

Durch die massiven Dachgaupen würde das Haus auf uns wie dreigeschossig wirken. Aus unserem kleinen Garten würde ein Hinterhof und unser „Sonnenfänger“ würde eher ein Schattendasein führen. Wie oben beschrieben, ist die Nordseite unseres Hauses geschlossen und da wir in einem Reihenmittelhaus wohnen, können wir uns auch nicht verstärkt Richtung Osten oder Westen orientieren. „Konsequent nach Süden ausgerichtet“ – ja so war einmal der Plan, als Richtung Süden in unmittelbarer Nähe keine 14 Meter breite und 10 m hohe Wand in Aussicht war.

Nicht nur wir, auch die anderen Nachbarn sind in Aufruhr – vermuten wir doch hinter dieser Anhörung einen Startschuss für weitere Bauvorhaben in diesem Ausmaß. Die beiden geplanten Gebäude sind völlig überdimensioniert. Sven Martin sprach bei diesem Bauvorhaben bereits 2015 von einer „dreisten Nachverdichtung“. Heinrich Fuchs sagte 2015: „Man muss allerdings davon ausgehen, dass an dieser Stelle hinterher mehr steht als vorher“. Es wurde, wie gesagt, seit 2015 etwas nachgebessert – aber immer noch ist das Vorhaben ohne Maß und das geplante „Mehr“ weit mehr, als dass es akzeptable wäre. 40 Anwohner haben sich anhand einer Unterschriftenliste gegen das Ausmaß des geplanten Bauvorhabens ausgesprochen. Gerhard Sigloch, Mitbegründer der Bürgergemeinschaft Allmannsdorf-Staad, bezeichnet das, was hier entstehen sollte und hoffentlich in dieser Form niemals entstehen wird als „unzumutbar“ und fügt hinzu: „Wir schlucken vieles, aber alles dürfen wir uns nicht gefallen lassen“.

Das Bauvorhaben ist nicht nur maßlos, sondern auch ziellos. Quartiersentwicklungen sollten städtebaulichen Zielvorstellungen folgen, in welchen die Charakteristika der Quartiere erhalten oder in bestimmte Richtungen weiterentwickelt werden. Für das Gebiet zwischen Bettengasse und Jungerhalde gibt es keinen rechtsgültigen Bebauungsplan – so wird das Quartier zum Spielball der Investoren und generelle Richtlinien zur Bebauung werden in vielerlei Hinsicht einer gezielten Weiterentwicklung der Quartiere nicht gerecht. Nur ein Bebauungsplan könnte und sollte einer zielführenden und „wirklich“ geplanten städtebaulichen Entwicklung gerecht werden.

Ganz individuell als Anwohner des geplanten Neubaus, aber auch als Menschen, die bewusst nach Allmannsdorf wegen seines Charakters gezogen sind und diesen einzigartigen Quartierscharakter erhalten möchten, bitten wir die Verantwortlichen der Stadt, das geplante Vorhaben in dieser Form nicht Wirklichkeit werden zu lassen und unser Quartier mit Maß und Ziel derart weiterzuentwickeln, dass es im Kern der einzigartige Lebensraum bleibt, der er seit Jahrzehnten war.

Alexandra Forster  
Thomas Götz

## Verdichtung III

### Rahmenplanentwurf Staaderberg – Die enorme Veränderung wird sichtbar –

Im November 2014 fasste der Gemeinderat einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan für das Gebiet Schiffstraße/Staaderstraße. Dies wurde notwendig, da im Plangebiet eine verstärkte Bautätigkeit aufgrund des Generationenwechsels und des Siedlungsdrucks zu verzeichnen ist. Aktuelle Neubauten übersteigen immer wieder deutlich das Maß der gebietstypischen Bebauung, so dass mächtige Baukörper entstehen mit entsprechend negativen Wirkungen für die Anwohner und für die vorhandenen Grünflächen.

