
Stadt Konstanz

Bebauungsplan „Brückenquartier“

Umweltbeitrag

Freiburg, den 24.03.2025
Fassung zur Offenlage



Quelle Luftbild: Udo Kartendienst der LUBW

Stadt Konstanz, Bebauungsplan „Brückenquartier“, Umweltbeitrag, Fassung zur Offenlage

Projektleitung und -bearbeitung:
M.Sc. Umweltwissenschaften Alexandra Kutz (geb. Nothstein)

faktorgruen
79100 Freiburg
Merzhauser Straße 110
Tel. 07 61 / 70 76 47 0
Fax 07 61 / 70 76 47 50
freiburg@faktorgruen.de

79100 Freiburg
78628 Rottweil
69115 Heidelberg
70565 Stuttgart
www.faktorgruen.de

Landschaftsarchitekten bdla
Beratende Ingenieure
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Pfaff, Schütze, Schedlbauer, Moosmann, Rötzer, Glaser

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	1
1.1 Vorhabenbeschreibung	1
1.2 Rechtliche Vorgaben und methodisches Vorgehen	2
1.3 Geschützte Bereiche	2
1.4 Übergeordnete und kommunale Planungen	4
1.5 Datenbasis	4
2. Wirkfaktoren des Planungsvorhabens	4
3. Landschaftsplanerische Prüfung der Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens	5
3.1 Prüfung der UVP Pflicht	5
3.2 Prüfung der Natura 2000 Betroffenheit.....	5
3.3 Risiko schwerer Unfälle.....	5
4. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung	6
5. Zusammenfassung	14

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (rot); Quelle: LUBW.....	1
Abbildung 2: Ausschnitt aus der Klimakarte Konstanz mit dem Aus-schnitt für Konstanz (Quelle: Klimafunktionskarte Stadt Konstanz – Endbericht -. Verfasser: INKEK (Institut für Klima- und Energiekonzepte. Datum: Juli 2015)	8
Abbildung 3: Ausschnitt aus der Klimakarte Konstanz mit dem Ausschnitt für das Plangebiet (Quelle: Klimafunktionskarte Stadt Konstanz – Endbericht -. Verfasser: INKEK (Institut für Klima- und Energiekonzepte. Datum: Juli 2015)	9

Anhang

- Fotodokumentation

Anlagen

- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung
- UVP-Vorprüfung

1. Allgemeines

1.1 Vorhabenbeschreibung

Angaben zum Bebauungsplan

Die Stadt Konstanz beabsichtigt auf einer Brachfläche und einem Parkplatz ein urbanes, dichtes und gemischt genutztes Quartier mit Schwerpunkt auf gewerblichen Nutzungen zu schaffen. Daneben sollen weitere Ziele, wie die Einhaltung der Klimaschutzziele bzgl. des Baus und Betriebs von Gebäuden, die Ergänzung und Stärkung des Versorgungszentrums, Schaffung Wohnraum, Schaffung von Grünstrukturen und qualitätvollen Freiräumen uvm., berücksichtigt werden. Bei der Fläche handelt es sich um eine ehemalige Mülldeponie Weiherhof. Diese lag längere Zeit brach. Zwischenzeitlich sind auf der Fläche zwei großflächige Parkplätze untergebracht. Die restliche Fläche ist aktuell überwiegend als Ruderalvegetation ausgebildet. Luftbilder der letzten Jahre zeigen jedoch, dass die Fläche immer wieder z.B. für Baustelleneinrichtungsflächen beansprucht wurden.

