

Anregungen im Rahmen der Bürgerbeteiligung

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Beteiligung 1 Seite 1

Bebauungsplan Aufstellungsverfahren AM 118 „Wohnen an der Boslarnstraße“

aus der Presse habe ich erfahren, dass an der Boslarnstraße ein Wohnbauquartier in Planung ist.

Nach Einsichtnahme des Aushanges im Baureferat und weiteren Erhebungen habe ich festgestellt, dass nach dem Vorentwurf des Bebauungsplanes vom 12.02.2014 mindestens 20 Wohneinheiten, bestehend aus Einzelhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern vorgesehen sind.

Für das zu erwartende Verkehrsaufkommen ist eine 3,50 m breite Zufahrt mit beidseitig 1,50 m breiten Gehwegen vorgesehen, absolut ungeeignet.

Soweit aus dem Vorentwurf zu ersehen ist, soll auch die Zufahrt zu den Sammelgaragen von dem 3,50 m breiten Weg genommen werden.

Ein Abstellen von Fahrzeugen in der Boslarnstraße ist dann nicht mehr möglich.

Wie aus der jetzigen Situation zu ersehen ist, wie auch die Luftaufnahmen beweisen, besteht schon jetzt ohne zusätzlichen Baugebiet wegen der dort dichten Bebauung mit mehreren viergeschossigen Wohnblöcken erheblicher Parkdruck.

Die 3,50 m breite und 50 m lange öffentliche Fahrbahn mit Längsparkplätzen und 1,50 m breiten Gehweg dient jetzt ausschließlich als Zufahrt zu den privaten Garagenhof und den beiden Doppelhaushälften.

Die Längsparkplätze sind jetzt schon täglich zugeparkt.

Dieser Ausbauzustand kann den künftigen Verkehr aus dem Wohngebiet und den damit verbundenen Parkdruck durch die jetzt schon dichte Bebauung nicht aufnehmen.

Durch den ordnungsgemäßen Ausbau der Boslarnstraße bis zur Philipp-Melanchthon-Straße mit einer Fahrbahnbreite von 6,00 m und beidseitigen Bürgersteigen mit einer Breite von 1,50 m als Wohnsammelstraße kann das künftige gesamte Verkehrsaufkommen einschließlich des ÖPNV beherrscht werden.

In älteren Plänen und im Stadtplan von 2003 bis 2006 war der Zusammenschluss der Boslarnstraße mit der Melachthonstraße vorgesehen.

Die Line 8 des Citybusses fährt über die Melachthonstraße, Landsassenstraße zur Raigeringer Höhe.

Während die Melanchthonstraße mit einer Fahrbahnbreite von 6,00 m den ÖPNV einwandfrei aufnehmen kann, ist die Landsassenstraße, an der ich mit meinem Grundstück anliege, mit einer Fahrbahnbreite von 5,00 m und Gehwegbreiten von 1,00 bis 1,30 m für den ÖPNV nicht geeignet ist.

Belang Verkehrssicherheit: Die Boslarnstraße wird in dem überplanten Bereich auf 5,50m aufgeweitet, der westliche Gehweg bleibt bestehen, der östliche wird hinter den neuen Querparkplätzen weitergeführt um einen gesicherten Fußweg zum Kinderspielplatz zu ermöglichen. Eine Verkehrssicherheit für Fußgänger und Kraftfahrer ist daher aus unserer Sicht gegeben.

Belang Parkdruck: Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze liegt in der derzeitigen Planung bei 17 Stück. (Die Kennzeichnung im Bebauungsplanentwurf des Aufstellungsbeschlusses war grau gestrichelt) im Südlichen Teil der Boslarnstraße wurden weitere Flächen dem Parken zugeordnet. Bisher lag die Anzahl an offiziellen öffentlichen Parkplätzen entlang der Boslarnstraße bei etwa 10.

Belang Anbindung an den ÖPNV: Im Umkreis von 200 bis 300m vom Ausgang des Baugebiets AM 118 Boslarnstraße sind die Haltestellen Kolumbusstraße und Martin-Schalling-Straße erreichbar. Das Neubaugebiet ist somit Fußläufig an den ÖPNV angeschlossen. Da die Verbindung mit der Phillip-Melanchthon-Straße zur Erschließung der neuen Bauparzellen nicht notwendig ist, erscheint ein Ausbau im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht zielführend. Die Möglichkeit einer zukünftigen Anbindung, sofern sie weiterverfolgt werden soll wird mit der derzeitigen Planung nicht verhindert.



