

**Begründungen
der Planungsrechtlichen Festsetzungen
und der örtlichen Bauvorschriften**

**Bebauungsplan
"Tiefenreute-Bühl"**

Singen – Überlingen am Ried

VORENTWURF

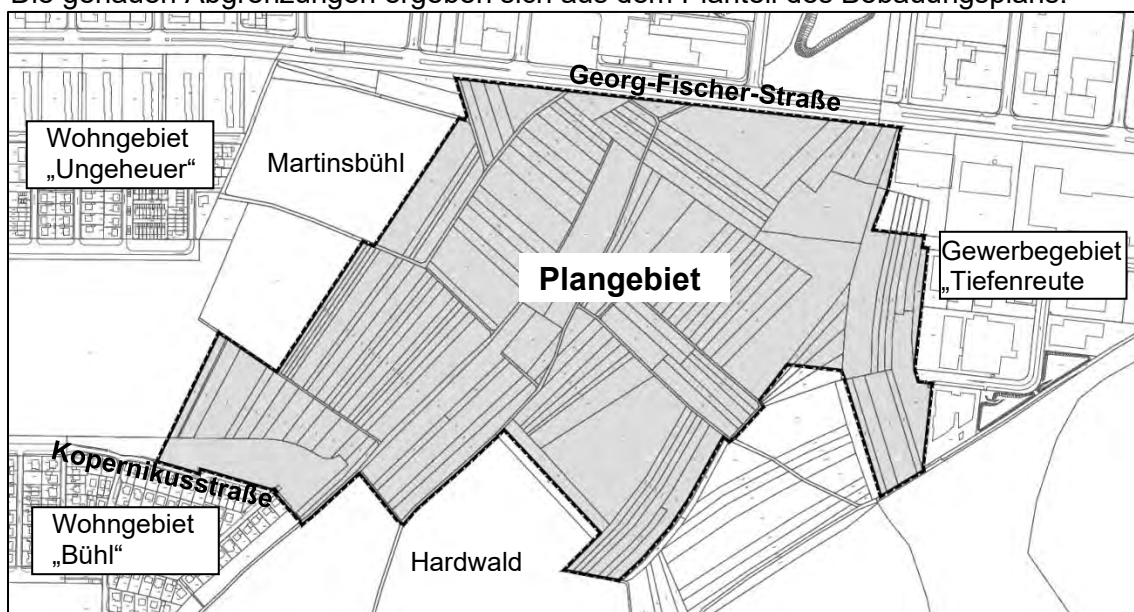
Fassung vom 29.06.2026

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das im Plangebiet mit seiner Größe von ca. 49 ha liegt mit einer Fläche von 45 ha auf der Gemarkung Singen. Ca. 4 ha befinden sich auf der Gemarkung des Ortsteils Überlingen am Ried.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt südlich der Georg-Fischer-Straße innerhalb des Siedlungsgefüges der Stadt Singen. Die Fläche wird im Osten durch das bestehende Gewerbegebiet Tiefenreute, im Süden durch den bestehenden „Hardwald“ und durch das Wohnbaugebiet „Bühl“ mit der Kopernikusstraße begrenzt. Im Westen grenzt das Plangebiet an den bestehenden Wald „Martinsbühl“ mit dem dahinterliegenden Wohnbaugebiet „Ungeheuer“. Im Norden grenzt das Plangebiet direkt an die Georg-Fischer-Straße an.

Die genauen Abgrenzungen ergeben sich aus dem Planteil des Bebauungsplans.



Übersichtsplan Lage Plangebiet (ohne Maßstab)

2. Planungsrecht

2.1 Landesentwicklungsplan

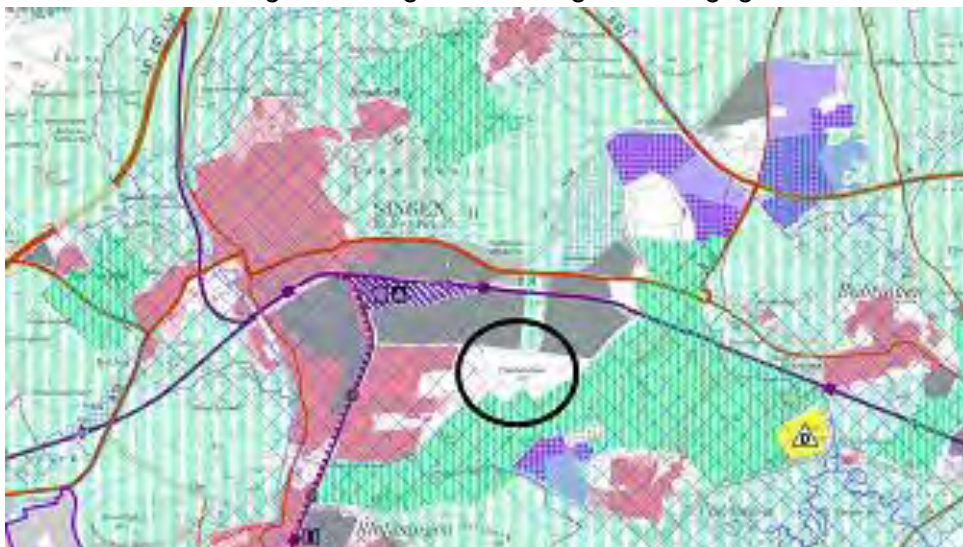
Singen ist gemäß **Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP 2002)** Mittelzentrum, zu dessen Mittelbereich (Verflechtungsbereich) die Gemeinden Rielasingen-Worblingen, Steißlingen, Volkertshausen, Engen, Aach, Mühlhausen-Ehingen, Gottmadingen, Büsingen, Gailingen, Hilzingen und Tengen zählen. Außerdem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

Singen zählt zu den Verdichtungsräumen mit stark überdurchschnittlicher Siedlungsentwicklung und intensiver innerer Verflechtung. Nach Plansatz 2.5.9 des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg (LEP 2002) sollen Mittelzentren als Standorte eines vielfältigen Angebots an höherwertigen Einrichtungen im Bereich öffentlicher und privater Dienstleistungen einschließlich übergemeindlich fungierender Verwaltungsbehörden und durch ein reichhaltiges Angebot an Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie den gehobenen, spezialisierten Bedarf innerhalb ihres Verflechtungsbereichs decken können.

2.2 Regionalplan

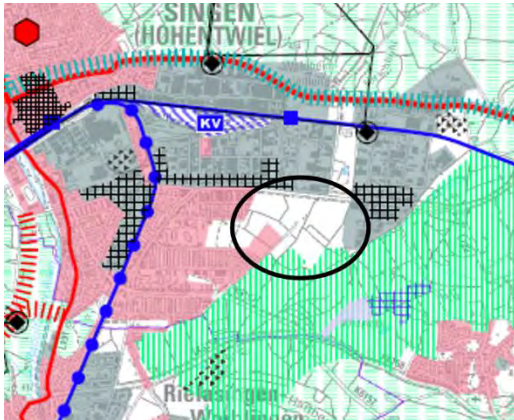
Der **Regionalplan 2000 des Regionalverbandes Hochrhein – Bodensee** legt die Stadt Singen als Mittelzentrum mit oberzentraler Ergänzungsfunktion fest. Singen ist darüber hinaus Schwerpunkt für Dienstleistungen, Industrie und Gewerbe. Eine der Ursachen für die überdurchschnittliche Zentralität und Verkehrsgunst der Stadt Singen ist ihre Lage im Schnittpunkt der Entwicklungsachsen. Der Mittelbereich Singen ist von drei Landesentwicklungsachsen, die sich alle in Singen schneiden, durchzogen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt südlich an die im Regionalplan 2000 festgelegte Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe an. Es gibt keine Festlegungen im Regionalplan 2000 für diese geplante Entwicklungsfläche. In den südlich angrenzenden Wald, der im Regionalplan durch eine Grünzäsur belegt ist, wird durch die beabsichtigte Siedlungsentwicklung nicht eingegriffen.



Regionalplan 2000 Hochrhein-Bodensee
(Lage des Plangebietes schwarz markiert)

Zur Zeit der Planaufstellung des Bebauungsplanvorentwurfs „Tiefenreute Bühl“ wurde der **Regionalplan 3.0** mit Stand vom 25.11.2025 bereits im Anhörungsentwurf offengelegt. Der Entwurf des Regionalplans 3.0 trifft ebenfalls keine Festlegungen für die Entwicklungsfläche.



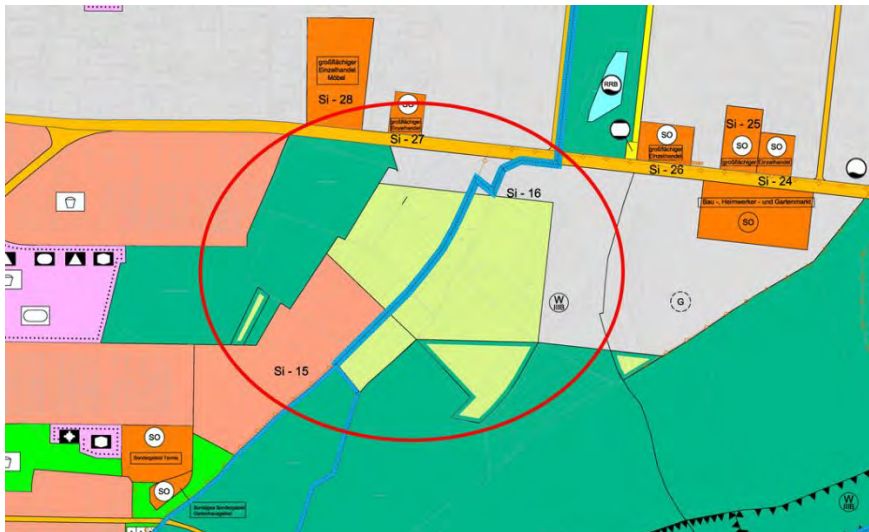
Regionalplan 3.0 Stand 25.11.2025 Hochrhein-Bodensee
(Lage des Plangebietes schwarz markiert)

2.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen (wirksam seit dem 24. November 2010) ist das Plangebiet mit den folgenden Darstellungen belegt:

- Gewerbliche Bauflächen
- Flächen für Wald
- Flächen für die Landwirtschaft

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren (23. Flächennutzungsplanteiländerung) geändert.



