Einwendung 1

11.05.2017

**Tekturplan Nr. 7 zum Bebauungsplan Nr. 44 „Am Steinbruch“**
hier: Einwendungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Wir beziehen uns zunächst auf unser in Kopie beigefügtes Schreiben vom 25.01.2016, mit dem wir gegen die ursprüngliche Fassung des Tekturplans protestiert hatten. Die damals geäußerten Beschwerden und Bedenken machen wir in dem Umfang weiterhin zum Gegenstand unseres Vorbringens, in dem ihnen durch die Umplanung noch nicht abgeholfen worden ist.

Vorab stellen wir noch einmal klar: Wir wenden uns, wie bisher, keineswegs gegen das „Ob“ einer Bebauung der in Rede stehenden Teilfläche des Baugebiets „Am Steinbruch“ (Tekturplangebiet), sondern nur gegen das „Wie“. Es geht uns ausschließlich darum, dass die Bebauung der Teilfläche nicht in Art und Umfang über die Vorgaben hinausgeht, die für die angrenzenden Bestandsflächen galten (gelten) und das gesamte Gebiet im Bereich der „Hügelkuppe“ prägen.

Wir begrüßen, dass die geänderte Planung immerhin im nordwestlichen Bereich des Tekturplangebiets – wo nun eine Bebauung mit Doppelhäusern vorgesehen ist – den Einwendungen der Anwohner schon in weitem Umfang Rechnung trägt. Die folgenden Ausführungen betreffen deshalb, soweit nicht ausdrücklich anders angegeben, nicht die Nord-West-Ecke, sondern den immer noch ganz erheblich „dichter“ beplanten übrigen Bereich (Kernbereich) des Gebiets.

In Anknüpfung an die Gliederung unseres Schreibens vom 25.01.2016:

<u>Missachtung des Gebietscharakters</u>

Was die im Kernbereich des Tekturplangebiets vorgesehene Bebauung angeht, beziehen wir uns auf unser früheres Vorbringen. Eine Ansammlung von Mehrfamilienhäusern mit drei Vollgeschossen fügt sich in keiner Weise in die Umgebung ein. In diesem Punkt bietet die geänderte Planung zwar eine gewisse Auflockerung und (vielleicht) Höhenreduzierung; im Gesamtbild handelt es sich aber nicht um grundsätzliche, sondern bloß um „kosmetische“ Korrekturen.

In der Nord-West-Ecke passt sich die geplante Bebauung jetzt zumindest von ihrer Art her an die für das angrenzende Bestandsgebiet geltenden Festsetzungen an. Allerdings sprengt eine Ausführung mit zwei Vollgeschossen weiterhin den von der Umgebung geprägten Rahmen. Es ist noch

einmal zu betonen, dass jenseits der Beethovenstraße strikt eine Bauweise mit nur einem Vollgeschoss (plus Dachgeschoss) vorgeschrieben und durchgesetzt worden ist. Hiervon abgesehen, war in den Gesprächsterminen im Rathaus und „vor Ort" eine Höhenreduzierung durch die Abtragung von Gelände in Aussicht gestellt worden. Dass dies tatsächlich geschehen soll, können wir aus den Unterlagen nicht nachvollziehen. Vielmehr zeigt ein Vergleich der im Tekturplan eingetragenen OKFFB-Werte (Oberkante Fertigfußboden) der sechs Doppelhaushälften mit den eingemessenen Linienverläufen in der „Anlage 1: Geländeaufnahme mit Höhenschichtlinien", dass – was wir monieren – nun offenbar doch keinerlei „Tieferlegung" vorgeschrieben werden soll. Im Übrigen können wir den Unterlagen auch nicht entnehmen, dass die von den benachbarten Anwohnern nachdrücklich abgelehnte Bauausführung der Doppelhäuser mit halbseitig geöffnetem Dach und Dachterrasse zur Beethovenstraße planungstechnisch sicher „vom Tisch" ist.