Mit dem am 21.7.16 vom Gemeinderat beschlossenen Rahmenplanentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der gleichzeitig beschlossene Veränderungssperre zur Sicherung der Planung, sollte dieser Entwicklung entgegengewirkt werden. Vom 12.09.16 bis zum 12.10.16 konnten die Bürger den Rahmenplanentwurf einsehen und Stellung nehmen. Besonders begrüßenswert war die Informationsveranstaltung zu diesem Thema am 21.09.16, die aber auch deutlich machte, dass die im Rahmenplanentwurf bisher festgelegten Kriterien auch ein großes Potential für die Nachverdichtung bieten.

Die Stadtplaner der Fa. Wick + Partner haben zunächst eine Bestandsanalyse für dieses Gebiet durchgeführt. Wick+Partner sieht die Entwicklung des Quartiers unter Berücksichtigung des „**quartierstypischen architektonischen und freiraumbezogenen Charakters**“<sup>1</sup> als wesentliches Ziel an. Herrn Haag von Wick+Partner betont immer wieder in seinen Präsentationen zum Rahmenplanentwurf, dass das Wohnquartier eine einzigartige Struktur besitzt von Eigentümers genutzten Einfamilienhäusern an Wohngassen mit üppigem Grün (Vorgarten-/hintere Grünzone), sowie durchgrünte Gärten zwischen den Häusern. Diese Wohnqualität ist lt. Herrn Haag in heutigen Neubaugebieten nicht mehr realisierbar. Daher gilt es diese **ursprüngliche Qualität des Wohngebietes zu schützen und das Wohnumfeld zu erhalten**. Zumal die engen Wohngassen in diesem Quartier die durch eine stärkere Verdichtung ggf. auftretenden steigenden Anwohnerzahlen sowie dem damit verbundenen **vermehrten Verkehrs- und Stellplatzaufkommen** nicht mehr gerecht werden können. Weiterhin heißt es in der Studie: „Mit den aktuellen Baumaßnahmen auftretende flächige Parkieranlagen und **vollkommene Versiegelungen von Vorgartenzonen zerstören diesen wertvollen Wohngassencharakter** und stellen keine neue anzustrebende Qualität dar“<sup>1</sup>.

Im Anschluss wurden von dem Stadtplanungsbüro Wick+Partner drei mögliche Konzeptstudien erarbeitet. Studie I

<sup>1</sup> Rahmenplan Schiffstraße – Staader Straße Wick + Partner 24. Juni 2016



Abb. 1: begrünte Vorgärten  
(Bildmaterial aus der Vorstellung des Rahmenplans TUA)

„Verdichtung und Strukturveränderung“ sah eine unrealistisch starke Verdichtung vor, während Studie III „Keine Veränderung der Struktur“ im Wesentlichen das Festschreiben des Ist-Zustandes zum Ziel hatte, was ebenfalls keine realisierbare Alternative darstellt. Somit *schien* zunächst die Studie II „Verdichtung in der Struktur“ der einzig mögliche Weg der vorgeschlagenen Studien zu sein, um das sich selbst gesetzte Ziel einer moderaten, verträglichen Entwicklung in dem bestehenden Wohngebiet unter Beibehaltung des gebietsprägenden Charakters und weitgehender Erhalt wertvollen Grün-/Freiflächen zu erreichen.

Ein Blick in die bisher definierten Eckpunkte des Rahmenplanentwurfs (Kapitel 5.3ff)<sup>1</sup> zeigt allerdings eine **große Diskrepanz und Unausgewogenheit zwischen** zum einen dem Bestreben der **Nachverdichtung** zur Schaffung von Wohnraum und zum anderen dem Ziel „der **Beibehaltung einer offenen Bebauung** orientiert an heutigen Parzellen, unter Achtung der **wertgebenden Freiraumstrukturen**“<sup>1</sup>. Dies gilt vor allem im Kernbereich des Plangebietes mit den Straßenzügen Hechtgang und Forellengang, die auch exemplarisch für die Studien von Wick+Partner zur vergleichenden Betrachtung herangezogen wurden. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein sehr heterogenes Wohngebiet mit den Randlagen an der Staaderstraße und der Schiffstraße und den inneren Lagen, begrenzt von der Nestgasse im Westen und der Hoheneggstraße im Osten.

