Remishofer Zelgle

1985 wurde für das Gebiet Remishofer Zelgle – Etzenfurth ein Rahmenplan vom Planungsbüro Grieser aus Stuttgart erarbeitet.

Das Gebiet des Rahmenplanes umfasste fast 28 Hektar Fläche und erstreckte sich vom Baugebiet „Reckholder Bühl“ nach Norden entlang der Hangkante zur Aach bis zur Siedlung „Remishof“ und zwischen der „Remishofstraße“ bis zum „Klein - Tannenwäldle“ im Osten. Eine Besonderheit inmitten des Gebiets sind zwei Tiefbrunnen der Wasserversorgung mit den zugehörigen Schutzzonen II Die Schutzzonen haben einen Durchmesser von 100 Metern und somit eine Fläche von 1,6 Hektar.

Der Rahmenplan hat die beiden Schutzzonen mit einem Grünzug verbunden und parallel dazu zwei Haupterschließungsachsen zwischen Remishofstraße und dem Wald in Nord-Süd Richtung vorgesehen. In diesem Teil des Gebiets wurde entlang der östlichen Erschließung (heute Max-Porzig-Straße) Geschosswohnungsbau geplant. Im südlichen Teil wurde ebenfalls Geschosswohnungsbau geplant, und dort entlang der Bruderhofstraße Läden und Dienstleistungen. Der westliche Teil, Etzenfurt I und II und entlang der Remishofstraße ist mit kleinteiliger Wohnbebauung und Erschließung geplant worden. Bemerkenswert ist die starke Durchgrünung der gesamten Planung.

Vom Rahmenplan sind bis heute als Bebauungspläne „Remishofer Zelgle I“ und „Etzenfurth“ umgesetzt worden (siehe Übersichtsplan).

Das „Remishofer Zelgle I“ umfasst die östliche neue Erschließungsstraße, - die Max-Porzig-Straße -, mit einer beidseitigen Bebauung in Geschosswohnungsbau. Östlich der Straße war eine mäandrierende Bebauung mit Höfen geplant, westlich eine den leichten Straßenbogen begleitende Bebauung. Der Bebauungsplan „Remishofer Zelgle I“ wurde im nördlichen Teil mehrfach geändert, statt des Geschosswohnungsbaus wurden zwei Abschnitte mit Reihenhäusern und kleineren Erschließungsstraßen der Gebäude bebaut.

Auf der östliche Seite ist ein Grundstück mit ca. 7200 qm im Besitz des Landes Baden-Württemberg nicht bebaut. Dieses ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Remishofer Zelgle I“ und wird alternativ überplant. Der westliche Teil der Max-Porzig-Straße zwischen Bruderhofstraße und dem bestehenden Geschosswohnungsbau ist noch nicht überplant. Der Gemeinderat der Stadt Singen hat den Bereich südlich der bestehenden Bebauung als Standort für die neue Kindertageseinrichtung beschlossen.

Leider hat sich durch die Belegung einzelner Wohnungen in der Max-Porzig-Straße eine etwas schwieriges Bild der Wohnsituation ergeben, die jedoch nicht der gesamten Wirklichkeit entspricht, sondern nur Einzelfällen. Dieses Bild lässt jedoch die Akzeptanz von Geschosswohnungsbau für das Remishofer Zelgle stark sinken.

Der Abschnitt Etzenfurth wurde nach einer Mehrfachbeauftragung an drei Planungsbüros als Bebauungsplan mit kleinteiliger Bebauung umgesetzt.

„Etzenfurth“ umfasst 8,1 ha mit sechs neuen Erschließungsstraßen; gebaut werden Einzel-, Doppel-, Reihen- und Gartenhofhäuser. Erschlossen wurde das Gebiet 2006 und wird nach und nach bebaut. Es sind noch einzelne Grundstücke zum Verkauf frei.

Im Rahmenplan nicht berücksichtigt ist die „Nordstadtanbindung“ als Verlängerung der Bruderhofstraße. Die Straßenplanung wurde als Bebauungsplan umgesetzt, zur Zeit findet eine erneute Offenlage des Bebauungsplanverfahrens zur Grünplanung

statt. Die Baumaßnahmen haben bereits begonnen, die Straße soll 2010 / 2011 fertig gestellt sein.

Überarbeitung Rahmenplan

Die Voraussetzungen für eine große Erweiterung der Nordstadt für Wohnungsbau haben sich seit Erstellung des Rahmenplans stark geändert. In Zeiten des demographischen Wandels und der knappen öffentlichen Mittel müssen strukturelle Grundlagen einer Planung zeitgemäßen Bedürfnissen angepasst werden und gleichzeitig ausreichend Flexibilität aufweisen, um auf aktuelle Anforderungen eingehen zu können.