Anregungen im Rahmen der Bürgerbeteiligung

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Beteiligung1 Seite 2

Die RAST, Ausgabe Dezember 2008, sieht bei einer PKW-Breite von 1,75 m eine Mindestbreite von 5,25 m zwischen den Borden vor.

Bei den jetzigen PKW-Breiten von 2,00 m bemisst sich die Fahrbahnbreite auf 5,50 m. Hinzu kommen noch die Sicherheitsräume zwischen Fußgänger und Fahrzeugen von beidseitig 0,50 m, für die Fußgänger bleibt dann noch ein Bewegungsraum von 0,50 bis 0,80 m übrig.

Die Wohnstraße, Landassenstraße ist zur Aufnahme des ÖPNV nicht geeignet, sodass ständig, vor allem im Winter, Verkehrsgefährdungen auftreten.

Ich erhebe deshalb als Betroffener gegen das Bebauungsplanaufstellungsverfahren wegen der unzureichenden Verkehrserschließung durch den Ausbau der Boslarnstraße als Wohnsammelstraße bis zur Melachthonstraße, Einspruch.

Eine verkehrsgerechte Erschließung des künftigen Wohngebietes ist nur durch den Ausbau der Boslarnstraße bis zur Melachthonstraße mit einer Fahrbahnbreite von 6,00 m und beidseitigen Gehwegen von 1,50 m gegeben.

Die Ausbaufehler die im Bereich der vorhandenen oberen Boslarnstraße mit einer Fahrbahnbreite von 4,80 m können durch Erwerb des Grünstreifens zum Teil an der Garagenanlage beseitigt werden.

Der dortige Baumbestand ist dort auf die Dauer nicht zu halten.

In den beiliegenden Plänen habe ich Vorschläge erarbeitet.

1. Für die Verbreiterung und Änderung der ausgebauten Boslarnstraße sowie zu deren Verlängerung.
2. Für die Verlängerung der Boslarnstraße bis zur Melachthonstraße.

Die endgültige Fertigstellung und Verbreiterung der Melachthonstraße von der Merianstraße bis zur Dr.-Martin-Luther-Straße mit einer Fahrbahnbreite von 6,00 m ist noch durchzuführen.

Der notwendige Grund dafür ist bereits im Eigentum der Stadt Amberg und als öffentliche Straße gewidmet.

Nicht berücksichtigt in den Vorschlägen sind die in der Melachthon- und Boslarnstraße dringend benötigten öffentlichen Stellplätze.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens muss deshalb auch die Verlängerung der Boslarnstraße beinhalten.

Belang Verbindung der Boslarnstraße mit der Phillip-Melanchthon Straße: Eine zusätzliche Erschließung über die Verbindung in die Phillip-Melanchthon-Straße wäre denkbar, ist jedoch auch aus Gründen der Eigentumsverhältnisse zurzeit nicht möglich. Außerdem wäre der Bogen aus Lärmschutzgründen nicht vollständig bebaubar, was auch wirtschaftlich negative Folgen hat, da die Kosten auf eine geringe Anzahl von Grundstücken umgelegt werden müssten. Es bestehen seit der Sackgassenausbildung Mitte der 90er keine tiefbauplanerischen Konzepte, die den Ausbau als wichtige Verbindung aufgreifen. Die derzeitige Planung verhindert eine zukünftige Anbindung nicht, das südliche Ende der Boslarnstraße weitet sich auf 8m zu einer Wendemöglichkeit auf, dort wäre ein Anschluss im Rahmen einer Verkehrsüberplanung in diesem Gebiet möglich. Die Straßenbreite von 5.50m mit Fußgängerwegen in 1.50m Breite würde zur Landsassenstraße eine Verbesserung darstellen und wäre für einen Citybus nach RAST bei durch die Taktung vermeidbaren Begegnungen durchaus zumutbar.

Keine Veränderung des Geltungsbereiches vorgesehen.

