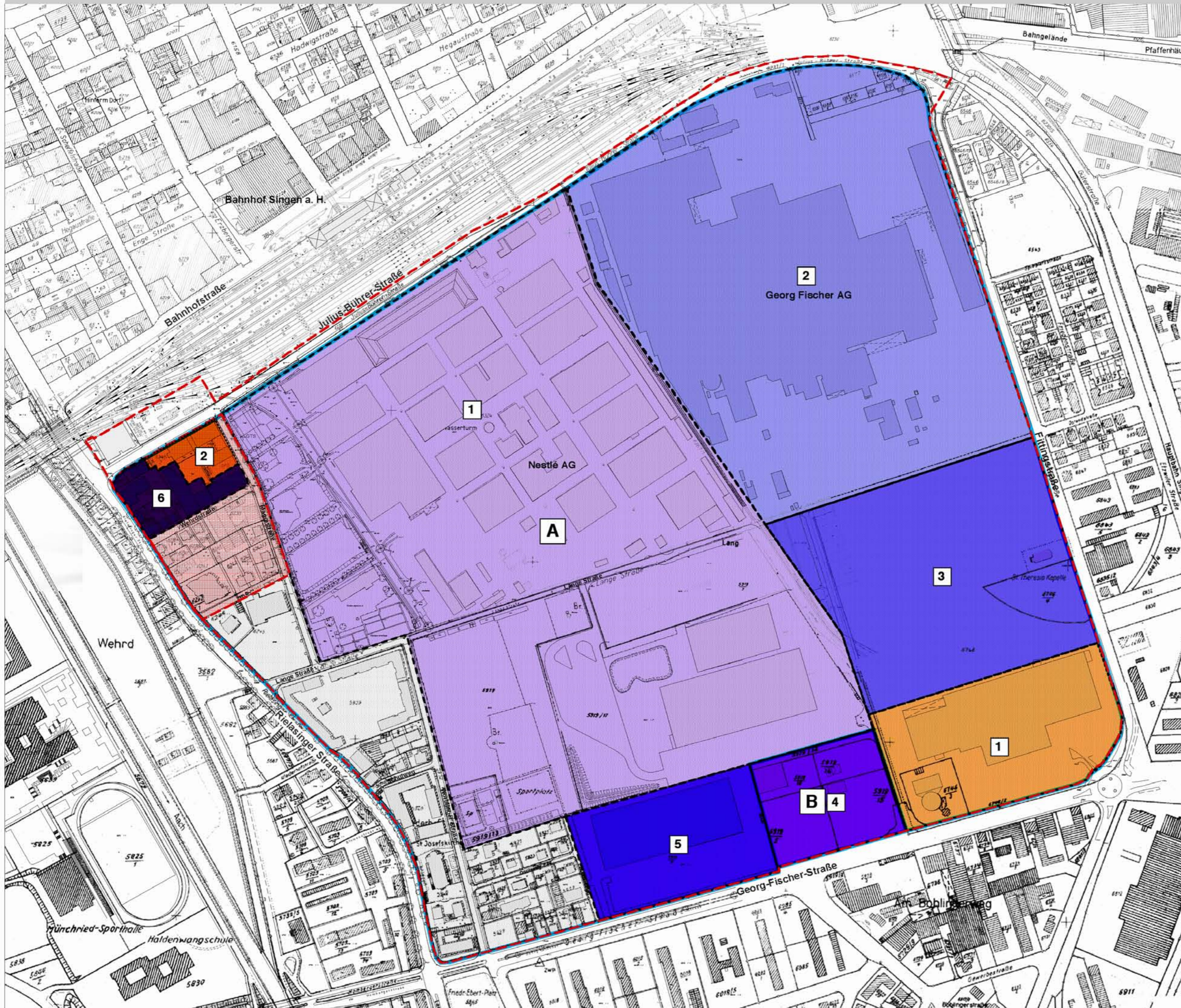


**Sanierungsgebiet**

Das Gebiet zwischen Julius-Bührer-Straße, Maggi-Straße bis zum Privatweg zwischen Maggistraße und Rielasinger Straße und Rielasinger Straße ist als Sanierungsgebiet „Julius-Bührer-Straße“ seit Juni 1996 förmlich festgelegt.

Im nördlichen Bereich des Sanierungsgebiets soll die gewerbliche Nutzung durch qualifizierte Gewerbeansiedlungen verstärkt gefördert werden. Hier ist eine Ergänzung der Innenstadtlagen vorgesehen.

Entlang der Rielasinger Straße ist angestrebt, in eingeschränktem Maße die bestehende Wohnnutzung zu ergänzen und durch eine neue Blockrandbebauung aufzuwerten und zu sichern.



- A Bebauungsplan "Dachbegrünung, Blatt II", rechtsverbindlich
- B Bebauungsplan "Blatt II - Gewerbegebiet - Dachwasser versickerung - Dachbegrünung", rechtsverbindlich
- 1 Bebauungsplan "Betriebsgelände Maggi", Aufstellungsbeschluss
- 2 Bebauungsplan "Betriebsgelände GF", Aufstellungsbeschluss
- 3 Bebauungsplan "Theresienwiese II", Aufstellungsbeschluss
- 4 Bebauungsplan "Blatt II - Gewerbegebiet", rechtsverbindlich
- 5 Bebauungsplan "Sondergebiet SB-Warenhaus", Aufstellungsbeschluss
- 6 Bebauungsplan - örtliche Bauvorschriften - "Wehrdstraße I", rechtsverbindlich
- 1 Bebauungsplan "Theresienwiese I", Planreife (§ 33 BauGB)
- 2 Vorhaben- und Erschließungsplan "Neubau Dienstleistungszentrum und Dienstgebäude Polizei in der Julius-Bührer-Straße" (1. Änderung), rechtsverbindlich
- Sanierungsgebiet "Julius-Bührer-Straße"
- Grenze des Plangebiets

Datenerhebung:  
Grundlage Drees & Sommer  
06/2000

## 2.6 Bebauung

Die Bebauungsstruktur innerhalb des Plangebiets ist durch großflächige Industrie- und Gewerbebauten (Produktionshallen, Lagerstätten) geprägt.

Im westlichen Teilbereich des Plangebiets, das größtenteils westlich der Maggistraße und westlich der Worblinger Straße liegt, dominiert die offene, ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung (Einzelhausbebauung) sowie die offene Bebauung einzelner Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule, Kirchen). Eine Ausnahme stellt die geschlossene Blockrandbebauung der Niederhof-Siedlung dar.

Im westlichen bzw. südwestlichen und östlichen Anschluss an das Plangebiet befinden sich weitere Wohngebiete in offener Bauweise (Einzelhausbebauung, Zeilenbebauung südlich der Georg-Fischer-Straße).

Im südöstlichen Bereich dehnt sich die gewerbliche Nutzung weiter aus.

## 2.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets befinden sich sechs Baudenkmale und ein Flächendenkmal bzw. Denkmalensemble:

- **Speditionsgebäude der Firma Maggi**  
(Julius-Bührer-Straße 8)

Das Speditionsgebäude der Firma Maggi, das südlich der Gleisanlagen und dem Singener Bahnhof liegt, wurde um 1910 in mehreren Bauabschnitten von der Karlsruher Stahlbetonfirma Josef Krapp errichtet.

- **Wasserturm, Maggi-Werksgelände**  
(Julius-Bührer-Straße 8)

Der Wasserturm in Eisenbetonkonstruktion, erbaut 1909 für die Firma Maggi durch die Betonbaufirma Josef Krapp, Karlsruhe, ist ca. 43 m hoch und steht inmitten des Werkareals und ist weithin sichtbar.

- **„Villa Friedwalt“**  
(Rielasinger Straße 21)

Die „Villa Friedwalt“, die in einem parkartigen Grundstück an der Rielasinger Straße liegt, wurde 1905/06 als „Dienstwohngebäude“ der Firma Maggi nach Plänen des Radolfzeller Architekten Ferdinand Finus errichtet.

- **Maggi-Arbeitersiedlung, südlich Lange Straße**  
(Rielasinger Straße 25-31, Lange Straße 2-18, Worblinger Straße 2-6b)

Die Arbeitersiedlung der Firma Maggi im Bereich des ehemaligen Weilers Niederhofen wurde in wesentlichen Teilen zwischen 1912 und 1930 nach Plänen des Singener Architekten Ludwig Ehrlich errichtet.

- **Verwaltungsgebäude der Fittingfabrik**  
(Julius-Bührer-Straße 14)

Ein dreiteiliger Gebäudekomplex in annähernd symmetrischer Anordnung, der aus zwei zweigeschossigen, verklinkerten Gebäuden mit Fachwerk-Kniestock und Fachwerkgiebeln in firstparalleler Anordnung und einem verbindenden eingeschossigen Flachtraktbau besteht.

- **Kirche St. Joseph**  
(Rielasinger Straße 39)

Die katholische Kirche St. Joseph wurde 1927/28 nach Plänen des Erzbischöflichen Bauamtes Freiburg (Graf) als dritte katholische Kirche Singens erbaut. Die 1928 errichtete Pfarrikuratie wurde 1945 selbstständige Pfarrei.

- **Kapelle St. Theresia**  
(Fittingstraße 40)

Die Theresienkapelle, ein Saalbau mit Satteldach und Lisenengliederung am Außenbau, Rundbogenfenstern und einem von einer gestuften Zwiebelkuppel abgeschlossenen Eingangsturm, wurde 1946/47 inmitten eines Barackenlagers der französischen Militärregierung von Lagerinsassen errichtet.<sup>7</sup>

## 2.8 Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist industriell-gewerblich geprägt: Südlich der Julius-Bührer-Straße (Teilbereiche D - H) dominieren zwei großflächige Industrieanlagen (Maggi-Werke, Georg-Fischer) das Plangebiet.

Westlich der Maggistraße und westlich der Worblinger Straße schließen Baublöcke, die durch Mischnutzung - bestehend aus Einzelhandels-, Dienstleistungs-, und Wohnnutzung sowie kirchlicher Nutzung - geprägt sind, an. Diese Zone befindet sich im Übergangsbereich zu der westlich der Rielasinger Straße angrenzenden Wohnnutzung und dem Landschaftsraum Insel Wehrd.

Ein Teilbereich des östlich der Worblinger Straße liegenden Blocks ist durch eine Kleingartenanlage, Sportanlagen und Wohngrundstücke genutzt.

Weitere Kleingartenanlagen befinden sich westlich der Fittingstraße auf dem Georg-Fischer-Areal.

Nördlich der Georg-Fischer-Straße sind großflächige Handelseinrichtungen angesiedelt.

Vereinzelt gibt es Brachflächen. Aufgegebene Nutzungen befinden sich südlich Wehrdstraße, Ecke Maggistraße (ehemals gewerblich genutzt) und Ecke Lange Straße/ Maggistraße (ehemaliges Mädchenwohnheim der Maggi-Werke). Ungenutzte Freiflächen liegen östlich der Kleingärten auf dem Maggi-Areal und nördlich der St. Theresia-Kapelle an der Fittingstraße.

## 2.9 Freiflächen

Der Grünflächenanteil korrespondiert mit der Bebauungs- und Nutzungsstruktur. Prägende Strukturen befinden sich hauptsächlich im westlichen Teilbereich des Plangebiets: Hier gibt es private Gärten, Kleingärten, Sportanlagen und nicht genutzte private Grünflächen.

Zwischen den Werkgeländen Maggi und Georg Fischer befindet sich eine de Freiraum prägende Kastanienallee.

Die gewerblich-industriell genutzten Freiflächen sind größtenteils versiegelt.

---

<sup>7</sup> Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Liste der Kulturdenkmale, Stand: 1990

## 2.10 Erschließung, Verkehr

Innerhalb des Plangebiets befinden sich die öffentlichen Straßen

- Rielasinger Straße (L 191, tw.)
- Julius-Bührer-Straße
- Wehrdstraße
- Maggistraße
- Lange Straße
- Worblinger Straße (tw.)
- Schulweg
- Öschweg
- Randweg
- Fittingstraße
- Georg-Fischer-Straße (tw.)

Die verlängerte Lange Straße, die an ihrem östlichen Ende auf die Fittingstraße stößt, und der Bohlinger Weg/ "Schuttabfuhrstraße" (Georg Fischer) sind werkeigene Straßen der beiden Industriebetriebe Maggi und Georg Fischer.

Die als Landesstraße L 191 klassifizierte Rielasinger Straße stellt die Verbindung über die Nachbargemeinde Rielasingen-Worblingen zum Grenzübergang Bundesrepublik Deutschland/ Schweiz sicher und erschließt weite Teile der Singener Südstadt.

In ihrer Fortsetzung in Richtung Norden als Haupt- und Hohenkrähenstraße wird die Verknüpfung zum überörtlichen Verkehrsnetz hergestellt.

Die Georg-Fischer-Straße, die in Ost–West–Richtung die Südstadt erschließt, findet im Osten ihre Fortsetzung in der Verbindungsstraße Singen Ost und damit die Verknüpfung mit der B 34 (Singen – Radolfzell) und der B 33 neu (Singen – Konstanz). Diese Straße führt dann weiter zur Nachbargemeinde Steißlingen und stellt damit auch eine Verbindung zwischen den Gewerbegebieten her.

Im Westen führt die Georg-Fischer-Straße als Verbindungsstraße Singen West zur B 34 (Singen – Gottmadingen) und wird in Höhe des Waldfriedhofs noch mit der B 314 (Singen – Waldshut) verknüpft. Die B 314 wird bei Hilzingen mit der BAB A 81 verbunden.

Aus Richtung Süden erfolgt die Erschließung der großflächigen Industrieareale der Firmen Maggi und Georg-Fischer über die Georg-Fischer-Straße und den Bohlinger Weg/ "Schuttabfuhrstraße". Im Norden besteht ein direkter Zugang über die Julius-Bührer-Straße zum Maggi-Werk und zum Georg-Fischer-Gelände.

Über die Georg-Fischer-Straße in Verbindung mit der Fittingstraße erfolgt ebenfalls die Erschließung des Georg-Fischer Areal.

Die Fittingstraße übernimmt den Verkehr der Georg Fischer und einen Teil des Verkehrs zwischen Nord- und Südstadt.

Die übrigen Straßen innerhalb des Plangebiets sind Anliegerstraßen.

Die Straßen sind teilweise in schlechtem baulichen Zustand. Einzelne Straßenprofile sind nicht ausreichend dimensioniert.

## 2.11 Ver- und Entsorgung

Das Ver- und Entsorgungsnetz ist in seinem Hauptbestandteil an den öffentlichen und privaten Straßen und Wegen orientiert. Die Netze sind z. T. sanierungsbedürftig und stellenweise ergänzungsbedürftig (z.B. in der Maggistraße).

Anschlussmöglichkeiten sind vorhanden für die Netze von

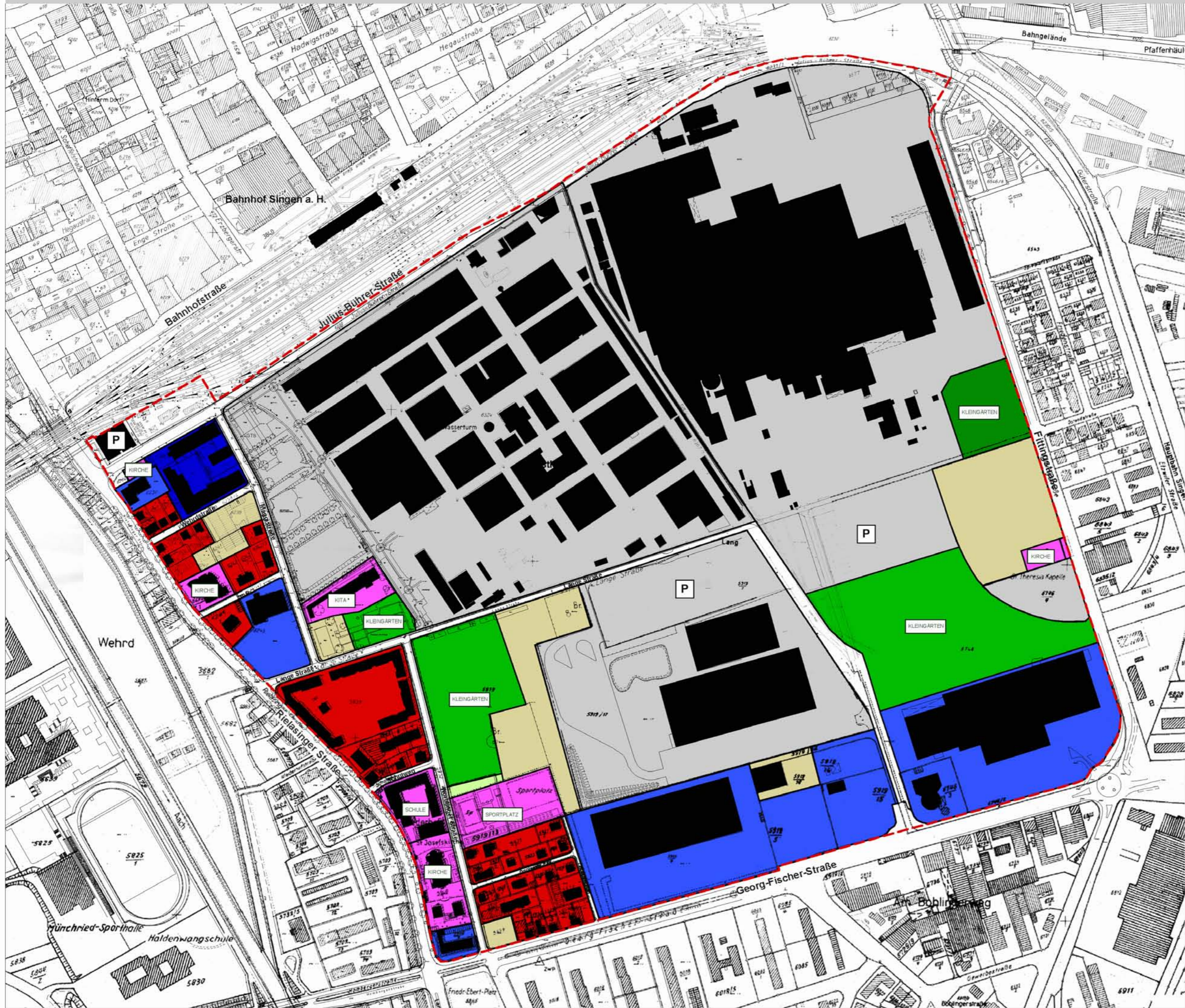
- Trinkwasser
- Abwasser
- Gas
- Strom
- Telekommunikation

Es befinden sich zwei Trafo-Stationen des Gas- und E-Werkes Singen innerhalb des Plangebiets (Niederhof-Siedlung, DAS IV/V). Die Maggi und GF verfügen über eigene Trafostationen zur Eigenversorgung auf ihrem jeweiligen Werkgelände.

