

# 17. Änderung Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen (VVG) Gewerbliche Baufläche, Singen

## Begründung

### Rechtsgrundlagen

gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1, vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802) in Verbindung mit den §§ 1 bis 23 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802) und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I 1802).

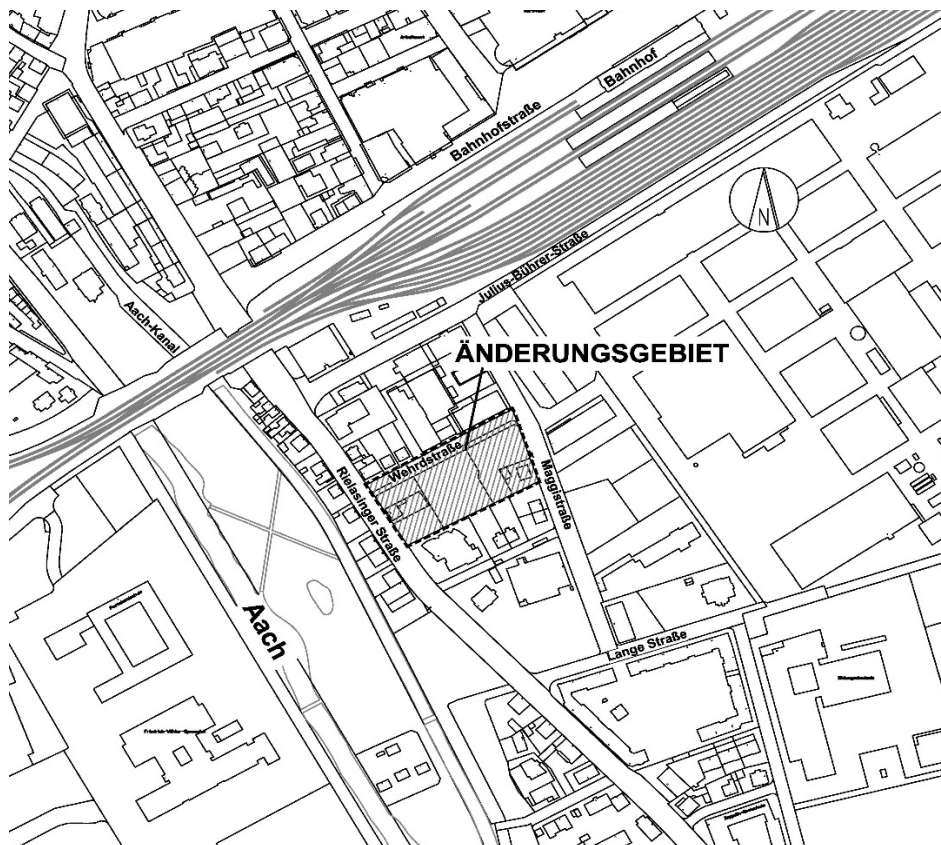
**Gemeinde**                      **Stadt Singen**

**Änderung:**                      **Darstellung Gemischte Bauflächen**

**Fläche:**                         **ca. 0,55 ha**

### Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung liegt östlich der Rielasinger Straße in der Südstadt Singens. Die Fläche beträgt ca. 0,55 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der beiliegenden Plandarstellung.



