

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den im o. g. Tekturplan geplanten Änderungen nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Für das geplante Nutzungskonzept sind die Änderungen in Bezug auf GFZ und Anzahl Vollgeschosse nicht zwingend erforderlich sondern fußen offensichtlich auf Partikularinteressen.

2. In der Begründung zu den neu festzusetzenden Werten bei GFZ und Anzahl Vollgeschosse wird darauf hingewiesen, dass es in einem anderen Teilbereich des Bebauungsplans bereits diese Werte gibt. Diese Bezugnahme ist sachlich richtig, gibt jedoch in keiner Weise die Auswirkungen der geplanten Änderungen wieder. Der Teilbereich, in dem bereits heute GFZ 1,0 und Anzahl Vollgeschosse III bereits gelten, liegt in einer Senke des Baugebiets und stellt den Übergang zwischen der 4-5 geschossigen Bestandsbebauung aus den 60er/70er Jahren und den neuen Einfamilien- und Reihenhäusern im Baugebiet "Am Steinbruch" dar. Der von den geplanten Änderungen betroffene Teilbereich hingegen liegt auf der Kuppe des gesamten Baugebiets. Es ist an drei Seiten umgeben von Einzelhäusern und an der vierten Seite von Mehrfamilienhäusern mit zwei Vollgeschossen + ausgebauten DGs. Diese Mehrfamilienhäuser liegen jedoch schon deutlich tiefer. Die durch die geplanten Änderungen des Bebauungsplans mögliche Bebauung würde also leuchtturmartig über dem gesamten Baugebiet "Am Steinbruch" thronen und zu einer deutlichen Veränderung des durch den bisherigen Bebauungsplan beschriebenen Siedlungsbildes und -charakters führen.

3. Die Erhöhung der GFZ von 0,8 auf 1,0 lässt eine um 25% höhere Wohnfläche auf einem nicht unerheblichen Teil des gesamten Baugebiets zu und bedeutet daher eine massive Verdichtung mit allen Konsequenzen in Bezug auf Verkehrs- und Lärmbelastungen, insbesondere in der Beethovenstr., die so in der ursprünglichen Planung nicht vorgesehen war.

4. In der Stadt Lauf wird offensichtlich mit zweierlei Maß gemessen. Bisher wurde geradezu pedantisch die Einhaltung des bestehenden Bebauungsplans überwacht und verfolgt - immer unter der Maßgabe, das im Plan beschriebene und festgesetzte Siedlungsbild nicht zu verletzen. Kniestockhöhen, Zaunausführungen, Stellplatzflächen, Einfahrtlängen, Garagenabstände zu öffentlichen Grünflächen, usw. sind nur einige Beispiele aus einer langen Liste, die bei den Eigentümern des Baugebiets "Am Steinbruch" allgemein bekannt ist. Jetzt werden quasi mit einem Federstrich alle diese Punkte konterkariert und das noch nicht einmal aus Gründen des Allgemeinwohls sondern aufgrund von Partikularinteressen.

5. Die oben angeführten Einwände führen zu der Frage, warum überhaupt ein Bebauungsplan aufgestellt wurde, auf dessen vermeintlich sicheren Grundlage die heutigen Eigentümer im Baugebiet ihre Kaufentscheidung getroffen haben, wenn bereits wenige Jahre später diese Eigentümer je nach Lage direkt oder indirekt durch solche geplanten massiven Änderungen benachteiligt und beeinträchtigt werden, eventuell sogar geschädigt werden?

Mit freundlichen Grüßen



# Einwendung 2

Lauf, 25.01.2016



An den Bürgermeister der Stadt Lauf a. d. Pegnitz  
oder Vertreter im Amt  
Rathaus Lauf a. d. Pegnitz  
Urlasstr. 22  
91207 Lauf d. d. Pegnitz



Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

hiermit legen wir  Widerspruch gegen den  
Bebauungsplan „Tekturplan Nr. 7 zum Bebauungsplan Nr. 44 der Stadt Lauf a. d. Pegnitz für  
das Baugebiet am Steinbruch vom 08.12.2015“ ein. Der Entwurf des betr. Bebauungsplans  
führt zu einer gravierenden und wesentlichen Beeinträchtigung der momentanen  
Wohnbedingung.

Gegen den bekanntgegebenen Bebauungsplan bringen wir folgende Einwände vor:

## 1. Lärmbelastung

Die Stadt setzt sich in der Begründung zum betr. Bebauungsplan "Am Steinbruch" nicht mit  
den Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auseinander.

Es wird nicht ausgeführt, ob und wie der Verkehr bewältigt werden kann. Die schmale  
Beethovenstraße ist für den Verkehr in diesem Ausmaß nicht ausgelegt.

Es ist nicht dargestellt, ob genügend Parkplätze vorhanden sind und "Wildparken" verhindert  
wird.

Bereits jetzt wird die Beethovenstraße verstärkt als Durchgangsstraße von der  
Kunigundenstraße zum Sportverein TV 1877 Lauf, THW, Bitterbachhalle, Lebenshilfe,  
Montessorischule, Kindergärten und als „Abkürzung“ zur Eschenauer Straße sowie in der  
Gegenrichtung von der Eschenauer Straße über die Daschstraße zum Glockengiesser Alten-  
heim und Richtung Krankenhaus sowie dahinter liegende Ortsteile (z. B. Kuhn Hof) befahren  
und auch regelrecht als "Rennstrecke" genutzt.

Bei den geplanten ca. 80 Wohneinheiten (mit ca. 1 - 2 PKW pro Haushalt) ist damit zu  
rechnen, dass evtl. 160 PKW zusätzlich zum bereits jetzigen Verkehrsaufkommen diese  
Straße in unserem Wohnbereich befahren. Durch die geplante Bebauung werden die Lärm-,  
Verkehrs- Staub- und Abgasbelastungen signifikant erhöht.

# Einwendung 2

Auch gesundheitliche Beeinträchtigungen durch das erhöhte zusätzliche Verkehrsaufkommen und eine verminderte Lebensqualität sind zu erwarten.

In Bezug auf die Lärmentwicklung ist die „Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung“ vom 26.02.2015 anzuzweifeln.

Die Geräuschbelastung durch das THW ist seitdem wir hier wohnen (seit November 2006) nicht geringer geworden (wg. unverzichtbarer Übungen und Versammlungen des THW). Zum Zeitpunkt unseres Bauvorhabens im Jahre 2006 waren die Lärmeinwirkungen – gem. dem bis vor kurzem noch gültigen Gutachten - in einem Radius um das THW (dieser Radius geht mitten durch unser Haus) so groß, dass es nicht zulässig war, dass wir Schlafräume in diesem Umkreis planen durften. Es ist dahingehend festzustellen, dass ein Teil der nun geplanten Gebäude noch erheblich näher am THW liegt als unser Gebäude.

Nach unserem subjektiven Empfinden hat die Geräuschbelastung in den letzten Jahren zugenommen. Zusätzliche direkte bzw. indirekte Lärmbelastung sind durch Montessori FOS, Baseballfeld TV 1877 und Glockengiesser Alten- und Pflegeheim hinzugekommen. Somit sind die Werte gegenüber den damaligen Lärmemissionswerten gestiegen. Für eine geschönte Berechnung in dem neuen Gutachten spricht, dass diese Einrichtungen zum Zeitpunkt der Erstellung des alten Lärmschutzgutachtens überhaupt noch nicht vorhanden waren. Schon alleine aus diesen Gründen können die Werte nicht gesunken sein. Es ist somit davon auszugehen, dass es sich bei dem neuen Lärmschutzgutachten um ein „Gefälligkeitsgutachten“ handelt, um eine Wohnbebauung nach den Vorstellungen zukünftiger Bauträger genehmigen zu können.

## 2. Tiefgaragen

Da im Bereich des betr. Baugebietes „Am Steinbruch“ Lehmboden als Bauuntergrund vorliegt, kann der Bau von Tiefgaragen zu Änderungen der Grundwasserverhältnisse führen. Dies hat Auswirkungen auf die bereits bestehenden Gebäude. Es kann zur Beeinträchtigung der bereits vorhandenen umliegenden Bauobjekte führen (z. B. Setzungsschäden).

Dieses können wir als angrenzende Anwohner so nicht hinnehmen.

## 3. Verlust des Charakters des Baugebietes

Durch die durchgehend „flache Bebauung“ auf den Höhenzügen des Stadtteiles war bisher ein einheitliches Stadtbild vorhanden. Mehrfamilienhäuser wurden nur in den Senken des Ortes realisiert. Da wir auch fast am höchsten Punkt des Wohngebietes gebaut haben, wurde uns aus städtebaulicher Sicht nur eine max. Bauhöhe (1 Vollgeschoss + Kniestock und Satteldach mit 45° Dachneigung) genehmigt.

## Einwendung 2

Zudem wurde uns auferlegt, in Bezug auf das Höhenniveau unseres Gebäudes, tiefer ins Erdreich zu bauen (ca. 80cm tiefer als von uns gewünscht), damit unser Gebäude nicht gegenüber den bereits vorhandenen Gebäuden herausragt. Dieses führte zu einer aufwendigeren Umsetzung unseres Bauvorhabens (siehe unseren Eingangsbereich), da die Zugangsebene unseres Gebäudes erheblich tiefer liegt, als das Straßenniveau der Beethovenstraße bzw. als der an unserem Grundstück angrenzende Gehweg.

Auf das Stadtbild unseres Ortteiles wird, gem. dem vorliegenden Bebauungsplan, nun keine Rücksicht mehr genommen. Die Beschränkungen, welche uns auferlegt worden sind, um ein homogenes Stadtbild zu erlangen, sind nun plötzlich hinfällig!

Hier wird nun mit zweierlei Maß gemessen. Wenn man selber beschränkt wird, müssen dieselben Beschränkungen bzw. Regeln auch für alle gelten. Somit ist dieser Bauplan den bereits vorhandenen Regeln anzupassen.

Die geplante Bebauung des benachbarten Grundstücks in einer solchen Weise führt zum Verlust des Charakters des Baugebietes. Die „hohen“ Gebäude fügen sich nicht in das Stadtbild ein. Diesbezüglich sind auch die bereits in der Erbsenbodenstraße nebenanstehenden Mehrfamilienhäuser nicht vergleichbar, weil diese das Stadtbild nicht wesentlich beeinträchtigen, da diese in städtebaulich sinnvoller Weise in einer Senke gebaut wurden und somit gegenüber den umliegenden Gebäuden nicht erheblich weiter herausragen.

Die nun dominante Bauplanung hoher Gebäude am höchsten Punkt des Ortteiles „Am Steinbruch“ überschreitet uns gegenüber die Grenze der Zumutbarkeit, da das Bauvorhaben infolge der Hang- bzw. Hügellage und seiner Zwei- bzw. Dreigeschossigkeit deutlich höher wirkt als die bereits vorhandenen Wohnhäuser und weil durch das Vorhaben die eigene Charakteristik genommen wird.

Es entsteht außerdem eine erdrückende Wirkung bzw. sogar Riegelwirkung auf Grund der Bebauung mit hohen Gebäuden in geringem Abstand zu unserem benachbarten Wohngebäude. Dieses wird insbesondere dadurch verstärkt, dass die geplanten Gebäude – wie bereits erwähnt - auf dem höchsten Punkt (Hügel) des Stadtteils errichtet werden sollen. Infolge der Hügellage wirken die geplanten Neubauten nicht nur wie zwei- bzw. dreigeschossigen Wohngebäude, sondern eher wie vier- bis fünfgeschossige Wohnhäuser. Ein geringerer Lichteinfall bei den vorhandenen Bauobjekten ist zu erwarten und eine verminderte Lebensqualität die Folge.

Auch sind in diesem Bebauungsplan keine Ausweichflächen und Bepflanzungen geplant.

Der Aspekt des Umweltschutzes und der Charakter des Wohnens im Grünen geht gänzlich verloren. Ein Wertverlust unserer Immobilie ist ebenfalls zu erwarten.

Unsere Entscheidung für den Bau eines Hauses in Lauf an der Pegnitz „Am Steinbruch“ war die aufgelockerte Bauweise und das Wohnen im Grünen.

## 4. Infrastruktur

Die vorhandene Infrastruktur ist nicht auf diese umfangreiche Bebauung ausgelegt.

Der Verkehrsabfluss aus dem Ortsteil an der Einmündung der Daschstraße in die Eschenauer Straße ist in den Stoßzeiten bereits jetzt nicht dafür ausgelegt.

Die jetzigen Planungen verstärken dieses Problem noch zusätzlich.

Des Weiteren zeichnen sich durch die zu erwartende massive Zunahme des PKW-Verkehrs und Parkens Probleme bzgl. der Durchfahrt von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen und Anlieferungen ab. Eine erhöhte Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern ist ebenfalls nicht auszuschließen, da bereits jetzt von vielen Verkehrsteilnehmern die Straßenverkehrsordnung nicht berücksichtigt wird. Es sind somit permanent vergleichbare Zustände wie bei der jährlichen Haberloh-Kirchweih (totale Überlastung der Beethovenstraße) zu erwarten.

In Bezug auf die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist, unter Annahme einer Bebauung mit 80 Wohneinheiten, mit nicht ausreichenden Kapazitäten der Buslinie 352, zu rechnen, weil bereits jetzt in den Stoßzeiten der Bus komplett ausgelastet ist.

Auch ist es zweifelhaft, ob die Dimensionen der Kanalisation für Baumaßnahmen in diesem Umfang ausgelegt sind, da es bereits in der Vergangenheit in diesem Stadtteil zu erheblichen Problemen gekommen ist (auch in der Beethovenstraße).

Ebenfalls ist die Ausfahrt des geplanten Parkplatzes des Demenzzentrums direkt am THW-Wall als gefährlich anzusehen, da die Straße auf Grund einer S-Kurve nicht ausreichend einsehbar ist.

In Bezug auf die Infrastruktur sind somit Folgekosten im erheblichen Umfang zu erwarten (z.B. Kanalisation, Straßenbau, Begrünung, öffentliche Verkehrsmittel usw.).

Diese Kosten dürfen nicht zu Lasten der jetzigen Anwohner gehen!

## 5. Zukünftige Auswirkungen

Sollte dieser Bebauungsplan in der jetzigen Fassung umgesetzt werden, ist des Weiteren mit Auswirkungen auf weitere Baugenehmigungen als Schaffung eines "Präzedenzfalles" zu rechnen. Dieses ist keinesfalls von uns gewünscht!

# Einwendung 2

Lösungsvorschläge von unserer Seite:

- a) Abtragung des Hügels auf dem zu bebauenden Areal um ca. 3-4m zur Anpassung auf die Höhenlage der Beethovenstraße oder sogar tiefer, damit die geplanten Gebäude niedriger liegen und gegenüber den umliegenden Gebäuden nicht wesentlich herausragen.
- b) Beschränkung bei Mehrfamilienhäuser von 3 auf 2 Vollgeschosse zur Reduzierung der Wohneinheiten sowie der Verzicht auf Tiefgaragen.
- c) Reduzierung der Einfamilienhäuser von 2 Vollgeschossen + Dach mit bis zu 48 Grad Dachneigung auf 1 Vollgeschoss mit Kniestock und Dachneigung von 45 Grad analog zu unserem Haus.
- d) Aufgelockerte Bauweise (z.B. nur Einfamilienhaus-Bebauung) zur Erhaltung des Charakters des Baugebietes.
- e) Berücksichtigung von Ausgleichsflächen (Grünflächen).
- f) Umlage der möglichen Folgekosten (s. Punkt 4) auf die zukünftigen Bauträger bzw. Bauherren.
- g) Vereinbarung eines gemeinsamen Gesprächstermins der betroffenen Anwohner mit den zuständigen Behördenvertretern der Stadt Lauf a. d. Pegnitz (inkl. Ortstermin).

Wir bitten Sie, unsere Einwände wohlwollend zu prüfen.

Sollten unsere Einwände keine Berücksichtigung finden bzw. sollte es zu keiner einvernehmlichen Lösung kommen, so behalten wir es uns vor, den Bebauungsplan durch einen qualifizierten Rechtsvertreter prüfen zu lassen und ggf. rechtliche Schritte gegen den Bebauungsplan einzuleiten.



Stadt Lauf a.d. Pegnitz  
Stadtbauamt  
Urlasstr. 22  
91207 Lauf a.d. Pegnitz



Lauf, 22.01.2016

## Stellungnahme zum Tekturplan Nr. 7 zum Bebauungsplan Nr. 44 der Stadt Lauf a.d.Pegnitz für das Baugebiet „Am Steinbruch“

Sehr geehrte Damen und Herren,

als wir uns vor gut 16 Jahren dazu entschlossen haben, ein Grundstück im Neubaugebiet „Am Steinbruch“ zu erwerben und zu bebauen, geschah dies in erster Linie unter dem Aspekt einer städtebaulich ansprechenden Umgebung mit verkehrsberuhigten Zonen und aufgelockerter Bebauung, die entsprechende Grünflächen erlaubt. Die Auflagen des damals gültigen Bebauungsplanes haben wir vor diesem Hintergrund akzeptiert und umgesetzt.

Mit großem Befremden haben wir daher im Entwurf zu o.g. Tekturplan zur Kenntnis nehmen müssen, dass diese Maßgaben, an die wir uns auch bezüglich unserer Bau- und Immobiliengestaltung halten mussten, offensichtlich aufgelöst werden sollen.

Folgende Punkte bringen wir daher zum Einwand:

### 1. Städtebauliches Bild

Durch die vorgesehene Bebauung mit bis zu drei Vollgeschossen im Geschosswohnungsbau wird der **bauliche Charakter** der direkten Umgebung mit ausschließlicher Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung (maximal zweigeschossige Bauweise) **stark beeinträchtigt**, der **Gebietscharakter geht komplett verloren**.

