

Die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen sind der Anlage 1 beigelegt.

Zu Einwendung 1:

Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt mit : Stimmen:

1. Das Bebauungskonzept wurde vom Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss bewusst beschlossen, nachdem im Stadtgebiet Bedarf an Geschosswohnungsbau vorhanden ist und auch an den Geltungsbereich des Tekturplans bereits Geschosswohnungsbauten unmittelbar anschließen.
2. Auch in anderen Bereichen des Baugebiets „Am Steinbruch“ befinden sich ein- und zweigeschossige Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft zu dreigeschossigen Gebäuden. Die überarbeitete Planung sieht vor, das bestehende Gelände im Kuppenbereich um bis zu 2 m abzutragen. Die Oberkante des Fertigfußbodens der Gebäude an der Erbsenbodenstraße liegt damit ca. 2 m unterhalb des bestehenden Fußwegs an der Nordseite des Baugrundstücks. Dadurch wird die Höhenentwicklung der dreigeschossigen Baukörper gegenüber der umliegenden Bebauung optisch merkbar verträglicher. Die Höhenlage der Baukörper wird im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen fixiert.
3. Im Tekturplanvorentwurf waren eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 vorgesehen. Dies entspricht der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan im Bereich von drei- und viergeschossiger Bauweise. Aufgrund der Änderung bei den Gebäudegrundrissen (Aufgliederung der Gebäudegruppen in einzelne Gebäude) hat die Überrechnung der Werte gezeigt, dass eine GFZ von 0,8 nicht überschritten wird. Dies entspricht den Werten im rechtskräftigen Bebauungsplan in diesem Quartier.
4. Der seit dem 07.02.1997 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 44 „Am Steinbruch“ wurde seitdem durch 6 Tekturpläne geändert und den jeweiligen Anforderungen und Bedürfnissen angepasst.
5. Wie bereits angeführt, ist der Bebauungsplan seit fast 20 Jahren rechtskräftig. Wenn sich nach dieser Zeit herausstellt, dass die ursprünglichen Planungsintentionen hinfällig geworden sind, muss eine Änderung und Anpassung an heutige Planungsvorstellung durch die Stadt Lauf als Träger der Planungshoheit legitim sein.
Eine Benachteiligung, unzumutbare Beeinträchtigung oder eventuelle Schädigung der angrenzenden Grundstückseigentümer wird nicht gesehen.

Zu Einwendung 2:

Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt mit : Stimmen:

1. Die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurde von der PB Consult GmbH, Rothenburger Straße 5, 90441 Nürnberg mit Bericht vom 15.06.2016 gutachterlich untersucht. Dabei wurden für die Spitzenstunden (jeweils von 07:15 – 08:15 Uhr und von 16:30 – 17:30 Uhr) ein zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr von 32 Kfz/h bzw. 40 Kfz/h ermittelt, die etwa zur Hälfte über die Beethovenstraße und die Erbsenbodenstraße an- bzw. abfahren. Als

Fazit der Untersuchungen stellt der Gutachter auf Seite 29 fest, dass das Neubaugebiet aus verkehrlicher Sicht als unkritisch einzustufen ist.

Auch die Parkraumsituation wurde vom Verkehrsgutachter untersucht. Die Bestandsaufnahme ergab, dass die bestehenden öffentlichen Parkplätze im Mittel nur zu unter 50 % ausgelastet sind. Nach den „Empfehlungen für Verkehrserhebungen (EVE)“ ist bei einer Auslastung von unter 60% kein Parkdruck vorhanden. Nachdem für die Neubebauung die Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Lauf zu errichten sind, von denen mindestens 10% als oberirdische Stellplätze auch Besuchern zur Verfügung stehen müssen, ist eine Verlagerung des Parkverkehrs in die umliegenden Straßen nicht zu erwarten (Gutachten PB Consult Seite 26-28).

Durch die zu erwartende relativ geringe zusätzliche Verkehrsmenge ist keine signifikante Erhöhung der Lärm-, Abgas- und Feinstaubbelastung zu erwarten, die zu einer gesundheitlichen Beeinträchtigung oder verminderter Lebensqualität führen würden.

Die schallschutztechnischen Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung der IBAS Ingenieurgesellschaft vom 26.02.2015 wurden von einem zertifizierten Gutachterbüro erstellt. Dabei wurden sowohl der Gewerbelärm (THW) wie auch der Verkehrs- und Sportlärm berücksichtigt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass in allen Fällen die Immissionsrichtwerte nach DIN 18005 bzw. nach der 18. BImSchV eingehalten werden (Seite 18).

Zusätzlich wurden am Donnerstag, den 15.09.2016, während des wöchentlichen Übungsbetriebs Lärmmessungen vor Ort durchgeführt. Mit diesen Messungen konnte das Ergebnis der Berechnungen bestätigt werden, dass die Verträglichkeit des THW mit der geplanten Wohnbebauung entsprechend den Richtwerten der DIN 18005 „Lärmschutz im Städtebau“ gegeben ist.

2. Entsprechend der Baugrunderkundung (Geotechnischen Bericht vom 26.09.2016 der SFG, GmbH, Guntherstr. 61, 90461 Nürnberg) ist im Einflussbereich der geplanten Maßnahme kein durchgängiger Grundwasserspiegel vorhanden. Lediglich in 3 der insgesamt 17 Bohrungen wurde "lokales" Schichtenwasser in Tiefen von rd. 1,7 bis 2,8 m unter Geländeoberkante festgestellt. Auswirkungen wie Setzungen auf den Nachbargrundstücken sind daher nach Aussage des Sachverständigen nicht zu befürchten (ergänzende E-Mail des Gutachters vom 07.12.2016).
3. Die überarbeitete Planung sieht vor, das bestehende Gelände im Kuppenbereich um bis zu 2 m abzutragen. Die Oberkante des Fertigfußbodens der Gebäude an der Erbsenbodenstraße liegt damit ca. 2 m unterhalb des bestehenden Fußwegs an der Nordseite des Baugrundstücks. Dadurch wird die Höhenentwicklung der dreigeschossigen Baukörper gegenüber der umliegenden Bebauung optisch merkbar verträglicher. Die Höhenlage der Baukörper wird im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen fixiert.
Auch in anderen Bereichen des Baugebiets „Am Steinbruch“ befinden sich ein- und zweigeschossige Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft zu dreigeschossigen Gebäuden. An der Erbsenbodenstraße liegen im unmittelbaren Anschluss an das Tekturplangebiet Gebäude mit Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, die Neubebauung wird nicht höher als dieser Bestand.
Im Gegensatz zum Erstentwurf wurden die Gebäudegruppen weitgehend in Einzelgebäude aufgelöst. Außerdem wurden die Neubauten besser dem Geländeverlauf angepasst und in Teilbereichen die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses bis zu 2 m unter das bestehende Geländeniveau gelegt. Auch wurde in den Randbereichen die Geschosshöhe teilweise von drei Vollgeschossen auf zwei reduziert, etwa wurde bei den Doppelhäusern entlang der Beethovenstraße auf das ausgebaute Dachgeschoss verzichtet. Nachdem auch die

bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelungen eingehalten werden, wird eine erdrückende Wirkung der Neubebauung oder eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots nicht gesehen.

Die nach der Bayerischen Bauordnung notwendigen Abstandsflächen werden alle eingehalten, z.T. sogar weit unterschritten. Die ausreichende Belichtung und Belüftung der bestehenden Gebäude ist somit sichergestellt.

Die nicht überbaubaren Freiflächen sind auch im Geltungsbereich des Tekturplans gemäß den Festsetzungen zur Grünordnung des rechtskräftigen Bebauungsplans gärtnerisch zu gestalten.

4. Die Einmündung der Beethovenstraße in die Daschstraße wird aufgrund der ermittelten Verkehrsbelastung als unproblematisch gesehen, da sich Wartezeiten von unter 10 Sekunden ergeben. An der Einmündung der Daschstraße in die Eschenauer Straße erhöht sich während des Schulverkehrs am Morgen aufgrund der aktuell bereits hohen Auslastung die Wartezeit für Linksabbieger. Der Knotenpunkt bleibt aber weiterhin funktionsfähig (Gutachten PB Consult Seite 19).

Auch die Parkraumsituation wurde vom Verkehrsgutachter untersucht. Die Bestandsaufnahme ergab, dass die bestehenden öffentlichen Parkplätze im Mittel nur zu unter 50 % ausgelastet sind. Nach den „Empfehlungen für Verkehrserhebungen (EVE)“ ist bei einer Auslastung von unter 60% kein Parkdruck vorhanden. Nachdem für die Neubebauung die Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Lauf zu errichten sind, von denen mindestens 10% als oberirdische Stellplätze auch Besuchern zur Verfügung stehen müssen, ist eine Verlagerung des Parkverkehrs in die umliegenden Straßen nicht zu erwarten (Gutachten PB Consult Seite 26-28).

Die Stadtbuslinie 352 ist zu den Stoßzeiten bei Schulbeginn tatsächlich gut ausgelastet. Zu den restlichen Tageszeiten sind jedoch ausreichende Kapazitäten vorhanden.

5. Die hydraulische Prognoseberechnung der Kanalisation hat ergeben, dass unter Berücksichtigung einer 3-jährigen Regenhäufigkeit bei einer Einleitung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers in den Kanal in der Beethovenstraße kein Überstau hervorgerufen wird (Gauff GmbH & Co. Engineering KG, Passauer Straße 7, 90480 Nürnberg, Ergebnisbericht vom 05.08.2016, Seite 5).

Die Einfahrt des Parkplatzes der geplanten Wohngemeinschaft in die Beethovenstraße wurde in dem aktuellen Entwurfsstand mit der ursprünglich über die Telemannstraße führende Zufahrt zur Tiefgarage und den weiteren Stellplätzen zusammen gelegt und rückt damit weiter nach Norden. Die Zufahrt befindet sich allerdings weiterhin im Kurvenbereich. Da es sich allerdings um den Außenbogen der Kurve handelt, können die Sichtfelder der Einfahrt bei der Ausgestaltung hergestellt werden (Gutachten PB Consult Seite 29).

Zusätzliche Infrastrukturkosten zu Lasten der jetzigen Anwohner entstehen durch die Bebauungsplanänderung nicht.

6. Eine unmittelbare Auswirkung des Tekturplans auf andere noch nicht bebaute Bereiche im Baugebiet „Am Steinbruch“ ist nicht gegeben, da außerhalb des Änderungsbereiches die ursprünglichen Festsetzungen weiterhin Gültigkeit behalten. Diese könnten nur durch eine weitere Tekturplanung geändert werden, was derzeit nicht beabsichtigt ist.

Zu den genannten Lösungsvorschlägen wird festgestellt:

- a. Eine Abtragung des Geländes um bis zu 2 m ist vorgesehen, weitergehende Abgrabungen sind nicht vertretbar.
- b. Das aktuelle Planungskonzept sieht ca. 60 Wohneinheiten vor. Eine weitere Reduzierung ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht gewünscht, ebenso wie ein Verzicht auf die Errichtung von Tiefgaragen.

- c. Die Doppelhausbebauung entlang der Beethovenstraße wird auf zwei Vollgeschosse (EG und OG) mit flachgeneigtem Satteldach reduziert und damit nicht höher als die berstenden Gebäude.
- d. Das Bebauungskonzept wurde vom Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss bewusst beschlossen, nachdem im Stadtgebiet Bedarf an Geschosswohnungsbau vorhanden ist und auch an den Geltungsbereich des Tekturplans bereits Geschosswohnungsbauten unmittelbar anschließen. Eine ausschließliche Einfamilienhausbebauung ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht gewünscht.
- e. Wie bereits ausgeführt, sind die Freiflächen der Baugrundstücke gärtnerisch zu gestalten.
- f. Zusätzliche Infrastrukturkosten zu Lasten der jetzigen Anwohner entstehen durch die Bebauungsplanänderung nicht.
- g. Der beantragte Ortstermin wurde am 21.09.2016 durchgeführt.

Zu Einwendung 3:

Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt mit : Stimmen:

1. Auch in anderen Bereichen des Baugebiets „Am Steinbruch“ befinden sich ein- und zweigeschossige Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft zu dreigeschossigen Gebäuden. An der Erbsenbodenstraße liegen im unmittelbaren Anschluss an das Tekturplangebiet Gebäude mit Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.
Im Gegensatz zum Erstentwurf wurden die Gebäudegruppen weitgehend in Einzelgebäude aufgelöst. Die Baugrenzen im Tekturplanentwurf werden entsprechend angepasst.
Die nicht überbaubaren Freiflächen sind auch im Geltungsbereich des Tekturplans gemäß den Festsetzungen zur Grünordnung des rechtskräftigen Bebauungsplans gärtnerisch zu gestalten.
Die überarbeitete Planung sieht vor, das bestehende Gelände im Kuppenbereich um bis zu 2 m abzutragen. Die Oberkante des Fertigfußbodens der Gebäude an der Erbsenbodenstraße liegt damit ca. 2 m unterhalb des bestehenden Fußwegs an der Nordseite des Baugrundstücks.
Dadurch wird die Höhenentwicklung der dreigeschossigen Baukörper gegenüber der umliegenden Bebauung optisch merkbar verträglicher. Die Höhenlage der Baukörper wird im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen fixiert.
2. Die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurde von der PB Consult GmbH, Rothenburger Straße 5, 90441 Nürnberg mit Bericht vom 15.06.2016 gutachterlich untersucht. Dabei wurden für die Spitzenstunden (jeweils von 07:15 – 08:15 Uhr und von 16:30 – 17:30 Uhr) ein zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr von 32 Kfz/h bzw. 40 Kfz/h ermittelt, die etwa zur Hälfte über die Beethovenstraße und die Erbsenbodenstraße an- bzw. abfahren. Als Fazit der Untersuchungen stellt der Gutachter auf Seite 29 fest, dass das Neubaugebiet aus verkehrlicher Sicht als unkritisch einzustufen ist.
Die Stadtbuslinie 352 ist zu den Stoßzeiten bei Schulbeginn tatsächlich gut ausgelastet. Zu den restlichen Tageszeiten sind jedoch ausreichende Kapazitäten vorhanden.
3. Zu der Frage der Verkehrssicherheit auch in Bezug auf die Schulwegsicherheit führt der Gutachter aus:
Aktuell ist die Telemannstraße als Verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Die Straßenraumgestaltung ist so angelegt, dass der gesamte Straßenraum gut eingesehen werden kann und durch die S-Kurve und den schmalen Querschnitt eine langsame Fahrweise gefördert

wird. Durch die beschriebene, die Schulwegsicherheit fördernde und zweckmäßige Straßenraumgestaltung und Verkehrsregelung, ist auch nach Realisierung des Neubaugebietes die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer gegeben.

