

Stellungnahmen mit Anregungen oder Einwänden:

- Bürger 1 - Stellungnahme 1
- Bürger 2 - 5 - Stellungnahme 2

Stellungnahmen ohne Einwände oder keine Stellungnahme abgegeben:

Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung
<u>Stellungnahme 1</u> Seite 1 von 4 - Stellungnahme vom 13.07.2021 <u>Bestehendes Baurecht berücksichtigen</u> Das durch den Bebauungsplan AM 4D geschaffene und bestehende Baurecht ist zu berücksichtigen. Die Geschossigkeit der abschließenden Bebauung im Osten ist gem. geltendem Flächennutzungsplan und Baurecht im Bereich der dargestellten Fläche (WA) auf E+I bzw. E+II zu reduzieren. <u>Gewachsene Ortsrandeingrünung erhalten und stärken</u> Die östliche Eingrünung mit wertvollem Baumbestand ist als Ortsrandeingrünung zu erhalten. Der Verbund der flankierenden, als Biotop kartierten Waldflächen ist zu schützen und durch Nachpflanzungen zu stärken. <u>Schutzkorridor für bestehende Gasleitung nicht überbauen</u> Der Schutzstreifen für die bestehende Gasleitung ist von Bebauung freizuhalten. <u>Rücksichtnahme auf bestehenden Spielplatz</u> Zum tiefergelegenen bestehenden Spielplatz an der Friedlandstraße ist ein größerer Abstand der geplanten fünfgeschossigen Bebauung einzuhalten. <u>Problematische Erschließung des Baugrundstücks verlegen</u> Die angedachte Erschließung über die Straße „Kleinraigerling“ ist aufgrund der hohen Verkehrsbelastung, der Höhenverhältnisse und der schlechten Sichtverhältnisse problematisch. Unproblematische Sichtverhältnisse sind trotz der Sichtdreiecke nicht gewährleistet. Aus diesem Grund sollte die Zufahrt auf das Baugrundstück von der bereits als Wohnstraße ausgebauten Friedlandstraße aus erfolgen. <u>Streuobstwiese erhalten</u> Durch die Verlegung der Zufahrt ist es auch möglich die bestehende Streuobstwiese als verbindendes Element zum „Obstviertel“ (Raigerling Süd) zu erhalten. Der Erhalt der wertvollen Streuobstwiese soll als Festsetzung (analog Raigerling Süd) in die Festsetzungen aufgenommen werden.	1. Der unter der Überschrift „Bestehendes Baurecht berücksichtigen“ geforderten Reduzierung der Bebauung, bzw. der Höhe der Bebauung wird über die rechtlichen Vorgaben hinaus durch eine Abstufung der geplanten Bebauung zwischen der vorhandenen hohen Bebauung im Süden und der niedrigen Bebauung im Norden nachgekommen. Siehe auch unten Punkt 12 - Schutz nachbarlicher Belange). 2. Dem unter der Überschrift „Gewachsene Ortsrandeingrünung erhalten und stärken“ geforderte Erhalt der östlichen Eingrünung mit wertvollem Baumbestand wird im Wesentlichen nachgekommen. Nach Abstimmung mit dem Artenschutzgutachter dürfen einzelne schnellwachsende, bruchgefährdete Pappel-Hochstämme entnommen werden. Die Bedeutung der Struktur für den Biotopverbund zwischen dem südlich gelegenen Wald und dem Biotop im Nordosten wird unter anderem bei den Festsetzungen berücksichtigt. 3. Die Forderung „Schutzkorridor für bestehende Gasleitung nicht überbauen“ ist auch eine Vorgabe des Leitungsbetreibers. Dieser muss schon zum Schutz der Bewohner und Anwohner nachgekommen werden. 4. Die geforderte „Rücksichtnahme auf den bestehenden Spielplatz“ mit größerem Abstand der geplanten fünfgeschossigen Bebauung wird schon durch den erforderlichen 10 m-Schutzstreifen entlang der tatsächlichen Lage der Gasleitung (von baulichen Anlagen freizuhalten) gesichert. 5. „Problematische Erschließung des Baugrundstücks verlegen“: Dies wurde geprüft, aber eine Erschließung über die Friedlandstraße hat mehr Nachteile als die gewählte Erschließung.

Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung
<u>Stellungnahme 1</u> Seite 2 von 4 - Stellungnahme vom 13.07.2021 <u>Umsetzung des Radverkehrskonzepts der Stadt Amberg</u> Im Zuge der Baumaßnahme sollte das Radwegenetz nach Raigering gem. Radverkehrskonzept ausgebaut und verbessert werden. Zusätzliche Investitionen in z.B. den Ausbau der bestehenden Bushaltestellen oder die Schaffung Fußgängerüberwegen (auch für Schulkinder) sind notwendig. <u>Schaffung von öffentlichen Wegeverbindungen</u> Um eine Barriere für zukünftige Entwicklungen von Wohnbauflächen östlich des Baugrundstücks zu vermeiden sollen bereits jetzt öffentliche Fuß- und Radwege vorgesehen werden, die an die Friedlandstraße und Kleinraigering anbinden. Dadurch wird langfristig eine fußläufige Verbindung der beiden Ortsteile möglich. <u>Feuerwehr Aufstell- und Bewegungsflächen nachweisen</u> Für den Notfall ist ein zweiter Rettungs-/Angriffsweg vorzusehen. Die Geschossigkeit der Bebauung ist dahingehend zu reduzieren, dass eine Rettung mit der Steckleiter durch die Feuerwehr möglich ist und keine zusätzlich versiegelten Flächen für Feuerwehraufstell- und -bewegungsflächen benötigt werden. <u>Abholflächen für die Müllabfuhr vorsehen</u> Aufgrund der Größe des Baugebiets ist zur Vermeidung von Behinderungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen eine separate Fläche für Müllfahrzeuge vorzusehen. <u>Schutz des Orts- und Landschaftsbildes</u> Aufgrund der Plandarstellung ist die Bezeichnung als „D“ für Dachgeschoss nicht nachvollziehbar. Faktisch ist aus den Plänen eine Bebauung mit bis zu fünf Vollgeschossen ablesbar. Die unmittelbar angrenzenden Gebäude sind im Süden 3-geschossig, im tiefergelegenen Kirschenweg teilweise nur E+D. Die Höhenlage und Ausdehnung der Tiefgarage ist nicht ersichtlich. Die unnötige Höhenentwicklung an dieser Stelle ist aufgrund der Fernwirkung durch die Lage auf der Anhöhe nicht vertretbar und ist daher zu überarbeiten.	6. Den wertvollen (Obst-) Baumbestand, bzw. die „Streuobstwiese erhalten“ wäre ebenfalls absolut wünschenswert, ist aber nicht machbar, da eine optimale Ausnutzung der Fläche erforderlich ist, um bei der hier schwierigen Erschließung noch wirtschaftlich zentrumsnahen Wohnraum schaffen zu können, mit den an anderer Stelle im Textteil geschilderten positiven Auswirkungen (in der Summe Flächensparen ...; Baulücken, Brachen und Konversionsflächen und andere Potenzialflächen der Innenentwicklung sind nach den Vorgaben der Landesplanung vorrangig einer Nutzung zuzuführen; flächensparende Bauweisen sollen ermöglicht werden; ...). Wird das vorliegende Projekt unwirtschaftlich, so muss der Wohnbedarf an anderer Stelle, zum Beispiel weniger zentrumsnah geschaffen werden. 7. Stadtplanerische Aufgaben, wie die „Umsetzung des Radverkehrskonzepts der Stadt Amberg“, der „Ausbau der bestehenden Bushaltestellen“ oder die Schaffung von „Fußgängerüberwegen“ können nicht im Zuge dieses Bebauungsplanes gelöst werden. 8. Die „Schaffung von öffentlichen Wegeverbindungen“ ist im Zuge dieses Bebauungsplanes schon aus Platzgründen nicht möglich. Jedoch soll zusätzlich zur Anbindung der Äußeren Raigeringer Straße (und damit einer Anbindung an Kleinraigering) ein Anschluss der neuen privaten Wege an die Friedlandstraße erfolgen. 9. Die „Aufstell- und Bewegungsflächen“ für die Feuerwehr sind den gesetzlichen und sonstigen Vorgaben entsprechend nachzuweisen (laut Vorhabenplaner zuletzt am 02.06.2026 erfolgreich erfolgt). 10. „Abholflächen für die Müllabfuhr“ sind vorgesehen (- siehe die Vorhaben- und Erschließungsplanung, sowie den Planteil des Bebauungsplans).

Anregungen im Rahmen der
frühzeitigen Beteiligung

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Stellungnahme 1

Seite 3 von 4 - Stellungnahme vom 13.07.2021

Schutz nachbarlicher Belange

Dem Gebot der Rücksichtnahme wird durch die geschlossene Bauweise nicht Rechnung getragen. Das geplante Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die über- und unterbaut werden soll, nicht in die nähere Umgebung ein.

Umsetzung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts der Stadt Amberg

Die im ISEK, das von der Stadt Amberg beschlossen wurde, genannten Ziele sollen in die Planung integriert werden. Diese wären:

- Erhalt, Anbindung und Aufwertung des städtischen „Eichenwäldchens“ als öffentliche Grünfläche mit Erholungswert
- Schutz des hochwertigen Landschaftsraums entlang des Krumbachtals
- Einfügen der Bebauung in die aufgelockerten Strukturen der nördlich angrenzenden Bebauung (dörfliche Strukturen)
- Nutzung des beschriebenen „Potentials zum Ausbau eines grünen Netzes“ hin zum Naherholungsbereich und Grünfläche im Verbindungsnetz
- Stärkung und Ausbau von Grün- und Wegeverbindungen mit einer Aufwertung der öffentlichen Räume gem. Rahmenplan

11. Der „**Schutz des Orts— und Landschaftsbildes**“ wird wie gesetzlich vorgegeben behandelt und berücksichtigt (unter anderem in den Festsetzungen und im Umweltbericht). **Verbleibende Beeinträchtigungen des Orts— und Landschaftsbildes** sowie den Verlust innerstädtischer Grünflächen und naturnaher Lebensräume gewichtet die Stadt Amberg auch unter Berücksichtigung des besonderen Gewichts dieser Belange hier geringer als die Belange:

- Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Senioren und anderen Bewohnern barrierearmer Wohnbebauung; (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung;
- Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung;
- Anforderungen kostensparenden Bauens.

