Die während der erneuten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen 1 bis 7sind der Anlage 1 beigefügt.

<u>Zu den gleichlautenden Einwendungen 1 und 2:</u>

Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag:

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

- Auf die Stellungnahme der Verwaltung und den Beschluss des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 14.03.2017 zum Schreiben der Einwender vom 25.01.2016 wird verwiesen. Der Beschluss ist der Anlage beigefügt.

- Missachtung des Gebietscharakters
  Auf die ausführliche Stellungnahme der Verwaltung zur Sitzung des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 14.03.2017 zu diesem Punkt wird verwiesen.
  Die Höhenlage der Doppelhäuser wurde an den Verlauf der Beethovenstraße angepasst und entsprechend höhenmäßig gestaffelt. Weitergehende Abgrabungen in diesem Bereich sind aus fachlicher Sicht nicht sinnvoll.
  Im Bebauungsplan kann eine zusätzliche Festsetzung ergänzt werden, dass bei der Doppelhausbebauung Dacherker bzw. Dacheinschnitte (Loggien) nicht zulässig sind.

- Ungleichbehandlung ohne tragfähigem Grund
  Auf die ausführliche Stellungnahme der Verwaltung zur Sitzung des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 14.03.2017 zu diesem Punkt wird verwiesen.
  Es wird noch einmal betont, dass nach städtebaulichen Kriterien eine Bebauung mit dreigeschossigen Wohngebäuden bzw. mit den zweigeschossigen Doppelhäusern absolut vertretbar ist. Die Eigentümer der Grundstücke in den umliegenden Quartieren haben keinen Rechtsanspruch darauf, dass im Tekturplan die in diesen Quartieren geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen werden.

- Verkehrsbelastung
  Hierzu führt der Gutachter folgendes an:
  Generell ist der zusätzlich entstehende Verkehr aus dem Neubaugebiet gering. Es sind maximal 24 zusätzliche Fahrzeuge pro Stunde zu erwarten, die aus der Daschstraße ausbiegen. Dies entspricht weniger als einem zusätzlichen Fahrzeug alle 2 Minuten. Eine höhere zusätzliche Nachfrage ist auszuschließen, da die Verkehrserzeugung als auch die Umlegung für einen für den Knotenpunkt Daschstraße/Eschenauerstraße ungünstigen Fall ausgestaltet wurde.
  Die im Einwand erwähnten 55 s Wartezeit stellen den Mittelwert der morgendlichen Spitzenstunde im Planfall des Gutachtens dar. In der Zeit kurz vor dem Schulbeginn können sich die Wartezeiten kurzfristig deutlich erhöhen.
  Schwankende Verkehrsnachfragen sind im Jahresgang natürlich möglich. Insbesondere im Winter und bei schlechten Wetterverhältnissen kann es folglich zu längeren Wartezeiten als am unterstellten Standardwerktag kommen. Aufgrund der bereits zuvor beschriebenen Problematik des Schulbeginns als Hauptverursacher der kurzfristig auftretenden Rückstauungen und des geringen zusätzlichen Verkehrs ist die Entwicklung des Texturgebietes in der vorgesehenen Form

nicht als maßgeblich zu sehen.
(Stellungnahme PB Consult GmbH vom 16.06.2017)

- Tiefgaragenausfahrt
  Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten ist bei der Anbindung der Tiefgarage an die Beethovenstraße auf die Herstellung der Sichtfelder zu achten. Sofern diese eingehalten werden, ist keine erhöhte Sicherheitsgefährdung zu erwarten.
  (Stellungnahme PB Consult GmbH vom 16.06.2017)
  Die Sichtdreiecke können im Bereich der Ein- und Ausfahrt zum Baugrundstück in allen Richtungen eingehalten werden.