Anregungen im Rahmen der Bürgerbeteiligung

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Beteiligung 2 Seite 1

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch verschiedene Zufälle ab Februar 2014 und dann durch die Veröffentlichung im Amtsblatt vom April 2014 habe ich von der Ausweisung des neuen Baugebietes an der Boslarnstr. erfahren. Inzwischen konnte ich den Planentwurf einsehen und musste dabei, ich möchte schon sagen, aus meiner persönlichen Sicht sehr Erschreckendes, hinsichtlich des geplanten Bauvorhabens feststellen.

[...]

Es wurde, das möchte ich betonen, gegen keine diese Bauten im Verlauf der Jahrzehnte irgendwelche Einwendungen vorgebracht. Bis Anfang 2014 versuchten sich alle hiesigen Hausbewohner damit zu beruhigen, dass man ja zumindest noch die Südostseite und die Südseite (wenn auch gegen Westen mit eingeschränktem Blickfeld) hatte, und es keinerlei Anzeichen gab, dass der Acker in absehbarer Zeit verkauft und zum Bauland mutieren würde. Wenn überhaupt, wären – und dann auch nur großzügig verteilt – einzelne Einfamilienhäuser in niedriger Bauweise vorgehen gesehen gewesen. Soweit zumindest die in den letzten ca. 25 Jahren vorherrschende Meinung. Womit ich nun bei der aktuellen Situation angekommen bin.

Gemäß dem im Amtsblatt abgebildeten, und auch im Bauamt einsehbaren Entwurf sind entlang der Boslarnstraße Richtung Süden, 3 große Wohnblocks vorgesehen – und das direkt ab der Süd-Grenze meines Grundstücks beginnend. Schön mittig gesetzt, dass beiden Hausbauten gleichermaßen der letzte verbliebene Südblick unterbunden und, eben weil es die Südseite ist, auch die Sonneneinstrahlung auf das Grundstück erheblich eingeschränkt wird, da diese Bauten kaum 10 Meter von der Grundstücksgrenze entfernt sein sollen! Entlang der Boslarnstraße sollen auch weitere „ansehnliche“ Garagenblöcke entstehen. - Hinterhalb der drei geplanten Wohnblocks, nach Osten zu, sind direkt im Anschluss verschieden große Parzellen vorgesehen zur Bebauung mit Einfamilienhäusern oder Doppelhaushälften, deren Bauweise sich aber auch kaum auf einen Bungalowstil, sprich nur Erdgeschoss mit Flachdach beschränkt. Damit geht auch die Morgensonne von Osten her wesentlich später hier auf, und keinesfalls mehr direkt am Horizont bei Hiltersdorf/Moos.

Somit wäre mein Grundstück, das viele Jahrzehnte einen einmaligen Stellenwert hatte, „endlich“ auch noch von der letzten Seite verbaut, was besonders schlimm ist, weil es eben die Südseite ist. Man ist dann endgültig auch nicht mehr ansatzweise, „auf dem Land“, das direkt nach dem Gartenzaun mit dem Acker beginnt, sondern mitten in einer Wohnsiedlung – was nie ein Ziel war und bei den oben genannten eigenen Bau-/Anbaumaßnahmen der 60er und 80er Jahre auch nie vorstellbar.

Was soll man in so einem Fall tun? Ein neues Grundstück in ähnlicher Lage suchen, sich dort ein neues Heim schaffen, und darauf hoffen, dass man in 10 oder 20 Jahren nicht wieder eingekesselt wird? Ins bisherige Grundstück hat man schließlich Zeit seines Lebens die ganze Arbeitskraft und auch das Kapital gesteckt, um alles zu erhalten oder zu verbessern.

Mit dieser nun geplanten finalen „Einkesselung“ geht einher, dass, neben dem rein ideellen Wert der Wohnqualität bei Haus und Grund, auch der reelle Geldwert massiv darunter leidet. Bitte versuchen Sie folgende Überlegungen nachzuvollziehen:

Belang Belichtung: Der eingebrachte Vorschlag auf dem direkt südlich angrenzenden Grundstück einen Kinderspielplatz zu errichten, wird nachgekommen. die Problematik der Belichtung Ihres Grundstückes ist somit berücksichtigt.