Eine Hochdruckgasleitung verläuft entlang der östlichen Grenze des Teilbereichs E südlich der Lange Straße zur Versorgung des Maggiwerks.

Im Rahmen der weiteren Planungen muss die bestehende Aufnahmekapazität unter Berücksichtigung der Planung von den jeweiligen Netzbetreibern geprüft und gegebenenfalls ein Erweiterungs- bzw. Anpassungsbedarf formuliert werden.

Im Verlauf des weiteren Verfahrens sind ebenfalls die Anschlussbedingungen für die Installation einer Nahwärmeversorgung im Bereich Maggistraße/ Lange Straße unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Energiezentrale von Maggi sowie eines leistungsfähigen Glasfasernetzes zu prüfen.



- Industrie
- Dienstleistungen
- Handel
- Wohnen
- Gemeinbedarf
- \* Nutzungsaufgabe voraussichtlich 2008 (frühestens 2006)
- Grünflächen
- Schulbiotop
- Brache
- P Parkplatz
- Grenze des Plangebiets

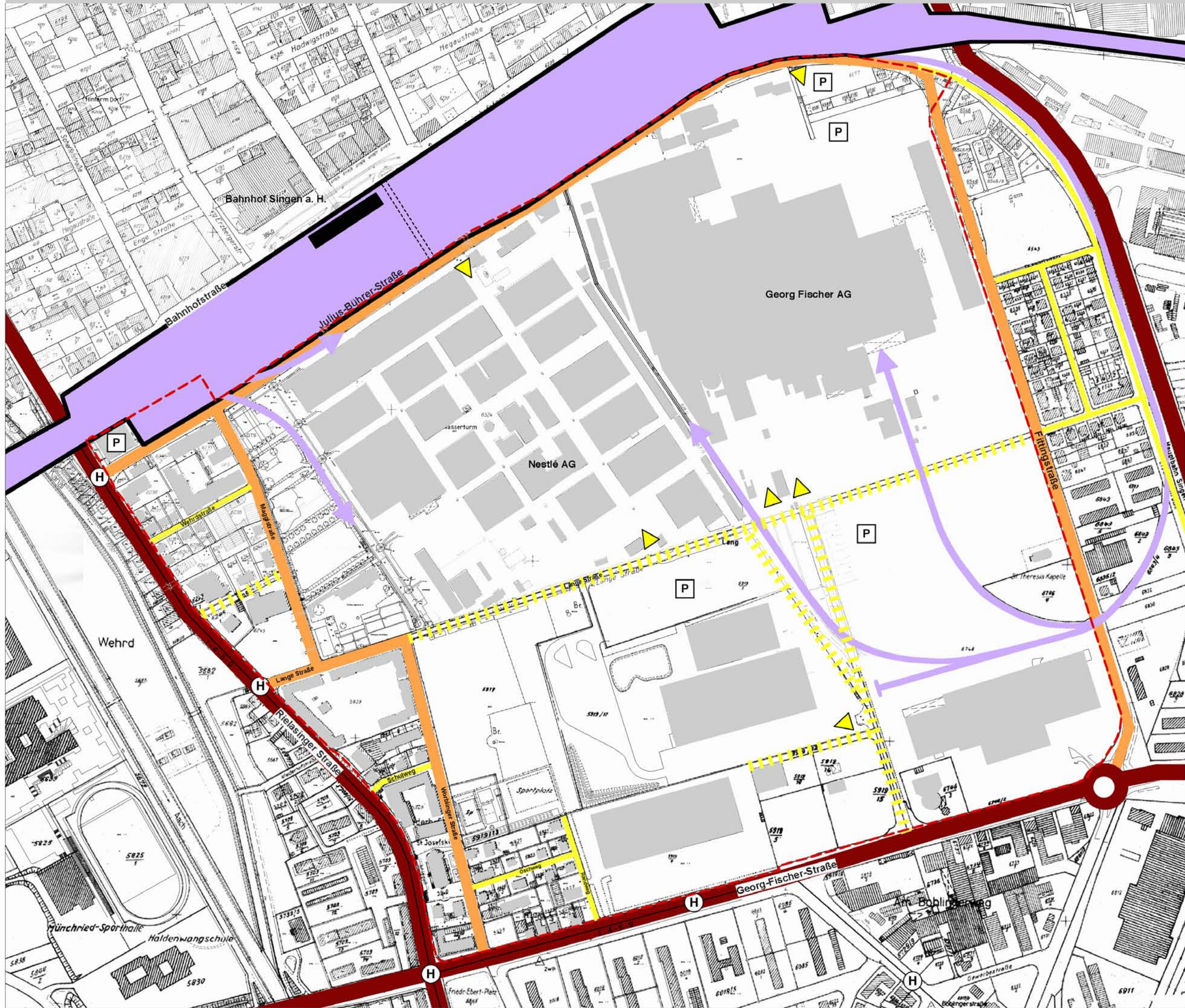
Datenerhebung:  
Grundlage Drees & Sommer  
06/2000



- Hoffflächen, überwiegend versiegelt
- private Grünflächen, Hausgärten
- Kleingärten
- Schulgarten (Biotop)
- Sportplatz
- extensiv genutztes Grünland
- prägende Baumreihe
- Grenze des Plangebiets

Datenerhebung:  
 Grundlage Drees & Sommer  
 06/2000





- Bahntrasse
- Werksgleise
- Hauptverkehrsstraße
- Sammelstraße
- Anliegerstraße
- Privatstraße
- Werkzufahrten
- P Parkplätze
- H Buslinie, Haltestelle
- Grenze des Plangebiets

Datenerhebung:  
Grundlage Drees & Sommer  
06/2000

### 3 Potenziale

---

#### Hervorragende Lagegunst

Das Plangebiet besitzt eine hervorragende Lagegunst: Es liegt südlich der Bahntrasse am Bahnhof Singen und hat damit einen direkten Bahnanschluss an das Schienennetz Richtung Stuttgart, Lindau/München, Zürich/Mailand, Basel und Offenburg. Des Weiteren ist das Plangebiet über die Rielasinger Straße und die Georg-Fischer-Straße sehr gut an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz angebunden.

#### Umstrukturierungspotenziale

Die vorhandene industrielle Nutzung dehnt sich vom Zentrum des Plangebiets bis in den Norden über etwa 50% der Gesamtfläche aus. Diese Fläche wird von zwei der bedeutendsten Industrieunternehmen der Region bereits seit über einhundert Jahren genutzt. Teilflächen der bisher industriell genutzten Flächen werden jetzt freigemacht und stehen für eine Überplanung zur Disposition. Es besteht nun die Möglichkeit, die im Zuge der Industrialisierung Singens entstandene Gemengelage zwischen Industrie und Wohnen, aufzulösen. Einzelne Brachflächen innerhalb der angrenzenden Bereiche stehen ebenfalls als Umstrukturierungs- bzw. Verdichtungspotenzial zur Verfügung.

#### „Image-Bildner“

Im Plangebiet finden sich Gebäude mit prägender städtebaulicher Wirkung, die überwiegend unter Denkmalschutz stehen (s. a. unter Punkt 2.7. Denkmalschutz und Punkt 4: Restriktionen). Diese besonders erhaltenswerten Gebäude tragen maßgeblich zur Image- und Adressbildung des Areals bei.

#### Bezugspunkte

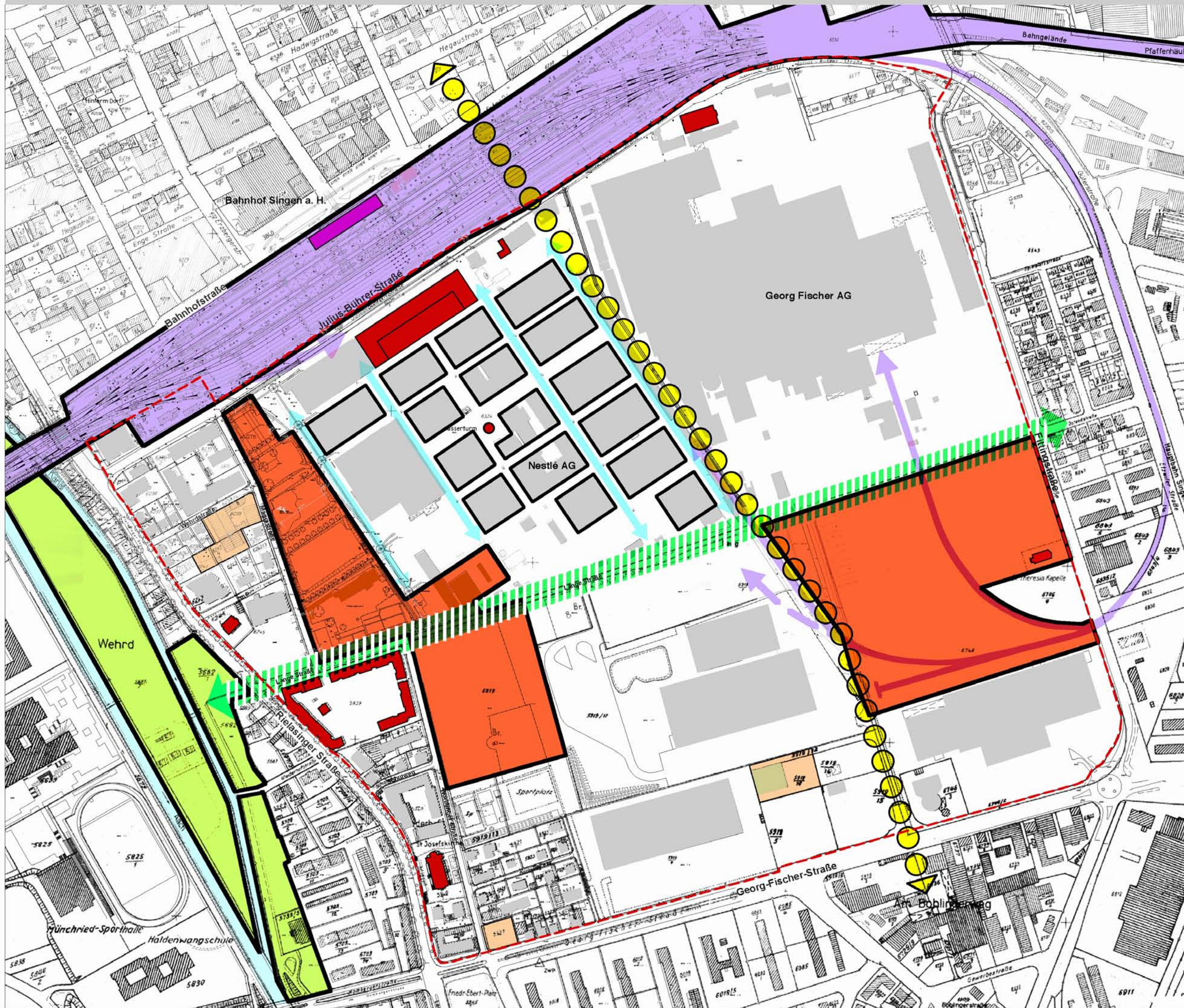
Die Bebauungsstruktur des bestehenden Maggi-Industriegeländes stellt eine großflächige städtebauliche Struktur dar, die Orientierungsrahmen bzw. Bezugspunkt für neu zu entwickelnde städtebauliche Strukturen innerhalb des Gebiets sein kann. Der Maggi-Bebauung nördlich Lange Straße liegt ein orthogonales, parallel zur Bahn bzw. zum Bahnhof ausgerichtetes Straßenraster zu Grunde. Die Industriearchitektur fügt sich blockartig in dieses Raster ein und bildet vom Nordwesten in Richtung Südosten vier parallele, jedoch nicht vollständig homogene Reihen aus. Der städtische Charakter dieser Industriearchitektur wird von dem zentral angeordneten schlossartigen Speditionsgebäude der Firma Maggi zusätzlich hervorgehoben. Das Straßenraster stellt wichtige Sichtbezüge über das gesamte Areal her.

#### Vernetzung Innenstadt - Südstadt

Die Bahntrasse trennt die Nordstadt von der Südstadt. Die Verbindung dieser beiden Stadtbereiche wird derzeit über die beiden straßengebundenen Unterführungen und einen Fußgänger-Tunnel vom Bahnhof Singen sichergestellt. Die fußläufige Anbindung besitzt jedoch zu wenig Außenwirkung und wird derzeit nur zweckdienlich zum Erreichen der in der Südstadt bahnhofsnahe gelegenen Arbeits- und Wohnstätten genutzt. Als Übergang in die Südstadt kann sie kaum funktionieren, da es keine direkten Querungsmöglichkeiten über die bestehenden Industrieareale gibt. Zur Verbesserung der stadtinternen Vernetzung sollten aus diesem Grund die Möglichkeiten der öffentlichen Querung dieser Areale geprüft werden.

#### Vernetzung Südstadt – Landschaftsraum

Der Landschaftsraum der Aach liegt gebietsnah westlich der Rielasinger Straße. Auf Höhe der Lange Straße befindet sich eine Freifläche, die als direkter Zugang in diesen attraktiven Erholungsraum ausgebaut werden kann. Die Lange Straße stellt vor diesem Hintergrund bei der Betrachtung des Plangebiets im Hinblick auf die Umstrukturierung eine wichtige Achse dar, über welche die Verknüpfung unterschiedlicher Stadtfelder erfolgen kann. Für die optimale Vernetzung des Plangebiets mit dem Landschaftsraum sollten die Möglichkeiten der Öffnung der Werkstraßen Lange Straße und der verlängerten Lange Straße geprüft werden.



-  Bahnanschluß
-  Nutzungsaufgabe  
Industrie,  
Umstrukturierung geplant
-  Brachflächen
-  besonders  
erhaltenswerte  
Bausubstanz
-  erhaltenswerte,  
prägende  
städtebauliche Struktur
-  wichtige Sichtachsen
-  nahe gelegener  
Landschaftsraum
-  Vernetzung mit dem  
Landschaftsraum
-  Vernetzung Innenstadt  
- Südstadt
-  Grenze des  
Plangebiets

Datenerhebung:  
Grundlage Drees & Sommer  
06/2000

## 4 Restriktionen

---

### Vorhandene industrielle Nutzung, Lärmemissionen

Die bisher intensiv genutzten Kernbereiche der Industriebetriebe werden auch langfristig für die industrielle Produktion benötigt. Bei der Überplanung der aufgegebenen Flächen sind diese Nutzung und die mit ihr einhergehenden Auswirkungen, insbesondere Lärmemissionen und Industrieverkehr (Bahn, LKW), zu berücksichtigen.

### Hochdruckgasleitung (Maggi)

Im Teilbereich E liegt eine HD-Gasleitung, die zur Versorgung der Energiezentrale der Maggi dient. Die Trasse führt in Verlängerung des Randwegs nach Norden, ca. 16 m südlich der Lange Straße knickt sie nach Osten ab und wechselt nach etwa 90 m wieder nach Norden, um im Maggiwerk an die dortige Übergabestation anzuschließen.

### Brunnen/ Grundwasser

Beide Industrieunternehmen haben zur Eigenversorgung mehrere Tiefbrunnen auf ihrem Werkgelände errichtet.

Wegen der besonders komplexen hydrogeologischen Situation und dem damit einhergehenden Gefahrenpotenzial für das Grundwasser und die Trinkwasserversorgung ist dem Schutz des Grundwassers eine sehr hohe Priorität einzuräumen.

### Bahntrasse, Lärmemissionen

Das Plangebiet liegt südlich der Bahntrasse am Bahnhof Singen. Die Bahntrasse trennt die Nordstadt von der Südstadt. Die Verknüpfung dieser beiden Bereiche innerhalb des zentralen Stadtgebiets wird lediglich durch zwei straßengebundene Unterführungen, Rielasinger Straße/ Hauptstraße und Güterstraße/ Romeiasstraße, und einen Fußgänger-Tunnel östlich des Bahnhof Singen sichergestellt. Von der Bahntrasse gehen Lärmemissionen aus, die im Planungsverfahren zu berücksichtigen sind.