Planausschnitt FNP 2020 (Lage des Plangebietes rot umrandet)

2.4 Rechtsverbindliche Bebauungspläne im räumlichen Geltungsbereich

Im Süden des Plangebietes überlagert der räumlichen Geltungsbereich den seit dem 13.03.1980 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Oberer Bühl“. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Tiefenreute-Bühl“ werden die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Oberer Bühl“ aufgehoben.

3. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Singen stellt als geographischer Mittelpunkt der Region sowie als wirtschaftliche und kulturelle "Ziehmutter des Hegaus" ein wichtiges Zentrum im Landkreis Konstanz dar. Singen ist der zentrale Wirtschafts-, Handels- und Verkehrsstandort im Hegau mit hoher Lagegunst und ist aus allen Richtungen sowohl per Schiene als auch per Straße sehr gut erreichbar (Verkehrsdrehscheibe). Auch aus diesem Grund hat die Stadt Singen eine hochrangige zentralörtliche Bedeutung als Standort für Industrie-/Gewerbebetriebe und für den Einzelhandel. In Singen haben sich darüber hinaus eine Vielzahl von öffentlichen Einrichtungen, Behörden und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt. Im Bildungsbereich sind wichtige Schul- und Weiterbildungseinrichtungen vorhanden. Nicht zuletzt auch im kulturellen Bereich verfügt die Stadt Singen mit der Stadthalle, der Färbe, der Gems und einigen Museen in zentraler Lage über ein großes Angebot.

Seit Jahren nimmt die Bevölkerung der Stadt Singen stetig zu, am 31.12.2022 hat Singen 49.621 Einwohner. In den folgenden Jahren ist die Bevölkerung kontinuierlich angewachsen. Mit Stand zum 31.12.2025 hatte Singen 50.514 Einwohner. Die wachsende Bevölkerung der Stadt Singen zeigt, dass die Menschen die Stärken der Stadt Singen sowohl im Bildungssektor, dem Wirtschafts- und Handelssektor aber auch im kulturellen Bereich sowie der verkehrlichen Anbindung schätzen und ihren Wohnstandort nach Singen und in die sechs Ortsteile verlagern.

Die Stadt Singen liegt in der prosperierenden Region Hegau-Bodensee und verzeichnet neben einem kontinuierlichen Bevölkerungsanstieg seit Jahren auch über eine erhebliche Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen. Das Wachstum an Einwohnerinnen und Einwohnern, aber auch an Arbeitsplätzen, setzt sich weiter fort, was durch Vorausberechnungen des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg sowie der Empirica AG und der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH bestätigt wird (siehe Anlagen zur Begründung). Die verkehrsgünstige Lage der Stadt, verbunden mit zahlreichen Infrastruktureinrichtungen in den Bereichen Kultur, Bildung, Wirtschaft und Freizeit, zeichnen die Stadt Singen als attraktiven Standort zum Wohnen und Arbeiten aus.

Die hohe Attraktivität Singens geht mit der Tatsache einher, dass Flächen für die Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe bzw. für die Neuansiedlung von Unternehmen nicht mehr im ausreichenden Maße zur Verfügung stehen. Ebenso verhält es sich mit Flächen für den Wohnungsmarkt: Die restlichen verfügbaren Wohnbauflächen im Innenbereich der Stadt und den Ortsteilen sind knapp, die Bodenpreise und Mieten steigen. Die noch vorhandenen Innenentwicklungspotenziale für Wohnen sind in den vergangenen Jahren entweder erfolgreich bebaut worden oder befinden sich in der Realisierungsphase.

Um den Bedarf an Gewerbeflächen und Wohnbauflächen zu ermitteln, wurden ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept (siehe Anlage 4) und eine Wohnungsbedarfsanalyse (siehe Anlage 5) erstellt. Beide Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass in Singen aus strukturellen Gründen ein erhöhter Gewerbeflächen- und Wohnflächenbedarf besteht, der nicht alleine in den bestehenden Baugebieten befriedigt werden kann. Damit die Stadt Singen ein attraktiver Wirtschaftsstandort bleibt, den Bedarf an Arbeits- und Wohnstätten für alle Preissegmente sicherstellen kann und sozialen Entmischungsprozessen entgegenwirkt, bedarf es einer zeitnahen und strategischen Flächenbereitstellung für Gewerbeflächen und Wohnbauflächen.

Neben einer sensiblen und konsequenten innerstädtischen Nachverdichtung ist zusätzlich die Prüfung von Flächenpotenzialen im Außenbereich notwendig. Die bisher angewendeten Instrumente zur Wohnraum- und Baulandschaffung werden nicht ausreichen, um den ermittelten Bedarf von rund 35 ha gewerblicher Nettobaufläche und rund 1570 Wohneinheiten kurz- und mittelfristig zu decken.

4. Standortalternativenprüfung für die Gewerbliche Entwicklung der Stadt Singen

Mit diesen ermittelten Bedarfen, die auch durch eine kontinuierliche Nachfrage nach Gewerbeflächen bestätigt und begründet sind, wurde das Stadtgebiet nach zusammenhängenden Flächen für eine Gewerbeentwicklung untersucht, die als Alternativflächen in Frage kommen.

Das Gewerbegebiet der Stadt Singen erstreckt sich südlich und nördlich der Bahnlinie Singen – Konstanz in östliche Richtung. Die besiedelten und gewerblich genutzten Flächen grenzen nach Norden, Osten und Süden an bestehende Waldflächen an. Im Westen und Süden grenzen Wohnflächen an die bestehenden Gewerbegebiete. Eine räumliche Erweiterung über die bestehenden Siedlungsgrenzen hinaus ist daher nur auf den südlich der Georg-Fischer-Straße liegenden Flächen möglich, nämlich im Gebiet Tiefenreute-Bühl.

Weitere Flächen, die für eine gewerbliche Nutzung in der notwendigen Größenordnung in Frage kommen, wären nur zwischen den einzelnen Ortsteilen möglich. Auch um die dörfliche Struktur und die Wohnnutzungen in den einzelnen Ortsteilen nicht zu gefährden, kommt aus städtebaulicher Sicht eine Gewerbeflächenentwicklung am Rande der Ortsteile nicht in Frage. Entlang der Aach sind Gewerbeentwicklungen aufgrund der bestehenden naturräumlichen Zusammenhänge nicht möglich.

Hinsichtlich der überörtlichen verkehrlichen Anbindung wären lediglich Flächen im Bereich der Autobahn, im nördlichen Gemarkungsgebiet, aufzufinden. Um an einer solchen Stelle eine Gewerbeentwicklung umzusetzen, wäre allerdings ein neuer Stadtteil mit einem Gewerbeschwerpunkt zu entwickeln - inklusive einer kompletten neuen Infrastruktur (Verkehrsanbindung/technische Leitungsanbindung/etc.). Eine Anbindung an das vorhandene Siedlungsgefüge wäre in dieser Lage nicht gegeben. Auch eine innerörtliche Verkehrsanbindung mit den entstehenden Synergien zwischen den bestehenden und neuen Gewerbebetrieben wäre nicht gegeben.

Aus städtebaulicher Sicht ist Tiefenreute-Bühl daher die einzige zusammenhängende Fläche, die für die bedarfsorientierte Gewerbeflächenentwicklung in der erforderlichen Größe unter Beachtung der Anbindung an den vorhandenen Siedlungskörper in Betracht kommt. Eine zeitnahe Realisierung ist, nach Durchführung aller notwendigen Planungsschritte, möglich. Die Fläche liegt im Siedlungszusammenhang, an die technische und verkehrliche Infrastruktur kann angeschlossen werden und die Erweiterung der Infrastruktur ist teilweise bereits vorgesehen.

Auch im Regionalplan 2000 des Regionalverbands Hochrhein-Bodensee ist in der Stadt Singen eine Siedlungsentwicklung in dieser Größenordnung nur im Gebiet Tiefenreute-Bühl möglich, da Grünzüge und Grünzäsuren die Stadt Singen und die Ortsteile weitgehend umschließen.

5. Übergeordnete Städtebauliche Zielsetzung

Grundlage für die Planung ist das durch den Gemeinderat am 24.11.2020 beschlossene städtebauliche Konzept mit Stand vom 01.10.2020 (SV 2020/299). In seiner Sitzung am 29.11.2022 wurde das städtebauliche Konzept durch den Gemeinderat bestätigt (SV 2022/450).

Nachdem alle Grundstücke im Plangebiet Tiefenreute-Bühl von der Stadt Singen freihändig erworben werden konnten war die Durchführung der zunächst angestrebten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nicht mehr erforderlich. Die Satzung wurde am 26.09.2023 durch den Gemeinderat entsprechend aufgehoben (SV 2023/307).

Im Rahmen des Dialogprozesses mit Vertretern des Gemeinderates, der Verwaltung und externer Experten wurden im September 2023 zwei Workshops durchgeführt. Am

13.09.2023 fand ein Workshop zum Thema „Nachhaltigkeit“ statt. Im Rahmen des Workshops wurden insbesondere die Themen der Grüngestaltung und des Regenwassermanagements thematisiert. Darüber hinaus wurde die angestrebte zukünftige Mobilität im Gebiet diskutiert. Unter den Teilnehmern des Workshops bestand Konsens, dass sämtliches im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser im Gebiet versickert werden soll. Das Prinzip der Schwammstadt soll damit Anwendung finden. Weiter soll im Plangebiet ein modernes zukunftsfähiges Mobilitätskonzept etabliert werden. Ein Mobilitätskonzept wurde erarbeitet (siehe Anlage 3).

