

Bearbeitet von:

Martin Grünmüller
Matthias Franz; Anna Finkbeiner

Betreff

**Bebauungsplan „Jungerhalde-West“ mit örtlichen
Bauvorschriften
-Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Fachamt

Amt für Stadtplanung und Umwelt

Freigabe durch:

Oberbürgermeister Uli Burchardt

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Technischer und Umweltausschuss (Entscheidung)	14.10.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Es wird festgestellt, dass kein Mitglied des Gremiums an der Beratung und Beschlussfassung teilnimmt, das im Sinne des § 18 Gemeindeordnung Baden-Württemberg befangen ist.

Der Technische und Umweltausschuss fasst folgenden Beschluss:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans „Jungerhalde-West“ mit örtlichen Bauvorschriften wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) durchzuführen.

Zusammenfassende Beurteilung / Ziel der Vorlage:

Die Weiterführung des Bauleitplanverfahrens, zur Schaffung der Voraussetzungen für eine Wohnbebauung und ein Feuerwehrgerätehaus im Plangebiet unter Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange.

Parallel erfolgt die Beteiligung im Flächennutzungsplan (FNP)-Änderungsverfahren.

Bürgerbeteiligung:☐ nein☒ ja*☐ besondere Information☐ Konsultation☒ Mitwirkung☒ gesetzliche Beteiligung**Kosten:**

Im Haushaltsplan veranschlagt: ☒ ja ☐ nein*

Folgekosten: ☒ ja ☐ nein

Klimaschutz:

Auswirkungen auf den Klimaschutz: ☐ ja, positiv*

☒ ja, negativ*

☐ nein

Wenn ja, negativ:

Bestehen alternative Handlungsoptionen? ☐ ja* ☒ nein*

*Erläuterung siehe Begründung

Begründung:

1. Anlass und Ziele der Planung/Sachstand

Die Fläche „Jungerhalde-West“ ist eine am Ortsausgang Allmannsdorf angrenzende Siedlungsarrondierungsfläche aus dem Handlungsprogramm Wohnen, die aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfs einbezogen und entwickelt werden soll.

Das Quartier soll als Modellprojekt in Holzbauweise entstehen – nachhaltig im Umgang mit Flächen, emissionsarm in Bau und Betrieb und sozial durchmischt in der Bewohnerstruktur. Es ist vorgesehen, dass die städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH WOBAK das Quartier realisiert. In das Konzept soll zudem das Feuerwehrgerätehaus (für vier Fahrzeuge) für den Stadtteil Allmannsdorf integriert werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flst. Nrn. 3786/1, 3786/5, 3786/6 sowie 3787 (teilweise), die sich im Eigentum der Stadt Konstanz befinden, ergänzt durch Teile des Flurstücks mit der Flst. Nr. 3038, der Mainaustraße, und einem Teil von Flst. Nr. 3786. In Ergänzung zum Aufstellungsbeschluss wurden die Flächen für den notwendigen Umbau der Mainaustraße aufgenommen. Beim Flurstück mit der Flst. Nr. 3787 wurde der Geltungsbereich um 30 qm am Rand zurückgenommen, da sich ein geschütztes Biotop darauf befindet.

Mit dem Ergebnis der durchgeführten Mehrfachbeauftragung wurde der städtebauliche Entwurf im Rahmen der Holzbau-Offensive Baden-Württemberg, mit der das Land das klimafreundliche Bauen mit Holz fördert, erarbeitet. Die darauf aufbauende vertiefende Planung des Wohnungsbaus ist Grundlage des Bebauungsplanes. Ein Drittel der Fläche wird nicht bebaut, sondern als sogenannte „Pufferzone“ landschaftsökologisch aufgewertet.

Mit der Umsetzung des Entwurfs werden etwa 132 Wohneinheiten in 10 Gebäuden entstehen. Die in Höfen gruppierten Häuser werden durch eine verkehrsberuhigte Erschließungsstraße erschlossen. Am Anfang der Straße befinden sich Besucherstellplätze. Alle notwendigen Stellplätze sind in einer Hochgarage, die mit dem Neubau der Feuerwehr für Allmannsdorf in einem Gebäude organisiert sind. Der Quartiersplatz, in Richtung Allmannsdorf gelegen, ist Auftakt des Gebietes. Er ist den

Fußgängern und Radfahrern vorbehalten. In der Mitte des Wohngebiets liegt ein öffentlicher Spielplatz.

Grundlage des Bebauungsplans für das Gebäude der Feuerwehr mit Parkierung ist ein Vorentwurf (siehe Anlage) der sowohl die Anforderungen der Parkierung als auch der Feuerwehr darstellt.

2. Verfahren

Der Gemeinderat hat am 19.11.2020 mit dem Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans (Sitzungsvorlage 2019-0182) die Rahmenbedingungen der inzwischen durchgeführten Mehrfachbeauftragung (Qualifizierungsverfahren) beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren (§ 2 Abs. 1 BauGB) mit Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 30.06.2021 bis zum 06.08.2021.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange (siehe Anlage) wurden – soweit möglich – im Bebauungsplan berücksichtigt.