12. Der „**Schutz nachbarlicher Belange**“ wird unter anderem durch die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsregelungen gewährleistet; Gutachten (Lärmschutz, Verschattung, ...) weisen nach, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten sind, bzw. machen zielführende Vorgaben, die im Bebauungsplan umgesetzt werden. Siehe auch die Begründung u. A. auf Seite 38 (Stützmauern).

hin soll soweit möglich erhalten und nachgepflanzt werden. Soweit es sich um Flächen außerhalb des Geltungsbereichs handelt, können diese Ziele in der vorliegenden Planung nicht umgesetzt werden.

Anregungen im Rahmen der
frühzeitigen Beteiligung

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Stellungnahme 1

Seite 4 von 4 - Stellungnahme vom 13.07.2021

13. „Umsetzung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts der Stadt Amberg“ (ISEK):

Die im ISEK genannten Ziele sollen soweit möglich in der Bauleitplanung integriert werden. Siehe hierzu die Ausführungen in der Begründung bei 5.1.6 ab Seite 15. In den Stellungnahmen werden folgende Ziele genannt:

- „Erhalt, Anbindung und Aufwertung des städtischen „Eichenwäldchens“ als öffentliche Grünfläche mit Erholungswert
- Schutz des hochwertigen Landschaftsraums entlang des Krumbachtals
- Einfügen der Bebauung in die aufgelockerten Strukturen der nördlich angrenzenden Bebauung (dörfliche Strukturen)
- Nutzung des beschriebenen „Potentials zum Ausbau eines grünen Netzes“ hin zum Naherholungsbereich und Grünfläche im Verbindungsnetz
- Stärkung und Ausbau von Grün- und Wegeverbindungen mit einer Aufwertung der öffentlichen Räume gem. Rahmenplan“.

Von den ISEK-Zielen kann im Geltungsbereich umgesetzt werden: Die Baum-Hecke zum Krumbachtal hin soll soweit möglich erhalten und nachgepflanzt werden. Soweit es sich um Flächen außerhalb des Geltungsbereichs handelt, können diese Ziele in der vorliegenden Planung nicht umgesetzt werden.

Der Belang „**Flächensparen / Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen**“ wird unter anderem in der Begründung ab Seite 12 behandelt.

Anregungen im Rahmen der
frühzeitigen Beteiligung

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Stellungnahme 2-5

Seite 1 von 10 - Stellungnahme vom 13.07.2021

Das zu bebauende Grundstück ist ein Hanggrundstück, welches ein ungleichmäßiges Höhenverhältnis aufweist. Nach Westen und Süden steigt es erheblich an. Deshalb verstärkt sich die erdrückende Wirkung, weil unser [REDACTED] im Kirschenweg tief in der Senke liegt. Die Wahrnehmung einer hohen Bebauung wird durch die Platzierung auf einer Anhöhe zusätzlich verstärkt. Der Geländeanstieg vom Wendehammer Kirschenweg zum Baugrundstück von über 8 - 10 Metern wird nicht berücksichtigt. Die Erdgeschosses der geplanten Bebauung liegen größtenteils deutlich oberhalb der Dachflächen [REDACTED]. Erst oberhalb dieser Dächer würde sich auf eine Länge von 100 Metern (!) eine geschlossene Bebauung entwickeln.

Anregungen im Rahmen der
frühzeitigen Beteiligung

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Stellungnahme 2-5

Seite 2 von 10 - Stellungnahme vom 13.07.2021

Die Skizze der Höhenrelation ist im Anhang.

- In der Anlage 3 „Entwurf“ ist bei der Flurnummer 3052/5 das Gebäude mit „IV“ eingezeichnet. Das ist so nicht korrekt, es ist gleich hoch mit dem Gebäude III daneben.
- Die geplanten Gebäude verhindern jegliche Licht-, Sonnen- und Luftzufuhr!
- Die bereits durch den Bauausschuss geforderte Aufstellung eines Phantomgerüsts ist nur aussagekräftig, wenn es vollflächig und blickdicht behangen wird. Und es muss an der Stelle aufgestellt werden, wo die Anwohner am schlimmsten betroffen sind.
- Zerstörung eines intakten Ökosystems:
- Streuobstwiese auf dem Grundstück, Bodendenkmal, kartierte Biotop, Klimaoase (Photosynthese)
- ISEK wird nicht berücksichtigt. Dort z. B.:
 - auf Seite 8 ist die Fläche als landwirtschaftlich geprägtes Gebiet dargestellt
 - auf Seite 41 werden die rechtskräftigen Bebauungspläne dargestellt. Das bestehende Baurecht besteht auch bereits auf einer Teilfläche des zu beplanenden Grundstücks
 - auf Seite 60 werden die vorhandenen und kartierten Biotop dargestellt, die teilweise für die geplante Bebauung gerodet werden müssen
 - auf Seite 62 ist das Grundstück als landwirtschaftlich geprägtes Gebiet inkl. Biotop und Ausgleichsfläche bezeichnet. Das angrenzende, städtische "Eichenwäldchen" wird als öffentliche Grünfläche mit Erholungswert dargestellt. Entlang des Krumbachs verläuft ein "hochwertiger Landschaftsraum entlang von Fließgewässern"
 - auf Seite 67 werden die aufgelockerten Strukturen der nördlich angrenzenden Bebauung erwähnt
 - In den Potenzialflächen für Wohnen und Gewerbe auf Seite 137 ist das Grundstück nicht enthalten, weil es auf Seite 171 in der Analyse der Qualitäten und Potenziale als Potenzial zum Ausbau eines Grünen Netzes" gesehen wird (Naheholungsbereich mit Aufwertungspotenzial)
- Aktuelle Biotopkartierung abwarten

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Stadtplanungsamt hat zum besseren Verständnis die Stellungnahme in Oberpunkte gefiltert und gegliedert.

