

KONSTANZ | STADTENTWICKLUNG

STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSKONZEPTE

*zur Entwicklung des Einzelhandels, der Vergnügungsstätten,
von Gewerbeflächen sowie Tourismus und Hotelstandorten*



**Vorwort Bürgermeister
Langensteiner-Schönborn**

Liebe Konstanzerinnen und Konstanzer,

die Stadtentwicklungsplanung umfasst sowohl die Leitplanken einer räumlich-strukturellen Entwicklung als auch die vorausschauende und koordinierende Steuerung gesamtstädtischer Erwartungen bezüglich der gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und ökologischen Entwicklung der Stadt.

Unsere städtebaulichen Entwicklungskonzepte leisten hierzu einen wesentlichen Beitrag, indem sie handlungsrelevantes „Stadtwissen“ dokumentieren, gemeinsame Zielvorstellungen im Sinne des Gemeinwohls definieren und darüber hinaus Fachplanungen aufeinander abstimmbaar machen.

Vor diesem Hintergrund werden in dieser Broschüre nun die Kernaussagen der zuletzt beschlossenen Konzepte komprimiert zusammengefasst, um einen schnellen Überblick über die Zielrichtungen der Konstanzer Stadtentwicklung zu ermöglichen.

Ihr

*Karl Langensteiner-Schönborn
Bürgermeister*



Einleitung Marion Klose
Amt für Stadtplanung und Umwelt

Mit dem Stadtentwicklungsprogramm „Zukunft Konstanz 2020“ wurde bereits zu Beginn des neuen Jahrtausends ein gesamtstädtischer Wegweiser für die Stadt Konstanz erstellt, dem das Leitbild der europäischen, urbanen und kompakten Stadt zugrunde lag.

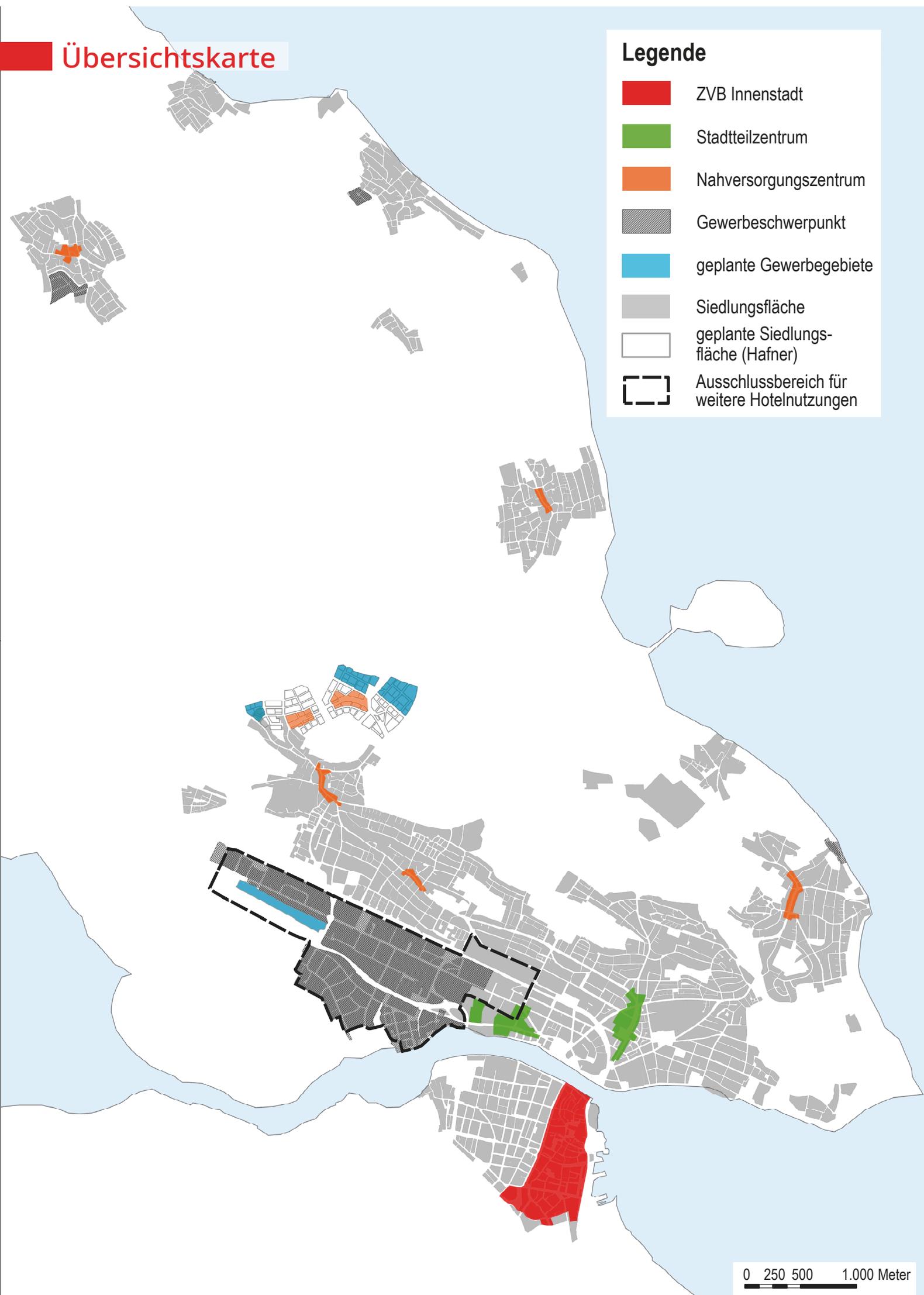
Aufbauend auf dem Konzept zur Sicherung von Gewerbestandorten – kurz Zentrenkonzept – im Jahr 1998 und seiner Fortschreibung 2006, erfolgte zu Beginn der 2010er-Jahre eine Überprüfung und Konkretisierung des Bedarfs an Gewerbeflächen. Außerdem wurden ebenfalls die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Einzelhandelsbetriebe überprüft, die um eine Steuerung der Vergnügungsstättenentwicklung ergänzt wurde. Zuletzt erfolgte ein Konzept zur Hotelentwicklung, insbesondere in den gewerblich geprägten Bereichen der Kernstadt, in denen die Bodenpreisentwicklung zu stetig schärferen Nutzungskonkurrenzen führt.

