

Hans-Jörg Knäpple

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

RA H.-J. Knäpple · Sonnenstr. 19 · 78073 Bad Dürheim

Stadt Donaueschingen
Stadtbauamt
Rathausplatz 1

78166 Donaueschingen



AL.: 965

WEG Irmastr. 3c_965_3

Bebauungsplan Posthof, 1. Änderung
Bauantrag der WEG Schwarzwald GmbH für den Neubau eines Fachmarktcenters
Bauverzeichnis.Nr. 00199-BG-2010

Meine Mandantin: Wohnungseigentümergeinschaft Irmastr. 3 b + c,
78166 Donaueschingen

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeige ich an, dass mich die WEG Irmastr. 3 b + c in den vorgenannten Angelegenheiten mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt hat. Entsprechende Vollmacht ist beigelegt.

Namens meiner Mandantin erhebe ich gegen den Entwurf des Bebauungsplanes folgende Einwendungen:

Das Mehrfamilienhaus Irmastr. 3 c grenzt nördlich an das geplante Fachmarktzentrum an. Gemäß dem Entwurf des B-Plans darf das geplante Fachmarktzentrum im Bereich des Baufensters 1 10 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe hoch werden. Hierdurch würde sich die Belichtungssituation für die Bewohner des Gebäudes Irmastr. 3 c im EG, 1. und 2. OG schwerwiegend verschlechtern. Aus dem der Begründung des B-Plans beigelegten Verschattungsdiagramm geht hervor, dass die Wohnungen im EG und 1. OG bei dieser

Gebäudehöhe während vieler Wochen kein Sonnenstrahl erreichen würde. Beim tiefsten Sonnenstand am 21.12. läge das EG voll und das 1. OG zur Mittagszeit zur Hälfte im Schatten. Erst Ende Februar lägen die Wohnungen im EG mittags wieder ganz in der Sonne. Im Herbst würde die Verschattung der Wohnungen im EG etwa Ende Oktober beginnen, so dass die Wohnungen im EG und im 1. OG von Ende Oktober bis Ende Februar auch beim höchsten Sonnenstand teilweise bzw. vollständig im Schatten lägen. Zu Bedenken ist aber, dass die Verschattung durch das südlich geplante Fachmarktzentrum bei einer Gebäudehöhe von 10 m vom Sonnenaufgang bis zum Erreichen des höchsten Sonnenstandes außerhalb der Sommermonate täglich mehrere Stunden andauert.

Ferner wird den Bewohnern des EG, 1. und 2. OGs die Aussicht genommen, wenn das Fachmarktzentrum entsprechend den Festsetzungen im B-Planentwurf nahezu auf der gesamten Länge 2-geschossig gebaut werden darf.

Der B-Plan würde daher hinsichtlich Belichtung/Verschattung und der Erhaltung der Aussicht aus den Wohnungen im EG, 1., 2. und 3. OG zu unzumutbaren Ergebnissen führen.

Der B-Planentwurf bedeutet gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan eine Verschlechterung. Nach dem gültigen B-Plan dürfen dort innerhalb von drei Baufenstern Wohnungen gebaut werden. Zwar dürften diese Wohnhäuser etwas höher sein, als das geplante Fachmarktzentrum. Die Verschattungswirkung wäre aber geringer und die Aussicht besser, weil zwischen den Baufenstern Abstände von mindestens 15 m vorgesehen sind. Da diese Lücken zwischen den Baufenstern südlich des Gebäudes Irmastr. 3 liegen, bedeutet dies, dass bestimmte Abschnitte des Gebäudes Irmastr. 3 c überhaupt nicht verschattet und andere Abschnitte nur in deutlich kürzeren Zeiträumen verschattet würden. Dem gegenüber ist die Verschattungswirkung eines über 80 m langen und 10 m hohen Baukörpers deutlich größer.

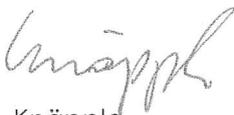
Die zuvor geschilderte Problematik könnte entschärft werden, wenn vor dem Irmastr. 3 c nur eingeschossig gebaut werden dürfte und außerdem der gesamte Baukörper mindestens 5 m nach Süden verschoben würde. Es müssten dann etwa 8 Stellplätze südlich des eingeschossigen Bauabschnittes an einer anderen Stelle des Grundstücks errichtet werden, was angesichts der Größe des Grundstücks ohne weiteres möglich ist.

Mit Schreiben vom 24.01.2011 hat der WEG-Verwalter, die tusculum verwaltung und service GmbH gegen den Bauantrag aus denselben Gründen Einwendungen erhoben. Die vorstehende Stellungnahme zum Entwurf des B-Plans dient zugleich der Erläuterung und Ergänzung der im Baugenehmigungsverfahren vom Verwalter erhobenen Einwendungen.

Namens der Mandantin wird darum gebeten, den zuvor unterbreiteten Vorschlag (eingeschossige Bauweise vor dem Gebäude Irmastr. 3 c und Verschiebung des Baukörpers um 5 m nach Süden) zu berücksichtigen und den derzeit vorliegenden Bauantrag abzulehnen, sofern er nicht dementsprechend geändert wird.

Sollte der B-Plan wie nun vorliegend als Satzung beschlossen und der vorliegende Bauantrag genehmigt werden, werde ich meiner Mandantin empfehlen, gegen den B-Plan einen Normenkontrollantrag beim Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg zu stellen und gegen die Baugenehmigung vorläufigen Rechtsschutz beim Verwaltungsgericht Freiburg zu beantragen. Durch Beachtung der vorgeschlagenen Änderungen, die ohne gravierende Änderungen des Nutzungskonzepts umgesetzt werden können, könnten gerichtliche Auseinandersetzungen vermieden werden. Die durch den teilweisen Wegfall des 2. Geschosses vor dem Gebäude Irmastr. 3 c entfallende Nutzfläche, könnte nötigenfalls auf der Ostseite des Fachmarktentrums in Richtung der Straße "Am Karlsgarten" realisiert werden. Dies würde auch zu einer architektonisch ansprechenderen und harmonischeren Gestaltung des Fachmarktentrums führen. Der vordere Teil des Fachmarktentrums wäre dann in etwa gleich hoch wie das Ärztehaus.

Mit freundlichen Grüßen



Knäpple

Rechtsanwalt

Anlage: Vollmacht