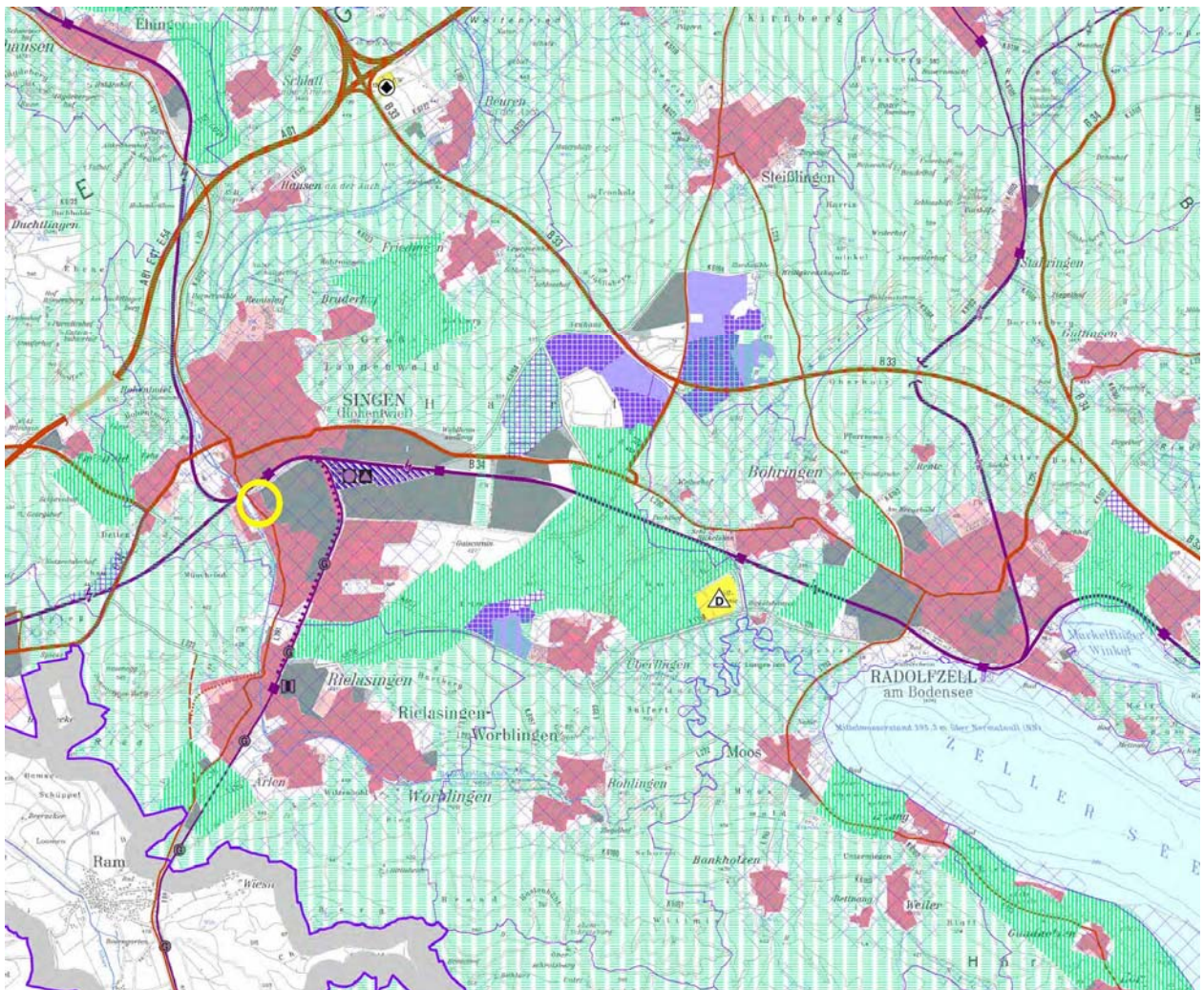
Übersichtsplan – ohne Massstab

## Planungsrecht

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

Der **Regionalplan 2000** des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee wurde 1996 genehmigt und 1998 veröffentlicht. Die Fortschreibung des Regionalplans wurde begonnen.

Im Regionalplan 2000 des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee liegt das Plangebiet östlich der Rielasinger Straße in einer Siedlungsfläche mit Wohnen und Mischgebiet (überwiegend).



Ausschnitt aus Regionalplan 2000

## **Ziel und Anlass der Planung / Städtebauliche Zielsetzungen**

Auf der Fläche südlich der Wehrdstraße, zwischen Rielasinger Straße und Maggistraße, ist ein Lebensmittelmarkt im Erdgeschoss sowie Wohnnutzung in den Obergeschossen mit den dazugehörigen Stellplätzen, die überwiegend im Untergeschoss angeordnet werden, geplant.