Ein weiterer Workshop fand am 21.09.2023 zum Thema „Zukunftsstandort Tiefenreute-Bühl“ statt. Im Rahmen des Workshops wurden eine Bestanderhebung, eine regionale Standortanalyse sowie grundsätzliche Entwicklungsprinzipien vorgestellt. Im Anschluss wurden im Plenum in einem gemeinsamen Dialog Entwicklungsprinzipien für das Gebiet Tiefenreute-Bühl bestimmt. Ein nachhaltiges und ökologisches Gewerbegebiet mit ansprechendem, flexiblen Städtebau soll entwickelt werden. Dabei ist die Mobilität, auch mit einem reduzierten Flächenangebot für Erschließung/Parkierung neben der Flächenproduktivität, die sich an vergleichbaren Städten orientieren soll, ein wichtiger Baustein für das städtebauliche Konzept. Eine bedarfsorientierte Entwicklung in Bauabschnitten soll erfolgen.

Die durch den Gemeinderat im bisherigen Planungsprozess zur städtebaulichen Entwicklung bestätigten städtebaulichen Ziele in Tiefenreute Bühl sollen mit dieser Bebauungsplanaufstellung umgesetzt werden:

- Stadt der kurzen Wege: Verknüpfung von Wohnen, Arbeiten und Erholen durch kompakte urbane Strukturen und die Verzahnung mit den angrenzenden Naherholungsbereichen,
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch hohe Bebauungsdichte,
- Entwicklung eines nutzungsgemischten, gestalterisch hochwertigen und attraktiven Stadtquartiers,
- Entwicklung einer klimaverträglichen Bebauungsstruktur und Integration der Belange des Klima- und Naturschutzes und der Klimaanpassung im Sinne eines zukunftsfähigen Stadtquartiers,
- Weiterentwicklung der vorhandenen baulichen Strukturen des bestehenden Gewerbegebietes „Tiefenreute“ und des angrenzenden Wohngebietes „Bühl“ unter Berücksichtigung der vorhandenen Körnung und Kubatur sowie der Topografie,
- Erhalt der Waldspitze und Einbindung in die Grünstruktur,
- Vernetzung der vorhandenen Freiraumstrukturen untereinander und mit den im Plangebiet vorgesehenen Grün- und Spielflächen.

Für die **gewerbliche Nutzung** werden im Plangebiet insbesondere diese städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Schaffung einer Gewerbeflächenstruktur mit einer hohen Arbeitsplatzdichte,
- Fokussierung auf nicht erheblich störende (d.h. nicht lärmintensive oder geruchsintensive) gewerbliche Einrichtungen,
- Sicherung der Versorgung für geplante Büro- und Dienstleistungen am Standort Bau der gewerblichen Gebäude und Infrastruktur ressourceneffizient, nachhaltig und klimaresilient,
- Stärkung der erneuerbaren Energien und Optimierung der Energieeffizienz im Gebiet,
- Entwicklung des Gewerbegebietes als Lebensort mit attraktiver Aufenthaltsqualität.

Städtebauliche Ziele für die **Wohnnutzung sowie für das gemischt genutzte Quartier sowie für das Wohnquartier** sind insbesondere:

- Verknüpfung des bestehenden Wohngebietes, des geplanten Allgemeinen Wohngebietes (WA) und des nördlich angrenzenden Urbanen Gebietes (MU) über Fuß- und Radwegeverbindung,

- Schaffung eines differenzierten und bedarfsgerechten Wohnraumangebots mit Mehrfamilienhäusern und einer kompakten Reihenhausbauung,
- Schaffung von Infrastruktureinrichtungen wie insb. einer Kita,
- Gebäudestellung und Höhenentwicklung der Gebäude im MU als Lärmabschirmung für das südlich angrenzende WA

5.1 Erläuterung des städtebaulichen Entwurfs

Leitidee

Das ca. 49 ha große Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand der Stadt Singen. Der städtebauliche Entwurf nimmt die vorhandenen Nutzungen der angrenzenden Gewerbegebiete im Norden und Osten ebenso wie die Wohnnutzungen im Süden auf. Entsprechend der ausgegebenen Leitidee „**arbeiten.leben.Singen**“ wird ein neues zukunftsfähiges, klimaneutrales Stadtquartier, in dem die Idee der Stadt der kurzen Wege Umsetzung findet, entwickelt. Eingebunden in die vorhandenen Wälder des Martinsbühls und des Hardwaldes werden die naturräumlichen Qualitäten als wichtige Gliederungselemente des städtebaulichen Entwurfs aufgenommen und zum Zukunftsstandort „Tiefenreute Bühl“ weiterentwickelt.



Städtebaulicher Entwurf mit Stand vom 20.05.2025

Städtebauliche Gliederung

Zentraler Quartiersmittelpunkt, als Gelenk zwischen dem Gewerbegebiet im Norden und dem Wohngebiet im Süden, wird ein Urbanes Gebiet geplant. Insbesondere im nördlichen Bereich dieses Gebietes entsteht ein lebenswerter Mittelpunkt mit Dienstleistungen, Büros, nicht störenden Handwerksbetrieben und Wohnnutzungen. Der angedachte Nahversorger mit der wünschenswerten gastronomischen Nutzung in der Nachbarschaft belebt das Urbane Gebiet und schafft einen modernen und zukunftsfähigen Stadtbaustein in welchem das Arbeiten und das Leben im Sinne einer Nutzungsmischung verträglich nebeneinander stattfinden können.

Im Norden des Plangebietes entsteht eine innovative Arbeits- und Gewerbewelt. An dem attraktiven und nachhaltigen Gewerbestandort finden unterschiedliche Gewerbebetriebe eine neue Heimat. Die gewerblichen Bauflächen erlauben den Zuschnitt verschieden großer Gewerbegrundstücke. Erschlossen über die zentral gelegene Georg-Fischer-Straße mit einer direkten Verbindung zur Bundesstraße 34, entsteht ein hochattraktives Gewerbegebiet. Die geplanten Freiraumstrukturen gliedern das Gewerbegebiet und bieten den Beschäftigten eine ansprechende Arbeitsplatzumgebung. Für die Firmeninhaber bietet sich die Chance, einen Gewerbestandort an einem nachhaltigen und zukunftsfähigen Ort zu etablieren.

Das Wohngebiet im Übergang zur vorhandenen Wohnbebauung im Gebiet Bühl, wird als attraktives Wohnquartier inmitten von Freiflächen entwickelt. Es entsteht eine lebenswerte Wohnumgebung mit einer engen Verzahnung der privaten und öffentlichen Räume. Eine Vielfalt an Typologien mit einer für das Gebiet angemessenen Körnung und daraus resultierenden städtebaulichen Dichte schafft ein identitätsstiftendes Wohnquartier mit einer eigenen Adressbildung. Im Norden des Wohnquartiers wird ein Kindergarten eingeplant. Im Bereich des Kindergartens soll ein weiterer zentraler Identifikationsort mit öffentlichen Nutzungen wie einem Cafe entstehen.



Visualisierung Blick aus Richtung Süden auf das Plangebiet, Verfasser: LINK3D Merzhausen

Städtebauliche Struktur Wohngebiet und Urbanes Gebiet

Der städtebauliche Entwurf bietet eine Vielzahl an unterschiedlichen Typologien. Im Süden des Wohnquartiers werden entlang der Kopernikusstraße Reihenhäuser geplant. Hierbei handelt es sich um zwei bis drei geschossige, aneinandergereihte Einfamilienhäuser. Jeder Gebäudeteil verfügt über einen eigenen Eingang sowie über einen privaten Gartenanteil. Gemeinsam gruppieren sich die geplanten Wohneinheiten um einen gemeinsamen Innenhof.

Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes im Allgemeinen Wohngebiet werden Punkthäuser als Mehrfamilienhäuser geplant. Diese verfügen über drei bis vier Geschosse und öffnen das Gebiet in Richtung der angrenzenden Freiräume und des

angrenzenden Waldes. Die hohe Lagegunst des Plangebietes wird damit auch im Quartiersinneren spürbar.

Durch die Gruppierung einzelner Mehrfamilienhäuser zu kleineren Quartieren mit gemeinschaftlich genutzten Innenhöfen werden individuelle Stadtbausteine geschaffen. Die städtebauliche Struktur verfolgt das Ziel eine gute Nachbarschaft zu ermöglichen. Durch eine Gliederung der einzelnen Quartiere in überschaubare Hauseinheiten werden hochwertige private Räume geschaffen, die aufgrund der geplanten Durchlässigkeit keine abschirmende Wirkung in den öffentlichen Raum entfalten.

Eine enge Verzahnung der öffentlichen und privaten Freiräume stellt eine wichtige Qualität des städtebaulichen Entwurfes dar. In Richtung Norden wird das Urbane Gebiet zunehmend verdichtet. Die Gebäude werden mit bis zu sechs Geschossen geplant, in den Erdgeschosszonen werden weitere Nutzungen etabliert, wodurch der öffentliche Raum bespielt und belebt wird. Eine Nutzungsvielfalt wird in diesem Bereich angestrebt. Die geplante Bebauungsstruktur wird in Richtung Norden verdichtet und bildet durch die durchgängige Körnung einen einheitlichen und nachvollziehbaren Stadtraum. Das städtebauliche Konzept schafft eine angemessene Dichte, die einerseits den Anforderungen hoher Flächeneffizienz genügt und andererseits die notwendigen und gewünschten räumlichen, baulichen und funktionalen Qualitäten abbildbar macht.

Freiraumstrukturen

Eine differenziert ausformulierte Abfolge von privaten und öffentlichen Räumen, von Quartiersplätzen und landschaftlich geprägten Bereichen erzeugt eine identitätsstiftende räumliche Situation im gesamten Plangebiet. Der zentrale grüne Freiraum zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Urbanen Gebiet bildet das Rückgrat der beiden Gebiete. Die direkt angrenzenden Wohnquartiere erfahren eine hohe Qualität, gleichermaßen bietet der Freiraum eine hohe Aufenthaltsqualität und verbindet den Martinswald mit dem Hardwald. Die Wahrnehmbarkeit und Erlebbarkeit der angrenzenden Wälder aus dem Inneren des Plangebietes ist ein bestimmendes Element des städtebaulichen Entwurfes. Im Westen des Kindergartens entsteht ein Freiraum mit dem Fokus auf ein Sportangebot.

