

Stadt Singen

Umweltsteckbrief zur 17. Änderung des FNP

Gemischte Baufläche – Singen Wehrdstraße

Stand: Juni 2021

Auftraggeber: Stadt Singen – Fachbereich Bauen
Abteilung Stadtplanung,
Fr. Sonja Martin
Hohgarten 2
78224 Singen / Hohentwiel

Auftragnehmer: 365° freiraum + umwelt
Klosterstraße 1
88662 Überlingen
Tel. 07551 949558 0
www.365grad.com

Projektleitung: Bernadette Siemensmeyer
Freie Landschaftsarchitektin bdla, SRL
Tel. 07551 949558 4
b.siemensmeyer@365grad.com

Bearbeitung: B.A. Ute Nestel
Tel. 07551 949558 72
u.nestel@365grad.com

Projekt: 2333_bs

365° freiraum + umwelt

Kübler · Seng · Siemensmeyer
Freie Landschaftsarchitekten, Biologen und Ingenieure
Klosterstraße 1 D-88662 Überlingen Tel 07551 / 9495580 e-mail info@365grad.com



1. Vorbemerkungen

Die Stadt Singen möchte mit der 17. Änderung FNP 2020 der VG Singen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer gemischten Baufläche südlich dem bestehenden Bürokomplex an der Julius-Bührer-Straße schaffen. Im Osten und Westen begrenzen die Rielasinger Straße und Magistraße das Plangebiet. Auf der Fläche soll Handel/Gewerbe im Erdgeschoss sowie Wohnnutzung in den Obergeschossen mit den dazugehörigen Stellplätzen, die überwiegend im Untergeschoss angeordnet sind, entstehen.