Die ausgewiesenen Baulinien lassen jeglichen Ansatz einer aufgelockerten Bebauung vermissen. Neben der geplanten Höhe der Bauten lässt auch die verplante Fläche eher die Entstehung von **Wohnsilos mit Bunkercharakter** als eine ansprechende Umgebung mit ausreichend Grünflächen vermuten – die bislang auf dem Baugrundstück vorgesehenen **Grünflächen wurden offensichtlich komplett eliminiert**.

Dass gerade in der Stadt Lauf, die sich stets mit der Parteizugehörigkeit ihres 1. Bürgermeisters brüstet, nun in dem vorliegenden Tekturplan alle „**grünen Prinzipien**“ **über Bord geworfen** werden und erneut dem Kommerz der Vorzug vor dem Wohl und den Belangen der ansässigen Bürger (siehe auch Projekt „Galgenbühl“) gegeben werden soll, ist für uns in keinster Weise nachvollziehbar.

Des weiteren wurde uns bei Realisierung unseres Bauvorhabens zur Auflage gemacht, das Grundstücksniveau abzusenken (mit der Folge, dass unsere Gartenflächen nun unter dem Niveau der erschlossenen Straßen liegen). Gemäß der Erläuterung zum vorliegenden Tekturplan Nr. 7 sind im aktuellen Fall **keine bodenordnenden** Maßnahmen vorgesehen. Dadurch erscheint die zulässige Bebauung mit drei Vollgeschossen (eine schon an sich unverhältnismäßige Maßnahme) gegenüber den Bestandsbauten des Wohngebiets noch drastischer.

## 2. Verkehrsaufkommen und Schulwegsicherheit

Nicht nur bei Veranstaltungen von THW und Sportpark am Haberloh geraten die Verkehrswege im Baugebiet „Am Steinbruch“ schon jetzt an ihre Grenzen. Gerade an den geplanten Engstellen bzw. in den Kurvenbereichen der als Haupteerschließungsweg zum Baugebiet schon seit jeher viel zu schmal konzipierten Beethovenstraße kommen zwei PKW oft nur schwer aneinander vorbei.

Die geplante Ausgestaltung im Tekturplan Nr. 7 mit 70 Wohneinheiten führt zu einer **massiven Erhöhung der Verkehrsbelastung** – nicht nur - durch Privat-PKW:

- Zur sog. „Rush-Hour“, morgens, aber auch in den Mittags- und Abendstunden sind die Ab- und Zufahrtsstraßen zum Baugebiet „Am Steinbruch“ – nicht zuletzt bedingt durch die nahegelegenen Schulen und Kindergärten – jetzt schon täglich bis zur Eschenauer Straße hin und darüber hinaus (Berufsverkehr aus den Stadtteilen/Außenorten wie z.B. Günthersbühl, Neunhof) verstopft, ein **Durchkommen ist nur schwer möglich**.
- Geht man vorsichtig davon aus, dass auf jede neu geplante Wohneinheit im Durchschnitt 1,5 PKW kommen, sprechen wir hier von **zusätzlich rund 100 Fahrzeugen**, die auf engstem Raum geparkt und die zum Großteil ebenfalls die Zufahrten zu den Stoßzeiten benutzen werden.
- Die aktuelle **Stadtbuslinie 352** ist zu den Hauptverkehrszeiten **schon jetzt am Rande ihrer Kapazität**. Bei Realisierung der geplanten Bauten wie im Tekturplan angegeben, kommen wesentlich mehr Pendler hinzu. Abhilfe z.B. durch eine weitere Stadtbuslinie oder größere Busse **belasten die Zufahrtswege** zusätzlich.
- Unsere Kinder nutzen in erster Linie die Telemannstraße über die Erbsenbodenstraße hin zur Hardtstraße als Schulweg zu Grundschule und Gymnasium. Neben dem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen führen auch die vorgesehenen Zufahrten der neuen Bauprojekte, **an schmalen und unübersichtlichen Stellen** (Zufahrt direkt am THW-Wall gegenüber Lisztstraße, TG-Zufahrten in der Telemannstraße, Zufahrt Erbsenbodenstraße), zu einer **erheblichen Gefährdung der Schulwegsicherheit**.
- Die geplante Auflösung der bestehenden Parkbuchten entlang der Beethovenstraße zu Gunsten der Zufahrten zu den neuen Bauprojekten **verschärfen die ohnehin schon prekäre Parksituation** durch Wildparker neben dem Spielplatz und im Kurvenbereich der Beethovenstr. auf Höhe der Zufahrt zum „Sportpark Haberloh“ bis hin zur Zufahrt „THW“ bei entsprechenden Veranstaltungen. Das **Gefährdungspotenzial** für unsere Kinder wird sich durch diese Unübersichtlichkeit **drastisch erhöhen**.

Die Stadt geht in der Begründung zum Tekturplan Nr. 7 zum Bebauungsplan 44 „Am Steinbruch“ in keiner Form darauf ein, wie sie mit der zu erwartenden massiven Zunahme des Verkehrsaufkommens, das sich auch auf **Anlieferungen, Feuerwehr/Rettungswege** innerhalb des Baugebiets und Lärmentwicklung auswirkt, umgehen möchte – insbesondere in welcher Form hier Abhilfe geschaffen werden soll.

Von einer **verkehrsberuhigten Zone** im Gebiet „Am Steinbruch“ kann angesichts dieser Planungen **keine Rede mehr** sein.

### 3. Abwasserentsorgung/Grundwasser

Wir bezweifeln, dass das bestehende **Kanalsystem** im Baugebiet tatsächlich auf diese große Anzahl an zusätzlichen Wohneinheiten ausgelegt ist.

Der Bau einer Tiefgarage führt wegen des lehmigen Bauuntergrunds zu einer **Veränderung der Grundwasserverhältnisse**.

Da wir in der Regerstraße keine Pflicht zur Errichtung einer weißen Wanne hatten – dies war auf Grund der Lage des Kanals nicht notwendig – befürchten wir hier **langfristig Schäden** an unserer Immobilie.

### 4. Auswirkungen auf noch nicht bebaute Flächen im Baugebiet

Eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes im Sinne des vorliegenden Entwurfs würde zwangsweise „**Leuchtturmcharakter**“ haben. Andere Bauträger wären durch Schaffung eines Präzedenzfalles berechtigt, die gleichen Erleichterungen auch für ihr Bauvorhaben einzufordern, was das ursprünglich geplante **Gesamtbild des Baugebiets „Am Steinbruch“ letztendlich komplett vernichten würde**.

Uns ist bewusst, dass die betroffenen Grundstücke nicht auf Dauer eine unbebaute Grünfläche bleiben werden können. Dennoch muss unseres Erachtens eine Bebauung an dieser exponierten Lage mit **Augenmaß** und unter **Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten** geplant werden. Es muss eine Bebauung angestrebt werden, die sich **optisch** in die Umgebung einfügt (maximal zweigeschossig), die in ihrer **Dimension** den vorhandenen Verkehrswegen angepasst ist und die die **Belange der benachbarten Bewohner** in besonderer Weise berücksichtigt. Diese Punkte sehen wir momentan als nicht gegeben an.

**Mit dem vorliegenden Entwurf zum Tekturplan Nr. 7 sind wir in keinsten Weise einverstanden und fordern eine der Umgebung angepasste Bebauung mit**

- maximal 2 Vollgeschossen
- Kniestock 50 cm im 1. OG
- mehr Grünflächen durch aufgelockerte Bebauung
- bodenordnenden Maßnahmen vor Beginn der Baumaßnahme

Gerne stehen wir den Entscheidungsträgern im Rahmen eines Ortstermins zur weiteren Erläuterung unserer Einwände zur Verfügung.

Weitere Einwände zum Tekturplan Nr. 7 behalten wir uns vor.

Mit freundlichen Grüßen



# Einwendung 4

E-Mail vom 22.01.2016

Tekturplan Nr. 7 zum Bebauungsplan Nr. 44 "Am Steinbruch"

Zur Person:

-----

Stellungnahme:

-----

Ich gebe hiermit folgende Stellungnahme ab und bitte um Berücksichtigung:

- Die Bebauung mit drei Geschossflächen ist, zumindest für die an die Telemannstr. und Erbsenbodenstr. (nördlich) angrenzenden Gebäude, eine unzumutbare Belastung durch Verschattung und darüber hinaus eine Verschandelung des ganzen Baugebiets am Erbsenboden. Es sollte deshalb maximal eine zweigeschossige Bauweise erlaubt sein.
- die Dichte der Bebauung entspricht nicht der Bebauung im Erbsenboden und sollte deshalb reduziert werden.
- großzügige Grünflächen sollten explizit ausgewiesen werden.

Ich würde mich über eine Berücksichtigung sehr freuen.

Mit besten Grüßen

# Einwendung 5

E-Mail vom 25.01.2016

Tekturplan Nr. 7 zum Bebauungsplan Nr. 44 "Am Steinbruch"

Zur Person:

-----



Stellungnahme:

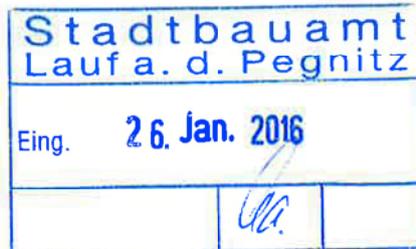
-----

Ich finde es unpassend und störend, dass an der höchsten Stelle des Baugebiets "Am Steinbruch" drei Vollgeschosse geplant sind. Das ist zu hoch, nicht nur aus ästhetischer Sicht; beispielsweise würden dadurch die Anlieger an der Telemann Straße längere Zeit des Jahres von ihrer Terrasse aus keine direkte Sonne sehen, sie lägen im Schatten.

Ich plädiere für eine Begrenzung auf zwei Vollgeschosse.

# Einwendung 6

Stadt Lauf  
Baubauungsamt  
Frau Nürnberger



Einwände gegen den Tekturplan zum Bebauungsplan Nr. 44 "Am Steinbruch"

Sehr geehrte Frau Nürnberger,

nach Einsicht des Tekturplans 7 zum Bebauungsplan 44 erheben wir die unten dargelegten Einwände. Wir bitten um ein Gespräch mit allen betroffenen Parteien vom „Am Steinbruch“, um die Einwände und Möglichkeiten von Veränderungen zu besprechen.

Mit freundlichen Grüßen,



## **Einwand 1: Fehlendes einheitliches Gesamtbild der Bebauung des Hügels „Am Steinbruch“**

Die geplanten Gebäude berücksichtigen nicht die auf dem Hügel „Am Steinbruch“ bestehende Bebauung und damaligen Bebauungsrichtlinien. Bisher wurden dort nur Einzelhäuser und Doppelhäuser genehmigt. Zum Zeitpunkt des Baues unseres Hauses (2001) wurden Auflagen von der Stadt Lauf auferlegt (wie Kniestock 50cm im 1. OG; kein 2. OG erlaubt; Anzahl/Größe der Dachgauben beschränkt, max. Höhe des EG über Straßenniveau begrenzt), damit eine einheitliche Bebauung vorgenommen wird und ein einheitliches Aussehen der Siedlung gewährleistet ist. Es ist für uns nicht ersichtlich, warum die bisherige Gestaltung des Hügels „Am Steinbruch“ jetzt sehr stark verändert werden soll (z.B. 3 OG erlaubt; steilere Dachneigung erlaubt;...).

Nach dem Gebot der Rücksichtnahme und um eine einheitliches Gesamtbild der Bebauung des Hügels „Am Steinbruch“ zu gewährleisten,

1a) sollten alle Gebäude des Bebauungsplanes Nr. 44 mit Ausnahme der kirchlich betriebenen gemeinnützigen Gebäude die gleichen Auflagen erfüllen wie unser Flurstück (nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser erlaubt, Anzahl Stockwerke und Dachneigung wie bei unserem Flur).

1b) sollte sich das kirchlich betriebene Demenzzentrum optisch harmonisch in die Umgebung einfügen. Das ist mit einem „langen Schlauch“ von 50m Länge und mit 3 OG aus unserer Sicht nicht gegeben.

Vorschlag: zwei aufgelockerte Gebäude mit jeweils versetzten Einheiten mit je 2 OG, so dass ein optischer Eindruck von mehreren Doppelhäusern entsteht.

## **Einwand 2: Fehlende Grünflächen**

Wir bei der bisherigen Bebauung des Hügels „Am Steinbruch“ ein seit vielen Jahren gewachsenes Verhältnis von „Anzahl der Bewohner eines Flures“ zu „Größe der Gärten eines Flures“. Das heißt, dass im Hügel am Steinbruch relativ viel Fläche mit Gärten belegt ist.

Aus unserer Sicht sollte dem Gebot der Rücksichtnahme folgend dieses gewachsene Verhältnis „Bewohner zu Größe der Grünflächen“ auch für die neue Bebauung gelten, damit auch darüber ein einheitliches Gesamtbild entsteht.

## **Einwand 3: Fehlende Parkplätze**

Die sehr hohe Anzahl der Wohnungen und das notwendige Betreuungs-Team des Demenzzentrums ziehen ein deutlich erhöhtes Parkaufkommen nach sich (allein ca. 150 Autos auf Grund der 75 Wohneinheiten; Parkplätze für die Autos des Personals für das Demenzzentrum; Parkplätze für den Lieferverkehr zum Demenzzentrum; Besucherparkplätze; ...). Aus unserer Sicht

3a) sind trotz der vielen eingezeichneten Parkplätze und der Tiefgarage die Anzahl der Parkplätze nicht ausreichend. Das wird dazu führen, dass viele Personen in die Lisztstraße ausweichen und dort parken werden.

3b) ist die Einfahrt des einen Parkplatzes mit Zufahrt direkt zur Beethovenstraße sehr gefährlich bzw. unfall-trächtig

Vorschlag: die Stadt Lauf sollte das wahrscheinliche Park-Aufkommen unter der Woche und am Wochenende genau darstellen. Und die Zufahrt zu dem Parkplatz mit Einfahrt zur Beethovenstraße sollte neu geplant werden.

## **Einwand 4: Erhöhtes Verkehrsaufkommen**

Die sehr hohe Anzahl der Wohnungen und das notwendige Betreuungs-Team des Demenzzentrums ziehen ein deutlich erhöhtes Verkehrsaufkommen nach sich (An-/Abfahrten von 150 Autos auf Grund der 75 Wohneinheiten; An-/Abfahrt des Personals für das Demenzzentrum; Lieferverkehr zum Demenzzentrum; Besucherverkehr; ...). Aus unserer Sicht

4a) ist die Beethoven-Straße für diese Menge des zusätzlichen Verkehrs nicht ausgelegt

4b) werden viele Autofahrer aus der Tiefgarage zwar in die Erbsenbodenstraße fahren, aber von dort werden sie vielfach zur Eschenauer Straße weiterfahren. Dadurch wird zwischen der Kreuzung Daschstraße/Beethovenstraße und der Kreuzung Daschstraße/Eschenauer Straße das Verkehrsaufkommen weiter steigen. Schon jetzt ist dieser Straßenabschnitt sehr stark befahren: daher sollte kein zusätzlicher größerer weiterer Verkehr über diesen Straßenabschnitt geführt werden.

Vorschlag: die Stadt Lauf sollte das zusätzliche Verkehrsaufkommen und die entsprechend daraus abgeleiteten Maßnahmen darstellen. Dabei sollte nicht nur die Beethoven-Straße und die Erbsenboden-Straße berücksichtigt werden, sondern auch die Situation der umliegenden Gegend (z.B. Daschstraße). Dabei sollte auch der Berufsverkehr und Verkehr zu/von den Schulen in der Daschstraße mit untersucht werden.

## **Einwand 5: Möglichkeit der Gebäudeschäden**

Ein Aushub von der geplanten Größe mag zu Änderungen der Grundwasserverhältnisse führen. Daher befürchten wir, dass das auch zu Setzschäden bei unserem Haus führen könnte.

Aus unserer Sicht sollte der Aspekt der Veränderung der Grundwasserverhältnisse mit in die Planung aufgenommen werden, so dass darüber keine Gefährdung für bestehende Häuser in der näheren Umgebung entsteht.

Vorschlag: die Stadt Lauf sollte die mögliche Veränderung der Grundwasserverhältnisse darstellen und darüber auch die tatsächlich undenkliche Größe und Lage des Aushubs bestimmen (lassen)

## **Einwand 6: Wertverlust unseres Grundstückes auf dem Hügel „Am Steinbruch“**

Von der bestehenden gewachsenen Struktur des Hügels „Am Steinbruch“ wird abgewichen, siehe unsere bisherigen Einwände. Von daher befürchten wir einen deutlichen Wertverlust unseres Hauses, wenn wir zu einem späteren Zeitpunkt verkaufen sollten.

Vorschlag: der Bebauungsplan 2001 sollte befolgt werden und im Sinne einer einheitlichen Bebauung des „Am Steinbruch“ ausgelegt werden

## **Einwand 7: Zusätzliche Kosten**

Wir vermuten, dass die Stadt Lauf für diese Bebauung zusätzliche Kosten bereitstellen muss:

- Veränderte Verkehrsführung (siehe Einwand 4)
- Ausbau und/oder Erneuerung der Kanalisation
- Neue Teerdecke der Beethovenstraße
- Mögliche Setzschäden an anderen Gebäuden (siehe Einwand 5)

Wie hoch werden diese Kosten von der Stadt Lauf abgeschätzt? Diese Mehrkosten sollten zentral durch die Stadt Lauf bezahlt werden.