Ungleichbehandlung ohne tragfähigen Grund

Hinsichtlich der Bebauung, die im Kernbereich des Tekturplangebiets vorgesehen ist, beziehen wir uns wiederum auf unser früheres Vorbringen. Die uns insoweit entgegengehaltene Argumentation, dass Grundsätze der Gleichbehandlung oder des Vertrauensschutzes mit Blick auf die frühere Planung („Gemeinbedarfsfläche") gar nicht greifen könnten, weisen wir als nicht tragfähig zurück. Die frühere Planung, der zufolge eine Bebauung mit beispielsweise einer Kirche oder einem Kindergarten in Betracht gekommen wäre, ist von der Eigentümerin und der Stadt aufgegeben worden und spielt damit keine Rolle mehr. Was zählt, ist allein die nunmehr vorgesehene Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet". Durch diese Festsetzung bedarf es der – aus unserer Sicht fehlenden – Rechtfertigung, warum für das Tekturplangebiet dann nicht dieselben Maßstäbe gelten sollen, die seit langen Jahren das umgebende „Allgemeine Wohngebiet" prägen. Eine überholte Planung kann nicht als „Platzhalter" dienen, der der Verwaltung einen vermeintlichen dauerhaften Freibrief gibt („weil ursprünglich ja alles auch ganz anders hätte kommen können").

Auch in Bezug auf die Nord-West-Ecke rügen wir, die geplante Zweigeschossigkeit der Doppelhäuser betreffend, eine Verletzung der Grundsätze der Gleichbehandlung und des Vertrauensschutzes. Wir haben uns darauf verlassen dürfen, dass die uns auferlegten Beschränkungen, die uns damals als berechtigte planerische Anliegen „verkauft" worden sind, auch für alle anderen Wohnhäuser in der Nachbarschaft gelten. Es ist kein tragfähiger Grund dafür ersichtlich, warum innerhalb des jetzt erweiterten „Allgemeinen Wohngebiets" die Doppelhäuser im Osten (jenseits der Beethovenstraße) eine Ausnahme bilden sollen. Ein Bedürfnis zur Schaffung von Wohnraum für Familien kann hier jedenfalls nicht als Rechtfertigung herhalten: Ob die sechs Doppelhaushälften nun mit nur einem Vollgeschoss (wie bei allen Nachbarn) oder mit zwei Vollgeschossen gebaut werden – es werden so oder so genau sechs Familien einziehen. Offenbar will die Stadt in diesem Punkt doch nur reine Verwertungsinteressen der Eigentümerin bedienen.

Verkehrsbelastung

Hinsichtlich der zu befürchtenden Verkehrsbelastung erhalten wir unsere früheren Einwendungen ebenfalls aufrecht.

Was das Verkehrsgutachten der PB-Consult GmbH angeht, gehen nach unserer Erfahrung schon einige der ermittelten Anknüpfungstatsachen völlig an der Realität vorbei (was an ganz ungewöhnlich „günstigen" Umständen am einzigen Erhebungstag 28.04.2016 gelegen haben mag). Wenn es dort heißt, dass die durchschnittliche Wartezeit der Linksabbieger an der Einmündung der Daschstraße in die Eschenauer Straße bei 42 Sekunden liege und in der Zeit des stärksten Verkehrsaufkommens zwischen 7.30 Uhr und 8.00 Uhr nur auf 55 Sekunden ansteige, so kann das den dort morgens regelmäßig im Rückstau stehenden Pendlern nur ein ungläubiges Lachen entlocken. Das abschließende „Fazit", dass dieser Verkehrsknotenpunkt „weiterhin funktionsfähig" bleibe, klingt

geradezu zynisch, denn es sagt kaum mehr aus, als dass wenigstens kein Zusammenbruch des Verkehrs zu erwarten sein soll. Die Stadt darf das zu besorgende erhebliche zusätzliche Verkehrsaufkommen auch nicht – wie es vielleicht der Fall ist – einfach mit dem Gedanken als unbedenklich abtun, dass die allmorgendliche Situation ja auch jetzt schon katastrophal ist...

Was die Parkplatzsituation betrifft, ist nicht berücksichtigt worden, dass die im Tekturplangebiet vorgesehenen öffentlichen Stellplätze mutmaßlich von Anwohnern belegt werden, die – aus welchen Gründen auch immer – nicht in die Tiefgarage(n) einfahren möchten. Dies wird wohl zu einer regelmäßigen Verlagerung von Parkverkehr in die umliegenden Straßen führen, weil insbesondere Besucher nicht ihrerseits die ungenutzten Tiefgaragenplätze nutzen können.

