Beilage

Sachverhaltsdarstellung

Der am 22.07.2008 gebilligte Entwurf des Bebauungsplans hat vom 28.08.2008 bis einschließlich 29.09.2008 öffentlich ausgelegen. Während der Auslegungsfrist wurden die nachstehend aufgeführten Stellungnahmen zu dem Bebauungsplan-Entwurf vorgebracht. Sie sind inhaltlich in gekürzter Form dargestellt. Die Originalschreiben befinden sich in der Bebauungsplan-Akte, die in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses aufliegt und dort sowie vorher bereits im Stadtplanungsamt, Lorenzer Straße 30, Zimmer 308 (3. Obergeschoss) während der allgemeinen Dienststunden (Montag, Dienstag und Donnerstag von 08.30 Uhr bis 15.30 Uhr, Mittwoch und Freitag von 08.30 Uhr bis 12.30 Uhr) eingesehen werden kann. Als weitere Möglichkeit wird angeboten, über das Ratsinformationssystem (eRIS) folgende Dokumente elektronisch abzurufen:

- Schallimmissionsgutachten und Berechnungen mit Anlagen Büro iFB Sorge vom 22.10.2007, vom 18.06.2008, vom 14.04.2008 und vom 09.02.2009 mit Ergänzung vom 01.04.2009,
- Schallimmissionsgutachten Tiefbauamt mit Anlagen vom 06.03.2008 und vom 16.06.2008

Die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen sind zu prüfen; das Ergebnis ist den Beteiligten mitzuteilen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Während der Auslegung führte das Stadtplanungsamt eine Informationsveranstaltung vor Ort durch. Diese war mit über 180 Personen gut besucht. Insgesamt sind **363** Stellungnahmen eingegangen. Davon waren 335 gleich lautende Formschreiben, neun Personen hatten diese mit eigenen Anmerkungen ergänzt. Sieben Einwender haben die Vordrucke, die auf der Informationsveranstaltung auslagen, mit ihren Anregungen ausgefüllt und abgegeben. Daneben gingen noch sechs persönlich verfasste Schreiben ein. Einwendungen mit Unterschriftenlisten mit insgesamt 301 Unterschriften wurden ebenfalls abgegeben. Einige Namen wiederholten sich auf Einzelschreiben und Listen. Sieben Anwohner haben einen Rechtsanwalt beauftragt, der für sie eine Stellungnahme abgegeben hat.

Inhaltlich lag der Schwerpunkt der Einwendungen weniger auf dem Vorbringen privater Belange. Es wurde vielmehr Stellung genommen zu allgemeinen Fragen des Städtebaus und insbesondere zur Höhe der geplanten Gebäude. Überwiegend wird eine Reduzierung der vorgesehenen Geschosszahlen um 2-3 Geschosse gefordert. Als weitere Punkte werden die Erschließungs- und Parkplatzprobleme in Rehhof angesprochen, die Aufnahmefähigkeit des Abwassersystems angezweifelt und die Auslastung der Infrastruktur, insbesondere der Kindergärten und der S-Bahn bemängelt. Aufgrund der Einwendungen wurden die zuständigen Ämter nochmals eingeschaltet und zur Stellungnahme betreffend der Bedenken der Anwohner abgefragt.

Im Ergebnis wurde der Entwurf des Bebauungsplans überarbeitet. Den Einwendungen wurde teilweise entsprochen. Bei Beibehaltung des Grundkonzepts wurden im Detail Festsetzungen präzisiert, insbesondere zur Grundflächenzahl (GRZ), eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) wurde im WA 1 und WA 4 festgesetzt, im Nordwesten des B-Plans wurde die Bebauung – innerhalb des ehemals als Garagenhausgrundstück vorgesehenen Bereichs – überwiegend um ein bzw. zwei Geschosse reduziert (nun VI, V u. III Geschosse). Die Zahlen der Vollgeschosse im WA 1 werden als zwingend bestimmt. Die ergänzten Festsetzungen werden durch ein Deckblatt auf dem Bebauungsplan-Entwurf umgesetzt. Die Stellungnahmen sollen geprüft und der Bebauungsplan in der Fassung vom 24.06.2008 mit Deckblatt vom 14.04.2009 erneut gebilligt werden.