Die Bestandsanalyse im Rahmenplan differenziert den Bestand hinsichtlich dieser Lagen nicht in ausreichendem Maße, so dass gerade für das Kerngebiet (Hechtgang/Forellengang) die Studie II statt der **vorhandenen eingeschossigen Bauweise plus Dach zukünftig zwei Geschosse plus Dach** vorsieht. Außerdem erhöht sich die bisher von den Bestandsgebäuden überbaute Fläche mit einer GRZ<sup>2</sup> 0,17 zukünftig auf eine angestrebte überbaubare Fläche von bis zu 0,3 und das bei einem Baufenster bei Einfamilienhäusern mit 20 m Tiefe und 15 m Breite -bei Reihenhäusern sogar bis 25 m Breite-. Das bedeutet eine **enorme Erweiterung in der Fläche sowie in der Höhe der Gebäude** und führt wie



Abb. 2: versiegelte Vorgärten  
(Bildmaterial aus der Vorstellung des Rahmenplans TUA 14.07.16)

an einigen Neubauten im Hechtgang zu sehen ist, zu mächtigen Baukörpern. Dadurch werden die angrenzenden Nachbarn enorm belastet und die starke Versiegelung geht auf Kosten der Natur und des Grünbestandes.

Führt man sich nun vor Augen, dass das Baurechtsamt noch vor wenigen Jahren genaue Gestaltungsvorgaben für Neubauten in diesem Kerngebiet herausgegeben hat, wie beispielsweise das Beibehalten der vorhandenen First-/Traufhöhen, 1 Geschoss plus Dach, Firstrichtung, was sich im Übrigen auch in der aktuellen Tabelle der Bodenrichtwerte der Stadt Konstanz durch den Vermerk „ein Vollgeschoß“ widerspiegelt, wundert man sich, wie bei solch einer enormen horizontalen und vertikalen Erweiterung noch von verträglicher Entwicklung des Quartiers und vom Erhalt des gebietsprägenden Charakters gesprochen werden kann. Hier ist dringend **Handlungsbedarf durch die Politik** gefordert, um durch eine **maßvollere Wahl der Vorgaben durch einen neuen Bebauungsplan** eine Entwicklung des Gebiets zu ermöglichen und das im Einklang mit der Natur und zum Wohle aller Anwohner und zukünftige Bewohner. Erweiterungen und ältere Neubauten in diesem Gebiet zeigen, dass es durchaus möglich ist, eine Entwicklung des Quartiers zur Erweiterung heutige Wohnbedarfe zu erzielen ohne den gebietsprägenden Charakter und einen Großteil der Grünflächen aufgeben zu müssen.

**Gebietsprägend** in der gesamten inneren Lage ist auch das **steile Satteldach auf Hauptgebäuden**, das zukünftig laut Rahmenplan mit einer Dachneigung von 35°- 45° angestrebt werden sollte. Trotz der Tatsache, dass bisher **kein einziges Hauptgebäude** mit einem Flachdach versehen ist, sollen zukünftig laut Rahmenplan **ausnahmsweise Flachdächer** als Dachform für Hauptgebäude zugelassen werden. Hier verbirgt sich ein hohes Maß an Konfliktpotential, will man wirklich verhindern, dass die gebietsuntypische Flachdachbauweise in der inneren Lage zur Regel wird. Flachdächer stellen sicherlich einen auffallend großen Fremdkörper dar und fügen sich daher nicht in den „quartierstypischen architektonischen Charakter“<sup>1</sup> dieses Wohngebietes ein.