Landschaft / Ortsbild

Der Geltungsbereich ist aufgrund seiner topographischen Lage und teilweisen Einsehbarkeit in das Landschaftsbild eingebunden. Durch die bestehende und geplante Eingrünung sowie die abgestufte Bebauung werden die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild minimiert. Die Planung führt zu keiner landschaftsbildbestimmenden Beeinträchtigung.

Hanglage, Höhenentwicklung, Geschossigkeit und städtebaulichen Einfügung

Die topographischen Gegebenheiten wurden bei der Planung berücksichtigt. Die Baukörper sind entsprechend der Hanglage abgestuft angeordnet und die zulässigen Gebäudehöhen durch Festsetzungen eindeutig begrenzt. Gegenüber früheren Planständen wurde die Bebauung zudem deutlich gegliedert, sodass keine durchgehende Gebäudefront mehr entsteht.

Verschattung, Belichtung und Belüftung

Die Auswirkungen der Planung wurden im Rahmen einer Verschattungsstudie untersucht. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass für die benachbarte Bebauung die empfohlenen Mindestbesonnungszeiten eingehalten werden und eine ausreichende natürliche Belichtung gewährleistet ist. Zudem werden die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten, sodass auch eine ausreichende Belüftung sichergestellt ist. Eine unzumutbare Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse wird nicht gesehen. An der Planung wird festgehalten.

Streuobstwiese, Biotopen, Artenschutz, Biotopverbund und Gehölzbeständen

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft wurden im Umweltbericht sowie im Artenschutzgutachten untersucht. Eingriffe in bestehende Lebensräume werden durch Vermeidungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen kompensiert. Wertvolle Gehölzbestände, insbesondere die östliche Baumhecke, werden dauerhaft gesichert

Anregungen im Rahmen der
frühzeitigen Beteiligung

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Stellungnahme 2-5

Seite 3 von 10 - Stellungnahme vom 13.07.2021

- Bevölkerungsdichte in Amberg (Statistik im Anhang)
- [REDACTED] sieht die Gefahr, dass der massive Hang durch die Bauarbeiten abrutschen könnte. Dadurch ist auch sein Hang gefährdet, wer haftet im Ernstfall? Der Lehm Boden nimmt schlecht Wasser auf, eine Überschwemmung zur Seite [REDACTED] ist möglich.
- Erhöhtes Verkehrsaufkommen, die geplante Ein- und Ausfahrt zur Straße Kleinraigering ist nach links und rechts absolut unübersichtlich, sie liegt in einer Kurve und Kuppe, hohe Unfallgefahr
- Wertminderung der Immobilien [REDACTED]
- Das zu bebauende Grundstück hat ca. 9.000 m², es soll maximal verdichtet werden. Dagegen das Baugebiet „Mosacher Weg“ in Amberg, 38 Parzellen für EFH/DH und 2 Parzellen für GWB auf ca. 50.000 m²
- Das Projekt soll eine Stichstraße zur Straße Kleinraigering bekommen. Dafür wird ein saniertes Haus abgerissen.
- Die Privatstraße schließt zukünftige, öffentliche Entwicklung der Umgebung aus
- Bisheriges Baurecht als rechtliche Grundlage für die Bebauung am Kirschenweg
- Unnötige städtebauliche Höhenentwicklung (5-geschossig)
- irreführende Angaben zur Geschossigkeit, die Bezeichnung "D" für Dachgeschoss ist nicht glaubhaft
- Anschluss an die Kanalisation nicht dargestellt
- Unzulässigkeit einer geschlossenen Bebauung
- Angrenzende öffentliche Straße (Kleinraigering) nicht leistungsfähig
- Einzuhaltender Abstand der Bebauung (Korridor) zur bestehenden Gasleitung
- Erhalt des "anzupflanzenden Gehölzstreifens" gem, aktuell gültigem FNP

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan dargestellten Gehölzstreifen

Im Zuge der parallel durchgeführten Flächennutzungsplanänderung wird die Ortsrandeingrünung an den zukünftigen Siedlungsrand verlegt.

Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK)

Die Ziele und Aussagen des ISEK wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Insbesondere werden vorhandene Gehölzstrukturen soweit möglich erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt. Ein Widerspruch zu den Zielen des ISEK wird nicht gesehen.

Erforderlichkeit der Planung

Mit der Planung wird zusätzlicher Wohnraum auf einer bereits erschlossenen innerörtlichen Potenzialfläche geschaffen. Die Planung entspricht dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und trägt zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung sowie zu einem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden bei. Darüber hinaus werden vorhandene Infrastruktur- und Erschließungsanlagen genutzt. Ein Verstoß gegen § 1 Abs. 3 BauGB wird nicht gesehen.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets über die Straße „Kleinraigering“ wurde im Rahmen der Bauleitplanung mit den zuständigen Fachstellen abgestimmt. Die Anforderungen an die Leistungsfähigkeit der Erschließung sowie an die Verkehrssicherheit und die Feuerwehr- und Rettungswege werden durch entsprechende Festsetzungen (u. a. Sichtdreiecke, Mindestbreiten und Freihaltung der Zufahrten) sowie Regelungen im Durchführungsvertrag sichergestellt. Ein Verkehrsgutachten wurde im Rahmen der Planung nicht für erforderlich gehalten, da die Erschließungssituation auf Grundlage der fachbehördlichen Beteiligung als ausreichend beurteilt wurde. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit oder der Erschließung angrenzender Grundstücke wird nicht gesehen.