### Hohe Verkehrsbelastung der Rielasinger Straße und der Georg-Fischer-Straße

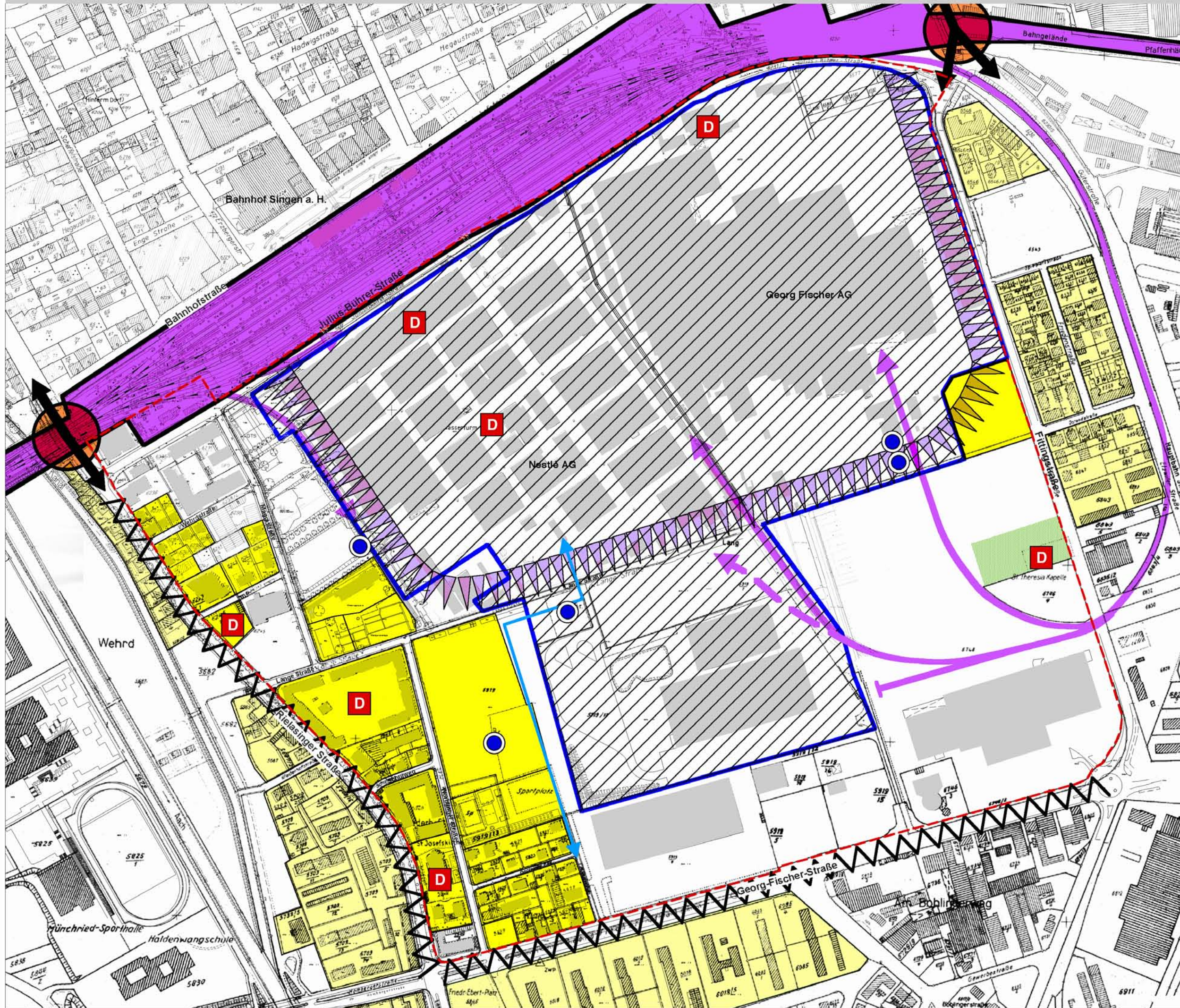
Mit der Rielasinger Straße und der Georg-Fischer-Straße ist das Plangebiet sehr gut an das Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Bei der Planung sind neben diesem Standortvorteil auch die Auswirkungen der funktionsbedingten hohen Verkehrsbelastungen in die Betrachtung einzubeziehen.














### Empfindliche Nutzungen

Nutzungen, insbesondere die Wohnnutzung und die Gemeinbedarfsnutzungen im westlichen Bereich des Plangebiets sowie die im Westen, Südwesten und Osten an das Plangebiet angrenzenden Wohnnutzungen, sind aufgrund ihrer Empfindlichkeit gegenüber gewerblichen Nutzungen bei der Umstrukturierung des Gebiets behutsam in das Konzept zu integrieren.

### Denkmalschutz, besonderer Gestaltungsbedarf

Für einzelne Gebäude bzw. Gebäudegruppen besteht Denkmalschutz. Die St. Theresia-Kapelle liegt an exponierter Stelle auf dem jetzt zur Nachnutzung freigegebenen Georg-Fischer-Areal südlich der verlängerten Lange Straße ("Theresienwiese II"). Die beabsichtigte Umnutzung des ehemaligen Industrieareals bietet Gelegenheit, den Standort entsprechend seiner geschichtlichen Bedeutung besonders zu gestalten. Planungsziel sollte es sein, durch die Freistellung der Kapelle und einer angemessenen Gestaltung eines grünen Vorfelds an ihren Ursprung als Kapelle in einem ehemaligen Barackenlager für Kriegsgefangene der französischen Besatzung nach dem Zweiten Weltkrieg zu erinnern.



-  vorhandene industrielle Nutzung
-  Lärmemissionen
-  Bahntrasse mit Barrierewirkung, Lärmemissionen
-  Werksgleise - Option
-  hohe Verkehrsbelastung
-  Hochdruckgasleitung
-  Brunnen
-  empfindliche Nutzungen innerhalb des Plangebiets
-  empfindliche Nutzungen außerhalb des Plangebiets
-  Unterführung/Anbindung Innenstadt
-  denkmalgeschützte Bausubstanz
-  zu sicherndes "grünes Vorfeld"
-  Grenze des Plangebiets

Datenerhebung:  
Grundlage Drees & Sommer  
06/2000

## 5 Ziele

---

Prämissen für die Planung an diesem Standort sind:

**1. Städtebauliche Umstrukturierung des Gebiets im Sinne der nachhaltigen Stadtentwicklung. Das städtebauliche Konzept soll sich durch ökologische Tragfähigkeit, soziale Brauchbarkeit und ökonomische Funktionsfähigkeit auszeichnen.**

Die Inanspruchnahme von Frei- bzw. Brachflächen in bebautem Stadtgebiet ist ein vorrangliches Anliegen der Stadtplanung Singens. Die Überplanung solcher Flächenreserven vermeidet die Neuversiegelung bzw. den Verbrauch neuer Flächen aus heute nicht vorbelasteten Landschaftsräumen und entspricht dem übergeordneten Ziel des ressourcensparenden Umgangs mit den natürlichen Lebensgrundlagen. In diesem Zusammenhang ist die Entwicklung einer angemessenen Nutzungsdichte von wesentlicher Bedeutung.

**2. Anpassung an neue Nutzungsanforderungen**

Die frei werdenden Flächen ermöglichen die Anpassung der städtischen Flächennutzung an den heutigen Bedarf an anspruchsvolles dienstleistungsorientiertes Gewerbe.

**3. Nachhaltige Verknüpfung der Nord- mit der Südstadt insbesondere für Fußgänger**

Eine Verbesserung der Fußgängerverbindung zwischen Nord- und Südstadt erhöht die Möglichkeiten der „Stadtbegehung“ und damit der „Stadterfahrung“ und fördert ein Zusammenwachsen der beiden Stadthälften.

**4. Grundlegende Neuordnung des Verkehrskonzepts**

Das Verkehrskonzept ist erforderlich, um die neuen Nutzungen adäquat zu erschließen und gegenseitige Störungen durch die unterschiedlichen Verkehre zu vermeiden. Des weiteren dient es der Verbesserung der gebietsinternen Vernetzung.

**5. Aufwertung der öffentlichen Freiräume und Bezug zum Landschaftsraum**

Der nahe gelegene Landschaftsraum der Aach stellt ein besonderes Potenzial zur Vernetzung des Plangebiets mit dem Landschaftsraum dar. Es gilt, im Zuge der Bebauung die Straßenräume aufzuwerten und zum qualitätsvollen öffentlichen Raum zu entwickeln.

Unter Berücksichtigung dieser übergeordneten Zielstellungen werden für das Plangebiet folgende konkreten Leitlinien formuliert:

- Erhaltung und Sicherung der industriellen Nutzung in erforderlichem betrieblichen Umfang für die Zukunft
- Erhaltung der Wohn- und Gemeinbedarfsnutzungen südlich Lange Straße an der Rielsinger Straße und nördlich und südlich des Öschwwegs
- Entwicklung von gewerblich geprägten „Pufferzonen“ zwischen bestehender Industrienutzung sowie innerhalb und außerhalb des Plangebiets gelegener Wohn- und Gemeinbedarfsnutzung
- Berücksichtigung und Integration der erhaltenswerten Gebäude und Baustrukturen in das städtebauliche Konzept
- Verbesserung der gebietsinternen Vernetzung durch Optimierung und Ergänzung des Straßen- und Wegenetzes
- Entwicklung einer direkten fußläufigen Verbindung zwischen Nordstadt und Südstadt über das Bahnhofs- und Industriereal
- Ausbau des Straßenraums der Lange Straße zur Vernetzung des Plangebiets mit dem Landschaftsraum der Aach
- Optimierung der Verkehrsführung zur Vermeidung von Störungen empfindlicher Nutzungen durch Industrie- und Gewerbeverkehr
- Sukzessive Entwicklung und Anpassung des Gebiets an die geänderten Nutzungsansprüche, in Abhängigkeit von der Verfügbarkeit der Flächen und unter behutsamer Berücksichtigung funktionierender Bestandsnutzungen

## 6 Städtebauliches Konzept

---

### Leitidee

**Die Entwicklung neuer Baustrukturen schafft in Verbindung mit einem erweiterten Straßen- und Wegenetz auf dem heterogen strukturierten Plangebiet eine neue stadt-räumliche Ordnung und neue Orientierung. Die einzelnen Neubaufelder stellen in sich zusammenhängende robuste Einheiten dar und schaffen stabilisierende räumliche Bezüge auf dem Areal. Durch ergänzende Maßnahmen im Bestand wird das Konzept abgerundet.**

### 6.1 Bebauung

Eine neue städtebauliche Grundstruktur wird für die Teilbereiche A, B, D, E und H entwickelt.

#### Teilbereich A

Die städtebauliche Konzeption sieht für den Teilbereich A westlich der Maggistraße Gebäudestrukturen in offener Bauweise vor, die eine Durchlässigkeit zum Landschaftsraum Aach gewähren. Die vorhandene offene Bauweise wird auf anspruchsvolle Weise insbesondere durch die Villa Friedwalt repräsentiert.

Auf dem Gelände DAS 4/5 sind im Laufe der Rahmenplanung eine Vielzahl von Varianten untersucht worden, mit dem Ziel, bei einer maximalen Verdichtung des Grundstücks die Grundzüge und Qualitäten des städtebaulichen und freiräumlichen Kontextes zu sichern.

Das Gelände wird mit drei „Zwillingshäusern“ überplant. Jeweils zwei versetzt angeordnete Gebäudeteile auf quadratischem bzw. rechteckigem Grundriss werden über ein Erschließungselement miteinander verbunden. Durch diese Art des Verbundes entsteht ein spannungsvoller Wechsel von Freiraum (Vorfahrtshöfe und Grünhöfe) zur Bebauung. Die Erschließungshallen orientieren sich zu den Vorfahrtshöfen an der Wehrdstraße. Die Gebäude sind 5-geschossig; das oberste Geschoss ist als Staffelgeschoss auszubilden. Diese Variante stellt gleichzeitig die größte städtebaulich vertretbare Verdichtung dar.

Das in Ost-West-Richtung angelegte Erschließungssystem ermöglicht bei vergrößerten Anforderungen an die Bruttogeschossfläche eine Koppelung der Haustypen.

Diese Bebauungsform garantiert dem Baufeld DAS 4/5 bei großer Grundrissflexibilität der Büroflächen seine eigene Adresse und eine hohe Arbeits- und Aufenthaltsqualität.

Der Übergang von geschlossener zu offener Bauweise im Teilbereich A wird in eigenständiger Form räumlich thematisiert. Das fünfte Geschoss wird als zurückgesetztes Staffelgeschoss ausgebildet. Dieses Detail bindet die Struktur an die bestehende Bebauung an.

Die Gebäude werden von einer Gemeinschaftstiefgarage unterbaut. Die Zufahrt zur TG erfolgt von der Maggistraße.

Nördlich der Wehrdstraße, Ecke Rielasinger Straße wird in Ergänzung oben beschriebener Bebauung ein Gebäude auf quadratischem Grundriss geplant. Das Gebäude ist 5-geschossig; das oberste Geschoss soll als Staffelgeschoss ausgebildet werden. In Zusammenspiel mit dem Vorplatz des Gebäudes DAS 4/5 auf der gegenüberliegenden Seite öffnet sich die Wehrdstraße platzartig zur Rielasinger Straße und gibt den Blick auf das Hochhaus an der Maggistraße frei. Der für dieses Gebiet geltende Bebauungsplan – örtliche Bauvorschriften – „Wehrdstraße I“ ist ggf. hinsichtlich seiner Festsetzungen der Bebauung zu ändern.

Die offene Baustruktur wird in südlicher Richtung entlang der Maggistraße fortgesetzt: Hier sind weitere Stadtvillen vorgesehen, die einen gemeinsamen Grünen Hof umstellen. Die Einmündung der Lange Straße in die Rielasinger Straße wird mit einer Eckbebauung betont. Die Gebäude sind 4-geschossig; das oberste Geschoss soll als Staffelgeschoss ausgebildet werden.

Die neue Bebauung in Teilbereich A ist geeignet für Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie, - insbesondere im südlichen Bereich - für ergänzende Wohnnutzungen.

Die in diesem Teilbereich bestehende Einzelhandelsnutzung (Lidl-Markt) genießt Bestandschutz. Das vorgestellte Konzept zeichnet die langfristig angestrebte Entwicklung für diesen Teilbereich vor.

### **Teilbereich B**

Der Baublock der Niederhof-Siedlung öffnet sich mit der PKW-Durchfahrt zur Maggistraße. Im Süden der Blockrandbebauung erfolgte früher der Raumabschluss durch ein in den Hof versetztes Wirtschaftsgebäude. Durch den Verlust dieses historischen Baukörpers entsteht eine „Zahnücke“. Der Straßenraum der Maggistraße wird nicht mehr aufgefangen. Die Niederhof-Siedlung bricht in zwei Teile auseinander. Die Konzeption sieht die Rekonstruktion dieses Gebäudes mit einer entsprechenden Wohn- bzw. Wohnergängungsnutzung vor. In einer reduzierten Fassung könnte dieses Gebäude in seiner ursprünglichen Kubatur als Laube bzw. Pergola errichtet werden, die den Bewohnern zur intensiveren Hofnutzung dient.

### **Teilbereich D**

Das Baufeld A des Workshops an der Ecke Julius-Bührer-Straße/Maggistraße ist ein Schlüsselgrundstück für das Gesamtareal. Eine Gebäudeskulptur, die aus einem liegenden 5-geschossigen Riegel und einem 15-geschossigen Hochhausteil gefügt wird, ist Auftakt und Symbol für die „neue Südstadt“.

Die Lage des Hochhaustakts befindet sich von der Bauflucht der Julius-Bührer-Straße in Richtung Süden zurückversetzt auf Höhe der Wehrdstraße, um den Blick des Betrachters aus Richtung Nord in die Tiefe des Raumes zu führen. Von der Rielasinger Straße aus ist das Hochhaus wirkungsvoll in der Straßenflucht der Wehrdstraße wahrnehmbar. Das Gebäude grenzt an der Maggistraße einen langgestreckten dreieckigen Platz ab. Hier befindet sich, von einem auskragenden Vordach akzentuiert, der Haupteingang und die Vorfahrt des Komplexes.

Das Hochhaus muss im Kontext der bestehenden Stadtstruktur entwickelt werden. Stadtbildprägende Turmgebäude sind in der Innenstadt der Kirchturm der Herz-Jesu-Kirche mit ca. 54 m Höhe und in der Südstadt der ehemalige Wasserturm der Firma Maggi mit ca. 43 m Höhe. Das Hochhaus sollte seine maximale Höhe von ca. 58 m mit einer großen Schlankheit erzielen, um den notwendigen eleganten und filigranen Ausdruck zu erhalten. Der Hochhaustrakt erhebt sich auf einer Grundfläche von ca. 650 qm und staffelt sich in ca. 43 m Höhe zurück, so dass in der Vertikalen unterschiedliche Zonierungen, die aus dem Stadtkontext resultieren, wahrnehmbar werden.

Aufgrund der solitären Stellung und zentralen Lage innerhalb der Stadt Singen sind an das Gebäude höchste Gestaltungsansprüche zu stellen. Das weiträumig wahrnehmbare neue Stadtzeichen Singens wird die Stadtsilhouette nachhaltig prägen.

