

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme Bürger	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
1	15.10.2018/ 30.10.2018  Thingoltstr.  78465 Konstanz	Anregung:  - Herstellung eines Radweges (getrennter Fuß- und Radweg) entlang der Martin-Schleyer-Straße (westlich oder östlich) anstelle einer reinen Verbreiterung des Fußweges  - Weiterführung des Radweges bis zur Einfahrt des asphaltierten Wirtschaftsweg, der parallel zur Straße verläuft	Der Radweg ist im Marienweg geführt. Ein Anschluss des Neubaubereichs ist über den Radweg im Marienweg gewährleistet.  Die Platzverhältnisse lassen einen zusätzlichen Radweg nicht zu. Im Bereich der Buswendeschleife ist ein Radweg nicht möglich.
2	14.11.2018  (verspätet)  Zum Purren  78465 Konstanz	Ich erhebe gegen die Planung einer Gesamthöhe der genannten Gebäude von 12,9 m Einspruch.  Begründung:  Die Dächer dieser Gebäude liegen auf einem Niveau von 475,4 m über NN (Ebene A). Die Blickrichtung in der Horizontalen vom Dachgeschoss des eigenen Hauses liegt auf einer Ebene (B) von 472,48 m über NN, (d.h. 2,92 m unterhalb der Ebene A). Dies hat zur Folge, dass im Bereich der Hausreihe Martin-Schleyer-Str. ab dem ersten Gebäude (von der Purrenkreuzung aus gesehen) auch vom höchsten Punkt unseres Hauses die Sicht auf den See durch diese Gebäude komplett verdeckt wird. Damit ist auch ein massiver Wertverlust der eigenen Immobilie verbunden.  Es ist in diesem Zusammenhang nicht nachvollziehbar, warum die betr. Hausreihe viergeschossig ausgeführt	Die befürchtete vollständige Sichtwegnahme wird aufgrund der topographischen Verhältnisse und des großzügigen Abstandes nicht eintreten. Die Martin-Schleyer-Straße liegt zwei Geschosse unterhalb des Grundstücksniveaus der Grundstücke der Anregenden und ein Geschoss über dem Niveau der neuen Erschließungsstraße und ist 40 Meter entfernt. Die Bebauung orientiert sich hinsichtlich Höhe und Geschossigkeit am Hang und in den Übergängen an der Umgebungsbebauung. Geschossigkeit und differenzierte Baukörperform zusammen mit der Baukörpergliederung nehmen soweit wie möglich Rücksicht auf den Bestand.

**Frühzeitige Beteiligung „Marienweg“ vom 12.10.2018 bis 12.11.2018**  
**– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

		werden soll, während alle übrigen Baukörper der Bebauung mit 3 Geschossen die Höhe von 10 m nicht überschreiten.	
3	19.11.2018 (verspätet)  Marienweg 78465 Konstanz	<p>Hiermit erhebe ich Einspruch gegen den städtebaulichen Entwurf bzgl. der „viergeschossigen Bauweise“ der vier direkt an der Martin-Schleyer-Straße geplanten Baukörper.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>Es ergeben sich Gebäudehöhen von über 13 Meter im oberen Bereich und mittleren Bereich von 14.5 Meter des vorhandenen Terrains, wobei auch die Positionierung der Baukörper m über NN zum vorhandenen Terrain sehr großzügig gehandelt wird.</p> <p>Alle Quartiere in weitem Umfeld haben eine zwei max. dreigeschossige Bauweise mit Giebeldächern und Gebäudehöhen von max. 11 Meter. Sogar die in der Hanglage weiter oben gelegenen Objekte Zum Puren 8 / 8a / 10 / 10a sind von der Firsthöhe m über NN niedriger. Die Eigentümer erleiden einen massiven Wertverlust ihrer Objekte aufgrund der „überhöhten Bauweise“ und dem Verlust ihrer Seesicht selbst im Dachgeschoss.</p> <p>Des Weiteren erhebe ich Einspruch gegen die drei Baukörper unterhalb der Flurstücke 198/15, 198/5, 198/6.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>Das vorhandene Terrain liegt nahezu auf dem des vorhandenen Gebäudes Zum Purren 10/10a. Die drei Gebäude werden aber nach dem Entwurf m über NN etwa</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt grundsätzlich die maximal zulässige Geschosshöhe mit 3,10 m und die Höhe der zulässigen Attika mit 0,8 m fest.</p> <p>Der Bebauungsplan regelt zudem für jedes Baufenster differenziert die Bereiche der maximalen Geschossigkeit und die Lage der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH). Diese liegt abhängig von der jeweiligen Situation und Lage in unterschiedlicher Höhe. Im WA 4 (Baufelder entlang der Martin-Schleyer-Straße) liegt die EFH etwa 0,4 m über Niveau am bergseitigen Rand des Baufensters. Die Höhe ist abhängig von den Anforderungen der geplanten Erschließungsstraße. Die maximal erreichbare Gebäudehöhe aufgrund der Festsetzungen (siehe auch Ausführungen unter Punkt 2) beträgt dort dann etwa 13,60 m.</p> <p>Im WA 2 liegt die maximal zulässige EFH 0,2 m unter dem aktuellen Geländeniveau. Im 3-geschossigen Bereich ist damit die zulässige Gebäudehöhe 9,90 m im 2-geschossigen Bereich 6,80 m.</p>

**Frühzeitige Beteiligung „Marienweg“ vom 12.10.2018 bis 12.11.2018**  
**– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

		<p>2.5 Meter höher sein. Auch hier wird bei der Positionierung der Baukörper m über NN zum vorhandenen Terrain sehr großzügig gehandelt um auch hier viergeschossig zu vermarkten. Eine etwa gleiche Höhe m über NN sollte in der Verlängerung der vorhandenen Wohnhäuser angestrebt werden.</p> <p>Zusammenfassend kann man davon ausgehen, dass man versucht im ganzen Entwurf eine vierfach vollgeschossig vermarktbar Bauweise umzusetzen, was jedoch in keiner Weise zur Bebauung des Umfeldes und zur gelebten Bebauung des „Dorfes“ Litzelstetten passt. Vergleichbar ist die Bebauung von den geplanten einfallslosen kubischen Baukörpern mit dem „Brunner“ Gelände in Allmannsdorf.</p> <p>Glücklicherweise blieb man dort bei der dreigeschossigen Bauweise somit überragt diese Bausünde nicht den alten Kern von Allmansdorf.</p>	<p>Aus den Schnitten zum städtebaulichen Entwurf sind die geplanten Gebäudehöhen ersichtlich, die Grundlage des Bebauungsplans sind. Bei der Planung wurde Wert darauf gelegt den Übergang zum Bestand so zu organisieren, dass die Übergänge die Geschossigkeit der vorhandenen Bebauung aufnehmen.</p>
--	--	--	--