Anregungen im Rahmen der
frühzeitigen Beteiligung

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Stellungnahme 2-5

Seite 4 von 10 - Stellungnahme vom 13.07.2021

- Dem Grundstücksverkäufer (■■■■■) wurden 48 bzw. 60 WE „verkauft“, dabei waren es im ersten Plan ca. 128! Die jetzige Anzahl wird verschwiegen.
- Beteiligung von externen Beratern wie in anderen Ausschüssen wäre auch üblich.
- Nachverdichtung nicht erforderlich, da Bevölkerung rückläufig; bereits aktuell hochverdichtet (Statistik im Anhang). Wir rügen daher ausdrücklich und förmlich die Verletzung des Erforderlichkeitsgrundsatzes nach § 1 Abs. 3 BauGB. Insgesamt erscheint eine Nachverdichtung nicht erforderlich, da die Bevölkerung rückläufig ist; schon heute liegt eine hohe Verdichtung vor.
- Verlust der Lebensqualität unserer ■■■■■
- Planungsrechtlich ist außerdem zu beachten, dass die Ortsteile Raigering und Dreifaltigkeit getrennt werden. Darüber hinaus wird das bestehende Ökosystem getrennt, die Waldstücke sind zukünftig durch die Verlegung der Eingrünung nicht mehr verbunden. Auch der bisherige Biotopverbund wird zerstört. Die Privatstraße schließt zukünftige öffentliche Entwicklung der Umgebung aus. Dabei fragt sich, wie die acht Parzellen mit ca. 20 Wohneinheiten auf 7.000 m² erschlossen werden sollen.
- Vor diesem Hintergrund ist auch die Bezeichnung als „Terrassenhäuser“ widersprüchlich.
- Dabei wendet sich ■■■■■ als Nachbar auch und vor allem gegen Verkehr und Abgase (auch im Zusammenhang mit Be- und Entlüftung der Tiefgarage). Dies gilt umso mehr, als offensichtlich ohne Not eine Frischluftschneise zerstört wird. Dabei sind auch die Abstände der Bebauung untereinander zu gering (Bezünnung und Entlüftung intern).

Entwässerung, Kanalisation und Hangstabilität

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Trennsystem auf Grundlage eines fachlich ausgearbeiteten Entwässerungskonzepts. Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich und wurde gutachterlich ausgeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser wird über ein Regenwasserkanalssystem mit vorgeschaltetem Stauraumkanal gedrosselt in den Krumbach eingeleitet. Für die Einleitung liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vor. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über gesicherte Leitungsrechte an den zuständigen Abwasserzweckverband. Die Belange der Hanglage und der Grundstücksentwässerung wurden in der Planung berücksichtigt.

Klimaschutz

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima und Luft wurden im Umweltbericht untersucht. Die eigentliche Kalt- und Frischluftleitbahn im Bereich des Krumbachtals bleibt von der Planung unberührt. Durch Dachbegrünung, Photovoltaikanlagen, Begrünungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Niederschlagswasserrückhaltung werden die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung berücksichtigt.

Städtebauliche Dichte

Mit einer festgesetzten GRZ von 0,46 bzw. einer zulässigen Gesamtversiegelung (GRZ II) bis 0,80 wird der Orientierungswert des § 17 BauNVO überschritten. Diese Überschreitung ist im vorliegenden Fall städtebaulich gerechtfertigt.

Grund hierfür sind die besondere Hanglage, technische Zwangspunkte (u. a. Gasleitungs- und Biotopschutzstreifen) sowie die Zielsetzung einer flächensparenden Innenentwicklung nach § 1 Abs. 3 BauGB. Durch die kompakte, terrassierte Bauweise wird eine effiziente Nutzung der vorhandenen Erschließung erreicht und zusätzlicher Flächenverbrauch im Außenbereich vermieden.

Die städtebauliche Dichte ist Ergebnis der gewählten Konzeption zur Schaffung von zentrumsnahem Wohnraum und wird durch Höhenfestsetzungen, Begrünungsmaßnahmen und Entwässerungskonzept ergänzend gesteuert. Eine unzumutbare Beeinträchtigung von Nachbarschaft oder Umwelt wird nicht gesehen.

Anregungen im Rahmen der
frühzeitigen Beteiligung

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Stellungnahme 2-5

Seite 5 von 10 - Stellungnahme vom 13.07.2021

Vor diesem Hintergrund können wir nur anheimstellen, die Planung aufzugeben, und sehen Ihrer Information zum weiteren Verfahren entgegen.

Anlagen
Skizze
Statistiken
Liste
Schreiben vom 19.04.21

Privatstraße /Erschließungskonzept /Abriss Bestandsgebäude

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über eine private Verkehrsfläche mit gesicherter Anbindung an die Straße „Kleinraigering“. Eine Beeinträchtigung der Erschließung des Umfelds oder zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten wird aufgrund der städtebaulichen Gesamtkonzeption nicht gesehen. Der erforderliche Abriss eines Bestandsgebäudes ist Teil der planerischen Umsetzung und wurde im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

Leitungen und technische Infrastruktur

Der erforderliche Abstand zur bestehenden Gasleitung ist im Bebauungsplan berücksichtigt und durch entsprechende Schutzstreifen festgesetzt. Die Entwässerung ist im Rahmen eines abgestimmten Entwässerungskonzepts geregelt und durch ein wasserrechtliches Verfahren abgesichert. Eine ausreichende technische Erschließung ist damit gewährleistet.

