

Landkreis Konstanz



Stadt Singen (Hohentwiel)

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

„Quartier am Remishof Ost“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planungsstand: 30.09.2025

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	1
2	Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planaufstellung	1
3	Bebauungsplangebiet	2
3.1	Lage und Größe	2
3.2	Bestand und Umgebung	2
4	Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen.....	3
4.1	Landesentwicklungsplan (LEP).....	3
4.2	Regionalplan	4
4.3	Flächennutzungsplan.....	4
4.4	Bebauungspläne.....	5
4.5	Einzelhandelskonzept Singen 2025	5
4.6	Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse und andere Planungen.....	5
5	Verfahren.....	6
6	Planungskonzept.....	8
7	Planinhalte	10
7.1	Art der baulichen Nutzung	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche	12
7.4	Tiefgaragen und Nebenanlagen	12
7.5	Flächen für Gemeinschaftsanlagen	12
7.6	Ein- und Ausfahrtsbereich für Tiefgaragen.....	12
7.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	12
7.8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
7.9	Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm.....	14
8	Örtliche Bauvorschriften.....	17
8.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	17
8.2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke/ Einfriedungen, Böschungen und Stützmauern/ Restmüll- und Wertstoffbehälter	18
8.3	Werbeanlagen	18
8.4	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	18
9	Artenschutz.....	18
10	Verkehrsuntersuchung	19
11	Erschließung.....	21
12	Umweltbelange	21
12.1	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	21
12.2	Umweltbericht.....	22
13	Technische und wasserwirtschaftliche Infrastruktur.....	22
13.1	Niederschlagswassermanagement.....	22
13.2	Hochwasser und Starkregen.....	22
13.3	Ver- und Entsorgung.....	23
13.4	Mobilität.....	23
14	Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel	23
15	Planverwirklichung.....	24
16	Planungsdaten.....	24

1 Vorbemerkungen

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

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

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

2 Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planaufstellung

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

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

Die Vorhabenträgerin (Siedlungswerk GmbH) beabsichtigt innerhalb des Gesamtquartiers Remishof die Entwicklung des östlichen Teilbereichs im Bereich zwischen Bruderhofstraße und Dietrich-Bonhoeffer-Straße und im unmittelbaren westlichen Anschluss an das Areal der Stiftung Liebenau.

Als Teil des Gesamtprojektes plant die Vorhabenträgerin dort eine Neubebauung vorwiegend mit Wohnungen sowie weiteren ergänzenden gewerblichen Nutzungen.

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

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

3 Bebauungsplangebiet

3.1 Lage und Größe

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



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

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

- im Norden: durch landwirtschaftliche Flächen mit den Flurstücken 1553, 1555/1, 1556
- im Osten: durch die Stiftung Liebenau auf den Flurstücken 1503 und 1515/16 sowie einer Wohnbebauung auf dem Flurstück 1515/11
- im Süden: durch die angrenzende Bruderhofstraße, Flurstück 9500
- im Westen: durch die Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Quartier am Remishof West“ bzw. Teilen der Flurstücke 1511 und 1498

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 0,56 ha und ist in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 30.09.2025 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

3.2 Bestand und Umgebung

Das Bebauungsplangebiet ist nicht bebaut. Es handelt sich überwiegend um eine extensiv genutzte Wiesenfläche. Vereinzelt Gehölzbestände befinden sich im Süden entlang der Bruderhofstraße. Die nähere bauliche Umgebung im Süden und Osten wird überwiegend geprägt von Wohnquartieren mit einer 2 bis 4-geschossigen Bauweise. Im Süden grenzt Wohnbebauung, vorwiegend in Form einer ein- bis zweigeschossigen Einzelhausbebauung mit Satteldach, an. Im Osten

finden sich zwei Gebäude der Stiftung Liebenau (gemeindeintegriertes Wohnen für Menschen mit Förderbedarf) sowie mehrere Wohngebäude in 4-geschossiger Bauweise mit Flachdach.