Neben dem Verlauf der Telemannstraße ist Sicherheit der Anbindungen des Neubaugebietes an das Straßennetz zu gewährleisten. Dabei ist bei der Gestaltung darauf zu achten, dass diese erkennbar, begreifbar, übersichtlich und befahrbar sind. Es wird 3 Anbindungen geben:

1. Anbindung der Telemannstraße an die Beethovenstraße
2. Anbindung des Parkplatzes im Südwesten des Neubaugebietes an die Beethovenstraße
3. Anbindung an die Erbsenbodenstraße

Die Anbindung der Telemannstraße (Knotenpunkt Beethovenstraße / Regerstraße / Telemannstraße) besteht bereits und ist nach einer Ortsbesichtigung anhand der genannten Kriterien als verkehrssicher einzustufen. Bei den beiden anderen neu zu schaffenden Anbindungen sind diese Kriterien bei der Gestaltung zu beachten (z.B. durch entsprechende Bepflasterung).

Weiterhin wurde im aktuellen Entwurfsstand die Zufahrt zu der Tiefgarage und den weiteren Stellplätzen nicht mehr über die Telemannstraße sondern direkt von der Beethovenstraße aus geplant. Über die Telemannstraße werden nun nur noch 7 private Stellplätze angefahren, d.h. die Verkehrszahlen werden sich hier nur unwesentlich erhöhen.

Durch die geplante Zufahrt entfallen in der Beethovenstraße lediglich zwei Parkstände.

Auch die Parkraumsituation wurde vom Verkehrsgutachter untersucht. Die Bestandsaufnahme ergab, dass die bestehenden öffentlichen Parkplätze im Mittel nur zu unter 50 % ausgelastet sind. Nach den „Empfehlungen für Verkehrserhebungen (EVE)“ ist bei einer Auslastung von unter 60% kein Parkdruck vorhanden. Nachdem für die Neubebauung die Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Lauf zu errichten sind, von denen mindestens 10% als oberirdische Stellplätze auch Besuchern zur Verfügung stehen müssen, ist eine Verlagerung des Parkverkehrs in die umliegenden Straßen nicht zu erwarten.

4. Die hydraulische Prognoseberechnung der Kanalisation hat ergeben, dass unter Berücksichtigung einer 3-jährigen Regenhäufigkeit bei einer Einleitung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers in den Kanal in der Beethovenstraße kein Überstau hervorgerufen wird (Gauff GmbH & Co. Engineering KG, Passauer Straße 7, 90480 Nürnberg, Ergebnisbericht vom 05.08.2016, Seite 5).

Entsprechend der Baugrunderkundung (Geotechnischen Bericht vom 26.09.2016 der SfG, GmbH, Guntherstr. 61, 90461 Nürnberg) ist im Einflussbereich der geplanten Maßnahme kein durchgängiger Grundwasserspiegel vorhanden. Lediglich in 3 der insgesamt 17 Bohrungen wurde "lokales" Schichtenwasser in Tiefen von rd. 1,7 bis 2,8 m unter Geländeoberkante festgestellt. Auswirkungen wie Setzungen auf den Nachbargrundstücken sind daher nach Aussage des Sachverständigen nicht zu befürchten (ergänzende E-Mail des Gutachters vom 07.12.2016).

5. Eine unmittelbare Auswirkung des Tekturplans auf andere noch nicht bebaute Bereiche im Baugebiet „Am Steinbruch“ ist nicht gegeben, da außerhalb des Änderungsbereiches die ursprünglichen Festsetzungen weiterhin Gültigkeit behalten. Diese könnten nur durch eine weitere Tekturplanung geändert werden, was derzeit nicht beabsichtigt ist.

Das Bebauungskonzept wurde vom Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss bewusst beschlossen, nachdem im Stadtgebiet Bedarf an Geschosswohnungsbau vorhanden ist und auch an den Geltungsbereich des Tekturplans bereits Geschosswohnungsbauten unmittelbar anschließen. Eine vollständige Reduzierung auf zwei Vollgeschosse – Erdgeschoss mit

ausgebautem Dachgeschoss mit 50 cm Kniestock - im Tekturplanbereich kann deshalb nicht erfolgen.

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von maximal 0,4 sind ausreichend Freiräume und Grünflächen gewährleistet.

Die Gebäudehöhe wird durch Geländemodellierungen – Abgrabungen bis zu 2 m – im Vergleich zum Bestand abgemildert.

Der vorgeschlagene Ortstermin wurde am 21.09.2016 durchgeführt.

Zu Einwendung 4:

Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt mit : Stimmen:

Die überarbeitete Planung sieht vor, das bestehende Gelände im Kuppenbereich um bis zu 2 m abzutragen. Die Oberkante des Fertigfußbodens der Gebäude an der Erbsenbodenstraße liegt damit ca. 2 m unterhalb des bestehenden Fußwegs an der Nordseite des Baugrundstücks. Dadurch wird die Höhenentwicklung der dreigeschossigen Baukörper gegenüber der umliegenden Bebauung optisch merkbar verträglicher. Die Höhenlage der Baukörper wird im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen fixiert.

Die nach der Bayerischen Bauordnung notwendigen Abstandsflächen werden alle eingehalten, z.T. sogar weit unterschritten. Die ausreichende Belichtung und Belüftung der bestehenden Gebäude ist somit sichergestellt.

Das Bebauungskonzept wurde vom Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss bewusst beschlossen, nachdem im Stadtgebiet Bedarf an Geschosswohnungsbau vorhanden ist und auch an den Geltungsbereich des Tekturplans bereits Geschosswohnungsbauten unmittelbar anschließen. Eine vollständige Reduzierung auf zwei Vollgeschosse im Tekturplanbereich kann deshalb nicht erfolgen.

Im Tekturplanvorentwurf waren eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 vorgesehen. Dies entspricht der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan im Bereich von drei- und viergeschossiger Bauweise. Aufgrund der Änderung bei den Gebäudegrundrissen (Aufgliederung der Gebäudegruppen in einzelne Gebäude) hat die Überrechnung der Werte gezeigt, dass eine GFZ von 0,8 nicht überschritten wird. Dies entspricht den Werten im rechtskräftigen Bebauungsplan in diesem Quartier.

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von maximal 0,4 sind ausreichend Freiräume und Grünflächen gewährleistet.

Zu Einwendung 5:

Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt mit : Stimmen:

Die überarbeitete Planung sieht vor, das bestehende Gelände im Kuppenbereich um bis zu 2 m abzutragen. Die Oberkante des Fertigfußbodens der Gebäude an der Erbsenbodenstraße liegt damit ca. 2 m unterhalb des bestehenden Fußwegs an der Nordseite des Baugrundstücks. Dadurch wird die Höhenentwicklung der dreigeschossigen Baukörper gegenüber der umliegenden Bebauung optisch merkbar verträglicher. Die Höhenlage der Baukörper wird im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen fixiert.

Die nach der Bayerischen Bauordnung notwendigen Abstandsflächen werden alle eingehalten, z.T. sogar weit unterschritten. Die ausreichende Belichtung und Belüftung der bestehenden Gebäude ist somit sichergestellt.

Das Bebauungskonzept wurde vom Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss bewusst beschlossen, nachdem im Stadtgebiet Bedarf an Geschosswohnungsbau vorhanden ist und auch an den Geltungsbereich des Tekturplans bereits Geschosswohnungsbauten unmittelbar anschließen. Eine vollständige Reduzierung auf zwei Vollgeschosse im Tekturplanbereich kann deshalb nicht erfolgen.

Zu Einwendung 6:

Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt mit : Stimmen:

1. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht für den Bereich des Tekturplans eine Sonderbaufläche für Kirche, kirchliche Zwecke dienende Gebäude und sozialen Zwecken dienende Gebäude (Kindergarten) vor. Der Bebauungsplan Nr. 44 „Am Steinbruch“ ist seit dem 07.02.1997 rechtskräftig. Wenn sich nach dieser Zeit herausstellt, dass die ursprünglichen Planungsintentionen hinfällig geworden sind, muss eine Änderung und Anpassung an heutige Planungsvorstellung durch die Stadt Lauf als Träger der Planungshoheit legitim sein.
Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots wird durch die Änderung des Bebauungsplans nicht gesehen.
1a) Das Bebauungskonzept wurde vom Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss bewusst beschlossen, nachdem im Stadtgebiet Bedarf an Geschosswohnungsbau vorhanden ist und auch an den Geltungsbereich des Tekturplans bereits Geschosswohnungsbauten unmittelbar anschließen. Eine vollständige Reduzierung auf zwei Vollgeschosse – Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss mit 50 cm Kniestock - im Tekturplanbereich kann deshalb nicht erfolgen.
1b) Das geplante Gebäude der Demenzwohngemeinschaft wurde auf eine Gesamtlänge von ca. 32 m komprimiert. Ein Verzicht auf das 3. Vollgeschoss kann nicht befürwortet werden.
2. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von maximal 0,4 sind ausreichend Freiräume und Grünflächen gewährleistet.
3. 3a) Die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurde von der PB Consult GmbH, Rothenburger Straße 5, 90441 Nürnberg mit Bericht vom 15.06.2016 gutachterlich untersucht. Auch die Parkraumsituation wurde vom Verkehrsgutachter untersucht. Die Bestandsaufnahme ergab, dass die bestehenden öffentlichen Parkplätze im Mittel nur zu unter 50 % ausgelastet sind. Nach den „Empfehlungen für Verkehrserhebungen (EVE)“ ist bei einer Auslastung von unter 60% kein Parkdruck vorhanden. Nachdem für die Neubebauung die Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Lauf zu errichten sind, von denen mindestens 10% als oberirdische Stellplätze auch Besuchern zur Verfügung stehen müssen, ist eine Verlagerung des Parkverkehrs in die umliegenden Straßen nicht zu erwarten (Gutachten PB Consult Seite 26-28).
3b) Die Einfahrt des Parkplatzes der geplanten Wohngemeinschaft in die Beethovenstraße wurde in dem aktuellen Entwurfsstand mit der ursprünglich über die Telemannstraße führende Zufahrt zur Tiefgarage und den weiteren Stellplätzen zusammen gelegt und rückt

damit weiter nach Norden. Die Zufahrt befindet sich allerdings weiterhin im Kurvenbereich. Da es sich allerdings um den Außenbogen der Kurve handelt, können die Sichtfelder der Einfahrt bei der Ausgestaltung hergestellt werden (Gutachten PB Consult Seite 29).

4. 4a) Im Gutachten wurden für die Spitzenstunden (jeweils von 07:15 – 08:15 Uhr und von 16:30 – 17:30 Uhr) ein zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr von 32 Kfz/h bzw. 40 Kfz/h ermittelt, die etwa zur Hälfte über die Beethovenstraße und die Erbsenbodenstraße an- bzw. abfahren. Als Fazit der Untersuchungen stellt der Gutachter auf Seite 29 fest, dass das Neubaugebiet aus verkehrlicher Sicht als unkritisch einzustufen ist.
4b) Die Einmündung der Beethovenstraße in die Daschstraße wird aufgrund der ermittelten Verkehrsbelastung als unproblematisch gesehen, da sich Wartezeiten von unter 10 Sekunden ergeben. An der Einmündung der Daschstraße in die Eschenauer Straße erhöht sich während des Schulverkehrs am Morgen aufgrund der aktuell bereits hohen Auslastung die Wartezeit für Linksabbieger. Der Knotenpunkt bleibt aber weiterhin funktionsfähig (Gutachten PB Consult Seite 14-21).
5. Entsprechend der Baugrunderkundung (Geotechnischen Bericht vom 26.09.2016 der SfG, GmbH, Guntherstr. 61, 90461 Nürnberg) ist im Einflussbereich der geplanten Maßnahme kein durchgängiger Grundwasserspiegel vorhanden. Lediglich in 3 der insgesamt 17 Bohrungen wurde "lokales" Schichtenwasser in Tiefen von rd. 1,7 bis 2,8 m unter Geländeoberkante festgestellt. Auswirkungen wie Setzungen auf den Nachbargrundstücken sind daher nach Aussage des Sachverständigen nicht zu befürchten (ergänzende E-Mail des Gutachters vom 07.12.2016).
6. Durch die Änderung des Bebauungsplans von „Sonderbaufläche für Gemeinbedarf“ (Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kirchen und kirchlichen Einrichtungen dienenden Gebäuden und Einrichtungen) zu einem allgemeinen Wohngebiet wird trotz einer verträglichen Verdichtung keine Abstufung der Wohnqualität gesehen die einen Wertverlust der Bestandsgrundstücke zur Folge hätte.
7. Zusätzliche Infrastrukturkosten zu Lasten der jetzigen Anwohner entstehen durch die Bebauungsplanänderung nicht.