3. Erweiterte Bürgerbeteiligung

Auf Antrag aus der Bürgerschaft – basierend auf den Konstanzer „Leitlinien für Bürgerbeteiligung“ – wurde durch Beschluss des Gemeinderats vom 20.05.2021 (Sitzungsvorlage 2019-0182/1) ergänzend zum formellen Beteiligungsverfahren eine erweiterte Bürgerbeteiligung beschlossen. Das Verfahren gliederte sich in drei Stufen:

In der ersten Stufe konnten Bürgerinnen und Bürger analoge oder digitale Anregungen im Rahmen einer öffentlichen Themensammlung einreichen. In der zweiten Stufe wurden diese Anregungen in einem Workshop gemeinsam mit allen Beteiligten diskutiert. Ziel war es, einen Rahmen für eine verträgliche und nachhaltige Entwicklung des Wohngebiets „Jungerhalde-West“ zu definieren und die Ergebnisse in die Aufgabenstellung für die Planungsteams der Mehrfachbeauftragung einfließen zu lassen. In der dritten Stufe, der öffentlichen Jursitzung, wurde unter Beteiligung der Öffentlichkeit ein Entwurf zur weiteren Bearbeitung ausgewählt.

4. Fachthemen (Gutachten)

Umweltprüfung

Durch den Bebauungsplan sind teilweise Auswirkungen geringen bis mittleren Ausmaßes auf die Schutzgüter zu erwarten, welche ausgeglichen werden müssen. Es sind zahlreiche Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet zur Durchführung festgesetzt. Die gesamte Pufferzone dient als interne Ausgleichsmaßnahme. Der Eingriffsschwerpunkt liegt nach Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beim Schutzgut Boden.

Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird durch die Zuordnung einer Maßnahme aus dem städtischen Ökokonto kompensiert. Dies entspricht rund 10.800 Ökopunkten.

Artenschutz

Zusammenfassend ist festzustellen, dass für die untersuchten Artengruppen erhebliche Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung unter Berücksichtigung von geeigneten artenschutzfachlichen Maßnahmen ausgeschlossen werden können.

Es ist nicht zu erwarten, dass bei Umsetzung des Vorhabens die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. des Art. 12 Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie eintreten. Ein Ausnahmeverfahren gem. § 45 Abs. 8 BNatSchG ist nicht erforderlich. Auch Beeinträchtigungen von NATURA 2000-Gebieten können nach Durchführung der FFH-Vorprüfung ausgeschlossen werden.

Schalltechnische Untersuchung

Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs wurden die schalltechnischen Konflikte des Verkehrslärms an der Mainaustraße, des Parkierungsgebäudes, des angrenzenden Betriebes des Gartenmarktes und der Feuerwehr detailliert untersucht.

Es sind Maßnahmen zum Schallschutz notwendig. Von Festsetzungen zum aktiven Schallschutz (Lärmschutzwände) wird aus städtebaulichen Gründen abgesehen. Resultierend daraus wurden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Die Hochgarage und ein Teil der Zufahrt sind geschlossen auszuführen. Im Bereich der Parkplätze für die Einsatzkräfte der Feuerwehr ist eine Wand oder alternativ ein geschlossener Carport erforderlich. Zur Gärtnerei sind Maßnahmen an den dem Betrieb zugewandten Fassaden erforderlich. Die festgesetzten Maßnahmen sind ausreichend, um gesunde Wohnverhältnisse im Planungsgebiet sicherzustellen.

Baugrund- und Gründungsgutachten

Planungsbegleitend wurde ein Baugrundgutachten erarbeitet. Eine gezielte Untersuchung für Gründungsmaßnahmen im Zuge konkreter Bauwerksplanungen wird aufgrund der inhomogenen Untergrundverhältnisse dringend empfohlen. Der Boden ist altlastenfrei. Die Bodendurchlässigkeit ist eingeschränkt, eine Versickerung aber grundsätzlich möglich.

Energiekonzept

Das parallel zum Bebauungsplanverfahren beauftragte Energiekonzept dient als Grundlage für die weitere Planung der Umsetzung mit dem Ziel einer in der Jahresbilanz klimaneutralen Energieversorgung gemäß den städtischen Klimaschutzzielen (Sitzungsvorlage 2022-2249/1). Empfohlen wird eine zentrale Wärmeerzeugung mit Wärmepumpe und Nahwärmenetz, wobei Außenluft oder Geothermie als Quelle in Frage kommen. Der Strombedarf für Heizung und Haushalte kann bilanziell durch PV-Anlagen auf den Dächern gedeckt werden. Zusätzliche Flächen, z. B. an geeigneten Gebäudefassaden, wären nötig, um auch den Bedarf durch Elektromobilität vollständig abzudecken. Das Energiekonzept wird verbindlicher Bestandteil der Grundstückskaufverträge.

