

	TÖBs	
1.	BEDENKEN UND ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
1.1	<p>Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis Baurechts- und Naturschutzamt - Untere Naturschutzbehörde - Am Hoptbühl 5 78048 Villingen-Schwenningen vom 13.03.2013</p> <p>Durch die Änderung der Planung ergeben sich keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes. Den beigefügten Planunterlagen kann entnommen werden, dass die Anregungen und Hinweise der unteren Naturschutzbehörde aus der Stellungnahme zur 1. Offenlage in die Begründung und Festsetzungen übernommen wurden. Dies wird ausdrücklich begrüßt. Die untere Naturschutzbehörde stimmt der Planung zu.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
1.2	<p>GVV Donaueschingen Rathausplatz 2 78166 Donaueschingen vom 26.02.2013</p> <p>Vom Gemeindeverwaltungsverband wurden Hinweise zum Durchführungszeitraum von Abrissarbeiten und Rodung von Bäumen gegeben.</p>	<p>Die Hinweise wurden umgehend an die Bauherrschaft weiter geleitet.</p>

	BÜRGER	
1.	BEDENKEN UND ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
1.1	<p>Markus Beger Falkenweg 4 78166 Donaueschingen</p> <p style="text-align: right;">vom 05.03.2012</p> <p>Das neu zu errichtende Gebäude im Falkenweg ist keinesfalls akzeptabel und nicht hinnehmbar. Die geplante Gebäudehöhe von 11,75 Metern ist in krassem Widerspruch zu der auf der gleichen Straßenseite vorzufindenden Bebauung mit jeweils einem Geschoss zur Straßenseite Falkenweg.</p> <p>Eine offizielle Information wie z.B. Anwohnerbenachrichtigung hat noch nicht stattgefunden, sämtliche Informationen mussten selbst beschafft werden. Hier müsste sicherlich eine gesetzliche Regelung vorhanden sein, dass direkte Anlieger benachrichtigt werden, zu welchen ich mich zähle, schließlich wird das 3. Gebäude Am Altweg direkt an meiner Grundstücksgrenze errichtet.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan setzt in dem angesprochenen Baufenster im nördlichen Bereich maximal drei Vollgeschosse plus Penthouse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 11,75 m und im südlichen Bereich maximal drei Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 9,00 m fest. Insgesamt werden in diesem Gebäude lediglich 13 Wohnungen entstehen.</p> <p>Durch den starken Höhenversatz zum Falkenweg hin, wird das geplante Gebäude jedoch nur mit ca. 8 m (Niveau Straße bis OK Attikabrüstung) und im nördlichen Teil mit ca. 10 m (Niveau Straße bis OK Penthousedach) in Erscheinung treten, sodass es zum Falkenweg hin eher zwei bis dreigeschossig wirkt. Zudem ist das Penthouse über 1,5 m von der Brüstung abgerückt, sodass auch hier eine Zurücknahme der Kubatur erfolgt.</p> <p>Sämtliche nach Baugesetzbuch vorgeschriebene Beteiligungsprozesse wurden eingehalten. So fand der Aufstellungsbeschluss nach vorheriger Bekanntmachung der Tagesordnung am 24.05.2011 statt. In dieser öffentlichen Sitzung wurden bereits die Grundzüge der Planung erläutert. Die Beteiligung und Information der Öffentlichkeit entsprechend § 3 (1) BauGB erfolgte nach öffentlicher Ankündigung am 9.2.2012. Bei diesem Termin erschien ein Anwohner. Mit ihm wurde das Planwerk ausführlich erörtert. In der Zeit vom 9.7.2012 bis 9.8.2012 wurden sämtliche Planunterlagen nach der ortsüblichen Bekanntmachung ausgelegt. Der Einsprecher nahm bereits damals, vertreten durch Herrn Rechtsanwalt Dohle, von seinen Mitwirkungsrechten Gebrauch. Die damals vorgebrachten Einwendungen lagen dem Gemeinderat in den Sitzungen am 11.09.2012 und am 27.11.2012 zur Abwägung vor. Die vorgebrachten Argumente führten zu einer Planänderung, welche eine erneute Offenlage notwendig machte. Diese fand ebenfalls nach der ortsüblichen Bekanntmachung in der Zeit vom 11.02.2013 bis zum 11.03.2013 statt.</p>