# Einwendung 7

26. Januar 2016

[Redacted]  
An das  
Bauamt der Stadt Lauf  
Urlasstraße 22

91207 Lauf a. d. Pegn.



**Einspruch gegen den Tekturplan Nr. 7 zum Bebauungsplan Nr. 44 der Stadt Lauf für das Baugebiet „Am Steinbruch“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Eigentümer des Anwesens [Redacted] und möchte mit diesem Schreiben meine Einwände gegen die Bebauung des o. g. Areals in der geplanten Ausführung vorbringen.

Da der Grundstückseigentümer bis zum Ende der Auslegungsfrist leider keinerlei verbindliche Darstellungen zu Aussehen, Lage, Bemaßung, Abstandsflächen und anderen wichtigen Merkmalen der zu errichtenden Gebäude vorgelegt hat, muss ich von den Informationen ausgehen, die im Tekturplan hinterlegt sind.

Meine Einwendungen beziehen sich auf folgende Punkte:

- 1.) Da die Planer vor über 40 Jahren beim Bau der Kanalisation der Erbsenbodenstraße mit großer Sicherheit weder die spätere Umwidmung des damaligen Horchstellengeländes zu einer Wohnanlage mit Wohnblöcken noch die jetzt in Rede stehenden 70 Wohneinheiten des oben erwähnten Bebauungsplanes hatten vorhersehen können, muss befürchtet werden, dass die Kanalisation inzwischen so unterdimensioniert ist, dass es z. B. bei Starkregen zu Rückstau in der Kanalisation kommt mit der Gefahr von

# Einwendung 7

Wasseraustritten und Überflutungen in den angeschlossenen Haushalten. Davon könnte auch mein Haus betroffen sein.

2.) Der vorgesehene Bau einer Tiefgarage gegenüber von meinem Anwesen hat möglicherweise Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel, weswegen es in Verbindung mit dem Bodenuntergrund, der aus Lehm besteht, zu sog. Setzungen auch auf meinem Grundstück kommen könnte. Zu diesem Problemkreis findet sich in der Tektur weder eine fachliche Analyse noch eine Abwägung.

3.) Die dichte Bebauung wird zu einem erheblichen Anstieg des Verkehrsaufkommens führen, das über die beiden geplanten Zufahrten unmittelbar vor meinem Grundstück nicht nur mich und meine Nachbarn negativ tangiert, sondern zumindest partiell auch das Wohngebiet zwischen Kunigundenstraße und Eschenauer Straße. Weiter darf vermutet werden, dass die morgendlichen Staus an den Kreuzungen Daschstraße/Eschenauer Straße sowie Eschenauer Straße/Nürnberger Straße noch länger werden als bisher schon und die Situation noch weiter eskalieren wird, wenn das Gelände des ehemaligen Altenheims an der Galgenbühlstraße auch noch bebaut ist. Hiervon fehlt in der Tektur ebenfalls eine Analyse bzw. Abwägung. Die zu erwartende Verkehrssituation könnte dazu führen, dass ich in meinem Recht auf Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz beeinträchtigt werde.

4.) Die Größe und Anordnung der ausgewiesenen Bebauungsflächen sowie die zugeordneten Kennzahlen (Geschoßanzahl, Geschoßflächenzahl u. a.) legen den Schluss nahe, dass eine kasernenähnliche Bauweise geplant ist, die mein Anwesen und andere Anwesen östlich der Erbsenbodenstraße nach Westen hin abriegeln und zum Entzug von Sonne, Licht und Luft führen würde. Das gilt vor allem, aber nicht nur für jene geplanten Gebäude, die an die Erbsenbodenstraße grenzen. Der Entwurf der Tektur erhält hierzu keine Abwägung.

Insbesondere der Gebäudekomplex, der sich unmittelbar gegenüber von meinem Grundstück in Ost-West-Richtung erstreckt, bedeutet für mich in dieser Hinsicht eine erhebliche Beeinträchtigung. Mögliche Kompromisse könnten so aussehen:

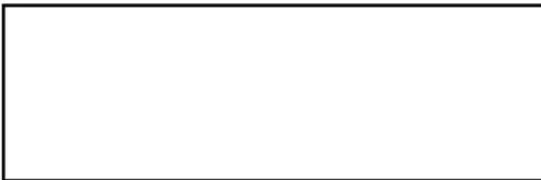
- Verringerung der Geschoßzahl auf II
- Einhaltung einer Abstandsfläche zur Erbsenbodenstraße,

## Einwendung 7

mindestens so groß wie die vor dem Gebäude Erbsenbodenstraße Nr. 54/56; zusätzlich Abtragung des Geländeanstiegs, wodurch das geplante Gebäude tiefer stehen würde.

Zum Schluss möchte ich die Entscheidungsträger von Stadt und Katholischer Kirche bitten, den vorhandenen Plan vor dem Hintergrund der erhobenen Einwendungen noch einmal kritisch auf den Prüfstand zu stellen. Ich für meinen Teil bin gerne bereit, an einer Lösung mitzuwirken, die den Interessen aller Beteiligten gerecht wird.

Mit freundlichen Grüßen



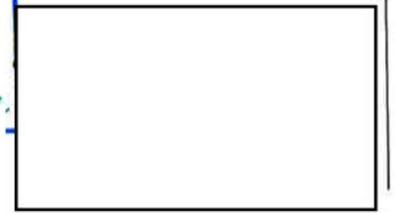
# Einwendung 8



Stadt Lauf a.d. Pegnitz  
Fachbereich 5

Eing. 26. Jan. 2016

--	--	--	--	--



Stadt Lauf a.d. Pegnitz  
– Bauamt –  
Urlasstr. 22  
91207 Lauf a.d. Pegnitz

*Hjs.*

25.01.2016

## **Tekturplan Nr. 7 zum Bebauungsplan Nr. 44 "Am Steinbruch"**

Hier: Einwendungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den o. g. Tekturplan machen wir Einwendungen geltend.

Der Planung sieht vor, eine nördlich vom Gelände des Technischen Hilfswerks gelegene Teilfläche des Baugebiets "Am Steinbruch" (nachfolgend: Tekturplangebiet) als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festzusetzen. Hiergegen haben wir grundsätzlich nichts einzuwenden.

Als benachbarte und betroffene Anwohner protestieren wir allerdings gegen die konkrete Ausgestaltung der Planung, insbesondere hinsichtlich der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise.

Im Einzelnen:

### Missachtung des Gebietscharakters

Im Tekturplangebiet sollen nun eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 zulässig sein. Eine Bebauung mit drei Vollgeschossen soll erlaubt werden. Eine derart massive "Nachverdichtung" ist mit dem Charakter des angrenzenden Bereichs des Baugebiets aus unserer Sicht nicht vereinbar.

Der Hinweis in der Planbegründung, wonach die genannten Werte "den Festsetzungen in der ursprünglichen Bebauungsplanfassung für Bereiche mit dreigeschossiger Bebauung entsprechen" (Seite 6), lässt unerwähnt, dass diese Bereiche am entgegengesetzten Ende des Baugebiets – in der Senke – liegen und zudem an eine "alte" Bestandsbebauung mit mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern angrenzen.

Das Tekturplangebiet liegt demgegenüber oben auf der Kuppe des Hügels, der sich nördlich des THW-Geländes und der Sportstätten des TV 1877 erstreckt. Die Hügelkuppe wird bislang geprägt durch eine aufgelockerte Bebauung mit (ausschließlich) Einfamilienhäusern und Doppelhäusern mit je nur einem Vollgeschoss (plus Dachgeschoss). An diese bereits vorhandene und den Gebietscharakter bestimmende Bebauung schließt das Tekturplangebiet mit seinem West- und seinem Nordrand unmittelbar an.

Eine Bebauung des Tekturplangebiets mit Mehrfamilienhäusern mit drei Vollgeschossen fügt sich in keiner Weise in die Umgebung ein. Die hohen und – nach den eingezeichneten Baugrenzen zu urteilen – zudem langen, eng aneinander stehenden Gebäudezüge mit Innenstadt-Charakter würden auf dem Hügel völlig aus dem Rahmen fallen.

Überhaupt nicht zu erklären vermögen wir uns in diesem Zusammenhang die folgende Passage aus der Niederschrift der Sitzung des Bauausschusses vom 08.12.2015, in der unter TOP 7 die Beschlussfassung erfolgt ist. Dort heißt es:

" Frau Nürnberger erläutert die Beschlussvorlage und den Umfang der geplanten Nachverdichtung. Das Grundstück verfügt über eine Fläche von 9.800 m<sup>2</sup>. Auf einer Fläche von ca. 2.100 m<sup>2</sup> sollen Wohnungen für Demenz mit zwölf bis 15 Plätzen sowie acht bis zehn Wohnungen für Angehörige errichtet werden. Auf der restlichen Fläche sollen ca. 70 Wohneinheiten in Form von Doppel- oder Reihenhäusern errichtet werden. "

70 Wohneinheiten in Form von Doppel- oder Reihenhäusern? Warum lässt man die Stadträte über eine (vermeintliche) Planung mit Doppel- oder Reihenhäusern abstimmen, wenn tatsächlich eine Intensiv-Bebauung mit Mehrfamilienhäusern in Form von riegelartig angeordneten, nur durch Zufahrtswege und Stellplätze voneinander getrennten massiven Wohnblöcken zulässig sein soll?

Um ein einheitliches Siedlungsbild auf dem Hügel zu wahren, ist es aus unserer Sicht erforderlich, das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise im Tekturplangebiet auf die Festsetzungen zu beschränken, die für das westlich und nördlich angrenzende Gebiet gelten und dort umgesetzt worden sind. Demnach sollten nicht einmal Reihenhäuser, sondern nur Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser zulässig sein, in der Höhe beschränkt auf ein Vollgeschoss plus Dachgeschoss.

## Ungleichbehandlung ohne tragfähigen Grund

Es ist kein tragfähiger Grund dafür ersichtlich, warum innerhalb des einheitlichen "allgemeinen Wohngebiets" bei den Planfestsetzungen Unterschiede gemacht werden zwischen dem Teilgebiet westlich der Beethovenstraße (vorhandene Bebauung) und dem direkt angrenzenden Teilgebiet östlich der Beethovenstraße.

Das Bauamt hat über ein Jahrzehnt hinweg die engen Vorgaben westlich der Beethovenstraße – eingeschossige Bauweise mit Dachgeschoss, maximale Kniestockhöhe, maximale Gaubengröße usw. usw. – wie ein "Gralshüter" überwacht und durchgesetzt.

Als wir zu bauen begonnen haben (im Spätherbst 2000), galt noch die Vorgabe, dass sich die Höhenlage der Kellerdecke an der mittleren Höhenlage des Grundstücks (statt am höchsten Geländepunkt) orientieren musste. Am Tag der Schnurgerüstabnahme sind wir dann sogar noch weiter in den Hang "hineingezwungen" worden. Dies geschah mit dem Argument, dass man ein zu hohes, störendes Aufragen der damals erst beginnenden Bebauung auf dem Hügel verhindern wolle.

Nahezu alle Nachbarn können ähnliche "Lieder singen". Immer wieder ging es darum, zur Schaffung und Beibehaltung eines moderat hohen und aufgelockerten Siedlungsbildes die Gebäude in ihren Abmessungen und ihrer Ausgestaltung in Grenzen zu halten. Die Betroffenen – auch wir – haben dies hingenommen, nicht zuletzt deshalb, weil das mit den Beschränkungen angestrebte Gesamtergebnis allen Anwohnern zugute kommt. Eine wesentliche Rolle spielte das Vertrauen, dass eine Gleichbehandlung aller Bauvorhaben erfolgt und eben nicht mit zweierlei Maß gemessen wird.

Wir fordern, dass jetzt nicht plötzlich doch mit zweierlei Maß gemessen wird. Mit der Umwidmung des Tekturplangebiets in ein "allgemeines Wohngebiet" sollte daher auch aus Gründen der Gleichbehandlung und des Vertrauensschutzes eine Übernahme der Festsetzungen für die Grundstücke westlich der Beethovenstraße einhergehen. Wie soll die Ungleichbehandlung von Bauflächen gerechtfertigt werden, die ein einheitliches Gebiet bilden und sich nur durch den – sachlich unerheblichen – Umstand unterscheiden, dass sie auf zwei verschiedenen Seiten einer schmalen Straße liegen?

Es sollte nicht so sein, dass die Stadt hier in einseitiger Weise die Interessen eines Eigentümers oder Investors an einer möglichst gewinnbringenden Verwertung des Areals bedient. Eine andere tragfähige Rechtfertigung für die so erheblich aus dem Rahmen fallende "Nachverdichtungs"-Planung scheint es nicht zu geben? Es kann doch nicht sein, dass die Stadt ihre jahrelang vertretene Leitlinie der Sicherstellung einer schonenden Bebauung im südlichen Bereich des Baugebiets "Am Steinbruch" nunmehr, noch dazu ausgerechnet unter einem grünen Bürgermeister, über Bord wirft zugunsten der Preisgabe einer großen Teilfläche für massive (unpassende) Bauvorhaben, die auf eine möglichst intensive wirtschaftliche Ausbeutung des Grundstücks abzielen?

## Verkehrsbelastung

Der Tekturplan lässt nicht erkennen, ob die zu erwartenden Auswirkungen auf die Verkehrsbelastung und die Parkplatzsituation insbesondere in der Beethoven- und der Telemannstraße berücksichtigt und abgewogen worden sind.

Allein die geplante Errichtung der 70 Wohneinheiten dürfte über kurz oder lang dazu führen, dass bis zu 150 Kraftfahrzeuge regelmäßig in das Areal des Tekturplangebiets ein- und ausfahren und dort auch geparkt werden sollen. Parkplätze sind, jedenfalls oberirdisch, bei weitem nicht in ausreichender Zahl ausgewiesen. Es steht zu befürchten, dass Anwohner und/oder deren Besucher in großer Zahl auf die Parkbuchten entlang der Straßen in der unmittelbaren Umgebung ausweichen oder auch "wild" am Straßenrand parken. Die chaotischen Verhältnisse während der jährlichen "Haberloh-Kirchweih" geben einen Vorgeschmack auf das, was diesbezüglich passieren könnte.

Auch die unvermeidbare – starke – Zunahme der Verkehrsbelastung hat im Tekturplan keine Erwähnung gefunden. Gerade die Anwohner im südlichen Bereich des Baugebiets sind unmittelbar davon betroffen, dass eine Vielzahl von Fahrzeugen aus der (bislang praktisch kaum befahrenen) Telemannstraße oder aus der (bislang nicht vorhandenen) Parkgasse des Tekturplangebiets in die Beethovenstraße einfahren wird. Hinzu kommt, dass die Parkgasse des Tekturplangebiets schnell die Rolle einer "Durchfahrtstraße" von der Erbsenboden- zur Beethovenstraße erlangen könnte; eine solche Ost-West-Verbindung würde möglicherweise schnell zur am zweitstärksten frequentierten Verkehrsfläche nach der Beethovenstraße (als Nord-Süd-Verbindung) aufsteigen.

## Parkplatz-/Tiefgaragenausfahrt

Für geradezu gefährlich halten wir die Planung einer Parkplatz-/Tiefgaragenausfahrt in der südwestlichen Ecke des Tekturplangebiets.

Die Beethovenstraße führt, von Süden aus gesehen, in einer langgezogenen Rechtskurve hügelaufwärts um das Gelände des Technischen Hilfswerks herum, um dann in einer Linkskurve wieder zurückzudrehen. Die Sichtverhältnisse in der "S-Kurve" sind ungünstig, insbesondere wegen des Lärmschutzwalls, der das THW-Gelände nach Nordwesten hin begrenzt. Aus eigenen Erfahrungen mit dem täglichen Aus- und Einfahren aus der und in die Lisztstraße (südliches Ende) ist uns die Unfallträchtigkeit des Straßenabschnitts bekannt; oft genug kommt es schon heute zu "brenzligen" Situationen im Abbiege- oder im bloßen Begegnungsverkehr, weil Verkehrsteilnehmer die Geschwindigkeitsbegrenzung (30 km/h) überschreiten und/oder die Kurven "schneiden".

Die Unfallgefahr dürfte nicht unerheblich zunehmen, wenn an der für hügelaufwärts fahrende Verkehrsteilnehmer schlecht einsehbaren Stelle, wie geplant, Parkflächennutzer

ein- und ausfahren sollen. Dies gilt gerade dann, wenn die Parkflächennutzer beim Abbremsen (Einfahrt) oder beim Anfahren (Ausfahrt) mit geringer Geschwindigkeit unterwegs sind und dabei gegebenenfalls (Einfahrt von Norden kommend; Ausfahrt nach links) noch die Gegenfahrbahn kreuzen müssen.

## Kanalisation

Der Tekturplan schweigt auch zu der Frage, wie sich die zusätzliche starke Belastung der Kanalisation auswirkt.

Bei starken Regenfällen haben wir schon beobachtet, dass offenbar die Kapazität des Kanals nicht ausreicht, um so viel Oberflächenwasser schnell genug abzuleiten, weshalb sich dann auf der Beethovenstraße im Bereich der Abzweigung zum Sportgelände (TV 1877) eine riesige Pfütze bildet. Es ist in der Planung nicht dargelegt, ob und ggf. wie das Auftreten von "Engpässen" bei der Abwasserentsorgung verhindert werden soll, wenn an der Beethovenstraße eine sehr große Zahl weiterer "Haushalte" (70 Wohneinheiten plus Demenzzentrum) an den Kanal angebunden werden soll.