Lage des Plangebiets

Beim Plangebiet handelt es sich um die Fläche östlich des nördlichen Brückenkopfs der „Neuen Rheinbrücke“ und Teilflächen des angrenzenden Parkplatzes der Stadtwerke Konstanz. Im Norden des Plangebiets grenzt eine Tennishalle an, im Süden die B33 „Reichenaustraße“. Die Fläche unterhalb der Brückenabfahrt „Neue Rheinbrücke“ ist auch Teil des Plangebiets. Der Geltungsbereich umfasst somit eine Fläche von ca. 4 ha.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes (rot); Quelle: LUBW

1.2 Rechtliche Vorgaben und methodisches Vorgehen

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 S 2 BauGB – Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierfür sind:

- Die zulässige Grundfläche beträgt aktuell weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 S 2 Nr. 1)
- Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der UVP-Pflicht unterliegen. (s. UVP-Vorprüfung als Anlage)
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura2000-Gebieten.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind.

Belange des Umweltschutzes

Es finden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB Anwendung, wonach von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Zudem ist § 4c BauGB (Überwachung) nicht anzuwenden.

Dennoch sind gem. den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB in jedem Bebauungsplanverfahren die Umweltbelange sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen zu berücksichtigen. Dies erfolgt durch den vorliegenden „Umweltbeitrag“.

Eingriffsregelung

Ein Ausgleich für die geplanten Eingriffe ist nicht erforderlich, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bei Einhaltung der zulässigen Grundfläche die Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Daher wird keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Artenschutzrecht

Ziel des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten (wobei die streng geschützten Arten eine Teilmenge der besonders geschützten Arten darstellen). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten für die besonders und streng geschützten Arten bestimmte Zugriffs- und Störungsverbote. Bei nach den Vorschriften des BauGB zulässigen Eingriffen gelten diese Verbote jedoch nur für nach europäischem Recht geschützte Arten (alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten). Für eine detaillierte Darstellung der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird auf den separaten Erläuterungsbericht der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verwiesen.

1.3 Geschützte Bereiche

Natura 2000 (§ 31 ff BNatSchG)

Das nächstgelegene FFH-Gebiet und Vogelschutzgebiet befinden sich in 770 m Entfernung.

Eine Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG)

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet befindet sich in über 1 km Entfernung.

Eine Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

<i>Nationalpark</i> (§ 24 BNatSchG)	Der Nationalpark befindet sich in keiner relevanten Entfernung. Eine Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.
<i>Biosphärenreservate</i> (§ 25 BNatSchG)	Die Biosphärenreservate befinden sich in keiner relevanten Entfernung. Eine Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.
<i>Landschaftsschutzgebiete</i> (§ 26 BNatSchG)	Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Bodenseeufer“ liegt in ca. 2,4 km Entfernung. Eine Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.
<i>Naturpark</i> (§ 27 BNatSchG)	Der nächstgelegene Naturpark befindet sich in keiner relevanten Entfernung. Eine Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.
<i>Naturdenkmäler</i> (§ 28 BNatSchG)	Das nächstgelegene Naturdenkmal befindet sich in keiner relevanten Entfernung. Eine Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.
<i>Geschützte Biotope</i> (§ 30 BNatSchG)	Mit Inkrafttreten des „Insektenschutzgesetzes“ wurde zum 1.3.22 der Katalog der gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope um die Biotope „artenreiches Grünland, Streuobstwiesen, Steinriegel und Trockenmauern“ ergänzt. Steinriegel und Trockenmauern waren in Baden-Württemberg bereits bislang gemäß § 33 NatSchG geschützt. Der Biotoptyp „Artenreiches Grünland“ entspricht den bereits aufgrund der FFH-Richtlinie geschützten FFH-Mähwiesen (siehe unten). Streuobstwiesen sind in Baden-Württemberg bereits aufgrund des § 33a NatSchG geschützt (siehe nachfolgender Absatz). Solange die landesgesetzliche Regelung nicht angepasst wird, gelten hier der Biotopschutz gemäß BNatSchG und der spezifische Schutz von Streuobstbeständen gemäß NatSchG parallel. Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Das nächstgelegene Biotop „Röhrichte am Seerhein“ befindet sich in ca. 120 m Entfernung (Biotop-Nr.183213350054). Eine Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.
<i>FFH-Mähwiesen und andere LRT (Anhang I FFH-RL)</i>	Im Plangebiet befinden sich keine FFH-Mähwiesen. Die nächstgelegene FFH-Mähwiese befindet sich in keiner relevanten Entfernung. Eine Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.
<i>Baumschutzsatzung</i>	Die Stadt Konstanz besitzt eine Baumschutzsatzung. Es befinden sich drei weitere Bäume innerhalb des Vorhabengebiets, die durch die Baumschutzsatzung geschützt sind. Zwei davon müssen gefällt werden. Dabei handelt es sich um eine Erle und um eine mehrstämmige Pappel mit einer Höhe von je ca. 6-8 m. Beide Bäume wurden zwischenzeitlich gefällt und es werden im Bebauungsplan entsprechend der Baumschutzsatzung entsprechende Neupflanzungen festgesetzt.
<i>Festgesetzte Überschwemmungsgebiete</i> (§ 78 WHG, § 65 WG)	Das Plangebiet befindet sich in ca. 70 m Entfernung zu einer HQ100 Überschwemmungsfläche. Eine Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