Um den daraus resultierenden negativen städtebaulichen Entwicklungen entgegenzuwirken, wurden 2018 sowie in diesem Jahr die zuvor genannten sektoralen Konzepte jeweils als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Diese dienen als konzeptionelle Basis für die verbindliche Bauleitplanung in Konstanz.

Übersichtskarte

Legende

- ZVB Innenstadt
- Stadtteilzentrum
- Nahversorgungszentrum
- Gewerbeschwerpunkt
- geplante Gewerbegebiete
- Siedlungsfläche
- geplante Siedlungsfläche (Hafner)
- Ausschlussbereich für weitere Hotelnutzungen



Historie der Städtebaulichen Entwicklungskonzepte

Zu den wichtigsten Zielen der Stadtentwicklung in Konstanz zählten bereits in den frühen neunziger Jahren der Erhalt und der Ausbau der Altstadt als Zentrum und der zentralen Lagen in den Stadtteilen und Ortschaften. Dabei sollten vor allem die oberzentrale Versorgungsfunktion der Altstadt und die Nahversorgung in den Stadtteilen gewahrt bleiben. Dieser Zielsetzung lag das Leitbild der europäischen, urbanen und kompakten Stadt zugrunde.

Juli 1998

Beschluss Zentrenkonzept

Mehrere Gutachten ergaben, dass großflächige Einzelhandelsmärkte in dezentralen Lagen, insbesondere in Gewerbegebieten, den innerstädtischen Einzelhandel schwächen, und empfahlen die Entwicklung eines standort- und sortimentsbezogenen Leitbildes für Konstanz. Dieses mündete 2004 im „Zentrenkonzept – Konzept zur Sicherung von Gewerbestandorten“. Hintergrund war, dass die Flächenkonkurrenz zwischen klassischem Gewerbe einerseits und Einzelhandel sowie Vergnügungsstätten andererseits weiter zunahm, was mit den erzielbaren Grundstückspreisen begründet war. Um einem Verdrängungsprozess entgegenzuwirken, sollten deshalb zunächst weiterer Einzelhandel, Vergnügungsstätten und Eros-Center in Gewerbegebieten ausgeschlossen werden. Im Gegenzug führt eine zu hohe Konzentration von Vergnügungsstätten u.a. in innerstädtischen Lagen zu Konflikten mit der Wohnnutzung. Über den „Rahmenplan Altstadt“ wurde die Konzentration von Vergnügungsstätten im Kerngebiet der Altstadt in einem ersten Schritt entsprechend eingeschränkt.

Juli 2006

Beschluss der zweiten Fortschreibung des Zentrenkonzeptes

Mit einer zweiten Fortschreibung des Zentrenkonzeptes im Juli 2006 wurde zudem auf strukturelle Veränderungen im Einzelhandel- und Dienstleistungssektor reagiert.

2012 bis 2014

Aufträge für gesamtstädtische Konzeptionen

Im Mai 2012 wurde das Vergnügungsstättenkonzept zur gesamtstädtischen Steuerung von Vergnügungsstätten und Eros-Centern entwickelt. Die Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes startete im März 2014. Grundlage hierfür bildete das 2006 beschlossene Leitprojekt 8 des Stadtentwicklungsprogramms „Zukunft Konstanz 2020“. Parallel fasste der Gemeinderat ebenfalls den Beschluss, das Leitprojekt 11 „Stärkung der Einzelhandelsfunktion des Oberzentrums“ fortzuschreiben (Einzelhandelsgutachten).

2015 bis 2018

Beteiligung und Erörterung

Im Gewerbeflächenkonzept wurden Anlass, Bedarfe und die Handlungsansätze umfassend dargestellt. Gleiches erfolgte sowohl für das Einzelhandels- als auch das Vergnügungsstättenkonzept. Vor allem der Mangel an gewerblichen Bauflächen macht die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten und des Einzelhandels in Konstanz notwendig. Um ein aufeinander abgestimmtes konzeptionelles und räumliches Zusammenwirken zu gewährleisten, erfolgte die Fortschreibung der Konzepte parallel. Im Mai 2015 wurde zusätzlich eine gemeinsame Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen. Es folgte eine kontroverse Diskussion über die Entwicklung des Verkehrslandeplatzes, sodass ergänzende Untersuchungen durchgeführt wurden. Im Ergebnis blieben Einzelhandels- als auch Vergnügungsstättenkonzept weitgehend unverändert, während beim Gewerbeflächenkonzept eine Ausrichtung an einem Kompromissvorschlag zum Verkehrslandeplatz erfolgte.

2018 bis 2021

Hotel- und Tourismusedwicklung

Im Jahr 2018 führte auch die Frage nach der zukünftigen touristischen Entwicklung der Stadt zur Erstellung eines Hotelentwicklungskonzeptes. Auslöser waren die zunehmenden Anfragen nach Hotelneubauten, vor allem in den Gewerbearealen. Nach der Identifikation geeigneter Grundstücke und der damit zusammenhängenden Herleitung eines Ausschlussbereichs wurde auch dieses Konzept im Juni 2021 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen.

Hinweis: Sämtliche räumlich wirksamen Aussagen der jeweiligen Konzepte sind in einer Übersichtskarte zusammengefasst dargestellt. Die engen Wechselwirkungen zwischen den Konzepten und damit die Auswirkungen auf planungsrechtlicher Ebene in den gewerblich geprägten Arealen der Kernstadt sind in Abb. 1 ersichtlich.

Einzelhandelskonzept

Mit dem Einzelhandelskonzept (EHK) kann die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen für die jeweiligen Planstandorte systematisch gesteuert werden. Es stellt dar, an welchen Standorten grundsätzlich Einzelhandel zulässig sein soll bzw. welche planungsrechtlichen Beschränkungen angestrebt werden. Das EHK führt die städtebauliche Begründung der bisherigen räumlichen Steuerung des Einzelhandels weiter. Diese erfolgt über eine Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche sowie eine Sortimentsliste.