Wertminderung und Lebensqualität

Diese Belange sind grundsätzlich in die Abwägung einzustellen. Ein Anspruch auf unveränderte Umgebung, unveränderte Aussicht oder den Erhalt eines bestimmten Immobilienwerts besteht jedoch nicht. Nachteilige Auswirkungen auf den Grundstückswert allein begründen regelmäßig keine Unzulässigkeit der Planung. Eine unzumutbare Beeinträchtigung wird nicht gesehen.

Phantomgerüst

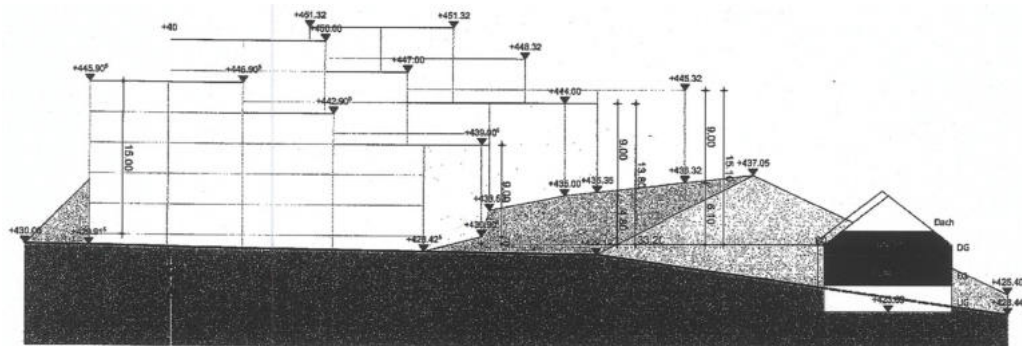
Es handelt sich hierbei nicht um einen eigenständigen abwägungsrelevanten Belang der Bauleitplanung, sondern um eine Maßnahme der Veranschaulichung und Öffentlichkeitsinformation zur Planumsetzung. Weitergehende Anforderungen an die Ausgestaltung betreffen nicht die Ebene der Bauleitplanung.

Anregungen im Rahmen der
frühzeitigen Beteiligung

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Stellungnahme 2-5

Seite 6 von 10 - Stellungnahme vom 13.07.2021



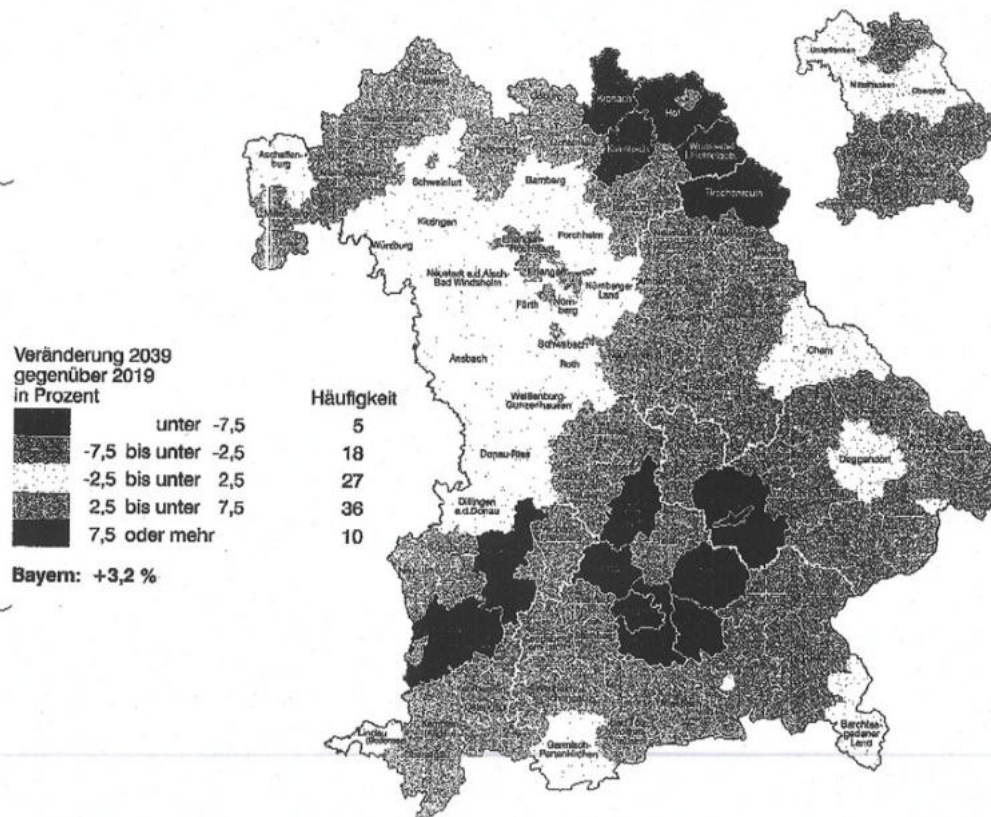
Anregungen im Rahmen der
frühzeitigen Beteiligung

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Stellungnahme 2-5

Seite 7 von 10 - Stellungnahme vom 13.07.2021

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns
Veränderung 2039 gegenüber 2019 in Prozent



Anregungen im Rahmen der
frühzeitigen Beteiligung

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Stellungnahme 2-5

Seite 8 von 10 - Stellungnahme vom 13.07.2021

Die Unterzeichner nehmen im Vorfeld zur Stadtratssitzung am 19.04.2021 zum Tagesordnungspunkt 10 - Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 157 „Raigeringer Höhe Nord“ mit den dazugehörigen Anlagen wie folgt Stellung:

Als Grundlage zur Beschlussfassung dürfen ausschließlich die in der Beschlussvorlage genannten Anlagen zur Beurteilung herangezogen werden.