1.4 Übergeordnete und kommunale Planungen

<i>Flächennutzungsplan</i>	Das Plangebiet wird im gültigen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt. Außerdem ist ein öffentlicher Weg in Form einer Wendeschleife eingetragen.
<i>Bestehende Bebauungspläne</i>	Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan „Weiherhof-Süd“ vor. Angrenzend an das Plangebiet gelten die Bebauungspläne „Weiherhof-West“, „Weiherhof-Mitte“ und „Great Lakes Nord“.
<i>Biotopverbund</i>	Im Plangebiet sind keine Biotopverbundsflächen vorhanden.

1.5 Datenbasis

<i>Verwendete Daten</i>	<ul style="list-style-type: none"> • LUBW Kartenviewer: https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/ • LGRB Kartenviewer: https://maps.lgrb-bw.de • Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg: Kartenviewer Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg (geoportal-raumordnung-bw.de) • LoKlim: Lokale Strategien zur Klimawandelanpassung: Lokales Klimaportal Baden-Württemberg - Lokale Klimaanpassung (lokale-klimaanpassung.de)
-------------------------	---

2. Wirkfaktoren des Planungsvorhabens

<i>Baubedingt</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Baubedingte Inanspruchnahme von Ruderalflächen, teilversiegelten Flächen und bereits versiegelten Flächen durch Baufahrzeuge und Baumaterial • Störungen durch Erschütterung, Licht-, Schall- und Luftschadstoffemissionen (Stäube, Abgase, etc.) während des Umbaus
<i>Anlagenbedingt</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Bebauung bisher unversiegelter, teilversiegelter und bereits versiegelter Flächen
<i>Betriebsbedingt</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Betriebsbedingt ist mit einer Zunahme der Wirkfaktoren zu rechnen. Durch die urbane Nutzung (Wohnen, Gewerbe, Gemeinschaftsgebäude,...) werden zukünftig vielfältige Emissionen frei.

3. Landschaftsplanerische Prüfung der Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens

3.1 Prüfung der UVP Pflicht

Der vorliegende Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von einem urbanen, dichten und gemischt genutzten Quartier mit Schwerpunkt auf gewerblichen Nutzungen (vgl. Kap. 1.1). Aufgrund des geplanten großflächigen Einzelhandels (ca. 1.500 m²) ist nach Nr. 18.8 auf Grundlage von Nr. 18.6.2 der Anlage 1 des UVPG eine allgemeine Vorprüfung nach UVPG durchzuführen.

Dies ist als Anlage beigefügt und kommt zum Ergebnis, dass keine UVP-Prüfung erforderlich ist.

3.2 Prüfung der Natura 2000 Betroffenheit

Aufgrund der Entfernung des Plangebiets zu den nächstgelegenen Natura2000-Gebieten (vgl. Kap. 1.3) können Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der Schutzgebiete durch das geplante Vorhaben mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

3.3 Risiko schwerer Unfälle

Der vorliegende Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von einem urbanen, dichten und gemischt genutzten Quartier mit Schwerpunkt auf gewerblichen Nutzungen (vgl. Kap. 1.1). Im Umfeld bestehen bereits vergleichbare Nutzungen. Bei dieser Konstellation ist mit keinem Auftreten von schweren Unfällen zu rechnen, die zu Pflichten hinsichtlich der Vermeidung oder der Begrenzung von Auswirkungen führen würden.

4. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung

Schutzgut / Prüfaspekte	<i>Derzeitiger Zustand</i>	<i>Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen</i>
Fläche		
<i>Flächenbilanz</i>	Es handelt sich um eine Fläche, die im FNP als Gewerbegebiet dargestellt ist. Von allen Seiten grenzt bereits Bebauung oder Verkehrsflächen an. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist nicht vorhanden.	Das Plangebiet wird auch weiterhin als Siedlungsfläche genutzt werden. Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind nicht zu erwarten. Durch die Dichte Bebauung einer bereits beanspruchten Fläche kann eine Neuinanspruchnahme von bisher unbeanspruchten Flächen der freien Landschaft vermieden werden.
Boden		
<i>Bodentypen</i>	Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich von Konstanz. Zur Bewertung des Untergrunds wurde durch das Büro HPC AG ein Geotechnischer Bericht (2019) erstellt. Es wurden in Plangebiet folgende Bodenschichten angetroffen: Auffüllungen, Beckenton, Unterer Beckenton und Grundmoräne. Bach ca. 10 – 20 cm Oberboden folgen Auffüllungen bis in die Tiefen von 0,5 bis 12,9 m (zunehmend von Süd nach Nord). Es handelt sich hierbei um umgelagerte Aushubmassen und bauschuttartige Abfälle und lokal und untergeordnet auch um hausmüllartige Abfälle. Eine natürliche Bodenschichtung ist daher nicht mehr vorhanden.	Keine grundlegende Änderung zu erwarten. Der Aushub der während den Baumaßnahmen anfallen wird, wird ordnungsgemäß entsorgt (s. Altlasten).
<i>Funktionsbewertung und Versiegelungsgrad</i>	Es handelt sich, wie bereits erwähnt, um Siedlungsböden. Aufgrund der Vorbelastungen können die Bodenfunktionen nur noch teilweise erfüllt werden. Die bereits (teil-)versiegelten Böden erfüllen diese Funktionen nur noch in sehr geringem Umfang oder gar nicht mehr.	Die Funktionsbewertung der Böden wird sich im Wesentlichen nicht ändern. Auch weiterhin werden die unversiegelten und teilversiegelten Flächen in geringem Umfang Bodenfunktionen erfüllen. Durch den höheren vollversiegelungsgrad werden Flächen jedoch in größerem Umfang als bisher gar keine Bodenfunktionen mehr erfüllen. Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sollen die Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden reduzieren:

Schutzgut / Prüfaspekte	<i>Derzeitiger Zustand</i>	<i>Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen</i>
<i>Alllasten</i>	<p>Beim Plangebiet handelt es sich um die ehemalige Mülldeponie Weiherhof. Darauf sind die beschriebenen Ablagerungen zurückzuführen. Gemäß der „Ergänzenden abfalltechnischen Untersuchung“ (2019) durch das Büro HPC AG sind die Auffüllungen im Plangebiet Materialqualitäten zwischen Z1.1 und Z2 sowie lokal auch >Z2/DK I nach der VwV Bodenverwertung BW.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Flächenversiegelung so gering wie möglich halten • Begrünung von Dächern • Begrünung von Freiflächen <p>Gemäß dem „Ergänzenden abfalltechnischen Untersuchung“ (2019) durch das Büro HPC AG wird davon ausgegangen, dass der anfallende Aushub zunächst haufenweise auf der Baustelle zwischengelagert wird. Diese müssen dann beprobt werden und abfalltechnisch deklariert werden. Danach kann der Aushub fachgerecht entsorgt werden.</p>
Wasser		
<i>Grundwasser</i>	<p>Das Plangebiet ist bereits z.T. versiegelt. Die bisher teilversiegelten und unversiegelten Bereiche können zumindest noch in einem geringen Umfang der Grundwasserneubildung dienen.</p> <p>Aufgrund der Lage innerhalb der Hydrogeologischen Einheit „Quartäre Becken- und Moränensedimente“, bei welcher es sich um einen Grundwassergeringleiter handelt, ist jedoch auch die Grundwasserbildungsrate in den unversiegelten Bereichen als gering anzusehen.</p>	<p>Durch die Umsetzung der Planung wird sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet erhöhen. Somit wird sich die ohnehin bereits geringe Grundwasserneubildungsrate weiterhin verringern.</p> <p>Folgende Vermeidungsmaßnahmen sollen die Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser reduzieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächenversiegelung so gering wie möglich halten • Begrünung von Dächern • Begrünung von Freiflächen • Rückhalt des Niederschlagswassers
<i>Oberflächengewässer</i>	<p>Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Bodensee beginnt in ca. 50 m Entfernung in südli. Richtung.</p>	Keine Auswirkungen.
<i>Hochwasser / Überflutungsflächen</i>	<p>Hochwasser- oder Überflutungsflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.</p>	Keine Auswirkungen.