Die Hierarchie der zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) wird in einem dreistufigen Zentrensystem (siehe Übersichtskarte) abgebildet:

- Die **Innenstadt** soll weiterhin die gesamtstädtische und oberzentrale Versorgungsfunktion wahrnehmen.
- Das **Stadtteilzentrum** Petershausen-West Zähringer Platz soll aufgrund seiner Lage künftig vor allem Versorgungsfunktion für die Konstanzer Wohnbevölkerung (rechtsrheinisch) wahrnehmen; d.h. stadtteilbezogene und gesamtstädtische Versorgungsfunktion.
- Das nach Westen erweiterte **Stadtteilzentrum** Petershausen-West Reichenau-/Schneckenburgstraße soll stadtteilbezogene und z.T. gesamtstädtische bis regionale Versorgungsfunktion wahrnehmen. Mit den bestehenden Einzelhandelsangeboten nimmt das Stadtteilzentrum bereits in Teilbereichen überörtliche Versorgungsfunktion und Entlastungsfunktion für die Innenstadt wahr.
- Die **Nahversorgungszentren** sollen weiterhin Versorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung wahrnehmen.

In der **Konstanzer Sortimentsliste** (siehe Tabelle) erfolgt eine Unterscheidung in zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente. Dabei wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

- a. ZVB Innenstadt: großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800 qm Verkaufsfläche) mit zentrenrelevanten Sortimenten sind regelmäßig zulässig
- b. Stadtteilzentren: zentrenrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel ist regelmäßig zulässig; Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung auch großflächig
- c. Nahversorgungszentren: nahversorgungsrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel ist regelmäßig zulässig; Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung auch großflächig
- d. Ausnahmen für sonstige integrierte Lagen: nahversorgungsrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel ist bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise zulässig, Lebensmittelbetriebe sind bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch großflächig zulässig
- e. Ausnahmen für nicht integrierte Lagen: zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente bis max. 10 % der VKF ausnahmsweise zulässig (max. 800 qm)

Zentrenrelevante Sortimente	NICHT zentrenrelevante Sortimente
<p>sonstige zentrenrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bücher, Musikalienhandel, Ton- und Bildträger • Computer und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Telekommunikation • Elektrowaren, Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren, Hörgeräte u. a. • Hausrat, Glas/ Porzellan/ Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten • Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren • Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren • Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien • optische und feinmechanische Erzeugnisse • Sanitärwaren • Schuhe, Leder-/ Kürschnerwaren, Orthopädie • Spielwaren und Bastelartikel • Sportartikel, -bekleidung, Campingartikel • Uhren, Schmuck, Silberwaren • Waffen- und Jagdbedarf 	<ul style="list-style-type: none"> • Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial • Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge • Maschinen, Badeinrichtungen und -ausstattung • Sanitär / Fliesen, Rollläden, Rollos, Markisen • Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf • Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse • Büromaschinen, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik • Elektrowaren (weißes Sortiment), Elektrogroßgeräte • Fahrräder und Fahrradzubehör • Holz • Kfz/ Motorräder/ Mopeds, Kfz- und Motorradzubehör • Kinderwagen, -autositze • Matratzen • Möbel, Küchen, Büromöbel • Pflanzen und Zubehör, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenhäuser, Zäune u. ä. • Teppiche/ Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten • Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, -nahrung
<p>nahversorgungsrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> • Drogeriewaren • Nahrungs- und Genussmittel • Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitungen, Zeitschriften • Pharmazie • Reformwaren • Schnittblumen 	

Gewerbeflächenkonzept

Die Bereitstellung von erschlossenen und planungsrechtlich gesicherten Baugrundstücken für Industrie- und Gewerbebetriebe in Konstanz ist das zentrale Handlungsinstrument einer zukunftsorientierten kommunalen Gewerbeflächenpolitik zur Sicherung der lokalen Wirtschaftskraft.