Der städtische Platz im Norden des Urbanen Gebietes und der Quartiersplatz im Bereich des Kindergartens bilden eine Spange, in deren Mitte sich der zentrale grüne Freiraum aufspannt. Die Bereiche erhalten damit eine städtebauliche Verbindung, die den belebten Ort im Norden mit dem überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Bereich im Süden unzertrennlich miteinander Verknüpft.

Ein weiteres zentrales Element des städtebaulichen Entwurfes ist die öffentliche Grünfläche im Bereich des bestehenden, in seiner Lage nicht veränderbaren, Abwasserkanals. Der Freiraum schafft eine Verbindung von Süden kommend bis an die Georg-Fischer-Straße. Der das Plangebiet umgebende und notwendige Waldabstand wird als öffentliche Grünflächen geplant. Diese Flächen ermöglichen die Integration von hochwertigen Wegeverbindungen und können ebenso für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen als auch zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers genutzt werden. Das Ziel das gesamte anfallende Niederschlagswasser im Sinne der Schwammstadt im Plangebiet zu versickern wird durch die Nutzung der entstehenden Freiräume erreicht.

Eine weitere wichtige grüne Verbindung entsteht im Osten des Plangebietes. Nördlich des erhaltenen Waldes wird eine Grünfläche bis an die Georg-Fischer-Straße herangeführt. Damit kann eine übergeordnete Verbindung zwischen dem bewaldeten Bereich Rössler und dem Plangebiet geschaffen werden. Die Freiraumstrukturen schaffen abwechslungsreiche Räume zwischen Plätzen mit Aufenthaltsqualität und naturräumlich geprägten Freiflächen.



Visualisierung Blick auf den Quartiersplatz im Urbanen Gebiet,
Verfasser: LINK3D Merzhausen



Visualisierung Blick auf den Quartiersplatz im Allgemeinen Wohngebiet,
Verfasser: LINK3D Merzhausen

Erschließungsstruktur

Die Erschließungsstruktur legt den Fokus auf das Konzept der Stadt der kurzen Wege. Der Rad- und Fußverkehr wird gestärkt. Ein ausdifferenziertes Wegesystem ermöglicht den Bewohnern, den Besuchern und den Angestellten der Gewerbebetriebe direkte Verbindungen zwischen den einzelnen Orten. Dem motorisierten Individualverkehr stehen im öffentlichen Raum kaum Parkierungsmöglichkeiten zur Verfügung. Ziel ist es, dass die Angestellten der Gewerbebetriebe ihre privaten Pkw in zentralen Parkhäusern abstellen. Ebenso sollen große Teile des Urbanen Gebietes in einem MobilityHub sowie im Allgemeinen Wohngebiet in einer Quartiersgarage parken. Im Allgemeinen Wohngebiet werden für die Reihenhäuser Stellplätze an den Gebäuden angeboten, die

einzelnen Quartiere können das Parken teilweise auch in Tiefgaragen organisieren. Das Konzept verfolgt dabei die Idee, ein breites Angebot an die zukünftigen Bauherren richten zu können. Die Planung baut auf dem verabschiedeten Klimaschutzkonzept der Stadt Singen auf. Ziel ist es bis zum Jahr 2035 für die zurückgelegten Wege der Bevölkerung der Stadt Singen ein Modal Split-Anteil von 75 % im Umweltverbund und 25 % für den motorisierten Individualverkehr zu erreichen.

Zentrales Element des Erschließungssystems ist die verkehrliche Trennung zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Urbanen Gebiet. Die gewachsene Struktur der Stadt Singen soll beibehalten werden, eine Abkürzung von der Georg-Fischer-Straße durch die geplanten Gebiete als auch durch das bestehende Wohnbaugebiet „Bühl“ in Richtung Süden soll damit vermieden werden. Die Verbindung zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Urbanen Gebiet soll ausschließlich durch den ÖPNV befahren werden können. Innerhalb der einzelnen Gebiete werden Bushaltestellen eingeplant. Die grüne Achse über dem vorhandenen Abwasserkanal wird als attraktive Rad- und Fußverkehrsachse eine wichtige Verbindung darstellen. Es wird somit eine übergeordnete Verbindungsachse zwischen dem südlichsten Stadtgebiet und dem Schienenhaltepunkt Singen Industriegebiet etabliert.

Der städtebauliche Entwurf und der Vorentwurf des Bebauungsplans basieren auf dem Vorentwurf der Straßen- und Entwässerungsplanung. Das Ingenieurbüro Reckmann GmbH ist mit der Erschließungs- und Entwässerungsplanung beauftragt.

6. Wärme- und Energiekonzept

Im Rahmen der Entwicklung des Zukunftsstandorts „Tiefenreute-Bühl“ wird ein Wärme- und Energiekonzept erarbeitet, welches die Voraussetzungen für eine klimaneutrale Energieversorgung des Plangebiets in der Jahresbilanz untersucht. Im Schwerpunkt werden die Wärmeversorgung des Allgemeinen Wohngebiets und des Urbanen Gebiets sowie ergänzend die Energiebedarfe des Gewerbegebiets und mögliche Synergien betrachtet. Dabei werden unterschiedliche Versorgungsoptionen auf Basis erneuerbarer bzw. emissionsfreier Energieträger und Technologien hinsichtlich ihrer technischen, räumlichen und wirtschaftlichen Umsetzbarkeit vergleichend geprüft. Das Konzept dient als fachliche Grundlage für die weiteren planerischen Entscheidungen zur Energieversorgung des neuen Stadtquartiers.

Weitere Informationen zum Wärme- und Energiekonzept folgen im weiteren Verfahren.

7. Klimaökologische Beurteilung

Die Klimaökologische Beurteilung hat zum Ziel, die Auswirkungen einer Umsetzung des Bebauungsplans „Tiefenreute Bühl“ auf den nächtlichen Kaltlufthaushalt sowie zur Wärmebelastung am Tage zu bewerten. Für die klimaökologischen Auswirkungen lassen sich auf Grundlage der im Modell simulierten Klimaparameter folgende Ergebnisse zusammenfassen:

Die planbedingten Auswirkungen auf das nächtliche Temperaturfeld in der Umgebung des Planareals können als unerheblich angesehen werden. Es sind keine Auswirkungen auf andere empfindliche Nutzungen im übrigen Stadtgebiet zu erwarten. Einzig in einem gewerblichen Bebauungsblock im östlich angrenzenden Gewerbegebiet sind nächtliche Erwärmungen zu erwarten. Hier können Anpassungsmaßnahmen in Betracht gezogen werden.

Die Beeinflussung des bodennahen nächtlichen Kaltluftströmungsfeldes während sommerlicher Hochdruckwetterlagen führt zu einer lokalen Beeinflussung des Kaltluftvolumens. Die Bilanzierung des Kaltluftvolumenstroms ergibt eine kleinräumige, mäßig ausgeprägte Abnahme östlich des Planareals. Auch im Südwesten kommt es zu einer gering ausgeprägten Abschwächung, die das angrenzende Wohngebiet nur am

Rand betrifft. In den unbebauten Zwischenräumen (Grünachsen) und zum Norden des Planareals hin führt die geplante Bebauung zu einer Intensivierung des Luftaustausches.

Während strahlungsreicher Sommertage nimmt die Aufenthaltsqualität in den nördlich und östlich angrenzenden Gewerbeflächen kleinräumig ab. Auch das benachbarte Wohngebiet im Südwesten erfährt durch die geplante Bebauung eine kleinräumige Herabsetzung der Aufenthaltsqualität.

Wenngleich eine Beeinflussung des lokalen Luftaustausches sichtbar wird, führt die vorgesehene bauliche Entwicklung lediglich zu einer gering bis mäßig ausgeprägten Beeinflussung der klimaökologischen Situation in der angrenzenden Wohnbebauung während windschwacher Sommer-nächte.

In Anbetracht der Lage des Planareals und der Feststellung, dass auch nach Umsetzung der Planungen ein klimatisch wirksamer Kaltluftvolumenstrom in einem Großteil der umgebenden Flächen vorliegt, ist die Nutzungsänderung aus klimatischer Sicht als vertretbar einzuordnen. Da auch die Wärmebelastung am Tage im Wohnbestand nicht nennenswert beeinflusst wird, bestehen gegen eine Umsetzung der Planungen keine Bedenken.

8. Entwässerungskonzept und Regenwassermanagement

Entwässerung öffentliche Verkehrsflächen

Die Entwässerung der Fahrbahnflächen erfolgt über Straßeneinläufe. Das Wasser von jeweils 5 - 10 Straßeneinläufen wird gesammelt und über einen Reinigungsschacht zum Abtrennen von Sedimenten und Feinteilen (AFS 63) geführt. Im Anschluss ist ein Trennschacht nachgeschaltet. Über diesen wird das gereinigte Wasser im Sommerbetrieb im Untergrund den Baumpflanzquartieren zugeführt und im Untergrund versickert. Im Winterbetrieb kann das Wasser aufgrund des Salzgehalts nicht den Bäumen zugeführt werden. Stattdessen wird das Wasser über einen Regenwasserkanal den großen Retentionsmulden zugeleitet und dort über eine belebte Bodenzone versickert.

Die Entwässerung der straßenbegleitenden Geh- und Radwege erfolgt über die oberflächige Einleitung und Versickerung in die straßenbegleitenden Grünflächen. Da dies ganzjährig erfolgen soll ist die Verwendung von Streusalz auf diesen Flächen nicht möglich.

Entwässerung private Grundstücksflächen

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal abgeleitet und in den vorhandenen Sammler eingeleitet.

