

	<b>TÖBs</b>	
<b>1.</b>	<b>BEDENKEN UND ANREGUNGEN</b>	<b>ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE</b>
<b>1.1</b>	<p><b>KabelBW                      Goldenbühlstraße 15                      78048 Villingen-Schwenningen</b> vom 24.01.2012</p> <p>Gegen den von Ihnen vorgelegten Bebauungsplan „Marienburger Straße, Am Altweg“ in Donaueschingen bestehen von unserer Seite keine Bedenken.</p> <p>Die bestehenden Häuser in der Straße „Am Altweg“ sind mit Breitbandkabel versorgt. Wenn die Häuser abgebrochen werden, verständigen Sie uns bitte rechtzeitig (unsere Disposition ist Herr Roth, Telefon: 07721/6806-3421, Mail: martin.roth@kabelbw.com), damit wir den Abbau der Kabelzuführungen veranlassen können. Aus technischer Sicht könnten die neuen Häuser im Zuge von der Bebauung an unser Breitbandkabelnetz angeschlossen werden.</p> <p>Bei Bedarf können wir dem Bauträger ein Angebot unterbreiten.</p> <p>Um einen reibungslosen Ablauf sicherzustellen, bitten wir Sie, uns rechtzeitig über den Fortgang zu informieren.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<b>2.</b>	<b>KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN</b>	
<b>2.1</b>	<p><b>Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis                      - Baurechts- und Naturschutzamt -                      Am Hoptbühl 5                      78048 Villingen-Schwenningen</b></p>	

2.2	<b>Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz - Am Hoptbühl 5 78048 Villingen-Schwenningen</b>	
2.3	<b>Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis Naturschutzbeauftragte Frau Majer Schillerstraße 4 78199 Bräunlingen</b>	
2.4	<b>Umweltberater GVV, Dr. Bronner im Hause</b>	
2.5	<b>Bauverwaltung Stadt Donaueschingen im Hause</b>	
2.6	<b>Städtisches Wasserwerk im Hause</b>	
2.7	<b>Energiedienst Netze GmbH Schildgasse 20 79618 Rheinfeldern</b>	
2.8	<b>Deutsche Telekom AG T-Com PTI 32 /Produktionsmanagement Adolf-Kolping-Straße 2-4 78166 Donaueschingen</b>	
2.9	<b>Zweckverband Gasfernversorgung Baar Pforzheimer Straße 1 78048 Villingen-Schwenningen</b>	

	BÜRGER	
1.	BEDENKEN UND ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
1.1	<p><b>Michael und Elvira Sietzy</b>  <b>Falkenweg 2</b>  <b>78166 Donaueschingen</b> vom 16.02.2012</p> <p>Als Anwohner des Falkenweg 2 sind wir als Nachbarn des Grundstücks mit dem geplanten Bauvorhaben direkt von den Veränderungen betroffen.</p> <p>Folgende Sachlage stellt sich uns dar (betrifft nur Falkenweg):                  Es besteht die Absicht, in einer Straße mit ausschließlich ein- bzw. Zweifamilienhäusern ein Haus mit 14 Wohneinheiten zu bauen, <b>deren Eingänge sich entlang des Falkenweges befinden sollen</b>, dabei wird die Gebäudehöhe des zu errichtenden Hauses die Nachbarhäuser überragen. Die Einfahrt zur Tiefgarage mit ca. 26 Stellplätzen soll über die Kreuzung Steinweg/Falkenweg erfolgen.</p> <p>Bei der Unterrichtung der Öffentlichkeit am 09. Februar 2012 im Rathaus über die geplante <b>Änderung des Bebauungsplanes im Vereinfachten Verfahren</b>, haben sich für uns neue Erkenntnisse ergeben, die uns zu diesem <b>Widerspruch nach § 31 BauGB, § 35 III BauGB und § 15 I S. 2 BauNVO</b> veranlassen.</p> <p>1. Im Einzelnen handelt es sich dabei um eine starke Reduzierung der Sicht in Baurichtung. Auch stellt ein derart großes und hohes Gebäude mit 2 ½ Etagen und etwa 30 zusätzlichen Bewohnern eine Beeinträchtigung unserer bisherigen Wohn- und Lebensqualität dar.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zwar ist das am Falkenweg geplante Gebäude in seiner Höhe und Kubatur ausgeprägter als die bisher bestehende Garagenzeile. Ein Heranrücken an die Wohnbebauung ist hier jedoch nur bedingt gegeben, da zwischen der Südseite des Gebäudes Falkenweg 2 und der Nordseite des neu zu erstellenden Gebäudes ein Abstand von über 23 m liegt. Somit ist von einer Beeinträchtigung der Sicht und auch Besonnung in einem verträglichen und zumutbaren Maß auszugehen.</p>

