Anlage 5 zur BV 2025-0747

Stadt Konstanz

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Brückenquartier“

Begründung

Stand:30.05.2025,

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemein 5
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung 5
1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich 5
2 Übergeordnete Planungen / Informelle Konzepte 6
2.1 Landes- und Regionalplanung 6
2.2 Flächennutzungsplan 7
2.3 Landschaftsplan 8
2.4 Bestehender Bebauungsplan 8
2.5 Übergeordnete Ziele und Vorgaben der Stadt Konstanz 8
2.6 Eigentumsverhältnisse 17
3 Verfahren 18
3.1 Art des Verfahrens 18
3.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB 18
3.3 Verfahrensablauf Bebauungsplan 19
3.4 Ausgangslage und Status Quo 21
3.5 Städtebauliches Konzept 21
3.6 Nutzung 22
3.7 Verkehrserschließung 23
3.8 Ver- und Entsorgung 26
3.9 Umweltbelange 27
3.10 Baugrund, Altlasten 28
3.11 Städtebauliche Kennziffern / Flächenbilanz 30
4 Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen 31
4.1 Art der baulichen Nutzung 31
4.2 Maß der baulichen Nutzung 35
4.3 Verkehrsflächen 38
4.4 Flächen für Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen 39
4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 39
4.6 Solaranlagen 40
4.7 Vorgehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 42
4.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen 44
4.9 Öffentliche Grünflächen 46

5 Begründung der örtlichen Bauvorschriften 47
5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 47
5.2 Werbeanlagen 48
5.3 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser 49

1 Allgemein

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In Konstanz herrscht ein hoher Nachfragedruck auf die wenigen zur Verfügung stehenden Flächen. Dies betrifft sowohl Wohnbau- als auch Gewerbeflächen. Zugleich zeigt sich, dass sich in dem Maß, wie sich die Art, wie wir arbeiten und leben, auch der Anspruch an das Zusammenspiel dieser Nutzungen in der Stadt ändert. Heute sind die Grenzen zwischen Arbeiten, Wohnen und Freizeit fließend. Klassische Funktionstrennung löst sich auf. Damit steigt das Interesse an Standorten, die die bislang häufig getrennten Räume wieder zusammenführen und gewerbliche Nutzungen an innerstädtischen, hoch verdichteten Standorten zulassen. Diese neuen urbanen Quartiere erfordern kurze Wege und Nachbarschaften und verbindende Freiräume. Die Gleichzeitigkeit von Arbeiten, Freizeit und Wohnen sind wichtige Voraussetzungen für Vereinbarkeit von Familie und Beruf und werden zunehmend wichtige Standortfaktoren.

Die Fläche an der rechtsrheinischen Abfahrt der Europabrücke ist eine der wenigen großen städtebaulichen Entwicklungsflächen im zentralen Stadtgebiet auf der diesen Anforderungen ein Angebot zur Verfügung gestellt werden kann. Hierzu hat die Stadt Konstanz im September 2017 einen Wettbewerb in Form eines Investorenauswahlverfahrens ausgelobt, an dem sich Arbeitsgemeinschaften aus Investoren, Architekten und Landschaftsarchitekten beteiligen konnten. Aus der Arbeitsgemeinschaft, welche als Sieger aus dem Wettbewerb hervorgegangen ist, hat sich der Investor nach der Corona Krise 2021 zurückgezogen. Die Stadt Konstanz entschied darauf hin, die Entwicklung auf Grundlage des Siegerentwurfes in Eigenregie weiterzuführen und mit der Aufstellung des Bebauungsplans das zur Umsetzung notwendige Planungsrecht zu schaffen.

1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt rechtsrheinisch am westlichen Rand des Stadtteils Petershausen West. Es befindet sich, getrennt durch die Reichenaustraße, in ca. 100 m Entfernung zum Seerhein.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- nördlich durch die südliche Grenze der Flurstücke Nr. 1741/13 und 1741/15 der Gemarkung Konstanz,
- südlich durch die Reichenaustraße,

- westlich durch die Grenze zum Betriebsgelände der Stadtwerke und dem westlichen Rand der Europabrücke unter der es teilweise liegt.
- östlich durch die Grenze zum Betriebsgelände der Firma Dentsply, Flurstück Nr. 1721

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu ersehen.

Folgende Flurstücke sind innerhalb des Geltungsbereichs enthalten:

1701/3 teilweise, 1701 teilweise, 8279/1 teilweise, 1701/10 ganz sowie 1721/3 ganz.

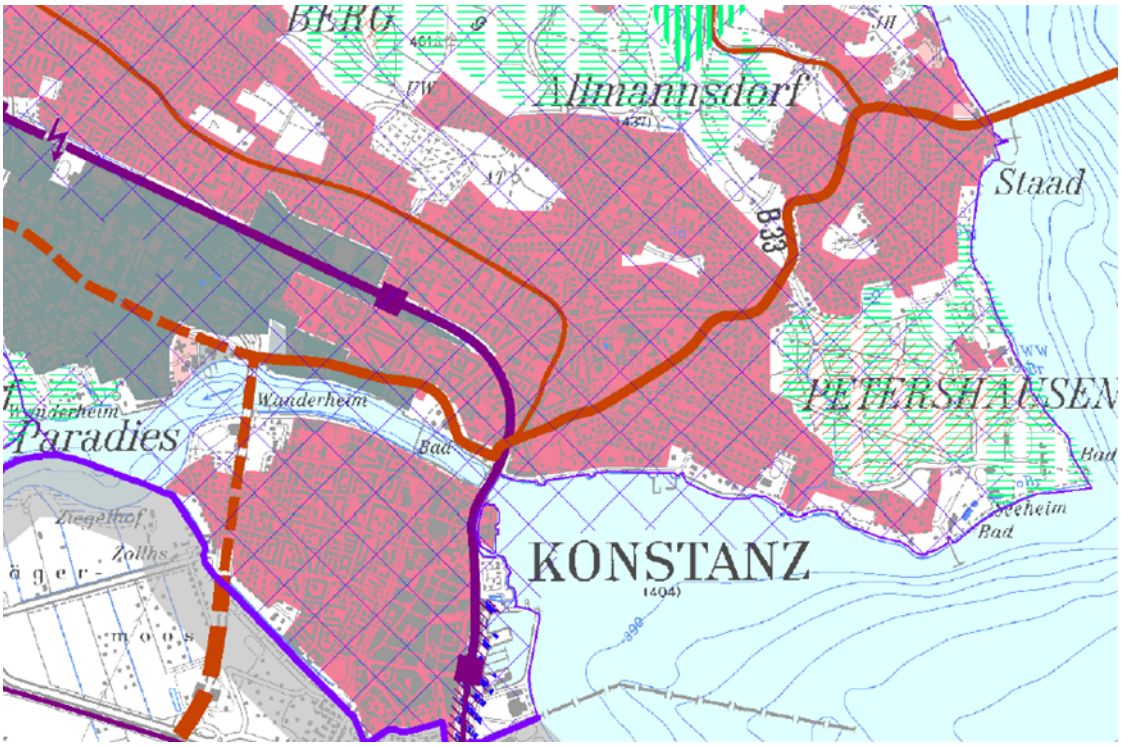
Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 3,95 ha.

2 Übergeordnete Planungen / Informelle Konzepte

2.1 Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan 2000 für die Region Hochrhein-Bodensee ist seit dem 10.04.1998 verbindlich.

In der Strukturkarte ist die Stadt Konstanz nach dem Landesentwicklungsplan 2002 für Baden-Württemberg als Oberzentrum ausgewiesen. Dieses übernimmt für die Gemeinden Allensbach und Reichenau auch die Aufgaben des Mittelbereichs. Konstanz liegt gemäß Landesentwicklungsplan auf der Landesentwicklungsachse zwischen Radolfzell und Immenstadt. Darüber hinaus gibt es Verflechtungen mit dem Kanton Thurgau in der Schweiz. Das Plangebiet ist im Regionalplan als bestehende Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe nachrichtlich übernommen. Der Regionalplan befindet sich derzeit in der Fortschreibung. In der Fortschreibung ist die Fläche als „Standort für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und großflächige Handelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten“ aufgeführt. Bis zu zum verbindlichen Beschluss über die Fortschreibung bildet noch die Fassung vom 10.04.1998 die verbindliche Grundlage.



Raumnutzungskarte Ost, Regionalplan 2000 für die Region Hochrhein-Bodensee Stand 2019

2.2 Flächennutzungsplan

In dem seit 21.07.2000 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee“ mit den Teilverwaltungsräumen Konstanz, Allensbach und Reichenau ist der Bereich des Bebauungsplans „Brückenquartier“ als Gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

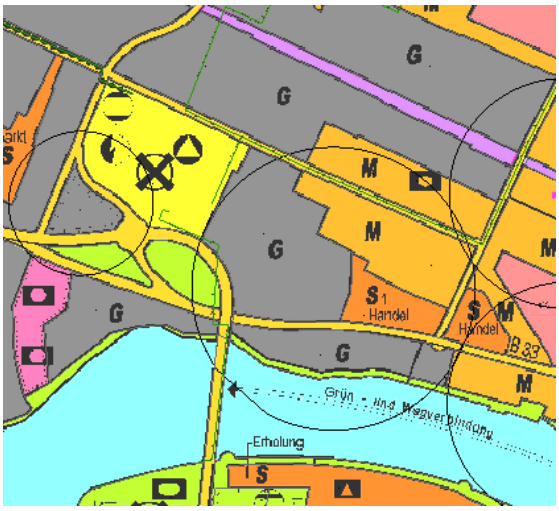


Abb. 1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser wird gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Die Fläche wird zukünftig als Mischbaufläche und Sonderbaufläche Handel sowie mit Kennzeichnung Parken dargestellt. Damit sind keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Steuerungswirkung des Flächennutzungsplans zu erwarten.

2.3 Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee“ mit den Teilverwaltungsräumen Konstanz, Allensbach und Reichenau ist der Bereich des Bebauungsplans als Siedlungsfläche dargestellt.

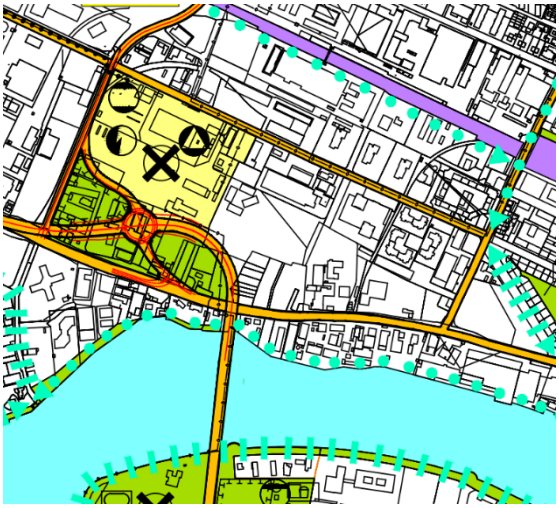


Abb. 2 Auszug aus dem Landschaftsplan

2.4 Bestehender Bebauungsplan

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Weiherhof Süd“, rechtsverbindlich seit 25.08.1999. Dieser setzt für den gesamten Geltungsbereich ein Gewerbegebiet mit Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbe- und Handelsbetrieben mit Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an Endverbraucher fest.

Ebenfalls ausgeschlossen sind Kfz-Handel, Vergnügungsstätten und Eroscenter.

Im nordöstlichen Bereich, in Nachbarschaft zur Wohnbebauung Max-Stromeyer-Straße, ist die Zulässigkeit zudem beschränkt auf Betriebe und Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Darüber hinaus ist die Zulässigkeit von Vorhaben gem. nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der Bebauungsplan „Brückenquartier“ ersetzt mit Rechtskraft in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Weiherhof Süd“.

2.5 Übergeordnete Ziele und Vorgaben der Stadt Konstanz

2.5.1 Handlungsprogramm Wirtschaft 2030

Das Handlungsprogramm Wirtschaft 2030 wurde im Oktober 2018 verabschiedet und formuliert eine Strategie für den Wirtschaftsstandort Konstanz und definiert hierfür Handlungsfelder.