Schutzgut / Prüf Aspekte	Derzeitiger Zustand	Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen
Quell- / Wasserschutzgebiete	Quell- oder Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.	Keine Auswirkungen.

Klima / Luft

Lokalklima	<p>Das Lokalklima ist aufgrund der angrenzenden Bebauungsdichte und der vorhandenen Straßen als städtisch zu bezeichnen. Positiv auf das Lokalklima wirkt sich der südlich angrenzende Bodensee aus.</p>	<p>Das Plangebiet befindet sich in einem ohnehin bereits klimatisch vorbelasteten Bereich. Die Bebauung kann die Situation noch weiter verschärfen. Durch folgende Maßnahmen können die negativen Auswirkungen auf das Lokalklima reduziert werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächenversiegelung so gering wie möglich halten • Begrünung von Dächern • Begrünung von Freiflächen • Pflanzung von klimaresistenten Bäumen und Sträuchern und Fassadenbegrünung.
------------	--	---



Abbildung 2: Ausschnitt aus der Klimakarte Konstanz mit dem Ausschnitt für Konstanz (Quelle: Klimafunktionskarte Stadt Konstanz – Endbericht -. Verfasser: INKEK (Institut für Klima- und Energiekonzepte. Datum: Juli 2015)

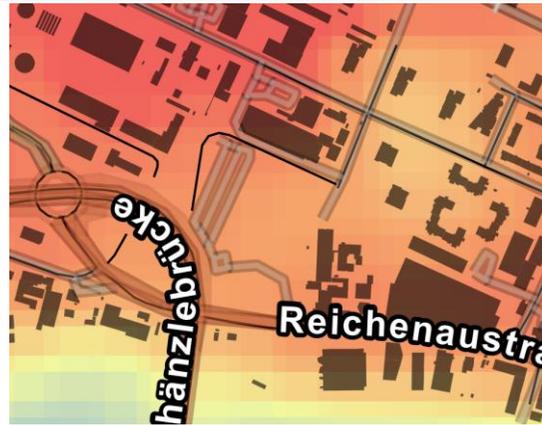


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Klimakarte Konstanz mit dem Ausschnitt für das Plangebiet (Quelle: Klimafunktionskarte Stadt Konstanz – Endbericht -. Verfasser: IN-KEK (Institut für Klima- und Energiekonzepte. Datum: Juli 2015)

Die beiden Abbildungen 3 und 4 zeigen die mittlere Sommeroberflächentemperaturen der Jahre 2019 bis 2024 anhand von Landsat 8/9 Satellitenbildern. Es ist klar erkennbar, dass die Oberflächentemperatur in den stark versiegelten Bereichen am höchsten ist.