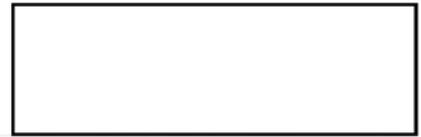
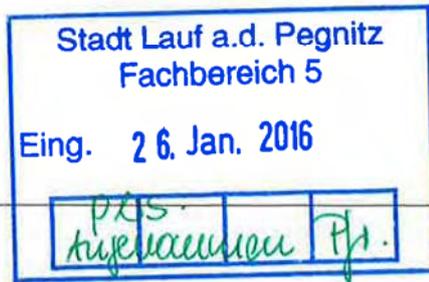
## Grundwasser

Des Weiteren bemängeln wir, dass der Tekturplan nicht erkennen lässt, ob mögliche Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse erwogen worden sind.

Die vorgesehene Intensiv-Bebauung, insbesondere der Bau einer oder mehrerer Tiefgaragen, könnte leicht zu einer Umleitung, Absenkung oder Aufstauung von Grundwasserschichten führen. Dies prüfen zu lassen und in die Planungsüberlegungen einzubeziehen, erscheint uns insbesondere in Anbetracht der Bodenverhältnisse (spezieller Lehm) und der mutmaßlichen Hanglage von geplanten Tiefgaragen unbedingt angezeigt. Wesentliche Eingriffe in die Grundwasserverhältnisse können bekanntlich im Laufe der Zeit erhebliche Schäden an Gebäuden in der Umgebung verursachen (z. B. Setzrisse).

Abschließend regen wir die Abhaltung eines Ortstermins an.

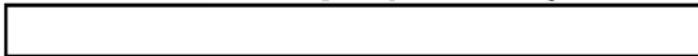




Rathaus Stadt Lauf - Bauamt  
**Frau Nürnberger**  
Urlasstraße 22  
91207 Lauf a. d. Pegnitz

den 26. Januar 2016

***Einspruch gegen den Tekturplan Nr. 7 zum Bebauungsplan Nr. 44  
der Stadt Lauf a. d. Pegnitz für das Baugebiet „Am Steinbruch“***



Sehr geehrte Frau Nürnberger,

hiermit erheben wir Einspruch gegen den Tekturplan Nr. 7 ... siehe Betreff.

Wir fühlen uns in unseren eigenen Rechten als Nachbarn verletzt. Es wird hier, unseres Erachtens, eindeutig gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstoßen. Die Interessen der Nachbarn sind in der Begründung der Tektur mit keinem Wort erwähnt. Die Tektur gilt allein den Interessen des Eigentümers des zu bebauenden Grundstücks.

Die vorgesehene Bebauung mit drei Vollgeschoßen gegenüber unserer Grundstücksgrenze, hier mit H/2 (halbe Höhe Abstandsfläche), nehmen wir so nicht hin. **Wir sind hier in ganz besonderer Weise von dieser Bebauung betroffen.**

Wie Sie aus der Tektur ersehen können, grenzen wir mit unserem Grundstück/Haus, nur getrennt durch einen 1,8m breiten Fußweg, direkt an das zu bebauende Grundstück. Wir mussten mit unserem Haus (zwei Vollgeschoße mit 12°-Dachneigung) 70 cm in den Boden. Jetzt soll, nur 4-5m von unserer Grundstücksgrenze weg, ein 3-geschoßiges Wohngebäude mit einer, bedingt durch Höhe und Länge, unzumutbaren kasernierenden Riegelwirkung, ein Zustand erzeugt werden, der zum Entzug von Licht, Sonne und Luft führt. Diese Auswirkungen sind in der Begründung des Tekturplans nicht erwähnt, so dass der Entwurf auf einem Abwägungsfehler beruht. Außerdem wird der Wert unseres Grundstücks dadurch stark gemindert.

Auch ein Wohngebiet ist Teil eines prägenden Städtebildes. Wenn im Moment auch nur mehr von Nachverdichtung gesprochen wird, sollte die Abwägung aller relevanten Dinge, die ein neues Baugebiet mit sich bringen, in einem Bürgerdialog, mit allen umliegenden Beteiligten, besprochen werden, um im Zuge einer Problemerkennung eine für alle tragbare Lösung zu finden.

Im Sitzungsprotokoll heißt es, es werde auf eine Umweltprüfung verzichtet. Warum auch immer?!

Aber wie sieht es dann mit einer Studie zum zusätzlichen Verkehrsaufkommen und Lärmaufkommen aus? Durch die dichte Bebauung wird es zu einer massiven Zunahme des Verkehrs kommen, die problematische Verhältnisse befürchten lässt. Auch hier findet sich in der Tektur keine Analyse und Abwägung.

Es ist auch zu befürchten, dass es durch die Errichtung von Tiefgaragen und bedingt durch die leichte Hanglage, zu einem sich verändernden Grundwasserspiegel kommt. Wodurch, mit Rissen an unserem Gebäude zu rechnen ist.

Ein Stadtentwicklungskonzept bezieht sich nicht nur auf die Innenstadt, sondern auch auf die Teile einer Stadt, in der die Bürger eigentlich leben und wohnen, nämlich das Umfeld Ihrer Wohnungen, Grundstücke und Häuser.

Die Stadt Lauf, vorneweg unser 1. Bürgermeister, Herr Benedikt Bisping, spricht immer wieder von einem *GUTEN DIALOG MIT DEN BÜRGERN*. Also, gehen wir es an, wir sind dazu bereit.

Wie ich mit Ihnen, Frau Nürnberger, in einem persönlichen Gespräch erläutert habe, wünschen wir uns eine Gesprächsrunde mit folgenden Beteiligten:

*Vertretern des Bauamtes Lauf – Entscheidungsträgern der katholischen Kirche – evtl., falls schon vorhanden, der Bauträger und den Einwand erhebenden Bürgern.*

Sie sagten mir zu, dass Sie versuchen werden, eine entsprechende Gesprächsrunde zu organisieren.

Eine zweigeschossige, wie auch eine überwiegend mit Doppel- und Reihenhäusern, bzw. Einfamilienhäusern, betriebene Bebauung, würden dem Charakter des Baugebiets auf alle Fälle mehr entsprechen, als eine 3-geschossige Bebauung oder Wohnblöcke.

Gerne sehen wir Ihrer geschätzten Antwort entgegen.





**Stadt Lauf an der Pegnitz**  
Hochbauamt  
**Urlasstrasse 22**  
**91207 Lauf**

Lauf, 26.01.2016

## **Einspruch Bebauungsplan Nr. 44 „Am Steinbruch“, Tektur Nr. 7 v. 8.12.2015**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit möchten wir unseren Einwand zum Bebauungsplan Nr. 44 „Am Steinbruch“, Tektur Nr. 7 geltend machen.

Begründung:

### 1. Bauweise

Das Tekturplangebiet liegt am geographisch höchsten Punkt des Baugebietes „Am Steinbruch“. Die Größe, insbesondere die Höhe der auf II+D mit SD 48°-Dachneigung bzw. 3 Vollgeschossen ausgelegten Gebäuden führt zu einer erdrückenden Wirkung. Der derzeitige Charakter des Wohngebietes nach Realisierung der Neubaumaßnahme geht verloren. Der damit verbundene Wertverlust unseres Grundstückes ist nicht zumutbar.

### 2. Verkehrsaufkommen

Das Verkehrsaufkommen auf den Zubringerstraßen zu Stoßzeiten ist heute schon an der Kapazitätsgrenze. Die Umsetzung der geplanten Baumaßnahme wird diese Situation in erheblichem Maße verschärfen. Hierdurch wird der öffentliche Verkehr, insbesondere denken wir auch an den täglichen Schulweg unserer 3 Töchter, gefährdet. Zudem besteht die Befürchtung, dass unser Recht auf Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz in erheblichem Maße beeinträchtigt wird.

### 3. Verdichtete und massive Bauweise

Die auf dem aktuell veröffentlichten Bebauungsplan eingezeichnete Anzahl der Garagen-/Stellflächen und die geplante Tiefgarage lassen auf eine „verdichtete Bebauung“ schließen. Verbunden mit der leichten Hanglage kommt es zu einer Änderung der Grundwasserverhältnisse, die in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit zu Setzungen an unseren bereits vorhandenen Gebäuden führen kann. Dieses Risiko ist unverhältnismäßig hoch. Ein weiterer Wertverlust sowie teure Werterhaltungsmaßnahmen unseres Anwesens wären die Folge.

# Einwendung 10

## 4. Gebot der Rücksichtnahme

Die uns seinerzeit mit dem Bebauungsplan Nr. 44 in der Fassung vom 17.02.1995 auferlegten Baubedingungen am südlichen Rand des Baugebietes in der Lisztstraße hinsichtlich 2-geschossiger Bauweise (I+D) mit Dachneigung 45° und Kniestock 50 cm, Grundflächenzahl 0,3 und Geschossflächenzahl 0,6 und vor allem keine Schlafräume nach Süden im 1.OG aufgrund des angrenzenden THW-Geländes, bilden eine sehr restriktive Bauvorschrift ab.

Vorgaben aus dieser Bauweise sollten auch für zukünftige Bauvorhaben in der Nachbarschaft gelten.

### Lösungsvorschlag:

Um den Charakter des Neubaugebietes zu wahren, sollte der Tekturplan Nr. 7 zum Bebauungsplan Nr. 44, Entwurf v. 8.12.2015 an die in den angrenzenden Straßen (Liszt-, Beethoven-, Telemann- und Erbsenbodenstraße) bereits vorhandene Bebauung angepasst werden, vor allem vor dem Hintergrund der geographisch erhöhten Lage des Grundstückes FINr. 2363.

Mit Abtragen des Hügels und einer auf 2 Geschossen begrenzten Bauweise, zudem mit entsprechend angelegten Grünflächen, könnte der Charakter unserer Nachbarschaft weitestgehend erhalten bleiben.

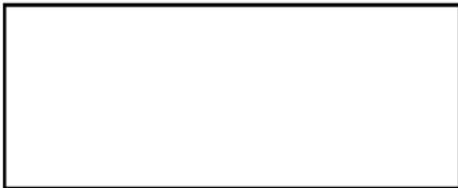
Wir bitten, unseren Einwand entsprechend zu würdigen und die aufgezeigten Lösungsvorschläge zu berücksichtigen.

Im Voraus vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen



Lauf, 24.01.2016



An die  
Stadt Lauf a.d. Pegnitz  
Bauamt  
91207 Lauf a.d. Pegnitz

Stadt Lauf a. d. Pegnitz			
Eing..	z. 6. Jan. 2016		
5			

Betreff: Einspruch zu **Tekturplan 7 zum Bebauungsplan 44 "Am Steinbruch"**

Sehr geehrte Damen und Herren der Stadt Lauf, sehr geehrte Frau Nürnberger,

wir sind Anwohner im Musikerviertel Lauf und waren die ersten, die hier gebaut hatten.

Wir möchten als betroffene Anlieger aus folgenden Gründen Einspruch gegen o.g. Tekturplan erheben:

**1. Erhöhtes Verkehrsaufkommen durch die stark verdichtete Bebauung im o.g. Plan:**

Schon heute ist das Verkehrsaufkommen in der Beethovenstraße sehr hoch, u.a. auch bedingt durch die zusätzlichen Bauten von Schulen, Altenheim und TV1877. Zu bestimmten Zeiten am Tag (Schulbeginn/-ende/abends) ist die Zufahrt zu unserem Anwesen oft schwierig, manchmal sogar unmöglich, weil Straßenflächen zugeparkt sind. Darüber hinaus wird die Beethovenstraße von vielen Laufer Bürgern als Durchgangsstraße zur Kunigundensiedlung/Kuhnhof bzw. nach Kotzenhof genutzt.

**2. Mehrgeschossige Bauweise** im Gegensatz zum bisherigen Erscheinungsbild des südlichen Teils des Musikerviertels, in dem eingeschossige Bauweise mit Dachgeschoss vorliegt. Sowohl die Reihenhäuser mit zweigeschossiger Bauweise mit Dach und insbesondere die großen Baukörper mit drei Geschossen passen hier nicht ins Gesamtbild. Der **Charakter des Wohngebiets** wird durch den vorlegten Tekturplan nicht gewahrt. Wir mussten uns damals sehr genau an den Bebauungsplan für dieses Baugebiet halten und viele Änderungen an unserem Entwurf durchführen, z.B. vorgeschriebene Gaubengröße, Kniestock, Abstand Carport zur Grundstücksgrenze, keine Schlafzimmer zum Süden.

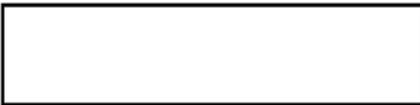
**3. Die Kanalisation** ist unserer Meinung nach für die Bebauung für Einzel- und Doppelhäusern ausgelegt. Die oben genannte verdichtete Bebauung würde die Kanalisation überlasten.

Wir machen deshalb den Vorschlag, dass dieses Baugelände wie bisher auch mit Einzel- oder Doppelhäusern (eingeschossig mit Dachgeschoss) bebaut werden sollte.

Es gibt für Laufer Bürger und deren Kinder zur Zeit kaum Möglichkeiten, Baugrund für Einzel- oder Doppelhäuser in Lauf zu erwerben. Wir sprechen aus eigener Erfahrung, da unsere Tochter und die Kinder vieler Bekannter seit Jahren ohne Erfolg einen Baugrund in Lauf suchen.

Mit freundlichen Grüßen





Stadt Lauf  
Bauamt, Frau Nürnberger  
Ullasstr.

91207 Lauf



26. Januar 2016

## Einwendung gegen den Tekturplan Nr. 7 zum Bebauungsplan Nr. 44 „Am Steinbruch“

Sehr geehrte Frau Nürnberger, sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Eigentümerin des Grundstücks mit der 

Ich spreche mich gegen eine Bebauung des Grundstücks mit der Fl.Nr. 2362 in der geplanten Form aus.

Der Tekturplan Nr. 7 sieht eine massive Bebauung des ca. 9.800 qm großen Grundstücks vor. Die Beschlussvorlage an den Bauausschuss vom 08.12.2015 erwähnt eine Wohngemeinschaft für an Demenz leidende Menschen mit bis zu 15 Plätzen nebst Wohnungen für Angehörige. Entlang der Beethovenstraße ist die Errichtung von Doppel- oder Reihenhäusern vorgesehen, die sog. Restfläche (die tatsächlich aber den Großteil der Fläche einnehmen dürfte) soll mit bis zu dreigeschossigen Geschosswohnungsbauten bebaut werden. Zusätzlich zur Demenz-Wohngemeinschaft sollen also ca. 70 weitere Wohneinheiten errichtet werden. Die vorgenannte Beschlussvorlage steht allerdings im Widerspruch zur Niederschrift über die o.g. Sitzung. Unter TOP 7 des Sitzungsprotokolls werden lediglich Wohneinheiten in Form von Doppel- oder Reihenhäusern erwähnt. Vor diesem Hintergrund frage ich mich, welche Art der Bebauung in der Sitzung des Bauausschusses vorgestellt, besprochen und letztendlich genehmigt wurde.

Aufgrund der dichten Bebauung wird es zu einer drastischen Verkehrszunahme mit problematischen Verhältnissen und deutlich gesteigener Lärmbelästigung kommen. In der Begründung zur Tektur fehlen dazu eine Stellungnahme und eine Abwägung. Wurde ausreichend untersucht, wie im Notfall Feuerwehr, Polizei und Rettungsdienst die neuen und die bestehenden Gebäude schnell und gut erreichen können? Ich sehe mich in meinem Recht auf geordnete Verkehrsverhältnisse beeinträchtigt. Bereits jetzt kommt es an der Einmündung der Daschstraße in die Eschenauer Straße allmorgendlich zu chaotischen Szenen aufgrund des hohen Fahrzeugaufkommens, nicht zuletzt auch aufgrund der Schulbusse, die den zentralen Busparkplatz vor der Bitterbachhalle ansteuern.

Nördlich, westlich und auch östlich des Tekturplans grenzen die Baugebiete „Am Steinbruch“ und „Erbsenboden“ mit überwiegend Einfamilienhäusern (in ein- und teilweise zweigeschossiger Bauweise) an. Den Eigentümern der Grundstücke wurde und wird diese Art der Bebauung zur Auflage gemacht, was letztendlich auch sehr zur Beliebtheit des Baugebietes beigetragen hat. Die zugelassene Höhe und Länge der geplanten Gebäude – an der höchsten Stelle des gesamten Baugebiets sollen jetzt dreigeschossige Wohnblöcke ermöglicht werden – bedeuten für mein Grundstück eine unzumutbare, kasernenartige Riegelwirkung, dazu kommt der Entzug von Licht, Sonne und Luft. Auch hierzu enthält

# Einwendung 12

der Tekturplan keine Aussagen zu den Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke, so dass der Entwurf auf einem Abwägungsfehler beruht.

Das von den Änderungen betroffene Grundstück liegt nicht nur an der höchsten Stelle des Baugebietes, es ist auch an drei Seiten von Einfamilienhäusern umgeben, nur an der vierten Seite befindet sich – allerdings bereits deutlich tiefer liegend – ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Durch die geplante massive Bebauung an exponierter Stelle würde das komplette Wohngebiet „Am Steinbruch“ seinen Charakter verlieren.

