

Frühzeitige Beteiligung 41. FNP-Änderung „Jungerhalde West“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 13.03.2023 bis 21.04.2023
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit

lfd. Nr.	AbsenderIn	Stellungnahme	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
1	17.04.2023 	1. Eine Bürgerbeteiligung im Sinne der vom Gemeinderat beschlossenen Mitwirkung fand nicht statt. Bezüglich der Bürgerbeteiligung wurde von der Stadtverwaltung nur die „gesetzlich notwendige Beteiligung“ beschlossen. Diese berücksichtigt aber nicht die vom Gemeinderat beschlossene Bürgerbeteiligung in Form der „Mitwirkung“ vom 20.5.2021 (Vorlage 2019-0182/1). Fakten: Am 24.3.2021 hat  über 400 Unterschriften übergeben. Beantragt wurde, dass der Gemeinderat der Stadt Konstanz eine erweiterte Bürgerbeteiligung (detailliert definiert als „Mitwirkung“; Anlage) zum Vorhaben „Jungerhalde-West“ im Sinne der „Leitlinien für Bürgerbeteiligung der Stadt Konstanz“ beschließt. Dieser Beschluss wurde am 20.5.2021 vom Gemeinderat gefasst und bislang nicht umgesetzt (Vorlage 2019-0182/1).	Die vom Gemeinderat am 20.05.2021 zur frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren beschlossene erweiterte Bürgerbeteiligung war in drei Stufen angelegt (siehe Zusammenfassung zur Öffentlichkeitsbeteiligung in der Begründung zum Bebauungsplan). Zunächst konnten Anregungen analog oder digital vorab im Rahmen der Themen-Sammlungen eingereicht werden. Im Weiteren wurde auf Grundlage der gesammelten Anregungen in einem Workshop im Dialog mit allen Beteiligten der Rahmen für eine verträgliche und nachhaltige Entwicklung der Jungerhalde West abgesteckt und in die Grundlagen der Planungsaufgabe für die Planungsteams der Mehrfachbeauftragung eingespielt. Im Rahmen der Jursitzung wurde mit Beteiligung der Öffentlichkeit eine Arbeit für die weitere Entwicklung des Gebietes ausgewählt. Mit diesem Verfahren wurde der Beschluss des Gemeinderates vom 20.05.2021 „...es soll eine Bürgerbeteiligung entsprechend der Stufe 3 „Mitwirkung“ auf Basis des Gemeinderatsbeschlusses vom 19.11.2020 zu den Planungszielen des Projektes „Jungerhalde West“ in Form eines zusätzlichen digitalen Beteiligungsformats durchgeführt werden“ umgesetzt.

Frühzeitige Beteiligung 41. FNP-Änderung „Jungerhalde West“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 13.03.2023 bis 21.04.2023
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit

Ifd. Nr.	AbsenderIn	Stellungnahme	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		Die „Mitwirkung der Bürger“ ist daher ein notwendiger, aber bisher fehlender Verfahrensschritt. Mitwirkung bedeutet, dass die Bürgerschaft an der Entscheidungsfindung mitwirkt. Vgl. Zitat aus der Richtlinie: Die Stadtverwaltung soll gemäß diesem definierten Verfahren die Beteiligung mit der Absicht durchführen, die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung zu berücksichtigen. Das „ob“ und „wie“ der Berücksichtigung kündigt die Verwaltung vorab an. Es erfolgt eine Rückmeldung an die Bürgerschaft über die (Nicht-) Berücksichtigung der Ergebnisse. • Workshop • Zukunftswerkstatt • Planungszelle • Bürger-Innenrat. Die Aussage im Brief von [REDACTED] vom 27.1.2023, es hätte eine Bürgerbeteiligung am 24.7.2021 stattgefunden, muss zurückgewiesen werden, da diese Bürgerbeteiligung nicht den	Für das Flächennutzungsplanverfahren im Speziellen wurde dagegen keine erweiterte Bürgerbeteiligung beschlossen. Hierzu muss festgehalten werden, dass unter den wechselnden Corona-Maßnahmen mit dem dargestellten Vorgehen die Öffentlichkeit bestmöglich in den Prozess einbezogen wurde. Mit dem Beschluss des Gemeinderates zur erweiterten Bürgerbeteiligung hat der Gemeinderat die Beibehaltung der Ziele des Aufstellungsbeschlusses als Grundlage der Mitwirkung beschlossen. Damit war Gegenstand der Beteiligung die Mitwirkung bei der Entwicklung der Baugebiets. Die Information der Öffentlichkeit über die Ergebnisse des Verfahrens erfolgte über die Homepage der Stadt. Wie bereits ausgeführt, wurde die Beteiligung im Sinne der Leitlinien zur Bürgerbeteiligung umgesetzt.