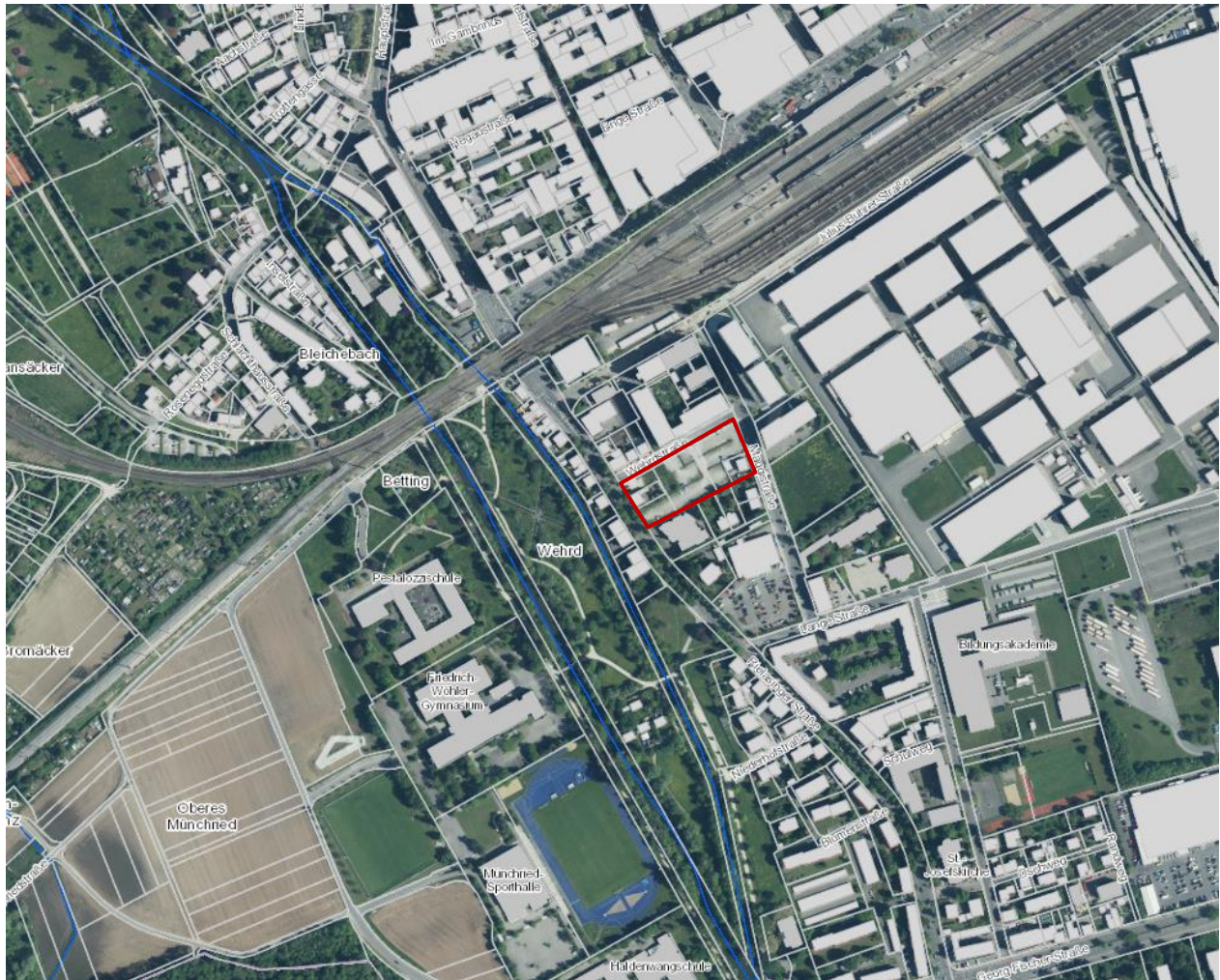


Abbildung 1: Lage des Vorhabens (rot umrandet) in Singen (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 10.02.2020, unmaßstäbliche Darstellung)

1.	Bezeichnung	Wehrdstraße		
2.	Lage des Vorhabens	FNP-Darstellung		
	Stadt	Singen (Hohentwiel)	bisher	Gewerbliche Baufläche
	Gemarkung	Singen	geplant	Gemischte Baufläche
	Größe	0,55 ha		

2.1 *Übersichtslageplan (TK 1:25.000)* *Ausschnitt FNP*



2.2 *Flurkartenausschnitt mit Schutzgebieten, Fotodokumentation*



- Naturdenkmal
- FFH-Gebiet

Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 10.02.2020, unmaßstäblich



Blick von Norden auf das Plangebiet



Blick von der Maggistraße auf den Parkplatz

	Wehrdstraße
3.	Planung
<i>3.1</i>	<i>Kurzbeschreibung des geplanten Vorhabens</i>
	Geplant ist die Umnutzung einer größtenteils unbebauten Fläche am Rande der Innenstadt zur Entwicklung einer gemischten Baufläche. Vorgesehen ist die Durchmischung von Wohnen, Gewerbe und Handel.
<i>3.2</i>	<i>Natur- und umweltbezogene Planungen und Entwicklungsziele (Landschaftsplan, GEP etc.);</i>
	<p><u>Landesentwicklungsplan (2002)</u>: Das Plangebiet ist nicht näher erläutert. Die Radolfzeller Aach hat eine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.</p> <p><u>Regionalplan (2000)</u>: Im Regionalplan Hochrhein-Bodensee wird das Plangebiet als Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet dargestellt. Es liegt in einem Ausschlussgebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe. Die direkt angrenzenden Rielasinger Straße wird als Straße für den regionalen Verkehr abgebildet.</p> <p><u>Landschaftsplan (2005)</u>: Im Landschaftsplan ist das nahegelegene FFH-Gebiet mit der Radolfzeller Aach als Schwerpunkt der Naherholung dargestellt. Zur Sicherung einer für Natur und Landschaft verträglichen Ortsentwicklung sollte der Siedlungsgrünzug erhalten und entwickelt werden. Es hat zudem eine übergeordnete Bedeutung für die Kaltluftströmung. Für das Plangebiet selbst wird keine Aussage getroffen.</p>
4.	Bestand
<i>4.1</i>	<i>Zustand der Fläche vor dem Eingriff (Nutzung)</i>
	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 angrenzenden Rielasinger Straße hat eine Barrierewirkung zum Naherholungsgebiet entlang der Radolfzeller Aach. Nördlich grenzt ein Quartier mit überwiegend Bürogebäuden und nur einer geringer Zahl an Wohngebäuden an. Im Osten wird das Gebiet durch die Maggistraße begrenzt, direkt dahinter schließen Bürogebäude und Industriebetriebe an. Im Süden befinden sich eine Kirche sowie Wohngebäude mit Gartenfläche.
<i>4.2</i>	<i>Vorbelastung durch Immissionen (Lärm, Schadstoffe, Gerüche), Versiegelung, Altlasten, Nutzung, Trennwirkungen</i>
	Die Fläche ist durch ihre Lage an der Rielasinger Straße bereits stark vorbelastet (rund 16.700 Kfz/24h lt. Verkehrsuntersuchung zur Neubebauung im Bereich Wehrdstraße / Maggistraße - Rapp Trans AG). In unmittelbarer Nähe befindet sich ein großer Produktionsbetrieb.
<i>4.3</i>	<i>Schutzgebiete im Wirkungsraum des Vorhabens</i>
	<p><u>Im Plangebiet</u>:</p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten des BNatschG. Es befinden sich keine geschützten Biotope innerhalb der Fläche.</p> <p>Das Gebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.</p> <p>Es sind keine Flächen des Fachplanes Landesweiter Biotopverbund betroffen.</p> <p><u>Im Umfeld des Plangebietes</u>:</p> <p>Ca. 40 m westlich beginnt das FFH-Gebiet „Mettnau und Radolfzeller Aach unterhalb Singen“ (Nr. 8219341). Es sind keine Beeinträchtigungen über den Boden-, Wasser- oder Luftpfad zu erwarten.</p> <p>Im Plangebiet selbst sind keine Schutzgebiete vorhanden.</p>