- Grundwasser
  Der Gutachter weist noch einmal darauf hin, dass entsprechend der Baugrunderkundung und dem Geotechnischen Bericht im Einflussbereich der geplanten Maßnahme kein durchgängiger Grundwasserspiegel vorhanden ist. Lediglich in 3 der insgesamt 17 Bohrungen wurde "lokales" Schichtenwasser in Tiefen von rd. 1,7 ... 2,8 m unter GOK festgestellt.
  Die Einwendungen im Absatz Grundwasser kann der Gutachter aus fachlicher Sicht daher nicht nachvollziehen.

<u>Zu den gleichlautenden Einwendungen 3, 4 und 5:</u>

Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag:

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

- Auf die Stellungnahme der Verwaltung und den Beschluss des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 14.03.2017 zum Schreiben der Einwender vom Januar 2016 wird verwiesen. Der Beschluss ist der Anlage beigefügt.

- Stellungnahme des Gutachters:
  Dem Gutachten ist folgendes zugrunde gelegt:
  Bebauung der Grundstücksfläche 2362 im Neubaugebiet „Am Steinbruch“
  Flächennutzungen:
  - 57 Wohneinheiten
  - 12 Plätze Demenz-Wohngemeinschaft
  Die 57 Wohneinheiten setzten sich aus 6 Einfamilienhäusern mit jeweils ca. 130-140 m² Wohnfläche und 51 Wohnungen mit jeweils ca. 90 m² Wohnfläche zusammen.

  Sofern deutlich mehr Wohneinheiten in diesem Gebiet errichtet werden oder sich die Nutzungen ändern, kann es auch zu einer weiteren Erhöhung des Verkehrsaufkommens kommen. Dadurch kann es auch zu einer weiteren Verschlechterung der Verkehrsqualität kommen. Sollte dieser Fall auftreten sind Maßnahmen anzustreben, die den Verkehrsfluss verbessern. Hier-bei sind sowohl weiche verkehrsplanerische Maßnahmen als auch Infrastrukturmaßnahmen prinzipiell möglich.
  (Stellungnahme PB Consult GmbH vom 16.06.2017)

- Die maximale Geländeabtragung liegt in Bereich des höchsten Geländepunktes des Grundstücks. Durch die festgesetzten Höhenkoten in „Meter über Normal Null“ für die Oberkante des Fertigfußbodens ist Höhenlage der Gebäude definitiv fixiert. Durch die zusätzliche Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen ist auch die Höhenentwicklung der Gebäude genau definiert, unabhängig von der Dicke der Geschossdecken, der lichten Raumhöhen usw.

- Durch die bisherigen Änderungen des Bebauungsplanentwurfs – z.B. Höhenlage der Gebäude, Gebäudestellung, Gliederung in Einzelbaukörper – wurde die Wirkung der dreigeschossigen Baukörper bereits wesentlich verträglicher gestaltet. Aus Sicht der Stadt ist die geplante Bebauung städtebaulich vertretbar, auch unter Berücksichtigung nachbarlicher Belange.

<u>Zu Einwendung 6:</u>

Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag:

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

1. Die Höhenangabe für die Abgrabung von 2 m bezieht sich auf den nördlich verlaufenden Fußweg im Bereich der Einmündung in die Telemannstraße. In Bezug auf das vorhandene Gelände beträgt die Abgrabungshöhe bis zu 2, 2 m. Eine weitere Absenkung der ebäude ist auch aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht mehr vertretbar.

2. Im Bebauungsplan sind sowohl die Baugrenzen als auch die Höhenlage der Gebäude als Festsetzungen verbindlich vorgegeben.

3. Über beantragte Abweichungen oder Befreiungen muss der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss bzw. das Landratsamt als Genehmigungsbehörde im Einzelfall entscheiden.

4. Ein Bedarf an Einfamilien-/Doppel- und Reihenhäusern wird nicht abgestritten. Allerdings stehen hier Alternativen zur Verfügung. So sind z.B. im Areal Galgenbühlstraße derzeit 26 Reihenhäuser in Planung. Für Einfamilien- und Doppelhäuser steht im Stadtgebiet ein nicht unerhebliches Potential zur Verfügung, so z.B. allein im Baugebiet „Am Steinbruch“ ca. 20 freie Grundstücke.