Die Einwendungen im Einzelnen:

A) Formschreiben – 335 mal vorgebracht

Hauptanliegen des Schreibens ist die gewünschte Reduzierung der festgesetzten Geschosshöhen. Es wird gefordert im WA 1 anstelle von 6 Vollgeschossen nur 4 und anstelle von 5 Vollgeschossen nur 3 vorzusehen. Im WA 4 seien ebenfalls drei statt fünf und im WA 5 vier statt sechs Vollgeschosse zu planen. Einige der Unterzeichner des Formschreibens haben eine noch deutlichere Reduzierung der Geschosszahlen gefordert, jeweils drei Geschosse weniger als geplant. Als Gründe für die geforderte Reduzierung werden genannt:

- Rehhof sei überwiegend mit 2-3 Vollgeschossen bebaut. Das Gesamtbild Rehhofs werde durch die höher geschossige Bebauung empfindlich beeinträchtigt und der Verkehrswert dadurch erheblich gemindert.
- Es gebe nur eine Zufahrtsstraße nach Rehhof. Durch die geplante Änderung des B-Plans werde der Verkehr auf der Rehhofstraße deutlich zunehmen. Diese könne das Verkehrsaufkommen nicht mehr bewältigen.
- Schon jetzt habe Laufamholz aufgrund fehlender Kapazität des Abwassersystems nach starkem Regen mit voll gelaufenen Kellern zu kämpfen, dies würde weiter verschärft.
- Auch die Kapazität der S-Bahn reiche nicht aus, um die Anwohner befördern zu können; sie müssten entweder mit dem Auto fahren oder auf frühere Bahnen ausweichen
- Dass die Gebäude aufgrund des Lärmschutzes 5 bis 6 Stockwerke haben müssten sei nicht einleuchtend, da an anderer Stelle im Stadtgebiet Neubauten mit 3-4 Geschossen direkt an der Bahn stehen würden (Burgerstraße, Dürrenhof)

Es gehe nicht um die Verhinderung von Neuansiedlung in Rehhof, sondern um den Erhalt guten Lebensraums in Rehhof.

B) Verschiedene Personen haben das **Formschreiben mit persönlichen Anmerkungen** ergänzt, bzw. während der **Informationsveranstaltung Zettel mit Anregungen** ausgefüllt:

Bebauungspläne seien wertloses Papier, durch Abweichungen vom geltenden Bebauungsplan sei in Rehhof eine extreme Dichte genehmigt worden. Dies frustriere und enttäusche die Anwohner.

Es werde befürchtet, dass der Schotterweg nach Laufamholz in der Zukunft für den Verkehr freigegeben werde.
Von anderen wird dagegen gefordert, dass eine zweite Zu- und Abfahrt von Rehhof zu schaffen sei.
Ein Anwohner schreibt, er habe in Rehhof gebaut, da dies gerade kein Paradies für Parkplatz suchende Autofahrer sei. Die Planungen des Verkehrsamts, den Radweg entlang der Rehhofstraße durch zu bauen und keine weiteren Zufahrten zum Gebiet zu öffnen begrüße er ausdrücklich. Es seien durch S-Bahn und Radweganbindung Alternativen für den Weg zur Innenstadt vorhanden.

Täglich führen über 4.000 KFZ über die einzige Ausfahrt. Durch die Nachverdichtung werde zu viel Verkehr erzeugt.
Es wird um vermehrte Parkkontrollen am frühen Abend gebeten, die Gehsteige seien teilweise zugeparkt, so dass Personen mit Kinderwagen auf die Straße ausweichen müssten. Viele Garagen würden als Abstellräume genutzt, die Fahrzeuge dafür auf der Straße geparkt, bzw. die Stellplatzmiete im Parkhaus gespart.

Die Straßenführung möge überdacht werden, Hausnummerierung unübersichtlich.
Die S-Bahn werde auch von Bewohnern der Thäterstraße, Kleiberweg etc. genutzt. Da der Weg zur Bahn weiter sei, werde des Öfteren auch das Auto benutzt. Die Parkplätze würden in Zukunft wohl nicht ausreichen, solle man denn mit dem Taxi zum S-Bahnhalt fahren?