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

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



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

4 Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan (LEP)

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

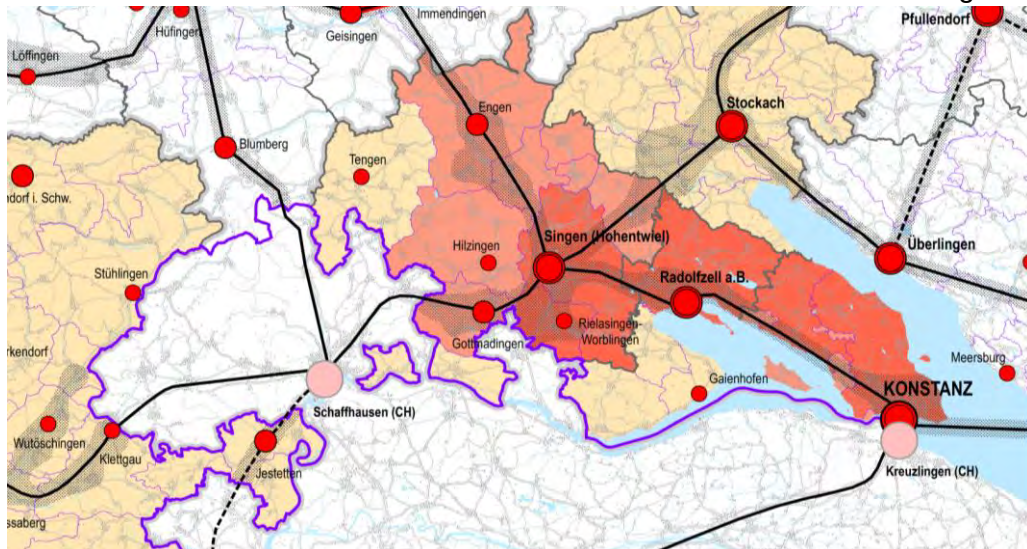


Abbildung 3: Ausschnitt Strukturkarte Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 LEP