<sup>2</sup> GRZ = Grundflächenzahl; Angabe des überbaubaren Teils eines Grundstückes

Dies sind nur einige Problempunkte, die aber bereits sehr deutlich machen, welches Potential für große Baukörper gerade für das Kerngebiet in diesem bisherigen Rahmenplan steckt. Es besteht sicherlich breiter Konsens innerhalb der Bevölkerung, dass eine **maßvolle und angemessene Erweiterung der kleinmaßstäblichen Siedlerhäuser** aus dem ursprünglichen Bestand an heutige Wohnbedarfe notwendig ist (allerdings keine Maximierung der Wohnfläche pro Kopf) und dass das **Einfrieren des Istzustandes sicherlich kein adäquates und durchsetzbares Ziel** sein kann. Dennoch ist die Frage zu stellen, wie mit diesem Rahmenplan tatsächlich die formulierten Ziele, die auch von der Bevölkerung als sehr positiv betrachtet werden, eingehalten und die damit verbundenen „wertgebenden Qualitäten des Gebiets“<sup>1</sup> gesichert werden können, damit mit den zukünftigen Neu-/Umbauten die „Maßstäblichkeit und Belegungsdichte das Maß der umgebenden Bebauung“<sup>1</sup> nicht deutlich überschreiten.

Da mit den derzeitigen Mittel (§34 BauGB) die übermäßigen Bauvorhaben aus Sicht der Verwaltung nicht zu verhindern gewesen wären, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für dieses Gebiet dringend erforderlich.

Aber hätten die aktuellen Neubauten im Hechtgang mit diesem Rahmenplan als Basis für den zukünftigen Bebauungsplan tatsächlich verhindert werden können? Oder sind diese weitgehend sogar Rahmenplan konform? Auf diese Fragen hat die Verwaltung seit September 2016 trotz mehrfachen Nachfragens keine Antworten gegeben. Anscheinend entsprechen diese Baukörper weitgehend den Bedingungen des Rahmenplans und wären somit in Zukunft auch nicht zu verhindern.

Zum Zeitpunkt des Beschlusses der Veränderungssperre Juli 2016 hat die Verwaltung selbst erklärt, dass mit dem Mittel der Veränderungssperre zukünftig ein Großteil der Bauvorhaben zurückzustellen sind, bis die künftigen Festsetzungen in einem Bebauungsplan gesichert sind. Vor diesem Hintergrund erscheint die Vorgehensweise der Verwaltung im Zusammenhang mit einem Bauantrag im Forellengang sehr fragwürdig.



Abb. 3: Hechtgang bis 2016

Hinsichtlich der Rahmenplankriterien ist das Bauvorhaben als deutlich grenzwertig eingestuft worden und stellt sich durch das Versehen mit einem Flachdach als völlig gebietsuntypisch dar. Trotz der Grenzwertigkeit des Gebäudes und Ausprägung als erstes Flachdachhauptgebäude in diesem Gebiet, welches auch nur „ausnahmsweise“<sup>1</sup> zulässig sein sollte sowie der fehlenden Planreife des Bebauungsplans wurde das Vorhaben von der Verwaltung noch vor dem Abschluss der Phase der Bürgerbeteiligung von der Veränderungssperre (gültig seit Juli 2016) ausgenommen und die Baugenehmigung im September 2016 erteilt. Wie viel Beachtung will die Verwaltung der Bürgermeinung im Rahmen der Bürgerbeteiligung tatsächlich einräumen? Oder wird die Bürgerbeteiligung nur durchgeführt, da sie gesetzlich vorgeschrieben ist?

Wünschenswert wäre für die Zukunft, dass die zahlreichen Eingaben -wie eine Umfrage ergeben hat- im Rahmen der Bürgerbeteiligung seitens der Stadt und der Politik genutzt werden. Die Auswertung dieser Bürgereingaben durch die Verwaltung wird bis Ende dieses Jahres erwartet. Das Feld zwischen Zementierung des Istzustandes und der jetzigen Ausprägung des Rahmenplans ist sehr weitreichend. Es sollte daher auch die Chance von der Verwaltung genutzt werden mit den Bürgern –vor allem der Anwohner– zusammen einen Kompromiss zu erarbeiten, um ein ausgewogeneres Verhältnis zwischen den Zielen der Nachverdichtung und den Erhalt der wertgebenden Qualitäten des Gebietes auch für zukünftige Generationen zu erreichen.

**Dr. Brigitte Neidhardt**  
**Lutz Krause/ BAS Beirat**



Abb. 4: Hechtgang heute