Frühzeitige Beteiligung 41. FNP-Änderung „Jungerhalde West“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 13.03.2023 bis 21.04.2023
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit

Ifd. Nr.	AbsenderIn	Stellungnahme	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		Anforderungen der o. g. Mitwirkung entsprochen hat. Vgl. dazu die ausführliche Analyse von [REDACTED] vom Sept 2021 (S'Blättle Nr. 59 S. 8 - 11). Diese Einschätzung wird von [REDACTED] geteilt – beide waren im Prozess der Erstellung der Konstanzer Leitlinien für Bürgerbeteiligung aktiv involviert – und ebenso geteilt auch vom Beauftragten für Bürgerbeteiligung der Stadt Konstanz [REDACTED] 2. Klimaschutz – Auswirkungen auf den Klimaschutz – die Vorlage Die Vorlage bewertet das Vorhaben mit negativ und sagt aus, es bestünden keine Handlungsoptionen – dies ist aber nicht richtig – es gibt sowohl innerhalb von Allmannsdorf als auch außerhalb von Allmannsdorf in Konstanz Alternativen, die vergleichbar schnell erschlossen und genutzt werden können. Innerhalb von Allmannsdorf gibt es den Rahmenplan Ortsmitte und Jungerhalde (Perspektivenwerkstatt Ortsmitte Allmannsdorf vom 30.11.2013 – vgl. auch Blättle	Wie in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung ausführlich dokumentiert und dargelegt, ist die Plausibilität der Gebietsentwicklung nachgewiesen und vom Regierungspräsidium bestätigt. Die genannten Umweltbelange sind im Umweltbericht ausführlich bearbeitet und die möglichen Auswirkungen der Planung bewertet. Alle möglichen Umsetzungspotenziale wurden in die Berechnungen zur Plausibilität einbezogen. Die Entwicklung der Ortsmitte Allmannsdorf ist weiterhin geplant. Das Wohnbauflächenpotenzial ist allerdings gering und kann das neue Baugebiet nicht ersetzen.

Frühzeitige Beteiligung 41. FNP-Änderung „Jungerhalde West“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 13.03.2023 bis 21.04.2023
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit

Ifd. Nr.	AbsenderIn	Stellungnahme	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		52 S. 6-7). Hier wurde von der Stadt zugesagt, dass nach Realisierung des Kindergartens an der Jungerhalde (abgeschlossen in 2022), die Fläche des bestehenden Kindergarten St. Georg zu einem Ortsplatz und einer Bebauung weiterentwickelt wird. Diese Option liegt mitten im Zentrum von Allmannsdorf, das Grundstück ist in kommunaler Hand und kurzfristig erschließbar und ein Wohnprojekt realisierbar. Die Klimawirkung ist deutlich positiv. Hier wird eine bereits bebaute Fläche neugestaltet. Dagegen wird für das Gebiet Jungerhalde West, eine wertvolle Grünzone in direkter Nachbarschaft eines FFH-Gebietes und diverser Feuchtbiopte, freier Landschaftsraum verbraucht. Die Planung in der Ortsmitte wird von der Bürgerschaft unterstützt und als sinnvolle städtebauliche Entwicklung angesehen, wohin gegen die Planung Jungerhalde West von weiten Teilen der Bürgerschaft abgelehnt wird.	Die Fläche der Gebietsentwicklung der „Jungerhalde West“ ist aktuell noch eine Ackerfläche. Ein Drittel der Fläche wird mit der Umsetzung der Planung zur wertvollen Grünfläche entwickelt und ergänzt die angesprochenen Grünstrukturen des angrenzenden Hockgrabens.