Zu Einwendung 7:

Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt mit : Stimmen:

1. Die hydraulische Prognoseberechnung der Kanalisation hat ergeben, dass unter Berücksichtigung einer 3-jährigen Regenhäufigkeit bei einer Einleitung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers in den Kanal in der Beethovenstraße kein Überstau hervorgerufen wird. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass eine Einleitung von häuslichem Schmutz- und Regenwasser nur in den Kanal in der Beethovenstraße zulässig ist. Die Kanäle in der Telemannstraße und der Erbsenbodenstraße werden nicht zusätzlich belastet. (Gauß GmbH & Co. Engineering KG, Passauer Straße 7, 90480 Nürnberg, Ergebnisbericht vom 05.08.2016, Seite 5)
2. Entsprechend der Baugrunderkundung (Geotechnischen Bericht vom 26.09.2016 der SfG, GmbH, Guntherstr. 61, 90461 Nürnberg) ist im Einflussbereich der geplanten Maßnahme kein durchgängiger Grundwasserspiegel vorhanden. Lediglich in 3 der insgesamt 17 Bohrungen wurde "lokales" Schichtenwasser in Tiefen von rd. 1,7 bis 2,8 m unter Geländeoberkante festgestellt. Auswirkungen wie Setzungen auf den Nachbargrundstücken sind daher nach

Aussage des Sachverständigen nicht zu befürchten (ergänzende E-Mail des Gutachters vom 07.12.2016).

3. Die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurde von der PB Consult GmbH, Rothenburger Straße 5, 90441 Nürnberg mit Bericht vom 15.06.2016 gutachterlich untersucht. Dabei wurden für die Spitzenstunden (jeweils von 07:15 – 08:15 Uhr und von 16:30 – 17:30 Uhr) ein zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr von 32 Kfz/h bzw. 40 Kfz/h ermittelt, die etwa zur Hälfte über die Beethovenstraße und die Erbsenbodenstraße an- bzw. abfahren. Als Fazit der Untersuchungen stellt der Gutachter auf Seite 29 fest, dass das Neubaugebiet aus verkehrlicher Sicht als unkritisch einzustufen ist.

Die Einmündung der Beethovenstraße in die Daschstraße wird aufgrund der ermittelten Verkehrsbelastung als unproblematisch gesehen, da sich Wartezeiten von unter 10 Sekunden ergeben. An der Einmündung der Daschstraße in die Eschenauer Straße erhöht sich während des Schulverkehrs am Morgen aufgrund der aktuell bereits hohen Auslastung die Wartezeit für Linksabbieger. Der Knotenpunkt bleibt aber weiterhin funktionsfähig.

Aus der Einzelknotenuntersuchung des Knotenpunkts Eschenauer Straße / Nürnberger Straße lässt sich feststellen, dass durch den zusätzlichen Verkehr keine Verschlechterung der Qualitätsstufe eintritt. Außerdem ist eine Optimierung des Signalprogramms in Planung, nach dessen Umsetzung davon auszugehen ist, dass sich der Einfluss des Neubaugebietes auf den Knotenpunkt reduzieren wird und die zusätzlichen Wartezeiten für die Verkehrsteilnehmer kaum bemerkbar sein werden.

(Gutachten PB Consult Seite 14-26).

4. Im Gegensatz zum Erstentwurf wurden die Gebäudegruppen weitgehend in Einzelgebäude aufgelöst. Außerdem wurden die Neubauten besser dem Geländeverlauf angepasst und in Teilbereichen die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses bis zu 2 m unter das bestehende Geländeniveau gelegt. Die Oberkante des Fertigfußbodens der Gebäude an der Erbsenbodenstraße liegt damit ca. 2 m unterhalb des bestehenden Fußwegs an der Nordseite des Baugrundstücks. Dadurch wird die Höhenentwicklung der dreigeschossigen Baukörper gegenüber der umliegenden Bebauung optisch merkbar verträglicher. Die Höhenlage der Baukörper wird im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen fixiert.

Aufgrund der Änderung bei den Gebäudegrundrissen (Aufgliederung der Gebäudegruppen in einzelne Gebäude) hat die Überrechnung der Werte gezeigt, dass eine GFZ von 0,8 nicht überschritten wird. Dies entspricht den Werten im rechtskräftigen Bebauungsplan in diesem Quartier.

Die nach der Bayerischen Bauordnung notwendigen Abstandsflächen werden alle eingehalten, z.T. sogar weit unterschritten. Die ausreichende Belichtung und Belüftung der bestehenden Gebäude ist somit sichergestellt.

Das Bebauungskonzept wurde vom Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss bewusst beschlossen, nachdem im Stadtgebiet Bedarf an Geschosswohnungsbau vorhanden ist und auch an den Geltungsbereich des Tekturplans bereits Geschosswohnungsbauten unmittelbar anschließen. Eine vollständige Reduzierung auf zwei Vollgeschosse im Tekturplanbereich kann deshalb nicht erfolgen.

Zu Einwendung 8:

Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt mit : Stimmen:

Missachtung des Gebietscharakters

Im Tekturplanvorentwurf waren eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 vorgesehen. Dies entspricht der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan im Bereich von drei- und viergeschossiger Bauweise. Aufgrund der Änderung bei den Gebäudegrundrissen (Aufgliederung der Gebäudegruppen in einzelne Gebäude) hat die Überrechnung der Werte gezeigt, dass eine GFZ von 0,8 nicht überschritten wird. Dies entspricht den Werten im rechtskräftigen Bebauungsplan in diesem Quartier.

Die überarbeitete Planung sieht vor, das bestehende Gelände im Kuppenbereich um bis zu 2 m abzutragen. Die Oberkante des Fertigfußbodens der Gebäude an der Erbsenbodenstraße liegt damit ca. 2 m unterhalb des bestehenden Fußwegs an der Nordseite des Baugrundstücks. Dadurch wird die Höhenentwicklung der dreigeschossigen Baukörper gegenüber der umliegenden Bebauung optisch merkbar verträglicher. Die Höhenlage der Baukörper wird im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen fixiert.

In der Niederschrift über den öffentlichen Teil der 17. Sitzung des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 08.12.2015 wurde zum Tagesordnungspunkt 7 „Aufstellung eines Tekturplans zum Bebauungsplan Nr. 44 ‚Am Steinbruch‘; Aufstellungs- und Billigungsbeschluss“ u.a. ausgeführt, dass außer Wohnungen für Demenz ca. 70 Wohneinheiten in Form von Doppel- oder Reihenhäuser errichtet werden sollen. Die Ausführung der Beschlussvorlage FB 5/098/2015 zu diesem Punkt „Die Restfläche soll mit maximal dreigeschossigen Geschosswohnungsbauten bebaut werden“ ist im Protokoll nicht enthalten. Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss wurde darüber in der Sitzung vom 02.02.2016 informiert. Zur Richtigstellung wurde ein entsprechender Auszug aus dieser Niederschrift der öffentlichen Niederschrift über die 17. Sitzung des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 08.12.2015 beigefügt.

Das Bebauungskonzept wurde vom Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss bewusst beschlossen, nachdem im Stadtgebiet Bedarf an Geschosswohnungsbau vorhanden ist und auch an den Geltungsbereich des Tekturplans bereits Geschosswohnungsbauten unmittelbar anschließen. Eine Reduzierung der Bebauung auf Einfamilien- und Doppelhäuser im Tekturplanbereich kann deshalb nicht erfolgen.

Auch in anderen Bereichen des Baugebiets „Am Steinbruch“ befinden sich ein- und zweigeschossige Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft zu dreigeschossigen Gebäuden.

Ungleichbehandlung ohne tragfähigen Grund

Eine Ungleichbehandlung innerhalb eines einheitlichen Wohngebiets kann nicht gesehen werden, da für den Geltungsbereich des Tekturplans seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Am Steinbruch“ im Jahr 1997 völlig andere Festsetzungen gegolten haben als in den angrenzenden Quartieren für Einzel- und Doppelhausbebauung.

So sieht der rechtskräftige Bebauungsplan für den Bereich des Tekturplans eine Sonderbaufläche für Kirche, kirchliche Zwecke dienende Gebäude und sozialen Zwecken dienende Gebäude (Kindergarten) vor mit einer von Anfang an dichteren Bebauung. Wie angeführt, ist der Bebauungsplan seit fast 20 Jahren rechtskräftig. Wenn sich nach dieser Zeit herausstellt, dass die ursprünglichen Planungsintentionen hinfällig geworden sind, muss eine Änderung und Anpassung an heutige Planungsvorstellung durch die Stadt Lauf als Träger der Planungshoheit legitim sein.

Verkehrsbelastung

Die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurde von der PB Consult GmbH, Rothenburger Straße 5, 90441 Nürnberg mit Bericht vom 15.06.2016 gutachterlich untersucht. Dabei wurden für die Spitzenstunden (jeweils von 07:15 – 08:15 Uhr und von 16:30 – 17:30 Uhr)

ein zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr von 32 Kfz/h bzw. 40 Kfz/h ermittelt, die etwa zur Hälfte über die Beethovenstraße und die Erbsenbodenstraße an- bzw. abfahren. Als Fazit der Untersuchungen stellt der Gutachter auf Seite 29 fest, dass das Neubaugebiet aus verkehrlicher Sicht als unkritisch einzustufen ist.

Auch die Parkraumsituation wurde vom Verkehrsgutachter untersucht. Die Bestandsaufnahme ergab, dass die bestehenden öffentlichen Parkplätze im Mittel nur zu unter 50 % ausgelastet sind. Nach den „Empfehlungen für Verkehrserhebungen (EVE)“ ist bei einer Auslastung von unter 60% kein Parkdruck vorhanden. Nachdem für die Neubebauung die Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Lauf zu errichten sind, von denen mindestens 10% als oberirdische Stellplätze auch Besuchern zur Verfügung stehen müssen, ist eine Verlagerung des Parkverkehrs in die umliegenden Straßen nicht zu erwarten (Gutachten PB Consult Seite 26-28).

Eine Durchfahrtsmöglichkeit für Kfz von der Beethovenstraße zur Erbsenbodenstraße oder umgekehrt ist nicht vorgesehen.

Parkplatz-/Tiefgaragenausfahrt

Die Einfahrt des Parkplatzes der geplanten Wohngemeinschaft in die Beethovenstraße wurde in dem aktuellen Entwurfsstand mit der ursprünglich über die Telemannstraße führende Zufahrt zur Tiefgarage und den weiteren Stellplätzen zusammen gelegt und rückt damit weiter nach Norden. Die Zufahrt befindet sich allerdings weiterhin im Kurvenbereich. Da es sich allerdings um den Außenbogen der Kurve handelt, können die Sichtfelder der Einfahrt bei der Ausgestaltung hergestellt werden (Gutachten PB Consult Seite 29).

Kanalisation

Die hydraulische Prognoseberechnung der Kanalisation hat ergeben, dass unter Berücksichtigung einer 3-jährigen Regenhäufigkeit bei einer Einleitung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers in den Kanal in der Beethovenstraße kein Überstau hervorgerufen wird (Gauff GmbH & Co. Engineering KG, Passauer Straße 7, 90480 Nürnberg, Ergebnisbericht vom 05.08.2016, Seite 5).

Grundwasser

Entsprechend der Baugrunderkundung (Geotechnischen Bericht vom 26.09.2016 der SfG, GmbH, Guntherstr. 61, 90461 Nürnberg) ist im Einflussbereich der geplanten Maßnahme kein durchgängiger Grundwasserspiegel vorhanden. Lediglich in 3 der insgesamt 17 Bohrungen wurde "lokales" Schichtenwasser in Tiefen von rd. 1,7 bis 2,8 m unter Geländeoberkante festgestellt. Auswirkungen wie Setzungen auf den Nachbargrundstücken sind daher nach Aussage des Sachverständigen nicht zu befürchten (ergänzende E-Mail des Gutachters vom 07.12.2016).

Der vorgeschlagene Ortstermin wurde am 21.09.2016 durchgeführt.

Zu Einwendung 9:

Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt mit : Stimmen:

Die überarbeitete Planung sieht vor, das bestehende Gelände im Kuppenbereich um bis zu 2 m abzutragen. Die Oberkante des Fertigfußbodens der Gebäude an der Erbsenbodenstraße liegt damit ca. 2 m unterhalb des bestehenden Fußwegs an der Nordseite des Baugrundstücks. Dadurch wird die Höhenentwicklung der dreigeschossigen Baukörper gegenüber der umliegenden Bebauung optisch merkbar verträglicher. Die Höhenlage der Baukörper wird im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen fixiert. Weiterhin wurden die Baukörper im Bereich des nördlich gelegenen Fußwegs in Einzelgebäude aufgegliedert und z.T. auf 2 Vollgeschosse reduziert. Die nach der Bayerischen Bauordnung notwendigen Abstandsflächen werden alle eingehalten, z.T. sogar weit unterschritten. Die ausreichende Belichtung und Belüftung der bestehenden Gebäude ist somit sichergestellt. Eine erdrückende Wirkung der Neubebauung oder eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots wird nicht gesehen.

Durch die Änderung des Bebauungsplans von „Sonderbaufläche für Gemeinbedarf“ (Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kirchen und kirchlichen Einrichtungen dienenden Gebäuden und Einrichtungen) zu einem allgemeinen Wohngebiet wird trotz einer verträglichen Verdichtung keine Abstufung der Wohnqualität gesehen die einen Wertverlust der Bestandsgrundstücke zur Folge hätte.