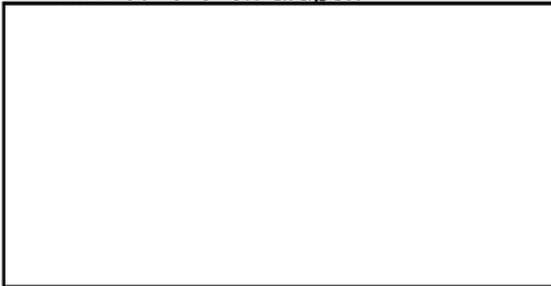
Durch die Erhöhung der GFZ von 0,8 auf 1,0 soll eine deutlich massivere Bebauung des Grundstücks ermöglicht werden. Ich sehe mich in meinem Vertrauensschutz verletzt.

Durch den Tiefgaragenbau an der Hanglage sind aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse Änderungen des Grundwasserspiegels zu befürchten, was letztendlich zu Setzungsschäden bei bestehenden Gebäuden führen kann. Auch hierzu vermisse ich eine Abwägung im Entwurf der Tektur.

Es geht mir nicht um die komplette Verhinderung einer Bebauung des betroffenen Grundstücks sondern um eine sinnvolle und der Umgebung angepasste Bebauung. So könnten entlang der Telemannstraße und der Beethovenstraße Einfamilienhäuser das Baugebiet „Am Steinbruch“ abschließen und an den tiefer gelegenen Stellen würden zweigeschossige Mehrfamilienhäuser das alte Baugebiet „Erbsenboden“ abschließen. Zu Überlegen wäre auch, ob durch eine Geländeabtragung/-absenkung der Leuchtturmcharakter der Neubebauung vermieden werden kann.

Ein Ortstermin der Entscheidungsträger wäre sicher hilfreich, um die vorgebrachten Einwände nachvollziehen zu können.

Mit freundlichen Grüßen

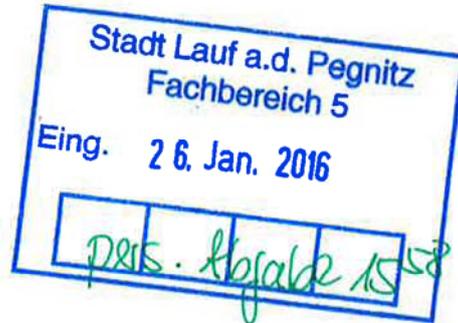


# Einwendung 13

Hans-Helmut Heller · Brahmstr.35 · 91207 Lauf a. d. Pegnitz

Stadt Lauf  
Bauamt, Frau Nürnberger  
Urlasstr.

91207 Lauf



26. Januar 2016

## Einwendung gegen den Tekturplan Nr. 7 zum Bebauungsplan Nr. 44 „Am Steinbruch“

Sehr geehrte Frau Nürnberger, sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Eigentümer der Grundstücke mit den [redacted] und wohne mit meiner Familie in [redacted] Diskussionsgegenstand des o.g. Tekturplans ist.

Ich spreche mich gegen eine Bebauung des Grundstücks mit der Fl.Nr. 2362 in der geplanten Form aus.

Der Tekturplan Nr. 7 sieht eine massive Bebauung des ca. 9.800 qm großen Grundstücks vor. Die Beschlussvorlage an den Bauausschuss vom 08.12.2015 erwähnt eine Wohngemeinschaft für an Demenz leidende Menschen mit bis zu 15 Plätzen nebst Wohnungen für Angehörige. Entlang der Beethovenstraße ist die Errichtung von Doppel- oder Reihenhäusern vorgesehen, die sog. Restfläche (die tatsächlich aber den Großteil der Fläche einnehmen dürfte) soll mit bis zu dreigeschossigen Geschosswohnungsbauten bebaut werden. Zusätzlich zur Demenz-Wohngemeinschaft sollen also ca. 70 weitere Wohneinheiten errichtet werden. Die vorgenannte Beschlussvorlage steht allerdings im Widerspruch zur Niederschrift über die o.g. Sitzung. Unter TOP 7 des Sitzungsprotokolls werden lediglich Wohneinheiten in Form von Doppel- oder Reihenhäusern erwähnt. Vor diesem Hintergrund frage ich mich, welche Art der Bebauung in der Sitzung des Bauausschusses vorgestellt, besprochen und letztendlich genehmigt wurde.

Aufgrund der dichten Bebauung wird es zu einer drastischen Verkehrszunahme mit problematischen Verhältnissen und deutlich gesteigener Lärmbelästigung kommen. In der Begründung zur Tektur fehlen dazu eine Stellungnahme und eine Abwägung. Wurde ausreichend untersucht, wie im Notfall Feuerwehr, Polizei und Rettungsdienst die geplanten und die bestehenden Gebäude schnell und gut erreichen können? Ich sehe mich in meinem Recht auf geordnete Verkehrsverhältnisse beeinträchtigt. Bereits jetzt kommt es an der Einmündung der Daschstraße in die Eschenauer Straße allmorgendlich zu chaotischen Szenen aufgrund des hohen Fahrzeugaufkommens, nicht zuletzt auch aufgrund der Schulbusse, die den zentralen Busparkplatz vor der Bitterbachhalle ansteuern.

Nördlich, westlich und auch östlich des Tekturplans grenzen die Baugebiete „Am Steinbruch“ und „Erbsenboden“ mit überwiegend Einfamilienhäusern (in ein- und teilweise zweigeschossiger Bauweise) an. Den Eigentümern der Grundstücke wurde und wird diese Art der Bebauung zur Auflage gemacht, was letztendlich auch sehr zur Beliebtheit des Baugebietes beigetragen hat. Die zugelassene Höhe und Länge der geplanten Gebäude – an der höchsten Stelle des gesamten Baugebiets sollen jetzt

# Einwendung 13

dreigeschossige Wohnblöcke ermöglicht werden – bedeuten für meine Grundstücke eine unzumutbare, kasernenartige Riegelwirkung, dazu kommt der Entzug von Licht, Sonne und Luft. Auch hierzu enthält der Tekturplan keine Aussagen zu den Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke, so dass der Entwurf auf einem Abwägungsfehler beruht.

Das von den Änderungen betroffene Grundstück liegt nicht nur an der höchsten Stelle des Baugebietes, es ist auch an drei Seiten von Einfamilienhäusern umgeben, nur an der vierten Seite befindet sich – allerdings bereits deutlich tiefer liegend – ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Durch die geplante massive Bebauung an exponierter Stelle würde das komplette Wohngebiet „Am Steinbruch“ seinen Charakter verlieren.

Durch die Erhöhung der GFZ von 0,8 auf 1,0 soll eine deutlich massivere Bebauung des Grundstücks ermöglicht werden. Wir sehen uns in unserem Vertrauensschutz verletzt.

Durch den Tiefgaragenbau an der Hanglage sind aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse Änderungen des Grundwasserspiegels zu befürchten, was letztendlich zu Setzungsschäden bei meinem Haus führen kann. Auch hierzu vermisste ich eine Abwägung im Entwurf der Tektur.

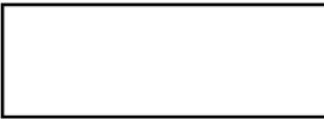
Es geht mir nicht um die komplette Verhinderung einer Bebauung des betroffenen Grundstücks sondern um eine sinnvolle und der Umgebung angepasste Bebauung. So könnten entlang der Telemannstraße und der Beethovenstraße Einfamilienhäuser das Baugebiet „Am Steinbruch“ abschließen und an den tiefer gelegenen Stellen würden zweigeschossige Mehrfamilienhäuser das alte Baugebiet „Erbsenboden“ abschließen. Zu Überlegen wäre auch, ob durch eine Geländeabtragung/-absenkung der Leuchtturmcharakter der Neubebauung vermieden werden kann.

Ein Ortstermin der Entscheidungsträger wäre sicher hilfreich, um die vorgebrachten Einwände nachvollziehen zu können. Gerne stehe ich auch zu Gesprächen mit den verantwortlichen Personen in der Stadtverwaltung sowie den Entscheidungsträgern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



# Einwendung 14



Stadt Lauf  
Bauamt, Frau Nürnberger  
Ullasstr.

91207 Lauf

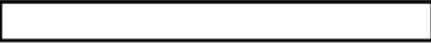


26. Januar 2016

## Einwendung gegen den Tekturplan Nr. 7 zum Bebauungsplan Nr. 44 „Am Steinbruch“

Sehr geehrte Frau Nürnberger, sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Eigentümer der Grundstücke mit den Fl.Nr. 

 Ich spreche mich gegen eine Bebauung des Grundstücks mit der Fl.Nr. 2362 in der geplanten Form aus.

Der Tekturplan Nr. 7 sieht eine massive Bebauung des ca. 9.800 qm großen Grundstücks vor. Die Beschlussvorlage an den Bauausschuss vom 08.12.2015 erwähnt eine Wohngemeinschaft für an Demenz leidende Menschen mit bis zu 15 Plätzen nebst Wohnungen für Angehörige. Entlang der Beethovenstraße ist die Errichtung von Doppel- oder Reihenhäusern vorgesehen, die sog. Restfläche (die tatsächlich aber den Großteil der Fläche einnehmen dürfte) soll mit bis zu dreigeschossigen Geschosswohnungsbauten bebaut werden. Zusätzlich zur Demenz-Wohngemeinschaft sollen also ca. 70 weitere Wohneinheiten errichtet werden. Die vorgenannte Beschlussvorlage steht allerdings im Widerspruch zur Niederschrift über die o.g. Sitzung. Unter TOP 7 des Sitzungsprotokolls werden lediglich Wohneinheiten in Form von Doppel- oder Reihenhäusern erwähnt. Vor diesem Hintergrund frage ich mich, welche Art der Bebauung in der Sitzung des Bauausschusses vorgestellt, besprochen und letztendlich genehmigt wurde.

Aufgrund der dichten Bebauung wird es zu einer drastischen Verkehrszunahme mit problematischen Verhältnissen und deutlich gesteigener Lärmbelästigung kommen. In der Begründung zur Tektur fehlen dazu eine Stellungnahme und eine Abwägung. Wurde ausreichend untersucht, wie im Notfall Feuerwehr, Polizei und Rettungsdienst die neuen und die bestehenden Gebäude schnell und gut erreichen können? Ich sehe mich in meinem Recht auf geordnete Verkehrsverhältnisse beeinträchtigt. Bereits jetzt kommt es an der Einmündung der Daschstraße in die Eschenauer Straße allmorgendlich zu chaotischen Szenen aufgrund des hohen Fahrzeugaufkommens, nicht zuletzt auch aufgrund der Schulbusse, die den zentralen Busparkplatz vor der Bitterbachhalle ansteuern.

Nördlich, westlich und auch östlich des Tekturplans grenzen die Baugebiete „Am Steinbruch“ und „Erbsenboden“ mit überwiegend Einfamilienhäusern (in ein- und teilweise zweigeschossiger Bauweise) an. Den Eigentümern der Grundstücke wurde und wird diese Art der Bebauung zur Auflage gemacht, was letztendlich auch sehr zur Beliebtheit des Baugebietes beigetragen hat. Die zugelassene Höhe und Länge der geplanten Gebäude – an der höchsten Stelle des gesamten Baugebiets sollen jetzt dreigeschossige Wohnblöcke ermöglicht werden – bedeuten für meine Grundstücke eine unzumutbare,

# Einwendung 14

kasernenartige Riegelwirkung, dazu kommt der Entzug von Licht, Sonne und Luft. Auch hierzu enthält der Tekturplan keine Aussagen zu den Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke, so dass der Entwurf auf einem Abwägungsfehler beruht.

Das von den Änderungen betroffene Grundstück liegt nicht nur an der höchsten Stelle des Baugebietes, es ist auch an drei Seiten von Einfamilienhäusern umgeben, nur an der vierten Seite befindet sich – allerdings bereits deutlich tiefer liegend – ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Durch die geplante massive Bebauung an exponierter Stelle würde das komplette Wohngebiet „Am Steinbruch“ seinen Charakter verlieren.

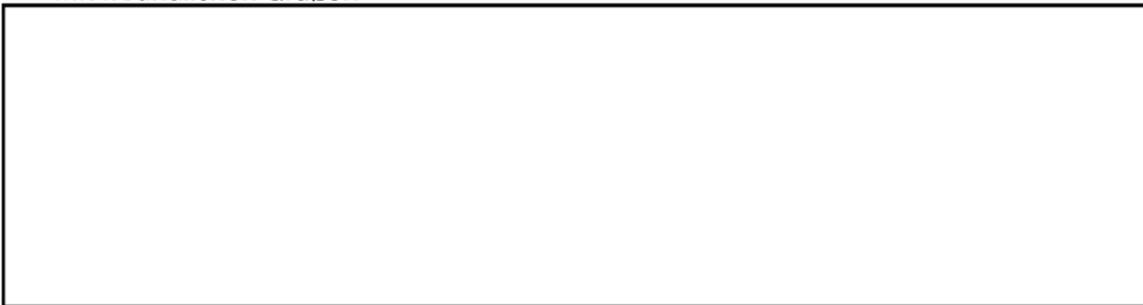
Durch die Erhöhung der GFZ von 0,8 auf 1,0 soll eine deutlich massivere Bebauung des Grundstücks ermöglicht werden. Ich sehe mich in meinem Vertrauensschutz verletzt.

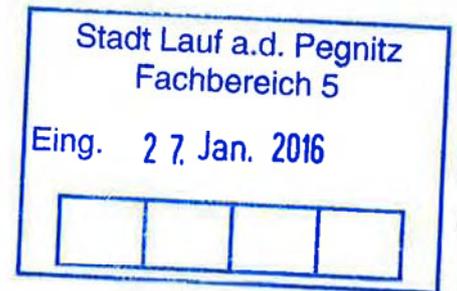
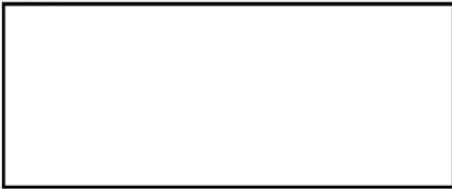
Durch den Tiefgaragenbau an der Hanglage sind aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse Änderungen des Grundwasserspiegels zu befürchten, was letztendlich zu Setzungsschäden bei bestehenden Gebäuden führen kann. Auch hierzu vermisse ich eine Abwägung im Entwurf der Tektur.

Es geht mir nicht um die komplette Verhinderung einer Bebauung des betroffenen Grundstücks sondern um eine sinnvolle und der Umgebung angepasste Bebauung. So könnten entlang der Telemannstraße und der Beethovenstraße Einfamilienhäuser das Baugebiet „Am Steinbruch“ abschließen und an den tiefer gelegenen Stellen würden zweigeschossige Mehrfamilienhäuser das alte Baugebiet „Erbsenboden“ abschließen. Zu Überlegen wäre auch, ob durch eine Geländeabtragung/-absenkung der Leuchtturmcharakter der Neubebauung vermieden werden kann.

Ein Ortstermin der Entscheidungsträger wäre sicher hilfreich, um die vorgebrachten Einwände nachvollziehen zu können.

Mit freundlichen Grüßen





Stadtverwaltung Lauf a.d. Pegnitz

-Bauamt-

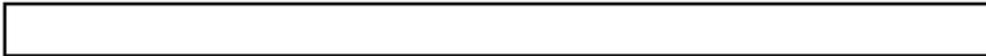
Urlasstraße 22

91207 Lauf

**Vorab per Fax 09123 / 184183, Original persönlich am 26.1.2016 eingeworfen**

**Stellungnahme zum Tekturplan Nr. 7 zum Bebauungsplan Nr. 44 "Am Steinbruch"**

von



Lauf, den 25.01.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

von dem im Betreff genannten Bebauungsplan haben wir im Internet Kenntnis genommen. Dort ist der Entwurf vom 08.12.2015 dargelegt, ebenso eine Schalltechnische Untersuchung der Fa. IBAS GmbH vom 26.02.2015, die wir für unsere Stellungnahme zu Grunde legen.

Unser Grundstück ist Anrainer zu der Zufahrtstrasse Telermannstrasse. Des Weiteren sind wir Nachbarn des noch nicht bebauten Areals südlich angrenzend an das vom Tekturplan erfassten Gebiets.

Bei der Prüfung des Tekturplans Nr. 7 ist uns aufgefallen, dass die bisherigen Grenzen der Bebauung in Bezug auf Geschoßanzahl und Dachneigung erheblich von den bisherigen in dem Baugebiet vorgeschriebenen Werten abweichen.

Bei der Investition in diesem Baugebiet haben wir natürlich auch die angrenzenden Grundstücke auf deren zukünftige Bebauungsmöglichkeiten überprüft, um die zukünftige Werthaltigkeit unseres Grundstücks einschätzen zu können. Die angrenzenden Grundstücke 2366, 2367 usw. dürfen z.Zt. lt. Bebauungsplan genauso bebaut werden wie unser Grundstück (2 Geschosse, davon 1 Dachgeschoß, Kniestock 50 cm, Dachneigung 35 - 45 Grad, näheres siehe derzeitigen Bebauungsplan). Die Fl.Nr. 2362, die nunmehr zu einem Allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden soll, hatte als Grenzen 2 Vollgeschosse und eine Dachneigung von 30 - 35 Grad.

In dem Tekturplan wird von diesen Werten völlig abgewichen. Insbesondere sind an der Beethovenstrasse Häuser mit 2 Vollgeschossen und einer Dachneigung bis 48 Grad erlaubt. Sollte dies so umgesetzt werden, gehen wir von einem Präzedenzfall aus, der

dázu führt, dass auch die nachfolgenden Grundstücke (2366, 2367 usw.) entsprechend bebaut werden könnten. Bei näherer Betrachtung würde dies zu einer Schlucht- und Riegelbildung entlang der Beethovenstrasse führen, da die neu errichteten Gebäude unseres erheblich überragen und (bei Fortführung der Bebauung in den nachfolgenden Grundstücken) von Osten her abriegeln. Dies hätte u.É. erhebliche Auswirkung auf die Werthaltigkeit unseres Grundstücks. Wir bitten Sie deshalb zu prüfen, weshalb diese Änderung der bisherigen über Jahre bestandenen Planung notwendig sein soll.