Mit dem Bebauungsplan „Brückenquartier“ sollen Ziele aus dem Handlungsfeld „Flächenpolitik & Geostrategie“ in den Bebauungsplan integriert werden. Hierzu gehören insbesondere:

- Die Anpassung des Planungsrechts an die konkreten Entwicklungsziele für Gewerbegebiete und gewerblich-urbane Quartiere. Urbanität durch Nutzungsmischung.
- Die Identifikation und Aufschlüsselung von Branchenclustern, Bereitstellung der entsprechend benötigten Gewerbeflächen/Immobilien und das Erreichen eines stabilen Branchenmixes.
- Eine qualifizierte Freiraumplanung für jedes Gebiet mit gewerblicher Nutzung.
- Die Bereitstellung passender Flächen für e-Mobilitätsinfrastruktur mit Sharing-Angeboten. Verbesserte Erreichbarkeit der Unternehmen per Umweltverbund bzw. ecomobility. In neuen gewerblichen Quartieren stehen ebenerdige Stellplatzflächen nur überbaut zur Verfügung.
- Die ökologisch/funktionale Nutzung von Dach- und Fassadenflächen.
- Die Schaffung der Voraussetzungen für familiengerechtes Leben und Arbeiten z. B. durch den Ausbau von Kita-Plätzen.

2.5.2 Handlungsprogramm Wohnen

Das Handlungsprogramm Wohnen wurde im Jahr 2014 verabschiedet, 2018 erfolgte die erste Evaluierung. Es formuliert Strategien zur Schaffung von Wohnraum in Konstanz. Durch die Umsetzung des Handlungsprogramms schafft die Stadt Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen und gewährleistet damit, dass Konstanz für alle Bevölkerungsgruppen lebenswert bleibt. Es wirkt der zu starken Steigerung der Wohnkosten in der Stadt entgegen und ermöglicht ein gesundes Wachstum. Zur Erreichung dieses Ziels müssen laut Berechnungen des Instituts empirica aus Berlin im Zeitraum 2016 bis 2035 insgesamt 7.900 neue Wohnungen entstehen. Zur Erreichung der Ziele des Handlungsprogramms Wohnen sind verschiedene Maßnahmen definiert. Eine davon ist das Konstanzer Modell zur Baulandmobilisierung. Ausgehend von den Eigentumsverhältnissen existieren drei verschiedene Modelltypen mit unterschiedlichen Segmentierungen. Da die Baulandflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sämtlich im städtischen Besitz sind, findet hier der Typ 2 (100% Stadt) Anwendung. Demnach sind von den hier

entstehenden Wohnungen 30% bis 50% im geförderten Wohnungsbau zu erstellen und anzubieten.

2.5.3 Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzeptes der Stadt Konstanz (beschlossen am 25.10.2018) definiert den Bereich Schneckenburgstraße/Reichenaustraße als Stadtteilzentrum „Petershausen-West südlich Bahnlinie“ mit stadtteilbezogener wie auch gesamtstädtischer und zum Teil regionaler Versorgungsstruktur. Mit dem EDEKA Markt und dem Elektrofachhandel nimmt das Stadtteilzentrum bereits überörtliche Versorgungsfunktion wahr.

Das Einzelhandelskonzept empfiehlt neben einer Neuordnung des bestehenden Zentrums eine Erweiterung auf die Flächen innerhalb des B-Plans. Eine künftige Einzelhandelsentwicklung kann hier inhaltlich mit dem Mobilitätsstandort im Zusammenhang stehen.

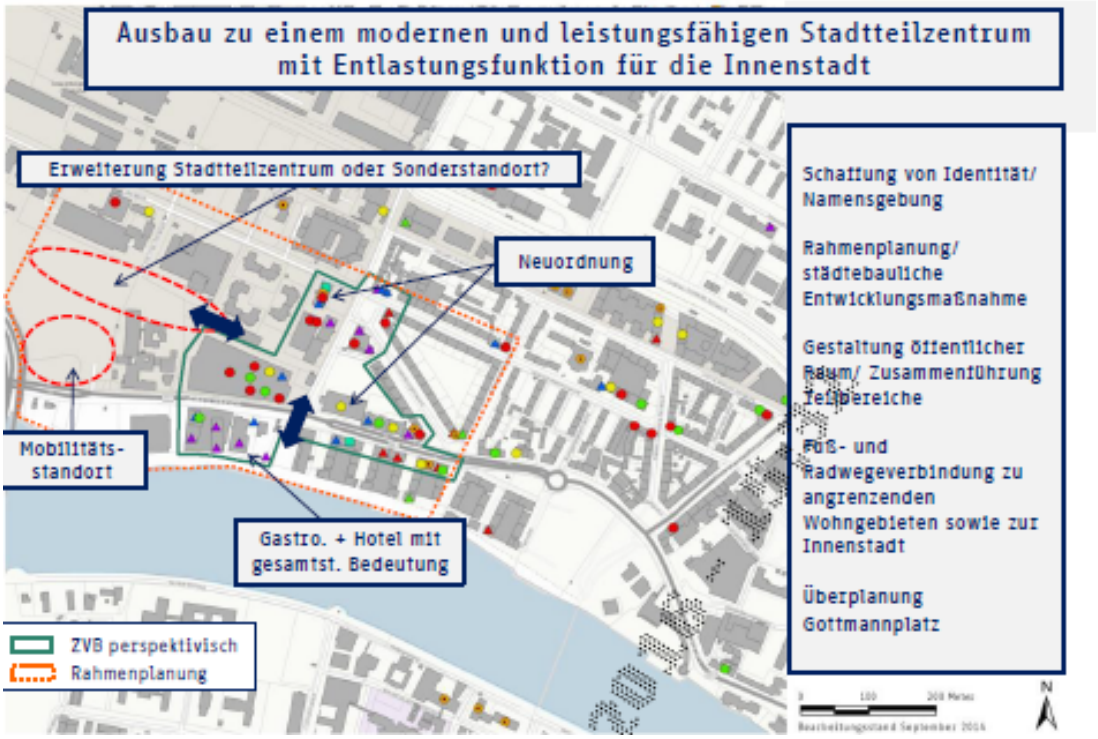


Abb. 2 Einzelhandelskonzept Fortschreibung, Räumliche Entwicklungsoption Stadtteilzentrum Petershausen West südlich Bahnlinie, Büro Dr. Acocella

2.5.4 Gewerbeflächenkonzept

Aufgrund der geographischen Lage und der weiter steigenden Nutzungskonkurrenz zu anderen höherwertigen Nutzungen sind am Markt

verfügbare Gewerbeflächen in der Stadt Konstanz knapp. Diese Flächenknappheit und der Rückgang von Gewerbeflächen in Konstanz stellen ein Risiko für den Wirtschaftsstandort Konstanz dar. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken und den Wirtschaftsstandort Konstanz zu stärken, hat der Gemeinderat am 25.10.2018 das Gewerbeflächenkonzept beschlossen.

Flächenbedarf und Verfügbarkeit

Für die Stadt wurde bis 2030 ein Gewerbeflächenbedarf von rd. 31 Hektar Nettobauflächen für Gewerbe ermittelt, das entspricht einem Bedarf von 39 Hektar Bruttobauflächen für Gewerbe. Dieser Flächenbedarf lässt die expansive Flächenentwicklung im Einzelhandel unberücksichtigt. In dieser Bedarfsberechnung ist der Dienstleistungssektor nur mit 10% berücksichtigt. Der Flächenbedarf des Dienstleistungssektors liegt – sowohl aufgrund der hohen Bedeutung dieses Sektors für Konstanz als auch aufgrund der positiven Entwicklung in den letzten Jahren – bei rund 64 ha und damit deutlich über dem Bedarf des gewerblichen Sektors. Dieser Bedarf ist im Umfang begrenzt beeinflussbar (z. B. höhere Beschäftigtendichte durch Stapelung, z. T. Unterbringung in gemischt genutzten Gebieten).

Aktuell verfügbar sind Flächen im Umfang von insgesamt rd. 3 Hektar (netto). Durch betriebliche Freisetzungen kann bis 2030 mit weiteren privaten Flächenreserven von rund 5 Hektar für eine Nachnutzung rein theoretisch gerechnet werden. Hinzu kommt, dass sich nur rund 1,6 Hektar in städtischem Eigentum befinden, zumeist kleinteilig strukturiert (< 0,1 Hektar bis < 0,4 Hektar, Anfang 2018) und überwiegend bereits für Bebauung optioniert sind.

Bei der Entwicklung der FNP-Fläche „Hafner“ ist von rund 12 Hektar Nettobauland an gewerblichen Bauflächen auszugehen, die mittelfristig zur Verfügung stehen. Diese wurden bei der Transformation der Wettbewerbsergebnisse in einen Rahmenplan entsprechend berücksichtigt und neu verortet.

Zielte beim Verkehrslandeplatz (VLP) der Entwurf des GFK 2015 auf eine vollständige Nutzung ab, so stehen durch die „Kompromisslösung“ mit Gewerbeflächen im nördlichen Teil und Erhalt der Landeplatzfunktion im Süden 5,6 Hektar Nettobauland ebenfalls mittelfristig zur Verfügung.

Der ermittelte Bedarf an Gewerbeflächen in der Stadt Konstanz kann somit mittel- bis langfristig nicht vollständig gedeckt werden, was eine noch

effizientere Flächenausnutzung und eine selektive Vergabepolitik erfordert. Dies vor dem Hintergrund, dass die geographische Lage, der See, die EU-Außengrenze sowie zahlreiche Schutzgebiete die Möglichkeiten zur Flächenentwicklung in Konstanz begrenzen.

Der gegenwärtige Mangel an gewerblichen Flächen und die aktuellen Eigentumsverhältnisse bei den Gewerbeflächen schränken die Möglichkeiten der Stadt Konstanz für eine weitere zukunftsgerichtete wirtschaftliche Entwicklung erheblich ein und bergen erhebliche wirtschaftliche Risiken für die Stadt Konstanz. Der Umgang mit dieser besonderen lokalen Problematik erfordert Maßnahmen für die mittel- und langfristige Entwicklung von Gewerbeflächen sowohl unter quantitativen als auch unter qualitativen Aspekten.

Ziele und Maßnahmen:

In dem am 25.10.2018 durch den Gemeinderat beschlossenen Gewerbeflächenkonzept werden für gewerblich geprägte Bestandsgebiete folgende Ziele und Maßnahmen verfolgt:

- Schwerpunkt der Wirtschaftsförderungspolitik liegt auf Bestandssicherung und Gründungsförderung.
- Entwicklung im Bestand vorrangig für gewerbliche Nutzungen (Produzierendes / Dienstleistungsgewerbe).
- Erhaltung aufgegebener gewerblicher Standorte für gewerbliche Standorte, Umwidmung nur als Ausnahme.
- Ausschluss von Betrieben mit flächenintensiver Nutzung (Logistik, Baustofflager, extensive Lager- bzw. Abstellflächen, etc.).
- Ausschluss / Einschränkung konkurrenzierender Nutzungen in den Gewerbegebieten wie Einzelhandel / Vergnügungsstätten / Freizeiteinrichtungen / öffentliche Nutzungen.
- Ausrichtung von Betriebsneuansiedlungen auf ein klares Branchenprofil mit folgender „Positivliste“: Maschinenbau, Pharmazie, DV-Geräte / Elektronik / Optik (unter Einschluss der Solarindustrie), Information und Kommunikation, freiberufliche wirtschaftliche Dienstleistungen, wobei aufgrund des rasanten technologischen Wandels Einzelfallprüfungen

erforderlich sind (Branchenkonkretisierungen liegen mit dem Handlungsprogramm Wirtschaft (siehe Pkt. 4.6.) vor.

- Entwicklung des Dienstleistungssektors erhält stärkeres Gewicht, daher verstärkte Nachfrage nach Büroflächen bzw. Bürostandorten und höherwertigen Flächen im urbanen Kontext ohne Störungen durch produzierendes Gewerbe.
- Beachtung gegenseitiger Verträglichkeit unterschiedlicher Nutzungen und räumliche Trennung unverträglicher Nutzungen.
- Generell eine höhere Verdichtung und eine intensivere Flächenausnutzung.
- Realisierung von Formen des verdichteten Gewerbebaus im Bestand und bei neuen Standorten.
- Realisierung eines höheren Standards bei der städtebaulichen Entwicklung der Gebiete.

2.5.5 Vergnügungsstättenkonzept

Zusammen mit dem Gewerbeflächenkonzept und dem Einzelhandelskonzept wurde die Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Konstanz am 25.10.2018 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Die Zulässigkeit für prostitutive Einrichtungen wird hierin analog zum Zulässigkeitsbereich für die Vergnügungsstätten behandelt.
Auf Grund der erheblichen Gewerbeflächenknappheit in Konstanz empfiehlt die Vergnügungsstättenkonzeption eine sehr restriktive und auf den klassischen gewerblichen Branchenpool bezogene Eingrenzung der Art der baulichen Nutzung. Dabei sind insbesondere Einzelhandel, Vergnügungsstätten, prostitutive Einrichtungen etc. aus gewerbeplanerischer Sicht in den Gewerbegebieten auszuschließen. Die Vergnügungsstättenkonzeption empfiehlt für die Gesamtstadt folgende Regelung:

- Vergnügungsstätten inkl. Rotlichtangebote sind als regelmäßig zulässige Nutzungen im gesamten Stadtgebiet ausgeschlossen.
- Vergnügungsstätten sind in dem abgegrenzten Zulässigkeitsbereich des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt/Altstadt Konstanz ausnahmsweise zulässig, wenn sie außerhalb der Erdgeschosszone

liegen (vertikale Steuerung) und keine sonstigen negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

- Vergnügungsstätten inkl. Rotlichtangebote sind darüber hinaus im abgegrenzten Zulässigkeitsbereich Gewerbegebiet Oberlohn (südlich der Max--Stromeyer-Straße und zwischen Ried- und Oberlohnstraße) ausnahmsweise zulässig.