<p>2. Das Verkehrsaufkommen durch die Anwohner wird sich in dieser verkehrsberuhigten Straße um etwa 100 % erhöhen. Auch wenn eine entsprechende Anzahl von Stellplätzen für die Bewohner zur Verfügung stehen, so ist dennoch mit einem starken Parkaufkommen entlang des Falkenweges zwischen Kreuzung Siedlerweg/Falkenweg in Richtung Sonnhaldenstraße zu erwarten.</p>	<p>Die Schaffung neuen Wohnraums und die Verdichtung des bereits – auch im näheren Umfeld durch Geschosswohnungsbau – vorgeprägten innerstädtischen Gebietes sind aus städtebaulichen, ökologischen, ökonomischen und infrastrukturellen Gründen vertretbar und vorrangig. Zudem ist die Innenentwicklung und somit Stärkung der innerörtlichen Lagen vor die Außenentwicklung zu stellen. Hierdurch wird einer weiteren Zersiedelung des Landschaftsraumes und somit schwerwiegenderen Eingriffen in Natur und Landschaft entgegengewirkt. Durch die Erstellung des neuen Baukörpers entlang des Falkenweges erfolgt zudem ein Lückenschluss zwischen der im Norden und Süden gelegenen Bestandsbebauung, der positiv in seiner städtebaulichen Wirkung und somit für das gesamte Gebiet ist.</p> <p>Insgesamt überwiegen die städtebaulichen und oben genannten positiven Faktoren, sodass die geplante Bebauung als für das Wohnumfeld verträglich und angemessen eingestuft wird.</p> <p>Für das Plangebiet wurde aktuell eine Prognose und Beurteilung der durch den bebauungsplaninduzierten Lärmauswirkung auf ausgewählte Immissionsorte (Falkenweg Hausnummern 2 und 17) durch das Ingenieurbüro für Schall- und Wärmeschutz Wolfgang Rink vorgenommen. Aus diesem Gutachten (Stand: 21.05.2012) geht hervor, dass die dB-Grenzwerte tags wie nachts unterschritten werden und somit nicht von einer Beeinträchtigung für die umliegenden Gebäude auszugehen ist. Von einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Falkenweg ist nur bedingt auszugehen, da nur ein Gebäude von hier aus fußläufig erschlossen wird. Die bestehenden Garagen wurden bereits vom Falkenweg her angefahren, was ebenfalls zu Verkehrsaufkommen und Lärmemissionen führte. Die jetzt geplante Tiefgaragenzufahrt wird vom Steinweg aus angefahren, was eher zu einer Verbesserung für die umliegenden Gebäude führt. Zudem wird der Hauptverkehr über die Straße „Am Altweg“ laufen, da hier mehr Gebäude erschließungsmäßig angebunden sind.</p> <p>Ausgehend von diesen Berechnungen und Ergebnissen ist von einer Beeinträchtigung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und Verkehrslärm nicht auszugehen.</p>
---	---