4.2 Regionalplan

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

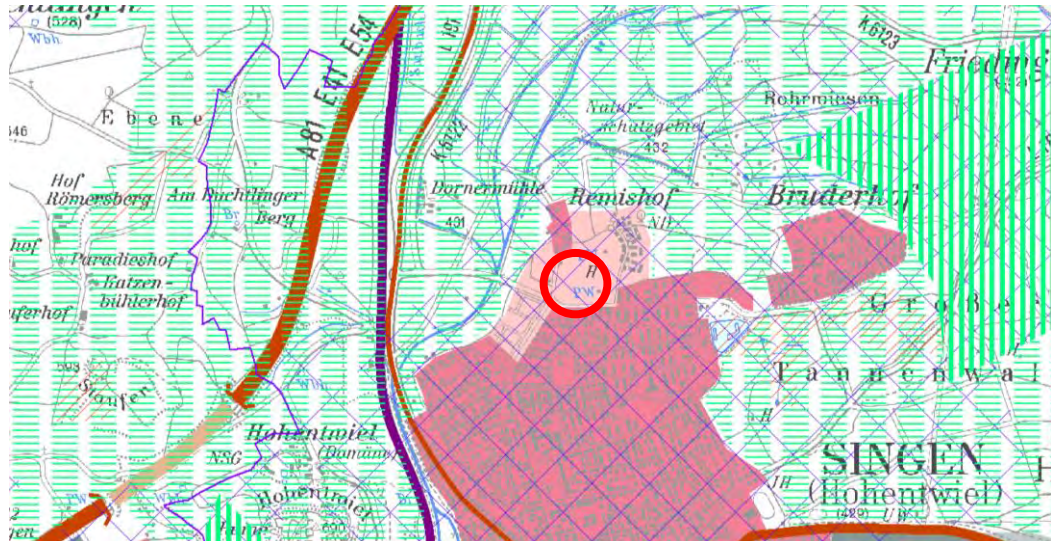


Abbildung 4: Ausschnitt Regionalplan - Hochrhein-Bodensee 2000

4.3 Flächennutzungsplan

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

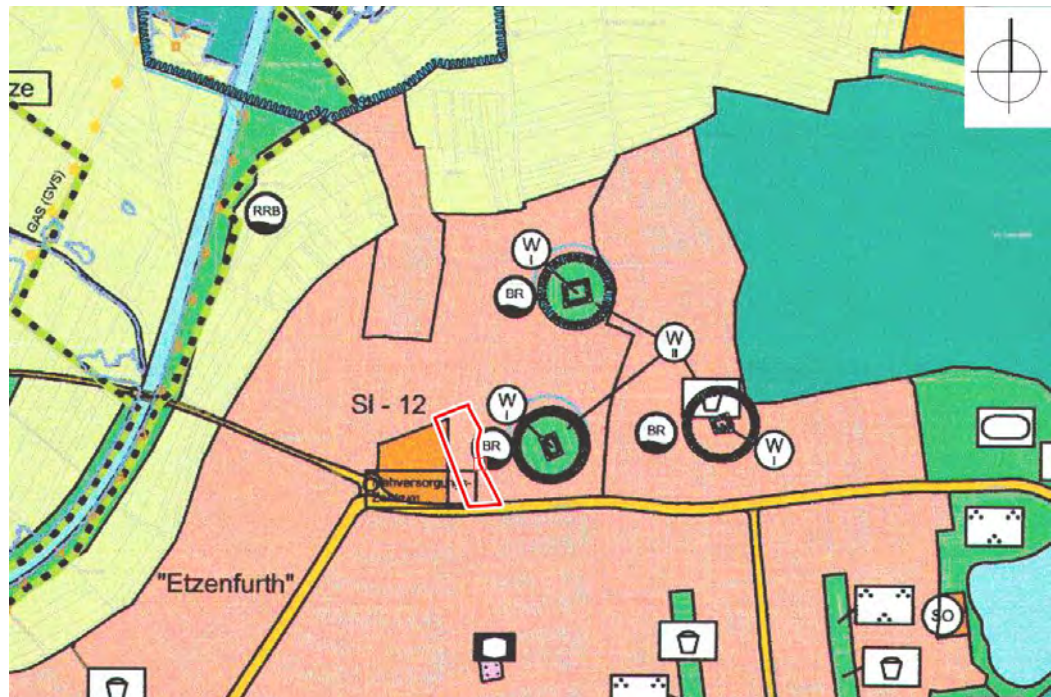


Abbildung 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen, Volkertshausen 27.04.2022

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

4.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

4.5 Einzelhandelskonzept Singen 2025

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

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

4.6 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse und andere Planungen

Rahmenplan Remishofer Zelgle

Im Jahr 1985 wurde erstmals ein Rahmenplan für das im Norden der Singener Kernstadt liegende Gebiet Remishofer Zelgle – Etzenfurth aufgestellt. Daraus abgeleitet wurden die heutigen Wohngebiete „Remishofer Zelgle I“ und „Etzenfurth“.

Der Rahmenplan wurde zuletzt 2016 aktualisiert und zeigt die angestrebte langfristige Entwicklung in der Singener Nordstadt:



Abbildung 6: Ausschnitt Rahmenplan Zelgle, 2016

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

Gemäß Rahmenplan sollen nordwestlich und nördlich des Plangebietes künftig umfangreiche Wohnbauflächen entstehen.

Das geplante Quartier Remishof bildet in diesem Zusammenhang einen wichtigen Baustein der künftigen städtebaulichen Entwicklung.

„Natura 2000“ - Schutzgebiete

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

Schutzgebiete und Schutzkonzepte Arten/ Biotope

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

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

Schutzgebiete und Schutzobjekte Boden/ Wasser

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

Es befinden sich keine weiteren festgesetzten Schutzgebiete im Bebauungsplangebiet.

5 Verfahren

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

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

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

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

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

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Quartier am Remishof Ost“ umfasst eine Fläche von ca. 5.600 m². Die Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans beinhaltet Teilflächen der Flurstücke 1498 und 1511 sowie die Flurstücke 1500, 1512 und 1513 mit einer Gesamtgröße von ca. 4.920 m².