Diese Fläche ist Teil des vom Gemeinderat der Stadt Singen am 10.07.2001 beschlossenen Rahmenplanes „Zukunft Singen Süd“, der die Grundlage für die nachfolgende Bauleitplanung bildet. Die westlich an das MAGGI-Werk angrenzende und bis zur Rielasinger Straße reichende Fläche zeichnet sich unter anderem durch Innenstadt- und Bahnhofsnähe aus. Der Gemeinderat hat am 25.06.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes „Maggistraße“ gebilligt, die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die frühzeitige Bürgerbeteiligung fanden im Herbst 2002 statt. Der Bebauungsplanentwurf „Maggistraße“ setzte westlich der Maggistraße, zwischen Wehrdstraße und Lange Straße, Mischgebiet (MI) fest, der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1985 stellte hier Gemischte Bauflächen (M) dar. Der Bebauungsplanentwurf „Maggistraße“ sah zum damaligen Zeitpunkt südlich der Wehrdstraße eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung und Gemeinschaftstiefgarage mit vertikal gegliederter Nutzung vor (unten Gewerbe, oben Wohnen) sowie am Standort des ab 2002 errichteten Product Technology Centre (PTC) der Nestlé ein Quartiersparkhaus.

Als Ersatz für den ursprünglichen Parkhaus-Standort bot die Nestlé eine Fläche südöstlich des PTC an, der aber 2005 mit der Aufwertung des MAGGI-Werkes zum strategischen Nestlé-Werk entfiel, weil damit der Rückzug der MAGGI aus der Fläche aufgegeben wurde. Im Jahr 2006 akzeptierte der Gemeinderat die entsprechende Änderung des Rahmenplanes.

Aus städtebaulichen Gründen - ausreichende Grundstückstiefe und Lage inmitten des Planungsgebietes „Maggistraße“ - sowie aufgrund der Eigentumsverhältnisse bot sich als Ersatzstandort für das Quartiersparkhaus die als Parkplatz genutzte Brachfläche südlich der Wehrdstraße an. Diese Fläche wurde zusammen mit zwei weiteren Grundstücken mit Wohngebäuden unter dem Titel „Wehrdstraße II“ aus Zeitgründen aus dem Bebauungsplangebiet „Maggistraße“ herausgelöst. Da das Parkhaus, das aufgrund seiner Außenmaße nur in der Mitte der Brachfläche ausreichend Platz fand, nicht zu der ursprünglichen Planung mit der vertikalen Nutzungsgliederung (unten Gewerbe, oben Wohnen) passte und um den Anforderungen des Schallschutzes Genüge zu tun, wurde die Art der Nutzung im Bebauungsplan-Entwurf „Wehrdstraße II“ und im 2008 geänderten Rahmenplan-Nutzungskonzept auf „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEe) geändert. Auch der Flächennutzungsplan wurde zum damaligen Zeitpunkt entsprechend geändert und stellt seither Gewerbliche Bauflächen (G) dar.

Mit der Notwendigkeit, das Parkhaus an der Ecke Julius-Bührer-Straße/Rielasinger Straße neu aufzubauen, ergab sich nun die Möglichkeit, die zahlreichen auf der Brachfläche südlich der Wehrdstraße bauordnungsrechtlich für das Quartier angebotenen Stellplätze und darüber hinaus weitere Stellplätze aus dem Quartier in diesem vergrößerten Parkhaus unterzubringen. So kann nun in diesem Bereich das ursprüngliche städtebauliche Konzept der vertikalen Gliederung (unten Gewerbe, oben Wohnen) weiterverfolgt werden.

Das geplante Vorhaben entspricht dem städtebaulichen Ziel des Rahmenplanes „Zukunft Singen Süd“, diese wertvolle innenstadt- und bahnhofsnahe Fläche flächensparend zu nutzen.