Tiefgaragenausfahrt

Auch in diesem Punkt erneuern wir unser früheres Vorbringen. Die geänderte Zufahrtsplanung mit der zusätzlichen Verlagerung des Verkehrs aus der Telemannstraße in die Tiefgarageneinfahrt in der südwestlichen Ecke des Tekturplangebiets lässt sogar noch eine Verschärfung der von den Planern wohl nicht gesehenen (oder aber unterschätzten) Gefahrenlage besorgen.

Grundwasser

Wir halten an unseren Einwendungen in Bezug auf die befürchteten Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse fest. Das Baugrundgutachten der SfG GmbH ist aus unserer Sicht zu diesem Punkt unbehelflich. Es erscheint schon fraglich, ob der SfG GmbH überhaupt der aktuelle Planungsstand mit Lage und Größe aller Keller und Tiefgaragen bekannt war; so geht das Institut davon aus, dass überhaupt nur im östlichen Baubereich eine Tiefgarage vorgesehen ist, zu der die Zufahrt über die Erbsenbodenstraße erfolgt (?). Aussagen oder Einschätzungen – ob nun positiv oder negativ – zur Frage einer Umlenkung von Grund- oder Schichtwasser als Folge einer möglichen Riegelwirkung von Kellern und Tiefgaragen finden sich in dem Gutachten nicht. Die Anwohner westlich der Beethovenstraße wären von einer Riegelwirkung eventuell unmittelbar betroffen, wenn Wasser hangabwärts in westlicher bis südwestlicher Richtung umgelenkt würde. Hierzu bitten wir eine ergänzende ausdrückliche Stellungnahme einzuholen.

Mit freundlichen Grüßen

zu Einwendung 1
Schreiben vom
25.01.2017

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 m². Auf einer Fläche von ca. 2.100 m² 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.

Mit freundlichen Grüßen

Einwendung 2

Lauf, den 11.5.2017

**Tekturplan Nr. 7 zum Bebauungsplan Nr. 44 „Am Steinbruch“**
**hier: Einwendungen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Wir beziehen uns zunächst auf unser Schreiben vom 25.01.2016, mit dem wir gegen die ursprüngliche Fassung des Tekturplans protestiert hatten. Die damals geäußerten Beschwerden und Bedenken machen wir in dem Umfang auch weiterhin zum Gegenstand unseres Vorbringens, als ihnen nicht durch die erfolgten Änderungen in der Planung abgeholfen worden ist.

Vorab stellen wir noch einmal klar: Wir wenden uns, wie bisher, keineswegs gegen das „Ob“ einer Bebauung der in Rede stehenden Teilfläche des Baugebiets „Am Steinbruch“ (Tekturplangebiet), sondern nur gegen das „Wie“. Es geht uns ausschließlich darum, dass die Bebauung der Teilfläche nicht in Art und Umfang über die Vorgaben hinausgeht, die für die angrenzenden Bestandsflächen galten (gelten) und das gesamte Gebiet im Bereich der „Hügelkuppe“ prägen.

Wir begrüßen, dass die geänderte Planung immerhin im nordwestlichen Bereich des Tekturplangebiets – wo nun eine Bebauung mit Doppelhäusern vorgesehen ist – den Einwendungen der Anwohner schon in weitem Umfang Rechnung trägt. Die folgenden Ausführungen betreffen deshalb, soweit nicht ausdrücklich anders angegeben, nicht die Nord-West-Ecke, sondern den immer noch ganz erheblich „dichter“ beplanten übrigen Bereich (Kernbereich) des Gebiets.

In Anknüpfung an die Gliederung unseres Schreibens vom 25.01.2016:

<u>Missachtung des Gebietscharakters</u>

Was die im Kernbereich des Tekturplangebiets vorgesehene Bebauung angeht, beziehen wir uns auf unser früheres Vorbringen. Eine Ansammlung von Mehrfamilienhäusern mit drei Vollgeschossen fügt sich in keiner Weise in die Umgebung ein. In diesem Punkt bietet die geänderte Planung zwar eine gewisse Auflockerung und (vielleicht) Höhenreduzierung; im Gesamtbild handelt es sich aber nicht um grundsätzliche, sondern bloß um „kosmetische“ Korrekturen.