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

6 Planungskonzept

Konzeptfindung

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

Leitidee - Gesamtprojekt

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



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

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

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

Quartier am Remishof Ost

Das geplante Wohnquartier wird in offener Bauweise entwickelt. Es setzt sich aus drei „Winkelhäusern“ zusammen. Durch deren unterschiedliche Ausrichtung wird der o.g. Quartiersweg gefasst und es entstehen nach Osten orientierte, geschützte private Freibereiche. Durch die Drehung des mittleren Gebäudes bietet sich im Gegensatz hierzu ein gemeinschaftlich nutzbarer Quartiersplatz, der als identitätsstiftender Mittelpunkt für die künftigen Bewohner fungiert. Haus 1 und Haus 2 sind als vier- bzw. fünfgeschossige Gebäude vorgesehen. Die Ausbildung der längeren Gebäudeseiten mit fünf Geschossen und der kürzeren Seiten mit vier Geschossen führt zu einer spannungsvollen Höhenstaffelung innerhalb der Baukörper und unterstützt die Gliederung der Bauvolumen.

Haus 3 an der Bruderhofstraße wird als viergeschossiges Flachdachgebäude ausgebildet. Hierdurch wird der südliche Quartierseingang betont und es entsteht zusammen mit der Bebauung von Remishof West eine klare räumliche Fassung des geplanten Marktplatzes am südlichen Quartierseingang.

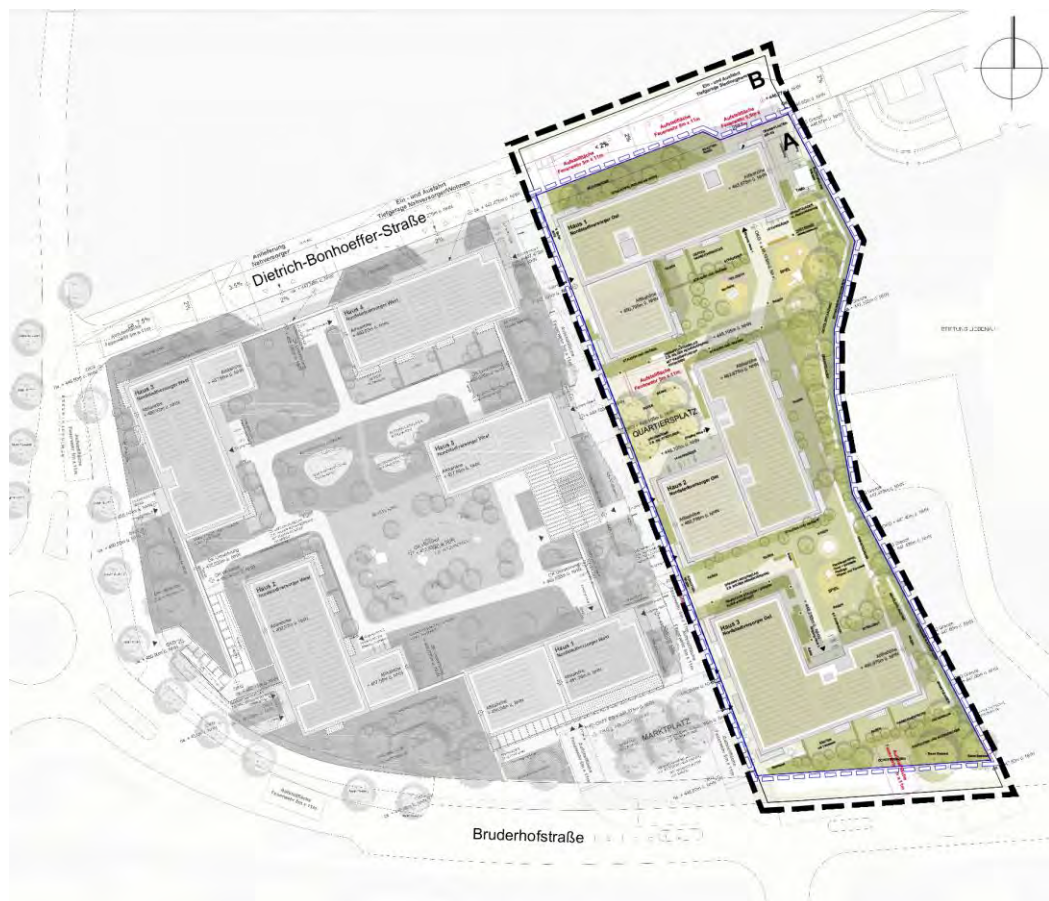


Abbildung 8: Lageplan Städtebaulicher Entwurf Quartier am Remishof Ost, MBPK Architekten + AG Freiraum, 30.09.2025