Im Flächennutzungsplan soll im Gebiet südlich der Wehrdstraße gemischte Baufläche (M) dargestellt werden. Mit dieser Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohngebäudes mit einem Lebensmittelmarkt im Erdgeschoss und dazugehörigen Stellplätzen südlich der Wehrdstraße geschaffen werden.

Das geplante Vorhaben entspricht an diesem Standort der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Singen (GMA, Ludwigsburg), das im Mai 2020 vom Gemeinderat der Stadt Singen beschlossen wurde. Der Standort Maggistraße / Wehrdstraße ist ein Nahversorgungsstandort zweiter Stufe, der der flächendeckenden Nahversorgung in der Kernstadt dient. Diese stellen die wohnortnahe Nahversorgung sicher und haben daher eine hohe Standortrelevanz für die Nahversorgungsstruktur.

Das Planungsgebiet ist im FNP 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen wirksam seit 24.11.2010 (zuletzt geändert durch die 13. Änderung vom 24.02.2021) als Gewerbliche Baufläche dargestellt und soll in Gemischte Baufläche geändert werden. Die Flächennutzungsplanänderung entspricht den Festlegungen des Regionalplans.

### **Umweltauswirkungen**

Die möglichen Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange (Mensch: Gesundheit / Wohnen/ Erholung / Freizeit / Bevölkerung), Pflanzen / Tiere / Biodiversität, Schutzgut Fläche, Boden, Grundwasser / Oberflächenwasser / Retention, Klima / Luft, Landschaft/ Ortsbild, Kultur- / Sachgüter, Wechselwirkungen / Wirkungsgefüge sind im beiliegenden Steckbrief dargestellt. Der Umweltsteckbrief ist Bestandteil dieser Begründung.

Geplant ist die Umnutzung einer größtenteils unbebauten Fläche zur Entwicklung einer gemischten Baufläche südlich der Wehrdstraße in Singen. Vorgesehen ist die Durchmischung von Wohnen, Gewerbe und Handel. Das Plangebiet ist eben und wird als Parkierungsfläche genutzt. Im Westen ist ein kleiner Teil überbebaut, welcher ebenfalls neu überplant wird. Die Fläche ist durch die Nutzung als Parkplatz und die daraus resultierenden Verdichtungen bereits vorbelastet. Die westlich angrenzende Rielasinger Straße hat eine Barrierewirkung zum Naherholungsgebiet entlang der Radolfzeller Aach. Umgeben ist die Fläche von Bürogebäuden, Wohngebäuden, Kirchlichen Nutzungen und im Osten von der Maggistraße mit weiteren Bürogebäuden und Gewerbebetrieben. Die Fläche ist durch ihre Lage an der Rielasinger Straße bereits stark verkehrlich vorbelastet (rund 16.700 Kfz/24h lt. Verkehrsuntersuchung im Bebauungsplan Wehrdstraße II). In unmittelbarer Nähe befinden sich auch große Produktionsbetriebe.

Die zusammenfassende Beurteilung der Eingriffsschwerpunkte und erheblicher Umweltfolgen ergeben, dass die Fläche ein „bevorzugtes Gebiet“ für die geplante bauliche Entwicklung ist.

Es gehen keine hochwertigen Flächen verloren; die Bodenfunktionen werden bereits durch die Nutzung als Parkplatz nicht mehr bzw. nur rudimentär erfüllt. Die Errichtung der geplanten Bebauung führt zu einer Veränderung des Stadtbildes. Die Wirkung kann durch gezielte Festsetzungen des Grünvolumens minimiert werden, was auf der Ebene der nachfolgenden Bebauungsplanung untersucht und durch Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung von Eingriffen festgesetzt wird. Durch die Lage und bisherige Nutzung ist die Fläche für die Entwicklung einer gemischten Nutzung geeignet. Die Fläche ist durch ihre Versiegelung bereits vorbelastet, wertvolle Biotopstrukturen sind nicht vorhanden.