Mittlerweile scheint es sowohl ein Modell als auch Planungsvarianten zu geben, die mit den Anlagen der Beschlussvorlage nicht übereinstimmen. Diese geänderten Pläne sind für das Verfahren irrelevant und dürfen bei der Beurteilung nicht berücksichtigt werden.

Hinzu kommt, dass die in der Anlage 4 dargestellten Geschossigkeit der Nachbarbebauung im Bereich des Ostviertels größtenteils falsch und im Bereich der Friedlandstraße sehr wohlwollend dargestellt sind.

Die bereits durch den Bauausschuss geforderte Aufstellung eines Phantomgerüsts ist nur aussagekräftig, wenn es vollflächig und blickdicht behangen wird.

Aufgrund der extremen Hanglage ist eine Beurteilung der geplanten Bebauung ohne vorherige Ortsbesichtigung unmöglich!

Auch wenn bereits vereinzelt Vertreter der verschiedenen Fraktionen vor Ort waren ist es vor allem bei diesem Bauvorhaben zwingend notwendig einen offiziellen Ortstermin mit den Mitgliedern der beschließenden Gremien, Vertretern aus der Verwaltung und Herrn Oberbürgermeister [REDACTED] vor Beschlussfassung abzuhalten. Eine qualitative Bewertung der geplanten Bebauung anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen ist nicht möglich und unverantwortlich.

UNLESERLICH scheint diesem Bauvorhaben über Allem zu stehen. Weitere Argumente für diese Bebauung gibt es nicht. Warum im Vergleich zu anderen aktuellen Bauvorhaben, z.B. Raigering Mitte oder Mosacher Weg Ost II, der geforderte Geschosswohnungsbau einen derart geringen und vernachlässigbaren Anteil einnimmt, konnte uns bisher niemand schlüssig beantworten.

Aufgabe der Politik und der Verwaltung sollte es doch immer, und auch hier sein, die Interessen der Stadt Amberg, also aller Bürger, zu vertreten und Baugebiete nicht zu Lasten der angrenzenden Anwohner zu entwickeln. Städtebauliche Überlegungen über z.B. Qualitäten wie sie im Baugebiet „AM 4 D Raigeringer Höhe“ tatsächlich vorhanden sind und Überlegungen über längerfristige Entwicklungspotentiale fehlen hier bisher.

Sich nur auf eine reine Höhendiskussion einzulassen wäre viel zu banal!

Dass für eine Teilfläche des Grundstücks im unteren Bereich bereits Baurecht für eine zwei- bzw. dreigeschossige Bebauung besteht wurde von der Verwaltung bisher verschwiegen.

Phantomgerüst

Es handelt sich hierbei nicht um einen eigenständigen abwägungsrelevanten Belang der Bauleitplanung, sondern um eine Maßnahme der Veranschaulichung und Öffentlichkeitsinformation zur Planumsetzung. Weitergehende Anforderungen an die Ausgestaltung betreffen nicht die Ebene der Bauleitplanung.

Anzahl der Wohneinheiten / Transparenz

Die Anzahl der Wohneinheiten ergibt sich aus der vorliegenden städtebaulichen Konzeption und wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens offengelegt und geprüft.

Eine weitergehende Verpflichtung zur detaillierten Darstellung einzelner Vermarktungsinhalte besteht auf Ebene der Bauleitplanung nicht.

Leserbriefe

Soweit darin zusätzliche oder bereits behandelte Inhalte enthalten sind, werden diese im Rahmen der jeweiligen fachlichen Abwägung berücksichtigt. Neue, über die bereits behandelten Stellungnahmen hinausgehende abwägungsrelevante Gesichtspunkte ergeben sich hieraus nicht

Vorfeld eingegangenes Schreiben

Ein im Vorfeld der frühzeitigen Verfahrensschritte eingegangenes anwaltliches Schreiben enthält verschiedene Hinweise zu Erschließung, Umweltbelangen und städtebaulichen Auswirkungen. Diese Themen sind im Rahmen der vorliegenden Planung in den jeweiligen Fachkapiteln (u. a. Verkehr, Entwässerung, Natur- und Artenschutz sowie städtebauliche Dichte) umfassend behandelt und in die Abwägung eingestellt worden. Soweit darüber hinausgehende kritische Bewertungen enthalten sind, ergeben sich hieraus keine neuen, eigenständigen abwägungsrelevanten Gesichtspunkte.