Aufgrund der geographischen Lage und der weiter steigenden Nutzungskonkurrenz mit dem Wohnungsbau sind am Markt verfügbare Gewerbeflächen in Konstanz knapp. Zudem schränken die Eigentumsverhältnisse bei den Gewerbeflächen die Handlungsmöglichkeiten der Wirtschaftsförderung erheblich ein. Der Umgang mit dieser besonderen lokalen Problematik erfordert Handlungsempfehlungen für deren mittel- und langfristige Entwicklung sowohl unter quantitativen als auch unter qualitativen Aspekten.

Flächenangebot:

Anfang 2018 gab es in Konstanz noch rund 4,5 Hektar (netto) an bebaubaren Gewerbeflächen im Bestand. Hiervon waren 2,9 Hektar in Privateigentum und rund 1,6 Hektar in städtischem Eigentum, zumeist kleinteilig strukturiert sowie überwiegend bereits für Bebauung optioniert.

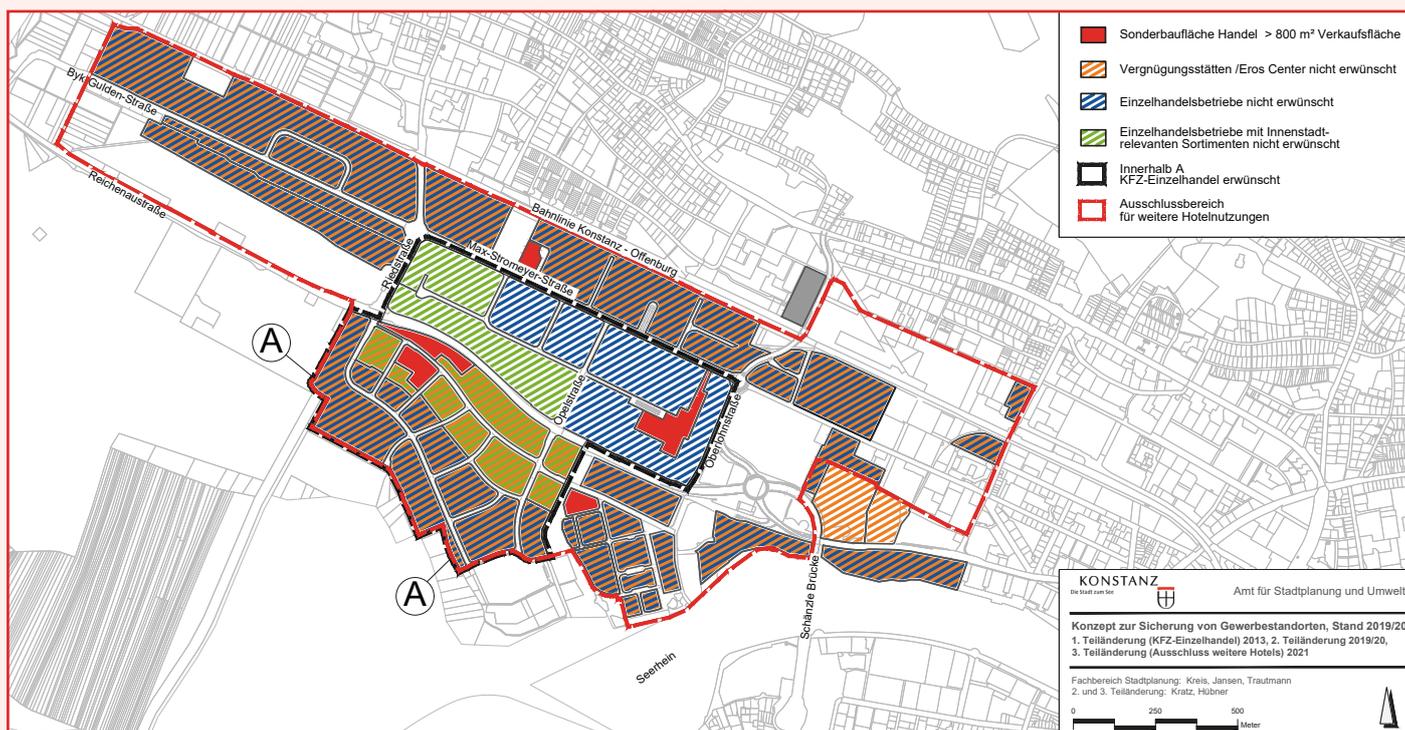
Flächenbedarf:

Die Gewerbefächensituation stellt die Stadt mittelfristig vor besondere Herausforderungen. Gleichzeitig bieten sich am Standort besondere Chancen u. a. durch das Potenzial der Hochschulen und die Verfügbarkeit qualifizierter Arbeitskräfte vor Ort. Der gewerbliche Flächenbedarf bis 2030 wurde über Modellrechnungen in mehreren Varianten ermittelt, dabei wurden die Flächenvergaben in der Vergangenheit berücksichtigt. Ausgehend vom Stand 2018 wird für Konstanz demnach von einem Bedarf von rund 31 Hektar Nettobauflächen für Gewerbe bis zum Jahr 2030 ausgegangen.

Bedarfsdeckung:

Verfügbar sind Flächen im Umfang von weniger als 3 Hektar (netto). Durch betriebliche Freisetzungen kann bis 2030 mit weiteren Flächenreserven von rund 5 Hektar für eine Nachnutzung gerechnet werden. Bei der Entwicklung des Hafners ist von rund 12 Hektar Nettobauland an gewerblichen Bauflächen auszugehen (siehe Übersichtskarte). Eine Planung am Verkehrslandeplatz mit Gewerbeflächen im nördlichen Teil und Erhalt der Landeplatzfunktion im Süden bietet weitere 5,6 Hektar Nettobauland.

Der ermittelte Bedarf an Gewerbeflächen in der Stadt Konstanz kann somit mittel- bis langfristig kaum vollständig gedeckt werden, was eine noch effizientere Flächenausnutzung und selektivere Vergabepolitik erfordert.

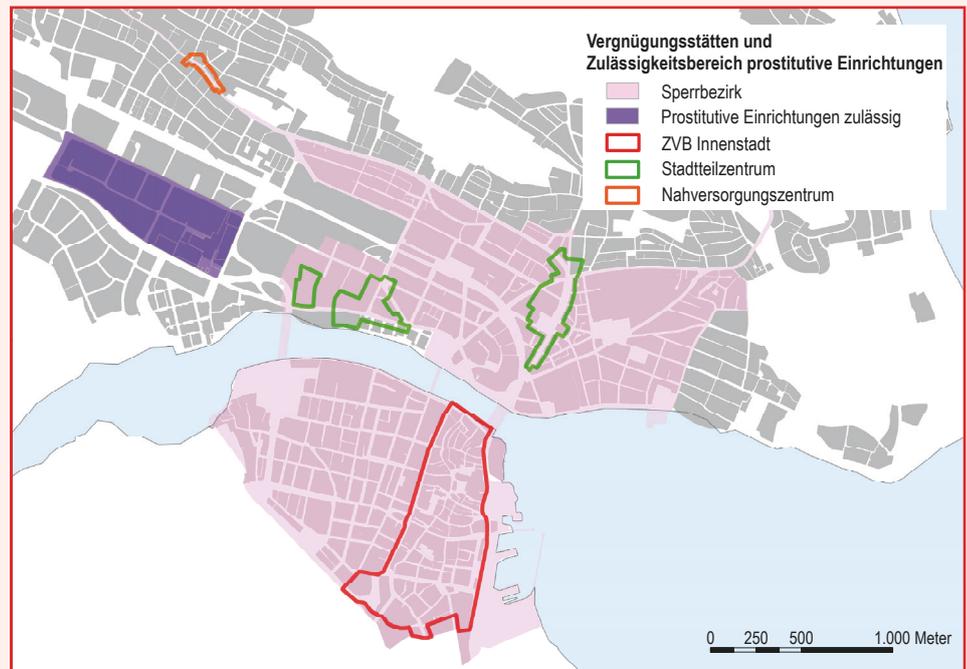


Nutzungssteuerung in Gewerbebereichen (Abb. 1)