<p>Die Bebauung des 3. Gebäudes von nördlicher Seite im Altweg hat einen viel zu geringen Abstand zu meinem Grundstück, was vor allem aufgrund der Gebäudehöhe nicht hinnehmbar ist!</p> <p>Das zu Grunde gelegte Lärmschutzgutachten geht von völlig falschen Voraussetzungen aus, da die tatsächliche Befahrung des Gebäudes Falkenweg und auch der nördlichen Altweggebäude quasi ausschließlich über den Falkenweg erfolgt und nicht durch den Steinweg.</p> <p>Gemäss dem Schwarzwälder Boten vom 01.03.2013 (Bericht: Erste Vorbereitung für den Kreiselbau) wurde berichtet, dass die Baumfällarbeiten bereits im Februar gemacht wurden, weil laut gesetzlicher Bestimmungen nach dem 28.02. nicht mehr gefällt werden darf. Ich lege demnach auch hier gleich Widerspruch gegen die geplanten Baumfällarbeiten durch die Baugenossenschaft ein, weil aus meiner Sicht die Bäume in der Stadt auch nicht anders behandelt werden können wie die in der Siedlung!</p> <p>Warum hier bei der Größe und Gestaltung der Penthousegeschosse die Außenwandkanten „ausnahmsweise“ mit einer Länge von 8 Metern nicht nach innen eingerückt sein müssen erschließt sich mir nicht. Hier gibt es sicherlich eine gesetzliche Regelung, die auch eingehalten werden muss und nicht aufgrund der Planungen der Baugenossenschaft übergangen werden kann. Daran anfolgend stellt sich mir dann die Frage, ob hier nicht dann der Gemeinderat bei der Zustimmung in so weit übergangen wurde, dass immer die Penthouse-Wohnungen als nicht so massiv in ihren Ausmaßen genannt wurde, sie dann aber dennoch durch die nicht-</p>	<p>Unabhängig von den bisher eingehaltenen Beteiligungsvorschriften nach BauGB findet im Rahmen des noch anstehenden Baugenehmigungsverfahrens eine Nachbarbeteiligung entsprechend § 55 LBO statt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die nach Landesbauordnung Baden-Württemberg notwendigen Gebäudeabstandsflächen sind unabhängig von den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Abgesehen von dieser generell einzuhaltenden gesetzlichen Regelung ist in den Bebauungsvorschriften unter C – Ziff. 3 folgende Festsetzung getroffen: „Die nach LBO notwendigen Gebäudeabstandsflächen sind unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Dies gilt nicht für Abstandsflächen, die innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen liegen.“ Es ist also gewährleistet, dass Abstandsflächen und etwaige Baulasten nicht auf den benachbarten Grundstücken liegen werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei der Ermittlung des Emissionspegels welcher aus der Zusatzbelastung durch die Nutzung der geplanten Tiefgaragen entsteht, geht das Lärmgutachten vom worst case aus, dass der unwahrscheinlichste Fall eintritt und sämtlicher Quell- und Zielverkehr durch den Falkenweg geht (siehe Seite 14 des Gutachtens).</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde daher unter Ziffer E Hinweise und weitergehende Empfehlungen folgende Festsetzung getroffen: „Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind die Abrissarbeiten außerhalb der Brutzeit (Mitte April bis Ende August) durchzuführen, gleiches gilt für die Entfernung vorhandener Gehölzbestände.“</p> <p>Die gesetzlichen Regelungen zur Lage, Größe und Gestaltung von Penthousegeschossen auf den Gebäuden trifft der Bebauungsplan. Die Festsetzung im Bebauungsplan, dass ausnahmsweise die Außenwandkante eines Penthouses mit einer Gesamtlänge von maximal 8 m nicht nach innen eingerückt sein muss, resultiert aus dem Zuschnitt der geplanten Gebäude. Die Lage der Penthousewohnungen auf den einzelnen Gebäuden ist dem Gemeinderat bekannt. Diese gehen aus den entsprechenden Skizzen unter Ziffer 2.1 des Erläuterungsberichtes hervor.</p>
---	---

<p>zurückgesetzte Bebauung voll umfänglich die gesamten Gebäude noch höher und mächtiger erscheinen lassen, so dass hier nicht mit offenen Karten gespielt wurde.</p> <p>Als Fazit möchte ich hier nochmals herausstellen, dass mit der geplanten Bebauung die Grundstücke der angrenzenden Anlieger keinesfalls, wie behauptet aufgewertet werden, sondern hier durch das Schaffen einer Bausünde (vergleichbar mit der grandiosen Bebauung Talstraße/Güterstraße; die Bebauung Post, die Bebauung neben dem Carlton) eine kräftige, negative Wertbeeinträchtigung stattfindet.</p> <p>Dazu hin ist gerade das Argument mit der Schaffung von Mietwohnungen sicherlich interessant. Es wird jedoch vergessen, dass es sich bei dem Gebäude Falkenweg um käuflich zu erwerbende Eigentumswohnungen handelt, bei der die Baugenossenschaft ohne jegliche Kompromissbereitschaft hier ihre monetären Interessen durchsetzt! Des weiteren sei festzuhalten, dass durch die Bebauung der ehemaligen Lehrerakademie und in der Lehenstraße und durch Fluktuation genügen Mietraum in Donaueschingen vorhanden ist, die eine solche massive Bebauung in einer Einfamilienhausgegend nicht notwendig macht!</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die jetzigen Festsetzungen über die Anzahl der neu zu errichtenden Baukörper und zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Höchstmaßen gem. § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete (WA), wobei festzuhalten ist, dass für reine Wohngebiete (WR) die gleichen Höchstmaße gelten. Ein völlig unangemessener Umfang der Neubebauung ist demnach nicht gegeben, zumal gegenüber der ursprünglichen Planungsabsicht der Baugenossenschaft der Gemeinderat in der Sitzung vom 27.11.2012 nur eine abgepeckte Variante billigte. Im Sinne der Nachverdichtung und im Vergleich zu anderen, strukturell ähnlich geprägten, innerstädtischen Bereichen entsprechen diese Vorgaben den gängigen städtebaulichen und baurechtlichen Gegebenheiten, so dass die geplante Bebauung für das Plangebiet selbst und auch dessen Wohnumfeld als verträglich und zumutbar eingestuft wird. Die Lageplanskizzen in Ziffer 2.1 des Erläuterungsberichtes dokumentieren dies.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf verwiesen, dass seit über 20 Jahren in Donaueschingen kein familiengerechter Mietwohnungsbau mehr stattfand. Bedingt durch die Nachfrage an auswärtigen Facharbeitern seitens der expandierenden Firmen in Donaueschingen herrscht hier nach wie vor ein Mangel an geeigneten preiswerten Wohnungen. Dieser Bedarf wird durch das Projekt zum Teil gedeckt. Darüber hinaus sei vermerkt, dass der ursprüngliche Wohnungsbestand nicht mehr zeitgemäß war und unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mehr saniert werden konnte. Ein Teil der ursprünglichen Mieter wurde vorübergehend in anderen Wohnungen untergebracht und warten darauf in ihre angestammte Umgebung zurückkehren zu können.</p>
--	---