Vorgeschlagene Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung von Eingriffen bzw. Emissionen

- Durchgrünung des Gebiets, z.B. durch Pflanzung von Bäumen und Hecken
- Dach- und Fassadenbegrünung (Kombinationen mit PV-Anlagen möglich)
- Verwendung offenerporiger Beläge für Stellflächen und Gehwege

- Nutzung Regenerativer Energien wie Solarenergie
- Sachgerechte Entsorgung bzw. Wiederverwertung von Abfällen
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel zur Beleuchtung

werden auf der Ebene der Bebauungsplanung differenziert untersucht und festgesetzt. Da die Bestandfläche weitgehend als Parkplatz mit geringer Wasserdurchlässigkeit geschottert und nicht begrünt ist, wird mit den im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen eine Verbesserung der Gesamtsituation einhergehen.

Im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren für das Plangebiet ist gutachterlich nachgewiesen, dass die Lärmkonflikte zu bewältigen sind. Die negativen Auswirkungen auf die Gesundheit lassen sich durch gezielte Festsetzungen im Bebauungsplan minimieren bzw. vermeiden.

Die schalltechnische Untersuchung auf Bebauungsplanebene kommt zu dem Schluss, dass aufgrund der hohen Lärmbelastung durch die Rielasinger Straße und die Bahnanlagen passive Schallschutzmaßnahmen an den westlichen und nördlichen Fassaden der geplanten Gebäude im Plangebiet erforderlich sind, die im Bebauungsplan explizit festgesetzt werden. Ebenso ist im Bebauungsplan zum Beispiel die Wohnbebauung lärmabgewandt zu den Innenhöfen ausgerichtet festgesetzt, um ruhige Aufenthaltsbereiche für die Wohnnutzungen zu ermöglichen. Relevante nächtliche Gewerbelärmeinwirkungen ergeben sich nur von den im 3-Schicht-Betrieb arbeitenden Industriebetrieben im Osten. Auch hier ist aber kein unlösbarer Konflikt erkennbar. Die Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiet werden auch an der Ostfassade des Vorhabens eingehalten. Zudem sind entlang der Maggistraße weitere Büro- und Dienstleistungsgebäude geplant, die künftig die Abschirmung gegenüber den östlichen Industriebetrieben noch verbessern werden. Der Gewerbelärm durch den geplanten Lebensmittelmarkt im Plangebiet selbst führt hingegen zu keinen Überschreitungen von Lärmgrenzwerten, da insbesondere die Anlieferung von der Maggistraße aus erfolgen soll und auch dies im Bebauungsplan festgesetzt wird.

Mit der Umsetzung des Vorhabens wird eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den umliegenden Straßen gutachterlich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens prognostiziert. Diese resultiert hauptsächlich aus dem Kunden- und Lieferverkehr des geplanten Lebensmittelmarktes. Am Knotenpunkt Julius-Bührer-Straße/Rielasinger Straße soll durch kleinere Umgestaltungen, wie zum Beispiel Trennung von Fahrstreifen / Anpassung der Ampelphasen eine zufriedenstellende Verkehrsabwicklung erzielt werden.

Im Ergebnis können gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden – unter Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete, die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Verkehrslärm ist gemäß der gutachterlichen Begleitung im parallelen Bebauungsplanverfahren nicht möglich. Diese sind jedoch hinsichtlich des Verkehrslärms in Innenstadtlagen allerdings praktisch nie einzuhalten und müssen deshalb hinter die städtebaulichen Entwicklungsziele zurücktreten.

Neben den vielen positiven städtebaulichen Standortfaktoren (Zentralität, Versorgung etc.) sprechen die Grundsätze der Nachverdichtung und des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung, die der Gesetzgeber des BauGB in allen Gesetzesnovellen der vergangenen Jahre stets betont und gestärkt hat, für die Entwicklung einer Gemischten Baufläche mit Lebensmittelmarkt und Wohnnutzung an dieser Stelle, zumal die Außenentwicklung der Stadt sowohl hinsichtlich neuer Wohngebiete als auch hinsichtlich neuer Gewerbegebiete an ihre Grenzen stößt. Es sprechen daher starke Gründe der allgemeinen Stadtentwicklung dafür, in zentraler Lage auch eine Wohnnutzung zu realisieren.