Vergnügungsstättenkonzept

Eine planungsrechtliche und damit städtebaulich begründete räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten und prostitutiven Einrichtungen ist nur mit den Mitteln der Bauleitplanung möglich. Das Vergnügungsstättenkonzept (VSK) besitzt zwar keine unmittelbare Rechtsbindung, mit dem Beschluss des Gemeinderates wird es jedoch ebenfalls zu einem „städtebaulichen Entwicklungskonzept“, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. Die räumliche Umsetzung des VSK erfolgt im Einklang und konsistent mit der Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes sowie des Gewerbeflächenkonzeptes. Im Einzelnen werden folgende Regelungen getroffen:

- Vergnügungsstätten inkl. Rotlichtangeboten sind als regelmäßig zulässige Nutzungen im gesamten Stadtgebiet ausgeschlossen.
- Vergnügungsstätten außer Rotlichtangeboten (Swingerclubs, Tabledance etc.) sind in der Innen- und Altstadt Konstanz ausnahmsweise zulässig, wenn sie außerhalb der Erdgeschosszone liegen (vertikale Steuerung) und keine sonstigen negativen Auswirkungen zu erwarten sind.
- Vergnügungsstätten einschließlich Rotlichtangeboten sind darüber hinaus im abgegrenzten Zulässigkeitsbereich Gewerbegebiet Oberlohn (südlich der Max-Stromeyer-Straße und zwischen Ried- und Oberlohnstraße) ausnahmsweise zulässig (Abb. 2).



Vergnügungsstätten und Zulässigkeitsbereich prostitutive Einrichtungen (Abb. 2)

Hotel- und Tourismuskonzept

Von der Marketing und Tourismus Konstanz GmbH (MTK) wurde 2017 ein Tourismuskonzept als strategisches Handlungsprogramm mit einer Potenzialanalyse im Beherbergungsmarkt beauftragt. Nach Beschluss des Gemeinderates 2018 soll die Weiterentwicklung des Tourismusstandortes Konstanz gemäß Szenario 2 der Studie von ProjectM erfolgen. Demnach sollen zu den im Jahr 2017 bereits bekannten Planungen für Kapazitätserweiterungen in Form von Neubau, Umnutzung oder Erweiterungen bis 2026 maximal rund 900 zusätzliche Betten in maximal vier Hotels entstehen.

Um die hierfür qualitativ geeigneten Standorte zu identifizieren, wurden vorliegende Planungen und geeignete Grundstücke für Hotelprojekte, welche die qualitative künftige Entwicklung des Tourismusstandorts Konstanz fördern, bewertet. Die anhaltend hohe Nachfrage von Investoren nach Hotelprojekten, insbesondere in den Gewerbearealen der Stadt, beispielsweise Stromeyersdorf, machte darüber hinaus eine konkrete planungsrechtliche Steuerung der Hotelnutzung erforderlich. Damit sollen die bereits im Gewerbeflächenkonzept konstatierten, städtebaulich nachteiligen Entwicklungen reguliert werden können.

Daher wurde ein Ausschlussbereich (gemäß Abb. 1) ergänzt, in dem künftig keine weiteren Hotelprojekte realisiert werden sollen. Davon ausgenommen bleiben durch Beschluss des Gemeinderates die empfohlenen Standorte Horn Tennisplätze, Eselswiese und westlich Bodenseeforum.

Mit dem Beschluss der Konzeption als städtebauliches Entwicklungskonzept im Juni 2021 durch den Gemeinderat wurde die planungsrechtliche Grundlage zur Umsetzung von Hotelausschlüssen in den entsprechenden Bebauungsplänen geschaffen.

Projektleitung & Kontakt:

Amt für Stadtplanung und Umwelt
Stabsstelle Stadtentwicklung
Martin Kratz
Tel.: 07531 900-2577
Martin.Kratz@konstanz.de

Herausgeber:

Stadt Konstanz | Pressereferat
Kanzleistraße 15
78459 Konstanz
www.konstanz.de

Redaktion:

Martin Kratz
Mandy Krüger
Hannah Horstmann

Gestaltung:

Stadt Konstanz, MediaPrint

Druck:

Entsprechend zu ergänzen