Mobilitätskonzept

In Anlehnung an die Stellplatzsatzung der Stadt werden Maßnahmen projektspezifisch vorgenommen. Die erforderlichen Stellplätze (Stp) sind in der Hochgarage unterzubringen. Es sind mindestens 0,45 Stp/Wohneinheit nachzuweisen. Durch die Begrenzung der Abmessungen des Parkierungsgebäudes werden 60 bis 70 Stellplätze entstehen.

Die Anzahl und Qualität der Fahrradabstellanlagen sind festgelegt. Analog der Stellplatzsatzung ersetzen das vorhandene ÖPNV-Angebot sowie ein Angebot an Carsharing-Fahrzeugen erforderliche Stellplätze.

5. Klimaschutz und Klimawandelanpassung

Klimaschutz

Ein neues Wohngebiet bringt zwangsläufig eine negative Klimabilanz mit sich – vor allem durch den hohen Ressourceneinsatz in der Bauphase, die Versiegelung von Flächen sowie die Emissionen, die im späteren Betrieb beispielsweise durch Mobilität oder Energieverbrauch entstehen.

Im Projekt „Jungerhalde-West“ werden diese Auswirkungen jedoch gezielt reduziert – durch die Verwendung von Holz als klimafreundlichem Baustoff, den Einsatz regenerativer Energien, einen reduzierten Stellplatzschlüssel zur Förderung nachhaltiger Mobilität sowie eine kompakte und flächenschonende Bauweise. Statt der ursprünglich vorgesehenen Tiefgarage sieht die aktuelle Planung eine Hochgarage vor – auch das trägt zur Reduzierung von Emissionen und Ressourcenverbrauch bei.

Klimawandelanpassung

Im Bebauungsplan sind für den bebauten Teil des Planungsgebietes verschiedene Begrünungsmaßnahmen verbindlich festgelegt. Die Reduktion der Bodenversiegelung durch den Wegfall der anfangs geplanten Tiefgarage ermöglicht die Begrünung der Wohnhöfe mit Großbäumen. Ergänzt werden die Maßnahmen durch die Vorgabe wasserdurchlässiger Befestigung der Wege, der Pflicht der Dachbegrünung der Nebenanlagen, von Pflanzbindungen und Kletterpflanzen an den Balkonen sowie eine extensive Begrünung der Grünflächen. Die neu geplante Ausgleichsfläche (Pufferzone) unterstützt die Kaltluftentstehung des Hockgrabens.

6. Weiteres Vorgehen

Nach der Offenlage kann der Satzungsbeschluss voraussichtlich Mitte 2026 erfolgen. Die Umsetzung des Baugebietes ist ab 2028 möglich und wird größtenteils durch die WOBAK erfolgen. Quartiersplatz, Spielplatz und die Ergänzung an der Mainaustraße mit einem Geh-/Radweg sind städtische Maßnahmen. Für die Mainaustraße ist noch zu klären inwieweit Erschließungsbeiträge anfallen.

Kostenschätzung

Maßnahme	Kostenschätzung	Kosten Stadt
Anpassung Mainaustraße	850.000,00 €	850.000,00 €
Erschließungsstraße	400.000,00 €	anteilig
Pufferzone	300.000,00 €	anteilig
Quartiersplatz	400.000,00 €	noch offen
Spielplatz	265.000,00 €	noch offen
Feuerwehr	4.345.000,00 €	4.345.000,00 €
Freianlage Feuerwehr	700.000,00 €	700.000,00 €
Externe Ausgleichsmaßnahme	10.000,00 €	anteilig

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens erfolgt die Grundstückvergabe. Hierzu werden den gemeinderätlichen Gremien zu einem späteren Zeitpunkt wie üblich Vorlagen zur Beschlussfassung vorgelegt, die insbesondere auch die entsprechenden Konditionen zur Vergabe enthalten werden. Durch die zu erwartenden Einnahmen werden sich die nun anfallenden Kosten jedoch aller Voraussicht nach ausgleichen.

Anlage/n

- 1 zeichnerischer Teil (öffentlich)
- 2 textliche Festsetzungen (öffentlich)
- 3 örtliche Bauvorschriften (öffentlich)
- 4 Begründung (öffentlich)
- 5 Satzung (öffentlich)

- 6 Artenschutzfachliche Prüfung (öffentlich)
- 7 Analyse Klimaökologie (öffentlich)
- 8 Schalltechnische Untersuchung (öffentlich)
- 9 Bericht Geo- und Abfalltechnik (öffentlich)
- 10 Energiekonzept (öffentlich)
- 11 Städtebauliches Konzept (öffentlich)
- 12 Städtebau Wohnungsbauvertiefung Abstandsflächen (öffentlich)
- 13 Städtebau Wohnungsbauvertiefung Aufstellflächen (öffentlich)
- 14 Feuerwehr Vorplanung (öffentlich)
- 15 Erweiterte Beteiligung Themensammlung (öffentlich)
- 16 Erweiterte Beteiligung Workshop (öffentlich)
- 17 Stellungnahmen TÖB (öffentlich)
- 18 Stellungnahmen Öffentlichkeit (öffentlich)