Eine Umweltprüfung ist aufgrund der Tatsache, dass der Bereich des Tekturplans seit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Am Steinbruch“ im Jahr 1997 Baurecht besitzt, nach den geltenden Rechtsvorschriften entbehrlich.

Die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurde von der PB Consult GmbH, Rothenburger Straße 5, 90441 Nürnberg mit Bericht vom 15.06.2016 gutachterlich untersucht. Dabei wurden für die Spitzenstunden (jeweils von 07:15 – 08:15 Uhr und von 16:30 – 17:30 Uhr) ein zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr von 32 Kfz/h bzw. 40 Kfz/h ermittelt, die etwa zur Hälfte über die Beethovenstraße und die Erbsenbodenstraße an- bzw. abfahren. Als Fazit der Untersuchungen stellt der Gutachter auf Seite 29 fest, dass das Neubaugebiet aus verkehrlicher Sicht als unkritisch einzustufen ist.

Entsprechend der Baugrunderkundung (Geotechnischen Bericht vom 26.09.2016 der SfG, GmbH, Guntherstr. 61, 90461 Nürnberg) ist im Einflussbereich der geplanten Maßnahme kein durchgängiger Grundwasserspiegel vorhanden. Lediglich in 3 der insgesamt 17 Bohrungen wurde "lokales" Schichtenwasser in Tiefen von rd. 1,7 bis 2,8 m unter Geländeoberkante festgestellt. Auswirkungen wie Setzungen auf den Nachbargrundstücken sind daher nach Aussage des Sachverständigen nicht zu befürchten (ergänzende E-Mail des Gutachters vom 07.12.2016). Die vorgeschlagene Gesprächsrunde mit allen Beteiligten fand im Rahmen eines Ortstermins am 21.09.2016 statt.

Das Bebauungskonzept wurde vom Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss bewusst beschlossen, nachdem im Stadtgebiet Bedarf an Geschosswohnungsbau vorhanden ist und auch an den Geltungsbereich des Tekturplans bereits Geschosswohnungsbauten unmittelbar anschließen. Eine Reduzierung der Bebauung auf zweigeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser im Tekturplanbereich kann deshalb nicht erfolgen.

Zu Einwendung 10:

Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt mit : Stimmen:

1. Im Gegensatz zum Erstentwurf wurden die Gebäudegruppen weitgehend in Einzelgebäude aufgelöst. Außerdem wurden die Neubauten besser dem Geländeverlauf angepasst und in Teilbereichen die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses bis zu 2 m unter das bestehende Geländeniveau gelegt. Auch wurde in den Randbereichen die Geschoszahl teilweise von drei Vollgeschossen auf zwei reduziert, etwa wurde bei den Doppelhäusern entlang der Beethovenstraße auf das ausgebautе Dachgeschoss verzichtet.
Durch die Änderung des Bebauungsplans von „Sonderbaufläche für Gemeinbedarf“ (Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kirchen und kirchlichen Einrichtungen dienenden Gebäuden und Einrichtungen) zu einem allgemeinen Wohngebiet wird trotz einer verträglichen Verdichtung keine Abstufung der Wohnqualität gesehen die einen Wertverlust der Bestandsgrundstücke zur Folge hätte.
2. Die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurde von der PB Consult GmbH, Rothenburger Straße 5, 90441 Nürnberg mit Bericht vom 15.06.2016 gutachterlich untersucht. Dabei wurden für die Spitzenstunden (jeweils von 07:15 – 08:15 Uhr und von 16:30 – 17:30 Uhr) ein zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr von 32 Kfz/h bzw. 40 Kfz/h ermittelt, die etwa zur Hälfte über die Beethovenstraße und die Erbsenbodenstraße an- bzw. abfahren. Als Fazit der Untersuchungen stellt der Gutachter auf Seite 29 fest, dass das Neubaugebiet aus verkehrlicher Sicht als unkritisch einzustufen ist.
Weiterhin wurde im aktuellen Entwurfsstand die Zufahrt zu der Tiefgarage und den weiteren Stellplätzen nicht mehr über die Telemannstraße sondern direkt von der Beethovenstraße aus geplant. Über die Telemannstraße werden nun nur noch 7 private Stellplätze angefahren, d.h. die Verkehrszahlen werden sich hier nur unwesentlich erhöhen. Die Schulwegsicherheit wird damit nicht gefährdet.
3. Entsprechend der Baugrunderkundung (Geotechnischen Bericht vom 26.09.2016 der SfG, GmbH, Guntherstr. 61, 90461 Nürnberg) ist im Einflussbereich der geplanten Maßnahme kein durchgängiger Grundwasserspiegel vorhanden. Lediglich in 3 der insgesamt 17 Bohrungen wurde "lokales" Schichtenwasser in Tiefen von rd. 1,7 bis 2,8 m unter Geländeoberkante festgestellt. Auswirkungen wie Setzungen auf den Nachbargrundstücken sind daher nach Aussage des Sachverständigen nicht zu befürchten (ergänzende E-Mail des Gutachters vom 07.12.2016).
4. Das Bebauungskonzept wurde vom Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss bewusst beschlossen, nachdem im Stadtgebiet Bedarf an Geschosswohnungsbau vorhanden ist und auch an den Geltungsbereich des Tekturplans bereits Geschosswohnungsbauten unmittelbar anschließen. Eine Reduzierung der Bebauung auf zweigeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser im Tekturplanbereich kann deshalb nicht erfolgen.
Die nach der Bayerischen Bauordnung notwendigen Abstandsflächen werden alle eingehalten, z.T. sogar weit unterschritten. Die ausreichende Belichtung und Belüftung der bestehenden Gebäude ist somit sichergestellt. Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots wird nicht gesehen.
Die überarbeitete Planung sieht vor, das bestehende Gelände im Kuppenbereich um bis zu 2 m abzutragen. Die Oberkante des Fertigfußbodens der Gebäude an der Erbsenbodenstraße liegt damit ca. 2 m unterhalb des bestehenden Fußwegs an der Nordseite des Baugrundstücks. Dadurch wird die Höhenentwicklung der dreigeschossigen Baukörper gegenüber der

umliegenden Bebauung optisch merkbar verträglicher. Die Höhenlage der Baukörper wird im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen fixiert.

Zu Einwendung 11:

Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt mit : Stimmen:

1. Die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurde von der PB Consult GmbH, Rothenburger Straße 5, 90441 Nürnberg mit Bericht vom 15.06.2016 gutachterlich untersucht. Dabei wurden für die Spitzenstunden (jeweils von 07:15 – 08:15 Uhr und von 16:30 – 17:30 Uhr) ein zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr von 32 Kfz/h bzw. 40 Kfz/h ermittelt, die etwa zur Hälfte über die Beethovenstraße und die Erbsenbodenstraße an- bzw. abfahren. Als Fazit der Untersuchungen stellt der Gutachter auf Seite 29 fest, dass das Neubaugebiet aus verkehrlicher Sicht als unkritisch einzustufen ist.
Auch die Parkraumsituation wurde vom Verkehrsgutachter untersucht. Die Bestandsaufnahme ergab, dass die bestehenden öffentlichen Parkplätze im Mittel nur zu unter 50 % ausgelastet sind. Nach den „Empfehlungen für Verkehrserhebungen (EVE)“ ist bei einer Auslastung von unter 60% kein Parkdruck vorhanden. Nachdem für die Neubebauung die Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Lauf zu errichten sind, von denen mindestens 10% als oberirdische Stellplätze auch Besuchern zur Verfügung stehen müssen, ist eine Verlagerung des Parkverkehrs in die umliegenden Straßen nicht zu erwarten (Gutachten PB Consult Seite 26-28).
2. Für den Geltungsbereich des Tekturplans sind seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Am Steinbruch“ im Jahr 1997 völlig andere Festsetzungen gültig als in den angrenzenden Quartieren für Einzel- und Doppelhausbebauung. So sieht der rechtskräftige Bebauungsplan für den Bereich des Tekturplans eine Sonderbaufläche für Kirche, kirchliche Zwecke dienende Gebäude und sozialen Zwecken dienende Gebäude (Kindergarten) vor mit einer von Anfang an dichteren Bebauung. Wie angeführt, ist der Bebauungsplan seit fast 20 Jahren rechtskräftig. Wenn sich nach dieser Zeit herausstellt, dass die ursprünglichen Planungsintentionen hinfällig geworden sind, muss eine Änderung und Anpassung an heutige Planungsvorstellung durch die Stadt Lauf als Träger der Planungshoheit legitim sein.
Auch in anderen Bereichen des Baugebiets „Am Steinbruch“ befinden sich ein- und zweigeschossige Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft zu dreigeschossigen Gebäuden.
3. Die hydraulische Prognoseberechnung der Kanalisation hat ergeben, dass unter Berücksichtigung einer 3-jährigen Regenhäufigkeit bei einer Einleitung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers in den Kanal in der Beethovenstraße kein Überstau hervorgerufen wird (Gauff GmbH & Co. Engineering KG, Passauer Straße 7, 90480 Nürnberg, Ergebnisbericht vom 05.08.2016, Seite 5).

Das Bebauungskonzept wurde vom Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss bewusst beschlossen, nachdem im Stadtgebiet auch ein hoher Bedarf an Geschosswohnungsbau vorhanden ist und auch an den Geltungsbereich des Tekturplans bereits Geschosswohnungsbauten unmittelbar anschließen. Eine Reduzierung der Bebauung auf Einfamilien- und Doppelhäuser im Tekturplanbereich kann deshalb nicht erfolgen.

Zu Einwendung 12, 13,14 und 25 (inhaltlich gleichlautend):

Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt mit : Stimmen:

In der Niederschrift über den öffentlichen Teil der 17. Sitzung des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 08.12.2015 wurde zum Tagesordnungspunkt 7 „Aufstellung eines Tekturplans zum Bebauungsplan Nr. 44 ‚Am Steinbruch‘; Aufstellungs- und Billigungsbeschluss“ u.a. ausgeführt, dass außer Wohnungen für Demenz ca. 70 Wohneinheiten in Form von Doppel- oder Reihenhäuser errichtet werden sollen. Die Ausführung der Beschlussvorlage FB 5/098/2015 zu diesem Punkt „Die Restfläche soll mit maximal dreigeschossigen Geschosswohnungsbauten bebaut werden“ ist im Protokoll nicht enthalten. Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss wurde darüber in der Sitzung vom 02.02.2016 informiert. Zur Richtigstellung wurde ein entsprechender Auszug aus dieser Niederschrift der öffentlichen Niederschrift über die 17. Sitzung des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 08.12.2015 beigefügt.

Das Bebauungskonzept wurde vom Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss bewusst beschlossen, nachdem im Stadtgebiet Bedarf an Geschosswohnungsbau vorhanden ist und auch an den Geltungsbereich des Tekturplans bereits Geschosswohnungsbauten unmittelbar anschließen.

Die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurde von der PB Consult GmbH, Rothenburger Straße 5, 90441 Nürnberg mit Bericht vom 15.06.2016 gutachterlich untersucht. Dabei wurden für die Spitzenstunden (jeweils von 07:15 – 08:15 Uhr und von 16:30 – 17:30 Uhr) ein zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr von 32 Kfz/h bzw. 40 Kfz/h ermittelt, die etwa zur Hälfte über die Beethovenstraße und die Erbsenbodenstraße an- bzw. abfahren. Als Fazit der Untersuchungen stellt der Gutachter auf Seite 29 fest, dass das Neubaugebiet aus verkehrlicher Sicht als unkritisch einzustufen ist.

An der Einmündung der Daschstraße in die Eschenauer Straße erhöht sich während des Schulverkehrs am Morgen aufgrund der aktuell bereits hohen Auslastung die Wartezeit für Linksabbieger. Der Knotenpunkt bleibt aber weiterhin funktionsfähig. Aus der Einzelknotenuntersuchung des Knotenpunkts Eschenauer Straße / Nürnberger Straße lässt sich feststellen, dass durch den zusätzlichen Verkehr keine Verschlechterung der Qualitätsstufe eintritt. Außerdem ist eine Optimierung des Signalprogramms in Planung, nach dessen Umsetzung davon auszugehen ist, dass sich der Einfluss des Neubaugebietes auf den Knotenpunkt reduzieren wird und die zusätzlichen Wartezeiten für die Verkehrsteilnehmer kaum bemerkbar sein werden. (Gutachten PB Consult Seite 14-26).

Für den Geltungsbereich des Tekturplans sind seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Am Steinbruch“ im Jahr 1997 völlig andere Festsetzungen gültig als in den angrenzenden Quartieren für Einzel- und Doppelhausbebauung. So sieht der rechtskräftige Bebauungsplan für den Bereich des Tekturplans eine Sonderbaufläche für Kirche, kirchliche Zwecke dienende Gebäude und sozialen Zwecken dienende Gebäude (Kindergarten) vor mit einer von Anfang an dichteren Bebauung. Wie angeführt, ist der Bebauungsplan seit fast 20 Jahren rechtskräftig. Wenn sich nach dieser Zeit herausstellt, dass die ursprünglichen Planungsintentionen hinfällig geworden sind, muss eine Änderung und Anpassung an heutige Planungsvorstellung durch die Stadt Lauf als Träger der Planungshoheit legitim sein.