2.5.6 Tourismus- und Hotelkonzeptbedarfsanalyse

Als strategisches Handlungskonzept und Orientierung für alle am Tourismus Beteiligten hat der Gemeinderat am 10.07.2018 das Tourismuskonzept mit Hotelbedarfsanalyse sowie ein Szenario zur quantitativen Hotelentwicklung bis 2026 beschlossen. Das beschlossene Szenario beinhaltet (prognostiziert) ein quantitatives Wachstum von maximal vier weiteren Hotels bzw. ca. 900 Betten, zusätzlich zu den in 2017 bereits geplanten oder im Bau befindlichen Projekten. Diese sollen bevorzugt im qualitätsvollen Segment und in attraktiver Umgebung liegen.

Das Szenario beinhaltet folgende wesentlichen Ziele:

- Steigerung der Übernachtungszahlen bis 2026 auf ca. 1,1 Mio.
- Moderates Wachstum der Übernachtungen orientiert an den Durchschnittswerten von Baden-Württemberg seit 2000 und Beibehaltung der durchschnittlichen Bettenauslastung der letzten Jahre (2000 bis 2016) in der Stadt Konstanz.
- Hochwertiges Hotel- und Bettenwachstum.
- Strategische Stärkung der Nebensaison – ganzjährige Programme mit Wasserbezug.
- Standortentwicklung für nicht ausgeschöpftes Potenzial in der vier Sterne Hotellerie und im Bereich MICE & Gesundheitstourismus.
- 900 Betten und max. vier Hotels zusätzlich zu geplanten und im Bau befindlichen in 2017 (wie o. a.).

Um die hierfür notwendigen Festsetzungen in Bebauungsplänen vornehmen zu können, wurde die Untersuchung von Project M GmbH deshalb ergänzt um die Plausibilisierung eines aus städtebaulichen Gründen gemäß dem Gewerbeflächenkonzept (Abwendung der Gefahr einer Kumulation von

Hotelnutzungen und Verdrängung klassischer Gewerbenutzungen) vorgeschlagenen Ausschlussbereichs, in dem künftig an keinen weiteren als an den im Gutachten als geeignet erachteten Standorten Hotelprojekte realisiert werden sollen.

Die Aktualisierung der Standort- und Konzeptprüfungen zur Steuerung weiterer Hotelentwicklungen von PROJECT M GmbH (März 2021, aktualisiert Mai 2021), beinhaltet konkrete Standorte im Stadtgebiet zur Deckung des Hotelbedarfs; entsprechend dem beschlossenen Szenario. Die im Gutachten empfohlenen Standorte Tennisplätze Horn, Eselswiese und Bodenseeforum werden nicht Bestandteil des als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen „Standortkonzepts zur Steuerung weiterer Hotelentwicklungen“.

Außerhalb der gutachterlich als geeignet eingestuften Standorte in der Kernstadt empfiehlt das Konzept vor allem im Bereich der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Flächen der rechtsrheinischen Kernstadt keine weiteren als die aufgeführten Hotelprojekte zu realisieren und dieses durch entsprechende Festsetzungen in Bebauungsplänen zu sichern. Dieses solle auch für Folgenutzungen der gewerblichen Flächen gelten. Bestandsnutzungen sollen davon unberührt bleiben.

Der Ausschlussbereich für Hotels erstreckt sich nördlich und westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Innerhalb des B-Plans besteht die Möglichkeit, das bestehende Konstanzer Hotelangebot z. B. durch ein Hostel im Zusammenhang mit dem Mobilpunkt, als günstige Übernachtungsmöglichkeit für Fernbusreisende, Radtouristen, Familien zu ergänzen. Auch für Geschäftsreisende oder Handwerker mit begrenztem Budget ist eine Unterkunft im Segment zwischen Jugendherberge und Hotel eine interessante Unterkunftsmöglichkeit, die es bislang in Konstanz nicht gibt. Für das im Hotelkonzept empfohlene „Hotel am Standort Bodenseeforum“ bleiben im SO „Fahrradeinzelhandel und Urbane Nutzungen“ Beherbergungsbetriebe zulässig. Im restlichen Plangebiet sind sie dagegen ausgeschlossen. Über den Bebauungsplan und im Zusammenhang mit der Vergabe der städtischen Grundstücke ist damit sichergestellt, dass keine Hotels darüber hinaus im B-Plangebiet entstehen.

2.5.7 Handlungsprogramm Freiraum

Das Handlungsprogramm Freiraum hat das Ziel, die Lebensqualität für die Menschen in der Stadtgesellschaft zu sichern und auszubauen. Deshalb wird die grüne Infrastruktur gleichwertig zur baulichen Innenentwicklung betrachtet. Außerdem werden die Übergänge zwischen Stadt und Landschaft definiert und gestaltet.

Bei allen Planungen ist zu berücksichtigen:

- Erhalt und Schaffung von Grün- und Freiflächen für die Naherholung.
- Vernetzung von Wegen und Grünstrukturen.
- Verbesserung des Stadtklimas.
- Naturnahe Behandlung von Regen- und Oberflächenwasser.

Im Bereich des Bebauungsplans sieht das Handlungsprogramm die Ergänzung einer Nord-Süd verlaufenden Grünachse am östlichen Rand des Plangebiets vor.

2.5.8 Masterplan Mobilität

Der Masterplan Mobilität bildet mit dem integrierten Verkehrskonzept den strategischen Rahmen für die Gestaltung der Mobilitätswende in Konstanz.

Einen wichtigen Baustein bildet dabei das Konzept der Mobilpunkte zur Vernetzung der unterschiedlichen Verkehrsträger. Der Mobilpunkt „Am Seerhein“ im Plangebiet, bildet dabei neben dem Bahnhof Konstanz und dem Fähranleger in Staad einen der drei großen Mobilpunkte der Kategorie 1, an denen bis zu acht Verkehrsträger des Fern- und Nahverkehrs verknüpft werden.

2.5.9 Handlungsprogramm Fußverkehr

Das Handlungsprogramm Fußverkehr (HaPro Fuß) beinhaltet die strategischen Ziele der Fußwegenetzoptimierung, die Qualitätsstandards für ein attraktives, barrierefreies und direktes Fußwegenetz sowie Abschnitte des Straßenverkehrsnetzes mit besonderem Handlungsbedarf. Ziel des HaPro Fuß ist, den bestehenden Anteil der Wege, die von der Bevölkerung innerhalb der Stadt zu Fuß zurückgelegt werden, nicht nur beizubehalten, sondern auch weiter zu erhöhen. Durch das Plangebiet wird eine Lücke im Fußwegnetz der Stadt zwischen Max-Stromeyer-Straße und Seerhein geschlossen. Zusammen mit der Anbindung an den Bahnbegleitenden Fuß- und Radweg im Bereich

Weiherhof Nord wird diese Verbindung noch fortgeführt und kann in Zukunft durch die geplante Bahnunterführung bis in den Bücklepark weiter verlängert werden.

2.5.10 Handlungsprogramm Radverkehr

Das Handlungsprogramm Radverkehr setzt die Ziele des Masterplans Mobilität zum Radfahren um und bildet mit einer kontinuierlichen Radverkehrsplanung eine zuverlässige Basis für Priorisierung von Maßnahmen. Es bildet die strategische Grundlage für eine Förderung des Radverkehrs, mit dem Ziel der Verbesserung der Bedingungen des Radverkehrs in Konstanz im Sinne einer zukunftsfähigen Mobilität.

Dazu gehören der Ausbau von Radachsen, Definition von Qualitätsstandards und Realisierung von Abstellmöglichkeiten für Fahrräder. Der Mobilpunkt innerhalb des Bebauungsplans bildet durch die Vernetzung der verschiedenen Verkehrsarten und die Förderung des Umstiegs vom Fernverkehr (Fernbus, Pkw) auf die Angebote des Umweltverbundes wie z. B. Bikesharing einen Beitrag zum Ausbau der Fahrradnutzung im Stadtgebiet. Zudem wird durch die Planung das vorhandene Radnetz über das Plangebiet attraktiviert und Fahrbeziehungen verbessert.

2.5.11 Klimanotstand

Der seit dem 02.05.2019 durch den Gemeinderat beschlossene Klimanotstand setzt den politischen Rahmen zum Klimaschutz, d.h. städtebauliche Maßnahmen und Baumaßnahmen sind auf Klimaverträglichkeit zu prüfen. Insbesondere bei Baumaßnahmen spielen die Energieversorgung und der Energieverbrauch bei der zukünftigen Bebauung eine besondere Rolle, welcher so klimaneutral wie möglich zu gestalten ist. Die insgesamt sehr Dichte Bebauung mit einer Entwicklung in die Höhe ermöglicht ein günstiges A/V Verhältnis der Gebäude. Die Art der Energieversorgung und der Energieeffizienz der Gebäude wird im Rahmen der Konzeptvergaben der städtischen Grundstücke mit einfließen.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 1701/3 befindet sich in städtischem Eigentum. Das Flurstück 1701/10 gehört der Stadtwerke Konstanz Mobil GmbH. Die Flurstücke 1701 und

1722 sind im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland. Das Flurstück 1721/3 gehört der Stadtwerken Konstanz GmbH.

3 Verfahren

3.1 Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan wird als sogenannter qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

3.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB der Bebauungsplan eine Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festsetzt.

Entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB wird mit der planungsrechtlichen Neuordnung durch den Bebauungsplan eine Maßnahme der Innenentwicklung verfolgt. Die bislang innerhalb des Siedlungsbereichs im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Weiherhof Süd“ liegende Fläche soll umgenutzt werden.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt, die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Der räumliche Schwellenwert gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB wird eingehalten. Die im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO überbaubare Grundfläche beträgt bei einer GRZ von 1,0 ca. 16.600 m² und liegt damit deutlich unter 20.000 m².
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Schutzgüter i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB beeinträchtigt werden. Das Vorhaben befindet sich ca. 770 m Luftlinie vom FFH-Gebiet „Bodanrück und westl. Bodensee“ und vom Vogelschutzgebiet „Untersee des Bodensees“ entfernt. Eine Betroffenheit ist nach Einschätzung des Umweltbeitrags (Faktor Grün, 24.03.2025, Anlage 1) auszuschließen.

- Das Plangebiet liegt im Konsultationsradius eines Störfallbetriebes (Stadtwerke). In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 54.1 wurde vom TÜV SÜD ein Gutachten zur Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstandes erstellt. Dieses ergab, dass das Plangebiet vollständig außerhalb dieses Sicherheitsabstandes liegt. Daraus bestehende Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schädlichen Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind daher nicht zu beachten.
- Eine Allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht gem. UVPG (Faktor Grün, 11.03.2025, Anlage 2) ergab, dass sich durch das Vorhaben zwar nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt (Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Klima und Luft) ergeben, diese aber als unerheblich beurteilt werden. Eine Pflicht zur Durchführung der Prüfung zur Umweltverträglichkeit besteht daher nicht.

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.

Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB kann, wie im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung mit Bürgern und Behörden und gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden. Der Artenschutz ist unabhängig von der Wahl des Bebauungsplanverfahrens zu betrachten.

3.3 Verfahrensablauf Bebauungsplan

02.06.2022	Der Gemeinderat der Stadt Konstanz fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Brückenquartier“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB.

	Der Gemeinderat der Stadt Konstanz fasst den Beschluss zur Frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.
21.10.2022	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.
22.09.2022 bis 21.10.2022	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB.
Anschreiben vom 26.09.2022 mit Frist bis zum 21.10.2022	Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.
_.07.2025	Der Technische und Umweltausschuss behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Brückenquartier“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.
_._.2025 bis _._.2025	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.
Anschreiben vom _._.2025 mit Frist bis zum _._.2025	Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.
_._.2025	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

3.4 Ausgangslage und Status Quo

3.4.1 Bestand innerhalb des Plangebiets „Brückenquartier“

Unterhalb der Europabrücke befindet sich der Fernbusbahnhof der Stadt Konstanz sowie ein Reisebusstellplatz.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets entsteht bis Mitte 2025 ein öffentliches Parkhaus. Entlang der nördlichen und der östlichen Grenze des Plangebiets entsteht, ebenfalls bis Mitte 2025, die dazugehörige Erschließungsstraße mit Anbindung an die Reichenaustraße. Ebenfalls an der östlichen Plangebietsgrenze befinden sich zwei Trafostationen.

