



**Bund für Umwelt
und Naturschutz
Deutschland**
Landesverband
Baden-Württemberg e.V.
Ortsverband Konstanz
Dr. Jarid Zimmermann
Zum Hussenstein 12
78462 Konstanz

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 15.12.2023

Stellungnahme zum Bebauungsplan "Moltkesraße / Jahnstraße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir befürworten die Nachverdichtung im Innenbereich grundsätzlich und in diesem Fall. Damit wird Wohnraum geschaffen, ohne zusätzlich freie Landschaft zu verbrauchen. Außerdem können so vorhandene Infrastruktureinrichtungen besser genutzt werden – das spart Ressourcen und Energie.

BUND und NABU befürworten auch die hier geplanten hochgeschossigen Wohngebäude mit Umbauten im Bestand, welche hohe Bewohnerzahlen je Flächeneinheit ermöglichen und damit den Flächenverbrauch reduzieren. Nur ein geringer Anteil der geplanten Wohnungen soll „gefördert“ sein (30%). Es ist den Unterlagen (Begründung, Anlage 5) nicht zu entnehmen, welche Förderung genau gemeint ist. Das könnte die rechtliche Wirksamkeit dieser Festsetzung einschränken. Die Auswirkungen des Vorhabens auf Preise und Sickerereffekte, differenziert nach Einkommensklassen, sollen durch statistische Erhebungen begleitet und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Auch eine flächensparende Nachverdichtung wie diese sollte ökologisch wertvolle Strukturen erhalten und entwickeln. Insgesamt werden 22 Bäume für die Entwicklung des Areals um das alte „Telekom-Technikgebäude“ gefällt. Ein Teil dieser Bäume steht auf der Fläche der neu zu errichtenden Gebäude. Ohne diese Fällungen wäre die Nachverdichtung wahrscheinlich nicht möglich, oder nur in deutlich geringerem Umfang. Daher wird auf diese Bäume nicht weiter eingegangen, sondern auf solche um die geplanten Wohngebäude. Insgesamt vier Feldahorne (Bäume 7849 – 7853, Stammumfänge jeweils etwa 100cm oder mehr) entlang der Jahnstraße sollen gefällt werden. An fast denselben Orten sollen vergleichbare großkronige Laubbäume nachgepflanzt werden (PFG 1). Die bestehenden Bäume sind laut Baumbilanz nicht krank, sodass die Fällung nicht ohne Weiteres nachvollziehbar ist. Ältere Bäume sind für die urbane Biodiversität essentiell. Die Bestandsbäume sind erhaltenswert und

sollten nicht allesamt allein aus Praktikabilitätsgründen, etwa zur Vereinfachung des Bau- und Anlieferprozesse gefällt, werden. Zu deren Erhalt sollten von Festsetzungen im Sinne von §9 (1) 25b Gebrauch gemacht werden. Zusätzlich sollte die nördlich angrenzende wertige Blutbuche nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Zum Schutz dieses Baumes und anderer Bestandsbäume sollte die Einhaltung der DIN Norm 18920 verpflichtend festgelegt werden (wie in M4 geschehen).

Die Baumfällungen verschärfen die Problematik des Mikroklimas. Das Risiko besteht, dass die Neupflanzungen nicht anwachsen, weil sie sich in der Umgebung stark versiegelter Fläche befinden. Unter diesen Bedingungen erfüllen Bäume ihre kühlende Funktion durch Verdunstung aufgrund geschlossener Blatt-Spaltöffnungen nicht, was die Umgebung weiter aufheizen könnte. Die vielen asphaltierten Flächen um das Gebäude herum und die lange Treppe zum Dachgarten hingegen könnten sich nachteilig auswirken. Der neu geplante Dachgarten mit Fassendengrün sollte sich hingegen auf das Mikroklima positiv auswirken. Mit Spielflächen und vielen Gehölzen könnte er eine echte Bereicherung für das Quartier sein.

Insbesondere im Außenbereich des Gebäudes und auf dem Dachgarten soll es zu Nachpflanzungen bzw. Neupflanzungen von Bäumen kommen. Hier ist auf ausreichend große Baumquartiere zu achten (bspw. 36 m³ für großkronige Bäume), gemäß FLL – Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzung Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ – wie teils auch festgesetzt wurde. Die dortigen Empfehlungen zur Tiefe der Pflanzgruben (1,5 m) und zum Volumen der unterirdischen Baumquartiere sollten als Mindestempfehlungen interpretiert werden. Diese Mindestempfehlung wurden nicht für den Dachgarten (Pflanzgebot 4) befolgt, wo derzeit 90 cm tiefe Pflanzgruben geplant sind, welche auch durch Aufschüttungen erreicht werden dürfen.