Frühzeitige Beteiligung 41. FNP-Änderung „Jungerhalde West“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 13.03.2023 bis 21.04.2023
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit

Ifd. Nr.	AbsenderIn	Stellungnahme	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		Neben den ökologischen Auswirkungen wird insbesondere die Erweiterung des Siedlungsraumes an einer wenig geeigneten Fläche kritisiert. Eine offene Diskussion, an welcher Stelle eine Ortserweiterung sinnvoll ist, wurde von der Stadt, trotz mehrmaliger Aufforderung, unterdrückt. Von einer Arrondierungsfläche kann hier keinesfalls die Rede sein, da dieser Bereich mit der Gärtnerei Spiegel bereits ideal arrondiert ist. Nun soll ein neues Quartier in deutlicher Höhenentwicklung entstehen, das mehr oder weniger «isoliert» als überdimensionaler Fremdkörper das Ortsende markiert. Auch die im FNP 2010 an dieser Stelle als wichtig für das Klima des Ortes markierte Luftschleuse würde blockiert.	Der Gemeinderat hat mit dem Beschluss im Rahmen der Evaluierung des Handlungsprogramm Wohnen 2018 die „Jungerhalde West“ als kleinere Erweiterungsarrondierung zur Bebauung beschlossen. Grundlage des Beschlusses ist die Rahmen des Handlungsprogramms Wohnen in 2014 und 2017 (Evaluation) durchgeführte Untersuchung des Stadtgebietes und der Siedlungsränder der Kernstadt sowie der Ortschaften auf kleinere Erweiterungsarrondierungen außerhalb des Flächennutzungsplanes. Dieser gesamtstädtischen Untersuchung lag eine Bewertungsmatrix zugrunde, in der alle siedlungs- landschafts- und eigentumsrelevanten Belange miteinander abgewogen wurden. Im Wesentlichen wurden folgende Kriterien untersucht: • Konformität mit dem Regionalplan Hochrhein Bodensee (Lage außerhalb regionaler Grünzüge und Grünzäsuren), • Siedlungsräumliche Lage, • Ökologie und Landschaft sowie Lage außerhalb der Schutzgebiete, • ÖV- Erschließungsqualität sowie Erschließungsqualität durch Langsamverkehr, • Nähe zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, • Erschließungsaufwand,

Frühzeitige Beteiligung 41. FNP-Änderung „Jungerhalde West“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 13.03.2023 bis 21.04.2023
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit

Ifd. Nr.	AbsenderIn	Stellungnahme	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
			• Eigentumsrechtlicher Status und Grundstücksstruktur. Der Standort „Jungerhalde West“ verfügt aus den folgenden Gründen über eine gute Eignung als Arrondierungsfläche: • Lage innerhalb der Entwicklungsachse, im Entwicklungsschwerpunkt, im Entwicklungsraum • Übereinstimmung mit Regionalplan (keine Lage in einem regionalen Grünzug / Grünzäsur, Tangierung regionaler Grünzug nur im Bereich, der für Ausgleichsflächen vorgesehen ist) • Keine geschützten Biotope • Gute Infrastruktur: Nähe Ortsmitte Allmannsdorf (soziale Einrichtungen wie Kita, GS, Kirche, Sport- und Freizeitanlagen...) • Bietet die Möglichkeit den Siedlungsrand zu arrondieren, Schaffung von Pufferzone zwischen geschütztem Grünbestand und der Bebauung • Die Fläche befindet sich in städtischem Besitz und ermöglicht somit größtmögliche Steuerung der zukünftigen Nutzung. Zusammen mit der Realisierung eines Feuerwehrgerätehauses werden Synergien gebündelt und Ressourcen geschont.