Bis zur Eröffnung des genannten Parkhauses befindet sich derzeit noch ein provisorischer P+R Parkplatz auf dem Gelände.

3.4.2 Bestand außerhalb des Plangebiets

An das Pangebiet anschließend befinden sich:

im Norden: ein Sportcenter mit eingeschossiger Tennishalle und einem zweigeschossigen Hauptgebäude mit Gastronomie, Fitnessbereich, Umkleiden, Büro, etc... .
Dahinterliegend, mit Zufahrt von der Reichenaustraße, ein Discountmarkt und zur De-Try-Straße hin zwei Wohngebäude.
Nordöstlich, an der De-Try-Straße, eine Wohnbebauung mit zwei zehngeschossigen Gebäuden.

im Osten: das Betriebsgelände der Firma Dentsply mit mehreren Produktions- und Bürogebäuden.

im Süden: die Reichenaustraße und daran anschließend das dreigeschossige Bodenseeforum, welches auch den Sitz der Industrie- und Handelskammer beherbergt.

im Westen: nördlich der Abfahrt der Europabrücke, das Gelände der Stadtwerke mit Umspannwerk, Bürogebäuden, Werkstätten, Busterminal, etc. …).

3.5 Städtebauliches Konzept

Am Standort soll mit dem unter der Brücke entstandenen Fernbusbahnhof, den Reisebusstellplätzen und dem öffentlichen Parkhaus ein Mobilpunkt entstehen, welcher ergänzt durch Umsteigeoptionen für Anreisende auf den Stadtbus, den

Wasserbus sowie Angebote des Langsamverkehrs, wie Leihräder und Lastenräder ergänzt wird. Er stellt damit einen wichtigen Baustein zur verkehrlichen Entlastung der Innenstadt dar.

Daran anschließend soll ein attraktives urbanes Quartier für Gewerbe-, Handels- und Wohnnutzung mit Freizeit- und Kultureinrichtungen als Stadtentree entstehen und damit die begonnene Entwicklung am Seerhein und dem ehemaligen Great Lakes Areal nach Westen abgeschlossen werden.

Um einen breiten „Boulevard“ gruppieren sich fünf Baufelder. Nach Westen bildet eine Zeile aus zwei Gebäuden eine Abschirmung zur Europabrücke und teilt damit das Gebiet in die zwei Bereiche Mobilitätspunkt und Quartier, wobei diese durch die Fuge zwischen den Gebäuden miteinander verbunden bleiben. Dieser Zeile gegenüberstehend bilden zwei Blöcke die östliche Raumkante des Boulevards. Nach Norden schließt ein weiterer Block den Boulevard ab und teilt die Wegeführung nach Osten, Westen und Norden auf. Abschließend im Nordwesten befindet sich mit dem Parkhaus der Abschluss des Quartiers.

Die Bebauung ist als klare Blockstruktur geplant, die die Raumkanten für den öffentlichen Raum vorgibt. Sie reicht bis an die Grenzen der jeweiligen Grundstücke heran, um so klare Linien ohne Vor- und Rücksprünge zu schaffen und den Raum optimal auszunutzen. Private Freiräume entstehen dabei in den Innenhöfen.

Entlang des Boulevards bilden die Gebäude mit Höhen von 21 bis 24 m eine ruhige Straßenfront. An seinem nördlichen Ende befindet sich ein Hochpunkt mit 36m Höhe als städtebauliche Dominante. In den anderen Bereichen variieren die Gebäudehöhen zwischen 15 und 21 m, um eine übermäßige Verschattung sich gegenüberliegender Gebäudeteile zu vermeiden und das Erscheinungsbild aufzulockern.

3.6 Nutzung

Das Gebiet ist als urbanes, innerstädtisches Quartier mit einem breiten Nutzungsmix geplant. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der gewerblichen Nutzung. Dieses wird durch Einzelhandel, Gastronomie, soziale oder kulturelle Nutzungen, die auch in den Außenraum hineinwirken, in den Erdgeschosszonen ergänzt. Diesen Nutzungen kommt gerade im Bereich des Boulevards eine große Bedeutung zu. Ab dem 1. OG sind gewerbliche Nutzungen geplant, die sich mit zunehmender Gebäudehöhe mit Wohnen mischen können bzw. durch diese abgelöst werden. Um den unter 1.1

beschriebenen Bedarf an innerstädtischen Gewerbeflächen in solch gemischt genutzten Gebieten abzusichern, ist dies mit einem Anteil von 50% einschließlich der geplanten Einzelhandelsnutzungen am Nutzungsmix abgesichert.

3.7 Verkehrserschließung

3.7.1 Motorisierter Verkehr

Die Erschließung erfolgt über zwei Anbindungen von der Reichenaustraße aus. Im Westen unter der Europabrücke erfolgt die Anbindung des Fernbusbahnhofes und der Reisebusstellplätze.
Am östlichen Rand bindet die Erschließungsstraße für das Quartier, welche bis zum Parkhaus im Nord-Westen des Geltungsbereiches führt, an die Reichenaustraße an. Sämtlicher motorisierter Verkehr im Zusammenhang mit dem Quartier fährt über diese Straßen ein und wieder hinaus.
Die Verbindung zur De-Try Straße ist für den motorisierten Verkehr gesperrt. Sie kann im Falle einer starken Überlastung oder Sperrung der Reichenaustraße in Ausnahmefällen geöffnet werden, um den Abfluss des Verkehrs aus dem öffentlichen Parkhaus zu gewährleisten.
Zur Prüfung der Anbindung des Plangebiets an die Reichenaustraße und die Auswirkungen des durch das Plangebiet hervorgerufenen Mehrverkehrs auf das umliegende Straßennetz wurde 2019 eine Verkehrsuntersuchung (R+T Verkehrsplanung GmbH) durchgeführt, welche 2024/25 nochmals aktualisiert (Stand 13.05.2025, Anlage 4) und mit dem Regierungspräsidium Freiburg, als damaligen Straßenbaulastträger abgestimmt wurde.
Mit einer Verkehrszählung wurde die aktuelle Kfz-Verkehrsmenge im Untersuchungsgebiet ermittelt. Das derzeitige Verkehrsaufkommen auf der Reichenaustraße beträgt demnach rund 20.000 Kfz-Fahrten / 24 h. Durch die neuen Nutzungen werden rund 8.500 Kfz-Fahrten / 24 h erzeugt. Dies ist ein Zuwachs um rund 7.700 Kfz-Fahrten / 24 h gegenüber dem Kfz-Verkehrsaufkommen des heutigen Parkplatzes. Im Verkehrsmodell entsteht damit, unter Einbeziehung angenommener Verkehrsverlagerungen, eine Zunahme des Kfz-Verkehrs auf der Reichenaustraße um rund 6.000 Kfz / 24 h
.

Die Parkierungsanlagen des Brückenquartiers werden im Bereich des bestehenden Anschlussknotenpunkts des P+R-Platzes an die Reichenaustraße erschlossen. Innerhalb des Plangebiets werden die Parkierungsanlagen über eine am Nord- und Ostrand verlaufende Erschließungsachse angebunden.
Für die Knotenpunkte „Reichenaustraße / Oberlohnstraße / Europabrücke“, „Reichenaustraße / Stromeyersdorfstraße“ und die Anschlusspunkte des Brückenquartiers an die Reichenaustraße wurde die Leistungsfähigkeit mithilfe einer Einzelfahrzeugsimulation geprüft. Hierbei wurde auch die verkehrstechnische Machbarkeit der aufeinanderfolgenden Anschlussknotenpunkte mit dazwischen liegender Furt für den Fuß- und Radverkehr geprüft.
Anhand der Simulation wurde deutlich, dass damit die Fahrstreifenkapazität zwischen den benachbarten Knotenpunkten „Reichenaustraße / Oberlohnstraße / Europabrücke“ und „Reichenaustraße / Stromeyersdorfstraße“ optimal genutzt werden kann und Rückstaus in den Kreisverkehrsplatz vermieden werden.
Aufgrund der räumlichen Nähe zueinander und des zeitweisen hohen Verkehrsaufkommens sollten die beiden Anschlussknotenpunkte des Mobilpunkts und des Brückenquartiers an die Reichenaustraße mit der dazwischen liegenden Furt für den Fuß- und Radverkehr signalisiert und koordiniert werden. Zudem sollte der Knotenpunkt „Reichenaustraße / Oberlohnstraße / Europabrücke“ für die prognostizierten Verkehrsmengen in der vormittäglichen Spitzenstunde des Prognose-Planfalls umgestaltet werden, um die zweistreifige Ausfahrt aus dem Kreisverkehr in die Reichenaustraße zu unterstützen.
An Normalwerktagen ist die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte im Untersuchungsgebiet in den Spitzenstunden eines Normalwerktags gegeben. Es wird mindestens die Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs (QSV) D erreicht. Auch mit Koordinierung kommt es zeitweise zu kurzeitigen Rückstaus bis in die benachbarten Knotenpunkte hinein, diese lösen sich jedoch schnell wieder auf. In der nachmittäglichen Spitzenstunde eines Spitzentags mit Überlagerung von Berufs- und Einkaufsverkehr (Freitag) ist der Verkehrsablauf auf der Reichenaustraße zeitweise stockend. Östlich des Knotenpunkts

„Reichenaustraße / Stromeyersdorfstraße“ müssen Kfz in Richtung Kreisverkehr „Reichenaustraße / Oberlohnstraße / Europabrücke“ auf einen Fahrstreifen verflochten werden, am Knotenpunkt „Reichenaustraße / Stromeyersdorfstraße“ erreichte der Linksabbiegestreifen in der Reichenaustraße rechnerisch nur die QSV E. Sollten sich durch den zunehmenden Kfz-Verkehr nach Umsetzung des Brückenquartiers regelmäßige Verzögerungen im Betriebsablauf auf der Reichenaustraße ergeben, könnte eine zweistreifige Führung in Richtung Kreisverkehrsplatz einen besseren Verkehrsfluss bewirken.

3.7.2 Fuß- und Radverkehr

Sämtliche öffentlichen Verkehrsflächen dienen vorrangig dem Fuß- und Radverkehr. Lediglich zu Anlieferzwecken und für Rettungseinsätze können diese auch von motorisierten Fahrzeugen genutzt werden. Im nördlichen Teil des Plangebiets ist die das MU 2 westlich und südlich umgrenzende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auch von Anliegern unter den Regelungen eines verkehrsberuhigten Bereiches nutzbar.
Das übergeordnete Fuß- und Radwegenetz, welches bereits über das Plangebiet führt, wird damit um eine direkte Weiterführung in Ost-West-Richtung von der Oberlohnstraße Richtung De-Try-Straße ergänzt.
Die Europabrücke bietet für den Fuß- und Radverkehr neben der alten Rheinbrücke und der Fahrradbrücke im Herosé-Park die dritte Möglichkeit zur Querung des Seerheins. Für den Fußverkehr ist dabei primär die westliche Seite der Europabrücke vorgesehen, welche dementsprechend auf beiden Rheinseiten mit Treppenaufgängen versehen ist.
Radfahrende nutzen beide Seiten der Brücke. Von den im Sommer 2022 gezählten ca. 2.500 Radfahrenden die die Brücke pro Tag nutzen, fährt der überwiegende Teil (ca. 1.700) über die östliche Seite der Brücke., die verbleibenden ca. 800 Radfahrenden queren den Rhein auf der westlichen Brückenseite. Im Vergleich mit der alten Rheinbrücke (ca. 8.000 Radfahrende pro Tag auf einer Brückenseite) und der Fahrradbrücke (ca. 14.000 Radfahrende) spielt die Europabrücke aber nur eine untergeordnete Rolle als Querungsmöglichkeit für Radfahrende.

Für die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs ist die Entfernung der östlichen Fahrradspindel erforderlich. Zur Überprüfung möglicher Ersatzbauten wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt (Breinlinger Ingenieure Hochbau GmbH, 17.02.2025). Ein Ersatzbau könnte demnach entweder dem Brückenverlauf folgend oder die Brücke unterquerend an den dort verlaufenden Radweg anschließen. Beide Varianten würden die primäre Fahrbeziehung von der Oberlohnstraße auf die Brücke aufnehmen und somit eine Verbesserung in der Wegeführung bedeuten.