5. Hierzu führt der Gutachter folgendes an:
   Aus dem aktuellen Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) von 2015 von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) ergeben sich folgen-de Einteilungen für die Verkehrsqualität und Funktionsfähigkeit von Knotenpunkten:
   Für den fließenden Verkehr lassen sich die einzelnen Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs vereinfacht folgendermaßen voneinander abgrenzen:
   QSV A: Die individuelle Bewegungsfreiheit der Verkehrsteilnehmer ist nahezu nicht beeinträchtigt. Der Verkehrsfluss ist frei.
   QSV B: Die individuelle Bewegungsfreiheit der Verkehrsteilnehmer ist nur in geringem Maß beeinträchtigt. Der Verkehrsfluss ist nahezu frei.
   QSV C: Die individuelle Bewegungsfreiheit der Verkehrsteilnehmer ist spürbar beeinträchtigt. Der Verkehrsfluss ist stabil.

QSV D: Die individuelle Bewegungsfreiheit der Verkehrsteilnehmer ist deutlich beeinträchtigt. Der Verkehrsfluss ist noch stabil.
QSV E: Die individuelle Bewegungsfreiheit der Verkehrsteilnehmer ist nahezu ständig beeinträchtigt. Der Verkehrsfluss ist instabil. Die Grenze der Funktionsfähigkeit wird erreicht.
QSV F: Die individuelle Bewegungsfreiheit der Verkehrsteilnehmer ist ständig beeinträchtigt. Die Funktionsfähigkeit ist nicht mehr gegeben.
Stabilität bedeutet in diesem Fall, dass Änderungen der Verkehrsnachfrage nur geringe Änderungen des Verkehrsflusses nach sich ziehen.

Für den wartenden Verkehr lassen sich die einzelnen Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs vereinfacht folgendermaßen abgrenzen:
QSV A: Die Wartezeiten sind für die Verkehrsteilnehmer sehr kurz.
QSV B: Die Wartezeiten sind für die Verkehrsteilnehmer kurz.
QSV C: Die Wartezeiten sind für die Verkehrsteilnehmer spürbar.
QSV D: Die Wartezeiten sind für die Verkehrsteilnehmer beträchtlich.
QSV E: Die Wartezeiten sind für die Verkehrsteilnehmer lang und streuen erheblich. Die Grenze der Funktionsfähigkeit wird erreicht.

QSV F: Die Wartezeiten sind für die Verkehrsteilnehmer sehr lang. Die Funktionsfähigkeit ist nicht mehr gegeben.

Die Einteilung der genauen Wartezeiten von der Daschstraße in die Eschenauer Straße sind im Gutachten klar beschrieben.
Im Analysefall weist der Knotenpunkt die Qualitätsstufe D auf, d.h. die Wartezeiten werden in der Spitzenstunde als beträchtlich eingestuft. Im Planfall wird durch die Erhöhung um 31 Fahrzeuge / Stunde (verursacht durch das Baugebiet Am Steinbruch), wovon 24 Fahrzeuge aus der Daschstraße ausbiegen, die Qualitätsstufe E erreicht, d.h. dass die Wartezeiten als lang und mit erheblicher Streuung eingestuft werden. Der Knoten erreicht somit in der Spitzenstunde die Grenze seiner Funktionsfähigkeit. Als nicht funktionsfähig wird ein Knoten ab Qualitätsstufe F eingestuft. Dieser Bereich wird auch mit dem zusätzlichen Verkehr durch das Baugebiet Am Steinbruch nicht erreicht.
Die Problematik an diesem Knotenpunkt ergibt sich durch den Schulbeginn. Entlang der Daschstraße befinden sich die Montessori Grund- und Mittelschule, die Montessori Fachoberschule und das Sozialpädagogische Förderzentrum. An dem Knotenpunkt kommt es im Zuge des Schulbeginns kurz vor Schulbeginn zu einer erhöhten Verkehrsnachfrage, die aufgrund der fast erreichten Kapazitätsgrenze an manchen Tagen kurzzeitig zu sehr hohen Wartezeiten führen kann. Dies betrifft insbesondere die Linksausbieger aus der Daschstraße in die Eschenauer Straße, da diese Fahrbeziehung am stärksten untergeordnet ist. Jedoch handelt es sich dabei nur um einen sehr kurzen Zeitabschnitt und die Wartezeiten nehmen danach wieder stark ab und der Stau bildet sich wieder komplett zurück.
Solche kurzfristig auftretenden Verkehrsspitzen aufgrund von Betriebs-/ oder Schulbeginn o.ä. können im städtischen Verkehr auftreten. Eine deutliche Linderung des Problems würde durch leicht versetzte Schulbeginne erreicht werden. Dadurch könnte die kritische Viertelstunde über einen Zeitraum von z.B. 45 Minuten gestreckt werden, wodurch sich die Wartezeitspitzen glätten würden.
(Stellungnahme PB Consult GmbH vom 16.06.2017)