Die überarbeitete Planung sieht vor, das bestehende Gelände im Kuppenbereich um bis zu 2 m abzutragen. Die Oberkante des Fertigfußbodens der Gebäude an der Erbsenbodenstraße liegt damit ca. 2 m unterhalb des bestehenden Fußwegs an der Nordseite des Baugrundstücks. Dadurch wird die Höhenentwicklung der dreigeschossigen Baukörper gegenüber der umliegenden Bebauung optisch merkbar verträglicher. Die Höhenlage der Baukörper wird im Bebauungsplan

durch entsprechende Festsetzungen fixiert. Weiterhin wurden die Baukörper im Bereich des nördlich gelegenen Fußwegs in Einzelgebäude aufgliedert und z.T. auf 2 Vollgeschosse reduziert. Die nach der Bayerischen Bauordnung notwendigen Abstandsflächen werden alle eingehalten, z.T. sogar weit unterschritten. Die ausreichende Belichtung und Belüftung der bestehenden Gebäude ist somit sichergestellt. Eine erdrückende Wirkung der Neubebauung oder eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots wird nicht gesehen.

Auch in anderen Bereichen des Baugebiets „Am Steinbruch“ befinden sich ein- und zweigeschossige Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft zu dreigeschossigen Gebäuden. Aufgrund der Änderung bei den Gebäudegrundrissen (Aufgliederung der Gebäudegruppen in einzelne Gebäude) hat die Überrechnung der Werte gezeigt, dass eine GFZ von 0,8 nicht überschritten wird. Dies entspricht den Werten im rechtskräftigen Bebauungsplan in diesem Quartier. Die Festsetzung im Tekturplan wird entsprechend angepasst.

Entsprechend der Baugrunderkundung (Geotechnischen Bericht vom 26.09.2016 der SfG, GmbH, Guntherstr. 61, 90461 Nürnberg) ist im Einflussbereich der geplanten Maßnahme kein durchgängiger Grundwasserspiegel vorhanden. Lediglich in 3 der insgesamt 17 Bohrungen wurde "lokales" Schichtenwasser in Tiefen von rd. 1,7 bis 2,8 m unter Geländeoberkante festgestellt.

Auswirkungen wie Setzungen auf den Nachbargrundstücken sind daher nach Aussage des Sachverständigen nicht zu befürchten (ergänzende E-Mail des Gutachters vom 07.12.2016).

Wie erwähnt wurde das Bebauungskonzept vom Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss bewusst beschlossen, nachdem im Stadtgebiet Bedarf an Geschosswohnungsbau vorhanden ist. Eine Reduzierung der Bebauung auf zweigeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser im Tekturplanbereich kann deshalb nicht erfolgen. Eine Geländeabtragung um bis zu 2m ist vorgesehen.

Der vorgeschlagene Ortstermin wurde am 21.09.2016 durchgeführt.

Zu Einwendung 15:

Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt mit : Stimmen:

Für den Geltungsbereich des Tekturplans sind seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Am Steinbruch“ im Jahr 1997 völlig andere Festsetzungen gültig als in den angrenzenden Quartieren für Einzel- und Doppelhausbebauung. So sieht der rechtskräftige Bebauungsplan für den Bereich des Tekturplans eine Sonderbaufläche für Kirche, kirchliche Zwecke dienende Gebäude und sozialen Zwecken dienende Gebäude (Kindergarten) vor mit einer von Anfang an dichteren Bebauung. Wie angeführt, ist der Bebauungsplan seit fast 20 Jahren rechtskräftig. Wenn sich nach dieser Zeit herausstellt, dass die ursprünglichen Planungsintentionen hinfällig geworden sind, muss eine Änderung und Anpassung an heutige Planungsvorstellung durch die Stadt Lauf als Träger der Planungshoheit legitim sein.

Bei den Doppelhäusern entlang der Beethovenstraße wird im vorliegenden überarbeiteten Entwurf auf das ausgebaute Dachgeschoss verzichtet.

Eine Präcedenzwirkung für umliegende Grundstücke kann aus den Festsetzungen des Tekturplans nicht abgeleitet werden, da hier nach wie vor die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans anzuwenden sind.

Eine Auswirkung auf die Werthaltigkeit der Bestandsgrundstücke kann nicht gesehen werden.

Auf das zum Zeitpunkt der Erstellung der Schalluntersuchungen im Februar 2015 in Teilbereichen noch angedachte 4. Geschoss wurde bei der Aufstellung des Tekturplans im Dezember 2015 bereits verzichtet.

Die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurde von der PB Consult GmbH, Rothenburger Straße 5, 90441 Nürnberg mit Bericht vom 15.06.2016 gutachterlich untersucht. Dabei wurden für die Spitzenstunden (jeweils von 07:15 – 08:15 Uhr und von 16:30 – 17:30 Uhr) ein zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr von 32 Kfz/h bzw. 40 Kfz/h ermittelt, die etwa zur Hälfte über die Beethovenstraße und die Erbsenbodenstraße an- bzw. abfahren. Als Fazit der Untersuchungen stellt der Gutachter auf Seite 29 fest, dass das Neubaugebiet aus verkehrlicher Sicht als unkritisch einzustufen ist.

Aktuell ist die Telemannstraße als Verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Die Straßenraumgestaltung ist so angelegt, dass der gesamte Straßenraum gut eingesehen werden kann und durch die S-Kurve und den schmalen Querschnitt eine langsame Fahrweise gefördert wird. Durch die beschriebene, die Schulwegsicherheit fördernde und zweckmäßige Straßenraumgestaltung und Verkehrsregelung, ist auch nach Realisierung des Neubaugebietes die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer gegeben (Gutachten PB Consult Seite 29).

Weiterhin wurde im aktuellen Entwurfsstand die Zufahrt zu der Tiefgarage und den weiteren Stellplätzen nicht mehr über die Telemannstraße sondern direkt von der Beethovenstraße aus geplant. Über die Telemannstraße werden nun nur noch 7 private Stellplätze angefahren, d.h. die Verkehrszahlen werden sich hier nur unwesentlich erhöhen. Die Verkehrssicherheit für Fußgänger wird dadurch nicht verschlechtert.

Die Einfahrtszonen in verkehrsberuhigte Bereiche werden in Lauf grundsätzlich mit einem Pflasterbelag ausgeführt. Dies dient der Verkehrssicherheit, da der Kraftfahrer durch die Belagsänderung zusätzlich zur Beschilderung auf die veränderte Verkehrssituation aufmerksam gemacht wird. Bei Beachtung der zulässigen Schrittgeschwindigkeit entstehen dabei keine unzulässigen Lärmwerte.

Aufgrund der im Verkehrsgutachten ermittelten Verkehrszahlen zu den Spitzenstunden ist die Aussage des Schallgutachters plausibel und nachvollziehbar.

Der vorgeschlagene Ortstermin wurde am 21.09.2016 durchgeführt.

Zu Einwendung 16:

Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt mit : Stimmen:

Für den Geltungsbereich des Tekturplans sind seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Am Steinbruch“ im Jahr 1997 völlig andere Festsetzungen gültig als in den angrenzenden Quartieren für Einzel- und Doppelhausbebauung. So sieht der rechtskräftige Bebauungsplan für den Bereich des Tekturplans eine Sonderbaufläche für Kirche, kirchliche Zwecke dienende Gebäude und sozialen Zwecken dienende Gebäude (Kindergarten) vor mit einer von Anfang an dichteren Bebauung. Wie angeführt, ist der Bebauungsplan seit fast 20 Jahren rechtskräftig. Wenn sich nach dieser Zeit herausstellt, dass die ursprünglichen Planungsintentionen hinfällig geworden sind, muss eine Änderung und Anpassung an heutige Planungsvorstellung durch die Stadt Lauf als Träger der Planungshoheit legitim sein.

Das Bebauungskonzept mit bis zu dreigeschossigen Gebäuden wurde vom Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss bewusst beschlossen, nachdem im Stadtgebiet Bedarf an Geschosswohnungsbau vorhanden ist und auch an den Geltungsbereich des Tekturplans bereits Geschosswohnungsbauten unmittelbar anschließen.

Die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurde von der PB Consult GmbH, Rothenburger Straße 5, 90441 Nürnberg mit Bericht vom 15.06.2016 gutachterlich untersucht. Dabei wurden für die Spitzenstunden (jeweils von 07:15 – 08:15 Uhr und von 16:30 – 17:30 Uhr)

ein zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr von 32 Kfz/h bzw. 40 Kfz/h ermittelt, die etwa zur Hälfte über die Beethovenstraße und die Erbsenbodenstraße an- bzw. abfahren. Als Fazit der Untersuchungen stellt der Gutachter auf Seite 29 fest, dass das Neubaugebiet aus verkehrlicher Sicht als unkritisch einzustufen ist.

Die schallschutztechnischen Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung der IBAS Ingenieurgesellschaft vom 26.02.2015 kommen auf Seite 13 zu dem Ergebnis, dass aufgrund der vergleichsweise geringen Frequentierung der bestehenden Straßen keine relevanten Immissionspegel im Plangebiet hervorgerufen werden. Aufgrund der im Verkehrsgutachten ermittelten Verkehrszahlen zu den Spitzenstunden ist die Aussage des Schallgutachters plausibel und nachvollziehbar.

Die überarbeitete Planung sieht vor, das bestehende Gelände im Kuppenbereich um bis zu 2 m abzutragen. Die Oberkante des Fertigfußbodens der Gebäude an der Erbsenbodenstraße liegt damit ca. 2 m unterhalb des bestehenden Fußwegs an der Nordseite des Baugrundstücks. Dadurch wird die Höhenentwicklung der dreigeschossigen Baukörper gegenüber der umliegenden Bebauung optisch merkbar verträglicher. Die Höhenlage der Baukörper wird im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen fixiert.

Zu Einwendung 17:

Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt mit : Stimmen:

1. Im Gegensatz zum Erstentwurf wurden die Gebäudegruppen weitgehend in Einzelgebäude aufgelöst. Außerdem wurden die Neubauten besser dem Geländeverlauf angepasst und in Teilbereichen die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses bis zu 2 m unter das bestehende Geländeniveau gelegt. Die Oberkante des Fertigfußbodens der Gebäude an der Erbsenbodenstraße liegt damit ca. 2 m unterhalb des bestehenden Fußwegs an der Nordseite des Baugrundstücks. Dadurch wird die Höhenentwicklung der dreigeschossigen Baukörper gegenüber der umliegenden Bebauung optisch merkbar verträglicher. Die Höhenlage der Baukörper wird im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen fixiert. Aufgrund der Änderung bei den Gebäudegrundrissen (Aufgliederung der Gebäudegruppen in einzelne Gebäude) hat die Überrechnung der Werte gezeigt, dass eine GFZ von 0,8 nicht überschritten wird. Dies entspricht den Werten im rechtskräftigen Bebauungsplan in diesem Quartier. Die nach der Bayerischen Bauordnung notwendigen Abstandsflächen werden alle eingehalten, z.T. sogar weit unterschritten. Die ausreichende Belichtung und Belüftung der bestehenden Gebäude ist somit sichergestellt. Das Bebauungskonzept wurde vom Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss bewusst beschlossen, nachdem im Stadtgebiet Bedarf an Geschosswohnungsbau vorhanden ist und auch an den Geltungsbereich des Tekturplans bereits Geschosswohnungsbauten unmittelbar anschließen. Eine vollständige Reduzierung auf zwei Vollgeschosse im Tekturplanbereich kann deshalb nicht erfolgen.
2. Die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurde von der PB Consult GmbH, Rothenburger Straße 5, 90441 Nürnberg mit Bericht vom 15.06.2016 gutachterlich untersucht. Dabei wurden für die Spitzenstunden (jeweils von 07:15 – 08:15 Uhr und von 16:30 – 17:30 Uhr) ein zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr von 32 Kfz/h bzw. 40 Kfz/h ermittelt, die etwa zur Hälfte über die Beethovenstraße und die Erbsenbodenstraße an- bzw. abfahren. Als Fazit der Untersuchungen stellt der Gutachter auf Seite 29 fest, dass das

Neubaugebiet aus verkehrlicher Sicht als unkritisch einzustufen ist.

Im vorliegenden überarbeiteten Entwurf ist zur Erbsenboden Straße nur noch eine Grundstückszufahrt vorgesehen.

Aufgrund der im Verkehrsgutachten ermittelten zusätzlichen Verkehrsmengen sind für die Angrenzer keine unzumutbaren Belästigungen durch Lärm und Abgase zu erwarten.

3. Die hydraulische Prognoseberechnung der Kanalisation hat ergeben, dass unter Berücksichtigung einer 3-jährigen Regenhäufigkeit bei einer Einleitung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers in den Kanal in der Beethovenstraße kein Überstau hervorgerufen wird. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass eine Einleitung von häuslichem Schmutz- und Regenwasser nur in den Kanal in der Beethovenstraße zulässig ist. Die Kanäle in der Telemannstraße und der Erbsenbodenstraße werden nicht zusätzlich belastet. (Gauß GmbH & Co. Engineering KG, Passauer Straße 7, 90480 Nürnberg, Ergebnisbericht vom 05.08.2016, Seite 5)
4. Entsprechend der Baugrunderkundung (Geotechnischen Bericht vom 26.09.2016 der SfG, GmbH, Guntherstr. 61, 90461 Nürnberg) ist im Einflussbereich der geplanten Maßnahme kein durchgängiger Grundwasserspiegel vorhanden. Lediglich in 3 der insgesamt 17 Bohrungen wurde "lokales" Schichtenwasser in Tiefen von rd. 1,7 bis 2,8 m unter Geländeoberkante festgestellt. Auswirkungen wie Setzungen auf den Nachbargrundstücken sind daher nach Aussage des Sachverständigen nicht zu befürchten (ergänzende E-Mail des Gutachters vom 07.12.2016).