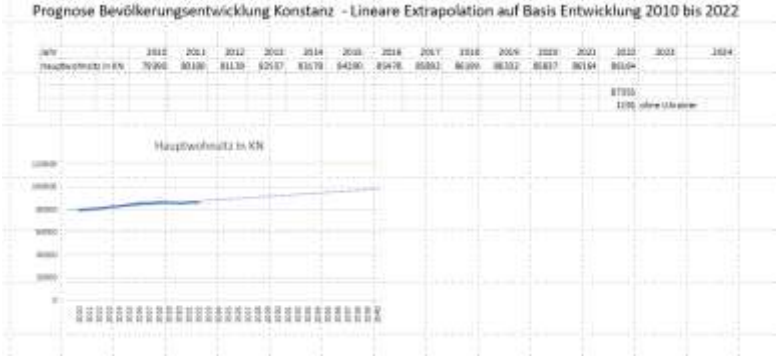
Frühzeitige Beteiligung 41. FNP-Änderung „Jungerhalde West“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 13.03.2023 bis 21.04.2023
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit

Ifd. Nr.	AbsenderIn	Stellungnahme	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		Auch außerhalb Allmannsdorf gibt es Gebiete/Flächen, die sehr wohl besser geeignet sind und auch weiter in der Erschließung sind. Allen voran ist das Gebiet ehemaliges Siemens-Areal zu nennen, an der Bücklestraße (Bückleareal). Hier sind ca. 700 Wohnungen geplant. Hier wird ebenfalls im Bestand gebaut und derzeit versiegeltes Gelände sogar aufgewertet. Hier erfolgt nicht nur Neubau sondern auch Umbau. Die Klimabilanz ist erheblich günstiger als bei dem Gebiet Jungerhalde West, wo eine wertvolle Grünzone und Ackerland bebaut werden soll, freier Landschaftsraum verbraucht werden soll. Die Planung Jungerhalde West wird von weiten Teilen der Bürgerschaft abgelehnt. Ein weiteres Gebiet, was besser geeignet ist, ist das Döbele Areal, wo 250 Einheiten entstehen soll. Auch dieses Gelände	Die Art der Bebauung ist Gegenstand des Qualifizierungsverfahrens mit integrierter Bürgerbeteiligung. Im Flächennutzungsplan ist eine Luftschleuse – gemeint ist wohl eine Luftschneise – nicht dargestellt. Möglicherweise wurde der im Landschaftsplan dargestellte Grünzug mit Bedeutung für die Biotopvernetzung missinterpretiert. Alle möglichen Potenziale und Entwicklungsgebiete wurden in die Berechnungen zur Plausibilität einbezogen. Sowohl der Wohnbauflächenbedarf im 5 Jahreszeitraum, aktivierbare Reserveflächen, Flächendefizite als auch die daraus resultierende erforderliche Flächenbereitstellung sind ausführlich in der Begründung zur FNP-Änderung unter 4. – Plausibilitätsprüfung - dargelegt.

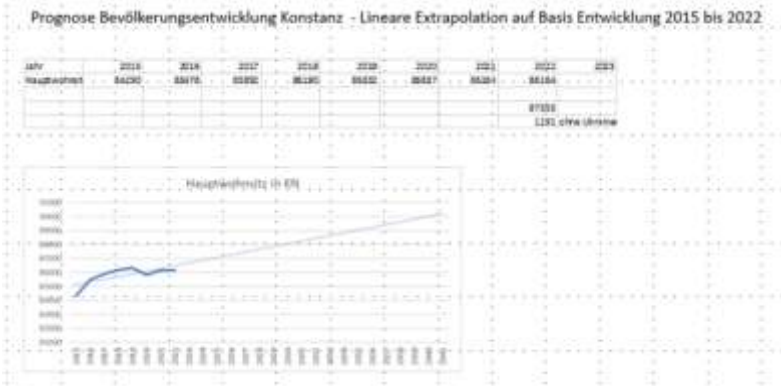
**Frühzeitige Beteiligung 41. FNP-Änderung „Jungerhalde West“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 13.03.2023 bis 21.04.2023
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