Kaltluftentstehung /
-abfluss

Die zum Teil noch vorhandenen unversiegelten Bereiche können in gewissem Maße zur Kaltluftentstehung beitragen. Markante Kaltluftabflusswege sind nicht erkennbar. Es ist jedoch anzunehmen, dass v.a. in den heißen Sommermonaten vom Bodensee abstrahlende Kaltluft bisher in das Gebiet und ggf. auch in die

Durch die Bebauung der Fläche mit hochbaulich in Erscheinung tretende Gebäude wird sich das Lokalklima verändern. Es ist möglich, dass das direkt nördlich angrenzende Gebäude zukünftig weniger Kaltluft von Bodensee aus erreichen wird.

**Schutzgut /
Prüfaspekte**

Derzeitiger Zustand

Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen

weiter nördlich liegenden Bereiche eindringt. Das nördlich vorhandene Gebäude stellt jedoch bereits einen Querriegel dar, welcher eine weitere Ausbreitung Richtung Norden einschränkt. Es handelt sich hierbei jedoch um eine Sporthalle, welche als max. 2-stöckig zu betrachten ist. Die Kaltluftströme können zwar teilweise Richtung Norden darüber fließen, durch das Gebäude, aber auch andere Hindernisse (Vegetation, Straßenbrücken,...) ist nicht davon auszugehen, dass die Kaltluft noch bodennah fließen kann.

*Lufthygiene und Immissionen /
Emissionen*

Aufgrund der teilweisen Nutzung der Fläche als Parkplatz sowie das Vorhandensein der vielbefahrenen Straße, ist bereits eine Vorbelastung der Lufthygiene vorhanden.

Es ist keine Änderung der Lufthygiene zu erwarten.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Biotoptypen / -strukturen

Die Biotoptypen im Plangebiet sind vollständig den Biotoptypen der Siedlungs- und Infrastrukturflächen zuzuordnen. Dazu gehören voll- und teilversiegelte Flächen sowie kleinere Grünflächen. Bei den Grünflächen handelt es sich um Gebüsch / Gestrüpp z.T. mit kleineren Bäumen, Ruderalflächen und vereinzelt noch um Schilfbestände. Außerdem sind im Südwesten drei Säulenpappeln vorhanden, welche jedoch nicht durch die Baumschutzsatzung geschützt sind.

Zukünftig werden die Biotoptypen immer noch denen der Siedlungs- und Infrastrukturflächen zuzuordnen sein. Jedoch werden sich die jeweiligen Anteile verändern. Neu hinzu kommen v.a. die von Bauwerken bestandenen Flächen. Deutlich abnehmen werden die teilversiegelten Flächen und die Grünflächen.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sollen die Beeinträchtigung des Schutzguts Biotoptypen und Biotopstrukturen reduzieren:

- Flächenversiegelung so gering wie möglich halten
- Begrünung von Dächern
- Begrünung von Freiflächen

<i>Schutzgut / Prüfaspekte</i>	<i>Derzeitiger Zustand</i>	<i>Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen</i>
	<p>Es befinden sich drei weitere Bäume innerhalb des Vorhabengebiets, die durch die Baumschutzsatzung geschützt sind. Zwei davon müssen gefällt werden. Dabei handelt es sich um eine Erle und um eine mehrstämmige Pappel mit einer Höhe von je ca. 6-8 m. Beide Bäume wurden zwischenzeitlich gefällt und es werden im Bebauungsplan entsprechend der Baumschutzsatzung entsprechende Neupflanzungen festgesetzt.</p> <p>Erhalten bleibt hingegen eine Silberweide. Diese befindet sich im Nord-Ost-Eck. Diese wird im Bebauungsplan auch zum Erhalt festgesetzt. Sodass auch bei Abgang eine entsprechende Neupflanzung erforderlich ist.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Baumerhalt einer Silberweide (gem. Baumschutzsatzung geschützt) • Pflanzung von klimaresistenten Bäumen und Sträuchern die auch Nahrung für verschiedene Tierarten (v.a. Vögel und Insekten dienen) • Fassadenbegrünung • Schaffung von Nischen und Spalten in den neuen Gebäuden oder Aufhängung von Nistkästen
<i>Geschützte Pflanzen</i>	Ein Vorkommen geschützter Pflanzen ist im Plangebiet nicht erkennbar.	Keine Auswirkungen.
<i>Habitatpotenzial</i>	Das Habitatpotenzial ist im Plangebiet aufgrund der Strukturarmut als sehr gering zu bewerten. Aufgrund der dicht bebauten Umgebung können solche Sukzessions- / Ruderalflächen jedoch von verschiedensten Tierarten (Vögel zur Nahrungssuche, Kleinsäuger, Insekten,...) genutzt werden.	Durch die Bebauung gehen die wenigen noch geschotterten Flächen und Grünflächen verloren. Diese werden durch Gebäude bebaut. Bei entsprechender Ausbildung können diese Gebäude dann durch gebäudebrütende Vögel genutzt werden.