3.7.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr im Quartier soll überwiegend im öffentlichen Parkhaus (SO Parken) untergebracht werden. Dieses kann mit 1.200 Pkw-Stellplätzen im Endausbau neben der P+R Funktion für die Innenstadt auch die Stellplätze für das Quartier aufnehmen. Zudem bietet es noch 150 überdachte Fahrradstellplätze die ebenfalls für das Quartier genutzt werden können. Um den ruhenden Verkehr zu bündeln, zusätzliche Tiefgaragenausfahrten zu vermeiden und den Verbrauch grauer Energie durch die Errichtung unterirdischer Stellplätze in den Baufeldern zu vermeiden, ist der Stellplatzbedarf, abgesehen von dem sich aus der Wohnnutzung ergebenen Bedarf, zwingend im SO-Parken unterzubringen. Für das Wohnen ist dies ebenfalls möglich, das Angebot eines wohnungsnahen Stellplatzangebots im entsprechenden Baufeld soll aber möglich bleiben.

3.8 Ver- und Entsorgung

3.8.1 Gas-, Wasser- und Stromversorgung

<u>Gas</u>

Der Anschluss an das bestehende Netz der Stadtwerke Konstanz ist möglich, jedoch ist die Wärmeversorgung des Quartiers dezentral durch die Nutzung von Geothermie oder den Einsatz von Luftwärmepumpen angedacht.

<u>Trinkwasser</u>

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz der Stadtwerke Konstanz.

Strom

Die Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Stromnetz der Stadtwerke Konstanz und über die Nutzung der Sonnenenergie über Photovoltaikmodule auf den Dächern des Gebäudes sowie entsprechender Speicher.

3.8.2 Abwasserentsorgung

Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an das bestehende Kanalnetz der Entsorgungsbetriebe der Stadt Konstanz.

3.8.3 Regenwasserentsorgung

Das Regenwasser wird in den im östlichen Teil des Plangebiets verlaufenden Sammler eingeleitet, welcher wiederum in den Seerhein mündet. Da dieser Sammler allerdings an Starkregentagen schon nah an seine Kapazitätsgrenzen kommt ist der Abfluss aus dem gesamten Plangebiet auf 23 l/ha begrenzt. Siehe hierzu auch Kapitel „5.3 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser“ dieser Begründung.

3.8.4 Leitungsverlegung

Im westlichen Bereich des Bebauungsplans liegt ein Paket Versorgungsleitungen der Stadtwerke Konstanz, welches neben Strom-, Wasser, und Telekommunikationsleitungen auch eine Gashochdruckleitung enthält und der Versorgung des rechtsrheinisch gelegenen Stadtteils Paradies dient. Zur Umsetzung der Planung, insbesondere zum Bau des GEe1 und der Fahrradrampe als Ersatz für die abzubrechende Spindel muss dieses Leitungspaket in den Bereich zwischen den Gewerbegebieten und dem MU 2 und dem SO Fahrrad Einzelhandel verlegt werden.

3.9 Umweltbelange

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a finden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §3 (3) Satz 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 beiliegenden Umweltbeitrag (Faktor Grün, 24.03.2025, Anlage 1) und einen artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Faktor Grün, 07.03.2025, Anlage 3). Beides ist dem Bebauungsplan beigefügt. Das Plangebiet ist bereits vollständig den Siedlungsbiotoptypen zuzuordnen. Zukünftig soll die Fläche überbaut werden. 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. Der Umweltbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind.

Durch verschiedene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die negativen Auswirkungen weiter reduziert werden. Diese sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen bzw. als Hinweise aufgeführt.

3.10 Baugrund, Altlasten

3.10.1 Altlasten

Das Plangebiet liegt im Bereich der früheren Lehmgrube „Emont“. Die gesamte Lehmgrube umfasste eine Fläche die über das Plangebiet hinausgeht und mittlerweile zum Teil mit Gewerbegebäuden und versiegelten Flächen abgedeckt ist.

Ab 1908 bis 1962 wurde die Grube mit Erdaushub, Bauschutt, Haus und Gewerbemüll verfüllt. Zudem befinden sich noch vereinzelt Teile der Abgerissen provisorischen Brückenabfahrt der Europabrücke, welche seinerzeit über das Gelände Richtung Reichenaustraße führte.

Die bisher durchgeführten Altlastenuntersuchungen (zuletzt: „ergänzende Abfalltechnische Untersuchung vom 08.08.2019 und „Parkhaus Brückenkopf Nord – abfalltechnische Untersuchung“ vom 17.09.2021, beide HPC AG, siehe Anlagen 5 und 6) ergaben ein sehr heterogenes Bild. Neben unbelasteten

Bereichen wurden lokal auch Fremdbestandteile in Form von teerhaltigen Ausbauasphalt und Gießereisand angetroffen. Diese Fremdbeimengungen weisen deutlich erhöhte Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen und Schwermetallen auf.
Aushubmaterial ist entsprechend zu beproben und der Wiedereinbau bzw. Deponierung mit dem Landratsamt Konstanz, Technische Fachabteilung Wasser und Abfall abzustimmen.

3.10.2 Baugrund

Für das Plangebiet liegt ein geotechnischer Bericht des Ingenieurbüros HPC AG vom 19.08.2019 vor (siehe Anlage 7).
Danach sind die auf dem Vorhabengelände vorhandenen oberflächennahen Auffüllungen wegen ihrer Heterogenität zur Gründung nicht geeignet. Unter den Auffüllungen stehen weiche und breiige Beckensedimente (Beckenton) an. Erst ab Tiefen ab etwa 20 m unter Gelände erfolgt der Übergang in tragfähige Schichten (Grundmoräne). Die Bauwerklasten können über Pfähle in diese tieferen und besser tragfähigen Schichten abgeleitet werden. Hierfür kommen verschiedene Pfahlsysteme in Frage. Aufgrund der hohen zu erwarteten Lasten empfiehlt das Gutachten diese mit einer Bohrpfahlgründung abzutragen.
Das Gutachten bezieht sich auf die dort verwendeten Untersuchungsstellen und einer linearen Interpolation der Baugrundverhältnisse zwischen den Anschlusspunkten. Abweichungen von den im Gutachten enthaltenen Angaben können aufgrund der Heterogenität des Untergrunds nicht ausgeschlossen werden.
Es ist eine sorgfältige Überwachung der Erdarbeiten und eine laufende Überprüfung der Bodenverhältnisse im Vergleich zu den Untersuchungsergebnissen und Folgerungen im Gutachten erforderlich. Es wird empfohlen einen Gutachter zur Abnahme der Gründungssohle hinzuziehen.
Durch die geplanten Baumaßnahmen ist bei der vorhandenen Situation (weicher verformungswilliger und erschütterungsempfindlicher Baugrund, Baufeld direkt neben bestehender Bebauung) mit Einwirkungen auf die Bestandsgebäude zu rechnen. Auswirkungen (Rissbildungen, Setzungen) aus den Baumaßnahmen auf die Nachbarbebauung können nicht ausgeschlossen

werden. Daher wird eine Beweissicherung und das Anbringen von Höhenmessbolzen zur Setzungskontrolle empfohlen.

3.10.3 Wasserpegel/Überflutungsbereiche

Die Wasserstände bei Extrem-Hochwasser HQextrem liegen am Seerhein ca. 397 m ü. NHN. Der tiefste Punkt des Plangebiets liegt mit 398,50 m ü NHN im Bereich der Reichenaustraße unter der Europabrücke. Eine Hochwasser- oder Überflutungsgefahr liegt für das Plangebiet nicht vor.

Darstellung Verlauf HQextrem, Quelle: Stadt Konstanz Amt für Liegenschaften und Geoinformation

3.11 Städtebauliche Kennziffern / Flächenbilanz

SO Fahrradeinzelhandel und urbane Nutzungen	2.788 m²
MU 1	3.407 m²
MU 2	4.673 m²
SO Parken	4.577 m²

GEe 1	894 m²
GEe 2	889 m²
Verkehrsfläche	5.355 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung,	12.824 m²
Grünflächen	4.045 m²
Flächen für Versorgungsanlagen	62 m²
Geltungsbereich	39.514 m²

4 Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Urbanes Gebiet MU

In Konstanz herrscht ein enormer Druck auf die wenigen verfügbaren Flächen, sowohl für Wohnungsbau als auch für Gewerbeflächen. Durch die Festsetzung eines urbanen Gebiets wird eine effiziente Nutzung dieser knappen Flächen ermöglicht, um den verschiedenen Anforderungen gerecht zu werden.

Die Grenzen zwischen Arbeiten, Wohnen und Freizeit verschwimmen zunehmend. Eine klassische Funktionstrennung ist nicht mehr zeitgemäß. Urbane Gebiete bieten die Möglichkeit, diese Nutzungen miteinander zu verbinden und ein modernes Lebensumfeld zu schaffen, das den Ansprüchen an kurze Wege und multifunktionale Nutzung gerecht wird.

Die Gleichzeitigkeit von Arbeiten, Wohnen und Freizeit ist ein wichtiger Faktor für die Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Urbane Gebiete ermöglichen durch kurze Wege, eine enge Nachbarschaft und verbindende Freiräume, ein attraktives Lebens- und Arbeitsumfeld zu schaffen.

Urbanität erfordert Verdichtung. Dies bedeutet nicht nur eine bauliche Nachverdichtung, sondern auch ein flexibles Nebeneinander und Übereinander von Nutzungen. So können Wohnnutzungen, Gewerbe und Dienstleistungen,

Handel und auch soziale Infrastruktur wie z. B. ein Kindergarten in direkter Nähe koexistieren, was den modernen Anforderungen an innerstädtische Quartiere entspricht.
Die Digitalisierung verändert die Anforderungen an Immobilien grundlegend. Moderne, technologie- und wissensbasierte Dienstleistungen benötigen effiziente und flexible Flächen, die eine hohe Wertschöpfung auf weniger Grundstücksfläche ermöglichen. Urbane Gebiete bieten den Rahmen für diese neuen Anforderungen.
Konstanz ist Sitz vieler Technologiefirmen und international operierender Unternehmensgruppen, die aufgrund der Zusammenarbeit mit den Konstanzer Hochschulen von hochqualifizierten Arbeitskräften profitieren. Gleichzeitig entstehen durch Ausgründungen der Hochschulen neue Startups, die dringend geeignete Räumlichkeiten benötigen. Die Schaffung eines urbanen Gebiets unterstützt dieses Wachstum und die wirtschaftliche Entwicklung.
Unternehmen müssen ihren Arbeitnehmern und deren Familien ein attraktives Umfeld bieten, um Fachkräfte langfristig zu binden. Um mehr als eine bloße Mischung von Arbeiten und Wohnen zu schaffen, bedarf es eines breiten Angebots, das auf die unterschiedlichen Nutzergruppen abgestimmt ist. Restaurants, Cafés, Einkaufsmöglichkeiten und kulturelle Einrichtungen wie ein Programmkino fördern die Lebendigkeit des Quartiers und machen es auch für die übrigen Konstanzer Bürger attraktiv. Ein wohnortnahes und modernes Betreuungsangebot für Kinder erleichtert die Vereinbarkeit von Familie und Beruf und stärkt die soziale Infrastruktur.

4.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Die Baufelder GEe 1 und GEe 2 in direkter Nachbarschaft zur Europabrücke und dem Fernbusbahnhof werden als eingeschränkte Gewerbegebiete deren Nutzungen das Wohnen in den benachbarten MU und dem SO Einzelhandel nicht wesentlich stören dürfen festgesetzt. Da das Wohnen aufgrund der Nähe zur Brücke und den damit verbundenen Lärmbelastungen nur schwer umsetzbar ist reduziert sich hier die Nutzung auf den gewerblichen Teil.

4.1.3 Sondergebiet Fahrradeinzelhandel und urbane Nutzungen (und mögliche Einzelhandelsnutzungen den Urbanen Gebieten).

Als Grundlage für den im Jahr 2017 durchgeführte Investorenwettbewerb wurde im Jahr 2016 von dem Büro Dr. Acocella gutachterlich abgeleitet welche Verkaufsflächen in diesem Areal wahrscheinlich raumverträglich sind. Die Grundlage für den Bebauungsplan bildet das damals erzielte Wettbewerbsergebnis als städtebauliche Entwurf. Im Ursprungsentwurf war noch eine max. Verkaufsfläche von 10.000 m² möglich und neben einem großflächigen Fahrradmarkt waren noch weitere großflächige Angebote vorgesehen.

Im Zuge der Überarbeitung des Entwurfes ist großflächig nur noch der Fahrradmarkt mit max. 1.500 m² vorgesehen. Darüber hinaus sind Urbane Gebiete vorgesehen, in denen in den Erdgeschoßzonen weitere Verkaufsflächen unterhalb der Großflächigkeit möglich sind.