In der Nord-West-Ecke passt sich die geplante Bebauung jetzt zumindest von ihrer Art her an die für das angrenzende Bestandsgebiet geltenden Festsetzungen an. Allerdings sprengt eine Ausführung mit zwei Vollgeschossen weiterhin den von der Umgebung geprägten Rahmen. Es ist noch

einmal zu betonen, dass jenseits der Beethovenstraße strikt eine Bauweise mit nur einem Vollgeschoss (plus Dachgeschoss) vorgeschrieben und durchgesetzt worden ist. Hiervon abgesehen, war in den Gesprächsterminen im Rathaus und „vor Ort" eine Höhenreduzierung durch die Abtragung von Gelände in Aussicht gestellt worden. Dass dies tatsächlich geschehen soll, können wir aus den Unterlagen nicht nachvollziehen. Vielmehr zeigt ein Vergleich der im Tekturplan eingetragenen OKFFB-Werte (Oberkante Fertigfußboden) der sechs Doppelhaushälften mit den eingemessenen Linienverläufen in der „Anlage 1: Geländeaufnahme mit Höhenschichtlinien", dass – was wir monieren – nun offenbar doch keinerlei „Tieferlegung" vorgeschrieben werden soll. Im Übrigen können wir den Unterlagen auch nicht entnehmen, dass die von den benachbarten Anwohnern nachdrücklich abgelehnte Bauausführung der Doppelhäuser mit halbseitig geöffnetem Dach und Dachterrasse zur Beethovenstraße planungstechnisch sicher „vom Tisch" ist.

Ungleichbehandlung ohne tragfähigen Grund

Hinsichtlich der Bebauung, die im Kernbereich des Tekturplangebiets vorgesehen ist, beziehen wir uns wiederum auf unser früheres Vorbringen. Die uns insoweit entgegengehaltene Argumentation, dass Grundsätze der Gleichbehandlung oder des Vertrauensschutzes mit Blick auf die frühere Planung („Gemeinbedarfsfläche") gar nicht greifen könnten, weisen wir als nicht tragfähig zurück. Die frühere Planung, der zufolge eine Bebauung mit beispielsweise einer Kirche oder einem Kindergarten in Betracht gekommen wäre, ist von der Eigentümerin und der Stadt aufgegeben worden und spielt damit keine Rolle mehr. Was zählt, ist allein die nunmehr vorgesehene Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet". Durch diese Festsetzung bedarf es der – aus unserer Sicht fehlenden – Rechtfertigung, warum für das Tekturplangebiet dann nicht dieselben Maßstäbe gelten sollen, die seit langen Jahren das umgebende „Allgemeine Wohngebiet" prägen. Eine überholte Planung kann nicht als „Platzhalter" dienen, der der Verwaltung einen vermeintlichen dauerhaften Freibrief gibt („weil ursprünglich ja alles auch ganz anders hätte kommen können").

Auch in Bezug auf die Nord-West-Ecke rügen wir, die geplante Zweigeschossigkeit der Doppelhäuser betreffend, eine Verletzung der Grundsätze der Gleichbehandlung und des Vertrauensschutzes. Wir haben uns darauf verlassen dürfen, dass die uns auferlegten Beschränkungen, die uns damals als berechtigte planerische Anliegen „verkauft" worden sind, auch für alle anderen Wohnhäuser in der Nachbarschaft gelten. Es ist kein tragfähiger Grund dafür ersichtlich, warum innerhalb des jetzt erweiterten „Allgemeinen Wohngebiets" die Doppelhäuser im Osten (jenseits der Beethovenstraße) eine Ausnahme bilden sollen. Ein Bedürfnis zur Schaffung von Wohnraum für Familien kann hier jedenfalls nicht als Rechtfertigung herhalten: Ob die sechs Doppelhaushälften nun mit nur einem Vollgeschoss (wie bei allen Nachbarn) oder mit zwei Vollgeschossen gebaut werden – es werden so oder so genau sechs Familien einziehen. Offenbar will die Stadt in diesem Punkt doch nur reine Verwertungsinteressen der Eigentümerin bedienen.