Parkierung

Die Parkierung für die Wohnbebauung und die Gewerbeeinheiten östlich des o.g. Quartiersweges ist in einer Tiefgarage, anfahrbar von der Dietrich – Bonhoeffer-Straße, vorgesehen. Die Fahrradstellplätze sind hier sowohl im Erdgeschoss als

auch in der Tiefgarage geplant. Oberirdisch sind zwei bis drei Carsharing Stellplätze möglich.

Freianlagen

Im zentralen Bereich der Anlage liegt der multifunktional nutzbare Quartiersplatz. Er ist Treffpunkt, Verweil- und Begegnungsort für die künftigen Bewohner. Ein Baumdach spendet Schatten und schafft eine hohe Aufenthaltsqualität.

Die im Osten gelegene Wohnhöfe liegen im Grünen und Verbinden das Quartier mit dem Garten der Liebenau-Stiftung. Die beiden Wohnhöfe bieten Möglichkeiten zum Verweilen, Gärtnern und Spielen. Freibereiche und Privatgärten.

7 Planinhalte

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Planung als Teil der Gesamtplanung des „Quartier am Remishof“ dient neben gewerblichen Nutzungen vorwiegend der Schaffung von Wohnraum.

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

Zulässig sind:

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

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen

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

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

Entlang der Bruderhofstraße weist die östlich angrenzende Nachbarbebauung (Bruderhofstraße 21) eine Gebäudehöhe von ca. 456,99 m ü. NN auf. Im Bereich des geplanten Gebäudes Haus 2 (vgl. VEP-Plannummer 01) ist eine Gebäudehöhe von ca. 460,98 m ü. NN vorgesehen. Entlang der Dietrich-Bonhoeffer-Straße erreicht das Haus 1 eine Gebäudehöhe von ca. 463,68 m ü. NN bzw. von 460,80 m ü. NN. Die östlich angrenzende Bebauung in der Dietrich-Bonhoeffer-Straße schließt mit einer Höhe von ca. 458,95 m ü. NN an. Durch die geplante Stellung der Gebäude in Kombination den abgestuften Gebäudehöhen wird eine verträgliche Gebäudehöhenentwicklung im Verhältnis zur Umgebungsbebauung entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan erreicht.

Grundflächenzahl/ Geschossflächenzahl

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

Auf dem ca. 4.920 m² großen Baugrundstück ergibt sich im Bereich des Vorhabengrundstückes (VEP – Teilbereich A) eine überbaute Fläche von ca. 2.070 m² sowie eine Geschossfläche von ca. 9.420 m², was einer Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 0,42 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO von ca. 1,51 entspricht. Die Orientierungswerte des § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,4 / GFZ 1,2 sind somit in Bezug auf die GRZ geringfügig und die GFZ um ca. 0,3 überschritten.

Das Plangebiet wird durch Gebäude, Unterbauungen und Nebenanlagen zu ca. 81 % versiegelt. Die Kappungsgrenze von 0,8 ist damit ebenfalls geringfügig überschritten. Dies ist notwendig, um Über- und Unterbauungen des Baugrundstückes für die Unterbringung der geforderten Kfz- und Fahrradstellplätze, der notwendigen Nebenräume sowie sonstiger Nebenanlagen entsprechend des VEP zu ermöglichen.

Mit den geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte des § 17 BauNVO (GRZ) sind keine erheblich negativen Auswirkungen verbunden.

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

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

Sonstige öffentliche Belange stehen der geplanten baulichen Dichte nicht entgegen.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

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

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

7.4 Tiefgaragen und Nebenanlagen

Um ein attraktives Wohnumfeld zu sichern, sind oberirdische Garagen unzulässig und offene Stellplätze nur in begrenztem Maße entlang der Dietrich-Bonhoeffer-Straße zulässig.