<p>1.2</p>	<p>Jürgen u. Andrea Ginter Falkenweg 19 78166 Donaueschingen vom 12.03.2012</p> <p>Folgende Punkte sind u.a. für uns nicht akzeptabel bzw. einen Hinweis wert :</p> <p>Der Baukörper am Falkenweg mit ca. 32m Länge ,12m Breite u. Geschosshöhe von 11,75m stellt in Verbindung mit den heute bestehenden eingeschossigen Einfamilienhäusern im Falkenweg in seiner geplanten Dimensionierung einen absoluten Fremdkörper dar.</p> <p>Die geplante Nachverdichtung ist thematisch nachvollziehbar aber doch deutlich überzogen im Hinblick auf das optische Gesamtbild einer Vergleichsbetrachtung der heutigen bestehenden Gebäudeanordnung/ausprägung versus neuer Planung. Ein Ihnen vorliegendes Schreiben von RA Dohle aus Freiburg bestätigt diese Einschätzung.</p> <p>Bereits in 1994 gab es zum gleichen Thema einen TA Beschluss der bezüglich der Gebäudehöhe am Falkenweg ein eingeschossiges Erscheinungsbild zur Bergseite beinhaltete</p> <p>In diesem Sinne erwarten wir eine ernsthafte Abwägung der Stadtverwaltung Donaueschingen, die nicht nur die monetären Interessen einer Baugenossenschaft bzw. einzelner Stadtangestellter wie bisher deutlich erkennbar verfolgt, sondern auch die zukünftige Wohnqualität der langjährigen Falkenweganlieger mit einem Einfamilienhaus als betroffene Bürger und deren mehrfach geäußerten und begründeten Bedenken entsprechend berücksichtigt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf die Abwägungsvorschläge zum Schriftsatz von Herrn Markus Beger, wird verwiesen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Schreiben von Herrn Rechtsanwalt Dohle lag dem Gemeinderat bereits in den Sitzungen vom 11.09.2012 und am 27.11.2012 zur Abwägung vor. Auf die damalige Abwägung und auf die Abwägungsvorschläge zum Schriftsatz von Herrn Markus Beger (siehe oben) wird verwiesen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit dem Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes am 24.05.2011 wurden bereits die Grundzüge der Planung öffentlich erörtert. Damit war klar, dass die damalige Absicht am eingeschossigen Erscheinungsbild am Falkenweg beizubehalten, politisch nicht mehr aufrechterhalten wird.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit dem Beschluss vom 27.11.2012 auf einen Baukörper zu verzichten und zwischen den geplanten Gebäuden entlang der Straße „Am Altweg“ größere Abstände zu wahren, zeigte der Gemeinderat, dass er nicht nur die monetären Interessen der Baugenossenschaft berücksichtigt, sondern auch auf die Belange der Anwohner eingeht. Innerhalb des Planungsgebietes sollen, wie bekannt, überwiegend Mietwohnungen geschaffen werden, da dies innerhalb der letzten Jahre aufgrund fehlender Ressourcen und Investoren nicht erfolgen konnte. Um auch für Menschen attraktiven Wohnraum zu schaffen, die den Wunsch oder die Möglichkeit zur Schaffung von Wohneigentum nicht haben und gleichwohl einen Flächenverbrauch im unbebauten Bereich zu vermeiden, ist die Durchführung der Planung in ihrer vorgelegten Form vorrangig und notwendig.</p>
------------	--	--

<p>Die für uns fehlende Informationspolitik seitens der Stadt Donaueschingen und die erlebte Vorgehensweise des Oberbürgermeister Frei bei den Gemeinderatssitzungen diesbezüglich, veranlasst uns auch das zuständige Regierungspräsidium in Freiburg darüber zu informieren.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf die Abwägungsvorschläge zum Schriftsatz von Herrn Markus Beger, wird bezüglich der Informationspolitik verwiesen.</p>
--	--