Verkehrsbelastung

Hinsichtlich der zu befürchtenden Verkehrsbelastung erhalten wir unsere früheren Einwendungen ebenfalls aufrecht.

Was das Verkehrsgutachten der PB-Consult GmbH angeht, gehen nach unserer Erfahrung schon einige der ermittelten Anknüpfungstatsachen völlig an der Realität vorbei (was an ganz ungewöhnlich „günstigen" Umständen am einzigen Erhebungstag 28.04.2016 gelegen haben mag). Wenn es dort heißt, dass die durchschnittliche Wartezeit der Linksabbieger an der Einmündung der Daschstraße in die Eschenauer Straße bei 42 Sekunden liege und in der Zeit des stärksten Verkehrsaufkommens zwischen 7.30 Uhr und 8.00 Uhr nur auf 55 Sekunden ansteige, so kann das den dort morgens regelmäßig im Rückstau stehenden Pendlern nur ein ungläubiges Lachen entlocken. Das abschließende „Fazit", dass dieser Verkehrsknotenpunkt „weiterhin funktionsfähig" bleibe, klingt

geradezu zynisch, denn es sagt kaum mehr aus, als dass wenigstens kein Zusammenbruch des Verkehrs zu erwarten sein soll. Die Stadt darf das zu besorgende erhebliche zusätzliche Verkehrsaufkommen auch nicht – wie es vielleicht der Fall ist – einfach mit dem Gedanken als unbedenklich abtun, dass die allmorgendliche Situation ja auch jetzt schon katastrophal ist...

Was die Parkplatzsituation betrifft, ist nicht berücksichtigt worden, dass die im Tekturplangebiet vorgesehenen öffentlichen Stellplätze mutmaßlich von Anwohnern belegt werden, die – aus welchen Gründen auch immer – nicht in die Tiefgarage(n) einfahren möchten. Dies wird wohl zu einer regelmäßigen Verlagerung von Parkverkehr in die umliegenden Straßen führen, weil insbesondere Besucher nicht ihrerseits die ungenutzten Tiefgaragenplätze nutzen können.

Tiefgaragenausfahrt

Auch in diesem Punkt erneuern wir unser früheres Vorbringen. Die geänderte Zufahrtsplanung mit der zusätzlichen Verlagerung des Verkehrs aus der Telemannstraße in die Tiefgarageneinfahrt in der südwestlichen Ecke des Tekturplangebiets lässt sogar noch eine Verschärfung der von den Planern wohl nicht gesehenen (oder aber unterschätzten) Gefahrenlage besorgen.

Grundwasser

Wir halten an unseren Einwendungen in Bezug auf die befürchteten Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse fest. Das Baugrundgutachten der SfG GmbH ist aus unserer Sicht zu diesem Punkt unbehelflich. Es erscheint schon fraglich, ob der SfG GmbH überhaupt der aktuelle Planungsstand mit Lage und Größe aller Keller und Tiefgaragen bekannt war; so geht das Institut davon aus, dass überhaupt nur im östlichen Baubereich eine Tiefgarage vorgesehen ist, zu der die Zufahrt über die Erbsenbodenstraße erfolgt (?). Aussagen oder Einschätzungen – ob nun positiv oder negativ – zur Frage einer Umlenkung von Grund- oder Schichtwasser als Folge einer möglichen Riegelwirkung von Kellern und Tiefgaragen finden sich in dem Gutachten nicht. Die Anwohner westlich der Beethovenstraße wären von einer Riegelwirkung eventuell unmittelbar betroffen, wenn Wasser hangabwärts in westlicher bis südwestlicher Richtung umgelenkt würde. Hierzu bitten wir eine ergänzende ausdrückliche Stellungnahme einzuholen.