Das gesamte Gebiet soll als Schwammstadt erschlossen werden. Dazu verbleibt das gesamte Niederschlagswasser komplett auf dem Grundstück. Zur Reduzierung der Regenwasserabflüsse sind die Dächer der Gebäude als Gründächer auszuführen. Die Verkehrsflächen auf dem Grundstück sind möglichst offenporig auszubilden. Das verbleibende Niederschlagswasser ist über eine Mulde zurückzuhalten und über die belebte Bodenschicht der Mulde zu versickern. Um eine gute Versickerungsfähigkeit zu erreichen ist die teilweise vorhandene Deckschicht im Bereich der Mulde bis auf den Terrassenkies auszubauen und mit Kies auszufüllen. Der Versickerungsnachweis ist für ein 30-jähriges Regenereignis nachzuweisen.

Hochwasserableitung

Bei Ereignissen, die nur selten auftreten, läuft das Wasser aus den öffentlichen Flächen (private Flächen versickern bis T=30a über die privaten Mulden!) oberflächlich über den öffentlichen Bereich, d.h. Straße, Wiesenmulde und Gehwege bzw. Geh- und Radwege ab. Die öffentlichen Flächen sind so angelegt, dass das Wasser immer über die öffentlichen Flächen aus dem Plangebiet in die großen Retentionsmulden laufen kann.

Die privaten Flächen sind so anzulegen, dass im Hochwasserfall kein Wasser aus den öffentlichen Flächen in die privaten Flächen gelangen kann.

Im Gewerbegebiet dienen zur Hochwasserableitung die beiden Grünzüge in Nord – Süd-Richtung. Diese weisen ein sehr geringes Gefälle auf, sodass Wasser hier zunächst breitflächig verteilt stehen und versickern / verdunsten wird bevor sich ein Wasserspiegelgefälle einstellt und das Wasser nach Süden in die großen Retentionsmulden abläuft.

Ein Teilbereich der geplanten Erschließungsstraßen im östlichen Gewerbegebiet kann nicht im freien Gefälle aus dem Gebiet entwässert werden. Dieses Wasser sammelt sich in einem geplanten Tiefpunkt. Im Tiefpunkt wird ein Einlaufbauwerk erstellt und das Wasser von dort über einen groß dimensionierten Kanal Richtung Süden und dann über den Geh- und Radweg Richtung Osten in die östliche Grünfläche abgeleitet und dem neuen Retentionsbecken im Südosten zugeführt.

Im Urbanen Gebiet erfolgt die Hochwasserableitung über die 2 Stichwege Richtung Südosten und die Grünfläche zwischen Urbanem und Wohngebiet.

Im Allgemeinen Wohngebiet erfolgt die Hochwasserableitung der östlichen Gehalft in Richtung der bestehende Galileistraße. Der Anschlussbereich / vorh. Kreuzung und der anschließende Fußweg sind so umzubauen, dass das Wasser über den Fußweg Richtung Südosten ablaufen kann. Nach der geplanten Bebauung wird das Wasser in die nördliche Grünfläche (Wiesenmulde mit flachen Böschungen) eingeleitet und kann dort versickern. Überschüssiges Wasser kann über den Ablauf in die Waldfläche geleitet werden.

Der westliche Teil des Wohngebiets leitet im Hochwasserfall das Wasser aus dem Tiefpunkt der geplanten Erschließungsstraße südlich der Quartiersgarage über die Grünfläche in Richtung Westen in die Waldfläche ab. Der Bereich KIGA und Stellplätze KIGA sowie der Weg Richtung Westen leiten in eine Wiesenmulde nördlich der Wegflächen und dann in den Wald ab.

Die großen Retentionsmulden wurden für ein Ereignis mit einer Jährlichkeit von 30 Jahren ausgelegt. Bei einem größeren Ereignis laufen die Mulden in die angrenzenden Waldflächen aus.

9. Denkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Tiefenreute-Bühl“ befinden sich keine Kulturdenkmäler (Bau- und Kunstdenkmal) gemäß § 2 DSchG.

10. Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

11. Wasserschutz

Das Plangebiet liegt in Teilbereichen innerhalb des Gebiets WSG „Tiefbrunnen (TB) Überlingen a. R.“ (Zone IIIB), und im WSG „TB Remishof, Brunnengruppen Nord und Münchried“ (Zonen III und IIIA). Die Bestimmungen der geltenden Wasserschutzgebiets-Rechtsverordnungen sind zu beachten. Für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Erdwärmesonden oder bodennahen Erdwärmennutzungen in Zone III ist das Landratsamt Konstanz anzuhören.

Hinweis: Bei hydrogeologischen Fragestellungen wird eine Begutachtung durch ein Fachbüro empfohlen.

12. Kosten

Neben den internen Kosten für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens entstehen folgende weitere Kosten:

- Grünflächen / Ausgleichsmaßnahmen
- Erstellung des Umweltberichts und des Artenschutzgutachtens
- Erstellung weiterer Gutachten

13. Flächenbilanz

Fläche Plangebiet	ca. 49 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 2,5 ha
Urbanes Gebiet	ca. 2,8 ha
Gewerbegebiet mit Gemeinschaftsanlagen „Parkhaus Gewerbegebiet“	ca. 22,3 ha
Sondergebiet „Nahversorger, Wohnen und Gewerbe“	ca. 0,18 ha
Gemeinbedarfsfläche	ca. 0,3 ha
Gemeinschaftsanlagen „Quartiersgarage“ und „MobilityHub“	ca. 0,49 ha
Fläche für Wald - Erhalt	ca. 0,5 ha
Fläche für Wald - Aufforstung	ca. 1,3 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 12,7 ha
Verkehrsfläche inkl. besondere Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich, öffentlicher Parkplatz, Gehweg, Radweg	ca. 6,0 ha

13. Planungsrechtliche Festsetzungen

13.1 Art der baulichen Nutzung

13.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs wird im Süden des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet soll überwiegend dem Wohnen dienen. Dem übergeordneten städtebaulichen Ziel den notwendigen Wohnraum für Singen zu schaffen wird damit nachgekommen. Im Süden grenzt das Gebiet an das ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Wohnbaugebiet „Bühl“ an.

Schank- und Speisewirtschaften sind ausschließlich in den Baufeldern 6 und 7 zulässig. Mit dieser Festsetzung soll das städtebauliche Ziel einen belebten Quartiersplatz in der Nähe zum Kindergarten sowie im Übergang zu dem nördlich angrenzenden Freiraum zu schaffen gesichert werden. Eine Konzentration der Nutzung in diesem Bereich soll die anderen Bereiche des Allgemeinen Wohngebietes als überwiegend dem Wohnen dienendes Baugebiet sichern.

Nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für die Verwaltung werden ausnahmsweise zugelassen. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit der beiden Nutzung kann im Einzelfall eine Gebietsverträglichkeit beurteilt werden.

Nicht zulässig sind die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - hier insbesondere - Ferienwohnung sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Die planerische Zielsetzung ein überwiegend dem Wohnen dienendes Baugebiet als südlicher Auftakt für das neu entstehende Stadtquartier zu entwickeln wird mit dieser Auswahl an zulässigen Nutzung Rechnung getragen.

13.1.2 Urbanes Gebiet

Das Zentrum des neuen Stadtquartiers wird als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Das Baugebiet bildet das zentrale Gelenk zwischen dem nördlichen Gewerbegebiet und dem südlichen Allgemeinen Wohngebiet. Dem Grundsatz zur Trennung der einzelnen Baugebiete aus der Baunutzungsverordnung wird mit der Festsetzung eines Urbanen Gebietes nachgekommen. Ziel des Urbanen Gebietes ist es ein gemischt genutztes Stadtquartier mit einem hohen Wohnanteil im Süden und einem hohen gewerblich genutzten Anteil im Norden des Gebietes zu errichten.

Im gesamten Urbanen Gebiet sind Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Sonstige Gewerbebetriebe mit der Ausnahme von Ferienwohnungen sind ebenfalls im gesamten Urbanen Gebiet zulässig. Ferienwohnungen sind nicht zulässig da bei dieser Nutzung nur sehr wenige örtliche Arbeitsplätze entstehen. Aus städtebaulicher Sicht ist es bevorzugtes Ziel für das Urbane Gebiet einen Beherbergungsbetrieb anzusiedeln. Ferienwohnung stehen diesem Ziel konträr gegenüber. Ein Beherbergungsbetrieb könnte in der direkten Nachbarschaft zum geplanten Gewerbegebiet eine attraktive belebende Nutzung darstellen.

Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Die Festsetzung entspricht dem Einzelhandelskonzept der Stadt Singen zum Schutz des Zentralen Versorgungsbereiches in der Innenstadt. Ebenfalls nicht zulässig sind Vergnügungsstätten hierzu zählen in der Regel Wettbüros, Spiel- und Automatenhallen sowie ähnliche Unternehmen im Sinne der §§ 29 ff. der Gewerbeordnung (GewO), außerdem Animierlokale, Peep-Shows, Nachtbars und vergleichbare Einrichtungen, Sex-Kinos, erotische Sauna- und Massagebetriebe sowie Swingerclubs. Ebenfalls nicht zulässig sind Tankstellen um zusätzlichen motorisierten Individualverkehr im Plangebiet zu vermeiden. Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele und um langfristig eine geordnete

städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sollen Vergnügungsstätten unzulässig sein. Im Übrigen verfügt die Stadt Singen über ein Vergnügungsstättenkonzeption welche diesen Nutzungen städtebaulich verträgliche Standorte zuweist.

Wohngebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Bordingerhäuser sind im gesamten Baugebiet mit der Ausnahme der Baufelder MU 5 und MU 6 zulässig. Wohnnutzungen sind in den Erdgeschossen der Baufelder MU 4 unzulässig. Die Festsetzung zum Ausschluss der schutzwürdigen Nutzung „Wohnen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie von Bordingerhäusern“ wird zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – hier Lärmimmissionen – notwendig.

13.1.3 Gewerbegebiet

Entsprechend der Fortschreibung des Gewerbeentwicklungskonzepts 2030 wird im überwiegenden Teil des Stadtquartiers ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung des Gewerbegebietes knüpft an das im Osten bestehende Gewerbegebiet Tiefenreute an.

Tankstellen und Anlagen für Sportliche Zwecke werden als ausnahmsweise zulässig festgesetzt um im Einzelfall über die Zulässigkeit beurteilen zu können. Die beiden Nutzungen entsprechen nicht den primär gewünschten Nutzungen.