Seit Erstellung des Rahmenplans haben sich die rechtlichen Voraussetzungen geändert; so muss schon in den Vorplanungen bereits auf die Eingriffs-Ausgleichsbilanz geachtet werden. Das heißt für die neue Planung, dass empfindliche Grünbereiche erhalten werden, die Erschließung möglichst sparsam ausgeführt und die bebaubaren Flächen im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden überplant werden.

Die vorliegende Planung ist nicht bis zur Stellung oder Höhe von Gebäuden detailliert, sondern umfasst grundsätzliche Überlegungen zur Erschließung und Art der Nutzung.

Der Umgriff des Rahmenplans wurde belassen, jedoch ist die Erschließung leicht modifiziert und erweitert. In den Flächen sind unterschiedliche Bauformen möglich, Beispiele werden aufgezeigt, sind aber nicht zwingend.

Bestand Grün

Die beiden Wasserschutzzonen der Tiefbrunnen der Wasserversorgung unterliegen strengen Reglementierungen. Sie müssen deshalb von jeder Bebauung freigehalten werden, auch jede andere Nutzung der Fläche ist stark eingeschränkt, so dass für die Planung die Fläche ganz freigehalten werden muss. Weitergehende Überlegungen, wie Anlage von Fusswegen oder Ausgleichsmaßnahmen können erst in Detailplanungen geklärt werden.

Die beiden Grünzonen sollten jedoch mit einem durchgehenden Band mit Grün verbunden werden.

Hinter der bestehenden Bebauung „Remishof“ liegt eine Zone mit Gärten und einem schönen Baumbestand, der sich zwischen den beiden Wirtschaftswegen zwischen Max-Porzig-Straße und Remishofstraße erstreckt. Diese Grünzone sollte unbedingt erhalten bleiben.

Westlich der Remishofstraße liegt ein Wirtschaftsweg an der Hangkante zur Aach. Entlang dieses Wirtschaftswegs gibt es geschützte Heckenbiotope. Die Hangkante ist exponiert von Norden zu sehen, deshalb ist unbedingt auf eine Eingrünung der späteren Bebauung zu achten.

Erschließung

Das große Gebiet zwischen Max-Porzig-Straße und Remishofstraße wird durch eine weitere Haupt-Achse, die wie die Max-Porzig-Straße in leichten Bögen den Wasserschutzzonen angepasst von Süden nach Norden verläuft.

Zwischen Max-Porzig-Straße und Remishofstraße gibt es drei Verbindungen in Ost-West Richtung, zwei davon für Kraftfahrzeugverkehr und eine untergeordnete Verbindung. Die beiden Straßen verlaufen weitgehend auf bestehenden

Wirtschaftswegen. Dies erleichtert die spätere Umsetzung des Gebietes in Abschnitten. Die untergeordnete Querverbindung verläuft fußläufig von der Remishofstraße bis zur Grünfläche des nördlichen Wasserschutzgebiets. Ein Geh- und Radweg führt von der nördlichsten Querstraße und der Bruderhofstraße über die beiden Wasserschutzgebiete mit einem verbindenden Grünzug.

An die Remishofstraße sind zwei Straßen angeschlossen, die das Gebiet nördlich des Bebauungsplanes Etzenfurth nach Westen erschliessen.

Durch die Verbindungen von bestehenden Straßen und Wegen bzw. deren Erweiterung ergibt sich ein dichtes Erschließungsnetz. Die Flächen dazwischen lassen sich weitgehend unabhängig voneinander mit unterschiedlichen Nutzungen belegen.

Nahversorgungszentrum

Für die Nordstadt gibt es nach GMA- Gutachten den Bedarf für ein Nahversorgungszentrum, die bestehenden Einrichtungen decken die Nachfrage nicht ausreichend ab. Da der Flächenbedarf für ein Nahversorgungszentrum besonders für die notwendigen Parkierungsflächen relativ groß ist, lässt sich das Zentrum nicht im Anschluss an die bestehende Bebauung an der Bruderhofstraße vorsehen. Hier ist durch die Wasserschutzzone die Tiefe der möglichen Bebauung zu stark beschränkt. Der Standort wurde deshalb an den Kreisel Nordstadtanbindung- Remishofstraße – Bruderhofstraße vorgesehen. Hier ist auch die Anbindung an die Straßen optimal. Es wird von einer Fläche mit 7500 qm (Grundstücksgröße) ausgegangen.