Wehrdstraße		
5.	Sinnvolle Alternativen (Darstellung und Beurteilung)	
	Durch die Lage und bisherige Nutzung ist die Fläche sehr für die Entwicklung eines gemischten Gebiets geeignet. Die Fläche ist durch ihre Versiegelung bereits vorbelastet, wertvolle Biotopstrukturen sind nicht vorhanden. Die geplante Bebauung ist in der Höhe an den nördlich angrenzenden Bürokomplex angepasst. Die südlich liegende Kirche wird durch die Bebauung nicht beeinträchtigt.	
6.	Mögliche Auswirkungen auf die Umweltbelange durch die Planung (Konfliktschwerpunkte fett gedruckt)	Auswirkungsintensität
6.1	<i>Mensch: Gesundheit / Wohnen / Erholung / Freizeit / Bevölkerung</i>	
	Durch die Ausweisung der gemischten Baufläche mit einer Größe von 0,55 ha wird eine hohe Verdichtung erzielt. Negative Auswirkungen auf die Gesundheit der Anwohner durch Schallimmissionen aus dem Betrieb des Handels/Gewerbe und den zusätzlichen Verkehr sind nicht auszuschließen. Das Wohnumfeld wird sich gegenüber dem Bestand nicht erheblich negativ verändern. Innerhalb des Plangebietes sind keine Wege vorhanden, die zu Erholungszwecken genutzt werden können. Das für die Erholung relevante Naherholungsgebiet in unmittelbarer Nähe bleibt unverändert bestehen. Es entstehen somit keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Erholungs- / Freizeitfunktion.	●● -
6.2	<i>Pflanzen / Tiere / Biodiversität</i>	
	Das Plangebiet ist überwiegend von der Nutzung als Parkierungsfläche geprägt. Bäume sind in geringer Anzahl vorhanden. Am westlichen Rand befindet sich ein Wohngebäude mit Gartenfläche. Durch den Verlust der Gartenfläche sind geringfügig negative Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere zu erwarten. Bei einer faunistischen Untersuchung im Sommer 2019 wurden keine Tiere, insbesondere keine Reptilien gefunden. Das Habitat wurde als ungeeignet beurteilt (Kiechle 2019)	●
6.3	<i>Fläche</i>	
	Durch die Umnutzung des Areals wird keine zusätzliche Fläche in Anspruch genommen. Da sie bereits teilweise überbaut und teilversiegelt ist, entsteht keine zusätzliche Zerschneidung der Landschaft.	+
6.4	<i>Boden</i>	
	Bodenfunktionswerte nach Heft 23 LUBW liegen für Flächen im Siedlungsbereich nicht vor. Es handelt sich nicht um natürlich anstehende Böden, sondern um anthropogen veränderte, als Altlastenverdachtsflächen geführte, mit Auffüllungen durchsetzte Böden, die verdichtet, teils versiegelt und in ihrer natürlichen Bodenstruktur verändert sind. Das vormals überwiegend gewerblich genutzte Vorhabengebiet ist als altlastenverdächtige Fläche (Altstandort Wehrdstraße 8, Flächen-Nr. 01277) erfasst. Im Rahmen einer Kampfmitteluntersuchung (BauGrund Süd 08/2020) wurden keine Hinweise auf Kampfmittel entdeckt. Die großflächige Dachbegrünung verbessert die Wasserspeicherfähigkeit des Gebietes im Vergleich zum Bestand.	-
6.5	<i>Grundwasser</i>	
	Der mittlere höchste Grundwasserstand liegt bei 421,35 m NHN. Das geplante Bauwerk ragt mit der Bodenplatte der Tiefgarage sowie mit einigen tiefer liegenden Bauteilen wie Treppenhauerschächten in geringem Umfang in das Grundwasser hinein, wenn dieses sehr hoch ansteht. Flächendeckende Auswirkungen auf Grundwasserstände und -strömungsverhältnisse im WSG sind hierdurch nicht zu erwarten.	-