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

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

7.5 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Zur Stärkung der nachbarschaftlichen Kommunikation und zur Sicherung der Aufenthaltsqualität im Quartier wird eine Fläche für Gemeinschaftsanlagen (QA) festgesetzt.

Die als Quartiersplatz ausgewiesene Fläche dient insbesondere dem Gehen und Aufenthalt. Sie bildet den zentralen gemeinschaftlichen Freiraum des Wohnquartiers im Verlauf der geplanten Nord-Süd-Achse. Durch die besondere Gestaltung wird eine hohe Aufenthaltsqualität gewährleistet.

7.6 Ein- und Ausfahrtsbereich für Tiefgaragen

Die Festsetzung dient der Sicherstellung, dass die Tiefgaragenzufahrt ausschließlich von der Dietrich-Bonhoeffer-Straße aus erfolgt. Zufahrten entlang der Bruderhofstraße werden damit ausgeschlossen.

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

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

Niederschlagswasserbewirtschaftung/ Verwendung versickerungsaktiver Beläge
Die Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung dienen wie die festgesetzte Verwendung von versickerungsaktiven Belägen der Rückhaltung,

Versickerung, Verdunstung sowie der verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert werden und das bestehende Kanalsystem wird entlastet.

Artenschutz

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

Auf folgende artenschutzrechtliche Untersuchung wird verwiesen:

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

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

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

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

Auf die Ausführungen unter Ziffer 9 dieser Begründung wird verwiesen.

7.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

PFB – Pflanzbindung von Einzelbäumen

Die Pflanzbindung der in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen dient dem Erhalt wertvollen Baum- und Strauchbestandes, sowohl als Lebensraum für Tiere als auch um die ökologischen und kleinklimatischen wirksamen Flächenpotenziale zu sichern.

PFG 1 - Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern

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

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

PFG 2 - Pflanzgebot zur Begrünung und Erdüberdeckung von Tiefgaragen

Die Festsetzungen zur Begrünung von Tiefgaragen dient unter anderem der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser.

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

PFG 3 - Pflanzgebot für Einzelgehölze

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

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

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

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

7.9 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

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

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

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

Gebietseinordnung

Die Art der baulichen Nutzung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht durch die Festsetzung eines Baugebietes auf Grund der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern vorhabenspezifisch festgesetzt. Bei der Gebietseinstufung für die Lärmuntersuchung werden aufgrund der geplanten Bebauung (Wohnhäuser mit Gewerbe) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 eines Allgemeinen Wohngebietes für die Häuser 1 und 2 und eines Mischgebietes für das Haus 3 herangezogen.

Maßnahmen im Vorfeld

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

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

Ergebnisse:

Straßenverkehr

An der geplanten Bebauung treten Beurteilungspegel bis 62 dB(A) tags und bis 54 dB(A) nachts auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)) werden für Haus 1 und Haus 2 tags um 6 dB und nachts bis zu 8 dB überschritten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (tags 60 dB(A), nachts 50 dB(A)) werden für Haus 3 tags um 2 dB und nachts bis zu 4 dB überschritten.

Neben den Orientierungswerten der DIN 18005 stellen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ein weiteres Abwägungskriterium für die verkehrlichen Schallimmissionen dar. Die Immissionsgrenzwerte werden tags bis 2 dB und nachts bis 4 dB am Haus 1 überschritten.

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

Gewerbelärm

Durch den Betrieb der geplanten gewerblichen Nutzungen sowie des Lebensmittel- und Drogeriemarktes entstehen an der geplanten Wohnbebauung Beurteilungspegel von 54 dB(A). Nachts erfolgt kein Betrieb. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) sowie für Mischgebiete (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) werden eingehalten.

Es sind keine Maßnahmen in Bezug auf den Gewerbelärm erforderlich.

Spitzenpegel:

An der geplanten Bebauung werden im ungünstigen Fall Pegelspitzen bis 81 dB(A) tags im allgemeinen Wohngebiet sowie bis 86 dB(A) tags im Mischgebiet erreicht. Die Forderung der TA Lärm, dass der Maximalpegel die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) überschreiten soll (allgemeine Wohngebiete 85 dB(A) tags, Mischgebiete 90 dB(A) tags) wird erfüllt.

