

I. NACHFOLGENDE BÜRGER HABEN BEDENKEN UND/ODER EINWENDUNGEN VORGEBRACHT:

Nr.	Name des Einwenders, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
1	Herr Dr. Markus Buresch und Dr. Harald Buresch 28.11.2016	<p>Wir haben erhebliche Bedenken gegenüber dem geplanten Bauprojekt am benachbarten BRK-Grundstück:</p> <p>1. Zufahrt und Erschließung des Geländes Initial war eine Zufahrt zum Gelände vom BRK-Altenheim her angedacht. Mit großem Erstaunen mussten wir feststellen, dass nun jedoch eine Erschließung des Grundstücks über eine Straße durch das Parkgelände am Galgenberg geplant ist. Der Galgenberg ist eine kleine Parkanlage mit denkmalgeschützter Ruine. Die geplante Straße würde einen erheblichen Einschnitt in die Natur darstellen, die Attraktivität des Parks würde leiden. Aufgrund der geplanten Größe und Anzahl der Wohneinheiten ist durchaus mit einem relevanten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Gerade der hinterer Teil der geplanten Zufahrtsstrasse bedeutet aufgrund der landschaftlichen Gegebenheiten eine schwere Beeinträchtigung der Parklandschaft, man blickt von vielen Stellen im Park dann genau hinab auf diesen Bereich. Wie im Aufstellungsbeschluss erwähnt, muss bezüglich einer ausreichenden Wendemöglichkeit sogar noch mit einer weiteren Ausweitung der Strassenfläche in diesem Bereich gerechnet werden, wodurch noch mehr Grünfläche zum Opfer fallen würde. Gerade diese Seite der Parkanlage ist jedoch die attraktive und ruhige! Ein weiterer kritischer Punkt ist die Anbindung der geplanten Zufahrtsstrasse an die Parkstrasse. Diese verläuft recht steil mit erheblich eingeschränkter Sicht im Kreuzungsbereich.</p>	<p>Eine Erschließung über das Baugrundstück des bestehenden BRK Altenheims ist aus zwei Gründen nicht möglich.</p> <p>1. Technische Gründe Zwischen dem Grundstück des bestehenden BRK – Altenheim und dem Planungsgrundstück ist ein Höhenunterschied von ca. 12m (von 379,00 m ü.NN – 391,00 m ü.NN). Dieser Höhenunterschied müsste auf einer Länge von ca. 70 m überwunden werden. Dadurch würde sich eine Steigung in der Straße von ca. 17% auf der gesamten Länge gegeben. Eine Straße in dieser Steigung ist für eine Erschließung nicht geeignet. So wird in dem Merkblatt für die Feuerwehr vorgegeben, dass in der Regel die Steigung bei den Feuerwehruzufahrten 10 % nicht übersteigen soll. Das Gleiche gilt für die Müllfahrzeuge. Somit ist aus technischen Gründen eine Erschließung über das BRK-Gelände nicht sinnvoll.</p> <p>2. Sicherung der Erschließung Das zu bebauende Grundstück muss in einer angemessenen Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen (BayBO Art. 4 (1) Nr. 2. Eine Ausnahme gilt nur für eine begrenzte Länge (max. 70m gemäß Rechtsprechung) und nur für Gebäudeklassen 1-3 (BayBO Art. 4 (2) Nr. 1 + 2).</p>	<p>Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt, die eingegangenen Stellungnahmen der Bürger, auf der Grundlage der nach Abwägung von der Stadtverwaltung verfassten Stellungnahmen, zum Beschluss zu erheben.</p> <p>Abstimmungsergebnis:</p>

Nr.	Name des Einwenders, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>Da ohnehin ein kompletter Neubau der alten Bestandsgebäude des BRK Altenheimes geplant ist, würde es sich anbieten, das Grundstück von dort aus zu erschließen. Wir fordern daher ein Gutachten über die Machbarkeit alternativer Erschließungsmöglichkeiten.</p> <p>2. Baukörper Da das Grundstück von Westen nach Osten zum Galgenberg hin ansteigt, muss insbesondere darauf geachtet werden, dass sämtliche Gebäudeteile strikt in der Höhe begrenzt werden. Ein zu hohes Gebäude wäre eine erhebliche optische Beeinträchtigung sowohl bei Ansicht von der Dr.-Kurt-Schumacher Strasse als auch bei Ausblick vom Galgenberg.</p>	<p>Somit wäre die Erschließung nicht gesichert, wenn die Planungsfläche nur über das private Grundstück des bestehenden Altersheims erschlossen wäre (Gesamtlänge der Erschließung auf dem privaten Grundstück des BRK-Altersheim ca. 150 m). Die geplante Erschließungsstraße wird auf der bereits bestehenden Trasse des Pflegeweges gelegt. Dadurch wird der Eingriff in die Parklandschaft deutlich minimiert. Lediglich in den Randbereichen kann es zu vereinzelttem Rückschnitt von einzelnen wenigen Gehölzen kommen.</p> <p>Nachdem die Stadt den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nachverdichtung im Innenbereich - Sparsamer Umgang mit Grund und Boden <p>nachkommen will und diese Fläche für eine Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung gemäß §13a BauGB bestens geeignet ist, wird die Kommune mit diesem Bebauungsplan ihrer Aufgabe einer städtebaulich nachhaltigen Entwicklung des Geländes gemäß § 1 a Abs.2 BauGB gerecht.</p> <p>Gerade da das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht in ein Gebiet mit Einfamilienhäuser eingebettet ist, sondern an das bestehende Altenheim mit vergleichbaren Gebäudekubaturen im Osten, im Süden an Mehrfamilienhäuser, im Norden an die größere Grünfläche mit Baumbestand der Parkanlage und nur im Osten an ein Einfami-</p>	

Nr.	Name des Einwenders, Datum	Inhalt Stellungnahme	Sachbericht und Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>lienhaus anschließt, erscheint dieses städtebauliche Ziel unter Abwägung aller Belange (sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Nachverdichtung vor Neuausweisung, Schaffung von dringend erforderlichen Wohnraum und den Nachbarschaftsbelangen) mit der geplanten Kubatur vertretbar.</p> <p>Würde sich der Bau bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung einfügen, wäre die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht erforderlich. Dann könnte der Bau gemäß §34 BauGB vom Landratsamt genehmigt werden. Nachdem hier aber die Stadt das städtebauliche Ziel verfolgt, im Rahmen ihrer Planungshoheit ein Wohngebiet für „Senioren-gerechte Wohnungen“ mit einer mehrgeschossigen Bebauung zu entwickeln, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Durch die Festsetzung, dass die Abstandsflächen gemäß BayBO Art. 6 Abs. 5 Satz 1 einzuhalten sind, ist eine ausreichende Belichtung und Besonnung für die umgebende Bebauung gegeben.</p> <p>Ebenso wurde durch die Festsetzung unterschiedlicher Bezugshöhen in Form einer Terrassierung von Süden nach Norden auf das ansteigende Gelände reagiert.</p>	