Die Einstufung des Gewerbegebietes in den Bereich III des Einzelhandelskonzeptes erfordert den Ausschluss von Einzelhandel. Um produzierendem Gewerbe die Möglichkeit offenzuhalten, die im eigenen Betrieb hergestellten (nichtzentrenrelevanten) Waren auf untergeordneter Fläche an Ort und Stelle zu verkaufen, wird ein entsprechendes Handwerkerprivileg als Ausnahme formuliert. Ebenfalls als Ausnahme wird KFZ-Handel zugelassen, weil dies eine atypische Art von Einzelhandel ist: das Handelsgut ist sehr groß (flächenintensiv) und die Umschlagsgeschwindigkeit sehr klein. Diese Art von Handel funktioniert heute nur noch im Gewerbegebiet nachhaltig. Weiterer Einzelhandel ist im Gewerbegebiet nicht zulässig.

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke als nicht zulässig festgesetzt.

Ebenfalls nicht zulässig sind Vergnügungsstätten hierzu zählen in der Regel Wettbüros, Spiel- und Automatenhallen sowie ähnliche Unternehmen im Sinne der §§ 29 ff. der Gewerbeordnung (GewO), außerdem Animierlokale, Peep-Shows, Nachtbars und vergleichbare Einrichtungen, Sex-Kinos, erotische Sauna- und Massagebetriebe sowie Swingerclubs. Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele und um langfristig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sollen Vergnügungsstätten unzulässig sein. Im Übrigen verfügt die Stadt Singen über ein Vergnügungsstättenkonzeption welche diesen Nutzungen städtebaulich verträgliche Standorte zuweist.

13.1.4 Sonstiges Sondergebiet „Nahversorger, Wohnen und Gewerbe“

Zentral im Urbanen Gebiet wird ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorger, Wohnen und Gewerbe“ festgesetzt. In diesem Sondergebiet sind im Erdgeschoss großflächige und nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke sowie Drogerieartikel und Tiernahrung) zulässig. Sonstige Waren sind nur als Randsortiment bis max. 10% der Verkaufsfläche zulässig. Die Festsetzung entspricht dem beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt Singen mit Stand vom 14.05.2020. darüber hinaus sind in den Erdgeschossen ausnahmsweise Handwerksbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

In den Obergeschossen sind Wohnungen, Geschäfts- und Büronutzungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe mit der Ausnahme von

Ferienwohnungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Das Sonstige Sondergebiet „Nahversorger, Wohnen und Gewerbe“ bildet den Mittelpunkt des Urbanen Gebietes. Die zulässigen Nutzungen zielen darauf ab einen großflächigen Nahversorger mit flankierendem Café oder Backshop im Erdgeschoss am Quartiersplatz zu etablieren. Die weiteren Nutzungen in den Obergeschossen sichern den Mittelpunkt des Quartiers und eröffnen Optionen für Nutzungen die nebeneinander funktionieren und das Quartier beleben können.

13.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Das neue Stadtquartier erfordert die Schaffung von neuen Kindergartenplätzen. Im Norden des Allgemeinen Wohngebietes wird in direkter Nachbarschaft zum geplanten Freiraum eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt. Die Fläche ermöglicht den Bau eines Kindergartens mit mehreren Gruppen.

13.3 Maß der baulichen Nutzung

13.3.1 Zulässige Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich in allen festgesetzten Baugebieten an den Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung.

Im Allgemeinen Wohngebiete sowie im Urbanen Gebiet wurde die GRZ auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs ermittelt und für die einzelnen Baufelder entsprechend festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht damit die Schaffung eines verdichteten Stadtquartiers.

Im Gewerbegebiet wird die maximale GRZ mit 0,8 festgesetzt. Die für ein Gewerbegebiet übliche Grundflächenzahl orientiert sich an der Baunutzungsverordnung und ermöglicht den Gewerbetreibenden eine ausreichende Ausnutzung der einzelnen Gewerbegrundstücke.

Im Sondergebiet „Nahversorgung, Wohnen und Gewerbe“ wird die GRZ mit 1,0 festgesetzt. Ziel ist es die Überbauung des gesamten Baufeldes, entsprechend des städtebaulichen Entwurfes zu ermöglichen.

Bei der Fläche für den Gemeinbedarf wird auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl verzichtet. Die überbaubare Grundfläche regelt die Ausnutzung des Grundstückes in ausreichendem Maße.

13.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich im Allgemeinen Wohngebiet, im Urbanen Gebiet, im Sonstigen Sondergebiet „Nahversorger, Wohnen und Gewerbe“ sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf am städtebaulichen Entwurf. Leitgedanke bei der Höhenentwicklung ist eine zunehmende Höhe der Hauptgebäude in Richtung Norden an den Rand des Urbanen Gebietes. Das Allgemeine Wohngebiet entwickelt sich vom Wohnbaugebiet Bühl kommend von 3 Vollgeschossen bis 4 Vollgeschosse. Südlich der Fläche für den Gemeinbedarf sind an 2 Standorten 5 Vollgeschosse zulässig. An den Rändern des Urbanen Gebietes im Übergang zum Gewerbegebiet sind bis zu 6 Vollgeschossen zulässig.

13.3.3 Höchstzulässige Gebäudehöhe und Höhenlage der Gebäude

Auch die höchstzulässige Gebäudehöhe wird entsprechend des städtebaulichen Entwurfs festgesetzt. Die Entwicklung eines, von Süden kommend zunehmend dichten Stadtquartiers ist Ziel der Planung. Die Gebäudehöhen werden von 12,50 m bis 18,50 m im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Urbanen Gebiet festgesetzt. Die Gemeinschaftsanlagen „Quartiersgarage“ und „MobilityHub“ werden mit einer Höhe von 18,50 m bzw. 21,0 m festgesetzt. Auf der Gemeinbedarfsfläche ist eine Gebäudehöhe

von 9,50 m zulässig. Eine flächensparende städtebauliche Entwicklung setzt eine sich in die Höhe entwickelnde Bebauung voraus. Aus Gründen des Immissionsschutzes wird im Westen und Norden des Urbanen Gebietes sowie im Sonstigen Sondergebiete „Nahversorger, Wohnen und Gewerbe“ die Gebäudehöhe als zwingend festgesetzt. Die festgesetzte Höhe der Gebäude in diesem Bereich übernimmt eine abschirmende Funktion zwischen dem Gewerbegebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet. Im allgemeinen WA 8 ist die Bauhöhe der beiden nördlichen Wohngebäude aus Gründen des Schallimmissionsschutzes zwingend auf 12,5 m festgesetzt. Im Gewerbegebiet wird eine Gebäudehöhe von Mindestens 7,5 m festgesetzt. Die Festsetzung dient einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, Ziel ist es das auch Gewerbebetriebe sich in die Höhe entwickeln und wenn möglich beispielsweise Büroräume in den Obergeschossen verorten. Als maximale gebäudehöhen werden 15,0 m bis 25,0 m festgesetzt. Ziel ist es im gesamten Gewerbegebiet möglichst hohe Gebäude zuzulassen. Aufgrund des notwendigen Immissionsschutz nehmen die gebäudehöhen im Gewerbegebiet insbesondere in Richtung des bestehenden Wohnbaugebietes „Ungeheuer“ und dem geplanten Urbanen Gebiet ab.

Als unterer Bezugspunkt wird die geplante Straßenhöhe festgesetzt. Die Höhe ist entsprechend der späteren Grundstücksaufteilung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) als Unterer Bezugspunkt ist die in der Mitte des geplanten Gebäudes gemessene Höhe.

13.4 Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Urbanen Gebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Es werden Einzelhäuser und Hausgruppen festgesetzt. Die Aufteilung der einzelnen zulässigen Gebäudetypologien orientiert sich am städtebaulichen Entwurf. Der angestrebten städtebaulichen Vielfalt und Durchmischung des Quartieres wird damit Rechnung getragen.

Im Gewerbegebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Damit können Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von über 50 m errichtet werden. Die Festsetzung entspricht dem Ziel ein Gewerbegebiet mit den notwendigen Gebäudestrukturen zu entwickeln.

13.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten Baugrenzen im Allgemeinen Wohngebiet, im Urbanen Gebiet, im Sonstigen Sondergebiet „Nahversorger, Wohnen und Gewerbe“ sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf orientieren sich am städtebaulichen Entwurf. Ziel der festgesetzten Baugrenzen ist die Schaffung eines kompakten Stadtquartiers. Im Urbanen Gebiet werden an der östlichen Baugebietsgrenze Baulinien festgesetzt. Die Festsetzung der Baulinien dem Immissionsschutz.

Im Gewerbegebiet werden die Baugrenzen möglichst großzügig entlang der Bauflächen festgesetzt. Die Bebauung der Flächen mit unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen wird damit sichergestellt. Im Osten des Plangebietes wird durch die festgesetzten Baugrenzen der notwendige Waldabstand berücksichtigt.

13.6 Flächen für Nebenanlagen /Stellplätze / überdachte Stellplätze (Carports) / Garagen, Tiefgaragen und Zufahrten

Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet und im Urbanen Gebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Damit erhalten die zukünftigen Bauherren eine Flexibilität bei der Errichtung der notwendigen

Nebenanlagen. Aus städtebaulichen Gründen ist eine Nebenanlage je Hauptnutzung in einem städtebaulich vertretbaren Umfang zulässig.

Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen

Das Stellplatzkonzept für Pkw und Lkw berücksichtigt die spezifischen Rahmenbedingungen und Anforderungen der unterschiedlichen Teilgebiete. Allen Gebieten ist gemeinsam, dass kein Dauerparken im öffentlichen Straßenraum vorgesehen ist und die Kfz-Stellplätze im Straßenraum im Sinne der Flächeneffizienz und Aufenthaltsqualität auf ein Minimum reduziert sind.