Schutzgut / Prüfaspekte	<i>Derzeitiger Zustand</i>	<i>Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen</i>
Landschaftsbild und Erholungswert		
<i>Landschaftsbildqualität</i>	<p>Es handelt sich um einen Siedlungsbereich. Es ist daher von Ortsbild anstelle von Landschaftsbild zu sprechen. Aufgrund der B33 und der bisherigen Nutzung des Plangebiets als Parkplatz ist das Plangebiet von geringer Bedeutung hinsichtlich des Ortsbildes.</p>	<p>Das Ortsbild wird sich dahingehend verändern, dass zukünftig Gebäude vorhanden sein werden, die hochbaulich in Erscheinung treten. Dies ist bisher nicht der Fall. Aufgrund der angrenzenden Bebauung wird sich diese Bebauung jedoch optisch in das Ortsbild einfügen.</p> <p>Folgende Vermeidungsmaßnahmen sollen die Beeinträchtigung des Schutzguts Ortsbild reduzieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begrünung von Dächern • Begrünung von Freiflächen • Pflanzung von klimaresistenten Bäumen und Sträuchern • Fassadenbegrünung
<i>Erholungseignung / -nutzung</i>	<p>Beim Plangebiet handelt es sich um eine überwiegend als Parkplatz genutzte Fläche. Eine Erholungsfunktion ist bisher nicht gegeben.</p>	<p>Das Plangebiet wird auch zukünftig kein hohes Potenzial zur Erholungseignung aufweisen. Eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität ist bei entsprechender Gestaltung möglich. Geplant ist ein Platz und Wege mit Bäumen sowie ein Mobilitätsplatz mit intensiverer Begrünung. Dieser soll Potenzial für Aufenthalt, Spiel und Erholung aufweisen.</p>
Mensch		
<i>Lärm-, Luftschadstoff- und Geruchsmissionen / -emissionen</i>	<p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Gewerbegebiets. Somit ist bereits eine Vorbelastung hinsichtlich Lärm, Geruch und Luftschadstoffen gegeben. Im Plangebiet selbst entstehen die genannten Emissionen v.a. durch den An- und Abfahrtsverkehr der PKWs.</p>	<p>Nach Fertigstellung wird das Plangebiet mit Gebäuden bebaut sein. Es werden somit zukünftig Emissionen, in Form von Licht- und in gewissem Umfang auch Lärm, frei werden. Bei der gewerblichen Nutzung handelt es sich um das Wohnen nicht störendes Gewerbe. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass die Lärmemissionen über das bisherige Maß hinaus gehen werden.</p> <p>Auch wird es durch entsprechenden An- und Abfahrts- sowie Lieferverkehr zu entsprechenden Emissionen kommen.</p>