Zwischen dem Nahversorgungszentrum und der neuen HAUPTERSCHLIEßUNG in Nord-Süd- Richtung ergibt sich ein Streifen der aufgrund der Nähe zum Einzelhandel nicht mit reiner Wohnbebauung überplant werden sollte. Hier sind Dienstleistungen in Verbindung mit Wohnen vorgesehen.

Sonderformen Wohnen

Entlang der Bruderhofstraße sind Flächen vorgesehen, die für besondere Formen des Wohnens freigehalten werden sollten.

Unter diesem Begriff fallen Wohngemeinschaften für Menschen mit besonderen Anforderungen oder Handicaps, Wohngemeinschaften für Senioren, Betreutes Wohnen oder generationsübergreifendes Wohnen.

Die sich wandelnde Bevölkerungsstruktur bringt mit sich, dass der Bedarf für diese neuen Lebensformen stetig wächst. Auf diesen Bedarf sollte reagiert werden können. Da die Gebäude, in denen solche Wohnformen untergebracht sind, andere bauliche Voraussetzungen haben als gewöhnlicher Wohnungsbau, müssen die Flächen möglichst flexibel bebaut werden können.

In der Max-Porzig-Straße und in der Bruderhofstraße gibt es vier- bis fünfgeschossige Gebäude. Die Flächen im Anschluss können deshalb mit weiterer mehrgeschossiger Bebauung vorgesehen werden. Es sind aber auch niedrigere Gebäude denkbar, da auf der südlichen Seite der Bruderhofstraße ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser sind.

Gemeinbedarf

Der Gemeinderat der Stadt Singen hat als Ergebnis einer Standortsuche für eine Kindertagesstätte die Fläche an der Max-Porzig-Straße gegenüber des landeseigenen Grundstücks ausgewählt. Diese Kindertageseinrichtung soll nach dem „Bietigheimer Modell“ in Verbindung mit Geschosswohnungsbau geplant werden. Die Fläche zwischen bestehender Bebauung an der Max-Porzig-Straße und Wasserschutzgebiet ist größer als der Flächenbedarf für die Kindertagesstätte. Weitere Einrichtungen des Gemeinbedarfs könnten hier vorgesehen werden, aber auch konfessionelle Einrichtungen. Der hohe Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund und die Hinwendung an Glaubensgemeinschaften außer den traditionell- christlichen bringen den Bedarf für deren Einrichtungen mit sich.

Wohnen

Die verbleibenden Flächen des Rahmenplanes sind für Wohnbebauung. Es ist der weitaus größte Anteil mit etwa 77 Prozent der Gesamtfläche der Bauflächen. Innerhalb des Erschließungsnetzes können die Bebauung der Wohnbauflächen jeweils den aktuellen Bedürfnissen angepasst werden.

Innerhalb des Planungsbereich liegt die Splittersiedlung „Remishof“. Die Flächen angrenzend an den Grünzug hinter dem „Remishof“ könnten mit einer speziellen Wohnbebauung geplant werden. Innerhalb der Baufläche kann verdichtet gebaut werden, die Hausgärten liegen im Grünzug und sind direkt mit der Wohnbebauung verbunden. (Gedanke Gartenstadt).

Die Wohnbauflächen westlich der Remishofstraße sind als logische Fortführung von „Etzenfurth“ gedacht. Das Gebiet liegt exponiert an der Hangkante zur Aach. Hier ist deswegen nur an eine kleinteilige Wohnbebauung zu denken.

Im östlichen Teil, der durch die Wasserschutzgebiete und die Grünbereiche stärker strukturiert wird, kann die Bebauung in Dichte und Höhe differenzierter werden.

Flächen

Wohnen	8,05 ha
Wohnen mit Gemeinbedarf	0,47 ha
Sonderformen Wohnen	0,86 ha
Nahversorgungszentrum	0,75 ha
Wohnen und Dienstleistungen	0,33 ha
Wasserschutzgebiete	1,57 ha
Grünflächen	0,6 ha
Verkehrsflächen	1,7

Ost (Remishofer Zelgle II)	10,7 ha
West (Etzenfurth II)	3,6 ha
Gesamtfläche	14,3 ha

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen- Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen ist die gesamte Fläche des Rahmenplans als geplante Wohnbauflächen enthalten. In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans, für die das Verfahren bereits angelaufen ist, sind „Remishofer Zelgle I“ und „Etzenfurth“ als Wohnbauflächen enthalten, die noch nicht erschlossenen Flächen sind weiterhin als geplante Wohnbauflächen dargestellt.