Die Festsetzung von Stellplätzen, Tiefgaragen, Garagen und Carports folgt dem städtebaulichen Konzept. Ziel ist es ein breit gefächertes Angebot an Parkierungsmöglichkeiten anzubieten. Im Allgemeinen Wohngebiet werden bei den Reihenhäusern oberirdische Stellplätze und Carports festgesetzt. Weiter werden bei dem östlichen und westlichen Baufeld Tiefgaragen festgesetzt. Für die drei nördlichen Quartiere entstehen die bauordnungsrechtlichen Stellplätze in der Quartiersgarage, die sich östlich in direkter Nachbarschaft zu diesen Quartieren befindet.

Im Urbanen Gebiet werden in den südlichen Quartieren Tiefgaragen festgesetzt. Für die weiteren Quartiere werden die notwendigen Stellplätze im Mobilityhub festgesetzt. Der MobilityHub wird von Norden aus dem Gewerbegebiet heraus erschlossen. Damit kann der überwiegende Anteil der Verkehrsströme aus dem Urbanen Gebiet herausgehalten werden. Gleichzeitig sind die fußläufigen Entfernungen zwischen den Gebäuden und des MobilityHub vertretbar.

Im Gewerbegebiet sind 2 Parkhäuser geplant. Ziel dieses Stellplatzkonzepts ist es eine möglichst flächensparende Bebauung des Gewerbegebietes zu entwickeln. Der Platzbedarf für Gewerbebetriebe auf dem eigenen Grundstück sinkt deutlich, ebenso wie das Ausmaß versiegelter Flächen. Außerdem wird damit ein gewisser Anreiz zur Verwendung öffentlicher Verkehrsmittel oder des Fahrrades für den Weg zur Arbeit gesetzt. Die Zulässigkeit von Stellplätzen auf den einzelnen Gewerbegrundstücken ist anhand der gebauten Bruttogeschossfläche nachzuweisen. Mindestens zulässig sind je Baugrundstück 5 Stellplätze, maximal zulässig sind 20 Stellplätze je Baugrundstück. Mit diesen Festsetzungen verfügen die zukünftigen Bauherren über eine ausreichende Flexibilität, die Anzahl der Stellplätze wird an die tatsächlich gebaute Bruttogeschossfläche gekoppelt. Der Nachweis erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bildet dieses nachhaltige Konzept einen wichtigen Baustein des städtebaulichen Konzepts.

13.7 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Sowohl die Gemeinschaftsanlage „Quartiersgarage“, die Gemeinschaftsanlage „MobilityHub“ als auch die Gemeinschaftsanlagen „Parkhaus Gewerbegebiet“ dienen der gebündelten Unterbringung einer Vielzahl an Stellplätzen im Plangebiet. Die Konzentration der Stellplätze im Bereich der Gemeinschaftsanlagen führt zu einer Reduzierung der privaten Stellplatzanlagen auf den einzelnen Baugrundstücken. Eine effiziente Flächennutzung ist städtebauliches Ziel und wird mit der Festsetzung der Gemeinschaftsanlagen „Quartiersgarage“ und „MobilityHub“ erreicht. Die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs in den Gebieten kann durch die Festsetzung ebenfalls unterstützt werden. Die Anlage der Gemeinschaftsanlagen ist ein wesentlicher Baustein des Mobilitätskonzeptes. Ziel ist die Schaffung möglichst autofreier Stadtquartiere.

Die Gemeinschaftsanlage „Quartiersgarage“ dient in erster Linie der Unterbringung der notwendigen Stellplätze der Allgemeinen Wohngebiete WA 4 bis WA 8. Bei diesen Baufeldern handelt es sich um drei Stadtbausteine im Bereich des südlichen

Quartiersplatzes. Die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs wird durch die Lage und Erschließung der Quartiersgarage erreicht.

Die Gemeinschaftsanlage „MobilityHub“ dient der Unterbringung verschiedener Nutzungen. Erschlossen von Norden aus dem Gewerbegebiet kann ein Großteil des Verkehrs aus dem Urbanen Gebiet herausgehalten werden. Im Erdgeschoss des „MobilityHub“ sollen die Stellplätze des direkt im Süden angrenzenden Nahversorgers hergestellt werden. Das Konzept bildet ein zentrales Element des städtebaulichen Entwurfs. Auch für die weiteren Nutzungen im Sonstigen Sondergebietes sollen die Stellplätze im „MobilityHub“ nachgewiesen werden. Darüber hinaus sollen die Urbanen gebiete MU 2 bis MU 6 die notwendigen Stellplätze im „MobilityHub“ nachweisen. Der „MobilityHub“ ist zentrales Element des Mobilitätskonzepts. Neben den beschriebenen Stellplätzen ist es Ziel ergänzende Funktionen in Form von Carsharingstellplätzen, Fahrradstellplätzen, Paketstationen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO im „MobilityHub“ zu etablieren.

Die Gemeinschaftsanlagen „Parkhaus Gewerbegebiet“ dienen in erster Linie den Mitarbeitern der Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet. Mit der Festsetzung der Gemeinschaftsanlagen „Parkhaus Gewerbegebiet“ werden die Fahrzeuge sehr flächen- und kosteneffizient untergebracht. Der Platzbedarf für Gewerbebetriebe auf dem eigenen Grundstück sinkt deutlich, ebenso wie das Ausmaß versiegelter Flächen.

13.8 Flächen die von Bebauung frei zu halten sind

Im Osten des als zu erhalten festgesetzten Waldes wird im Gewerbegebiet ein Streifen mit der Festsetzung von Bebauung frei zu halten belegt. Die Festsetzung wird zur Sicherung des gesetzlich notwendigen Waldabstandes von 30m notwendigen. In der Fläche sind Lagerplätze, und Stellplätze mit ihren Zufahrten zulässig.

13.9 Verkehrsflächen

Die festgesetzten Verkehrsflächen werden entsprechend des städtebaulichen Entwurfes festgesetzt. Dabei wird in den unterschiedlichen Zweckbestimmungen unterschieden. Grundlage für die Planung ist die Straßenvorentwurfsplanung.

Neben den Verkehrsflächen werden Flächen mit Verkehrsgrün festgesetzt. Zur Sicherung der Erschließung der einzelnen Grundstücke sind Zu- und Ausfahrten im Bereich der als Verkehrsgrün festgesetzten Flächen zulässig. Ebenso sind im Bereich von Kreuzungspunkten die notwendigen Querungen als Einschnitte in das Verkehrsgrün zulässig.

Im Urbanen Gebiet sind die Zufahrten zu den Tiefgaragen festgesetzt. Die Festsetzung dient der Sicherung des städtebaulichen Konzepts. Im Bereich der Gemeinschaftsanlage „MobilityHub“ wird die Zufahrt auf den dem Gewerbegebiet zugeordneten Bereich beschränkt.

Im Bereich des Knotenpunktes im Gewerbegebiet von der Georg-Fischer-Straße kommend sind aus verkehrstechnischen Gründen keine Zufahrten zu den Grundstücken zulässig.

13.10 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Wie unter der Ziffer 8 Regenwassermanagement beschrieben ist es Ziel ein Niederschlagsabflussfreies Baugebiet zu realisieren. Um dieses Ziel erreichen zu können wird es notwendig, Flächen für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers festzusetzen. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen, in zentraler Lage des Plangebietes, werden öffentliche Retentions- und Versickerungsflächen festgesetzt.

Das anfallende Niederschlagswasser von den begrünten Dächern ist flächig oder über Retentionszisternen zu versickern. Bei dieser Festsetzung handelt es sich um einen weiteren Baustein um das angestrebte Ziel zum Umgang mit dem Niederschlagswasser erreichen zu können. Um das anfallende Niederschlagswasser auf den versiegelten Flächen gering halten zu können, sind diese Flächen mit offen-porigen Belägen herzustellen.

13.11 Öffentliche Grünflächen

Der städtebauliche Entwurf sieht großzügige, das Plangebiet prägende öffentliche Grünflächen vor. Die öffentlichen Grünflächen sind zentrale, raumbildende Elemente des städtebaulichen Entwurfs und werden entsprechend im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt. Die öffentlichen Grünflächen werden mit weiteren naturschutzrechtlichen und entwässerungstechnischen Maßnahmen belegt. Im Westen, Süden und Südosten des Plangebietes liegen die festgesetzten öffentlichen Grünflächen innerhalb des gesetzlich notwendigen Waldabstandes. Im Nordwesten bildet die öffentliche Grünfläche einen räumlichen Übergang zum nördlich der Georg-Fischer-Straße angrenzenden Wald. Im nördlichen Bereich wird ein Streifen als Abstand zur Georg-Fischer Straße als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Im Westen des Allgemeinen Wohngebietes sowie des Urbanen Gebietes liegt ein größerer Bereich der mit vorhandenen Gehölzstrukturen belegt ist. Im Süden der Fläche befindet sich ein topografischer Tiefpunkt, weshalb hier eine größere Versickerungsfläche für das anfallenden Niederschlagswasser festgesetzt wird. Die öffentliche Grünfläche wird weiter in Richtung der Georg-Fischer-Straße geführt. In diesem Bereich befindet sich ein vorhandener Abwasserkanal sowie eine Wasserleitung.

Die öffentliche Grünfläche zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem urbanen gebiet wird mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielplatz belegt. Die Fläche dient der Verknüpfung der angrenzenden Gebiete und der Erholung für Bewohner und Besucher.

13.12 Wald

Im Plangebiet müssen 10.745m² Wald zur Realisierung des Vorhabens gerodet werden. Zur Zeit der Erarbeitung des Bebauungsplanvorentwurfes befindet sich die notwendige 23. Flächennutzungsplanteiländerung in der Offenlage. Die Waldumwandlungserklärung liegt daher noch nicht vor. Das Waldrechtliche Verfahren wird daher im weiteren Bebauungsplanverfahren abgearbeitet.

Im Bebauungsplan wird innerhalb der Maßnahmenfläche K5 eine Fläche von ca. 1,3 ha für Wald festgesetzt. Diese Fläche bildet den forstrechtlichen Ausgleich für den zu rodenden Wald. Der Ausgleichsfaktor liegt bei 1:1,2.