Südlich an dieses Gebäude schließt das Gründer- und Technologiezentrum an. Quergestellt zur Maggistraße bildet es den südlichen Raumabschluss des dreieckigen Platzes. Der Haupteingang ist auf den Platz in Richtung Norden orientiert und steht so wie der Hochhauskomplex in „erster Reihe“. Die Anlieferung und Zufahrt der Tiefgarage erfolgt im Süden des Grundstücks, so dass der Vorplatz prominent und störungsfrei bleibt.

Weiter in Richtung Süden wird die städtebauliche Struktur in Form von drei Winkelbauten mit hofseitig angeordneten Hallen bzw. Hofflächen weiterentwickelt. Die 5-geschossigen Hauptbaukörper bilden nach Osten, zum potenziellen Maggi-Boulevard, eine präzise Raumkante aus. Dieses räumlich wirksame Rückgrat betont die Grenze zum Maggi-Gelände und begleitet die Sichtachse auf den südlich gelegenen Platz B. Nach Osten öffnen sich die Strukturen in Richtung Landschaftsraum Aach. Das ehemalige Mädchenwohnheim der Firma Maggi ist in diese Bebauungsstruktur integriert. An der Ecke Maggistraße/ Lange Straße freigestellt, thematisiert das historische Gebäude in Maßstab und Detaillierung den Übergang zur Niederhof-Siedlung.



Mit der Staffelung der neuen Baukörper an der Ecke Lange Straße/ Maggi-Boulevard wird der Nachbarschaft der Niederhof-Siedlung Rechnung getragen.

Auf dem Grundstück D des Workshops an der Lange Straße wird in Bezug auf das Blockraster der historischen Maggi-Werke ein Blocktyp in Form eines Parkhauses mit vorgeschaltetem Dienstleistungskopf konzipiert. Das Parkhaus dient der Unterbringung der Stellplätze, die nicht auf den Grundstücken nachgewiesen werden können; insbesondere dient es jedoch der Bebauung des Baufeldes E. Auch für die bei der Umsetzung der Planung zu beseitigenden Garagenplätze der Niederhofbebauung kann in dem Parkhaus Ersatz angeboten werden.

### **Teilbereich E**

Gegenüber dem Workshop-Ergebnis wurde der Platz erheblich verkleinert. Seine Dimensionierung, ca. 70 x 70 m, steht in einem engen räumlichen Zusammenhang mit der platzbegrenzenden Bebauung. Teilbare und nutzungsfähige Einheiten sollten hier errichtet werden können.

Das geplante, winkelförmige 5-geschossige Gebäude, dessen oberstes Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet ist, prägt mit seinen Arkaden im Erdgeschoss einen urbanen Platzcharakter. Gebäude und Platz sind Mittelpunkt und Gelenk der neu strukturierten und der bestehenden Stadtbereiche. Auf dem Platz an der Lange Straße ist ein exponierter Baukörper in der Sichtachse des Maggi-Boulevards positioniert. Dieses Merkzeichen ist neben der Hochhauskulptur ein zweiter wichtiger Baustein für die Entwicklung des Gebiets. Als Sonderbaustein für öffentliche oder gewerbliche Nutzungen wie z.B. ein Industrie-Museum Singen mit Tagungsräumen und Gastronomie oder als Hotelnutzung besonders geeignet, eröffnet er die Perspektive stadtteilprägender Standortentwicklung. Im sensiblen Schnittpunkt zwischen vorhandener industrieller Nutzung und Wohn- und Gemeinbedarfsnutzung sichert das Ensemble die notwendige städtebauliche Qualität und formuliert den Übergang in den Nutzungssprüngen. Eine 5-geschossige Zeile, deren oberstes Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet ist, schließt zur Worblinger Straße diesen Bereich räumlich ab.

Diese Bebauung schirmt die rückseitig angeordneten kleinteiligeren Gewerbebauten bzw. mehrgeschossige Hallenbebauung gegenüber der Wohnbebauung an der Worblinger Straße ab.

### **Teilbereich H**

Das Georg-Fischer-Areal südlich der Fittingstrasse („Theresienwiese II“) wird mit Gewerbebauten mit 1- bis 2-geschossigen Hallen mit bis zu 5-geschossigen Kopfbauten überplant. Im Gegensatz zu der Bebauung der Teilbereiche D und E werden hier mittlere und größere Gewerbeeinheiten positioniert. Die Struktur gliedert sich entlang der verlängerten Lange Straße und integriert die bestehenden Industriegleise. An der verlängerten Lange Straße wird die Straßenflucht mit mehrgeschossigen Baukörpern betont. Diese Akzentuierung ist ein wichtiger Bestandteil der Betonung der Ost-West-Verbindung des Plangebiets.

Die Aufwertung der Straßenräume Bohlinger Weg/ „Schuttabfuhrstraße“ und die verlängerte Lange Straße sichert die funktionale Andienung der Grundstücke und schafft eine gute Adresse. Der Werkverkehr der Georg-Fischer AG bleibt unbeeinträchtigt.

Die Kapelle St. Theresia wird mit einer größeren Freifläche umgeben. Der rechteckige grüne „Teppich“ bewirkt die notwendige Distanz zu der angrenzenden Gewerbebenutzung. Das Kulturdenkmal tritt mit diesem würdigeren Umfeld wieder in das Bewusstsein der Stadt.

### **Bahnhof – Bahnhofsvorplatz**

Für die Nordstadt und die Südstadt wird eine neue fußläufige Verknüpfung vorgeschlagen: Beidseitig des Bahnhofgebäudes, in den aus dem Maggi-Gelände herüberreichenden Sichtachsen, werden Stege angeordnet, die über die Gleisanlagen in die Südstadt führen. Dieser klammerartige Übergang ist in Kombination mit den übrigen Maßnahmen zur Verbesserung der innerstädtischen Vernetzung zu sehen (s. a. unter Punkt 6.4 Erschließung, Verkehr).



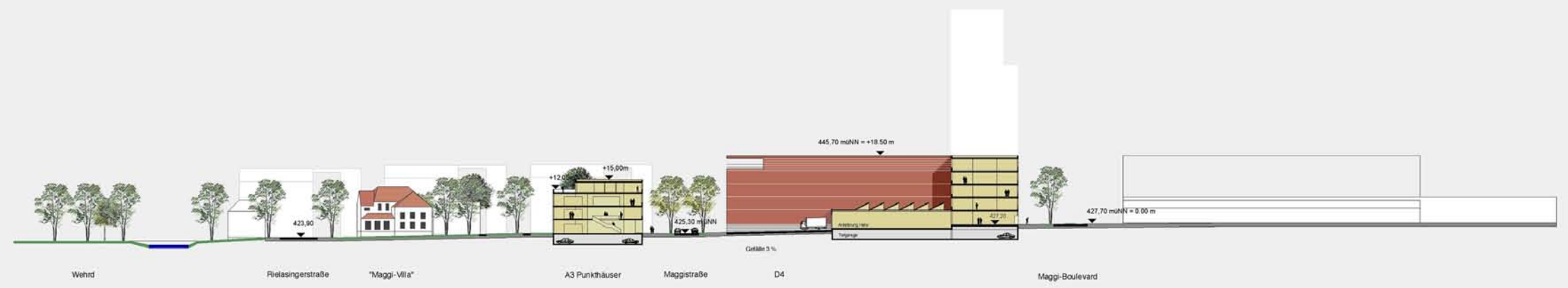




Ansicht A - Julius-Bührer-Strasse



Querschnitt B - Wehrdstraße



Querschnitt C



Ansicht E - Maggi-Boulevard



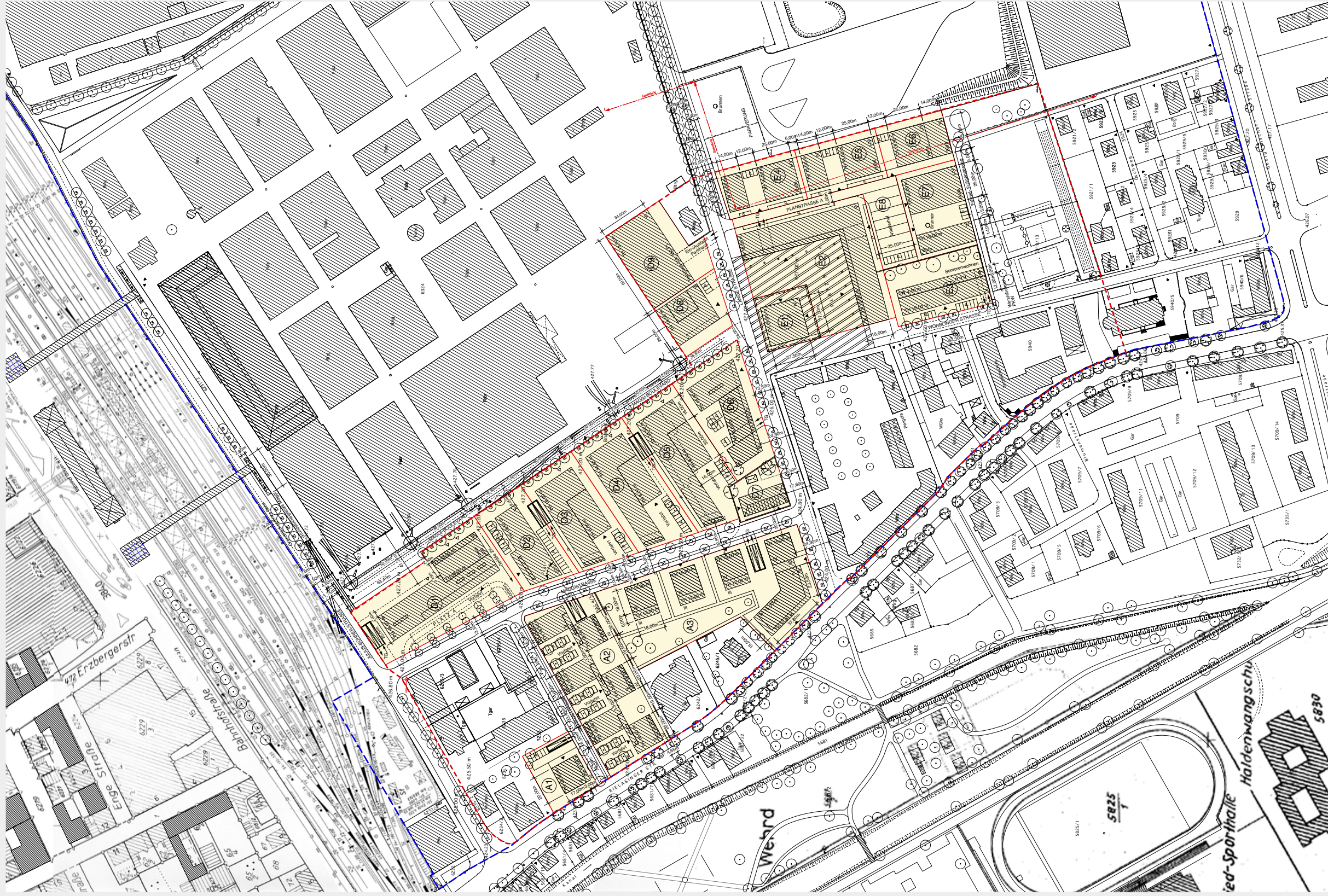
Ansicht D - Maggistraße

**D1** Netztabulandfläche, Teilflächenbezeichnung

Grenze Rahmenplan

Grenze engeres Planungsgebiet

Teilflächenbezeichnung, z.B. D1	
Gr	Teilflächengröße in qm
Z	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
GF	Geschoßfläche in qm



A1	IVAV	0,4	
Z	GRZ	1,2	
GF		1940	
A2	DAS 45		
Z	IVAV	0,4	
GRZ		0,4	
GF		1250	
A3	III-V	0,5	
Z	GRZ	0,5	
GF		8240	
D1	Tower	1,0	
Z	GRZ	0,3	
GF		18860	
D2	GTS		
Z	GRZ	0,4	
GF		6000	
D3	IV	2,0	
Z	GRZ	2,0	
GF		6480	
D4	IV	1,9	
Z	GRZ	1,9	
GF		7280	
D5	IV	0,5	
Z	GRZ	0,5	
GF		6680	
D6	III-V	0,5	
Z	GRZ	0,5	
GF		6580	
D7	Beitand III		
Z	GRZ	0,4	
GF		132	
D8	IV	0,6	
Z	GRZ	0,6	
GF		3000	
D9	Parkhaus	0,7	
Z	GRZ	0,7	
GF		1250	
E1	IV	2,0	
Z	GRZ	2,0	
GF		3000	
E2	IV-V	2,0	
Z	GRZ	2,0	
GF		13000	
E3	IV	1,5	
Z	GRZ	1,5	
GF		4110	
E4	Gewerbe		
Z	GRZ	0,5	
GF		9800	
E5	Gewerbe		
Z	GRZ	0,5	
GF		9800	
E6	Gewerbe		
Z	GRZ	0,8	
GF		3800	
E7	Gewerbe		
Z	GRZ	0,7	
GF		5700	
E8	GF		2120

## 6.2 Nutzung

Ziel des Nutzungskonzepts ist es, den Strukturwandel zur modernen Dienstleistungsstadt Singen zu begünstigen.

Das Nutzungskonzept stellt ein von Industriegebieten über Gewerbegebiete zur Wohnnutzung hin gegliedertes Gebiet dar.

Die langfristig für das Produzierende Gewerbe benötigten Gebiete (Teilbereiche F und überwiegend G) werden als Industriegebiet (GI) dargestellt.

Im westlichen Anschluss, Teilbereich D, werden eingeschränkte Gewerbegebiete unterschiedlicher Nutzungsdichte und Nutzungsintensität abgegrenzt.

Die maximale Nutzungsdichte (benannt in Geschossflächenzahlen - GFZ) nimmt von Norden (GFZ 3,0) nach Süden zur bestehenden Wohnnutzung (GFZ 2,4/1,2) und von Osten (GFZ 3,0 bzw. 2,4) nach Westen zur bestehenden Wohnnutzung außerhalb des Plangebiets und zum Landschaftsraum (GFZ 2,4/ 2,0/ 1,2) hin ab.

Im südlichen Teilbereich A wird ein Mischgebiet (GFZ 1,2) mit einer Teilfläche für Gemeinbedarf (Kirche) dargestellt.

Südlich der Lange Straße werden ebenfalls eingeschränkte Gewerbegebiete (Staffelung GFZ 2,4 - 2,0 - 1,6), Sondergebiet z. B. „Museum, Ausstellung, Hotel“ (GFZ 2,0) geplant.

Die Staffelung vom Industriegebiet zum Wohngebiet vollzieht sich somit im wesentlichen über eingeschränkte Gewerbegebiete in unterschiedlicher Ausprägung.

Die Gliederung des Plangebiets erfolgt ebenfalls zu seinem östlichen Rand hin: Ein ca. 55 m tiefer Streifen entlang der Fittingstraße auf dem nördlichen Georg-Fischer-Areal, Teilbereich G, wird ebenfalls zur Abschirmung der außerhalb des Plangebiets gelegenen Wohnnutzung von der industriellen Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GFZ 2,4) ausgewiesen.

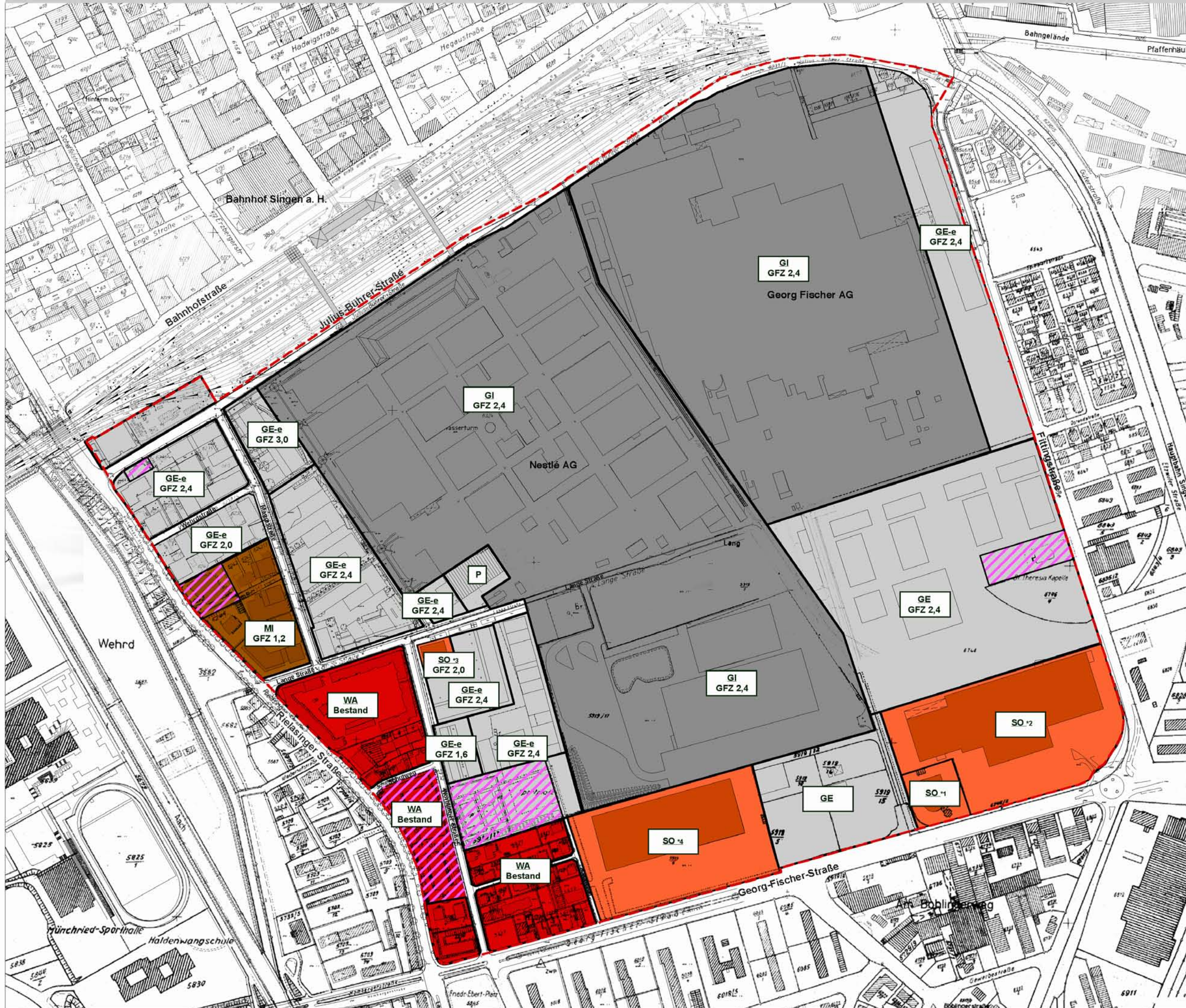
Auch Teilbereich H wird in einem Bebauungsstreifen an der Fittingstraße zu einem eingeschränkten Gewerbegebiet (GFZ 2,4) deklariert. Die westlich gelegenen Flächen sind Gewerbegebiet.