In der Schalltechnischen Untersuchung wird von 4 geschossigen Gebäuden gesprochen (Seite 3 des Gutachtens). Diese Aussage können wir mit dem Tekturplan nicht in Einklang bringen.

Jedoch möchten wir in Bezug auf die Befahrung der Beethovenstrasse bei einer Erhöhung der Anzahl der Fahrzeuge um ca. 150 (bei angenommenen 75 Wohneinheiten) im Gegensatz zur schalltechnischen Untersuchung als Anwohner anmerken, dass durch die verkehrstechnisch sehr ungünstige und unübersichtliche Bauweise der Beethovenstrasse bei der Kurve um das THW (gegenüber dem Spielplatz) insbesondere durch sehr kleine Geschwindigkeitsbegrenzungsschilder, fehlende Parkplätze (bereits jetzt!) und unzureichende Parkverbotsbereiche entlang der Beethovenstrasse es regelmäßig zu gefährlichen Verkehrssituationen kommt, wie wir aus eigener Erfahrung sagen können.

Die Zufahrt zu einer Tiefgarage über die Telemannstrasse, die der einzige Zugang zu einer Bushaltestelle an der Erbsenbodenstrasse ist und die nur durch einen schmalen mit einer Rinne abgegrenzten Weg ausgestattet ist, führt für alle Bewohner, die zu dieser Bushaltestelle laufen zu nicht ungefährlichen Situationen, denn trotz Auszeichnung als Spielstraße ist deren bauliche Ausgestaltung für die zu erwartende Frequenz an Verkehr u.É. nicht geeignet, da 2 PKW gerade so aneinander vorbei kommen.

Bei dem Schallgutachten wurde insbesondere nicht darauf eingegangen, dass die Zufahrt der Telemannstrasse mit Pflastersteinen ausgestattet ist, was nicht dem Belag „nicht geriffelter Gussasphalt“ lt. Gutachten (Seite 14 des Gutachtens) entspricht. Das Befahren dieses Untergrundes führt bereits jetzt zu mehr Lärm, als bei Asphalt. Die Begutachtung erfolgte unseres Wissens nicht zu den Verkehrsstoßzeiten, so dass wir die Aussage auf Seite 13 des Gutachtens nicht nachvollziehen können. Durch die neue Bebauung wird das Verkehrsaufkommen vervielfacht und entsprechend die Schallemission in diesem Bereich des Baugebiets erheblich erhöht.

Wir bitten somit zu prüfen, ob die Zufahrt zu einer Tiefgarage über einen anderen Weg, als über die Telemannstrasse geleitet werden kann, so dass die diese Straße weiter als echte Spielstraße und nicht als Zufahrtsstraße für einen ganzen Wohnblock genutzt wird.

Wir hoffen mit unseren Bedenken einen Beitrag zur weiteren sinnvollen Ausgestaltung der Stadt leisten zu können. Gerne sind wir auch zu einem persönlichen Gespräch oder einen Ortstermin bereit, um diese näher erläutern zu können.



# Einwendung 16

E-Mail vom 26.01.2016

Tekturplan Nr. 7 zum Bebauungsplan Nr. 44 "Am Steinbruch"

Zur Person:

-----

Stellungnahme:

-----  
Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anwohner halte ich den erstellten Tekturplan überhaupt nicht passend zur bestehenden Bebauung. Das Wohngebiet verliert durch die geplanten 3 Vollgeschosse seinen bestehenden Charakter, durch die immense Zahl an neuen Anwohnern aufgrund der Wohneinheiten entstehen ungeordnete Verkehrsverhältnisse sowie eine stark zunehmende Lärmbelastung. Die Entscheidung am höchsten Punkt des Gebietes auch noch eine 3 geschossige Bebauung zu planen ist m.E. misslungen und \ " erschlägt \ " jeden Anwohner.

Mit freundlichen Grüßen

26.01.2016



Stadt Lauf  
Bauamt  
Urlasstraße 11



**91207 Lauf a.d.Pegn.**

## **Einspruch gegen den Tekturplan Nr. 7 zum Bebauungsplan Nr. 44 der Stadt Lauf für das Baugebiet -Am Steinbruch-**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Eigentümer des Anwesens  und bringe mit diesem Schreiben meine Einwände gegen die Bebauung des o.g. Areals in der geplanten Ausführung vor.

Grundlage der Einwände ist der mir gezeigte Tekturplan, der leider keine verbindliche Darstellung zum Aussehen, Lage, Bemaßung, Abstandsfläche und anderer wichtigen Merkmale hat.

Meine Einwendungen :

1. Die ausgewiesenen Bebauungsflächen mit den dort zugeordneten Kennzahlen weisen auf eine kasernenartige Bebauung hin. Der geplante dreistöckige Bau direkt gegenüber meinem Anwesen stellt eine massive Abriegelung nach Westen dar, die zum Entzug von Licht, Sonne und Luft führt. Dies ist für mich und meine Familie eine erhebliche Beeinträchtigung. Eine Verringerung der Geschosshöhe und eine erhöhte Abstandsfläche wären ein Kompromiss.
2. Durch die hohe Anzahl der geplanten Wohneinheiten wird es zu einem erheblichen Anstieg des Verkehrs kommen. Aufgrund der relativ engen Straße und dem wahrscheinlich großen zusätzlichen Bedarf an Stellplätzen wird es meiner Meinung nach zu erheblichen Verkehrsproblemen kommen. Von der Erbsenbodenstraße sind zwei Zufahrten zur Bebauungsfläche geplant. Für meine Nachbarn und mich, bedeutet das, eine drastische Erhöhung von Lärm und Abgasen.
3. Die Kanalisation ist über 40 Jahre alt. Ich befürchte, dass sie durch die neuen Wohneinheiten überlastet wird. Bei Starkregen z.B. könnte es zu einem Rückstau kommen und zu Wasseraustritten in den angeschlossenen Haushalten, auch meinem, führen.
4. Der Bau der geplanten Tiefgarage könnte möglicherweise Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel haben und damit Verursacher von sog. Setzungen werden, die auch mein Haus betreffen könnte.

# Einwendung 17

Auf Grund des in unserem Wohngebiet vorherrschenden angenehmen Baucharakters, waren wir bereit, in den Kauf unseres Hauses viel Geld zu investieren. Dieser Charakter wird jedoch mit dem vorgelegten Bebauungsplan völlig zunichte gemacht, und bedeutet für uns ein erheblicher Verlust an Wohnqualität, sowie ein Wertverlust unserer Immobilie.

In Erwartung einer gemeinsamen Lösung



Rathaus Stadt Lauf – Bauamt  
Frau Nürnberger  
Urlasstraße 22  
91207 Lauf a. d. Pegnitz



26.01.2016

**Einspruch gegen den Tekturplan Nr. 7 zum Bebauungsplan Nr. 44 der Stadt Lauf a. d. Pegnitz für das Baugebiet „Am Steinbruch“.**

Sehr geehrte Frau Nürnberger,

Hiermit erhebe ich Einspruch gegen den Tekturplan Nr. 7 (siehe Betreff).

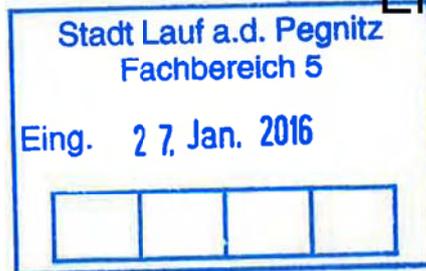
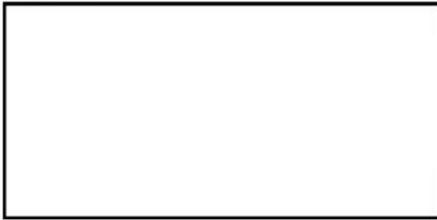
Ich schließe mich den Ausführungen des Einspruchs meiner Nachbarn, [redacted] gegen den Tekturplan Nr. 7 zum Bebauungsplan Nr. 44 an (siehe Betreff).

Ich möchte nochmals die Ausführungen von [redacted] betonen wie hoch die Einschränkungen eines 3-geschössigen Wohnblocks auf der Südseite unseres Grundstücks für die Lebensqualität ist, für Sonneneinstrahlung, Verkehrsaufkommen usw. Da ca. 4-5 Meter von unserem Grundstück entfernt eine mind. 9 Meter hohe „Wand“ gebaut werden soll. Von dem finanziellen Verlust ganz abgesehen. Sollte hier nicht auch Rücksicht auf die bestehende Bebauungsstruktur und die bestehenden Bewohner genommen werden?

Gerne bin ich zu einem Dialog – [redacted] – bereit.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]



Lauf, 26.01.2016

Einwände gegen den „Tekturplan Nr. 7 zum Bebauungsplan Nr. 44 "Am Steinbruch"“

Sehr geehrte Frau Lorenz, sehr geehrter Herr Mayer,

als direkte Anwohner und damit leider direkt Betroffene möchten wir unsere Einwände gegen den Tekturplan 7 schriftlich darlegen und Optimierungsmöglichkeiten vorschlagen.

Einwände:

Wie schon in Ihrer „Begründung“ zum Bebauungsplan aufgeführt, besteht die direkte Nachbarschaft

- nördlich und westlich aus überwiegend ein- bis zweigeschossigen Bauten
- östlich aus maximal zweigeschossigen Bauten
- südlich ist der THW

Genauer formuliert befinden sich nördlich und westlich fast nur Gebäude bestehend aus einem Vollgeschoss zzgl. Dach.

Die geplante massive Bebauung mit bis zu drei Geschossen, bzw. mit bis zu zwei Geschossen zzgl. Dach entspricht also in keinsten Weise der benachbarten Bebauung. Zudem sind die Baufenster und Parkflächen so eng und dicht beieinander, dass kaum Platz für Grünflächen bleibt. Diese hohe Bebauungsdichte senkt massiv die Attraktivität und damit auch den Wert der direkten, aber auch der weiteren Nachbarschaft.

Wir haben unser Haus erst kürzlich gekauft, und dabei darauf vertraut, dass sich eine evtl. Bebauung auf den Freiflächen in der direkten Nachbarschaft in das bestehende Bild einfügt, zumal die Auflagen für die bisherige Bebauung sehr streng waren, für Ihren Tekturplan aber massiv gelockert werden sollen.

Uns entsteht durch die sehr hohe Bebauung von zwei Vollgeschossen zzgl. Dach bzw. von drei Vollgeschossen zusätzlich der Nachteil, dass der Lichteinfall morgens stark eingeschränkt sein wird.

In Anhang 1 haben wir über Google Maps die Anzahl der Häuser im Musikerviertel von Liszstraße bis einschl. Lortzingstraße und Telemannstraße gezählt und sind auf 46 gekommen. Die Anzahl der Wohneinheiten ist durch Google Maps nicht zu bestimmen, aber im Vergleich mit den geplanten 75 Wohneinheiten im neuen Bebauungsplan wird schnell klar, wie massiver und konzentrierter die Bebauung im Vergleich zu der benachbarten Bebauung ist.

Ihre Begründung legt die Beethovenstraße als Haupterschließungsstraße fest. Aus unserer Sicht ist die Beethovenstraße, auch durch die kurvige Führung am THW vorbei Richtung Kindergarten, Hort und Montessori-Schulen nicht für den zusätzlichen Verkehr ausgelegt.

Mit Hilfe des obigen Beispiels der 46 Häuser im Vergleich zu 75 Wohneinheiten wird schnell klar, dass sich der Verkehr über die Beethovenstraße Richtung Daschstraße

# Einwendung 19

massiv verdichten wird. Schon jetzt steht man zu den Stoßzeiten werktags zwischen 7:30 und 8:00 gut 10 min an der Ecke Daschstraße zur Eschenauer Straße.

Der zusätzliche Verkehr der 75 Wohneinheiten sorgt außerdem zu einem deutlichen Anstieg der Lärmbelastung, zumal die Beethovenstraße direkt an unserem Haus vorbeiführt, verstärkt durch die Tiefgarageneinfahrt und die kurvige Straßenführung.

Der Schulweg unserer 3 Kinder, wie auch der Schulweg von fast allen Kindern des südlichen Musikerviertels, verläuft über die Telemannstraße. Bisher ist das kein Problem, weil die Telemannstraße zwar eng, aber kaum befahren ist. Wenn es aber zu dieser intensiven Bebauung kommt und damit zu einem hohen morgendlichen Verkehrsaufkommen in der schmalen Telemannstraße, ist der sichere Schulweg der Kinder nicht mehr gewährleistet. Ihre Begründung der Tektur geht nicht auf diesen Aspekt der Verkehrsanbindung ein.

Laut dem neuen Bebauungsplan wird unser Grundstück nur durch die Beethovenstraße getrennt an der Tiefgarageneinfahrt liegen. Durch die dafür notwendigen Erdarbeiten besteht ein hohes Setzungsrisiko, begünstigt durch den hiesigen Untergrund. Auch dazu findet sich keine Analyse in Ihren Plänen.

Optimierungsmöglichkeiten:

Alle der oben genannten Einwände sind einfach zu lösen, nämlich durch eine Anpassung der Bebauung an die direkte Nachbarschaft, d.h. einem Geschoss zzgl. Dach oder zwei Geschosse mit Flachdach mit geringer Neigung.

Dadurch würde das Baugebiet seinen Charakter behalten, es gäbe weniger Wohneinheiten und damit ein verringertes Verkehrsaufkommen.

Wir würden unsere Einwände gerne auch persönlich bei einem Ortstermin darlegen, und dabei auch gleich die fehlenden Informationen zur geplanten Bebauung erhalten.

Mit freundlichen Grüßen,



Lauf, 26.01.16

# Einwendung 19





Lauf, den 26. Januar 2016

Stadt Lauf  
Bauamt  
Urlasstraße 22

91207 Lauf a.d.Pegn.



**Einwände zum Tekturplan Nr. 7 zum Bebauungsplan Nr. 44 „Am Steinbruch“;  
unsere Flurnummer: 2361**

Sehr geehrte Damen und Herren,

den von Ihnen veröffentlichten Tekturplan haben wir zur Kenntnis genommen und bringen hiermit folgende Einwände vor:

**1. Bauausführung und Charakter des Baugebietes**

Gemäß Tekturplan sind entlang der Beethovenstraße Reihenhäuser mit zwei Vollgeschoßen und einer Dachneigung bis 48° geplant. Dahinter sind Wohnanlagen mit drei Vollgeschoßen sowie ein Demenzprojekt mit drei Vollgeschoßen geplant.

Im Vergleich dazu wurden bei den im direkten und indirekten Einzugsbereich von Tekturplan Nr. 7 errichteten Gebäuden im Baugebiet strikteste Auflagen gemacht.

So durften wir z.B. im 1. Stock nur einen Kniestock von 50 cm realisieren, eine Dachneigung von maximal 45 ° anlegen und die Einhaltung der Festsetzung, dass die Oberkante der Rohdecke maximal 0,2 m über dem höchsten Punkt des Grundstücks liegen darf, wurde ausdrücklich eingefordert.

Als Begründung wurde angeführt, dass unser Grundstück im höchsten Bereich des Baugebietes liegt und die Stadt Lauf größten Wert darauf legt, dass hier eine angemessene Bebauung stattzufinden hat, die sich in die Landschaft einfügt und nicht zu Leuchtturmeffekten führt.

Erklärtes Ziel der Stadtverwaltung war immer, dass der Charakter des Baugebietes nicht durch höhere Bauten in diesem bereits allein durch die Lage exponierten Bereich zerstört wird. Zur Veranschaulichung ist als Anlage 1 ein Foto beigefügt.

Da sich die räumlichen Rahmenbedingungen nicht geändert haben, ist nicht nachvollziehbar, dass bei den geplanten Reihenhäusern und/oder Doppelhaushälften entlang der Beethovenstraße nun ein ganz neues Maß angelegt wird – ein großzügiger Maßstab, der bei uns undenkbar war und bei einer Umsetzung der geplanten Bauten eine **Verletzung unserer Persönlichkeitsrechte** nach sich zieht, da uns Sonne, Licht und Luft genommen werden und durch die massive, hohe Bebauung im Kasernenstil eine Riegelwirkung entsteht.

Diese Auswirkungen wurden in der Begründung des Tekturplanes in keinsten Weise gewürdigt und berücksichtigt, so dass zu diesem Punkt die erforderliche Abwägung fehlt.

## 2. Verkehr

Durch die von Ihnen geplanten 80 Wohneinheiten ist mit einem regelmäßigen, zusätzlichen Verkehrsaufkommen von mindestens 150 Fahrzeugen zu rechnen, zuzüglich Anlieferungen sowie Mitarbeiter und Besucher des Demenzprojektes.

Die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens fehlen in der Begründung des Tekturplanes Nr. 7 vollständig. Offensichtlich wurden diese nicht analysiert und abgewogen.

Es fehlen Angaben, ob der Verkehr überhaupt bewältigt werden kann und wie dies vorgesehen ist. Die Erfahrungen sowohl als Schulweghelfer als auch als Autofahrer zeigen ganz deutlich, dass zu den täglichen Stoßzeiten weder an der Kreuzung Albrecht-Dürer-Str./Daschstr./Hardtstr. noch an der Einmündung Daschstraße in die Eschenauer Straße ein Vorwärtskommen ist.