14. Ausgleichs-, Kompensations- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Pflanzfestsetzungen, Umweltbericht, Artenschutz und Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung

14.2 Umweltbericht

Der Umweltbericht liegt in der Fassung vom 06.06.2026 vor. Die im Umweltbericht vorgeschlagenen Kompensations-, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen wurden in die Planungsrechtlichen Festsetzungen sowie in den zeichnerischen teil des Bebauungsplans übernommen. Die Maßnahmen werden im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung näher beschrieben und begründet. Die Maßnahmen werden im Maßnahmenplan zum Umweltbericht in ihrer Lage innerhalb des Plangebietes verortet.

14.1 Artenschutz

Das Plangebiet wurde seit dem Jahr 2012 mehrfach auf das Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen und Zauneidechsen hin untersucht. Die artenschutzrechtlichen Gutachten für die Gebäude auf der Fläche des ehemaligen Gänsehofes mit Stand vom 09.07.2025 sowie der Bericht zu Vögeln und Eidechsen aus den Jahren 2023 und 2025 sind der Begründung als Anlagen beigelegt.

Die Kartierungstermine sowie die jeweiligen Ergebnisse können detailliert dem Kapitel 8.5 „Tiere“ (S. 36f) sowie den Original-Gutachten (zuletzt Sproll 2025 und Fiedler 2026) entnommen werden. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass im Gebiet „Tiefenreute-Bühl“ im Vergleich mit der weiteren Region überdurchschnittlich viele naturschutzfachlich bedeutende Vogelarten vorkommen. Für die anderen Tierartengruppen ist das Gebiet nur von untergeordneter bis allenfalls mittlerer Bedeutung. Besonders wichtig als Brut- und Nahrungshabitat für Vögel sind die beiden Böschungen sowie die Hecken, Feldgehölze und das zentrale Wäldchen. Die freie Feldflur ist nach dem Verschwinden der Feldlerchen aus dem Gebiet aus artenschutzfachlicher Sicht wenig bedeutsam.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Umsetzung der o.g. und im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung von Tieren und kein Verstoß gegen Verbotstatbestände zu erwarten ist. Zudem ist nicht zu erwarten, dass bei Umsetzung des Vorhabens die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie eintreten. Ein Ausnahmeverfahren gem. § 45 Abs. 8 BNatSchG ist nicht erforderlich.

14.3 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaft auf das unbedingt erforderliche Maß gesenkt. Die innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen (Erweiterung des Magerrasens an der Böschung Tiefenreute; Entwicklung strukturreicher Waldsäume; Anlage einer kleinen Streuobstwiese; Anlage von Blühstreifen im Straßenseitenraum sowie eines Trittstein-Biotops als „Tiny Forest“; Bestandsbegründung eines artenreichen Eichen-Sekundärwaldes) reduzieren den noch auszugleichenden Eingriff. Um das vor allem im Schutzgut Boden verbleibende Ausgleichsdefizit abzudecken, werden dem Bebauungsplan zudem Punkte aus bereits umgesetzten Maßnahmen vom Ökokonto der Stadt Singen (Hohentwiel) zugeordnet. Weitere Maßnahmen werden im Laufe des weiteren Verfahrens noch zugeordnet, um das Vorhaben im naturschutzrechtlichen Sinn gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG vollständig kompensieren zu können.

15. Immissionsschutz

Es liegt eine Schalltechnische Untersuchung mit Stand vom 15.06.2026 zum Vorentwurf des Bebauungsplans Tiefenreute Bühl vor. Die Prüfung und Beurteilung erfolgte nach den für Immissionen in der Bauleitplanung anzuwendenden technischen Regelwerken (DIN 18005 - Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ in Verbindung mit Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1). Außerdem wird für Verkehrsgeräusche die Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV und für Geräusche von Betrieben und technischen Anlagen die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm, in der jeweils geltenden Fassung herangezogen.

Grundlage der Verkehrslärmuntersuchung sind die für den Prognosehorizont 2040 zu erwartenden Verkehrsmengen auf den umliegenden Straßen. Für die schalltechnische Untersuchung liegt ein Straßenverkehrsgutachten vor. Einflüsse des Vorhabens in der Umgebung des Plangebiets sind durch einen Vergleich der Geräuschsituation 2040 mit Umsetzung der Bauleitplanung (Prognose Planfall) gegenüber der Geräuschsituation

2040 ohne Umsetzung der Bauleitplanung (Prognose Nullfall) zu beurteilen. Gegebenenfalls gegen den Verkehrslärm umzusetzende Schallschutzmaßnahmen beziehen sich auf den Prognose Planfall.

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können bzgl. des Verkehrslärms Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in der Regel einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass einer Abwägung keine grundsätzlichen schalltechnischen Gesichtspunkte entgegenstehen und gesunde Wohnverhältnisse vorliegen. Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans in einem durch den Straßenverkehr vorbelasteten Bereich befindet, werden die Schallschutzmaßnahmen im vorliegenden Fall auf die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV abgestellt. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen im allgemeinen Wohngebiet 59/49 dB(A) tags/nachts, im urbanen Gebiet 64/54 dB(A) tags/nachts und in Gewerbegebieten bei 69/59 dB(A) tags/nachts und liegen somit jeweils 4 dB über den städtebaulichen Orientierungswerten.

Die in der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagenen Maßnahmen wurden in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sowie in die planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen. Die Begründung der Festsetzungen können zunächst aus der Schalltechnischen Untersuchung selbst entnommen werden.

Örtliche Bauvorschriften

12.1 Dachform, Dachneigung

Die Festsetzung von Flachdächern mit einer Dachneigung von 0° bis 15° erfolgt aus städtebaulichen Gründen und folgt dem städtebaulichen Konzept. Ziel der Planung ist es durchgrüntes Quartier zu entwickeln die Dachbegrünung ist dabei ein zentrales Element. Auch flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 15° können gut extensiv begrünt werden. Weiter sind die begrünten Dächer zentrales Element des Entwässerungskonzepts um das angestrebte Schwammstadtkonzept umsetzen zu können.

12.2 Werbeanlagen

Die örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen werden aus gestalterischen Gründen erlassen. Die Erhaltung des nächtlichen Landschaftsbildes ist dabei zentrales Element. Weiter ist es Ziel eine Reduzierung der nächtlichen Störwirkung durch Licht auf Anwohner zu erhalten. Die Vermeidung von gesundheitlichen Beeinträchtigungen durch zu helle Nächte kann mit der örtlichen Bauvorschrift ebenfalls erreicht werden. Die Minimierung der Beeinträchtigung lichtempfindlicher Fledermäuse durch Erhaltung dunkler Flugkorridore und Jagdhabitate sowie die Minimierung der Lockwirkung auf nachtaktive Tiere und der Verluste von nachtaktiven Insekten durch Flug zu den Leuchtquellen wird durch die örtliche Bauvorschrift ebenfalls erreicht.

12.4 Einfriedungen

Zur Erhaltung der Durchgängigkeit für Amphibien und Kleinsäuger sind Zäune mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15cm zu errichten. Aus dem gleichen Grund sind durchgehende Sockelmauern nicht zulässig.

12.5 Führung von Versorgungsleitungen

Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs- und Versorgungsleitungen und überdimensionaler oberirdischen Versorgungsanlagen erfolgt in Fortsetzung des konsequenten Bemühens der Stadt Singen, die Baugestalt in angemessener Weise weiterzuentwickeln. Niederspannungsfreileitungen und oberirdische Versorgungsanlagen und -leitungen beeinträchtigen das Stadtbild.

12.6 KFZ-Stellplätze

Die KFZ- Stellplätze werden mit 0,8 je Wohneinheit festgesetzt. Im Rahmen des Mobilitätskonzepts erfolgte eine Abschätzung des Stellplatzbedarfs. Diese Abschätzung ergab einen rechnerischen Wert von 0,72 Pkw-Stellplätze je Wohnung. Für den Vorentwurf des Bebauungsplans wurde der o.g. Stellplatzschlüssel von 0,8 festgesetzt. Weitere Ausführungen folgen im weiteren Verfahren.

Stadt Singen (Hohentwiel), 29.06.2026
Fachbereich Bauen – Stadtplanung

Anlagen:

1. Umweltbericht und Maßnahmenplan mit Stand vom 06.06.2026, Büro 365° Landschaft und Freiraum
2. Artenschutzrechtliches Gutachten für die Gebäude auf der Fläche des ehemaligen Gänsehofes innerhalb des Bebauungsplans Tiefenreute Bühl in Singen am Hohentwiel mit Stand vom 09.07.2025, Bericht zu Vögeln und Eidechsen 2023 und 25, Dr. Wolfgang Fiedler und Alexandra Sproll
3. Schalltechnische Untersuchung zum Vorentwurf des Bebauungsplans Tiefenreute Bühl, mit Stand vom 15.06.2026, Büro Imakum GmbH
4. Fortschreibung Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030 mit Stand vom 01.09.2022, Büro GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
5. Wohnungsmarkt Singen aktuelle Entwicklungen mit Stand vom 26.04.2022, vom Büro empirica ag Forschung und Beratung
6. Orientierende Baugrunduntersuchung mit Stand vom 03.04.2020, Büro HPC AG
7. Klimaökologische Beurteilung mit Stand vom 16.06.2026, Büro GEO-NET Umweltconsulting GmbH
8. Mobilitätskonzept Tiefenreute Bühl mit Stand vom 18.09.2025, Büro consens mobilitätsdesign
9. Verkehrsuntersuchung Baugebiet Tiefenreute-Bühl mit Stand vom 12.02.2025 und ergänzenden Stellungnahmen mit Stand vom 07.05.2025 und 14.11.2025, Büro Fichtner Water and Transportation

Verfahrensdaten:

Aufstellungsbeschluss § 2 BauGB	am
Beschluss Vorentwurf	am
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (1) BauGB	am
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 (1) BauGB	am
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	von . . . bis . . .
Beschluss Entwurf	am
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (2) BauGB	am
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 (2) BauGB	am
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	von . . . bis . . .
Satzungsbeschluss	am
Rechtsverbindlich seit	am