## **Nachrichtliche Übernahmen**

### **Grundwasserschutz**

Gemäß Rechtsverordnung des Landratsamtes Konstanz liegt das Planungsgebiet im Wasserschutzgebiet Zone III. Für das Wasserschutzgebiet liegt eine hydrogeologische Neuabgrenzung vor (hydrogeologisches Abschlussgutachten des LGRB vom 11.10.2006, LGRB-Az:94-4763.1//03-11912) Nach der hydrogeologischen Neuabgrenzung befindet sich das Planungsgebiet in der Zone IIIA.

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

### **Hochwasserschutz**

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

Die Hochwassersituation wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens näher geprüft und berücksichtigt. Da das Gelände von der Rielasinger Straße nach Osten deutlich ansteigt, ist voraussichtlich nur eine geringe Gebäudetiefe betroffen, so dass mit geringfügigen Schutzmaßnahmen an der Westfront den potentiellen Schäden eines HQ<sub>extrem</sub> ausreichend begegnet werden kann. Die Vorhabenplanungen werden gutachterlich begleitet.

## **Hinweise**

### **Altlastenverdachtsflächen**

Im Plangebiet befinden sich Altlastenverdachtsflächen auf den Flurstücken 6238, 6238/5 (Teilbereich), 6238/6 (Teilbereich). Beim Landratsamt Konstanz (Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde) ist der Standort als altlastenverdächtige Fläche (Altstandort Wehrdstraße 8, Flächen-Nr. 01277) erfasst.

Im Jahr 2002 wurde eine Grundwassersanierung durchgeführt. Es ist laut Gutachten vom 17.01.2003 davon auszugehen, dass von dem Grundstück keine Gefährdung für das Grundwasser ausgeht. Bei Aushubmaßnahmen für die Bebauung können verunreinigte Böden auftreten, da auf dem Grundstück kein kompletter Bodenaustausch vorgenommen wurde. Das Landratsamt Konstanz ist im Verdachtsfall hinzuzuziehen.

Eine Kampfmitteluntersuchung (vom 04.08.2020) haben keine Hinweise auf Kampfmittel im Bereich der Fläche ergeben.

### **Denkmalschutz / Bodendenkmale**

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731 / 61229 oder 0171 / 3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde/Befunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Gräber auffällige Bodenverfärbungen) dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege

(Dienststelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit für die Fundbergung einzuräumen.

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

Stadt Singen, Fachbereich Bauen  
Abt. Stadtplanung – 29.06.2021

**Anlagen:**

- Plandarstellung
- Steckbrief/Umweltbericht



## Verfahren

# 17. Änderung Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen (VVG) Gemischte Bauflächen, Singen

BESCHLUSSFASSUNG DURCH DEN GEMEINSAMEN AUSSCHUSS (GA):

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS § 2 BAUGB und BESCHLUSS ZUR FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG und BESCHLUSS ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG	AM	28.05.2020
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG § 3 (1) BAUGB und FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE § 4 (1) BAUGB	VOM	29.06.2020 BIS 10.07.2020
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT § 3 (2) BAUGB in Singen, Volkertshausen, Steißlingen in Rielasingen-Worblingen	VOM	23.10.2020 BIS 24.11.2020
	VOM	05.11.2020 BIS 07.12.2020
BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE § 4 (2) BAUGB	VOM	23.10.2020 BIS 24.11.2020
FESTSTELLUNGSBESCHLUSS NACH ABWÄGUNG DER ANREGUNGEN	AM	

DIENSTSIEGEL

OBERBÜRGERMEISTER DER STADT SINGEN  
VORSITZENDER DER VVG

GENEHMIGUNG DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE GEMÄß § 6 BAUGB

AM

DIENSTSIEGEL

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

AM

GEMÄSS § 6 (5) BAUGB IST DIE 17. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2020 SOMIT WIRKSAM