Es ist nicht dargestellt, dass überhaupt genügend Parkplätze geplant sind und ob mit der vorgesehenen Anzahl an Parkplätzen „Wildparken“ in der direkten bzw. näheren Umgebung verhindert werden kann.

In den bestehenden, bebauten Bereichen in unserem direkten und näheren Umfeld wurde z.B. pro Einfamilien-/Doppelhaushälfte ein öffentlicher Stellplatz angelegt, die alle regelmäßig ausgelastet sind. Dies würde bei Gleichbehandlung bedeuten, dass für das geplante Areal 80 öffentliche Stellplätze angelegt werden müssten.

Die geplante Parkfläche zum Demenzprojekt soll eine Ein-/Ausfahrt in die Beethovenstraße direkt hinter dem THW-Wall in einer scharfen, nicht einsehbaren Kurve haben. Dies ist eine extrem gefahrgeneigte Stelle. Für alle, die die Beethovenstraße befahren und diejenigen, die von diesem Parkplatz in die Beethovenstraße fahren wollen, wird dies zum Hasardeurspiel. Auch mit Spiegeln wird man hier keine große Abhilfe schaffen können. Zur Veranschaulichung ist als Anlage 2 ebenfalls ein Foto beigefügt.

Bereits zum heutigen Zeitpunkt ist die Beethovenstraße als Abkürzung zu den dahinterliegenden Stadt- und Ortsteilen, ausgehend von der Eschenauer Straße, und natürlich auch umgekehrt, eine Durchgangsstraße geworden. Die „30er-Zone“ wird ignoriert, vielmehr wird die Ideallinie gesucht.

Durch die zu erwartenden chaotischen Verhältnisse bei dieser massiven Zunahme des Verkehrs und des Parkens zeichnen sich große Probleme bzgl. Zufahrt für Feuerwehr und Rettungsdienste, Anlieferungen und Lärmentwicklung/-aufkommen ab.

Es ist zu erwarten, dass unser Recht auf Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz noch weiter beschnitten und beeinträchtigt wird.

### **3. Tiefgaragen**

Da in diesem Gebiet Lehmboden als Bauuntergrund in Hanglage vorhanden ist, würde die geplante massive Bebauung mit Tiefgaragen zu gravierenden Änderungen der Grundwasserverhältnisse führen. Erfahrungsgemäß führt dies in der Folge zu Setzungsschäden in den bereits errichteten Gebäuden in der Umgebung.

Auch hierzu ist in der Begründung zum Tekturplan keine Aussage enthalten, die unerlässliche Abwägung dieses wichtigen Aspektes fehlt.

### **4. Schalltechnische Untersuchung**

Die zum Tekturplan gehörende schalltechnische Untersuchung ist mit großen Mängeln behaftet, spiegelt die heutige Realität nicht wider und ist als Entscheidungsgrundlage nicht tragfähig und damit abzulehnen.

Wie zu lesen ist, wurden einfach fast 20 Jahre alte Annahmen aus dem Jahr 1996 herangezogen. Für dieses Gutachten, Stand 26.02.2015, wurden diese Annahmen nicht einmal messtechnisch belegt!

Die Datenerfassung beschränkte sich auf eine telefonische Anfrage beim THW bzgl. der Übungszeiten beim THW. Eine offizielle Stellungnahme des THW liegt hierzu aber offenkundig nicht vor.

### **5. Kanalisation**

Die Begründung des Tekturplanes enthält keine Angaben und Abwägungen über die Auslastung und Aufnahmekapazität der betroffenen Kanalisationsabschnitte. Es ist nicht ersichtlich, ob das Fassungsvermögen der Kanalisation für die neu hinzu kommenden Volumina ausreichend ausgelegt ist.

## **6. Öffentliche Verkehrsmittel**

Es sind keine Ausführungen über die Auswirkungen auf die öffentlichen Verkehrsmittel insb. Auslastung/Überlastung des betroffenen Busverkehrs der Linie 352 in diesem Bereich in der Begründung des Tekturplanes enthalten.

## **7. Beteiligung der Behörden und öffentlichen Träger**

Im Protokoll zur Sitzung des Bauausschusses vom 08.12.2015 ist unter Punkt 7, als Bestandteil des Beschlusses unter 8. aufgeführt: „... sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 durchzuführen.“

Eine Nachfrage bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Nürnberg (BlmA) als Eigentümerin und Vermieterin des Grundstückes mit den THW-Anlagen ergab, dass dies nicht stattgefunden hat und BlmA nicht beteiligt wurde.

## **8. Auswirkungen auf zukünftige Baugenehmigungen**

Bei einer Umsetzung des Tekturplanes steht zu befürchten, dass dies Signalwirkung für die noch unbebauten Grundstücke hat und sich zum Präzedenzfall für zukünftige Entscheidungen bzgl. möglicher Bebauungsformen herauskristallisiert.

Wie in der Vergangenheit bereits wiederholt und immer erheblicher zu beobachten war, wurden die Festlegungen, an die die Bauherren im Baugebiet in den Anfangsjahren restriktiv gebunden wurden, im Laufe der Zeit immer mehr aufgeweicht.

Das dadurch bereits deutlich geschädigte Vertrauen in die Stadt wird durch die neuen Planungen nochmals schwer getroffen.

Gemäß rechtskräftigem Protokoll zur Bauausschusssitzung vom 08.12.2015, genehmigt bei der Sitzung des Bauausschusses am 19. Januar 2016, ist lt. Erläuterungen von Fr. Nürnberger unter Punkt 7 lediglich eine Bebauung der Fläche mit Doppelhaushälften und Reihenhäusern vorgestellt worden.

Wir wären mit dieser lt. Protokoll vorgestellten Bebauung in Form von Doppelhaushälften und Reihenhäusern einverstanden, unter der Voraussetzung, dass

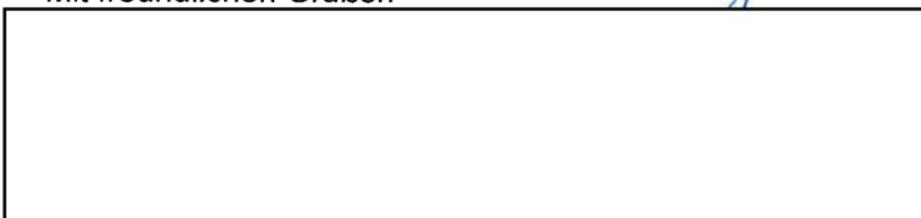
- im 1. Stock ebenfalls ein Kniestock von 0,5 m und
- eine Dachneigung bis maximal 45° festgelegt sowie
- das Demenzprojekt um ein Vollgeschoß reduziert wird und
- die nicht erfolgten Abwägungen erfolgen und
- die in diesem Schreiben angeführten offenen Punkte bearbeitet werden.

Damit wäre eine angemessene Bebauung und Einfügung in das Baugebiet gegeben, ein angemessener Übergang zu den Bebauungen im östlich und südlich angrenzenden Gebiet sichergestellt und eine dem Umfang der Fläche gerecht werdende Würdigung und Prüfung erfolgt.

Um die örtlichen Gegebenheiten und die damit verbundenen Problemstellungen, die hier genannt wurden, den Entscheidungsträgern näher zu bringen, würden wir es sehr begrüßen, wenn die Vertreter der Stadt Lauf gemeinsam mit den Entscheidungsträgern der Katholischen Kirche und den betroffenen Anwohnern bei einem Ortstermin den Bereich in Augenschein nehmen und bei einem anschließenden Runden Tisch das Projekt besprechen.

Der entstehende Aufwand für einen Ortstermin ist sicherlich gerechtfertigt, wenn man bedenkt, dass hier eine nicht unerhebliche Fläche von knapp 10.000 m<sup>2</sup> mit massiven Auswirkungen in vielen Bereichen bebaut werden soll.

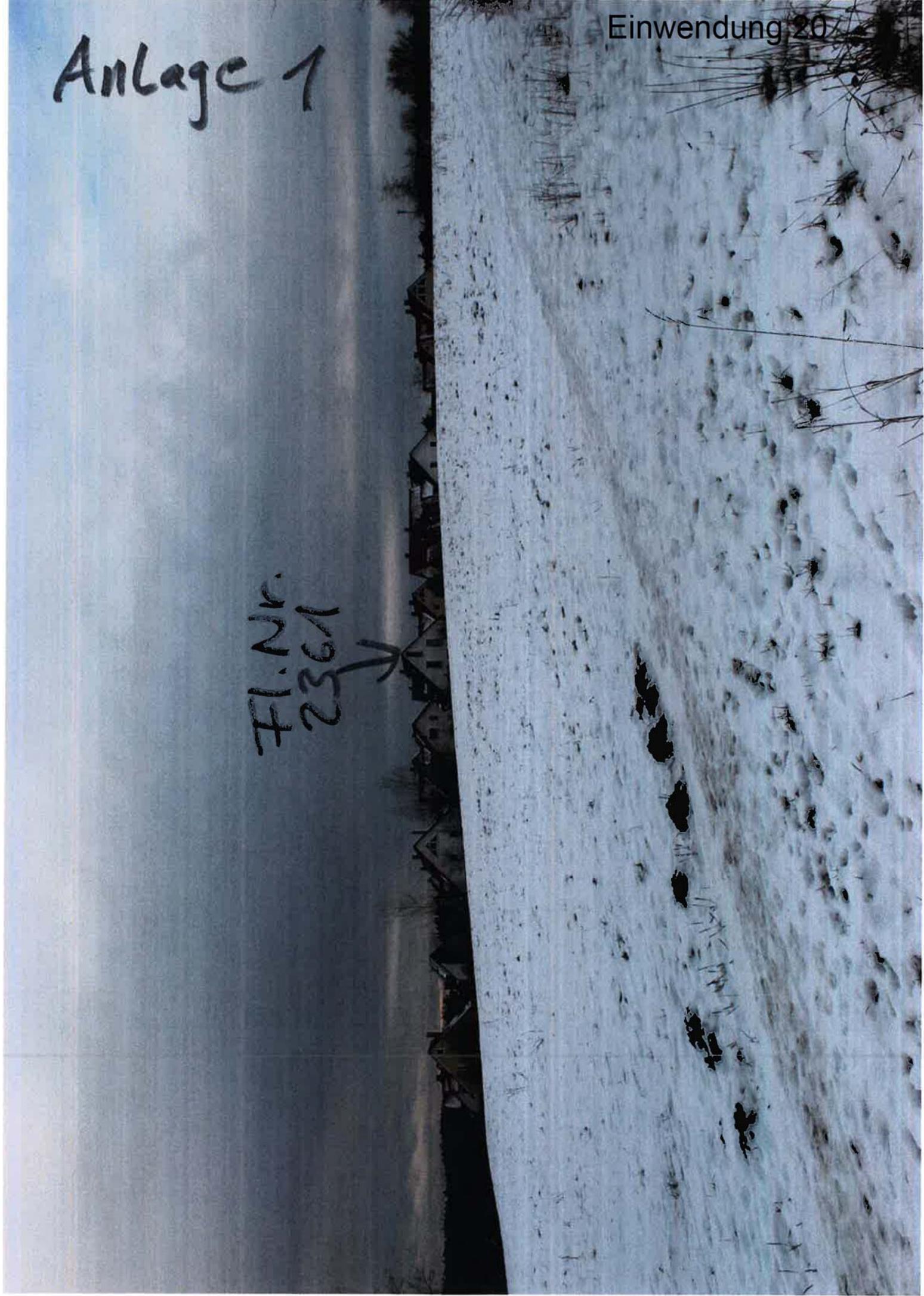
Mit freundlichen Grüßen



Anlagen

Anlage 1

Fl. Nr.  
2361



Anlage 2

Ausfahrt

Einwendung 20



# Einwendung 21



An die Stadt Lauf

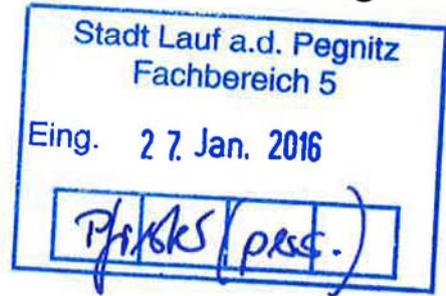
## **Einspruch gegen den Bebauungsplan „Am Steinbruch“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der aufgelockerte Charakter unseres Viertels, der damals eine Bedingung für unseren Herzug war, wird durch die geplante, erheblich stärker verdichtete Bebauung deutlich verändert. Deswegen erheben wir Einspruch gegen den Tekturplan Nr. 7 zum Bebauungsplan Nr. 44 „Am Steinbruch“.

Mit freundlichen Grüßen

# Einwendung 22



An die

Stadtverwaltung Lauf a. d. Pegnitz  
Urlasstr. 22  
91207 Lauf

Lauf, 26.01.2016

Betreff: Tekturplan 7 der Stadt Lauf v. 08.12.2015  
zum Bebauungsplan 44 "Am Steinbruch"

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer und Bewohner einer Doppelhaushälfte in unmittelbarer Nähe des obengenannten Bauvorhabens, befürchten wir eine Verletzung unserer Eigentumsrechte durch:

1. Entzug von Licht, Sonne und Luft durch die Höhe und Länge der geplanten Gebäude,
2. Zunahme des Verkehrs mit zusätzlicher Lärmentwicklung,
3. Änderung der Grundwasserverhältnisse mit möglichen verstärkten Setzungen, durch den Bau einer Tiefgarage.

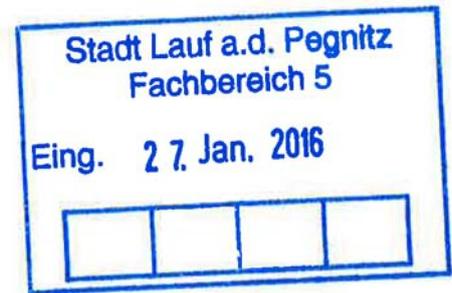
Ein Ortstermin mit allen Beteiligten/Betroffenen wäre sicherlich von Nutzen, um Lösungen und Auswirkungen zu besprechen.

Mit freundlichen Grüßen,



# Einwendung 23

Lauf, den 24.1.2016



An die Stadt Lauf

Betrifft: Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 44, Am Steinbruch

Bei meinem Herzug im Sommer 2008 als Mieterin der Wohnung im 1. Stock der   habe ich mich für diese Wohnung entschieden, da der Blick von drei Seiten der Wohnung frei ohne ein direkt angrenzendes Wohnhaus ist. Deshalb habe ich auch die etwas ältere Wohnung eines allmählich renovierungsbedürftigen Hauses in Kauf genommen.

Dass nun in unmittelbarer Nähe ein sehr stark verdichtetes Wohngebiet mit sicherlich durch Lautstärke erheblich störendem Demenzheim (ältere demente Leute schreien bekanntlich in solchen Heimen zu allen Zeiten!) gebaut werden soll, dem widerspreche ich hiermit ausdrücklich!

Die Veränderungen wären für alle direkten und nicht direkten Anwohner sehr deutlich einschränkend: Es fiele zu allererst ein nicht unwesentliches Stück Natur weg.

In der Tektur Nr. 5 des Bebauungsplans Nr. 44, zu unterschreiben von Bürgermeister Benedikt Bisping („Die Grünen“) und Bauleiter Zenger, heißt es in Punkt 9: „Belange des Landschaftsschutzes werden durch die Planung nicht berührt.“ Das stimmt so nicht, dagegen erhebe ich Einspruch! Die große Heuwiese, die bisher durchschnittlich 3-4mal im Jahr gemäht wurde, ist mit der angrenzenden großen Hecke Lebensraum vieler Vogelarten, Hasen und kleiner Nagetiere.

Es gäbe angrenzend erheblichen Schatten, keinen freien Blick, deutlich mehr Autos, mehr Lärm, Gefahren für (kleine) Schulkinder usw. Ein großer Teil der Schulkinder von Grundschule und Gymnasium läuft bisher täglich fröhlich und vor allem sicher über diese Wiese zur Schule und nach Hause.

Im Übrigen widerspreche ich der aktuell geplanten Gebäudehöhe und der Traufhöhe.

Ich bitte die Stadträte, sich vor Ort ein Bild darüber zu machen!