Durch die Änderung des Bebauungsplans von „Sonderbaufläche für Gemeinbedarf“ (Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kirchen und kirchlichen Einrichtungen dienenden Gebäuden und Einrichtungen) zu einem allgemeinen Wohngebiet wird trotz einer verträglichen Verdichtung keine Abstufung der Wohnqualität gesehen die einen Wertverlust der Bestandsgrundstücke zur Folge hätte.

Zu Einwendung 18:

Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt mit : Stimmen:

Die überarbeitete Planung sieht vor, das bestehende Gelände im Kuppenbereich um bis zu 2 m abzutragen. Die Oberkante des Fertigfußbodens der Gebäude an der Erbsenbodenstraße liegt damit ca. 2 m unterhalb des bestehenden Fußwegs an der Nordseite des Baugrundstücks. Dadurch wird die Höhenentwicklung der dreigeschossigen Baukörper gegenüber der umliegenden Bebauung optisch merkbar verträglicher. Die Höhenlage der Baukörper wird im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen fixiert. Weiterhin wurden die Baukörper im Bereich des nördlich gelegenen Fußwegs in Einzelgebäude aufgegliedert und z.T. auf 2 Vollgeschosse reduziert. Die nach der Bayerischen Bauordnung notwendigen Abstandsflächen werden alle eingehalten, z.T. sogar weit unterschritten. Die ausreichende Belichtung und Belüftung der bestehenden Gebäude ist somit sichergestellt. Eine erdrückende Wirkung der Neubebauung oder eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots wird nicht gesehen.

Durch die Änderung des Bebauungsplans von „Sonderbaufläche für Gemeinbedarf“ (Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kirchen und kirchlichen Einrichtungen dienenden Gebäuden und Einrichtungen) zu einem allgemeinen Wohngebiet wird trotz einer verträglichen Verdichtung keine Abstufung der Wohnqualität gesehen die einen Wertverlust der

Bestandsgrundstücke zur Folge hätte.

Eine Umweltprüfung ist aufgrund der Tatsache, dass der Bereich des Tekturplans seit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Am Steinbruch“ im Jahr 1997 Baurecht besitzt, nach den geltenden Rechtsvorschriften entbehrlich.

Die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurde von der PB Consult GmbH, Rothenburger Straße 5, 90441 Nürnberg mit Bericht vom 15.06.2016 gutachterlich untersucht. Dabei wurden für die Spitzenstunden (jeweils von 07:15 – 08:15 Uhr und von 16:30 – 17:30 Uhr) ein zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr von 32 Kfz/h bzw. 40 Kfz/h ermittelt, die etwa zur Hälfte über die Beethovenstraße und die Erbsenbodenstraße an- bzw. abfahren. Als Fazit der Untersuchungen stellt der Gutachter auf Seite 29 fest, dass das Neubaugebiet aus verkehrlicher Sicht als unkritisch einzustufen ist.

Entsprechend der Baugrunderkundung (Geotechnischen Bericht vom 26.09.2016 der SfG, GmbH, Guntherstr. 61, 90461 Nürnberg) ist im Einflussbereich der geplanten Maßnahme kein durchgängiger Grundwasserspiegel vorhanden. Lediglich in 3 der insgesamt 17 Bohrungen wurde "lokales" Schichtenwasser in Tiefen von rd. 1,7 bis 2,8 m unter Geländeoberkante festgestellt. Auswirkungen wie Setzungen auf den Nachbargrundstücken sind daher nach Aussage des Sachverständigen nicht zu befürchten (ergänzende E-Mail des Gutachters vom 07.12.2016). Die vorgeschlagene Gesprächsrunde mit allen Beteiligten fand im Rahmen eines Ortstermins am 21.09.2016 statt.

Das Bebauungskonzept wurde vom Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss bewusst beschlossen, nachdem im Stadtgebiet Bedarf an Geschosswohnungsbau vorhanden ist und auch an den Geltungsbereich des Tekturplans bereits Geschosswohnungsbauten unmittelbar anschließen. Eine Reduzierung der Bebauung auf zweigeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser im Tekturplanbereich kann deshalb nicht erfolgen.

Zu Einwendung 19:

Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt mit : Stimmen:

Das Bebauungskonzept wurde vom Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss bewusst beschlossen, nachdem im Stadtgebiet Bedarf an Geschosswohnungsbau vorhanden ist und auch an den Geltungsbereich des Tekturplans bereits Geschosswohnungsbauten unmittelbar anschließen.

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von maximal 0,4 sind ausreichend Freiräume und Grünflächen gewährleistet.

Durch die Änderung des Bebauungsplans von „Sonderbaufläche für Gemeinbedarf“ (Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kirchen und kirchlichen Einrichtungen dienenden Gebäuden und Einrichtungen) zu einem allgemeinen Wohngebiet wird trotz einer verträglichen Verdichtung keine Abstufung der Wohnqualität gesehen die einen Wertverlust der Bestandsgrundstücke zur Folge hätte.

Für den Geltungsbereich des Tekturplans sind seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Am Steinbruch“ im Jahr 1997 völlig andere Festsetzungen gültig als in den angrenzenden Quartieren für Einzel- und Doppelhausbebauung. So sieht der rechtskräftige Bebauungsplan für den Bereich des Tekturplans eine Sonderbaufläche für Kirche, kirchliche Zwecke dienende Gebäude und sozialen Zwecken dienende Gebäude (Kindergarten) vor mit einer von Anfang an dichteren Bebauung. Wie angeführt, ist der Bebauungsplan seit fast 20 Jahren rechtskräftig. Wenn sich nach

dieser Zeit herausstellt, dass die ursprünglichen Planungsintentionen hinfällig geworden sind, muss eine Änderung und Anpassung an heutige Planungsvorstellung durch die Stadt Lauf als Träger der Planungshoheit legitim sein.

Die nach der Bayerischen Bauordnung notwendigen Abstandsflächen werden alle eingehalten, z.T. sogar weit unterschritten. Die ausreichende Belichtung und Belüftung der bestehenden Gebäude ist somit sichergestellt. Außerdem werden die Doppelhäuser an der Beethovenstraße nun ohne ausgebautes Dachgeschoss ausgebildet und gemäß dem Geländeverlauf höhenmäßig gestaffelt, sodass keine höheren Gebäude entstehen als im Bestand.

Durch die Überarbeitung des Planungskonzepts wurde die Zahl der Wohneinheiten auf ca. 60 verringert.

Die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurde von der PB Consult GmbH, Rothenburger Straße 5, 90441 Nürnberg mit Bericht vom 15.06.2016 gutachterlich untersucht. Dabei wurden für die Spitzenstunden (jeweils von 07:15 – 08:15 Uhr und von 16:30 – 17:30 Uhr) ein zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr von 32 Kfz/h bzw. 40 Kfz/h ermittelt, die etwa zur Hälfte über die Beethovenstraße und die Erbsenbodenstraße an- bzw. abfahren. Als Fazit der Untersuchungen stellt der Gutachter auf Seite 29 fest, dass das Neubaugebiet aus verkehrlicher Sicht als unkritisch einzustufen ist.

An der Einmündung der Daschstraße in die Eschenauer Straße erhöht sich während des Schulverkehrs am Morgen aufgrund der aktuell bereits hohen Auslastung die Wartezeit für Linksabbieger. Der Knotenpunkt bleibt aber weiterhin funktionsfähig. Aus der Einzelknotenuntersuchung des Knotenpunkts Eschenauer Straße / Nürnberger Straße lässt sich feststellen, dass durch den zusätzlichen Verkehr keine Verschlechterung der Qualitätsstufe eintritt. Außerdem ist eine Optimierung des Signalprogramms in Planung, nach dessen Umsetzung davon auszugehen ist, dass sich der Einfluss des Neubaugebietes auf den Knotenpunkt reduzieren wird und die zusätzlichen Wartezeiten für die Verkehrsteilnehmer kaum bemerkbar sein werden. (Gutachten PB Consult Seite 14-26).

Aufgrund der im Verkehrsgutachten ermittelten zusätzlichen Verkehrsmengen sind für die Angrenzer keine unzumutbaren Belästigungen durch Verkehrslärm zu erwarten. Aktuell ist die Telemannstraße als Verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Die Straßenraumgestaltung ist so angelegt, dass der gesamte Straßenraum gut eingesehen werden kann und durch die S-Kurve und den schmalen Querschnitt eine langsame Fahrweise gefördert wird. Durch die beschriebene, die Schulwegsicherheit fördernde und zweckmäßige Straßenraumgestaltung und Verkehrsregelung, ist auch nach Realisierung des Neubaugebietes die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer gegeben (Gutachten PB Consult Seite 29).

Weiterhin wurde im aktuellen Entwurfsstand die Zufahrt zu der Tiefgarage und den weiteren Stellplätzen nicht mehr über die Telemannstraße sondern direkt von der Beethovenstraße aus geplant. Über die Telemannstraße werden nun nur noch 7 private Stellplätze angefahren, d.h. die Verkehrszahlen werden sich hier nur unwesentlich erhöhen. Die Schulwegsicherheit wird dadurch nicht gefährdet.

Entsprechend der Baugrunderkundung (Geotechnischen Bericht vom 26.09.2016 der SfG, GmbH, Guntherstr. 61, 90461 Nürnberg) ist im Einflussbereich der geplanten Maßnahme kein durchgängiger Grundwasserspiegel vorhanden. Lediglich in 3 der insgesamt 17 Bohrungen wurde "lokales" Schichtenwasser in Tiefen von rd. 1,7 bis 2,8 m unter Geländeoberkante festgestellt. Auswirkungen wie Setzungen auf den Nachbargrundstücken sind daher nach Aussage des Sachverständigen nicht zu befürchten (ergänzende E-Mail des Gutachters vom 07.12.2016).

Eine Reduzierung der Bebauung im gesamten Tekturplanbereich auf eine maximal zweigeschossige Bebauung kann aus den vorgenannten Aspekten nicht befürwortet werden.

Der vorgeschlagene Ortstermin wurde am 21.09.2016 durchgeführt.

Zu Einwendung 20:

Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt mit : Stimmen:

1. Für den Geltungsbereich des Tekturplans sind seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Am Steinbruch“ im Jahr 1997 völlig andere Festsetzungen gültig als in den angrenzenden Quartieren für Einzel- und Doppelhausbebauung. So sieht der rechtskräftige Bebauungsplan für den Bereich des Tekturplans eine Sonderbaufläche für Kirche, kirchliche Zwecke dienende Gebäude und sozialen Zwecken dienende Gebäude (Kindergarten) vor mit einer von Anfang an dichteren Bebauung. Wie angeführt, ist der Bebauungsplan seit fast 20 Jahren rechtskräftig. Wenn sich nach dieser Zeit herausstellt, dass die ursprünglichen Planungsintentionen hinfällig geworden sind, muss eine Änderung und Anpassung an heutige Planungsvorstellung durch die Stadt Lauf als Träger der Planungshoheit legitim sein.

Das Bebauungskonzept mit bis zu dreigeschossigen Gebäuden wurde vom Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss bewusst beschlossen, nachdem im Stadtgebiet Bedarf an Geschosswohnungsbau vorhanden ist und auch an den Geltungsbereich des Tekturplans bereits Geschosswohnungsbauten unmittelbar anschließen.

Die nach der Bayerischen Bauordnung notwendigen Abstandsflächen werden alle eingehalten, z.T. sogar weit unterschritten. Die ausreichende Belichtung und Belüftung der bestehenden Gebäude ist somit sichergestellt. Außerdem werden die Doppelhäuser an der Beethovenstraße nun ohne ausgebautes Dachgeschoss ausgebildet und gemäß dem Geländeverlauf höhenmäßig gestaffelt, sodass keine höheren Gebäude entstehen als im Bestand.

Die überarbeitete Planung sieht weiterhin vor, das bestehende Gelände im Kuppenbereich um bis zu 2 m abzutragen. Die Oberkante des Fertigfußbodens der Gebäude an der Erbsenbodenstraße liegt damit ca. 2 m unterhalb des bestehenden Fußwegs an der Nordseite des Baugrundstücks. Dadurch wird die Höhenentwicklung der dreigeschossigen Baukörper gegenüber der umliegenden Bebauung optisch merkbar verträglicher. Die Höhenlage der Baukörper wird im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen fixiert.
2. Die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurde von der PB Consult GmbH, Rothenburger Straße 5, 90441 Nürnberg mit Bericht vom 15.06.2016 gutachterlich untersucht. Dabei wurden für die Spitzenstunden (jeweils von 07:15 – 08:15 Uhr und von 16:30 – 17:30 Uhr) ein zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr von 32 Kfz/h bzw. 40 Kfz/h ermittelt, die etwa zur Hälfte über die Beethovenstraße und die Erbsenbodenstraße an- bzw. abfahren. Als Fazit der Untersuchungen stellt der Gutachter auf Seite 29 fest, dass das Neubaugebiet aus verkehrlicher Sicht als unkritisch einzustufen ist.

Die Einmündung der Beethovenstraße in die Daschstraße wird aufgrund der ermittelten Verkehrsbelastung als unproblematisch gesehen, da sich Wartezeiten von unter 10 Sekunden ergeben. An der Einmündung der Daschstraße in die Eschenauer Straße erhöht sich während des Schulverkehrs am Morgen aufgrund der aktuell bereits hohen Auslastung die Wartezeit für Linksabbieger. Der Knotenpunkt bleibt aber weiterhin funktionsfähig.