Anregungen im Rahmen der
frühzeitigen Beteiligung

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Stellungnahme 2-5

Seite 9 von 10 - Stellungnahme vom 13.07.2021

Der Bau der AM 30 wurde damals mit der Entlastung der innerstädtischen Straßenzüge begründet. Die Erschließung des Grundstücks von der sowieso schon stark befahrenen und ebenfalls ansteigenden Straße „Kleinraigering“ aus, mit der höher gelegenen Kuppe um die Kurve zur „Äußeren Raigeringer Straße“ ist daher nicht nachvollziehbar. Die tatsächliche Höhenlage und Problematik der Sichtfelder geht aus den Anlagen nicht hervor. Der Einfahrtsbereich scheint, unabhängig von seiner Lage und den angesprochenen Sichtfeldern, bei den zu erwartenden Bewohnerzahlen und den zu erwartenden Verkehren weder leistungsfähig, noch praktikabel.

Warum eine Privatstraße mit einem Gefälle von 12 % (!) funktionieren soll, wenn dies doch bei einer öffentlichen Straße nicht funktioniert, erscheint uns äußerst fragwürdig.

Die Steilheit wäre vergleichbar mit einer klassischen Tiefgaragenrampe, wobei diese im nicht überdeckten Außenbereich im Regelfall nur bis max. 10 % zulässig ist.

Die entstehenden Probleme werden durch eine Privatstraße doch nicht gelöst, es wird lediglich Verantwortung weitergegeben.

Die angrenzenden Häuser werden durch die geplante Privatstraße außerdem auf Ihrer Südseite zusätzlich „doppelt“ erschlossen.

Die geplante, geschlossene Bebauung wendet sich mit Ihrer Rückseite zur kleinteiligen Wohnbebauung. Zu Lasten der Anwohner wäre auf dieser Seite vermutlich auch die Be- und Entlüftung der Tiefgaragen, mit den resultierenden Emissionen und Immissionen. Warum andernorts über freizuhaltende Frischluftschneisen diskutiert wird und hier nicht gilt es zu beantworten.

An der Friedlandstraße grenzt doch bereits eine öffentliche Verkehrsfläche an das Baugrundstück an, die fortgeführt werden könnte.

Das Problem mit einer einzigen Zufahrt als Sackgasse für Rettung durch Krankenwagen und Feuerwehr ist unabhängig davon nicht lösbar! Bei einer 5-geschossigen Bebauung benötigt die Feuerwehr vor allen Fassaden eine Aufstellfläche für das Drehleiterfahrzeug (s. aktuelle Problematik in der Friedlandstraße).

Über den Verlauf der Kanalisation wird sich nach wie vor ausgeschwiegen.

Ist es den Mitgliedern im Stadtrat bewusst, dass zur Lösung der Kanalisation eine Schneise durch ein als Biotop kartiertes Waldstück geschlagen werden muss?

Die Anbindung an die Kanalisation-Grundvoraussetzung um das Grundstück überhaupt bebauen zu können - muss realistisch, mit allen notwendigen Flächen, und dem Verlauf der Kanaltrasse dargestellt werden.

Im Bebauungsplan AM 59 Raigering Süd war es noch zwingend die bestehenden Streuobstwiesen zu erhalten. Warum spielt der Erhalt der bestehenden Streuobstwiese auf diesem Grundstück nicht auch nur im Ansatz eine Rolle?

Anregungen im Rahmen der
frühzeitigen Beteiligung

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Stellungnahme 2-5

Seite 10 von 10 - Stellungnahme vom 13.07.2021

Die funktionierende Ortsabrundung und -eingrünung nach Osten zur AM 30, wie aktuell vorhanden, kann nicht einfach nur „verlegt“ werden. Der bestehende Verbund der beiden als Biotop kartierten Wäldchen würde durch die Rodung der Bäume unterbrochen werden.

An anderen potentiellen Baulandflächen in Amberg, z.B. zwischen Sebastiansviertel und Gailoh, ist ein Zusammenwachsen der Ortsteile aus Sicht der Verwaltung ausdrücklich nicht erwünscht. Wieso dann hier?

Warum wurde in den letzten Jahren anderen Investoren gegenüber (die weit weniger Wohneinheiten realisieren wollten) eine Bebauung von der Verwaltung nicht in Aussicht gestellt und das Grundstück als nicht bebaubar eingestuft? Welche Ausschlusskriterien haben sich seitdem geändert?

Wieso wird der im Flächennutzungsplan dargestellte und von Bebauung freizuhaltende Schutzstreifen für die Gasleitung überbaut?

Wieso steigt man zum jetzigen Zeitpunkt mit einer derartig fragwürdigen Planung in ein Bauleitplanverfahren ein obwohl bereits jedem bewusst ist, dass diese Planung so nicht realisiert werden kann??? Es darf eigentlich nicht sein, dass der Stadtrat anhand dieser rudimentären Plangrundlage über ein Bauvorhaben dieser Tragweite beschließt!!!

Der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und der Nachverdichtung/Entwicklung unbebauter Grundstücke stehen die Unterzeichner nach wie vor grundsätzlich positiv gegenüber. Die Art und Weise wie dieses Projekt allerdings diskutiert und unterstützt wird, ist fragwürdig.

Hiermit bieten wir Ihnen nochmals vor Beschluss zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens unsere Bereitschaft zu einer gemeinsamen Ortsbesichtigung und Diskussion an.

DIE UNTERZEICHNER BITTEN ALLE MITGLIEDER DES STADTRATES AUFGRUND DER DARGELEG-
TEN ARGUMENTATION DER BESCHLUSSVORLAGE 005/0022/2021 SAMT ANLAGEN IN IHRER
SITZUNG AM 19. APRIL NICHT ZUZUSTIMMEN!