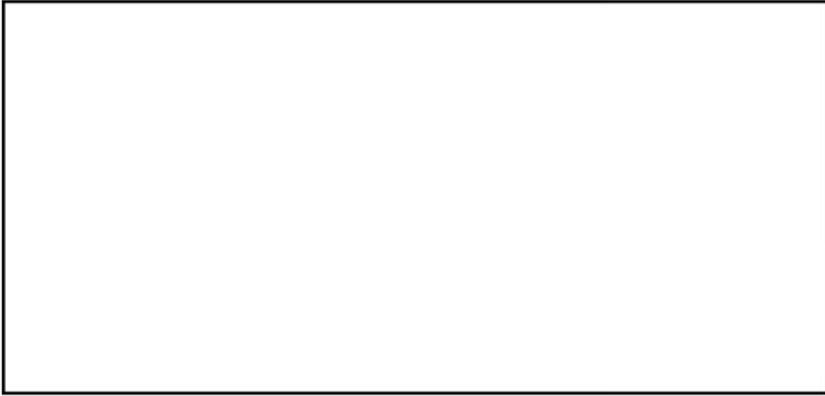


**Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 44 „Am Steinbruch“**

Die Bewohner des Hauses

Name:	Unterschrift:
<b>5 weitere Einwender</b>	

# Einwendung 24



DEN 27.01.2016



AN DIE STADT LAUF

BETRIFFT: EINSRUCH GEGEN DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 44, AM STEINBRUCH

SEIT MEHR ALS 20 JAHREN WOHNE ICH IN DER   
ES HIESS, DASS MAN IN EINEM BESONDEREN TEIL VON LAUF WOHNE.  
DIREKT AM „NAHERHOLUNGSGEBIET“ VON LAUF. DAHER AUCH DIE ERHÖHTEN  
MIETEN. ABER WEIT GEFEHLT. SO LANGE ICH HIER WOHNNE WIRD NUR GEBAUT.  
ANGEBAUT, AUFGESTOCKT, IM THW SOWIESO IMMER UND DANN DAS  
MUSIKERVIERTEL, DIE HORCHSTELLE USW.. DAS EINZIGE WAS GEBLIEBEN  
IST , IST DIESES STÜCKCHEN GRÜNE WIESE GEGENÜBER. UNSERE TEUREN  
WOHNUNGEN.DIE MITTLERWEILE RISSE IN DEN WÄNDEN AUFZEIGEN,DA JA  
STÄNDIG SCHWERLASTER FAHREN. WIR FÜTTERN DAS GANZE JAHR VÖGEL  
UND IGEL, DA JA ALLES ABGEHOLZT UND GETEERT WIRD UND ES FÜR  
DIESE TIERE ALLMÄHLICH LEBENSBEDROHEND WIRD. WIR HABEN DOCH EINEN  
„GRÜNEN BÜRGERMEISTER“ GEWÄHLT. WEISS ER DENN NICHT MEHR WAS  
ER UNS ALLES VERSPROCHEN HAT. ER HAT ES NICHT MAL GESCHAFFT, DASS  
MAN MIT EINEM ROLLATOR IN DEN BUS OHNE SCHWIERIGKEITEN EIN/AUS-  
STEIGEN KANN. JETZT MÜSSEN WIR WIEDER EIN PAAR JAHRE MIT DEM BAU-  
LÄRM LEBEN UND DANACH LEBEN WIR WIE EIN SANDWICH ZWISCHEN DEN  
HÄUSERN UND SEHEN NICHT MEHR VIEL SONNE. WO BLEIBT DAS VIEL  
GEPRIESENE „NAHERHOLUNGSGEBIET?“  
IM ÜBRIGEN WIDERSPRECHE ICH DER AKTUELL GEPLANTEN GEBÄUDE-  
HÖHE IN FORM DER DACHNEIGUNG UND DER TRAUFHÖHE.  
ICH BITTE DIE STADTRÄTE, SICH VOR ORT EIN BILD DARÜBER ZU  
MACHEN!



Stadt Lauf  
Bauamt, Frau Nürnberger  
Urlasstr.22

91207 Lauf



26. Januar 2016

## Einwendung gegen den Tekturplan Nr. 7 zum Bebauungsplan Nr. 44 „Am Steinbruch“

Sehr geehrte Frau Nürnberger, sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Eigentümerin des Grundstücks mit der

Ich spreche mich gegen eine Bebauung des Grundstücks mit der Fl.Nr. 2362 in der geplanten Form aus.

Der Tekturplan Nr. 7 sieht eine massive Bebauung des ca. 9.800 qm großen Grundstücks vor. Die Beschlussvorlage an den Bauausschuss vom 08.12.2015 erwähnt eine Wohngemeinschaft für an Demenz leidende Menschen mit bis zu 15 Plätzen nebst Wohnungen für Angehörige. Entlang der Beethovenstraße ist die Errichtung von Doppel- oder Reihenhäusern vorgesehen, die sog. Restfläche (die tatsächlich aber den Großteil der Fläche einnehmen dürfte) soll mit bis zu dreigeschossigen Geschosswohnungsbauten bebaut werden. Zusätzlich zur Demenz-Wohngemeinschaft sollen also ca. 70 weitere Wohneinheiten errichtet werden. Die vorgenannte Beschlussvorlage steht allerdings im Widerspruch zur Niederschrift über die o.g. Sitzung. Unter TOP 7 des Sitzungsprotokolls werden lediglich Wohneinheiten in Form von Doppel- oder Reihenhäusern erwähnt. Vor diesem Hintergrund frage ich mich, welche Art der Bebauung in der Sitzung des Bauausschusses vorgestellt, besprochen und letztendlich genehmigt wurde.

Aufgrund der dichten Bebauung wird es zu einer drastischen Verkehrszunahme mit problematischen Verhältnissen und deutlich gesteigener Lärmbelastigung kommen. In der Begründung zur Tektur fehlen dazu eine Stellungnahme und eine Abwägung. Wurde ausreichend untersucht, wie im Notfall Feuerwehr, Polizei und Rettungsdienst die neuen und die bestehenden Gebäude schnell und gut erreichen können? Ich sehe mich in meinem Recht auf geordnete Verkehrsverhältnisse beeinträchtigt. Bereits jetzt kommt es an der Einmündung der Daschstraße in die Eschenauer Straße allmorgendlich zu chaotischen Szenen aufgrund des hohen Fahrzeugaufkommens, nicht zuletzt auch aufgrund der Schulbusse, die den zentralen Busparkplatz vor der Bitterbachhalle ansteuern.

Nördlich, westlich und auch östlich des Tekturplans grenzen die Baugebiete „Am Steinbruch“ und „Erbsenboden“ mit überwiegend Einfamilienhäusern (in ein- und teilweise zweigeschossiger Bauweise) an. Den Eigentümern der Grundstücke wurde und wird diese Art der Bebauung zur Auflage gemacht, was letztendlich auch sehr zur Beliebtheit des Baugebietes beigetragen hat. Die zugelassene Höhe und Länge der geplanten Gebäude – an der höchsten Stelle des gesamten Baugebiets sollen jetzt dreigeschossige Wohnblöcke ermöglicht werden – bedeuten für mein Grundstück eine unzumutbare, kasernenartige Riegelwirkung, dazu kommt der Entzug von Licht, Sonne und Luft. Auch hierzu enthält der Tekturplan keine Aussagen zu den Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke, so dass der Entwurf auf einem Abwägungsfehler beruht.

Das von den Änderungen betroffene Grundstück liegt nicht nur an der höchsten Stelle des Baugebietes, es ist auch an drei Seiten von Einfamilienhäusern umgeben, nur an der vierten Seite befindet sich –

# Einwendung 25

allerdings bereits deutlich tiefer liegend – ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Durch die geplante massive Bebauung an exponierter Stelle würde das komplette Wohngebiet „Am Steinbruch“ seinen Charakter verlieren.

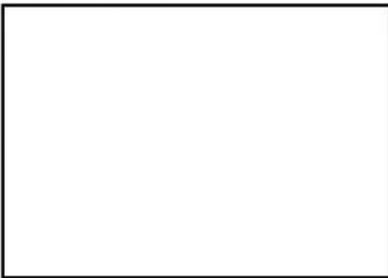
Durch die Erhöhung der GFZ von 0,8 auf 1,0 soll eine deutlich massivere Bebauung des Grundstücks ermöglicht werden. Ich sehe mich in meinem Vertrauensschutz verletzt.

Durch den Tiefgaragenbau an der Hanglage sind aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse Änderungen des Grundwasserspiegels zu befürchten, was letztendlich zu Setzungsschäden bei bestehenden Gebäuden führen kann. Auch hierzu vermisse ich eine Abwägung im Entwurf der Tektur.

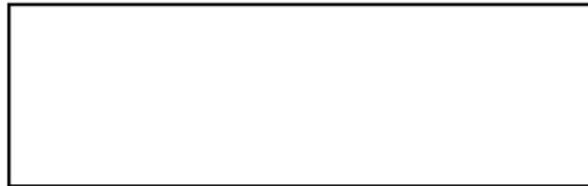
Es geht mir nicht um die komplette Verhinderung einer Bebauung des betroffenen Grundstücks sondern um eine sinnvolle und der Umgebung angepasste Bebauung. So könnten entlang der Telemannstraße und der Beethovenstraße Einfamilienhäuser das Baugebiet „Am Steinbruch“ abschließen und an den tiefer gelegenen Stellen würden zweigeschossige Mehrfamilienhäuser das alte Baugebiet „Erbsenboden“ abschließen. Zu Überlegen wäre auch, ob durch eine Geländeabtragung/-absenkung der Leuchtturmcharakter der Neubebauung vermieden werden kann.

Ein Ortstermin der Entscheidungsträger wäre sicher hilfreich, um die vorgebrachten Einwände nachvollziehen zu können.

Mit freundlichen Grüßen



# Einwendung 26



Stadt Lauf

- Bürgermeisteramt
- Bauamt
- Damen und Herren des Stadtrats

91207 Lauf

26.01.2016

## **Tekturplan Nr. 7 zum Bebauungsplan Nr. 44 der Stadt Lauf an der Pegnitz für das Baugebiet „Am Steinbruch“**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
sehr geehrte Damen und Herren der Bauverwaltung,  
sehr geehrte Damen und Herren des Stadtrates,

der oben bezeichnete Tekturplan sieht eine massive Bebauung des Grundstücks Flur-Nr. 2362 vor.

Als Bewohner  sehen wir uns als mittelbar Betroffene veranlasst, bereits im Vorfeld weiterer Entscheidungen unsere Bedenken gegen diese Planung vorzubringen.

Die vermeintliche „Not“ an bebaubaren Flächen im Stadtgebiet scheint sämtliche stadtplanerischen Intentionen einseitig in Richtung „maximaler Verdichtung“ zu lenken. Dass sich hierdurch der strukturelle Charakter gewachsener Wohngebiete nachhaltig verändert, wird ohne Rücksicht auf die vorhandene Anwohnerschaft billigend in Kauf genommen.

Das in Frage stehende Grundstück ist das höchstgelegene im gesamten Steinbruch-Areal. Dass ausgerechnet am höchsten Punkt eine drei-(voll-)geschossige Bebauung genehmigt werden soll, wo die nachbarschaftlichen Bauherren jenseits der Beethovenstraße mit strengsten Anforderungen und Restriktionen in puncto Kniestockhöhe und Dachneigung gegängelt worden sind, entbehrt nicht einer gewissen Ironie.

Als mittelbare Anlieger machen wir deshalb geltend, dass allenfalls eine aufgelockerte Bauweise mit Einfamilien-, Doppel- und ggf. einigen Reihenhäusern im Stile der nachbarschaftlichen Bebauung in Betracht gezogen werden sollte. Dies allein – und das ist unser ganz persönlicher Einwand – kann auch dazu führen, dass die Verkehrssituation in der Beethovenstraße nicht vollends untragbar wird.

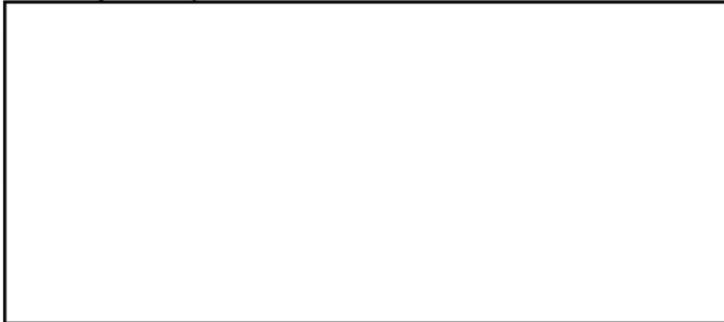
## Einwendung 26

Die vermeintlich geplanten 60 – 80 neuen Wohneinheiten werden das Verkehrsaufkommen, das von der Beethoven-, der Hardt- und der Daschstraße bereits jetzt in den Morgenstunden und in den Zeiten des Schulschlusses fast nicht mehr aufgenommen werden kann, noch einmal drastisch erhöhen und den Verkehrsfluss weiter zum Erliegen bringen.

Unabhängig von der späteren Art der Bebauung wäre unseres Erachtens auf jeden Fall eine Anbindung an die Erbsenbodenstraße in Betracht zu ziehen, um die Verkehrsbelastung in mehrere Richtungen abzufedern.

Als Nachbarn sehen wir außerdem die Frage ungelöst, wie der ruhende Verkehr gestaltet werden soll. Die wenigen in der Tektur ausgewiesenen öffentlichen Parkplätze werden jedenfalls nicht reichen. Besucher werden somit gezwungen, ihre Fahrzeuge durch die verkehrsberuhigten Spielstraßen der Liszt-, Reger- und Telemannstraße zu lenken und dort abzustellen, wobei die dortigen öffentlichen Stellplätze bereits gegenwärtig regelmäßig voll belegt sind.

Nach dem Gesamtbild der Verhältnisse sollte nicht ein weiteres städtisches „Filetstück“ ähnlich fahrlässig – und mit dem Risiko langwieriger rechtlicher Auseinandersetzungen – fehlgeplant werden, wie dies zum Beispiel in der „Galgenbühlstraße“ bereits geschehen ist.



# Einwendung 27

26. Januar 2016

Stadt Lauf a. d. Pegnitz			
Eing..	28. Jan. 2016		
5			

[Redacted]  
[Redacted]  
An das  
Bauamt der Stadt Lauf  
Urlasstraße 22

**91207 Lauf a. d. Pegn.**

## **Einspruch gegen den Tekturplan Nr. 7 zum Bebauungsplan Nr. 44 der Stadt Lauf für das Baugebiet „Am Steinbruch“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Mieter des Anwesens [Redacted] und möchten mit diesem Schreiben unsere Einwände gegen die Bebauung des o. g. Areals in der geplanten Ausführung vorbringen.

Da der Grundstückseigentümer bis zum Ende der Auslegungsfrist leider keinerlei verbindliche Darstellungen zu Aussehen, Lage, Bemaßung, Abstandsflächen und anderen wichtigen Merkmalen der zu errichtenden Gebäude vorgelegt hat, müssen wir von den Informationen ausgehen, die im Tekturplan hinterlegt sind.

Unsere Einwendungen beziehen sich auf folgende Punkte:

- 1.) Da die Planer vor über 40 Jahren beim Bau der Kanalisation der Erbsenbodenstraße mit großer Sicherheit weder die spätere Umwidmung des damaligen Horchstellengeländes zu einer Wohnanlage mit Wohnblöcken noch die jetzt in Rede stehenden 70 Wohneinheiten des oben erwähnten Bebauungsplanes hatten vorhersehen können, muss befürchtet werden, dass die Kanalisation inzwischen so unterdimensioniert ist, dass es z. B. bei Starkregen zu Rückstau in der Kanalisation kommt mit der Gefahr von Wasseraustritten und Überflutungen in den angeschlossenen Haushalten. Davon könnte auch unser angemietetes Haus betroffen sein.

# Einwendung 27

- 2.) Der vorgesehene Bau einer Tiefgarage gegenüber von unserem angemieteten Haus hat möglicherweise Auswirkungen auf den Grundwasser-Spiegel, weswegen es in Verbindung mit dem Bodenuntergrund, der aus Lehm besteht, zu sog. Setzungen auch auf dem Grundstück Erbsenbodenstraße 37 kommen könnte. Zu diesem Problemkreis findet sich in der Tektur weder eine fachliche Analyse noch eine Abwägung.
- 3.) Die dichte Bebauung wird zu einem erheblichen Anstieg des Verkehrsaufkommens führen, das über die beiden geplanten Zufahrten unmittelbar vor dem Grundstück Erbsenbodenstraße 37 nicht nur uns und unsere Nachbarn negativ tangiert, sondern zumindest partiell auch das Wohngebiet zwischen Kunigundenstraße und Eschenauer Straße. Weiter darf vermutet werden, dass die morgendlichen Staus an den Kreuzungen Daschstraße/Eschenauer Straße sowie Eschenauer Straße/Nürnberger Straße noch länger werden als bisher schon und die Situation noch weiter eskalieren wird, wenn das Gelände des ehemaligen Altenheims an der Galgenbühlstraße auch noch bebaut ist. Hiervon fehlt in der Tektur ebenfalls eine Analyse bzw. Abwägung. Die zu erwartende Verkehrssituation könnte dazu führen, dass wir in unserem Recht auf Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz beeinträchtigt werden.
- 4.) Die Größe und Anordnung der ausgewiesenen Bebauungsflächen sowie die zugeordneten Kennzahlen (Geschoßanzahl, Geschoßflächenzahl u. a.) legen den Schluss nahe, dass eine kasernenähnliche Bauweise geplant ist, die das Grundstück Erbsenbodenstraße 37 und andere Anwesen östlich der Erbsenbodenstraße nach Westen hin abriegeln und zum Entzug von Sonne, Licht und Luft führen würde. Das gilt vor allem, aber nicht nur für jene geplanten Gebäude, die an die Erbsenbodenstraße grenzen.  
Der Entwurf der Tektur erhält hierzu keine Abwägung.

Insbesondere der Gebäudekomplex, der sich unmittelbar gegenüber vom Grundstück Erbsenbodenstraße 37 in Ost-West-Richtung erstreckt, bedeutet für uns in dieser Hinsicht eine erhebliche Beeinträchtigung. Mögliche Kompromisse könnten so aussehen:

- Verringerung der Geschoßzahl auf II
- Einhaltung einer Abstandsfläche zur Erbsenbodenstraße, mindestens so groß wie die vor dem Gebäude Erbsenbodenstraße Nr. 54/56; zusätzlich Abtragung des Geländeanstiegs, wodurch das geplante Gebäude tiefer stehen würde.

## Einwendung 27

Zum Schluss möchten wir die Entscheidungsträger von Stadt und Katholischer Kirche bitten, den vorhandenen Plan vor dem Hintergrund der erhobenen Einwendungen noch einmal kritisch auf den Prüfstand zu stellen. Wir für unseren Teil sind gerne bereit, an einer Lösung mitzuwirken, die den Interessen aller Beteiligten gerecht wird.

Mit freundlichen Grüßen