Aufgrund der mittlerweile geänderten Planungen und damit neuen Flächenansätzen für die Handelsnutzungen wurde das Büro Dr. Acocella beauftragt auf Grundlage der gutachterlichen Ableitung von 2017 eine aktualisierte Betrachtung der Verträglichkeit in Form einer Gutachterliche Stellungnahme zu erarbeiten(Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, 11.04.2025, Anlage 8).

Neben der Bewertung vor dem Hintergrund der Ziele von Landesplanung und Raumordnung wurden darin auch die durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben nach den städtebaulichen Zielen der Stadt Konstanz beurteilt. Hierfür wurden auch die Grundsätze für die räumliche Einzelhandelsentwicklung und der mit diesen verfolgte Zielkatalog des Einzelhandelskonzeptes der Stadt zugrunde gelegt. Zunächst ist - unabhängig vom Einzelhandelskonzept - festzuhalten, dass ein Fahrradmarkt thematisch zum vorgesehenen Haupt-Mobilpunkt der Stadt Konstanz passen würde. Die Stellungnahme kommt zu folgendem Schluss:

„Nach dem Einzelhandelskonzept kann am Planstandort, der entsprechend dem Einzelhandelskonzept bereits als Erweiterung des Stadtteilzentrums Petershausen-West - Reichenau-/ Schneckenburgstraße enthalten ist, zentrenrelevanter Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit zugelassen werden.

Da in den MU grundsätzlich kein großflächiger Einzelhandel zulässig ist und Fahrräder und Zubehör als nicht zentrenrelevant eigestuft sind, entsprechen die Festsetzungen den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung.

Für die Belastbarkeit der abgeleiteten Aussagen wurde in der gutachterlichen Stellungnahme in mehrfacher Hinsicht ein worst-case-Ansatz zugrunde gelegt:

- Für den Fahrradmarkt sowie für die Ableitung der verträglichen Obergrenzen wurden hohe - für den Fahrradmarkt in der oberen Variante sogar nicht mehr realitätsnahe - Flächenleistungen angesetzt.
- Bei der Kaufkraft wurde nur auf den dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehenden Teil abgestellt.
- Bei der Prüfung im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot wurden überhöhende Annahmen zu den maximal möglichen Umverteilungen getroffen.

Der Fahrradmarkt entspricht den (verbindlichen) Zielen der Regional- und Landesplanung:

- Das Konzentrationsgebot ist angesichts der landesplanerischen Einstufung von Konstanz als Oberzentrum ohnehin eingehalten
- Das Integrationsgebot ist angesichts der Einstufung von Fahrrädern als nicht zentrenrelevant nicht von Bedeutung, wäre aber angesichts der Lage im (erweiterten) Stadtteilzentrum Petershausen-West - Reichenau-/ Schneckenburgstraße sowie der vorgesehenen Wohnbebauung im Plangebiet eingehalten.
- Das Kongruenzgebot wird eingehalten.
- Auch ohne vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung kann abgeleitet werden, dass das Beeinträchtigungsverbot eingehalten wird. Damit entspricht das Vorhaben auch § 2 (2) BauGB.

Die durch den B-Plan ermöglichten Vorhaben entsprechen dem Einzelhandelskonzept. Die Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung werden eingehalten:

- Der Standort ist als Erweiterung des Stadtteilzentrums Petershausen-West - Reichenau-/ Schneckenburgstraße bereits enthalten.
- In den MU ist kein großflächiger Einzelhandel zulässig und Fahrräder und Zubehör sind als nicht zentrenrelevant eigestuft.

Darüber hinaus unterstützen die ermöglichten Vorhaben die mit dem Einzelhandelskonzept verfolgten Ziele weit überwiegend und leisten keine negativen Zielbeiträge. Auch nach Realisierung solcher Vorhaben besteht weiterhin Potenzial zur Stärkung der Innenstadt und der übrigen zentralen Versorgungsbereiche.

4.1.4 Sondergebiet Parken (SO Parken)

Das Sondergebiet Parken ist als zentraler P+R-Standort in Form eines oberirdischen Parkhauses konzipiert. Es führt die Funktion des an dieser Stelle bisher verorteten P+R Parkplatzes „Bodenseeforum““ und baut diese Funktion durch die Erhöhung des Stellplatzangebotes weiter aus. Insgesamt können hier 1.200 Pkw-Stellplätze und 150 Fahrradstellplätze angeboten werden. Es ist ein neben dem Fernbusbahnhof und dem Reisebusstellplatz ein wichtiger Baustein des Mobilpunktes, welcher dem Umstieg auf den öffentlichen Nahverkehr und Angeboten des Langsamverkehrs, wie Leihfahrräder und Leihlastenrädern dient. Diese Verlagerung von ruhendem Verkehr aus der Innenstadt reduziert Suchverkehre, entlastet die Straßen und führt zu einer Reduzierung des Verkehrsaufkommens im Stadtgebiet und unterstützt somit eine nachhaltige Verkehrsstrategie.

Neben der P+R Funktion dient das SO Parken der gezielten Bündelung des ruhenden Verkehrs aus den anderen Baugebieten. Durch die Bündelung des Parkraums in einer oberirdischen Sammelanlage wird der Bau von Tiefgaragen reduziert. Dies vermindert die Verwendung grauer Energie, die mit dem Bau und Betrieb solcher unterirdischen Anlagen verbunden ist, und trägt damit zu einer nachhaltigeren Bauweise bei.

Die Kombination aus Park & Ride sowie die zentrale Unterbringung des ruhenden Verkehrs unterstützt eine gezielte Verkehrssteuerung. Gleichzeitig wird der CO_2-Ausstoß durch die Reduktion von Suchverkehren und Pendelverkehr reduziert, was den Klimaschutzzielen der Stadt entspricht.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Der Orientierungswert für die GRZ von 0,8 wird in allen festgesetzten Baugebieten mit 1,0 überschritten. Die sich im

Zusammenspiel mit den Höhenfestsetzungen ergebenen möglichen GFZ überschreiten die hierfür nach § 17 BauNVO angesetzten Orientierungswerte ebenfalls deutlich. So liegt die GFZ bei den Urbanen Gebieten und dem Sondergebiet Fahrradeinzelhandel und urbane Nutzungen zwischen 4,4 und 4,7 bei den Gewerbegebieten liegt die GFZ auf Grund der fehlenden Blockinnenbereiche um die 6. Die Überschreitung der Orientierungswerte ist erforderlich, um die Fläche bestmöglich auszunutzen und eine angemessene bauliche Verdichtung zu gewährleisten.
Bei dem Plangebiet handelt es sich um die letzte große rechtsrheinische Potenzialfläche für eine bauliche Entwicklung. Entsprechend den Grundsätzen des Bauplanungsrechts und den Zielsetzungen der Nachhaltigkeit wird der Fokus bewusst auf die Innenentwicklung gelegt. Die Nutzung dieser letzten großen innerstädtischen Fläche für bauliche Entwicklungen trägt dazu bei, wertvolle unbebaute Außenbereiche und Freiräume zu schonen.
Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Bodenressourcen wird durch eine höhere Bebauungsdichte eine effizientere Nutzung der bestehenden Fläche ermöglicht. Diese Herangehensweise fördert die nachhaltige Stadtentwicklung und reduziert den Flächenverbrauch pro Wohneinheit bzw. pro Arbeitsplatz.
Urbane Gebiete zeichnen sich zudem durch eine hohe bauliche Dichte aus, die eine Mischung aus Wohn-, Arbeits- und Freizeitnutzungen unterstützt. Die Erhöhung der Dichte auf der innerstädtischen Entwicklungsfläche ist notwendig, um die Zielsetzungen des urbanen Charakters gemäß § 6a BauNVO zu erreichen. Eine höhere Dichte und damit verbundene innerstädtische Nutzungsvielfalt reduziert Pendlerverkehre und begünstigt die Förderung von Nahmobilität und öffentlichem Nahverkehr.
Der städtebauliche Entwurf basiert auf einer klaren Blockrandstruktur die den öffentlichen Freiraum fast und dem Quartier damit den Charakter eines urbanen Stadtraumes verschafft. Um diesem Charakter ein klares und ruhiges Erscheinungsbild zu geben und nicht durch zu große Vor- und Rücksprünge zu verunklaren sind die Baugrenzen direkt an den Baufeldkanten festgesetzt. Somit können die Gebäude direkt an den öffentlichen Freiraum anschließen.

4.2.1 Auswirkungen auf die nähere Nachbarschaft des Bebauungsplans aufgrund der Höhenentwicklung.

Das Plangebiet grenzt im Norden an ein Grundstück mit einer Tennishalle, deren großflächiges Dach seit über zehn Jahren mit einer Photovoltaikanlage (PV-Anlage) belegt ist. Diese Anlage wurde in einer Zeit errichtet, in der es weder gesetzliche Verpflichtungen zur Installation noch kommunale Klimaschutzziele in der heutigen Form gab. Die Stadt begrüßt ausdrücklich derartige private Initiativen, die einen wesentlichen Beitrag zur Energiewende und zur Erreichung der Klimaziele leisten.

Gleichzeitig ist die Entwicklung innerstädtischer Flächen zur Schaffung dringend benötigter Gewerbeflächen und Wohnraum ein zentrales öffentliches Interesse. Eine flächeneffiziente Bebauung mit hoher Ausnutzung und Nutzungsmischung in zentraler Lage vermeidet zusätzliche Inanspruchnahme des Außenbereichs und wirkt sich im Sinne der Nachhaltigkeit positiv auf Aspekte wie Energieeffizienz, Verkehrsvermeidung und Flächenverbrauch aus.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Brückenquartier“ ist daher abzuwägen, inwieweit die durch die geplante Bebauung entstehende Verschattung der nördlich angrenzenden PV-Anlage zumutbar ist. Es ist zu berücksichtigen, dass bereits unter der bisherigen planungsrechtlichen Grundlage (einfacher Bebauungsplan „Weiherhof Süd“ i. V. m. § 34 BauGB) eine 25 m hohe Bebauung (Parkhaus) rechtmäßig genehmigt und dessen Zulässigkeit trotz Klage des Eigentümers der Tennishalle gerichtlich bestätigt wurde.

Der Bebauungsplan „Brückenquartier“ schafft gegenüber der bisherigen Rechtslage keine weiterreichende bauliche Verdichtung unmittelbar an der betroffenen Grundstücksgrenze. Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche unmittelbar an der Grenze verlagert die mögliche Bebauung im Mischgebiet MU 2 um 9,5 Meter nach Süden. Dies entspricht einem größeren Abstand zur PV-Anlage als nach den regulären Abstandsflächen gemäß § 5 LBO BW gefordert (0,2-fache Wandhöhe), insbesondere auch im Vergleich zur bisher im Gewerbegebiet zulässigen Bebauung (0,125-fache Wandhöhe).

Zudem wurde der städtebauliche Entwurf im Laufe des Planverfahrens nochmals überarbeitet: Während in der frühzeitigen Beteiligung im MU 2 noch Gebäudehöhen von bis zu 26,5 m vorgesehen waren, wurde diese in Reaktion auf die Belange der Nachbarschaft reduziert. Die maximal zulässige

Gebäudehöhe beträgt nun an den nördlichen Ecken 21 m, entlang der nördlichen Fassadenmitte sogar lediglich 15 m.
Die mit dem Bebauungsplan einhergehende bauliche Entwicklung liegt damit innerhalb eines Rahmens, der die nachbarlichen Belange berücksichtigt und die Verschattung auf das technisch und städtebaulich vertretbare Maß begrenzt. Eine vollständige Verschattungsfreiheit kann in innerstädtischen Lagen mit gemischter Nutzung und hoher Bebauungsdichte grundsätzlich nicht gewährleistet werden. Insgesamt erscheint die in Rede stehende Beeinträchtigung im Verhältnis zu den mit dem Bebauungsplan verfolgten öffentlichen Interessen als zumutbar.

4.3 Verkehrsflächen

4.3.1 Verkehrsfläche

Die Verkehrsfläche dient der Erschließung des Quartiers für den motorisierten Verkehr einschließlich des Individualverkehrs.

4.3.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Festsetzung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen „Fernbusbahnhof“ und „Parken Reisebusse“ betrifft die Flächen unter dem Brückenbauwerk. Die Festsetzung schließt die Möglichkeit mit ein, die für diese Nutzungen notwendigen baulichen Einrichtungen wie Wartehäuschen, WC-Anlage, Snackautomaten, WC-Absauganlage, o. ä. zu errichten. Die Fläche mit der Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ ist nicht für den motorisierten Individualverkehr zugänglich. Anlieferverkehr, Müll- und Rettungsfahrzeuge können hier passieren. Ausnahmsweise ist zum Erreichen der zwei Behindertenstellplätze am GEe 1auch die Zufahrt für dort parkberechtigte Personen erlaubt.
In der Fläche entlang der Europabrücke ist der Anbau einer Fuß- und Radwegführung von der Brücke nach unten zulässig, um Ersatz für die durch die Bebauung des Quartiers notwendiger Weise entfallende Fahrradspindel zu ermöglichen.

