



**Bund für Umwelt
und Naturschutz
Deutschland**
Landesverband
Baden-Württemberg e.V.
Ortsverband Konstanz
Dr. Jarid Zimmermann

NABU-Gruppe Konstanz e.V.
Lorenz Mattes
Mitglied Sprecherteam
info@NABU-Konstanz.de

Amt für Stadtplanung und Umwelt
Untere Laube 24
78462 Konstanz

Konstanz, den 13.04.2023

Stellungnahme zum Bebauungsplan "Döbele"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir befürworten die Nachverdichtung im Innenbereich grundsätzlich und auch in diesem Fall. Insbesondere halten wir es für zeitgemäß einen Parkplatz in ein Wohngebiet umzuwandeln. Damit wird Wohnraum geschaffen, ohne zusätzlich freie Landschaft zu verbrauchen. Außerdem können so vorhandene Infrastruktureinrichtungen besser genutzt werden – das spart Ressourcen und Energie. Auch eine flächensparende Nachverdichtung wie diese sollte ökologisch wertvolle Strukturen erhalten und entwickeln.

Wir befürworten zudem den hier geplanten hochgeschossigen Wohnbau, welcher hohe Bewohnerzahlen je Flächeneinheit ermöglicht und damit den Flächenverbrauch reduziert. Die Stadt baut auf eigener Fläche, sodass ein hoher Anteil an sozialem und/oder gefördertem Wohnbau sowie auch sogenannte Dienstwohnungen (bspw. für das Spital) möglich wären. Ein Anteil von 50% des Wohnbaus ist gefördert oder an Baugemeinschaften zu vergeben. Das bewerten wir zwar positiv, da so Wohnraum für mittlere Einkommensschichten geschaffen wird. Wir bevorzugen jedoch einen deutlich höheren Anteil sozialen Wohnbaus. Für Auszubildende und Einkommen im unteren mittleren Segment wird kein Angebot schaffen. Die Auswirkungen des Vorhabens auf Preise und Sockelwerte, differenziert nach Einkommensklassen, sollten durch statistische Erhebungen begleitet und öffentlich zugänglich gemacht werden. Bauvorhaben wie dieses sollten prioritär gegenüber großen Eingriffen „auf der grünen Wiese“ behandelt werden.

Vor allem der prägende Baumbestand am Döbele und die angrenzenden Grünzonen entlang des Grenzbaches bilden bedeutsame Leitstrukturen und Nahrungshabitate

für Fledermäuse und Vögel (siehe Artenschutzrechtliche Prüfung). Der Freiflächenplan zeigt, dass wichtige Baumbestände erhalten bleiben sollen, insbesondere die charakteristischen Bäume, die den Döbele umranden. Wir schlagen vor, diese wertvollen Bäume bzw. Baumgruppen als geschützte Grünbestände zu sichern, genauso wie die Grünzonen um den Grenzbach. Es kann im Rahmen der Bebauungen zu Freistellungsanträgen (insb. §6 1.1 und 1.4 der Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz) kommen. Solche möglichen Befreiungen sollten im Vorhinein ausgeschlossen werden, falls dies juristisch oder planerisch möglich ist. Zum Schutz von Bäumen sollte die Einhaltung der DIN Norm 18920 verpflichtend festgelegt werden.

Der Bebauungsplan zeigt teilweise begrünte Innenhöfe. Es sollte geprüft werden, ob diese Innenhöfe nicht noch stärker begrünt werden könnten, um ein gutes Mikroklima in diesen Höfen zu sichern. Bei der Schaffung der Wege ist soweit überhaupt mit Belägen gearbeitet werden soll auf versickerungsfähige Beläge zu achten. Für die zu pflanzenden Bäume sollten Pflanzlisten festgelegt werden. Ein Bewässerungskonzept sollte darüber hinaus bereits im Vorfeld erstellt werden, unterstützt von baulichen Anlagen. Ebenso sollten Grünflächen als artenreiche Wiesen mit extensiver Pflege festgelegt werden, bspw. Anlage heimischer Wildblumenwiesen. Es sollte zudem eine Dach- und Fassadenbegrünung mit extensiver Pflege festgesetzt werden.