Mit freundlichen Grüßen

Einwendung
3, 4 und 5

11. Mai 2017

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

Sehr geehrte Frau Nürnberger, sehr geehrte Damen und Herren,

für die Erläuterung im Brief vom 23.03.2017 darf ich mich bedanken. Die Beschlussfassungen in der Sitzung des Bauausschusses vom 14.03.2017 sind –meiner Meinung nach- ein Schritt in die richtige Richtung. So begrüße ich sehr, dass die Zufahrt zum Grundstück, das Diskussionsgegenstand des o.g. Tekturplans ist, jetzt überwiegend nicht mehr über die enge Telemannstraße erfolgen soll, das Gelände um bis zu 2 m abgetragen werden soll und auch die Bebauung in etwas reduziertem Umfang geplant ist. Somit wurde zumindest auf einen Teil der Bedenken der betroffenen Anwohner eingegangen. Der Kern der Einwendungen bezog sich aber auf die geplante massive Bebauung, die sich auch mit der Neuauflage des Tekturplans nur geringfügig verbessert hat. Daher spreche ich mich erneut gegen eine Bebauung des Grundstücks mit der Fl.Nr. 2362 in der jetzt modifiziert geplanten Form aus.

Ich erneuere die bereits vorgebrachten Bedenken vom Januar 2016 und weise insbesondere auf folgende Aspekte hin:

- Im Verkehrsgutachten ist meines Erachtens nicht berücksichtigt, dass durch eine Bebauung der jetzt noch unbebauten Grundstücke im Musikerviertel weiterer Verkehr zu erwarten ist. Ob bei einer vollständigen Bebauung dieser Grundstücke der Knotenpunkt Daschstraße/Eschenauer Straße „weiterhin funktionstüchtig“ bleibt – wie in Ihrem o.g. Brief schon sehr vorsichtig ausgeführt - bleibt abzuwarten und wäre ggf. eine erneute Untersuchung wert.
- Die vorgesehene Geländeabtragung um bis zu 2 m lässt Interpretationsmöglichkeiten und Spielräume offen. Was bedeutet „bis zu 2 m“? Auch eine Abtragung um 20 cm wäre demgemäß eine Abtragung von „bis zu 2 m“. Hier ist eine detaillierte Vorgabe notwendig, wo in welcher Höhe abgetragen werden soll. Ich befürchte, dass die Angabe der Oberkante Fertigfußboden sowie der maximalen Gebäudehöhe nicht ausreichend sind.
- Durch die jetzt geplante Bebauung, weiterhin mit bis zu dreigeschossigen Bauten, würde das Wohngebiet seinen bisherigen Charakter verlieren. Meine Einwände richten sich daher insbesondere gegen die weiterhin geplante Bebauung mit dreigeschossigen Gebäuden entlang der Telemannstraße, dem höchsten Punkt im Musikerviertel.

Ich darf wiederholen, dass es mir nicht um die komplette Verhinderung einer Bebauung des betroffenen Grundstücks sondern um eine sinnvolle und an die Umgebung angepasste Bebauung geht.

Mit freundlichen Grüßen

zu Einwendung 3, 4 und 5
Schreiben vom Januar 2017

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. und wohne mit meiner Familie in Lauf, direkt gegenüber des Grundstücks, das 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 gestiegener 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

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 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. Gerne stehe ich auch zu Gesprächen mit den verantwortlichen Personen in der Stadtverwaltung sowie den Entscheidungsträgern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Einwendung 6

**Einwände zum Tekturplan Nr. 7 zum Bebauungsplan Nr. 44 „Am Steinbruch";**

Sehr geehrte Damen und Herren,

den von Ihnen veröffentlichten neuen Tekturplan und Ihr Schreiben vom 23.03.2017 haben wir zur Kenntnis genommen.
Ihre Bemühungen und vorgenommenen Änderungen, die teilweise Verbesserungen für uns bedeuten, sehen wir durchaus.

Dennoch bringen wir hiermit folgende Vorschläge und Einwände vor:

1. Aus unserer Sicht ist eine höhere Abtragung als 2 m auf der Kuppe durchaus möglich. Dies würde eine harmonischere Einfügung in das Baugebiet insgesamt bedeuten.

2. Im Bebauungsplan sind sowohl die Baugrenzen als auch die exakten hohenmäßigen Staffelungen genau aufzunehmen.

3. Größter Wert wird darauf gelegt, dass der Stadtrat oder das zuständige Landratsamt im Nachhinein keine Ausnahmeregelungen oder sonstige Abweichungen und Befreiungen von den Festlegungen bewilligt und damit den Bebauungsplan zur Makulatur werden lässt.