Teilbereich I wird von Westen nach Osten gegliedert in ein Sondergebiet „SB-Warenhaus“, zwei Gewerbegebiete sowie ein Sondergebiet „Kfz-Handel“ und „Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt mit zusätzlichen Nutzungen“ (Planungen liegen vor, Vorhaben sind bereits realisiert, s. a. Plan 3: Planungen).

Gemeinbedarfsflächen sind den jeweiligen dargestellten Hauptnutzungen untergeordnet, als Bestandteil des Baugebiets, dargestellt. Gesichert werden auf diese Weise die bestehenden Gemeinbedarfs-Standorte bzw. -Einrichtungen (Kirchen, Schulen, Kindertagesstätte, Sportanlagen). Trotz umfassender Umstrukturierung kann der Standort der Kindertagesstätte in Teilbereich D erhalten und in die Neubebauung integriert werden. In Teilbereich E ist ein Seniorenwohnheim angedacht. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird geprüft, ob eine Sicherung des Standortes im Besonderen erforderlich ist.

Bei der planungsrechtlichen Absicherung des städtebaulichen Konzepts durch Bebauungspläne, Vorhaben- und Erschließungspläne sowie Grünordnungspläne sind auch die Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzepts von 1996 zu berücksichtigen. Gemäß Einzelhandelskonzept von 1996 und GMA-Gutachten von 2000 ist mit Ausnahme eines Streifens unmittelbar entlang der Georg-Fischer-Straße das gesamte Rahmenplangebiet östlich der Maggistraße bzw. der Worblinger Straße zum „Bereich III“ (kein Einzelhandel mit Ausnahme eines Handwerkerprivilegs und von Kfz-Handel) zu zählen. Das Gebiet entlang der Rielasinger Straße, zwischen Julius-Bührer-Straße und Lange Straße, wird gemäß Zentrenkonzept zur Innenstadt gerechnet.

Wegen der zu erwartenden Nutzungskonflikte sind Vergnügungsstätten in der Nähe zu Wohnungen auszuschließen. Tankstellen dürfen hier wegen der besonders sensiblen und schwierigen hydrogeologischen Situation und der Nähe der Trinkwasserbrunnen nicht errichtet werden. Der Schutz des Grundwassers hat höchste Priorität.



- Industriegebiet
- eingeschränktes Gewerbegebiet
- Mischgebiet
- Sondergebiet
  - \*1 Kfz-Handel
  - \*2 großflächiger Heimwerker-, Bau- und Gartenmarkt
  - \*3 Museum, Ausstellung, Hotel
  - \*4 Einkaufszentrum
- Wohngebiet
- Gemeinbedarfs-einrichtungen
- Grenze des Plangebiets

Datenerhebung:  
Grundlage Drees & Sommer  
06/2000



### 6.3 Freiraum

Der öffentliche Raum des geplanten Areals Singen Süd besteht im wesentlichen aus dem Netz der öffentlichen Erschließungsstraße und zwei Quartiersplätzen. Beide Plätze sind auf privatem Grund – die Öffentlichkeit soll über öffentliche Gehrechte gesichert werden.

#### Straßen

Der Rahmenplan „Zukunft Singen Süd“ baut auf einem größtenteils vorhandenen Straßennetz auf. Die Straßen sind z. T. aber noch in privater Hand und in Teilen in schlechtem baulichen Zustand. Die bestehenden Straßenprofile sind z. T. nicht ausreichend dimensioniert. Diesen derzeit wenig attraktiven Straßenraum gilt es im Zuge der Bebauung aufzuwerten und zum qualitätvollen öffentlichen Raum zu entwickeln. Wichtigstes Element zur Attraktivitätssteigerung ist eine dichte Überstellung der Straßenräume mit Bäumen. Dabei muss beachtet werden, dass eventuell vorhandene Versorgungsleitungen verlegt werden müssen.

Bei der Auswahl der Baumarten wird nach Straßen differenziert – jede Straße erhält „ihre“ eigene Baumart. Dies schafft im Erscheinungsbild wechselnde Straßenräume, damit gestalterische Spannung und nicht zuletzt auch Orientierung. Die Baumarten werden nach der „äußeren Gestalt“ – also nach Größe, Kronenform, Kronendichte, Blatt – Farbe, Herbstfärbung etc. ausgewählt. Entscheidend waren aber auch Kriterien wie:

- hoher Kronenansatz bei Straßenbäumen
- Stadtklimaverträglichkeit
- Salzresistenz
- Toleranz gegen Bodenverdichtung etc.
- Ökologie (Vernetzung und Stadtklima)

Für die Straßenbäume wird als Pflanzgröße ein Stammumfang von 16/18 cm empfohlen. Dadurch wird gewährleistet, dass sich die Bäume im Jugendstadium an die Standorte bestmöglich gewöhnen können. Auf die Verwendung von ausreichend großen Baumscheiben ist zu achten.

#### **Lange Straße**

Die Lange Straße ist entsprechend ihrem Namen mit ca. 900 m die längste Straße im neuen Stadtquartier. Die in Ost-West Richtung verlaufende Sammelstraße ist das freiräumliche Rückgrat des Plangebiets und verbindet zum angrenzenden Landschaftsraum der Aach-Aue. Im baulich nicht gefassten Straßenraum – von der Fittingstraße bis zum Platz - wird die Lange Straße von einer Allee gefasst.

Im baulich gefassten Bereich vom Platz B bis zur Rielasinger Straße wird nur eine am nördlichen Straßenrand angeordnete Baumreihe vorgeschlagen. Die Einmündung des geplanten „Maggi-Boulevards“ auf die Lange Straße und den Platz bleibt offen und öffnet eine Blickbeziehung zum Hohentwiel.

Der westliche Abschnitt zwischen Maggistraße und Rielasinger Straße wird zur Fußgängerzone.

Vorgeschlagene Baumart: Stadtlinde, *Tilia cordata* „Greenspire“, eine nur mittelgroß werdende Linde mit kompakter, kegelliger Krone und leuchtend gelber Herbstfärbung.

### **Maggistraße**

Die Maggistraße übernimmt den verkehrlichen Anschluss von der Lange Straße zu Julius-Bührer- und damit zur Rielasinger Straße. Der ca. 23 m breite, nord-süd verlaufende Straßenraum wird im Westen von Büro- und Wohngebäuden, im Osten von giebelständigen Bürogebäuden. Der Straßenraum wird als versetzte Allee ausgebildet. Im Vorfeld des Hochhauses wechselt Baumart und Baumstellung (Beschreibung unter Platz A).

Vorgeschlagene Baumart: 'Ailanthus altissima' Götterbaum, ein mittelgroßer bis großer Baum mit relativ schlanker und vor allem lichter Krone; große gefiederte Blätter, stadtklima- und industriefest – alternativ Esche, Fraxinus excelsior/ sp.

### **Wehrdstraße**

Die Wehrdstraße wird als Stichstraße ohne Anschluss an die Rielasingerstraße ausgebildet. Der nur ca. 15 m breite Straßenraum verlangt nach einem eher kleinen bis mittelgroßen Baum.

Vorgeschlagene Baumart: "Wildapfel Malus, Charlottae' ein langsam wachsender Kleinbaum, 7-12 m hoch, mit weiß-rosa Blüten. Blatt dunkelgrün mit schöner gelb-orangeroten Herbstfärbung.

### **„Maggi-Boulevard“ - geplant**

Der „Maggi-Boulevard“ bildet den östlichen Abschluß von Teilbereich D. Er wird zunächst als 5 m breiter Geh- und Radweg auf einem 9 m breiten privaten Geländestreifen realisiert. Die Funktionen Geh- und Radweg werden über öffentliches Gehrecht, die Bepflanzung über ein Pflanzgebot im Bebauungsplan/ Grünordnungsplan festgeschrieben.

Vorgeschlagene Baumart: Amberbaum, Liquidambar styraciflua, ein mittelgroßer Baum mit schlanker, lockerer Krone; ahornähnliche Blätter mit spektakulärer langanhaltender Herbstfärbung von purpurrot bis violettbraun.

### **Julius-Bührer-Straße**

Die Julius-Bührer-Straße am Gleiskörper des Bahnhofs wird nicht als durchgängige Baumreihe ausgebildet. Die am südlichen Gehweg angeordneten Baumreihen übernehmen das Baumthema der Lange Straße, die gewählte Baumart ist die Stadtlinde.

### **Worblinger Straße**

Der im Planungsgebiet liegende kurze – 90 m – verkehrsberuhigte Abschnitt südlich des Platzes wird mit 3 Baumpaaren überstellt.

Vorgeschlagene Baumart: Kobus-Magnolie, Magnolia kobus, ein kegelförmig wachsender Kleinbaum bis ca. 10 m, strahlend reinweiße Blütensterne, rote Fruchtstände, große eiförmige Blätter mit fahlgelber Herbstfärbung.

### **Bohlinger Weg/ "Schuttabfuhrstraße"**

Der Bohlinger Weg verbindet die Lange Straße mit der Georg-Fischer-Straße im Süden. Sie wird im Osten von einer Baumreihe gefasst, dem gestalterischen Gegenstück zur Kastanienreihe entlang des zwischen Maggi und Georg Fischer.

Vorgeschlagene Baumart: Spitzahorn, Acer platanoides, ähnlich der Kastanie ein rundkroniger Straßenbaum, 20 – 25 m, aber mit lichter Krone. Zitronengelbe, auffällige Blüte vor dem Laubaustrieb, Ahornblatt mit schöner gelboranger Herbstfärbung.

### **Weg - geplant**

Der geplante Weg zwischen Maggi und Georg Fischer verbindet die Lange Straße fußläufig zur Julius-Bührer-Straße und durch die Unterführung des Bahnhofs weiter zur Innenstadt. Er verläuft entlang einer vorhandenen und zu erhaltenden Kastanienreihe in Nord-Süd-Richtung.

## **Landmarken**

### **„Gleisdreieck“**

Das „Gleisdreieck“ im Zwickel der Langen Straße und des Bohlinger Weg/ „Schuttabfuhrstraße“ wird zur prägenden Landmarke aufgewertet. Ein dichter dreieckiger Baumhain überstellt den gesamten Raum, die vorhandenen Gleisäste gliedern den Hain durch Nord-Süd-Schneisen.

Auf dem Gleisdreieck wird das neu geplante Trafo-Gebäude - ca. 25 x 15 m - der Georg Fischer AG plaziert. Hierbei ist zu beachten, dass die fussläufige Verbindung und die Sichtachse zwischen Lange Straße und verlängerter Lange Straße nicht gestört wird.

Gewählte Baumart: Himalaja-Birke, *Betula utilis*, eine relativ klein bleibende zierliche Birke mit schöner goldgelber Herbstfärbung.

### **Rasenpyramide an der Julius-Bührer-Straße**

Der gestalterische Gegenspieler zum Birkenhain ist die 2. Landmarke, die langgestreckte Rasenpyramide an der Julius-Bührer-Straße. Die ca. 1:3 geneigten ost-west orientierten Seitenflächen bieten – vor allem dem von Süden kommenden Fußgänger ein kontrastreiches Spiel von Licht (Sonne) und Schatten.

## **Plätze**

„Hauptplatz“ und freiräumlicher Mittelpunkt des Areals Singen Süd ist der neue Platz südlich Lange Straße/ Ecke Worblinger Straße.

Im gestalterischen Gegensatz zu den baumüberstellten Straßenräumen präsentiert sich der Platz streng, geometrisch – städtisch. Der ca. 75 x 80 m große Platzraum bleibt weitgehend vegetationsfrei – nur im Westen zur vorhandenen Wohnbebauung entsteht ein grüner Platzrand (Vorgeschlagene Gehölzart: Hainbuchenhecke).

Ansonsten wird der Platz von harten Materialien gezeichnet – von den Fassaden der Neubauten und dem Platzbelag, der die Richtung des „Maggi-Boulevards“ aufnimmt.

Akzente setzen Wasserspiele und – nicht zuletzt – Licht. Gerade der Nachtspekt von Plätzen spielt in aktuellen Gestaltungskonzepten eine zunehmend wichtige Rolle.

### **Platz am Hochhaus**

Die private Freifläche des geplanten Hochhauses (Teilfläche D1) sollte wegen ihrer „prominenten“ Lage im Plangebiet durch ein öffentliches Geh- und Fahrrecht öffentlich zugänglich gemacht werden. Der „Platzbereich“ ist – anders als der Platz – mit kurzen Baumreihen überstellt, die den Blick von der Maggistraße zum Hochhausblock offen lassen.

Vorgeschlagene Baumart: „Apfeldorn, *Crataegus lavalleyi* ‚Carrierei‘ ein kleinkroniger – bis 8 m – sehr attraktiver Stadtbaum mit glänzend dunkelgrünen Blättern und tiefroter, langhaltender Frucht.

### **Private Grünflächen**

Im Interesse einer möglichst weitgehenden Durchgrünung von Singen Süd werden auch private Freiflächen mit differenzierten Pflanzgeboten belegt.

Im Sinne einer ökologisch orientierten Planung wird zudem vorgeschlagen, Flachdächer dauerhaft, mindestens extensiv, zu begrünen. Genauere Festlegungen hierzu sind nicht Aufgabe eines städtebaulichen Rahmenplanes. Sie werden in enger Abstimmung mit den Planungsbeteiligten im Rahmen der Bauleitplanung – Bebauungsplan und Grünordnungsplan - erarbeitet.





Abb. 5: Baumarten

## 6.4 Erschließung, Verkehr

Aufgabe und Ziel eines neuen Verkehrskonzepts ist die Erschließung neuer Dienstleistungs- und Gewerbeansiedlungen in diesem Gebiet bei gleichzeitiger Sicherung einer leistungsfähigen Anbindung der Werke Maggi und Georg Fischer an Straße und Schiene unter besonderer Berücksichtigung des Schutzes der vorhandenen bzw. angrenzenden Wohnbebauung. Ferner sind ausreichend große Flächen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auszuweisen. Das Straßennetz ist durch ein attraktives Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer zu ergänzen.

### Fließender Verkehr

Das Entwicklungsgebiet „Zukunft Singen Süd“ liegt zentral im Stadtgebiet Singen auf der Südseite des Bahnhofs und wird umrahmt von der Rielasinger Straße im Westen, der Georg-Fischer-Straße im Süden, der Fittingstraße im Osten und der Julius-Bührer-Straße im Norden. Die Rielasinger Straße und die Georg-Fischer-Straße sind Teil des städtischen Hauptstraßennetzes, die Fittingstraße und die Julius-Bührer-Straße sind Erschließungsstraßen. Auf allen vier Randstraßen gibt es keine verkehrsbezogenen Beschränkungen.

Grundgerüst der Erschließung der neuen Dienstleistungs- und Gewerbebestandorte ist das gewachsene Netz öffentlicher und privater Straßen und Wege. Abgesehen von der kurzen Planstraße A zur Erschließung der Dienstleistungsstandorte am neuen Platz auf der Ostseite der Niederhof-Siedlung, sind keine neuen Straßen vorgesehen. Die Maggistraße mit ihrem Anschluss Julius-Bührer-Straße und die Lange Straße tragen im westlichen Teil des Planungsgebiets die Erschließung und im östlichen Planungsgebiet sichert die heute noch private verlängerte Lange Straße mit Anschluss an die städtische Fittingstraße die Erschließung. Eine Straßengabel in Verlängerung des Bohlinger Weg/ "Schuttabfuhrstraße" verbindet die beiden Erschließungsäste der Lange Straße und der verlängerten Lange Straße und stellt den Anschluss an die Georg-Fischer-Straße und damit an das städtische Hauptstraßennetz her. Im Andienungsbereich des Werkverkehrs und der Gewerbeerschließung sind die Fahrbahnen mindestens 6,5 m breit.