Die Neupflanzungen im Freiflächenplan sollten allesamt mit Pflanzbindung gem § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt werden, was größtenteils, aber nicht immer der Fall ist. Ein verbindliches Bewässerungskonzept sollte darüber hinaus, insbesondere für den Dachgarten festgesetzt werden, unterstützt von baulichen Anlagen oder anderen Maßnahmen (bspw. Pflanzenkohle). Die Retention und Wiederverwendung von Regenwasser wurden pauschal vorgeschrieben, was wir begrüßen. Ohne konkrete Maßnahmen könnten diese Festsetzungen jedoch ohne Effekt bleiben.

Für die Grünflächen wurden Pflanzlisten mit vielen einheimischen Gehölzen festgelegt. Teilweise wurde die extensive Pflege festgelegt. Auch Fassadengrün wurde mit Pflanzgeboten und Bewässerung festgesetzt. Diese Maßnahmen begrüßen wir. Zusätzlich sollten Pflanznachweise eingefordert werden. Zur Steigerung der Biodiversität sollten Pflanzlisten nicht auf Sorten, sondern Wildformen abzielen. Zusätzlich sollten artenreiche Nachpflanzungen festgesetzt werden, sodass nicht ein und dieselbe Baumart auf dem gesamten Gelände gepflanzt werden könnte. Auch zur Minimierung des Schädlingsbefalls ist dies eine effektive Maßnahme.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sollten Abriss als auch Freiräumung und Sanierungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeiten und Sommerquartierszeiten der Fledermäuse stattfinden. Wir befürworten den Einsatz einer ökologischen Baubegleitung (M6) und zusätzlicher Monitoringmaßnahmen (M7). Die Realisierung und Tauglichkeit der empfohlenen Nistkästen für Mauersegler, Haussperling und Fledermäuse sollte zudem extern überprüft werden.

Das Energie- und Wärmekonzept beinhaltet wichtige klimafreundliche Merkmale. Die Festsetzungen sehen eine verpflichtende Nutzung von Solarenergie vor, was wir begrüßen. Der Anteil der Photovoltaik-Modulfläche sollte jedoch nicht nur mindestens 60%, sondern idealerweise mindestens 80-90 % betragen, bezogen auf die für eine Solarnutzung geeignete Dachfläche. Entgegen der Argumentation in Anlage 5 sollten PV-Anlagen sich städtebaulich positiv auswirken: Sie könnten für andere Wohnungseigentümer-Gemeinschaften Signalwirkung haben: Sie werden vielmals als ein Zeichen einer erfolgreich umgesetzten Energiewende interpretiert und sollten gerade deswegen vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sein.

Luft-Wasser-Wärmepumpen sollen die Wärmeversorgung sicherstellen. Die Nutzung von Geothermie wurde aufgrund des gespannten Oberflächenwassers nicht festgesetzt. Die Praxis in Kreuzlingen oder Niedersachsen (S. 41, GeoBerichte 24, LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE, 2022) zeigt jedoch, dass artesisch gespanntes Grundwasser bei Befolgung einiger Empfehlungen kein Ausschlusskriterium sein muss.

Aus den vorliegenden Unterlagen geht nicht hervor, inwieweit auf eine klimagassparame Errichtung der Bauwerke Wert gelegt wird. Auch diese Auswirkungen sollten transparent dargestellt werden.

Aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung des Quartiers sollte der Stellplatzschlüssel von derzeit max. 0,9 auf die gesetzlich möglichen 0,5 Stellplätze je Wohneinheit reduziert werden.

BUND und NABU hegen ernsthafte Bedenken zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Moltkestraße/Jahnstraße“ aufgrund der negativen Baumbilanz. Nichtsdestotrotz kann aufgrund der flächensparenden Bauweise im Innenraum seitens des BUND und des NABU dem Vorhaben zugestimmt werden. Es sollen 22 Bäume insgesamt gefällt werden. Zumindest die zweite Reihe der Laubbäume mit etwa 100cm Stammumfang entlang der Jahnstraße sollte erhalten bleiben. Etwaige Neupflanzungen brauchen unterirdische Baumquartiere mit ausreichend Platz in die Tiefe und in die Fläche. Das Risiko besteht, dass die Neupflanzungen nicht anwachsen, was die Umgebung weiter aufheizt und dadurch die Evaporationsleistung bestehender Bäume weiter einschränkt. Diesem Negativ-Kreislauf (und Trend) sollte durch eine konsequente doppelte Innenentwicklung – auch der Grünstrukturen – entgegengewirkt werden.

Mit freundlichen Grüßen



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



Lorenz Mattes

Sprecher NABU Konstanz e.V.