6. Eventuell erforderliche Kanalbaumaßnahmen können nicht auf die Anlieger umgelegt werden. Die geplante Erweiterung der Sporthalle des TV 1877 Lauf hat keine Auswirkung auf das Baugebiet „Am Steinbruch“.

7. In § 1 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist geregelt, dass die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen haben, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Einer willkürlichen Änderung eines Bebauungsplans „ nach Gusto“ ist deshalb schon per Gesetz ein Riegel vorgeschoben.

8. Die unter Punkt 8 getroffenen Feststellungen werden zur Kenntnis genommen.

<u>Zu Einwendung 7:</u>

Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag:

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

Die maximale Höhe der Gebäude ist im Bebauungsplan durch die Angabe der Höhenkote in Meter über Normal Null (müNN) verbindlich festgesetzt. Die Festsetzung von weiteren Bezugshöhen ist nicht erforderlich.

Auszug aus dem Beschluss des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 14.03.2017 zu dem Schreiben der Einwender 1 vom 25.01.2017:

Missachtung des Gebietscharakters
Im Tekturplanvorentwurf waren eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 vorgesehen. Dies entspricht der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan im Bereich von drei- und viergeschossiger Bauweise. Aufgrund der Änderung bei den Gebäudegrundrissen (Aufgliederung der Gebäudegruppen in einzelne Gebäude) hat die Überrechnung der Werte gezeigt, dass eine GFZ von 0,8 nicht überschritten wird. Dies entspricht den Werten im rechtskräftigen Bebauungsplan in diesem Quartier.
Die überarbeitete Planung sieht vor, das bestehende Gelände im Kuppenbereich um bis zu 2 m abzutragen. Die Oberkante des Fertigfußbodens der Gebäude an der Erbsenbodenstraße liegt damit ca. 2 m unterhalb des bestehenden Fußwegs an der Nordseite des Baugrundstücks. Dadurch wird die Höhenentwicklung der dreigeschossigen Baukörper gegenüber der umliegenden Bebauung optisch merkbar verträglicher. Die Höhenlage der Baukörper wird im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen fixiert.
In der Niederschrift über den öffentlichen Teil der 17. Sitzung des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 08.12.2015 wurde zum Tagesordnungspunkt 7 „Aufstellung eines Tekturplans zum Bebauungsplan Nr. 44 ‚Am Steinbruch'; Aufstellungs- und Billigungsbeschluss" u.a. ausgeführt, dass außer Wohnungen für Demenz ca. 70 Wohneinheiten in Form von Doppel- oder Reihenhäuser errichtet werden sollen. Die Ausführung der Beschlussvorlage FB 5/098/2015 zu diesem Punkt „Die Restfläche soll mit maximal dreigeschossigen Geschosswohnungsbauten bebaut werden" ist im Protokoll nicht enthalten. Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss wurde darüber in der Sitzung vom 02.02.2016 informiert. Zur Richtigstellung wurde ein entsprechender Auszug aus dieser Niederschrift der öffentlichen Niederschrift über die 17. Sitzung des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 08.12.2015 beigefügt.
Das Bebauungskonzept wurde vom Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss bewusst beschlossen, nachdem im Stadtgebiet Bedarf an Geschosswohnungsbau vorhanden ist und auch an den Geltungsbereich des Tekturplans bereits Geschosswohnungsbauten unmittelbar anschließen. Eine Reduzierung der Bebauung auf Einfamilien- und Doppelhäuser im Tekturplanbereich kann deshalb nicht erfolgen.
Auch in anderen Bereichen des Baugebiets „Am Steinbruch" befinden sich ein- und zweigeschossige Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft zu dreigeschossigen Gebäuden.