Wir begrüßen, dass die bisherige Straßenführung und die Notwasserübergabestation in der Schützenstraße in Ihrer Lage erhalten werden und der Grenzbach mit Maßnahmen zur Anpassung an die Anforderungen der Hochwassersicherheit des Döbele und weiterer Quartiere des südlichen Paradieses in seinem heutigen Verlauf erhalten werden kann. Es sollte geprüft werden, inwiefern ob Renaturierungsmaßnahmen die Hochwassersituation weiter entschärfen könnten, ggf. in Kooperation mit der Schweiz. Bei dem (gesonderten) Verfahren zum Neubau der Grenzbachstrasse (Veränderung der Straßenführung) sollte der Baumbestand soweit wie möglich erhalten bleiben und gerodete Bäume ausgeglichen werden (bspw. am Grenzbach). Eingriffe in die Böschungsbereiche des Grenzbachs sollten so maßvoll wie möglich sein und ausgeglichen werden. Es sollte geprüft werden, ob ein vollständiger Erhalt einer Leitstruktur nördlich und südlich des Grenzbachs von der südwestlichen Gebietsgrenze bis zur Bundespolizeiinspektion Konstanz sowie in der Verbindung zur Emmishoferstraße möglich ist.

Energie- und Wärmekonzept zeigen wichtige Merkmale klimafreundlicher Energieversorgung. Wir befürworten die Prüfung eines Nahwärmebundes mit benachbarten Gebieten. Die Dachflächen der Neubauten müssen bspw. mit PV-Anlagen ausgestattet werden. Eine Minimierung der gegenseitigen Beschattung zur effizienten Nutzung von Sonnenenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) sollte durch die Gestaltung der Baukörper gewährleistet sein. Insbesondere das ungleich höhere Mobilitätshaus stellt hier eine Herausforderung dar. Fraglich ist, ob die oberen Stockwerke genutzt werden. Aus den vorliegenden Unterlagen geht nicht hervor, inwieweit auf eine klimagasspare *Errichtung* der Bauwerke Wert gelegt wird. Auch diese Auswirkungen sollten transparent dargestellt werden.

Aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung des Quartiers ist geplant den Stellplatzschlüssel auf die gesetzlich möglichen 0,5 Stellplätze je Wohneinheit zu reduzieren. Aus unserer Sicht ist es nicht notwendig ein Mobilitätshaus in diesem Umfang und dieser Höhe zu bauen (auch wenn es die politischen Mehrheiten anscheinend notwendig machen). Großstädte wie Zürich zeigen, dass es möglich ist den Autoverkehr aus

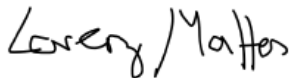
den Innenstädten fern zu halten. Es sollte sichergestellt werden, dass das Mobilitäts-
haus sich tatsächlich von traditionellen Parkhäusern abgrenzt und fahrradfreundliche
Mobilität auch für Bewohner*innen erleichtert. Zudem sollte das vorhandene Netz für
Radfahrer*innen und Fußgänger*innen auch grenzüberschreitend erweitert werden.
Es bleibt zu prüfen, ob nicht im Bereich „Zur Laube“ westlich vom Döbele ein Park-
haus errichtet werden kann, um so das derzeitig geplante Mobilitätshaus obsolet zu
machen und mehr Wohnraum im Planbereich zu ermöglichen (und das „Bauen auf
der grünen Wiese“ in und um Konstanz einzudämmen).

Dem geplanten Quartier Döbele kann aufgrund der flächensparenden Bauweise im
Innenraum seitens des BUND und des NABU zugestimmt werden. Fraglich ist je-
doch, ob die wertvollen prägenden Bäume und die Grünzonen um den Grenzbach
tatsächlich erhalten bleiben. Der Bebauungsplan sollte zudem sicherstellen, dass
Grünanlagen naturverträglich angelegt werden und dass Energieträger tatsächlich
klimafreundlich gewählt werden.

Mit freundlichen Grüßen



Jarid Zimmermann
im Namen des BUND Landesverband Baden-Württemberg e.V.



Lorenz Mattes
Mitglied des Sprecherteams, NABU Konstanz e.V.