4.4 Flächen für Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen

Neben den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen (Trafostationen) sind weitere oberirdische Versorgungsanlagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ziel dieser Regelung ist es, den aufgrund der hohen städtebaulichen Dichte bereits stark beanspruchten öffentlichen Freiraum vor weiterer oberirdischer Inanspruchnahme zu schützen und ihn für gemeinschaftliche Nutzungen, Begrünung und Aufenthalt freizuhalten.

Unterirdische Leitungsführungen für die Versorgung mit Strom, Wasser, Abwasser, Wärme, Telekommunikation oder ähnlichen Medien sind innerhalb der öffentlichen Flächen sowie innerhalb der mit Geh-, Fahr,- und Leitungsrechten belegten privaten Flächen zulässig.

Für die Verlegung solcher Leitungen sind rechtzeitig entsprechende Leitungsrechte bzw. Dienstbarkeiten zugunsten der Versorgungsträger zu sichern.

4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Aufhellung der Nacht durch künstliches Licht kann negative Auswirkungen auf die biologische Vielfalt nach sich ziehen, vor allem für dämmerungs- und nachtaktive Tiere. Insbesondere Insekten werden von hellem künstlichen Licht angezogen und dadurch ihren eigentlichen Lebensräumen entzogen. Nächtliches Kunstlicht beeinträchtigt ihre Fitness, Mortalität und Fortpflanzung, was letztlich zu einem starken Rückgang in und um künstlich beleuchtete Gebiete führt. Der Verlust großer Mengen an Insekten führt zu einem eingeschränkten Nahrungsangebot für geschützte Arten. Zum Schutz von Tieren werden die textlichen Festsetzungen zur Insektenfreundliche Beleuchtung getroffen. Durch eine angepasste Außenbeleuchtung und technische Lösungen können negative Auswirkungen vermieden oder minimiert werden.

Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf den Flächen für Plätze und Wege trägt zur nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung bei, indem sie die

natürliche Versickerung von Niederschlagswasser fördert und den Oberflächenabfluss reduziert. Dies entlastet die städtische Entwässerungsinfrastruktur und verringert das Risiko von Überschwemmungen. Die festgelegten Beläge gewährleisten eine effektive Wasseraufnahme und -verzögerung, was insbesondere bei Starkregenereignissen von Vorteil ist. Ausgenommen hiervon sind die öffentliche Erschließungsstraße, der Fernbushalt und der Reisebusparkplatz, für die aus verkehrstechnischen Gründen andere Beläge erforderlich sind.

Um das Einbringen von Schwermetallen in das Grundwasser zu vermeiden sind Dachflächen und Regenrinnen sowie Regenfallrohre aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei unzulässig.

Um das Risiko von Vogelschlag bei Neubauten zu minimieren, sollten spiegelnde Fassaden, volltransparente Glaswände oder Eckenverglasungen vermieden werden, da diese von Vögeln oft nicht als Hindernis erkannt werden. Zudem werden Vogelschutzmarkierungen auf größeren Glasflächen empfohlen, um die Sichtbarkeit für Vögel zu erhöhen und so Unfälle zu verhindern. Diese Maßnahmen tragen zum Schutz der Vogelwelt bei und fördern die ökologische Verträglichkeit von Neubauten.

4.6 Solaranlagen

Die Festsetzung zur Solarnutzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB, der es ermöglicht, Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien bauplanungsrechtlich festzusetzen. Ergänzend wird die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) des Landes Baden-Württemberg (PVPf-VO BW) herangezogen, die gemäß § 8a Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW) eine verpflichtende Installation von Photovoltaikanlagen bei Neubauten vorschreibt.

Während die PVPf-VO BW den Mindestnachweis von PV-Modulen auf den als solargeeignet definierten Dachflächen fordert, setzt dieser Bebauungsplan eine höhere Anforderung, indem der Nachweis der Mindestmodulfläche nicht nur auf den solargeeigneten Flächen, sondern bezogen auf die gesamte Bruttodachfläche des Gebäudes geführt werden muss. Dadurch wird

sichergestellt, dass z.B. technische Aufbauten zu keiner pauschalen Reduzierung der zu installierende Modulfläche führen.

Die konkreten Anforderungen lauten:

- Mindestens 60 % der Bruttodachfläche eines Gebäudes sind mit Photovoltaikmodulen zu belegen.
- Alternative Flächen am oder auf dem Gebäude, wie Fassaden oder Überdachungen von Terrassen können 1:1 auf die geforderte Modulfläche angerechnet werden, wenn eine vollständige Belegung des Hauptdachs aus funktionalen oder technischen Gründen nicht möglich ist.

Die weitergehende Festsetzung ist erforderlich, um die Zielsetzungen des Energiekonzepts für das Europaquartier umzusetzen. Die durchgeführten Analysen haben gezeigt, dass die städtischen Klimaschutzziele – insbesondere die Erreichung einer in der Jahresbilanz klimaneutralen Energieversorgung – mit der bloßen Umsetzung der landesrechtlichen Mindestanforderungen nicht realisierbar sind. Auch eine vollständige Ausnutzung der Dachflächen reicht nicht aus, um die Klimaschutzziele der Stadt Konstanz zu erfüllen.

Eine Begrenzung der PV-Belegung nur auf die als solargeeignet definierten Flächen würde dazu führen, dass ein erheblicher Anteil des Potenzials ungenutzt bleibt. Durch die Festsetzung der Bruttodachfläche als Nachweisgrundlage wird unter Berücksichtigung anderer Nutzungen eine maximale Ausschöpfung der Dachflächen sichergestellt und damit ein wesentlicher Beitrag zur dezentralen Energieerzeugung geleistet.

Gleichzeitig wurden Regelungen aufgenommen, um auf besonders einschränkende bauliche Situationen einzugehen.

Falls eine Terrasse auf dem Dach realisiert wird, kann die für die Berechnung maßgebliche Bruttodachfläche um bis zu 10 % reduziert werden, sofern diese Fläche ausschließlich der Nutzung als Terrasse dient.

Falls eine Dachfläche aufgrund unverhältnismäßiger Verschattung durch angrenzende Baukörper keine ausreichende solare Einstrahlung erhält, kann diese Fläche ebenfalls aus der Bruttodachfläche herausgerechnet werden. Die Nachweisführung erfolgt über eine fachgutachterliche Verschattungsanalyse.

Die gewählte Regelung stellt sicher, dass die Dachflächen in vollem Umfang für die solare Energieerzeugung genutzt werden. Gleichzeitig bleibt durch die Möglichkeit der Flächenreduktion für Terrassen oder verschattete Bereiche

eine ausgewogene Lösung zwischen maximaler Energieerzeugung und nutzungsbedingten Anforderungen gewährleistet.

4.7 Vorgehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu gewährleisten, dass einwirkende Schallimmissionen keine ungesunden Wohnverhältnisse bzw. erhebliche Belästigungen verursachen. Zur Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf das Umfeld und der in der Nachbarschaft vorhandenen Nutzungen auf das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan durchgeführt GSA Körner GmbH, 16.05.2025, Anlage 9). Aus deren Ergebnis ergibt sich die Notwendigkeit, im Rahmen der Bauleitplanung geeignete Schutzmaßnahmen festzulegen, um eine konfliktfreie Nutzung zu gewährleisten. Diese Festsetzungen dienen dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, insbesondere vor Lärmimmissionen durch Straßenverkehr, gewerbliche Anlagen sowie Sportanlagen.

4.7.1 Allgemeine Anforderungen an die Schalldämmung der Gebäudehülle

Die Anforderung, dass die Außenfassade der Gebäude den Vorgaben der DIN 4109-1 entsprechen muss, dient der Sicherstellung eines gesundheitlich verträglichen Innenraumpegels in schutzbedürftigen Räumen. Die DIN 4109-1 bildet die allgemein anerkannte Regel der Technik zum baulichen Schallschutz und gewährleistet eine angemessene Abwehr von Außenlärm.
Da sich technische Regelwerke im Laufe der Zeit ändern, wird eine Flexibilitätsklausel aufgenommen, die eine Anwendung künftiger gleichwertiger Regelungen im bauordnungsrechtlichen Verfahren ermöglicht. Dadurch bleibt die Planfestsetzung aktuell und rechtssicher.

4.7.2 Fensterunabhängige Belüftung bei hoher Verkehrslärmbelastung

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume in Bereichen mit erhöhter Verkehrslärmbelastung (über festgelegten Pegelwerten) sollen mit schallgedämmten, fensterunabhängigen Belüftungssystemen ausgestattet werden. Dies ermöglicht auch bei geschlossenen Fenstern die erforderliche Luftzufuhr, ohne dass gesundheitsschädliche Lärmpegel in die Räume

eindringen. Gleichzeitig wird eine Ausnahme ermöglicht, wenn Räume natürlich belüftet werden können, ohne dass die Grenzwerte überschritten werden. Diese differenzierte Regelung trägt dem unterschiedlichen Maß der Lärmbelastung Rechnung und ermöglicht wirtschaftlich und technisch angemessene Lösungen.

4.7.3 Nutzung von Außenwohnbereichen bei Verkehrslärm

Außenwohnbereiche wie Balkone, Terrassen oder Dachterrassen sollen nur in solchen Bereichen zulässig sein, in denen der Verkehrslärm auf ein erträgliches Maß reduziert werden kann. Erforderlich ist daher eine bauliche Abschirmung durch Lärmschutzwände, Verglasungen o. ä., um die relevanten Pegelgrenzen einzuhalten. Diese Regelung soll die Wohnqualität auch im Freiraum sicherstellen, ohne die bauliche Entwicklung im Quartier grundsätzlich zu behindern. Alternativ genügt ein zusätzlich vorhandener ruhiger Außenbereich innerhalb der Wohnungseinheit.

4.7.4 Schutz vor Gewerbelärm

Die Regelung zur Ausrichtung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zielt darauf ab, Lärmeinwirkungen aus angrenzenden gewerblichen Nutzungen zu minimieren. Öffnungsfähige Fenster in Richtung lärmemittierender Betriebe dürfen nur dann zulässig sein, wenn die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden. Damit wird sichergestellt, dass Wohnnutzungen innerhalb des gemischt genutzten Quartiers auch dauerhaft in einem zumutbaren Umfeld stattfinden können.

4.7.5 Schutz vor Sportanlagenlärm

Sportanlagenlärm (benachbarter Sportcenter nördlich des Plangebiets) kann besonders in den Abendstunden zu Nutzungskonflikten mit Wohnnutzungen führen. Die Einschränkung bei der Orientierung von Aufenthaltsräumen mit öffenbaren Fenstern in Richtung der Sportanlagen gewährleistet, dass die Anforderungen der 18. BImSchV eingehalten werden. Dadurch wird eine störungsarme Nutzung im Sinne des Gesundheits- und Wohlbefindensschutzes erreicht.

4.7.6 Technischer Lärmschutz bei Tiefgaragen

Die technischen Einrichtungen und Zugänge zu Tiefgaragen (z. B. Torantriebe, Rampen, Entwässerungselemente) stellen potenzielle Lärmquellen dar, insbesondere in dicht bebauten, gemischt genutzten Quartieren. Durch die Pflicht zur Ausführung nach dem Stand der Lärmminderungstechnik und die empfohlene Integration der Rampe in das Gebäude wird eine unnötige Belastung angrenzender Nutzungen vermieden. Die Option zur schallabsorbierenden Innenverkleidung schafft zusätzlichen Spielraum zur Minimierung der Emissionen.

4.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

4.8.1 Anpflanzen von Bäumen

Die festgesetzten Pflanzgebote dienen der Sicherung eines Mindestmaßes an Begrünung. Sie sind aus klimatischen Gründen erforderlich, da die Bäume mit ihrem Grünvolumen eine ausgleichende Wirkung haben und der Bildung von Hitzeinseln entgegenwirken. Die Pflanzgebote wirken sich optisch und gestalterisch positiv auf das Ortsbild aus. Gleichzeitig leisten sie einen Beitrag zur Biodiversität in der innerstädtischen Lage und dienen der Frischluftproduktion sowie der Staubbindung und unterstützen durch Verdunstung den natürlichen Wasserkreislauf.

In den Pflanzgeboten werden 36 Bäume der Ausgleichsmaßnahme für den Umbau der B33 und 2 Bäume als Ersatz für die nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume, die im Zuge der Bauarbeiten entfernt werden mussten, berücksichtigt. Darüber hinaus werden zusätzliche Bäume zur Durchgrünung des Gebietes festgesetzt.