Wehrdstraße	
6.6	<i>Oberflächenwasser / Retention</i>
	Es sind keine Oberflächengewässer betroffen. -
6.7	<i>Klima / Luft</i>
	Das Plangebiet ist durch kaum Bewuchs sowie die (Teil-)Versiegelung bereits vorbelastet. ●
6.8	<i>Landschaft / Ortsbild</i>
	Das Plangebiet liegt zentralörtlich und eben an einer regional bedeutsamen Straße und ist überwiegend als Baulücke zu bezeichnen. Die Errichtung der Bebauung ist eine Veränderung des Stadtbilds. Durch die Anpassung der Gebäudehöhe in die Umgebung und Dach- und Fassadenbegrünung sowie Baumpflanzungen können negative Wirkungen minimiert, je nach Architekturqualität und Durchgrünung positive generiert werden. ●
6.9	<i>Kultur- und Sachgüter</i>
	Im Plangebiet sind keine Kulturgüter bekannt. Als Sachgut geht Bebauung verloren. ●
6.10	<i>Wechselwirkungen/ Wirkungsgefüge</i>
	Keine erheblichen negativen Wechselwirkungen ersichtlich. -
6.11	<i>Wirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000)</i>
	Es sind keine Natura-2000 Gebiete betroffen (Entfernung zum FFH-Gebiet „Mettnau und Radolfzeller Aach unterhalb Singen“ rund 40m, keine Verbindung über Wasser-Luft oder Bodenpfad). Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. -
6.12	<i>Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffsschwerpunkte und erheblicher Umweltfolgen</i>
	Durch die Entwicklung der gemischten Baufläche können negative Auswirkungen auf die Gesundheit nicht ausgeschlossen werden. Durch den Verlust der Gartenfläche sind geringfügig negative Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere zu erwarten. Es gehen keine hochwertigen Flächen verloren. Die Bodenfunktionen werden bereits jetzt nicht mehr bzw. nur rudimentär erfüllt. Die Errichtung der Bebauung ist eine Veränderung des Stadtbildes. Die Wirkung kann durch Erhöhung des Grünvolumens minimiert werden. Als Sachgut geht die bestehende Bebauung verloren.
Beurteilung der Umweltbelange: Bevorzugtes Gebiet	

* Auswirkungsintensität: ●● hoch; ●● mittel; ● gering; - nicht gegeben; + positive Auswirkungen



	Wehrdstraße	
7.	Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung	
7.1	<i>Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung von Eingriffen</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> - Durchgrünung des Gebiets, z.B. durch Pflanzung von Bäumen und Hecken - Dach- und Fassadenbegrünung (Kombinationen mit PV-Anlagen möglich) - Verwendung offener Beläge für Stellflächen und Gehwege 	
7.2	<i>Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen (Abfälle, Abwasser, Nutzung erneuerbarer Energien etc.)</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzung Regenerativer Energien wie Solarenergie (Photovoltaik, Thermische Solaranlagen) - Sachgerechte Entsorgung bzw. Wiederverwertung von Abfällen - Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel zur Beleuchtung 	
8.	Voraussichtlicher Kompensationsbedarf und Maßnahmenswerpunkte	
	Es entsteht nach §13a BauGB kein naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf für die Schutzgüter Pflanzen / Biotope und Boden.	
9.	Weiteres Vorgehen	
9.1	<i>Hinweise zum weiteren Untersuchungsbedarf</i>	
	<input checked="" type="checkbox"/> UVS nach UVPG (liegt vor) <input checked="" type="checkbox"/> Umweltbericht nach BauGB (liegt vor) <input type="checkbox"/> FFH-Erheblichkeitsprüfung <input checked="" type="checkbox"/> Differenzierte Kartierung nach dem LfU-Datenschlüssel (liegt vor) <input type="checkbox"/> Faunistische Untersuchung, Artengruppen: <input type="checkbox"/> Vögel <input type="checkbox"/> Amphibien <input type="checkbox"/> Fledermäuse <input type="checkbox"/> Laufkäfer <input type="checkbox"/> Schmetterlinge <input type="checkbox"/> Heuschrecken	<input checked="" type="checkbox"/> Entwässerungskonzept, Regenwasser-management (liegt vor) <input type="checkbox"/> Geo-, hydro- oder limnologische Untersuchung <input checked="" type="checkbox"/> Baugrundgutachten (liegt vor) <input type="checkbox"/> Klimauntersuchung <input checked="" type="checkbox"/> Schall-/Immissionsgutachten (liegt vor) <input checked="" type="checkbox"/> Verkehrsgutachten (liegt vor) <input checked="" type="checkbox"/> Altlastenerkundung (liegt vor)

Stand: Juni 2021