

Bebauungsplanverfahren „Stromeyersdorf Ib, 6. Änderung“
frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 26.01.2026 bis 27.02.2026
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / AbsenderIn	Stellungnahme	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
1	27.02.2026 BürgerIn 1	Namens und in Vollmacht der Eigentümer des Flurstücks [REDACTED] [REDACTED] geben wir im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu obigem Plan folgende Stellungnahme ab: Wir bitten, die festgesetzten Gebäudehöhen auch in den Bereichen GE 5, 6, 7, 8 und GE 9 erheblich zu erhöhen, um so eine bedarfsgerechte Ausnutzung des bereits vorhandenen Bestandes und eine angemessene Fortentwicklung der dringend benötigten Gewerbeflächen erreichen zu können. Laut dem Gewerbeflächenbericht 2024 hat Konstanz einen „empfindlichen Mangel an gewerblich nutzbaren Grundstücksflächen“. In jüngsten städtischen Pressemitteilungen wird beschrieben, dass die Nachfrage nach Gewerbeflächen „seit Jahren hoch“ sei – allein im Jahr 2022 gab es offenbar Anfragen für fast 33 Hektar Fläche. Besonders gesucht werden Flächen für Produktion, Handwerk und technologieorientierte Unternehmen	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, jedoch im Ergebnis nicht berücksichtigt. Zutreffend ist, dass ein erheblicher Bedarf an gewerblichen Bauflächen besteht und eine flächeneffiziente Nutzung im Sinne der Innenentwicklung ein zentrales Ziel der Stadt darstellt. Diesem Ziel trägt der Bebauungsplan bereits Rechnung, indem die zulässigen Gebäudehöhen gegenüber dem Bestand und den Festsetzungen der bislang rechtskräftigen Bebauungspläne erhöht werden, wobei die bestehende Höhenstaffelung von Süden nach Norden im Grundsatz beibehalten wird. Von der Erhöhung profitieren auch die Baugrundstücke in den Bereichen GE 5, 6, 7, 8 und GE 9 erheblich, darunter auch das Baugrundstück der hier stellungnehmenden Eigentümer. Auch das private Interesse der Grundstückseigentümer an einer weitergehenden baulichen

Bebauungsplanverfahren „Stromeyersdorf Ib, 6. Änderung“
frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 26.01.2026 bis 27.02.2026
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit

Ifd. Nr.	Stellung- nahme vom / AbsenderIn	Stellungnahme	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		(https://www.konstanz.de/service/presse/pressemitteilungen/zukunftsorientierte%2Bgewerbeentwicklung%2Bim%2Bneuen%2Bstadtteil?utm_source=chatgpt.com.) Dies können wir nach Rücksprache mit den ansässigen Betrieben im Quartier und mit möglichen Interessenten, mit denen bauliche Erweiterungen auf dem Grundstück unserer Mandanten geplant wurden, bestätigen. Wegen der geografisch begrenzten Lage von Konstanz (mit Seeufer und Landesgrenzen) setzt die Stadt auf flächeneffiziente Nutzung, also auf Nachverdichtung und gezielte Priorisierung für bestimmte Branchen, statt großflächiger Gewerbeansiedlung. Mit diesen Verlautbarungen und dem sich insoweit ergebenden Bedarf geht die vorliegend vorgesehene, umfangreich denkmalrechtlich begründete Höhenbegrenzung nicht einher. Der in der Fläche vorliegend bereits vorhandene Bestand an Gewerbeflächen muss, um ausreichende und dringend benötigte Flächen, insbesondere für Technologiecluster und vergleichbare neue Branchen effizient zu schaffen, deshalb im vorliegenden Gebiet ausreichend erweitert werden. Das ist, da bereits in der Fläche eine Bebauung vorhanden ist, nur zu	Ausnutzung ihrer Grundstücke wurde gesehen und in der Abwägung berücksichtigt. Grenzen für die Höhenentwicklung ergeben sich jedoch aus anderen gewichtigen städtebaulichen Zielsetzungen. Neben der Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen ist ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans der Erhalt der in das Landschaftsbild eingebetteten Denkmalkulisse im südlichen Plangebiet, insbesondere in ihrer Ansichtswirkung von Süden. Besonders prägend ist die südliche Ansicht des Baudenkmals „Bleiche“, die durch geeignete Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan weiterhin gesichert und vor einer Überformung durch höhere, hinter dem Baudenkmal in Erscheinung tretende Gebäude geschützt werden soll. Die zur Erreichung der vorgenannten Ziele maximal verträglichen Gebäudehöhen beruhen auf einer Sichtbeziehungsanalyse. Dabei wurden von definierten Blickpunkten südlich des Plangebiets Sichtlinien über den Dachfirst des Baudenkmals „Bleiche“ gelegt und daraus für die einzelnen Baufelder maximal zulässige Gebäudehöhen abgeleitet.

Bebauungsplanverfahren „Stromeyersdorf Ib, 6. Änderung“
frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 26.01.2026 bis 27.02.2026
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit

Ifd. Nr.	Stellung- nahme vom / AbsenderIn	Stellungnahme	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		erreichen, indem ausreichende Aufstockungen zugelassen werden, die alle Grundstücke im Gebiet gleichermaßen begünstigt. Das vorgebliche (denkmalrechtliche) Ziel einer Freihaltung der Fassade des Baudenkmals „Bleiche“ ist aus nördlicher Sicht ohnehin nicht mehr zu erreichen. Die Fassadenansicht von Süden (Rheinufer/Schänzle), wie sie in der Begründung unter S. 20 f. hervorgehoben wird, ist klar erkennbar und ersichtlich. Hierhinter hervortretende Gebäude aus südlicher Ansicht führen zu keiner Störung des Denkmals. Selbst wenn man von einer geringfügigen Auswirkung einer hinter der Bleiche aus Süden in Erscheinung tretenden Bebauung ausgehen wollte, so gilt: Das diesbezüglich vorgegebene denkmalrechtliche Ziel ist bei Betrachtung und Abwägung mit dem begründeten Interesse der Eigentümer im Quartier aber auch mit dem eigenen insoweit positiv selbst formulierten Interesse der planenden Stadt an der Schaffung dringend benötigter hochwertiger Gebäudeflächen als unerheblich anzusehen, es hätte als unbedeutend mit dem vorrangigen städtebaulichen Ziel	Die so entwickelte gestaffelte Höhenentwicklung von Süden nach Norden stellt sicher, dass die durch die Baudenkmäler geprägte Silhouette des südlichen Plangebiets erhalten bleibt und gleichzeitig eine angemessene bauliche Entwicklung ermöglicht wird. Eine darüberhinausgehende Erhöhung der Gebäudehöhen würde zu einer Überformung der Denkmalkulisse führen und die städtebaulich gewünschte Dominanz der Denkmalkulisse im südlichen Plangebiet, insbesondere in seiner südlichen Ansicht, beeinträchtigen. Aus den genannten städtebaulichen Gründen können nicht alle Grundstücke im Plangebiet gleichermaßen begünstigt werden. Die nördliche Ansicht des Baudenkmals „Bleiche“ war für die Festlegung der zulässigen Gebäudehöhen nicht relevant. Die Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe wurden im Ergebnis einer gerechten Abwägung der oben beschriebenen Belange getroffen.

Bebauungsplanverfahren „Stromeyersdorf Ib, 6. Änderung“
frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 26.01.2026 bis 27.02.2026
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit



Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / AbsenderIn	Stellungnahme	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		der Schaffung dringend benötigter Flächen für gewerbliche Nutzung zurück zu treten. Wir danken für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme.	