Die Zufahrten für den Werkverkehr sollen auf jeweils eine Pforte konzentriert werden. Die Zufahrt Maggi liegt im Ostabschnitt Lange Straße und die Zufahrt Georg Fischer im Westast der verlängerten Lange Straße.

Planungsansatz ist die direkte Ableitung beider Werkverkehre über den Bohlinger Weg/ "Schuttabfuhrstraße" auf die Georg-Fischer-Straße. Der Bohlinger Weg/ "Schuttabfuhrstraße" wird hierzu im Bereich des Gleisdreiecks y-förmig aufgegabelt und nach Westen an die Lange Straße und nach Osten an die Fittingstraße angeschlossen. Durch die Anlage von 3 m breiten Stauspuren vor beiden Werkzufahrten werden Störungen im fließenden Verkehr durch wartenden Werkverkehr vermieden. Beide Stauspuren beginnen nach der Gabelung Bohlinger Weg und begleiten die öffentlichen Straßen bis zu den Werkzufahrten: im Westast der Wegegabel auf der rechten Fahrbahnseite bis zur Zufahrt Maggi und im Ostast auf der linken Fahrbahnseite bis hin zur Zufahrt Georg Fischer.

Die Straßenachse Lange Straße/ verlängerte Lange Straße wird durchgängig mit einer bzw. zwei Baumreihen/Allee gestaltet, bleibt aber im Bereich des Gleisdreiecks für den Kfz-Verkehr unterbrochen und garantiert so die Ableitung des Verkehrs auf die Georg-Fischer-Straße sowie eine ungestörte Andienung des Georg-Fischer-Werkes. Eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h im Westabschnitt der Lange Straße und in ganzer Länge der Maggistraße, die Aufgabe des Anschlusses Lange Straße/ Rielasinger Straße und ein Lkw-Durchfahrverbot in Fahrtrichtung West im Zuge der Lange Straße westlich des Anschlusses Planstraße A unterstützen die gewollte Verkehrsentlastung im Bereich der Niederhof-Siedlung und schließen Begegnungsverkehr von Lastkraftwagen beim Übergang Lange Straße/ Maggistraße aus. Der Westast Lange Straße zwischen Maggistraße und Rielasinger Straße wird für den allgemeinen Kraftfahrzeugverkehr gesperrt, um die Nutzung dieser Stra-

ße durch den Schleichverkehr und die Umgehung des signalgeregelten Knotenpunktes Rielasinger Straße/ Julius-Bührer-Straße zu verhindern.

Die Zu- und Abfahrt Niederhof-Siedlung erfolgt über Maggistraße oder Lange Straße.

Die neuen Dienstleistungsstandorte an der Wehrdstraße sind ausschließlich über die Maggistraße anfahrbar. Auf einen direkten Anschluss der Wehrdstraße an die Rielasinger Straße wird verzichtet, da dieser Anschluss eine attraktive Umfahrung des Knotenpunktes Rielasinger Straße/ Julius-Bührer-Straße bieten würde (Schleichverkehr). Die Wehrdstraße ist so reine Anliegerstraße, Gefährdungen im Zuge des Radwegs an der Rielasinger Straße können vermieden werden.

Zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung im Bereich Worblinger Straße wird diese zur Stichstraße aus Richtung Georg-Fischer-Straße umgestaltet, die Verbindung zur Lange Straße für den Kfz-Verkehr wird unterbrochen. Eine Wendemöglichkeit wird in Höhe des Randwegs geboten, die Erschließung der Gebäude am Schulweg und südlich der Niederhof-Siedlung erfolgt über verkehrsberuhigte Bereiche.

Auf der Werksstraße der Firma Maggi, die an der westlichen Grundstücksgrenze des Firmengeländes gelegen ist, wird ein wesentlicher Anteil des Werkverkehrs abgewickelt. Dieser vorhandene Straßenraum öffnet den Blick von Norden in Richtung Süden bis auf den geplanten Stadtplatz auf dem Teilbereich E. Diese Straße hat das Potenzial, zukünftig weitergehende Erschließungsfunktionen zu übernehmen. Die Rahmenplanung sieht an der östlichen Grundstücksgrenze des Teilbereiches D einen 9 m breiten unbebauten Grundstückstreifen vor, der mit einer Baumreihe und einem über Gehrechte abgesicherten Fußgängerweg ausgestaltet ist. Eine kurze Verbindung vom Platz am Hochhaus zur Parkgarage an der Langestraße ist dadurch gewährleistet.

### **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Durch ihre Lage unmittelbar auf der Südseite des Hauptbahnhofs Singen sind die neuen Dienstleistungs- und Gewerbestandorte in Singen Süd mit der Bahn gut erreichbar. Zwei attraktive, mit Aufzügen ausgerüstete Stege über die Bahn erleichtern den Zugang zu den Zügen und verbessern die Verbindung zur Innenstadt.

In der Rielasinger Straße verkehren die Buslinien 1, 4, 5 und 9 mit Haltestellen beim Anschluss Julius-Bührer-Straße und auf Höhe des bestehenden Anschlusses Lange Straße. In der Georg-Fischer-Straße bietet die Buslinie 4 eine weitere Haltestelle.

Aus Richtung Maggistraße kann der Bahnhof in ca. 7 Minuten und die nächste Bushaltestellen in 3 Minuten erreicht werden. Die Standorte an der Lange Straße und am Platz werden vom Bahnhof aus in 9 bis 10 Minuten erreicht, die nächste Bushaltestelle in 4 bis 5 Minuten. Zu den Gewerbestandorten an der Fittingstraße benötigt ein Fußgänger vom Bahnhof aus ca. 13 Minuten, die nächste Bushaltestelle der Linie 2 in der Güterstraße wird in 5 Minuten erreicht.

### **Wegenetz**

Mit zwei das Bahnhofgebäude flankierenden Doppelstegen wird die Nordstadt mit der Südstadt nachhaltig verklammert. Die achsiale Grundstruktur des Stadtgrundrisses August-Ruf-Straße - Bahnhofsvorplatz – Bahnhof – Maggi-Speditionsgebäude wird unterstützt und fördert die Orientierung in der Stadt. Über diese Stege werden mit Treppen und Aufzügen auch die Bahnsteige angedient.

Alle Erschließungsstraßen im neuen Gewerbe- und Dienstleistungsbereich erhalten begleitende Fußwege und z. T. auch begleitende Radwege. Das trifft auf den Bohlinger Weg/ "Schuttabfuhrstraße", die Lange Straße zwischen Anschluss Planstraße A und Bohlinger Weg sowie die verlängerte Lange Straße, nicht aber die Julius-Bührer-Straße zu. Im zentralen Abschnitt der Julius-Bührer-Straße ist mit nur geringem Radverkehr zu erwarten; ein begleitender Radweg ist hier aus diesem Grund nicht erforderlich. Der Südabschnitt des Boh-

linger Weg/ „Schuttabfuhrstraße“ sollte langfristig beidseitig Geh- und Radwege erhalten, um die Zahl der Querungen dieses stärker belasteten Straßenabschnitts zu minimieren. In den anderen genannten Straßenabschnitten genügt die Anlage einseitiger Radwege mit Zweirichtungsverkehr. In der Straßengabelung Bohlinger Weg sowie an der Lange Straße wird auf den wenig attraktiven Gehweg neben der Stauspur verzichtet. Der Gehweg auf der Nordseite der Lange Straße aus Richtung West endet bei der Zufahrt zum Parkhaus und wird auf der Südseite weitergeführt.

Alle Straßenabschnitte, die für Kfz-Verkehr gesperrt werden sollen, bleiben für Fußgänger und Radfahrer durchlässig. Das gilt für den gesamten Straßenzug Lange Straße – Fittingstraße vom Anschluss Rielasinger Straße bis zur Fittingstraße, ebenso wie für die Worblinger Straße zwischen Georg-Fischer-Straße und Lange Straße.

In Tempo-30-Straßen werden gemäß StVo keine Radwege angelegt, hier nutzen die Radfahrer die Fahrbahn.

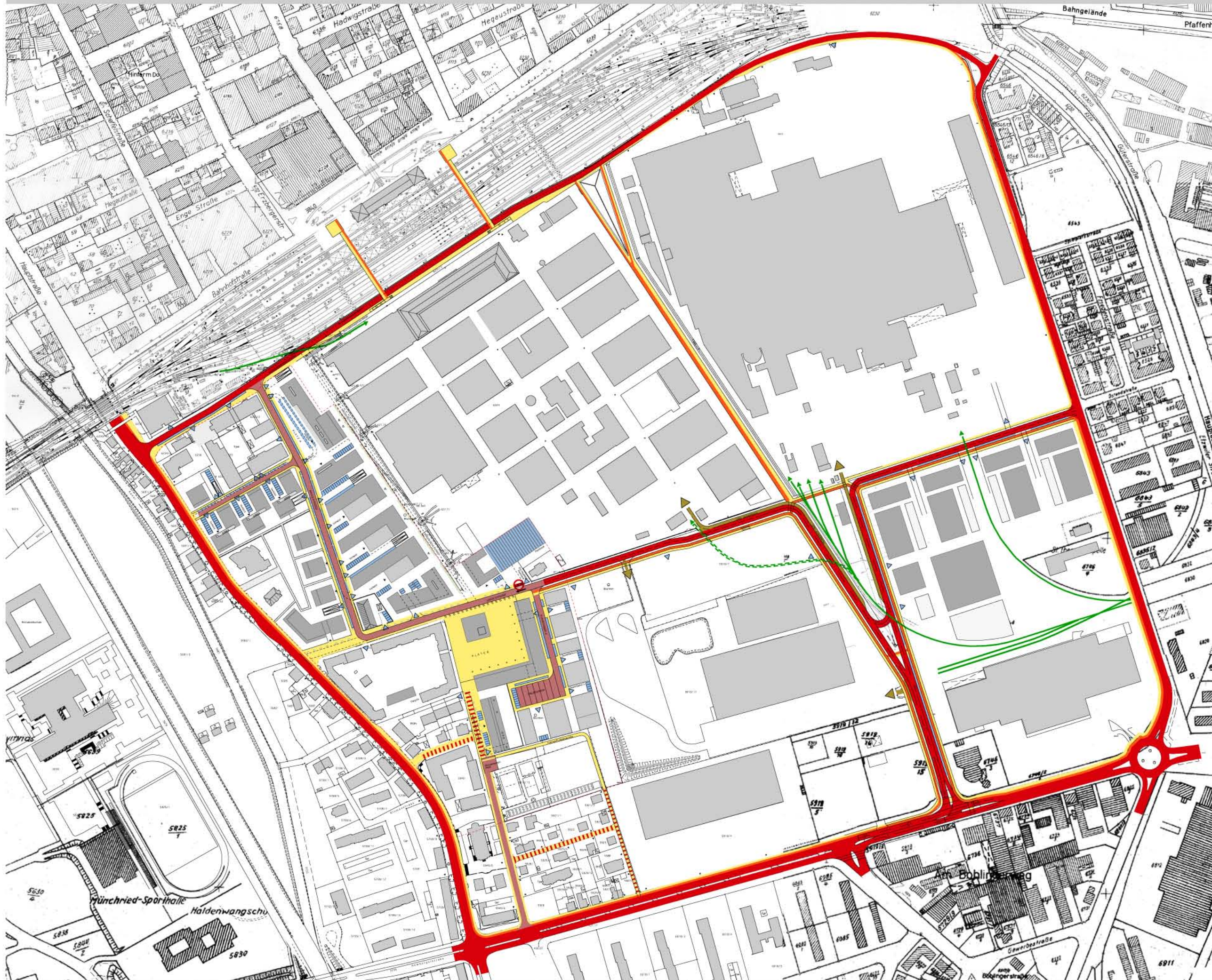
### **Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr wird auf ebenerdigen Stellplätzen auf den Grundstücken und in 1-geschossigen Tiefgaragen untergebracht. Es wird angestrebt, benachbarte Grundstücke mit gemeinschaftlich genutzten Tiefgaragenzufahrten zu bedienen. Orientierungswert für die im öffentlichen Straßenraum nachzuweisenden öffentlichen Parkplätze ist der private Stellplatzbedarf: Etwa 5 bis 10% der baurechtlich notwendigen Stellplätze sollen zusätzlich im öffentlichen Straßenraum als öffentliche Parkplätze geschaffen werden. Eine Längsparkierung ist im Westabschnitt der Julius-Bührer-Straße, in der Wehrdstraße und auf der Ostseite der Maggistraße vorgesehen. Defizite an der Zahl öffentlicher Stellplätze und fehlende Stellplätze aus Sondernutzungen einzelner Grundstücke werden durch das Parkhaus an der Lange Straße abgedeckt. Dort können in sechs Ebenen insgesamt ca. 500 Stellplätze geschaffen werden.

Bei der Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze muss unterschieden werden in Flächen im Einzugsbereich einer attraktiven ÖPNV-Bedienung, einer befriedigenden ÖPNV-Bedienung und einer schwachen ÖPNV-Bedienung. Die Standorte an der Maggistraße sind aufgrund der geringen Gehzeiten zum Bahnhof und zu den Haltestellen von 4 Buslinien einer attraktiven ÖPNV-Bedienung zuzuordnen; für die notwendigen Stellplätze wird eine Reduzierung um 40% empfohlen. Für die befriedigende ÖPNV-Bedienung der Standorte an der Lange Straße und im Bereich des Platzes wird eine Reduzierung um 20% empfohlen und für die Gewerbebetriebe im Ostbereich keine Reduzierung der Stellplatzzahlen.

Auf den Industriegleisen verkehrt nutzungsbezogener Schienenverkehr. Zur Optimierung des Gleisanschlusses des Maggi-Werkes ist ein weiteres, von dem bestehenden Anschluss im Süden abzweigendes Gleis vorzusehen. Bei der Inanspruchnahme der direkt durch diese neue Gleisanlage gequerten bzw. tangierten Flächen ist dieser Verkehr zu berücksichtigen. Ggf. sind entsprechende Sicherheitsvorkehrungen zu treffen.





- Individualverkehr
- Tempo-30-Zone
- verkehrsberuhigte Zone
- Werksverkehr
- Radverkehr
- Fußgänger
- Parkierung
- Parkhaus
- Zufahrt
- Werkgleis optional
- Werkgleis
- LKW LKW-Durchfahrtsverbot in Richtung West
- Grenze engeres Planungsgebiet