Aus der Einzelknotenuntersuchung des Knotenpunkts Eschenauer Straße / Nürnberger Straße lässt sich feststellen, dass durch den zusätzlichen Verkehr keine Verschlechterung der Qualitätsstufe eintritt. Außerdem ist eine Optimierung des Signalprogramms in Planung, nach dessen Umsetzung davon auszugehen ist, dass sich der Einfluss des Neubaugebietes auf den Knotenpunkt reduzieren wird und die zusätzlichen Wartezeiten für die Verkehrsteilnehmer kaum bemerkbar sein werden. (Gutachten PB Consult Seite 14-26).

Auch die Parkraumsituation wurde vom Verkehrsgutachter untersucht. Die Bestandsaufnahme ergab, dass die bestehenden öffentlichen Parkplätze im Mittel nur zu unter 50 % ausgelastet sind. Nach den „Empfehlungen für Verkehrserhebungen (EVE)“ ist bei einer Auslastung von unter 60% kein Parkdruck vorhanden. Nachdem für die Neubebauung die Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Lauf zu errichten sind, von denen mindestens 10% als oberirdische Stellplätze auch Besuchern zur Verfügung stehen müssen, ist eine Verlagerung des Parkverkehrs in die umliegenden Straßen nicht zu erwarten (Gutachten PB Consult Seite 26-28).

Die Einfahrt des Parkplatzes der geplanten Wohngemeinschaft in die Beethovenstraße wurde in dem aktuellen Entwurfsstand mit der ursprünglich über die Telemannstraße führende Zufahrt zur Tiefgarage und den weiteren Stellplätzen zusammen gelegt und rückt damit weiter nach Norden. Die Zufahrt befindet sich allerdings weiterhin im Kurvenbereich. Da es sich allerdings um den Außenbogen der Kurve handelt, können die Sichtfelder der Einfahrt bei der Ausgestaltung hergestellt werden (Gutachten PB Consult Seite 29).

3. Entsprechend der Baugrunderkundung (Geotechnischen Bericht vom 26.09.2016 der SfG, GmbH, Guntherstr. 61, 90461 Nürnberg) ist im Einflussbereich der geplanten Maßnahme kein durchgängiger Grundwasserspiegel vorhanden. Lediglich in 3 der insgesamt 17 Bohrungen wurde "lokales" Schichtenwasser in Tiefen von rd. 1,7 bis 2,8 m unter Geländeoberkante festgestellt. Auswirkungen wie Setzungen auf den Nachbargrundstücken sind daher nach Aussage des Sachverständigen nicht zu befürchten (ergänzende E-Mail des Gutachters vom 07.12.2016).
4. Die schallschutztechnischen Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung der IBAS Ingenieurgesellschaft vom 26.02.2015 wurden von einem zertifizierten Gutachterbüro erstellt. Dabei wurden sowohl der Gewerbelärm (THW) wie auch der Verkehrs- und Sportlärm berücksichtigt. Die Grundlagen wurden mit dem Technischen Hilfswerk abgestimmt und auch bestätigt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass in allen Fällen die Immissionsrichtwerte nach DIN 18005 bzw. nach der 18. BImSchV eingehalten werden (Seite 18).
Zusätzlich wurden am Donnerstag, den 15.09.2016, während des wöchentlichen Übungsbetriebs Lärmmessungen vor Ort durchgeführt. Mit diesen Messungen konnte das Ergebnis der Berechnungen bestätigt werden, dass die Verträglichkeit des THW mit der geplanten Wohnbebauung entsprechend den Richtwerten der DIN 18005 „Lärmschutz im Städtebau“ gegeben ist.
5. Die hydraulische Prognoseberechnung der Kanalisation hat ergeben, dass unter Berücksichtigung einer 3-jährigen Regenhäufigkeit bei einer Einleitung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers in den Kanal in der Beethovenstraße kein Überstau hervorgerufen wird. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass eine Einleitung von häuslichem Schmutz- und Regenwasser nur in den Kanal in der Beethovenstraße zulässig ist. Die Kanäle in der Telemannstraße und der Erbsenbodenstraße werden nicht zusätzlich belastet. (Gauß GmbH & Co. Engineering KG, Passauer Straße 7, 90480 Nürnberg, Ergebnisbericht vom 05.08.2016, Seite 5)
6. Die Stadtbuslinie 352 ist zu den Stoßzeiten bei Schulbeginn tatsächlich gut ausgelastet. Zu den restlichen Tageszeiten sind jedoch ausreichende Kapazitäten vorhanden.
7. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde der THW-Ortsverband Lauf und über diesen auch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Nürnberg beteiligt.
8. Eine Präzedenzwirkung für umliegende Grundstücke kann aus den Festsetzungen des Tekturplans nicht abgeleitet werden, da hier nach wie vor die Festsetzungen des

rechtsverbindlichen Bebauungsplans anzuwenden sind. Dies könnte nur mit einem weiteren Änderungsverfahren des Bebauungsplans erreicht werden.

In der Niederschrift über den öffentlichen Teil der 17. Sitzung des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 08.12.2015 wurde zum Tagesordnungspunkt 7 „Aufstellung eines Tekturplans zum Bebauungsplan Nr. 44 ‚Am Steinbruch‘; Aufstellungs- und Billigungsbeschluss“ u.a. ausgeführt, dass außer Wohnungen für Demenz ca. 70 Wohneinheiten in Form von Doppel- oder Reihenhäuser errichtet werden sollen. Die Ausführung der Beschlussvorlage FB 5/098/2015 zu diesem Punkt „Die Restfläche soll mit maximal dreigeschossigen Geschosswohnungsbauten bebaut werden“ ist im Protokoll nicht enthalten. Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss wurde darüber in der Sitzung vom 02.02.2016 informiert. Zur Richtigstellung wurde ein entsprechender Auszug aus dieser Niederschrift der öffentlichen Niederschrift über die 17. Sitzung des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 08.12.2015 beigelegt.

Aus den unter Punkt 1 angeführten Gründen kann eine Reduzierung der Bebauung auf erdgeschossige Gebäude mit ausbaufähigem Dachgeschoss im gesamten Geltungsbereich des Tekturplans nicht befürwortet werden.

Der vorgeschlagene Ortstermin wurde am 21.09.2016 durchgeführt.

Zu Einwendung 21:

Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt mit : Stimmen:

Für den Geltungsbereich des Tekturplans sind seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Am Steinbruch“ im Jahr 1997 völlig andere Festsetzungen gültig als in den angrenzenden Quartieren für Einzel- und Doppelhausbebauung. So sieht der rechtskräftige Bebauungsplan für den Bereich des Tekturplans eine Sonderbaufläche für Kirche, kirchliche Zwecke dienende Gebäude und sozialen Zwecken dienende Gebäude (Kindergarten) vor mit einer von Anfang an dichteren Bebauung. Wie angeführt, ist der Bebauungsplan seit fast 20 Jahren rechtskräftig. Wenn sich nach dieser Zeit herausstellt, dass die ursprünglichen Planungsintentionen hinfällig geworden sind, muss eine Änderung und Anpassung an heutige Planungsvorstellung durch die Stadt Lauf als Träger der Planungshoheit legitim sein.

Das Bebauungskonzept mit bis zu dreigeschossigen Gebäuden wurde vom Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss bewusst beschlossen, nachdem im Stadtgebiet Bedarf an Geschosswohnungsbau vorhanden ist und auch an den Geltungsbereich des Tekturplans bereits Geschosswohnungsbauten unmittelbar anschließen.

Zu Einwendung 22:

Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt mit : Stimmen:

1. Im Gegensatz zum Erstentwurf wurden die Gebäudegruppen weitgehend in Einzelgebäude aufgelöst. Außerdem wurden die Neubauten besser dem Geländeverlauf angepasst und in Teilbereichen die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses bis zu 2 m unter das bestehende Geländeniveau gelegt. Auch wurde in den Randbereichen die Geschosshöhe teilweise von drei

Vollgeschossen auf zwei reduziert, etwa wurde bei den Doppelhäusern entlang der Beethovenstraße auf das ausgebaute Dachgeschoss verzichtet. Die nach der Bayerischen Bauordnung notwendigen Abstandsflächen werden alle eingehalten, z.T. sogar weit unterschritten. Die ausreichende Belichtung und Belüftung der bestehenden Gebäude ist somit sichergestellt.

2. Die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurde von der PB Consult GmbH, Rothenburger Straße 5, 90441 Nürnberg mit Bericht vom 15.06.2016 gutachterlich untersucht. Dabei wurden für die Spitzenstunden (jeweils von 07:15 – 08:15 Uhr und von 16:30 – 17:30 Uhr) ein zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr von 32 Kfz/h bzw. 40 Kfz/h ermittelt, die etwa zur Hälfte über die Beethovenstraße und die Erbsenbodenstraße an- bzw. abfahren. Als Fazit der Untersuchungen stellt der Gutachter auf Seite 29 fest, dass das Neubaugebiet aus verkehrlicher Sicht als unkritisch einzustufen ist. Aufgrund der im Verkehrsgutachten ermittelten zusätzlichen Verkehrsmengen sind für die Angrenzer keine unzumutbaren Belästigungen durch Lärm und Abgase zu erwarten.
3. Entsprechend der Baugrunderkundung (Geotechnischen Bericht vom 26.09.2016 der SfG, GmbH, Guntherstr. 61, 90461 Nürnberg) ist im Einflussbereich der geplanten Maßnahme kein durchgängiger Grundwasserspiegel vorhanden. Lediglich in 3 der insgesamt 17 Bohrungen wurde "lokales" Schichtenwasser in Tiefen von rd. 1,7 bis 2,8 m unter Geländeoberkante festgestellt. Auswirkungen wie Setzungen auf den Nachbargrundstücken sind daher nach Aussage des Sachverständigen nicht zu befürchten (ergänzende E-Mail des Gutachters vom 07.12.2016).

Der vorgeschlagene Ortstermin wurde am 21.09.2016 durchgeführt.

Zu Einwendung 23:

Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt mit : Stimmen:

Für den Geltungsbereich des Tekturplans sind seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Am Steinbruch“ im Jahr 1997 völlig andere Festsetzungen gültig als in den angrenzenden Quartieren für Einzel- und Doppelhausbebauung. So sieht der rechtskräftige Bebauungsplan für den Bereich des Tekturplans eine Sonderbaufläche für Kirche, kirchliche Zwecke dienende Gebäude und sozialen Zwecken dienende Gebäude (Kindergarten) vor mit einer von Anfang an dichteren Bebauung. Wie angeführt, ist der Bebauungsplan seit fast 20 Jahren rechtskräftig. Wenn sich nach dieser Zeit herausstellt, dass die ursprünglichen Planungsintentionen hinfällig geworden sind, muss eine Änderung und Anpassung an heutige Planungsvorstellung durch die Stadt Lauf als Träger der Planungshoheit legitim sein.

In der Baunutzungsverordnung ist in § 3 geregelt, dass in reinen und allgemeinen Wohngebieten immer auch solche Wohngebäude wie die geplante Demenzwohngemeinschaft zulässig sind, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Für das Grundstück wurde eine artenschutzrechtliche Erheblichkeitsabschätzung durch das Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, Bayreuth, durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt, dass weder artenschutzrechtlich relevante Tier- noch Pflanzenarten durch die geplante Bebauung betroffen werden. Das Vorhaben verstößt nicht gegen die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes des Bundesnaturschutzrechts, wenn die einschlägigen Vermeidungsmaßnahmen getroffen werden.

Die nach der Bayerischen Bauordnung notwendigen Abstandsflächen werden alle eingehalten, z.T.

sogar weit unterschritten. Die ausreichende Belichtung und Belüftung der bestehenden Gebäude ist somit sichergestellt.

Die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurde von der PB Consult GmbH, Rothenburger Straße 5, 90441 Nürnberg mit Bericht vom 15.06.2016 gutachterlich untersucht. Dabei wurden für die Spitzenstunden (jeweils von 07:15 – 08:15 Uhr und von 16:30 – 17:30 Uhr) ein zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr von 32 Kfz/h bzw. 40 Kfz/h ermittelt, die etwa zur Hälfte über die Beethovenstraße und die Erbsenbodenstraße an- bzw. abfahren. Als Fazit der Untersuchungen stellt der Gutachter auf Seite 29 fest, dass das Neubaugebiet aus verkehrlicher Sicht als unkritisch einzustufen ist.

Aufgrund der im Verkehrsgutachten ermittelten zusätzlichen Verkehrsmengen sind für die Angrenzer keine unzumutbaren Belästigungen durch Lärm und Abgase zu erwarten.

Aktuell ist die Telemannstraße als Verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Die Straßenraumgestaltung ist so angelegt, dass der gesamte Straßenraum gut eingesehen werden kann und durch die S-Kurve und den schmalen Querschnitt eine langsame Fahrweise gefördert wird. Durch die beschriebene, die Schulwegsicherheit fördernde und zweckmäßige Straßenraumgestaltung und Verkehrsregelung, ist auch nach Realisierung des Neubaugebietes die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer gegeben (Gutachten PB Consult Seite 29). Als Verbindung von der Telemannstraße zur Erbsenbodenstraße ist bereits ein Fußweg vorhanden. Das Bebauungskonzept mit bis zu dreigeschossigen Gebäuden wurde vom Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss bewusst beschlossen, nachdem im Stadtgebiet Bedarf an Geschosswohnungsbau vorhanden ist und auch an den Geltungsbereich des Tekturplans bereits Geschosswohnungsbauten unmittelbar anschließen.

Ein Ortstermin mit Vertretern des Bau-, Umwelt- Stadtentwicklungsausschusses wurde am 21.09.2016 durchgeführt.

Zu Einwendung 24:

Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt mit : Stimmen:

Es wird darauf hingewiesen, dass durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 44 „Am Steinbruch“ bereits seit 1997 für den Geltungsbereich des Tekturplans Baurecht besteht. Die nach der Bayerischen Bauordnung notwendigen Abstandsflächen werden alle eingehalten, z.T. sogar weit unterschritten. Die ausreichende Belichtung und Belüftung der bestehenden Gebäude ist somit sichergestellt.