Schutzgut / Prüfaspekte	<i>Derzeitiger Zustand</i>	<i>Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen</i>
Kultur- und Sachgüter		
<i>Archäologische Fundstellen</i>	Vorkommen nicht bekannt.	Keine Auswirkungen.
<i>Baudenkmale</i>	Vorkommen nicht bekannt.	Keine Auswirkungen.
Geschützte Bereiche		
	Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Es befinden sich zwei Bäume innerhalb des Vorhabengebiets, die durch die Baumschutzsatzung geschützt sind (s. Kap. 1.3).	Die zwei Bäume liegen zwar außerhalb der Baufenster, grenzen jedoch direkt an. Es ist daher davon auszugehen, dass die Bäume während der Bauphase nicht erhalten werden können.
Abwasser und Abfall		
	Im Plangebiet fallen aktuell keine Abwässer oder Abfälle an.	Es wird davon ausgegangen, dass die geplanten Gebäude an das bereits bestehende Entsorgungsnetz der Stadt Konstanz angeschlossen werden.
Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung		
	Bisher werden keine erneuerbaren Energien genutzt. Einschränkungen sind hinsichtlich der Nutzung von Solarenergie nicht erkennbar. Gemäß LUBW liegt die Einstrahlung bei 1.124 kWh/m ² .	Nach § 23 KlimaG BW besteht die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf den für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen bei Neubau und bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes, sowie über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche beim Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge.
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern		
Vorhabenbedingte Wirkungen, die zu Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern führen können und über die bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführten Auswirkungen hinausgehen, sind nach aktuellem Kenntnisstand und bei Umsetzung der definierten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.		

5. Zusammenfassung

<i>Anlass</i>	Die Stadt Konstanz beabsichtigt auf einer Brachefläche und einem Parkplatz ein urbanes, dichtes und gemischt genutztes Quartier mit Schwerpunkt auf gewerblichen Nutzungen zu schaffen. Daneben sollen weitere Ziele, wie die Einhaltung der Klimaschutzziele bzgl. des Baus und Betriebs von Gebäuden, die Ergänzung und Stärkung des Versorgungszentrums, Schaffung Wohnraum, Schaffung von Grünstrukturen und qualitätvollen Freiräumen uvm., berücksichtigt werden.
<i>Aufgabenstellung</i>	Im vorliegenden Umweltbeitrag erfolgen eine Bestandsaufnahme und eine Bewertung der Schutzgüter, der Vorbelastungen und der Empfindlichkeiten. Alle Umweltfaktoren werden bewertet und mögliche Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Natur- und Landschaftsschutzes, ermittelt, die durch die Umsetzung des Planvorhabens entstehen können.
<i>Derzeitiger Umweltzustand</i>	Bei der Fläche handelt es sich um eine ehemalige Mülldeponie Weiherhof. Diese lag längere Zeit brach. Zwischenzeitlich sind auf der Fläche zwei großflächige Parkplätze untergebracht. Die restliche Fläche ist aktuell überwiegend als Ruderalvegetation ausgebildet. Luftbilder der letzten Jahre zeigen jedoch, dass die Fläche immer wieder z.B. für Baustelleneinrichtungsflächen beansprucht wurden.
<i>Artenschutz</i>	Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung kommt zum Ergebnis, dass eine Betroffenheit der verschiedenen Tierarten durch die Aufstellung des Bebauungsplans, unter der Berücksichtigung verschiedener Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu erwarten ist
<i>Ergebnis</i>	Das Plangebiet ist bereits vollständig den Siedlungsbiotoptypen zuzuordnen. Zukünftig soll die Fläche überbaut werden. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Durch verschiedene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die negativen Auswirkungen weiter reduziert werden.

Anhang: Fotodokumentation



Foto 1: Blick vom provisorischen Parkplatz auf die Brücke der Bundesstraße



Foto 2: Blick vom provisorischen Parkplatz Richtung Nordosten.



Foto 3: Blick vom provisorischen Parkplatz Richtung Norden, Im Hintergrund ist die Tennishalle erkennbar.



Foto 4: Bereich zwischen den zwei Parkplätzen



Foto 5: Blick auf die Fahrradbrücke



Foto 6: Blick auf den südwestlichen Teil des Plangebiets



Foto 7: Blick auf den Parkplatz



Foto 8: Blick auf den Parkplatz