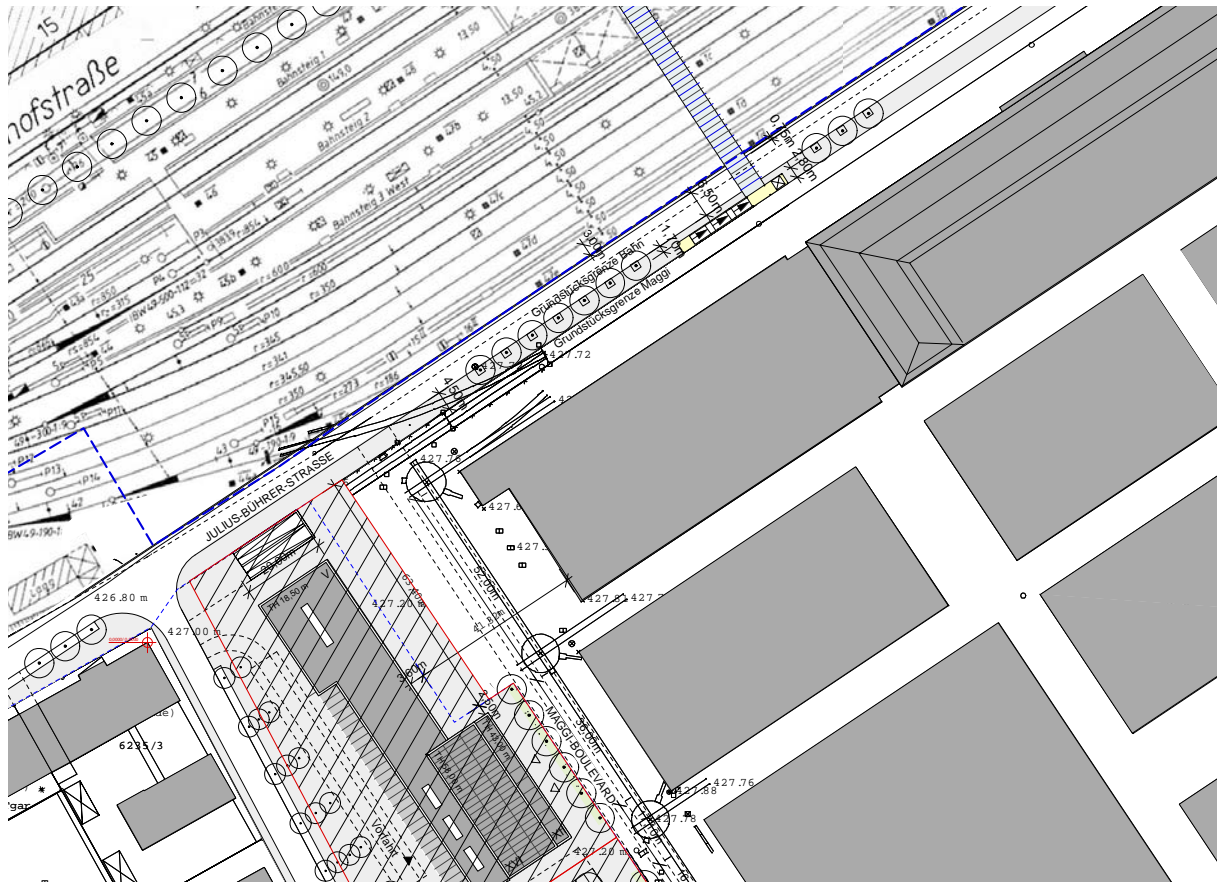


Abb. 6: Ausschnitt Julius-Bührer-Straße

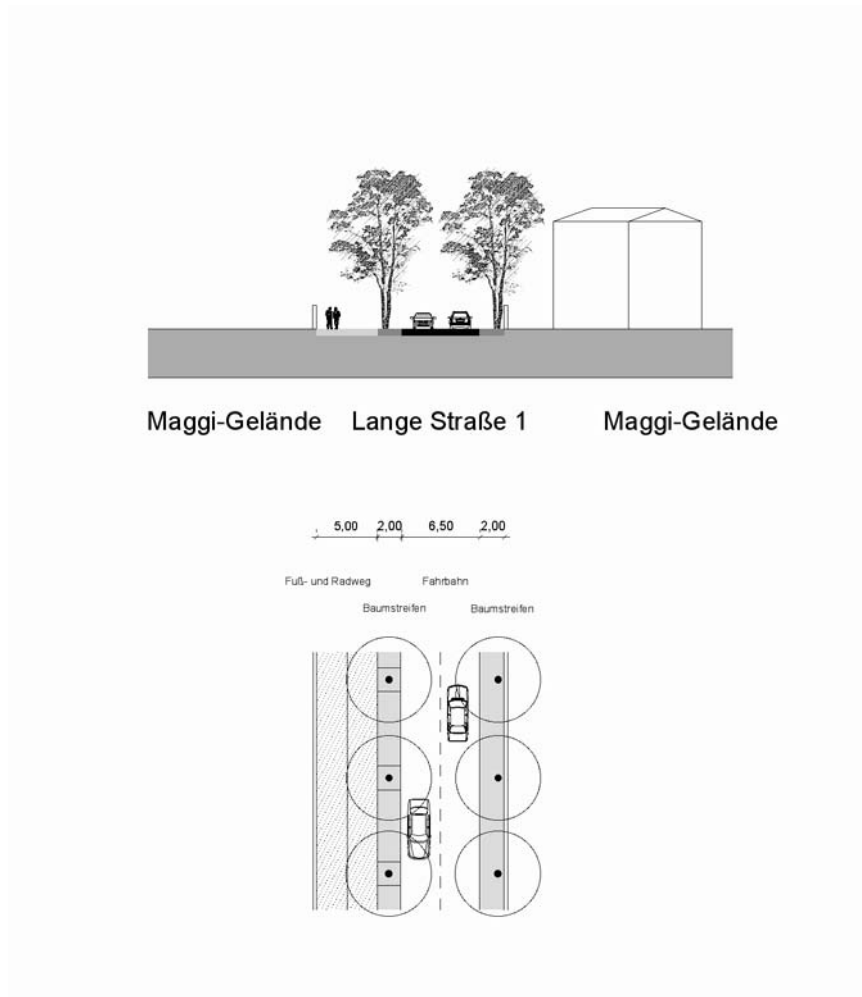


Abb. 7: Straßenquerschnitt Lange Straße (1)

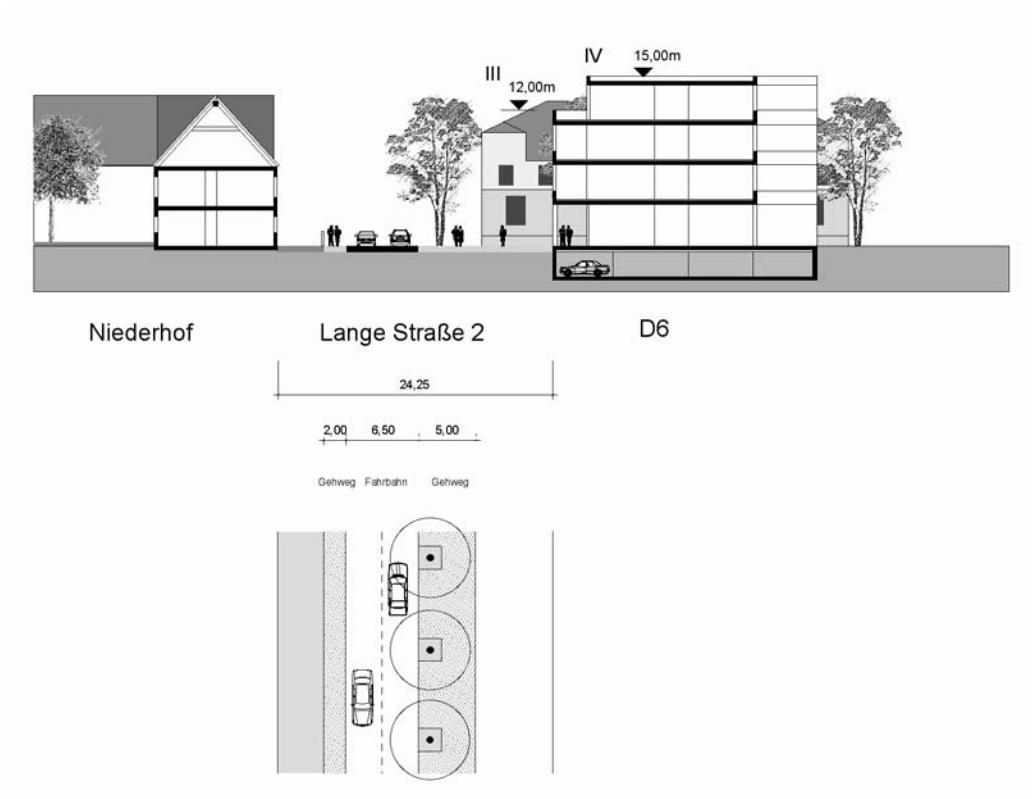


Abb. 8: Straßenquerschnitt Lange Straße (2)

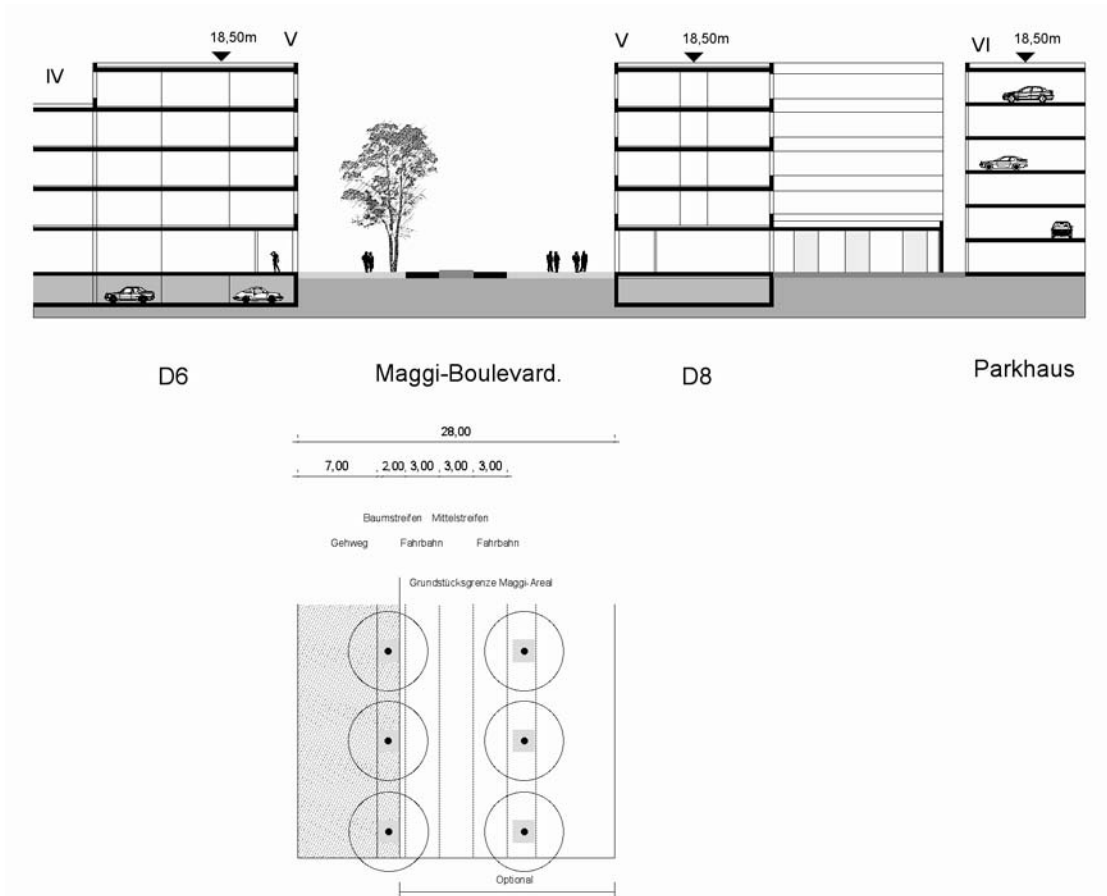


Abb. 9: Straßenquerschnitt „Maggi-Boulevard“

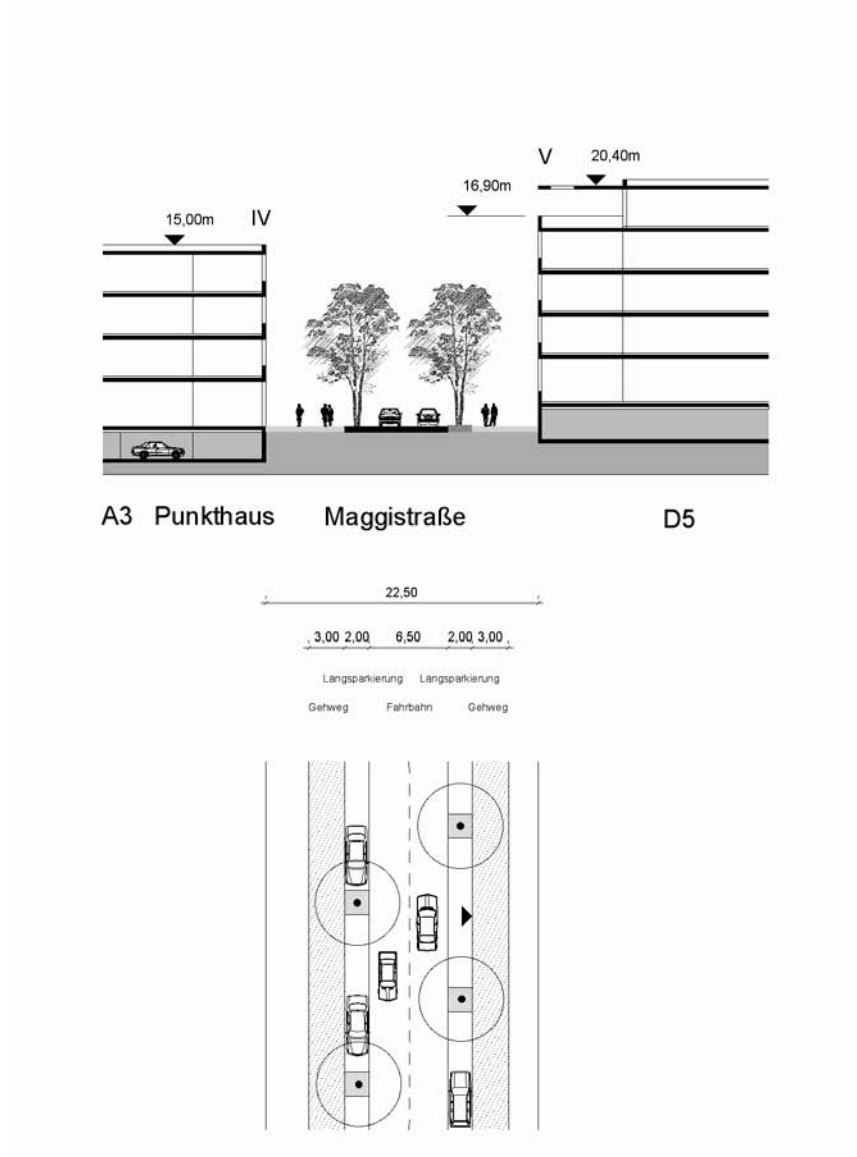


Abb. 10: Straßenquerschnitt Maggistraße

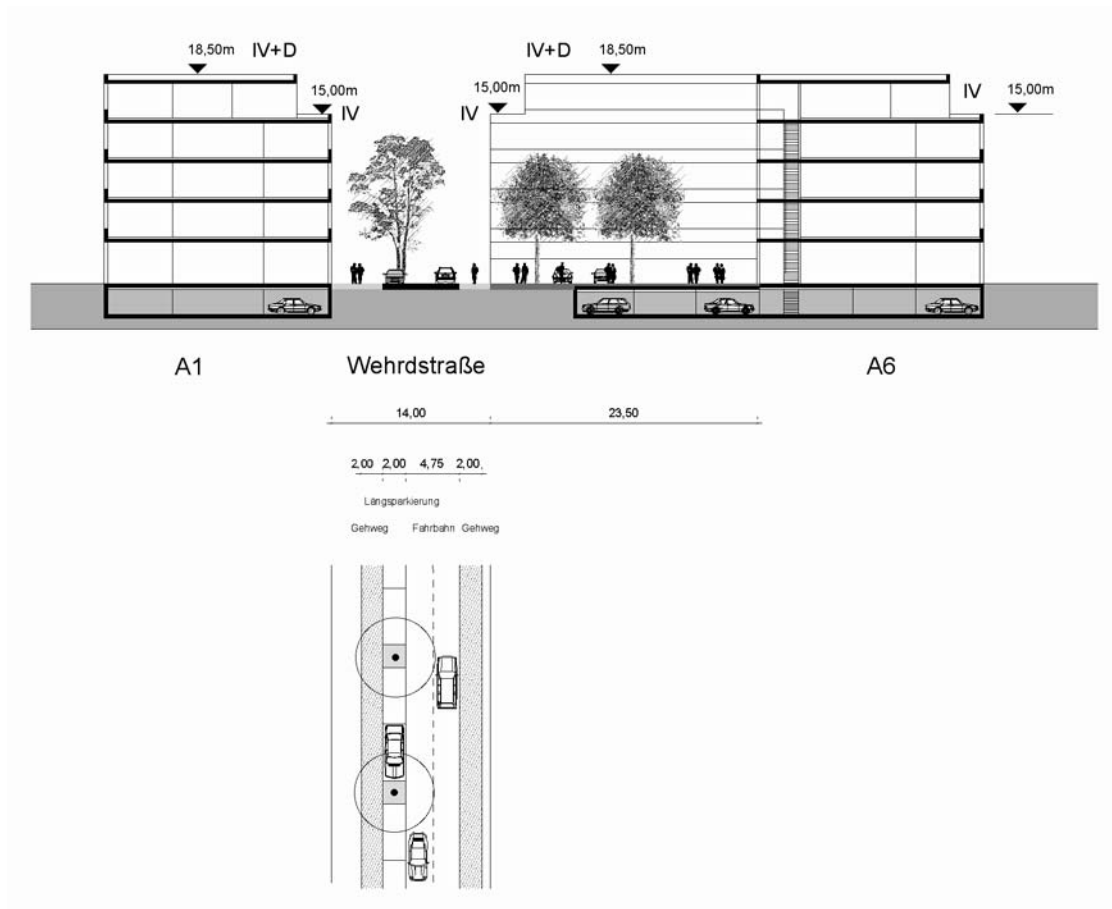


Abb. 11: Straßenquerschnitt Wehrdstraße

## 6.5 Eingriff/ Ausgleich

### Erforderlichkeit einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Für das Planungsgebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Blatt II) aus dem Jahre 1931, der im Jahr 1936 festgestellt wurde. Im Laufe der Jahre wurden für verschiedene Teile des Plangebiets Bebauungspläne (Planänderungen) oder Vorhaben- und Erschließungspläne aufgestellt. Im Jahr 1994 wurde für das Gesamtgebiet eine Ergänzung des Bebauungsplans von 1936 als Bebauungsplan "Dachbegrünung Blatt II" aufgestellt.

Aufgrund § 1a BauGB ist im Zuge einer künftigen Änderung der geltenden Bebauungspläne die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 8a BNatSchG anzuwenden. Dies erfolgt in der Regel durch Aufstellung eines Grünordnungsplanes mit einer detaillierten Eingriffs-Ausgleichsbilanz (E/A-Bilanz).

### Bewertung des Bestands

Für die Erstellung einer E/A-Bilanz für die geplante Bebauung, die im Zuge der Schaffung neuen Baurechts durch Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig wird, ist zu klären, welcher Zustand der Umwelt der Bilanz als Bestand zu Grunde zu legen ist:

- Das Gelände weist heute einen großen Anteil an Freiflächen (Wiesen, Kleingartengebiete, Gehölze) auf, denen eine allgemeine bis erhöhte Bedeutung für verschiedene Schutzgüter zukommt. Wird dieser reale Zustand einer E/A-Bilanz zu Grunde gelegt, ergibt sich ein hoher Bedarf an Vermeidungsmaßnahmen und/ oder Ausgleichsflächen im Falle der Bebauung.
- Die Flächen des Planungsgebiets könnten nach dem Bebauungsplan von 1936 als Gewerbeflächen angesehen werden, da eine Art Rechtsanspruch auf gewerbliche Nutzung sämtlicher Flächen innerhalb des Gebiets seitens der Eigentümer abgeleitet werden könnte. In diesem Fall müsste der E/A-Bilanz die rechtlich zulässige Nutzung als Bestand zu Grunde gelegt werden, wodurch sich kein oder nur ein geringer Bedarf an Ausgleichsflächen ergeben würde.