lfd. Nr.	AbsenderIn	Stellungnahme	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		ist bereits versiegelt und wird nun umgestaltet. Weitere Gebiete, die derzeit weit in der Planung sind, sind Ravensberg (Wettbewerb hat stattgefunden), Gebiet hinter dem Lago, Pfeifferhölzle (48 Einheiten, Fertigstellung 2025), Sierenmoos Süd (40 Einheiten, Fertigstellung 2025), etc. 3. Wohnbauflächenbedarf 2021 bis 2026 – die von der Stadtverwaltung angegebenen Werte sind veraltet und die darauf basierende Schätzung ist viel zu hoch. Dem Wohnbauflächenbedarf 2021 bis 2026 liegt die „Baulandvariante 1“ der Kleinräumigen Bevölkerungsvorausrechnung der Stadt Konstanz (Institut Empirica) für den Zeitraum 2020 bis 2040 zugrunde (Gesamt prognostizierter Wohnungsbedarf von 7.900 Wohnungen im Zeitraum 2020-2040). Dies ist von 2018. Die Baulandvariante 1 prognostizierte, dass die Konstanzer Wohnbevölkerung bis 2040 auf rd. 98.000 EinwohnerInnen ansteigt. Diese Schätzung ist veraltet und berücksichtigt nicht wesentlichen Effekte, wie die Corona Pandemie (2020-2022); den Zinsanstieg und Verteuerung der	Die Berechnungen sind aktuell, siehe unten.

Frühzeitige Beteiligung 41. FNP-Änderung „Jungerhalde West“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 13.03.2023 bis 21.04.2023
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit

Ifd. Nr.	AbsenderIn	Stellungnahme	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		Baukosten (2020-2023) und die Folgen des Ukraine Krieges (2022). Legt man die Bevölkerungsentwicklung von 2010 bis 2022 zugrunde, so wächst die Bevölkerung tatsächlich auf ca. 98.000 Einwohner (lineare Extrapolation). Diese Extrapolation ist aber aus o. g. Gründen nicht mehr aktuell, da sie die Zeit vor 2020 überproportional berücksichtigt.  Aktuelle Prognose müssen also die mit der Corona-Pandemie geänderte wirtschaftliche Lage sowie die	Der Bevölkerungsvorausrechnung liegt keine lineare Extrapolation zugrunde. Die Kleinräumige Bevölkerungsvorausrechnung 2020-2040 beinhaltet u. a. die Potenzialvariante und die Baulandvariante 1. Die Potenzialvariante postuliert, dass es gelingen wird, in Konstanz so viel Wohnraum bereitzustellen, dass zukünftig kein Konstanzer Haushalt wegziehen muss, der gerne geblieben wäre. Sie unterstellt das politische Ziel der Stadt Konstanz, möglichst alle Haushalte, die gerne in Konstanz bleiben würden, auch in Konstanz zu halten und gleichzeitig arbeitsbedingten Pendelverkehr zwischen Stadt und Umland zu minimieren. Die Potenzialvariante betrachtet ausschließlich die Nachfrageseite für die Ermittlung der potenziellen Wohnbevölkerung in Konstanz. Da von der Angebotsseite abstrahiert wird, kann diese auch nicht als möglicher limitierender Faktor auf die künftige Bevölkerungsentwicklung der Stadt einwirken. In der Baulandvariante 1 wird die Potenzialvariante mit der Entwicklung der Angebotsseite bzw. mit dem

Frühzeitige Beteiligung 41. FNP-Änderung „Jungerhalde West“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 13.03.2023 bis 21.04.2023
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit

Ifd. Nr.	AbsenderIn	Stellungnahme	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		Auswirkungen des Ukraine-Konfliktes und dem daraus resultierenden Zinsanstieg berücksichtigen, durch welche eine grundlegend neue Situation entstanden ist. Diese Rahmenbedingungen haben erheblichen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung – insbesondere auch in Konstanz. Die Extrapolation der Daten 2015 bis 2022 zeigt den Trend.  Aus den Erfahrungen 2015 (Zuzug syrische Flüchtlinge) zeigt sich, dass diese nicht (1:1) zu einer dauerhaft höheren Bevölkerung geführt haben. Nach Erhalt des Aufenthaltsstatus/Arbeitserlaubnis sind diese meist in andere Städte weitergezogen. Ziel waren Städte mit einer	Baulandpotenzial abgeglichen. Dies wird maßgeblich durch das Planungsprogramm der Stadt bestimmt. Insofern geht die Baulandvariante davon aus, dass das Planungsprogramm zu 100 % umgesetzt wird. Die in der Baulandvariante 1 prognostizierte Einwohnerzahl 2040 liegt etwas unterhalb des Wertes der Potenzialvariante. Die Annahmen zum Wanderungsgeschehen der Stadt Konstanz abstrahieren vollständig von exogenen Schocks und deren möglichen Wirkungen auf die Zu- oder Fortwanderung (vgl. Bevölkerungsvorausrechnung Empirica, Veröffentlichung Statistikbericht 4

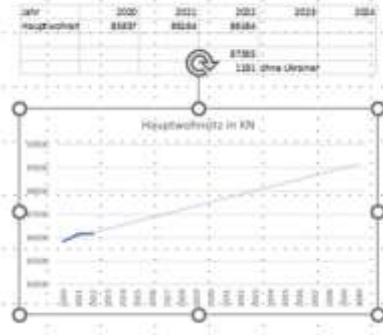
Frühzeitige Beteiligung 41. FNP-Änderung „Jungerhalde West“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 13.03.2023 bis 21.04.2023
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit

Ifd. Nr.	AbsenderIn	Stellungnahme	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		an die Kompetenzen angepassten Arbeitsnachfrage. Diese Entwicklung ist auch bei den ukrainischen Flüchtlingen wahrscheinlich und bereits heute in Konstanz zu beobachten. Dazu kommt wahrscheinlich eine größere Rückkehrquote (diese wird zumindest aufgrund von Befragungen erwartet). Insofern sollte für eine seriöse Bevölkerungsprognose der Sondereffekt, ukrainische Flüchtlinge, herausgerechnet werden. Dies wurde in der folgenden Berechnung berücksichtigt.	Referat Oberbürgermeister 4/2020). Eine zweite Herausforderung besteht auch bei Zugrundelegung von Zu- und Fortwanderungsraten, die vor allem die Auswirkungen von Änderungen in der demografischen Struktur auf das Wanderungsgeschehen abbilden sollen, darin, dass diese nicht frei von Einflüssen des politischen Handelns der Vergangenheit sind. Und politisches Handeln in der Zukunft ist fast genauso schwer prognostizierbar wie zukünftige exogene Schocks. So sind beispielsweise die Zuzüge aus Deutschland in der Vergangenheit unter anderem Ausdruck der relativen wirtschaftlichen Entwicklung oder der relativen Attraktivität des Universitätsstandortes. Beide Parameter sind durch Politik und Verwaltung zumindest bedingt änderbar. Da im Prognosemodell die Zuzugsquoten der Vergangenheit über den Prognosezeitraum konstant fortgeschrieben werden, wird in der Vorausberechnung keine Änderung der relativen Attraktivität der Stadt Konstanz angenommen. Die Pull-Faktoren ändern sich nicht. Im Vergleich zur Vergangenheit kommt es also nicht zu einer relativ stärkeren (oder schwächeren) Zuwanderung in die Stadt Konstanz, weil die wirtschaftliche Entwicklung relativ besser (oder schlechter) verläuft oder weil die Universität Konstanz weiter an Attraktivität gewinnt (oder

Frühzeitige Beteiligung 41. FNP-Änderung „Jungerhalde West“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 13.03.2023 bis 21.04.2023
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit

Ifd. Nr.	AbsenderIn	Stellungnahme	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		Berücksichtigt man nur die Zeitraum 2019 bis 2022, zeigt sich, dass die Bevölkerung bis 2040 nur auf ca. 89.000 Einwohner wachsen wird.	auch verliert). Jedoch wird für die ersten Jahre ein durch die Corona-Pandemie deutlich verringertes Zuwanderungspotential angenommen, weil der Wechsel von Präsenzstudium zum Online-Studium einen Studiums bedingten Umzug nach Konstanz nicht notwendig macht. Anders gelagert ist die Situation bei den Fortwanderungsraten. Hier haben sich in der Vergangenheit im Zusammenhang mit zunehmend angespannter Lage auf dem lokalen Wohnungsmarkt verstärkte Fortwanderungen in das Umland sowohl auf schweizerischer als auch auf deutscher Seite gezeigt. Diese Fortwanderungen sind in hohem Maße durch eine angebotsorientierte Wohnungspolitik steuerbar. Entsprechend bildet dieser Parameter auch eine wesentliche Grundlage der Variantenbildung der Bevölkerungsvorausschätzung. Entsprechend der oben dargestellten Vorgehensweise der Bevölkerungsvorausrechnung geht die Prognose von 98.000 Einwohnern im Jahr 2040 aus. Die sehr moderate Einwohnerentwicklung in den Jahren 2019 bis 2022 hat unter anderem den Grund fehlenden Wohnraums.

Frühzeitige Beteiligung 41. FNP-Änderung „Jungerhalde West“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 13.03.2023 bis 21.04.2023
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit

Ifd. Nr.	AbsenderIn	Stellungnahme	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf																								
		Prognose Bevölkerungsentwicklung Konstanz - Lineare Extrapolation auf Basis Entwicklung 2019 bis 2022 <table><thead><tr><th>Jahr</th><th>2020</th><th>2021</th><th>2022</th><th>2023</th><th>2024</th></tr></thead><tbody><tr><td>Hauptwohnsitz</td><td>85027</td><td>85554</td><td>86081</td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td>87583</td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td>1281 ohne Umland</td><td></td><td></td></tr></tbody></table> Der abgeleitete äußere Bedarf von (Wachstum von 2021 bis 2026 um 4.526 Einwohner = 50 ha) ist also viel zu hochgeschätzt. Wahrscheinlich ist eher ein Wachstum um 800 Einwohner (2021 bis 2026), was einem äußeren Bedarf von 8,9 ha entspricht (90 Einwohner/ ha). Auch die Berechnung des inneren Bedarfs ist veraltet. Angesetzt wurden 0,3% pro Einwohner und Jahr. Dies berücksichtigt nicht, die überproportional ältere Bevölkerung, die tendenziell in großen Wohnungen lebt und auch nicht, dass es u.a. aufgrund gestiegener	Jahr	2020	2021	2022	2023	2024	Hauptwohnsitz	85027	85554	86081						87583						1281 ohne Umland			Der Plausibilitätsnachweis wurde für den Zeitraum 2021 bis 2026 auf Grundlage des Hinweispapiers des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau zur „Plausibilitätsprüfung für Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ (15. Februar 2017) zugrunde gelegt. Die Bevölkerungsvorausrechnung wird vom Institut Empirica regelmäßig, zuletzt 2020, fortgeschrieben. Der innere Bedarf wird entsprechend dem Hinweispapier mit 0,3 % berechnet.
Jahr	2020	2021	2022	2023	2024																						
Hauptwohnsitz	85027	85554	86081																								
			87583																								
			1281 ohne Umland																								

Frühzeitige Beteiligung 41. FNP-Änderung „Jungerhalde West“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 13.03.2023 bis 21.04.2023
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit

Ifd. Nr.	AbsenderIn	Stellungnahme	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		Energiekosten eine Trendumkehr zu kleineren Wohnflächen gibt. Ergänzend muss man hier Bemühungen und Projekte der Stadt Konstanz nennen, die darauf abzielen, insbesondere ältere Menschen zum Wohnungstausch hin zu angepassteren Wohnungsgrößen zu motivieren und Projekte wie «Wohnen für Hilfe», bei denen Wohnraum z. B. für Studenten geschaffen wird und somit die durchschnittliche Wohnfläche / den inneren Bedarf reduzieren. Gleiches gilt für Umbauprogramme, bei denen Eigenheimbesitzer motiviert werden, Häuser zu teilen oder in Form von Einliegerwohnungen Wohnraum zu schaffen. Rechnet man mit 0,15 % ergibt sich ein innerer Bedarf von 7 ha. Der Gesamt-Wohnflächenbedarf in Konstanz (2012 bis 2026 äußerer und innerer Bedarf) liegt also eher bei 16 ha als bei 65 ha.	Der innere Bedarf wird nach dem Hinweispapier des Ministeriums mit 0,3 % berechnet. Hier ist wohl 2021 bis 2026 gemeint. Damit wäre auch nach den alternativen Berechnungsüberlegungen der Einwenderin die Entwicklung der Jungerhalde erforderlich. Wie in der Begründung ausgeführt sind bis 2026 nur 12 ha ohne die Entwicklung der Jungerhalde aktivierbar.

Frühzeitige Beteiligung 41. FNP-Änderung „Jungerhalde West“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 13.03.2023 bis 21.04.2023
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit

Ifd. Nr.	AbsenderIn	Stellungnahme	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		Was das Wohnflächenreservpotential angeht, weist die Stadt derzeit 79 ha aus, wovon ca. 35 ha als kurzfristig verfügbar eingeschätzt werden (bis 2026). Auf Basis der o. g. Berechnung – Zahlengrundlage und Schätzungen von 2023 – erscheint das Wohnflächenreservpotential deutlich ausreichend: Einem Bedarf von 16 ha stehen 35 ha kurzfristig verfügbare Fläche gegenüber! Die Änderung des FNP Nr. 41 ist damit nicht sinnvoll und deutlich zurückzuweisen! Insbesondere die sogenannten Arrondierungsflächen die außerhalb des FNP liegen, wie Jungerhalde West 1,3 ha und Am Horn 2 ha sind auf Basis dieser aktualisierten Bedarfsrechnung nicht nötig und daher muss auf deren Bebauung verzichtet werden. Deren Bebauung wäre eine zusätzliche Versiegelung von Flächen, welche vor dem aktuellen Wohnflächenbedarf und der im Bestand verfügbaren Flächen als nicht	Die Ausführungen sind richtig. Allerdings sind von den 35 ha verfügbarer Fläche nur 12 ha, mit der Entwicklung der „Jungerhalde West“ 13,3 ha, bis 2026 aktivierbar. (vgl. Begründung zum FNP unter 4 - Plausibilitätsprüfung) Die Darstellung in der Begründung differenziert ein kurzfristiges Entwicklungspotenzial bis 2026 mit 35 ha und ein aktivierbares Potenzial von 12 ha. Dem kann nicht gefolgt werden. Die Ausweisung der „Jungerhalde West“ ist wie dargestellt erforderlich. Die Stadt Konstanz hat jahrzehntelang eine sehr restriktive Flächenpolitik betrieben. Mit der aktuellen Zielsetzung einer Minderung der damit einhergehenden

Frühzeitige Beteiligung 41. FNP-Änderung „Jungerhalde West“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 13.03.2023 bis 21.04.2023
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit

Ifd. Nr.	AbsenderIn	Stellungnahme	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		akzeptabel angesehen wird. Zumal der Flächenverbrauch der Stadt Konstanz lt. Landesamt für Statistik bereits heute weit über dem Landesdurchschnitt liegt. Würden alle geplanten Maßnahmen umgesetzt, läge der Flächenverbrauch mit einem Faktor 3,2 über dem Landesdurchschnitt.	Preisexplosion und der Verhinderung von Abwanderung insbesondere junger Familien ist ein moderater Anstieg der Versiegelungsrate verbunden.