Das Bebauungskonzept mit bis zu dreigeschossigen Gebäuden wurde vom Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss bewusst beschlossen, nachdem im Stadtgebiet Bedarf an Geschosswohnungsbau vorhanden ist und auch an den Geltungsbereich des Tekturplans bereits Geschosswohnungsbauten unmittelbar anschließen.

Ein Ortstermin mit Vertretern des Bau-, Umwelt- Stadtentwicklungsausschusses wurde am 21.09.2016 durchgeführt.

Zu Einwendung 25: siehe gleichlautende Einwendung 12,13 und 14

Zu Einwendung 26:

Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt mit : Stimmen:

Für den Geltungsbereich des Tekturplans sind seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Am Steinbruch“ im Jahr 1997 völlig andere Festsetzungen gültig als in den angrenzenden Quartieren für Einzel- und Doppelhausbebauung. So sieht der rechtskräftige Bebauungsplan für den Bereich des Tekturplans eine Sonderbaufläche für Kirche, kirchliche Zwecke dienende Gebäude und sozialen Zwecken dienende Gebäude (Kindergarten) vor mit einer von Anfang an dichteren Bebauung. Wie angeführt, ist der Bebauungsplan seit fast 20 Jahren rechtskräftig. Wenn sich nach dieser Zeit herausstellt, dass die ursprünglichen Planungsintentionen hinfällig geworden sind, muss eine Änderung und Anpassung an heutige Planungsvorstellung durch die Stadt Lauf als Träger der Planungshoheit legitim sein.

Das Bebauungskonzept mit bis zu dreigeschossigen Gebäuden wurde vom Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss bewusst beschlossen, nachdem im Stadtgebiet Bedarf an Geschosswohnungsbau vorhanden ist und auch an den Geltungsbereich des Tekturplans bereits Geschosswohnungsbauten unmittelbar anschließen.

Die nun vorliegende überarbeitete Planung sieht vor, das bestehende Gelände im Kuppenbereich um bis zu 2 m abzutragen. Die Oberkante des Fertigfußbodens der Gebäude an der Erbsenbodenstraße liegt damit ca. 2 m unterhalb des bestehenden Fußwegs an der Nordseite des Baugrundstücks. Dadurch wird die Höhenentwicklung der dreigeschossigen Baukörper gegenüber der umliegenden Bebauung optisch merkbar verträglicher. Die Höhenlage der Baukörper wird im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen fixiert.

Aus den vorgenannten Gründen kann eine Reduzierung der Bebauung auf Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser im gesamten Geltungsbereich des Tekturplans nicht befürwortet werden.

Die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurde von der PB Consult GmbH, Rothenburger Straße 5, 90441 Nürnberg mit Bericht vom 15.06.2016 gutachterlich untersucht. Dabei wurden für die Spitzenstunden (jeweils von 07:15 – 08:15 Uhr und von 16:30 – 17:30 Uhr) ein zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr von 32 Kfz/h bzw. 40 Kfz/h ermittelt, die etwa zur Hälfte über die Beethovenstraße und die Erbsenbodenstraße an- bzw. abfahren. Als Fazit der Untersuchungen stellt der Gutachter auf Seite 29 fest, dass das Neubaugebiet aus verkehrlicher Sicht als unkritisch einzustufen ist.

Eine Aufteilung des Verkehrs aus dem Tekturplanbereich auf die Beethovenstraße und die Erbsenbodenstraße ist vorgesehen.

Auch die Parkraumsituation wurde vom Verkehrsgutachter untersucht. Die Bestandsaufnahme ergab, dass die bestehenden öffentlichen Parkplätze im Mittel nur zu unter 50 % ausgelastet sind. Nach den „Empfehlungen für Verkehrserhebungen (EVE)“ ist bei einer Auslastung von unter 60% kein Parkdruck vorhanden. Nachdem für die Neubebauung die Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Lauf zu errichten sind, von denen mindestens 10% als oberirdische Stellplätze auch Besuchern zur Verfügung stehen müssen, ist eine Verlagerung des Parkverkehrs in die umliegenden Straßen nicht zu erwarten (Gutachten PB Consult Seite 26-28).

Zu Einwendung 27:

Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt mit : Stimmen:

1. Die hydraulische Prognoseberechnung der Kanalisation hat ergeben, dass unter Berücksichtigung einer 3-jährigen Regenhäufigkeit bei einer Einleitung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers in den Kanal in der Beethovenstraße kein Überstau hervorgerufen wird. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass eine Einleitung von häuslichem Schmutz- und Regenwasser nur in den Kanal in der Beethovenstraße zulässig ist. Die Kanäle

in der Telemannstraße und der Erbsenbodenstraße werden nicht zusätzlich belastet. (Gauff GmbH & Co. Engineering KG, Passauer Straße 7, 90480 Nürnberg, Ergebnisbericht vom 05.08.2016, Seite 5)

2. Entsprechend der Baugrunderkundung (Geotechnischen Bericht vom 26.09.2016 der SfG, GmbH, Guntherstr. 61, 90461 Nürnberg) ist im Einflussbereich der geplanten Maßnahme kein durchgängiger Grundwasserspiegel vorhanden. Lediglich in 3 der insgesamt 17 Bohrungen wurde "lokales" Schichtenwasser in Tiefen von rd. 1,7 bis 2,8 m unter Geländeoberkante festgestellt. Auswirkungen wie Setzungen auf den Nachbargrundstücken sind daher nach Aussage des Sachverständigen nicht zu befürchten (ergänzende E-Mail des Gutachters vom 07.12.2016).
3. Die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurde von der PB Consult GmbH, Rothenburger Straße 5, 90441 Nürnberg mit Bericht vom 15.06.2016 gutachterlich untersucht. Dabei wurden für die Spitzenstunden (jeweils von 07:15 – 08:15 Uhr und von 16:30 – 17:30 Uhr) ein zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr von 32 Kfz/h bzw. 40 Kfz/h ermittelt, die etwa zur Hälfte über die Beethovenstraße und die Erbsenbodenstraße an- bzw. abfahren. Als Fazit der Untersuchungen stellt der Gutachter auf Seite 29 fest, dass das Neubaugebiet aus verkehrlicher Sicht als unkritisch einzustufen ist.
Die Einmündung der Beethovenstraße in die Daschstraße wird aufgrund der ermittelten Verkehrsbelastung als unproblematisch gesehen, da sich Wartezeiten von unter 10 Sekunden ergeben. An der Einmündung der Daschstraße in die Eschenauer Straße erhöht sich während des Schulverkehrs am Morgen aufgrund der aktuell bereits hohen Auslastung die Wartezeit für Linksabbieger. Der Knotenpunkt bleibt aber weiterhin funktionsfähig.
Aus der Einzelknotenuntersuchung des Knotenpunkts Eschenauer Straße / Nürnberger Straße lässt sich feststellen, dass durch den zusätzlichen Verkehr keine Verschlechterung der Qualitätsstufe eintritt. Außerdem ist eine Optimierung des Signalprogramms in Planung, nach dessen Umsetzung davon auszugehen ist, dass sich der Einfluss des Neubaugebietes auf den Knotenpunkt reduzieren wird und die zusätzlichen Wartezeiten für die Verkehrsteilnehmer kaum bemerkbar sein werden. (Gutachten PB Consult Seite 14-26).
4. Im Gegensatz zum Erstentwurf wurden die Gebäudegruppen weitgehend in Einzelgebäude aufgelöst. Außerdem wurden die Neubauten besser dem Geländeverlauf angepasst und in Teilbereichen die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses bis zu 2 m unter das bestehende Geländeniveau gelegt. Die Oberkante des Fertigfußbodens der Gebäude an der Erbsenbodenstraße liegt damit ca. 2 m unterhalb des bestehenden Fußwegs an der Nordseite des Baugrundstücks. Dadurch wird die Höhenentwicklung der dreigeschossigen Baukörper gegenüber der umliegenden Bebauung optisch merkbar verträglicher. Die Höhenlage der Baukörper wird im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen fixiert.
Aufgrund der Änderung bei den Gebäudegrundrissen (Aufgliederung der Gebäudegruppen in einzelne Gebäude) hat die Überrechnung der Werte gezeigt, dass eine GFZ von 0,8 nicht überschritten wird. Dies entspricht den Werten im rechtskräftigen Bebauungsplan in diesem Quartier.
Die nach der Bayerischen Bauordnung notwendigen Abstandsflächen werden alle eingehalten, z.T. sogar weit unterschritten. Die ausreichende Belichtung und Belüftung der bestehenden Gebäude ist somit sichergestellt.
Das Bebauungskonzept wurde vom Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss bewusst beschlossen, nachdem im Stadtgebiet Bedarf an Geschosswohnungsbau vorhanden ist und auch an den Geltungsbereich des Tekturplans bereits Geschosswohnungsbauten unmittelbar anschließen. Eine vollständige Reduzierung auf zwei Vollgeschosse im Tekturplanbereich kann deshalb nicht erfolgen.

Im Rahmen der Informationsveranstaltungen vorgebrachten weiteren Anregungen und Bedenken:

1. Der geplante Mülltonnenstandort an der Erbsenbodenstraße soll versetzt werden.
2. Die Gebäude sollten mit Flachdach statt Satteldach ausgebildet werden.
3. Ein Bodengutachten ist erforderlich, um die Gefahr von Setzungsrissen im Gebäudebestand aufgrund der Grundwasserproblematik beurteilen zu können.
4. Es sollte geprüft werden, ob eine Tiefgaragenzufahrt direkt von der Beethovenstraße möglich ist.
5. An der Beethovenstraße sollen nur Doppelhäuser mit Erdgeschoss und ausgebauten Dachgeschoss wie im Bestand zugelassen werden.
6. Zur Verdeutlichung der Höhensituation sollte ein Geländeschnitt in Ost-West-Richtung angefertigt werden.
7. Die geplante Demenzwohngemeinschaft soll näher erläutert werden.

Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt mit : Stimmen:

1. Der Müllstandort wurde im Zuge der Planüberarbeitung vom Oktober 2016 verlegt.
2. Die Gebäude werden bis auf die Doppelhäuser mit Flachdach statt Satteldach ausgebildet.
3. Das Bodengutachten liegt mittlerweile vor. Entsprechend der Baugrunderkundung (Geotechnischen Bericht vom 26.09.2016 der SfG, GmbH, Guntherstr. 61, 90461 Nürnberg) ist im Einflussbereich der geplanten Maßnahme kein durchgängiger Grundwasserspiegel vorhanden. Lediglich in 3 der insgesamt 17 Bohrungen wurde "lokales" Schichtenwasser in Tiefen von rd. 1,7 bis 2,8 m unter Geländeoberkante festgestellt. Auswirkungen wie Setzungen auf den Nachbargrundstücken sind daher nach Aussage des Sachverständigen nicht zu befürchten (ergänzende E-Mail des Gutachters vom 07.12.2016).
4. Der aktuelle Entwurfsstand sieht eine Zufahrt zur Tiefgarage und den weiteren Stellplätzen direkt von der Beethovenstraße vor. Auch die Parkplätze der Demenzwohngemeinschaft werden darüber angefahren. Die Telemannstraße wird damit weitgehend von zusätzlichen Pkw-Verkehr entlastet.
5. Im Bebauungsplan werden entlang der Beethovenstraße Doppelhäuser mit Erdgeschoss und Obergeschoss und flachen Satteldach festgesetzt. Auf einen Ausbau des Dachgeschosses wird verzichtet. Reihenhäuser sind nicht mehr zulässig.
6. Der Geländeschnitt in Ost-West-Richtung liegt vor. Außerdem wurde zur Verdeutlichung der Geländesituation und der Höhenentwicklung ein städtebauliches Modell erstellt.
7. Organisationsbeschreibung für Demenz-Wohngemeinschaft
Die katholische Kirchenstiftung St. Otto plant auf einem Teil des Gesamtgrundstücks (ca. 2.100m²) an der Beethovenstraße eine Wohngemeinschaft für an Demenz leidende Menschen mit ca. 12 Plätzen zu errichten.
In dieser Wohngemeinschaft werden die Personen durch die Caritas betreut und versorgt. Es ist eine Rund-um-die-Uhr-Betreuung vorgesehen. Tagsüber sind dafür 2-3 Betreuungskräfte geplant, während der Nacht werden 2 Betreuungskräfte eingesetzt.
Die Führung des Haushaltes wird von der Wohngemeinschaft übernommen. Die Familienangehörigen werden in das Tagesprogramm, welches von Backen, Spielen und Spaziergehen über Therapieangebote wie Gymnastik und Mobilitätsübungen geht, voll mit eingebunden.
Über der Demenz-Wohngemeinschaft im Erdgeschoss werden Wohnungen für Angehörige entstehen (ca. 6-8). So soll die Familiengemeinschaft so lange wie möglich bestehen bleiben.

Die seniorenfreundlichen Wohnungen werden durch ein individuelles Angebot nach dem Modell des Service-Wohnens ergänzt, was ein selbstbestimmtes Wohnen mit gleichzeitig bedarfsorientierter Dienstleistung im Bereich Pflege und Betreuung ermöglicht.

In Kooperation mit der Caritas erhalten die Bewohner Grundleistungen und können jederzeit weitere Zusatz- und Vermittlungsleistungen in Anspruch nehmen, die ihnen sowohl die Unabhängigkeit einer eigenen Lebensführung als auch Sicherheit einer professionellen Versorgung ermöglichen.