Besonders in städtischen Gebieten stellen Hitze- und Trockenperioden aufgrund des Klimawandels eine zunehmende Belastung für Bäume dar. Daher wird bei der Wahl der Baumarten prioritär auf eine hohe Klimaresilienz geachtet. Bevorzugt werden heimische Arten ausgewählt, jedoch auch klimaresiliente Neophyten berücksichtigt. Dadurch soll eine nachhaltige Begrünung in Zeiten des Klimawandels und eine Förderung der Biodiversität durch heimische Arten gewährleistet werden.

Die Einschränkung der Pflanzenauswahl hinsichtlich der Gattung *Thuja* und Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) dient dem Erhalt der lokalen Biodiversität und dem Schutz des ökologischen Gleichgewichts. Beide Pflanzenarten gelten als invasive Neophyten, die die heimische Flora verdrängen können. Durch die Verbote soll verhindert werden, dass diese Arten sich unkontrolliert ausbreiten und die natürlichen Lebensräume beeinträchtigen, was langfristig zu einer Reduktion der Artenvielfalt führen könnte.

4.8.2 Blockinnenbereiche

Die Überdeckung und Begrünung der unterbauten Blockinnenbereiche stellen sicher, dass diese Flächen als Vegetations- oder Rasenflächen langfristig erhalten bleiben und ihre ökologischen Funktionen erfüllen. Die Begrünung in den kompakten Blockinnenbereichen leistet einen Beitrag zur Erhöhung des Grünflächenanteils, zur Förderung der Biodiversität, zur Verbesserung der Wasserspeicherfähigkeit und Luftqualität und hat einen günstigen Einfluss auf das Kleinklima. Die Mindestsubstratschicht von 40 cm gewährleistet, dass ausreichend Bodenvolumen für das Wachstum von Pflanzen vorhanden ist. Bei Baumpflanzungen ist die erhöhte Substrataufbaustärke von mindestens 100 cm notwendig, um den Wurzeln genügend Raum zur Entwicklung zu bieten und eine langfristige Gesundheit der Bäume zu sichern.

4.8.3 Fassadenbegrünung

Die Begrünung der Fassaden mit bodengebundenen Kletterpflanzen (oder wandgebundenen Elementen) trägt zur Verbesserung des Stadtklimas bei, indem sie die Luftqualität erhöht, die Temperatur reguliert und durch Verdunstung den natürlichen Wasserkreislauf unterstützt. Gleichzeitig leistet sie einen Beitrag zur Förderung der Biodiversität im urbanen Raum.
Der erforderliche Wurzelraum mit ausreichend Substratvolumen von 1,0 m³ pro Pflanzgrube gewährleistet eine gesunde Entwicklung der Pflanzen und stellt sicher, dass die Begrünung langfristig erhalten bleibt. Die Möglichkeit, diesen Raum auch auf öffentlicher Fläche zu schaffen, bietet Flexibilität bei der Planung. Die Fassadenbegrünung kann auch in Kombination mit einer Fassaden-Photovoltaik erfolgen, um eine Doppelnutzung der Flächen zu ermöglichen. So werden Synergien geschaffen, die sowohl ökologische als

auch energetische Vorteile bieten. Ein Verzicht auf die Begrünung kann nur dann erfolgen, wenn zwingende brandschutzrechtliche oder bautechnische Anforderungen dies erfordern.

4.8.4 Solarnutzung und Dachbegrünung

Um einen möglichst hohen Anteil des Strombedarfs der entstehenden Wohn- und Gewerbenutzung im Gebiet abzudecken, wird auf den solargeeigneten Flächen eine Maximalbelegung der Dachflächen mit Solaranlagen festgesetzt. Der dezentralen, klimaneutralen Energieerzeugung wird zur Erreichung der Klimaziele der Stadt in der Abwägung gegenüber den ökologischen bzw. kleinklimatischen Vorteilen einer Dachbegrünung der Vorrang gegeben. Eine Kombination von extensiver Dachbegrünung mit Photovoltaik ist bei Erfüllung der Festsetzung möglich aber nicht zwingend vorgegeben. Damit soll der Spielraum, die optimale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Dachflächen für die Energiegewinnung zu Nutzen gegeben werden.

Um den ökologischen Aspekt der Planung dennoch zu stärken, sollen geeignete Dachflächen, die nicht als Terrassen oder Solaranlagen genutzt werden, begrünt werden. Die Vorgabe zur Anlage einer Dachbegrünung begründet sich durch die Notwendigkeit, hinsichtlich des hohen Bebauungs- und Versiegelungsgrads, möglichst viele Flächen zur Niederschlagswasserretention und zur kleinklimatischen Verbesserung zur Verfügung zu stellen. Dachbegrünungen stärken die Biodiversität des Plangebiets, bieten Nahrungs- und Lebensraum für Insekten und tragen zum Rückhalt und zur Speicherung von Niederschlagswasser bei.

4.9 Öffentliche Grünflächen

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ zwischen Fernbusbahnhof, den Gewerbegebieten und dem SO „Parken“ verfolgt das Ziel, an dieser Stelle qualitätsvolle Erholungsräume für die Allgemeinheit innerhalb des dicht bebauten Stadtquartiers bereitzustellen. Die parkartige Gestaltung und Begrünung fördert die Aufenthaltsqualität und bietet Raum für Begegnung, Spiel und informelle Freizeitaktivitäten. Zudem dient sie als Bindeglied zwischen den einzelnen Mobilitätsangeboten.

Gleichzeitig tragen solche Grünflächen zum stadtklimatischen Ausgleich bei, indem sie zur Luftreinhaltung, Kühlung und Regenwasserrückhaltung beitragen. Die Beschränkung der baulichen Anlagen auf zweckgebundene Elemente wie Spielgeräte, Sitzgelegenheiten und die Verwendung wasserdurchlässige Belege dient dem Erhalt des Grüncharakters. Auch wenn eine gezielte Versickerung des Regenwassers nicht möglich ist, so soll über ein entsprechendes Regenwassermanagement das Wasser in den Grünflächen zurückgehalten werden bzw. zu deren Bewässerung genutzt werden.

Der straßenbegleitende Grünstreifen erfüllt sowohl gestalterische als auch ökologische Funktionen. Die Festsetzung einer Baumreihe verbessert das Mikroklima, bietet Schatten und trägt zur Verbesserung der Luftqualität sowie zur optischen Gliederung und Aufwertung des Straßenraums bei.

Die Anlage der Fläche als Blühwiese mit einer standortangepassten Regelsaatgutmischung dient der Förderung der biologischen Vielfalt. Solche artenreichen Wiesenflächen bieten Nahrung und Lebensraum für zahlreiche Insektenarten, insbesondere Wildbienen und Schmetterlinge, und leisten einen wertvollen Beitrag zur ökologischen Vernetzung im Stadtraum.

Die Herstellung auf mineralisch-organischem Substrat sowie der Verzicht auf nährstoffreichen Oberboden verhindern eine Dominanz nährstoffliebender Gräser und fördern die Entwicklung einer stabilen, artenreichen Vegetation. Die extensiv gehaltene Pflege (1–2 Schnitte pro Jahr mit Abtransport des Schnittguts) ist ein wesentlicher Bestandteil zur Erhaltung der Blühwiesenqualität über den gesamten Nutzungszeitraum.

5 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen dienen der Sicherung eines gestalterisch einheitlichen Erscheinungsbildes. Ziel ist es, die architektonische Kohärenz innerhalb des Quartiers zu gewährleisten und gleichzeitig funktionale sowie energetische Anforderungen an das Bauen zu integrieren.

Die Festsetzung, sämtliche Dächer als Flachdächer mit einer Neigung zwischen 0 und 5 Grad auszuführen, basiert auf der städtebaulichen Leitidee eines klar gegliederten, urbanen und modernen Stadtquartiers. Die einheitliche Dachform trägt maßgeblich zu einem homogenen Erscheinungsbild bei und unterstützt die städtebauliche Ordnung des Gebiets. Zudem ermöglichen Flachdächer eine effiziente Nutzung für Photovoltaikanlagen, als Technikflächen, Dachterrassen, oder Begrünung. Dies trägt zur Erfüllung städtischer Nachhaltigkeits- und Klimaschutzziele bei.

Technische Dachaufbauten wie Aufzüge, Lüftungsanlagen oder sonstige notwendige Technik sind aus gestalterischen Gründen in die Gesamtarchitektur des Gebäudes zu integrieren und entsprechend einzuhausen. Dies dient der Reduzierung visueller Störungen im Stadtbild und der Wahrung der gestalterischen Qualität.

Ausgenommen hiervon sind Photovoltaik- und Solarthermieanlagen. Diese Anlagen leisten einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der Energiewende und zur Erreichung der Klimaziele der Stadt. Ihre freie Positionierung auf Flachdächern wird bewusst ermöglicht, um den Ausbau erneuerbarer Energien zu fördern und wirtschaftlich sinnvolle Anlagengrößen zuzulassen.

5.2 Werbeanlagen

Die Regelungen zur Zulässigkeit und Ausgestaltung von Werbeanlagen im Plangebiet dienen der Wahrung eines einheitlichen und städtebaulich verträglichen Erscheinungsbildes. Da das Plangebiet Teil eines städtebaulich neu strukturierten Quartiers ist, welches als qualitätsvoller Stadtentree fungiert, ist eine geordnete Integration von Werbeanlagen zur Vermeidung visueller Unruhe und zur Stärkung der gestalterischen Gesamtwirkung erforderlich.

Die Beschränkung der Werbeanlagen auf die Stätte der Leistung (sog. „örtliche Werbung“) verhindert eine flächenhafte und übermäßige werbliche Überprägung des Straßenraums durch Außenwerbung. Dadurch wird die visuelle Wahrnehmbarkeit der einzelnen Nutzungen sichergestellt, ohne den öffentlichen Raum durch überregionale, großflächige oder nicht ortsgebundene Werbung zu belasten.

Die Begrenzung der maximalen Werbefläche auf 1,5 m² dient der Reduzierung dominanter Werbeanlagen, die das architektonische Erscheinungsbild der Gebäude oder des gesamten Quartiers stören könnten. Gleichzeitig ermöglicht eine Ausnahmeregelung größere Anlagen, sofern sie sich gestalterisch in die Fassade einfügen. Diese Flexibilität gewährleistet, dass berechtigte Anforderungen der ansässigen Betriebe angemessen berücksichtigt werden können, ohne die städtebaulichen Zielsetzungen zu gefährden.

Die Regelung zur indirekten und blendfreien Beleuchtung von Werbeanlagen dient dem Schutz der Nachbarschaft, insbesondere der Wohnnutzungen, vor Lichtimmissionen. Gleichzeitig trägt sie zur Vermeidung von Ablenkung im Straßenverkehr sowie zur Minderung der nächtlichen Lichtverschmutzung bei und unterstützt so die angestrebte nachhaltige Quartiersentwicklung.

Der Ausschluss von blinkenden, laufenden oder wechselnden Lichtzeichen sowie von Werbung auf Dächern und Dachaufbauten dient der Vermeidung visueller Unruhe und einer Überhöhung der Werbewirkung. Solche Werbeformen sind besonders auffällig und beeinträchtigen das städtebauliche Erscheinungsbild und die angestrebte Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Die Regelung stellt sicher, dass Werbeanlagen in ihrer Wirkung maßvoll bleiben und sich dem Gesamtbild des Quartiers unterordnen.

5.3 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Die Begrenzung der Niederschlagswassereinleitung in den öffentlichen Kanal auf maximal 23 Liter pro Sekunde und Hektar dient der Entlastung der städtischen Entwässerungsinfrastruktur und der Vermeidung von Überlastungen bei Starkregenereignissen. Durch diese Maßnahme wird der Oberflächenabfluss reduziert und das Risiko von Überschwemmungen verringert. Um diese Begrenzung zu erreichen, sind geeignete Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen wie Retentionsdächer oder Rückhaltebecken erforderlich. Diese tragen zur Rückhaltung und Verzögerung des Wasserabflusses bei, was den Abfluss in die Kanalisation verlangsamt und gleichzeitig die Umwelt schont. Die Einhaltung der festgelegten Begrenzung wird durch die Bereitstellung entsprechender Nachweise sichergestellt.

Anlagen

Anlage 1 Umweltbeitrag

Anlage 2 allgemeine Vorprüfung zu UVP Pflicht

Anlage 3 artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Anlage 4 Verkehrsuntersuchung

Anlage 5 Abfalltechnische Nachuntersuchung

Anlage 6 Abfalltechnische Untersuchung

Anlage 7 geotechnischer Bericht

Anlage 8 gutachterliche Beurteilung von Einzelhandel im Plangebiet

Anlage 9 Schalltechnische Untersuchung

Anlage 10 Baumliste