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

Verkehrsbelastung
Die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurde von der PB Consult GmbH, Rothenburger Straße 5, 90441 Nürnberg mit Bericht vom 15.06.2016 gutachterlich untersucht. Dabei wurden für die Spitzenstunden (jeweils von 07:15 – 08:15 Uhr und von 16:30 – 17:30 Uhr) ein zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr von 32 Kfz/h bzw. 40 Kfz/h ermittelt, die etwa zur Hälfte über die Beethovenstraße und die Erbsenbodenstraße an- bzw. abfahren. Als Fazit der Untersuchungen stellt der Gutachter auf Seite 29 fest, dass das Neubaugebiet aus verkehrlicher Sicht als unkritisch einzustufen ist.
Auch die Parkraumsituation wurde vom Verkehrsgutachter untersucht. Die Bestandsaufnahme ergab, dass die bestehenden öffentlichen Parkplätze im Mittel nur zu unter 50 % ausgelastet sind. Nach den „Empfehlungen für Verkehrserhebungen (EVE)“ ist bei einer Auslastung von unter 60% kein Parkdruck vorhanden. Nachdem für die Neubebauung die Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Lauf zu errichten sind, von denen mindestens 10% als oberirdische Stellplätze auch Besuchern zur Verfügung stehen müssen, ist eine Verlagerung des Parkverkehrs in die umliegenden Straßen nicht zu erwarten (Gutachten PB Consult Seite 26-28).
Eine Durchfahrtsmöglichkeit für Kfz von der Beethovenstraße zur Erbsenbodenstraße oder umgekehrt ist nicht vorgesehen.

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

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

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

Der vorgeschlagene Ortstermin wurde am 21.09.2016 durchgeführt.

Auszug aus dem Beschluss des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 14.03.2017 zu dem Schreiben der Einwender 3, 4 und 5 vom Januar 2017:

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

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

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

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

(Gutachten PB Consult Seite 14-26).

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

Die überarbeitete Planung sieht vor, das bestehende Gelände im Kuppenbereich um bis zu 2 m abzutragen. Die Oberkante des Fertigfußbodens der Gebäude an der Erbsenbodenstraße liegt damit ca. 2 m unterhalb des bestehenden Fußwegs an der Nordseite des Baugrundstücks. Dadurch wird die

Höhenentwicklung der dreigeschossigen Baukörper gegenüber der umliegenden Bebauung optisch merkbar verträglicher. Die Höhenlage der Baukörper wird im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen fixiert. Weiterhin wurden die Baukörper im Bereich des nördlich gelegenen Fußwegs in Einzelgebäude aufgegliedert und z.T. auf 2 Vollgeschosse reduziert.

Die nach der Bayerischen Bauordnung notwendigen Abstandsflächen werden alle eingehalten, z.T. sogar weit unterschritten. Die ausreichende Belichtung und Belüftung der bestehenden Gebäude ist somit sichergestellt. Eine erdrückende Wirkung der Neubebauung oder eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots wird nicht gesehen.

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

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

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

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

Der vorgeschlagene Ortstermin wurde am 21.09.2016 durchgeführt.