Anregungen im Rahmen der Bürgerbeteiligung

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Beteiligung 2 Seite 2

Der neuere Teil des Hauses ist inzwischen auch schon über 20 Jahre alt, vom älteren ganz zu schweigen, auch wenn immer wieder Teilrenovierungen erfolgt sind. Die letzte Trumpfkarte für einen etwaigen Verkauf in der Zukunft war die optimale Lage des Grundstücks und der dazugehörige entsprechende Ausblick! In vielleicht 30 Jahren werde ich wohl, nüchtern betrachtet, altersbedingt das Anwesen verkaufen müssen. Was ist bis dahin daraus geworden? Ein unbedeutendes Grundstück in ungünstiger Lage, inmitten einer lauten Wohnsiedlung, auf mindestens 2 Seiten von großen Wohnblocks umschlossen, und mit darauf befindlichen Gebäuden, die dann zwischen 95 und 55 Jahre alt sind. Das ist keinesfalls ein ermutigender Blick in die Zukunft, schon gar nicht aus finanzieller Sicht, wenn Haus und Grund zur Alters- oder Pflegesicherung den bestmöglichen Verkaufserlös erzielen sollen!

Was könnte nun bei der aktuellen Planung getan oder geändert werden? Mir ist durchaus bewusst, dass das Baugebiet grundsätzlich realisiert werden wird, auch wenn damit die letzte freie Grundstücksseite definitiv verbaut wird, und man damit endgültig von der Natur, in der man auch aufgewachsen ist, abgeschnitten wird.

Erhebliche Kosten hinsichtlich Umstrukturierung des Grundstücks kommen zudem auf mich zu. Die in den 60ern erstellten Umzäunungen, die bei den kommenden angrenzenden Neubauten von Grund auf alle erneuert und stabiler gebaut werden müssen, schlagen bei der Größe des Grundstücks massiv zu Buche. Blicke das Feld wie bisher, wären in den nächsten Jahrzehnten nur kleine Reparaturen fällig! Auch müssen mehrere Fichten, die am Grundstücksrand stehen und dieses überragen, vor Beginn der Baumaßnahmen gefällt werden. Durch die enorme Höhe dieser Bäume ist dies nicht in Eigenleistung zu schaffen und somit mit hohen Kosten verbunden.

Zurück aber zu meinem ursprünglichen Einwand hinsichtlich der Art der Bebauung, wegen der massiven Einschränkung der Sonneneinstrahlung durch die Nähe des ersten Wohnblocks auf meiner Grundstück-Südseite.

Dass die Wohnblocks eine Etage weniger haben sollen als die bestehenden Bauten gegenüber, und evtl. flachere Dächer erhalten könnten, ist zwar der Erwähnung wert, aber ansonsten nicht sonderlich hilfreich. Ich bitte hier zu prüfen, welche Alternativen sonst noch gefunden werden können. Verschiedene Ansatzpunkte:

Ist es möglich, zumindest den ersten Wohnblock durch eine normale Einfamilien-Parzelle zu ersetzen – wodurch sich die nachfolgenden Blocks etwas verschieben würden - ,aber schließlich ist es ja bisher nur ein Entwurf?

Die Boslarnstraße hat kurz nach dem Ende meines Grundstücks den Scheitelpunkt überschritten und geht ab da wieder abwärts. Ist es möglich, die neuen Bauten, welche auch immer, um einiges tiefer zu setzen, da derzeit vom vorhandenen Feld zur Straße hin ein ziemliches Gefälle besteht und der Grund sowieso abgetragen werden muss?

Welche andere Möglichkeiten kämen noch als „Puffer“ zwischen meiner Süd-Grenze und dem ersten Bauwerk in Frage?

Eine Wohnanlage braucht doch auch Freiflächen z. B. für die Feuerwehr (wie auch bei den Wohnblocks gegenüber erst neu angelegt), oder andere Grünflächen. Wird bei der Größe dieses gesamten Baugebietes nicht auch ein Kinderspielplatz benötigt? Bei der vorhandenen Wohnanlage gegenüber besteht doch bestimmt auch Bedarf. [...]

Belang der Beeinträchtigung des Geldwertes: Eine angemessene Bebauung, die aus dem 1984 aufgestellten Flächennutzungsplanes entwickelt wird stellt keine unangemessene, unerwartete Beeinträchtigung des Geldwertes dar.

Belang der erheblichen Kosten: Da das angrenzende Grundstück nun als Spielplatz festgesetzt wird, ist natürlich die Abgrenzung von diesem zu Ihrem Grundstück durch die Stadt Amberg sicherzustellen. Die Fichten halten nicht die vorgeschriebenen Abstände zur Grundstücksgrenze ein.