<p>Erfahrungen aus anderen Tiefgaragen in Donaueschingen: Ältere Menschen haben sich schwer mit engen Garagenplätzen.</p> <p>3. Diese gravierenden Umgebungsveränderungen werden daher sicher unseren Grundstücks- bzw. Wiederverkaufswert negativ beeinflussen.</p> <p>4. Die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren verzichtet auf eine Umweltprüfung nach § 2 IV BauGB, obwohl durch eine Nutzungsänderung Grünflächen entlang des Falkenweges bebaut werden sollen und die zu erwartende Erhöhung der Immissionswerte nicht untersucht und belegt ist.</p> <p><b>Daher fordern wir in diesem Zusammenhang die Durchführung der Umweltprüfung als Grundlage der Änderung des Bebauungsplanes.</b></p> <p>5. Die geplante Änderung des Bebauungsplanes umfasst aus unserer Sicht nicht nur die Marienburger Straße, Am Altweg und Feldweg, sondern eben in großem Maße auch den Falkenweg, da der Hauptzugang zu den Wohnungen über den Falkenweg vorgenommen werden soll. Weshalb wird dies in Ihrem Schriftwechsel nicht erwähnt, obwohl gerade dort die umfassendsten Änderungen zu erwarten sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Tiefgaragen innerhalb des Plangebietes werden entsprechend den aktuell geltenden technischen und rechtlichen Maßgaben geplant, sodass die Befahrbarkeit und das komfortable Einparken – auch für ältere Menschen – gegeben ist.</p> <p>Durch den Abriss der nunmehr veralteten und unschönen Bestandsgebäude wird für eine qualitativ höherwertige, nachhaltige und ansprechende Neubebauung Platz geschaffen. Die von Parkplätzen und Schuppen befreiten Freiflächen werden der Bepflanzung zugeführt und dienen zukünftig der Durchgrünung des gesamten Bereichs. Insgesamt führt das Planvorhaben zu einer Aufwertung des Wohngebietes und seiner Umgebung. Daher ist eher von einer Wertsteigerung, auch für die benachbarten Grundstücke, auszugehen.</p> <p>Aufgrund der Unterbauung mit Tiefgaragen können die entstehenden Freiräume zwischen den Gebäuden als qualitätsvolle Grünflächen gestaltet werden. Zudem ist in den Randbereichen die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Auch wenn das Gebiet eine bauliche Verdichtung erfährt, wird sehr auf die Minimierung der ökologischen Eingriffe Rücksicht genommen und durch diese grünordnerischen Maßnahmen kompensiert. Die Erstellung eines Umweltberichts ist aus den genannten Gründen nicht notwendig und gem. § 13a BauGB auch nicht vorzunehmen.</p> <p>Bezüglich der Immissionswerte wird auf das oben genannte Gutachten verwiesen.</p> <p>Vom Falkenweg aus wird lediglich <b>eins</b> von sieben geplanten Gebäuden mit zwei <b>fußläufigen</b> Eingängen erschlossen. In Anbetracht des bisher dort liegenden Garagenhofes und dem damit verbunden rollenden und parkenden Verkehr ist eher von einer Verbesserung der Situation auszugehen.</p>
---	---

<p>1.2</p>	<p><b>Jürgen Ginter</b>  <b>Falkenweg 19</b>  <b>78166 Donaueschingen</b> vom 16.04.2012</p> <p>Aufgrund aktueller Pressemitteilungen möchte ich Sie hiermit bitten, bei der obigen Bauplanung auch die Interessen der betroffenen Anwohner des Falkenweges in Donaueschingen zu berücksichtigen.</p> <p>Nach meinem derzeitigen Kenntnisstand soll direkt gegenüber unserem Einfamilienhaus ein zusätzlicher Baukörper geplant werden, der in Größe und Höhe nicht in die bestehende Einfamilienhaus-Charakteristik des Wohngebiets passt.</p> <p>Ihre Planungsmitarbeiter dürfen sich gerne mal ein Bild hierzu vor Ort machen, welche Qualitätseinbußen sich hier bei uns bezüglich Sicht und zukünftigem Verkehrsaufkommen/Grünflächenraum ergeben können.</p> <p>Grundsätzlich habe ich nichts gegen das Projekt der Baugenossenschaft, das eine <b>Erneuerung der alten bestehenden Bausubstanz</b> im Altweg vorsieht, aber nicht ohne die Berücksichtigung der Interessenlage von Einfamilienhausbesitzern im Falkenweg die schon länger in dieser Umgebung wohnen.</p> <p>Auch möchte ich darauf hinweisen, dass es bereits 1994 eine Protestaktion diesbezüglich gab, die damals auch bei Herrn Dr. Bernhard Everke entsprechende Unterstützung fand.</p>	<p>Zwar ist das am Falkenweg geplante Gebäude in seiner Höhe und Kubatur ausgeprägter als die bisher bestehende Garagenzeile. Durch den nach Osten hin abfallenden Hang und den recht hohen Sockel des Wohnhauses Falkenweg Nr. 19 liegt dessen Erdgeschossfußbodenhöhe bereits um einige Meter über der Erdgeschossfußbodenhöhe des Neubaus. Die Beeinträchtigung der Sicht ist demnach als verträglich und zumutbar anzusehen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf die in Ziff. 1.1 „Bürger – Bedenken und Anregungen“ gemachten Ausführungen und das vom Ingenieurbüro für Schall- und Wärmeschutz Wolfgang Rink mit Stand vom 21.05.2012 erstellte Lärmgutachten wird im Weiteren verwiesen.</p>
------------	---	--