Geplante Tiefgarage:

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

Spitzenpegel:

An der benachbarten Bebauung werden im ungünstigen Fall Pegelspitzen bis 63 dB(A) tags und nachts erreicht. Die Forderung der TA Lärm, dass der Maximalpegel die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten soll (allgemeine Wohngebiete 85 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts, Mischgebiete 90 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts) wird an allen Immissionsorten mit Ausnahme des IO 02 (1. OG, nachts) am Haus 1 erfüllt.

Nachts werden die zulässigen Maximalpegel an einem einzelnen Immissionsort bis 3 dB überschritten. Entsprechend des Beschlusses 3 S 3538/94 des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg sind Maximalpegel durch Parkplätze in Wohnanlagen jedoch nicht zu berücksichtigen.

Es sind daher keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen gegenüber den Tiefgaragen erforderlich.

Festsetzungen im Bebauungsplan in Bezug auf den Straßenlärm:**Aktive Schallschutzmaßnahmen**

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

Lärmschutzwände in dieser Form werden aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

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

L1 – Anforderungen an den Schutz vor Außenlärm nach DIN 4109

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

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

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

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

Das Vorhaben befindet sich maximal im Lärmpegelbereich IV

L2 - Lüftungseinrichtungen

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

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

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

8 Örtliche Bauvorschriften

8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

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

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

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

8.3 Werbeanlagen

Die Beschränkung der Werbeanlagen erfolgt aus stadtgestalterischen Gründen und entspricht im Grundsatz der Werbesatzung Innenstadt der Stadt Singen. Die Vorgaben wirken sich positiv auf das Erscheinungsbild des Plangebietes aus, insbesondere vor dem Hintergrund seiner exponierten Lage am nördlichen Stadteingang.

8.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Abweichend von den in § 5 Abs. 7 LBO vorgeschriebenen Maßen wird die Tiefe der Abstandsflächen entlang der gekennzeichneten Baugrenzen auf 3,50 m verkürzt. Die Verkürzung ist erforderlich, um das im VEP dargestellte Baukonzept, mit einer klaren Baukante zur Bruderhofstraße, umsetzen zu können. Die Reduzierung der Tiefe der Abstandsflächen ist unbedenklich, da Belange des Brandschutzes sowie der öffentlichen Sicherheit nicht entgegenstehen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Die Verkürzungen betreffen den Abstand von Haus 3 zum östlichen angrenzenden Flurstück. Auf dem angrenzenden Teil des Nachbargrundstück befindet sich ausschließlich ein Parkplatz, sodass keine Beeinträchtigungen von Aufenthalts- oder Wohnräumen entstehen. Die Abstände für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß Landesbauordnung werden an den übrigen Nachbarbebauungen vollständig eingehalten. Die Verminderung unterschreitet darüber hinaus nicht den Wert von 0,2 der Wandhöhe, was dem Mindestabstand in einem Urbanen Gebiet (MU) entspricht. Innerhalb eines MU stellt das Wohnen regelmäßig eine wesentliche Nutzung dar.

9 Artenschutz

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

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

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

Artengruppe Vögel

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

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

Artengruppe Fledermäuse

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

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

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Störungen sind bei Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme nicht zu erwarten (siehe Ziffer 7.7).

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

10 Verkehrsuntersuchung

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

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurden die folgenden verkehrlichen Auswirkungen untersucht:

- Ermittlung der Vorbelastungen im umliegenden Straßennetz für den Analysefall und für einen Prognose-Nullfall

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

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

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

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

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

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

Bereits heute (Normalfall 2024) sind die Belastungen in der Bruderhofstraße mit 5600 – 7600 Kfz/24h sowie in der Remishofstraße und Hohenhewenstraße südlich der Bruderhofstraße mit 4300 - 4800 Kfz/24h hoch und erreichen bzw. überschreiten teilweise die städtebaulichen Einsatzgrenzen für Sammelstraßen. Mit den prognostizierten Verkehrszunahmen bis zum Planungshorizont 2035 aufgrund der allgemeinen Verkehrszunahmen und der neuen Bebauungen erhöhen sich die Belastungen nochmals entsprechend. In der Bruderhofstraße (angebauter Straßenabschnitt Nr. 2) werden Belastungen bis über 9000 Kfz/24h erreicht.