Der Bewertung des Zustands von Natur und Landschaft ist nicht die tatsächlich vorhandene Situation, sondern die aufgrund der rechtskräftigen Bebauungspläne zulässige maximale Nutzung bzw. Überbauung des Geländes zu Grunde zu legen.

Nach bisherigen Erkenntnissen bestehen keine Hinweise dafür, dass im Gebiet besonders schützenswerte Arten von Tieren oder Pflanzen vorkommen, die besondere Maßnahmen zum Schutz erforderlich machen würden.

Da in den geltenden Bebauungsplänen kaum grünordnerische Festsetzungen bestehen (außer der Verpflichtung zur Begrünung von Dachflächen), kann festgestellt werden, dass ein Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nur in kleinem Umfang erforderlich sein dürfte, weshalb keine Flächen für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes zur Verfügung gestellt werden müssen.



## **Anforderungen an die weitere Planung**

### **Erstellen einer E/A-Bilanz**

Im Rahmen der weiteren Planung, spätestens zum Satzungsbeschluss eines Bebauungsplans, muss eine detaillierte E/A-Bilanz vorgelegt werden. Die E/A-Bilanz ist auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfs sowie eines auf den Bebauungsplan abgestimmten Grünordnungsplanes zu erstellen. Sie soll den Nachweis erbringen, dass die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen vermieden, vermindert bzw. ausgeglichen werden können.

Für die einzelnen Teilgebiete des Planungsgebiets sind die jeweils gültigen Bebauungspläne einschließlich der nachträglich erstellten Planänderungen zu Grunde zu legen. Dies sind insbesondere folgende Pläne:

- Bebauungsplan Blatt II für das Gesamtgebiet von 1936
- Ergänzung zur Dachbegrünung Blatt II von 1994
- Bebauungsplan "Georg-Fischer-Straße" von 1996
- Satzung zum Sanierungsgebiet „Julius-Bührer-Straße“ von 1996
- Bebauungsplan "Wehrdstraße I" von 1998
- VEP „Neubau Dienstleistungszentrum und Dienstgebäude der Polizei in der Julius-Bührer-Straße“

Aus den einzelnen Plänen können sich unterschiedliche Grundlagen für die Bewertung des Bestands sowie der zulässigen Eingriffe ergeben.

### **Prüfen der Umweltverträglichkeit des Vorhabens**

Nach der Richtlinie des Rates über die UVP in der Fassung von 1997 sowie der Änderungsrichtlinie von 1997 sind nach Anhang II Nr. 10.b Städtebauprojekte einer Einzelfallprüfung zu unterziehen. Da diese Richtlinie nicht fristgerecht in deutsches Recht umgesetzt wurde, gilt die EU-Richtlinie unmittelbar.

Derzeit wird ein Gesetzentwurf zur Änderung des UVP-Gesetzes des Bundes in den Gremien beraten. Es ist davon auszugehen, dass der Gesetzentwurf noch vor der Aufstellung eines Bebauungsplans zum Gebiet "Singen Süd" verabschiedet wird. Insofern sollte eine entsprechende Einzelfallprüfung, die nach deutschem Recht u.a. von der Größe (Schwellenwert) eines Vorhabens abhängt, vorgenommen werden.

### **Prüfen der Fauna-Flora-Habitat-Verträglichkeit (FFH)**

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebiets von Singen. Im Rahmen des Programms NATURA 2000 wurden weder die Fläche selbst, noch angrenzende Bereiche als Gebiete, die nach der FFH-Richtlinie geschützt sind, nach Brüssel gemeldet.

Derzeit liegen keine Erkenntnisse über das Vorkommen prioritär geschützter Arten auf dem Gebiet vor. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass auf dem Gebiet entsprechende Arten vorkommen, da entsprechende Untersuchungen nicht vorliegen. Daher sollte im weiteren Verfahren die FFH-Relevanz geprüft werden.

## 7 Maßnahmen-/ Durchführungskonzept

---

Für die Entwicklung des Rahmenplans wird folgendes Vorgehen empfohlen:

- Sukzessive Entwicklung der Teilbereiche A, D, E und H in Abhängigkeit der Verfügbarkeit der Flächen und unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung und –nutzung
- Aufstellung von Bebauungsplänen bzw. Vorhaben- und Erschließungsplänen sowie Grünordnungsplänen für die jeweiligen Teilbereiche; ggf. Erteilung von Baugenehmigungen nach erzielter Planreife, in Einzelfällen ggf. nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung der Aussagen des städtebaulichen Rahmenplans

### Bauabschnitte

Das Bauvorhaben des Gründer- und Technologiezentrums Singen (GTS), Teilfläche D2, befindet sich in der Baugenehmigungsphase und ist auf den Rahmenplan abgestimmt.

Die Teilflächen D1 – D8 können, mit dem Hochhaus beginnend, nacheinander entwickelt werden. Die Kindertagesstätte auf Teilfläche D5 behält ihr Nutzungsrecht bis 2008. Bei der Teilflächenbildung wurde dieser Tatbestand berücksichtigt. Das Mädchenwohnheim kann unter Berücksichtigung des neuen Grundstückszuschnitts ebenfalls unabhängig von den anderen Teilflächen instand gesetzt werden.

Zeitlich überlappend mit der Entwicklung der Teilflächen D1 – D8 kann die Entwicklung der Teilflächen E1 - E8 in Gang gesetzt werden. Der Sonderbaustein am Platz kann langfristig entwickelt werden, ohne die Gesamtkonzeption in Frage zu stellen.

Voraussetzung für die Entwicklung Teilbereich H ist die Sicherung der geplanten Erschließung, d. h. der Ausbau der Verlängerung der Lange Straße bis an die Fittingstraße und der Ausbau des Bohlinger Weg mit dem neuen Anschlussknotenpunkt Georg-Fischer-Straße.

Der Teilbereich H ist zeitlich unabhängig von den anderen Bauabschnitten zu entwickeln.

Entscheidend für die nachhaltige Entwicklung der Fußwegeverbindung über die Gleisanlagen ist die Klärung der realisierungstechnischen Fragestellungen für den Bau der beiden Stege. Dabei ist die Neuordnung des Bahnhofsvorplatzes zu berücksichtigen. Des weiteren ist eine Aufweitung und der Ausbau der Julius-Bührer-Straße vorzunehmen. Die notwendige Inanspruchnahme von Bahngelände (Auflassung eines Gleises) ist zu diesem Zwecke mit dem Eigentümer und Nutzungsberechtigten (Deutsche Bahn AG) abzuklären. Diese Klärung ist auch bei einer alternativen Realisierung von Unterführungen notwendig.

Die neue Fußwegeverbindung zwischen den Werksgeländen (Gütterlihüslweg) sollte frühzeitig umgesetzt werden, da in Verbindung mit der vorhandenen Unterführung die Wegebeziehung in die Südstadt sofort hergestellt werden kann.



Abb. 12: Bauabschnitte I + II



Abb. 13: Bauabschnitt III

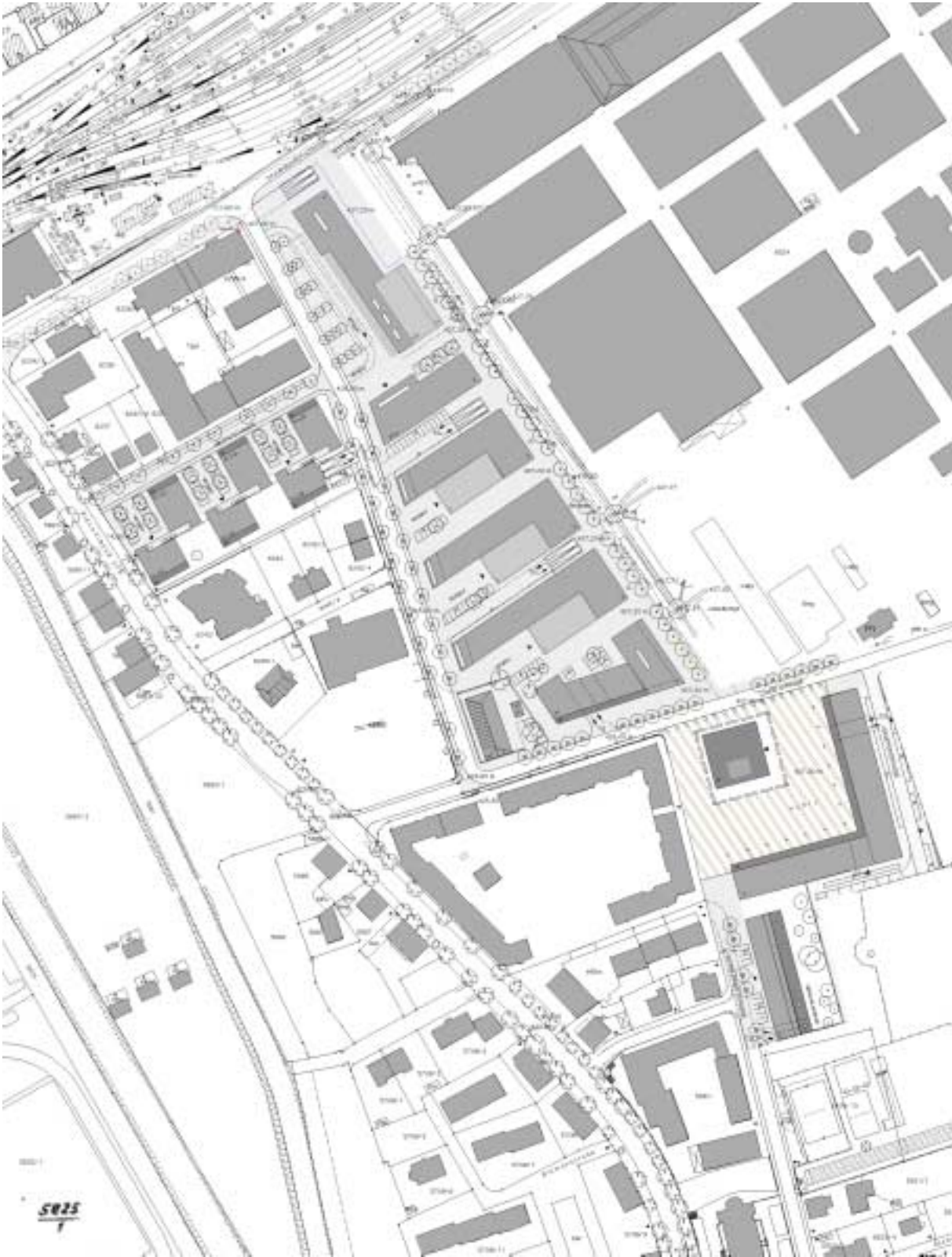


Abb. 14: Bauabschnitt IV

## 8 Flächenbilanz/ Städtebauliche Kennzahlen

Tab. 1: Flächenbilanz Rahmenplangebiet

			<b>Gebiet</b>	<b>ha</b>
<b>Nettobauland Engeres Gebiet</b>	<b>Planung</b>	Dienstleistung/ Gewerbe (inkl. ehemal. Mädchenpensionat)	A, D, E1-E3	5,3
		Gewerbe, Produktion	E4-E8	1,0
		Parkhaus	D8	0,3
<b>Gesamt (Nettobauland engeres Gebiet)</b>				<b>6,6</b>
<b>Nettobauland Erweitertes Gebiet</b>	<b>Planung</b>	Gewerbe, Produktion	H	4,9
		St. Theresia Kapelle	H	0,3
	<b>Bestand</b>	Maggi-Werke (Nestle AG)	F	20,4
		Georg Fischer AG	G	17,8
		Gewerbe/ Sondergebiete	I	7,8
		Sonstige	A, B, C	7,1
<b>Gesamt (Nettobauland erweitertes Gebiet)</b>				<b>58,3</b>
<b>Öffentliche Verkehrsflächen</b>		Straßen, Wege Plätze, Parkierung		<b>5,2</b>
<b>Öffentliche Grünflächen</b>				<b>0,9</b>
<b>Gesamt (öffentliche Grün-/ Verkehrsflächen)</b>				<b>6,1</b>
<b>Gesamtfläche Rahmenplan</b>				<b>71,0</b>

Tab. 2: Flächenbilanz Engeres Plangebiet

Baugebiet	Grundstücksgröße	Gr Summe	Überbaute Fläche	GR Summe	Geschosse Z	Geschäftsfläche	GF Summe	GFZ	GRZ
A1	1.570		700		IV+V	1.940		1,2	0,4
A2 (DAS 4/5)	6.045		2.520		IV+V	12.250		2,0	0,4
A3	8.470		4.620		III+IV	8.240		1,0	0,5
<b>A1-A3</b>		<b>16.085</b>		<b>7.840</b>			<b>22.430</b>		
D1 (Tower)	5.665		1.870		V+XI+XVI	15.880		2,8	0,3
D2 (GTS)	2.595		1.000		V	5.000		1,9	0,4
D3	3.290		1.700		V	6.480		2,0	0,5
D4	3.770		1.860		V	7.260		1,9	0,5
D5	3.995		2.030		V	8.080		2,0	0,5
D6	3.450		1.560		III+IV+V	6.500		1,9	0,5
D7 (Bestand)	1.135		440		III	1.320		1,2	0,4
D8 (Büro)	1.770		1.000		V	3.900		2,2	0,6
D9 (Parkhaus)	2.860		2.040		VI				0,7
<b>D1-D9</b>		<b>28.530</b>		<b>13.500</b>			<b>54.420</b>		
E1	1.445		750		IV	3.000		2,1	0,5
E2	6.660		2.740		IV+V	13.000		2,0	0,4
E3 (Seniorenwohnen)	2.765		1.120		V	4.110		1,5	0,4
E4 (Gewerbe)	1.970		975		I-IV	3.900		2,0	0,5
E5 (Gewerbe)	2.020		975		I-IV	3.900		1,9	0,5
E6 (Gewerbe)	1.675		975		I-IV	3.900		2,3	0,6
E7 (Gewerbe)	2.565		1.675		I-IV	5.790		2,3	0,7
E8 (Gewerbe)	2.120		0			0			
<b>E1-E8</b>		<b>21.220</b>		<b>9.210</b>			<b>37.600</b>		
<b>Summe Planung (engeres Planungsgebiet)</b>		<b>65.835</b>		<b>30.550</b>			<b>114.450</b>		

Tab. 3: Stellplatzbedarf

Bauland	Nettobauland (Gewerbe) in qm	Geschoßfläche in qm	Stellplatzbedarf (privat) - absolut	nach Abzug wegen sehr guter ÖPNV-Andienung
<b>Bedarf Gesamt</b>				
A1-A3		22.390	640	384
D1-D8		54.340	1.553	999
E1-E7	8.260	20.100	620	505
<b>Soll A-D-E</b>	<b>8.260</b>	<b>96.830</b>	<b>2.812</b>	<b>1.888</b>

Bauland	Überbaute Flächen (BGF) in qm	Unterbaute Fläche (BGF)-- in qm	Stellplatzanzahl oberirdisch + unterirdisch
<b>Ist-Werte Planung (inkl. Parkhaus)</b>			
A1-A3 Dienstleistung		9.100	379
D1-D7 Dienstleistung		18.450	783
D9 Parkhaus	12.250	0	454
E1-E3 Dienstleistung Seniorenwohnen		9.400	370
E4-E8 Gewerbe		0	32
<b>IST A-D-E</b>	<b>12.250</b>	<b>36.950</b>	<b>2.019</b>



## **9 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange/ Öffentlichkeitsarbeit**

---

Im Rahmen des Verfahrens – von der Vorbereitung und Durchführung des Workshops bis zur Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans – fand eine Vielzahl von Abstimmungen statt. Es wurden Vorabstimmungen mit einzelnen Trägern öffentlicher Belange, insbesondere mit den Leitungs- und Versorgungsträgern, durchgeführt.

Neben der intensiven Zusammenarbeit mit der Nestlé AG und dem Maggi-Werk, die in diesem besonderen Fall die Durchführung dieses umfassenden Planungsverfahrens und die nachhaltige Kooperation mit der Stadt selbst herbeigeführt haben, wurden auch andere unmittelbar Nutzungsberechtigte an diesem Verfahren beteiligt, so auch die GVV und Georg Fischer.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens werden eine umfassende Trägerbeteiligung sowie eine weitere Beteiligung der Nutzungsberechtigten und anderen Bürger zu dem städtebaulichen Rahmenplan, der die Grundlage für die Erarbeitung und Änderung von Bebauungsplänen bzw. Vorhaben- und Erschließungsplänen sowie Grünordnungsplänen sein wird, durchgeführt.

Die Öffentlichkeit wurde bereits im Rahmen einer zweiwöchigen Ausstellung der Workshop-Ergebnisse und durch Pressemitteilungen über die beabsichtigte Umstrukturierung informiert. Das Modell des ausgewählten Workshop-Beitrags (Vielmo Architekten, Berlin) wurde im Rahmen einer Gewerbeausstellung einer breiten Öffentlichkeit präsentiert.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird die Öffentlichkeitsarbeit weitergeführt.