4. Es wird seitens der Stadt Lauf nur auf den Bedarf an Geschosswohnungsbau hingewiesen – als Beleg wurde bisher nur mündlich über diesbezügliche Anfragen an die Stadt Lauf berichtet. Zu keinem Zeitpunkt wurde der Bedarf an Einfamilien-/Doppel-/Reihenhäusern gegenüber gestellt, der zweifelsohne ebenfalls vorhanden ist.

5. Bezüglich des Verkehrsgutachtens kann ich aus eigener Erfahrung in dieser Woche nur wieder berichten, dass ich morgens zehn Minuten gestanden war, um von der Daschstraße in die Eschenauer Straße einfahren zu können. Wie ein Gutachten diesen Knotenpunkt als „funktionsfähig" bezeichnen kann, erschließt sich den täglichen Nutzern nicht. Vielmehr wird hier die Problematik verniedlicht und als quasi nicht vorhanden suggeriert. Welcher Status muss erreicht sein, bis dieser Knotenpunkt als „nicht funktionsfähig" eingestuft wird?

6. Wie Sie mitteilen, werden die Abwässer nur in die Beethovenstraße eingeleitet, was gem. Gutachten keine Folgen haben wird. Was passiert, wenn sich herausstellt, dass der Kanal in der Beethovenstraße nun doch nicht genügend Kapazität hat? Müssen wir Anrainer dann direkt dafür aufkommen?

   Wird dieser Kanal eventuell auch vom Sportverein TV 1877, der nun seine Halle deutlich vergrößert und mehr Abwässer produziert, genutzt? Wurde dieser Punkt beim Gutachten berücksichtigt?

7. Sie erläutern, dass eine Präzedenzwirkung für umliegende Grundstücke nicht abgeleitet werden kann, erklären aber gleichzeitig im nächsten Satz, dass dies mit einem weiteren Änderungsverfahren des Bebauungsplanes erreicht werden kann.
   Es ist auch noch sehr deutlich in Erinnerung, dass wiederholt die Aussage uns gegenüber getroffen wurde, dass man dann eben einfach den Bebauungsplan ändere. Dies erfolgte sowohl bei den Überlegungen, auf dem Grundstück einen Bolzplatz einzurichten, als auch im jetzigen Verfahren.
   Hier darf ich auch in aller Deutlichkeit auf Ihre Argumentation von Punkt 1 verweisen: „... 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." Was sollte also die Stadt Lauf daran hindern, nach Gusto den geltenden Bebauungsplan zu ändern?

8. In der Sitzung vom 14.03.2017 wurde von Herrn Grand die Aussage getätigt, dass es natürlich schöner ist, wenn man eine grüne Wiese und nicht Häuser nebenan hat.
   Wir weisen hiermit ausdrücklich auf unser Scheiben hin, aus dem klar hervorgeht, dass wir nichts gegen eine Bebauung haben, sondern diese lediglich angemessen sein soll, und weisen diese Aussage von Herrn Grand weit von uns.
   Auch die Aussage in der Sitzung vom 14.03.2017, dass „die Kirche" mit uns geredet habe, entspricht nicht den Tatsachen und wird als unzutreffend zurückgewiesen.

Mit freundlichen Grüßen

Einwendung 7

Lauf, den 12. Mai 2017

Sehr geehrte Frau Nürnberger,
sehr geehrte Damen und Herren des Bauausschusses,

als direkt betroffene Anwohner des neu geplanten Baugebietes – Erbsenboden-, Telemann-, Beethovenstraße – in Lauf, im Musikerviertel, möchten wir zur letzten Auslegung des Tekturplanes zum Bebauungsgebiet Nr. 44 der Stadt Lauf a. d. Pegnitz, für das Baugebiet „Am Steinbruch", folgende Anmerkung machen:

Wir bitten Sie, sehr geehrte Damen und Herren, auf die in der Bauausschuss-Sitzung vom 14. März 2017 angesprochene maximale Bauhöhen Obergrenze, sprich von maximal 1 Meter höher als die jetzige Bebauung im Norden (Oberkante Dach), also unserem Haus in der Bezug zu nehmen und dies ausdrücklich zu vermerken, soweit möglich, als rechts-verbindliche Auflage!

Durch die durchweg 3-geschossige massive Bebauung, kann hier vielleicht ein gewisser Grad der optischen „Milderung" bewirkt werden.

Vielen Dank!

Mit herzlichen Grüßen