Zusätzliche Maßnahmen zur Erhöhung der städtebaulichen Verträglichkeit sind allenfalls in geringem Umfang möglich. Wichtig wird u.a. eine modale Verlagerung und Vermeidung von Fahrten sein (vgl. auch die angestrebten Verkehrswendeziele des Landes Baden-Württemberg). Das ÖPNV-Angebot ist bereits heute mit den Stadtbuslinien 1 und 2 sehr gut.

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

11 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Bauvorhabens erfolgt über die Dietrich-Bonhoeffer-Straße. Die Festlegung des Zu- und Ausfahrtsbereiches entspricht der im Vorhaben- und Erschließungsplan geplanten Stelle. Die geplante Tiefgaragenzufahrt an der Dietrich-Bonhoeffer-Straße besitzt ausreichend Abstand zum westlich gelegenen Kreuzungspunkt zur Remishofstraße mit anschließendem Kreisverkehr an der Bruderhofstraße. In Verbindung mit der Anzahl der geplanten Tiefgaragenstellplätze sind keine verkehrlichen Beeinträchtigungen der Straßen in der Umgebung zu erwarten (siehe auch 10. Verkehrsuntersuchung).

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

12 Umweltbelange

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

12.1 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

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

Durch die Realisierung des Vorhabens und der notwendigen Erschließungsflächen und Nebenanlagen ist dabei eine mögliche Versiegelung bis zu 81 % zu erwarten. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt eine Bilanzierung der Eingriffe.

Es verbleibt als Ergebnis der Bilanzierung für den Teilbereich A (Vorhaben- und Erschließungsplan) ein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere in Höhe von ca. - **40.912 Ökopunkten**.

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

Die Eingriffskompensation erfolgt außerhalb des Plangebietes.

Die externen Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren festgelegt.

12.2 Umweltbericht

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

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

13 Technische und wasserwirtschaftliche Infrastruktur

13.1 Niederschlagswassermanagement

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

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

13.2 Hochwasser und Starkregen

Hochwasser

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

Starkregen/ Überflutungsnachweis

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

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

Im Falle eines Überstaus der öffentlichen Entwässerungsanlage ist zu prüfen, dass kein Wasser in das eigene Gebäude eindringen oder auf benachbarte Grundstücke abfließen kann. Am östlichen Rand des Plangebiets ist daher ein Entwässerungsgraben vorgesehen.

13.3 Ver- und Entsorgung

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

13.4 Mobilität

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

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

14 Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel

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

Die Auswirkungen der Planung auf den Klimaschutz bezogen auf die in den §§1 und 3 KSG konkretisierten nationalen Klimaschutzziele (Minderung der Treibhausgasemissionen) sind zu ermitteln und Ergebnisse in die Entscheidungsfindung einzustellen. Gemäß § 14 KSG können die Länder unbeschadet der Vereinbarkeit mit Bundesrecht eigene Klimaschutzgesetze erlassen. Gemäß § 7 Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KlimaG-BW), in Kraft getreten am 11.02.2023, sind die Ziele dieses Gesetztes auch auf Ebene der Bauleitplanung bestmöglich zu berücksichtigen. Entsprechende Verwaltungsvorschriften liegen hierzu noch nicht vor. Die Belange des Klimaschutzes sind mit anderen bedeutsamen Belangen abzuwägen. Die Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung - PVPf-VO) vom 11. Oktober 2021 ist zu beachten.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Quartier am Remishof Ost“ entspricht dem Ziel für einen sparsamen Umgang mit Boden und für eine Stadtentwicklung im Sinne einer geordneten städtebauliche Entwicklung. Die

Planung trägt zudem zur Sicherung der Wohnraumversorgung (Geschosswohnungen) und zusammen mit dem Teilbereich West zur Nahversorgung im Bereich der Nordstadt bei.

15 Planverwirklichung

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

16 Planungsdaten

Gesamtfläche Bebauungsplangebiet	0,56 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	0,07 ha
Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan	0,49 ha

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

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)