Ein Anwohner führt aus: Er unterstütze eine in Stufen ansteigende Wohnbebauung. Anstelle eines abrupten Übergangs von den kleinen Reihenhäuschen zu einem 18m hohen Gebäuderiegel an der Einfahrt in den Rehhof wäre ein harmonisch gestuftes Ansteigen der Wohnbebauung bis zu den bereits heute 7-geschossigen Häusern an der S-Bahn-Station eine wesentlich vorteilhaftere Visitenkarte für den Ortsteil. Die derzeitige Planung mit einer hohen Geschosszahl diene in erster Linie den Interessen des Bauträgers, sie sei hässlich und für die Reihenhausbesitzer eine Zumutung. Da Lärmschutzargument erscheine nur vorgeschoben. Der Lärmschutz werde nicht soviel schlechter sein, wenn der Gebäuderiegel im Osten zunächst nur drei Geschosse hätte. Auch den Sorgen der Menschen an der Happurger Straße könne damit Rechnung getragen werden – überzeugender als mit einer Lärmentwicklungsprognose die auf Schätzungen der DB beruhe, leicht könne es auch ganz anders kommen.

In Rehhof wohnten überwiegend Familien mit Kindern im Kindergarten- und Schulalter. Diese hätten immer weniger Platz zum Spielen. Die Gärten seien für Ballspiele zu klein. Der Spielplatzausbau gehe nicht weiter. Es fehlten Kindergartenplätze. Wo würden sich in ein paar Jahren die Jugendlichen aufhalten können; es könne nicht gewünscht sein, dass sie am S-Bahnhalt herumlungerten. Es gebe kein Gemeindezentrum, Jugendcafe oder ähnliches.
Ein Ortszentrum werde als Gebäude gewünscht.

Rehhof verkrafte keine weitere Verdichtung, es sei bereits um das 4- bis 5-fache nach verdichtet.

Die Parkplatzsituation sei schon heute katastrophal. Es würden wesentlich mehr öffentliche Stellplätze benötigt. Eine Verpflichtung, dass Tiefgaragenplätze vom Bauträger zu kaufen seien, werde benötigt.

Der Stadtteil habe bereits an Wohnattraktivität verloren, die Preise seien gefallen, Wohnungen und Häuser stünden leer. Langwasserähnliche Zustände.

Durch den Bau der Tiefgaragen würden Probleme mit dem Grundwasser (Stau) erwartet. Ein Gutachten zu den Auswirkungen des geplanten Gebäuderiegels sei in Auftrag zu geben. Der Riegel könne den Wasserhaushalt im gesamten Rehhof erheblich zum Nachteil der bisherigen Bewohner verändern.

C) Anwohner der Hofreuthackerstraße:

Der zukünftige Bebauungsplan weiche erheblich vom jetzt gültigen B-Plan ab. Das könne nicht akzeptiert werden, da dies negative Auswirkungen auf das ihr Eigentum habe.

Die Notwendigkeit, aufgrund der Lärmimmissionen der Bahn eine fünf bis sieben - geschossige Bebauung vorzusehen, könne nicht nachvollzogen werden. Sowohl im westlich als auch im östlich gelegenen Gebiet seien Reihenhäuser gebaut worden (I+D und II+D). Es gebe dort keine Beanstandungen wegen des Lärms. Außerdem habe die zusätzliche Höhe der geplanten Bebauung keinen größeren Effekt als eine nur 8 m hohe Bebauung, da die Schallquelle (Bahn) bodennah sei. Ein direkter Vergleich dazu fehle in der Begründung. Es dränge sich auf, dass der siebengeschossige Bau hauptsächlich den wirtschaftlichen Interesse des Bauträgers und weniger dem Lärmschutz geschuldet sei.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen 9 öffentlichen Stellplätze im WA 1 seien nicht ausreichend. Es würden ca. 140 Wohnungen vorgesehen. Bei der realistischen Annahme, dass

jeder dritte Haushalt ein Zweitfahrzeug besitze, werde deutlich, dass neun Stellplätze unzureichend seien. Es entstünde ein Defizit von ca. 40 Stellplätzen. Das Parkplatzproblem in Rehhof werde eskalieren. Daher sollte mind. für jede dritte Wohnung ein öffentlicher Stellplatz geschaffen werden.

Der vorgesehene Bau von Tiefgaragen sei problematisch. Insbesondere die ca. 145 m breite Tiefgarage im WA 1 beeinflusse den Abfluss des Grundwassers erheblich. Der bereits hohe Grundwasserspiegel werde weiter ansteigen. Es sei mit Wassereintritt in den Kellerschächten der umliegenden Bebauungen zu rechnen. Zudem sei das Argument unzutreffend, Wohnungen mit Stellplatznachweis in Parkhäusern seien nicht marktgerecht, derselbe Bauträger habe eine Geschosswohnungsanlage mit derartigem Stellplatznachweis in unmittelbarer Nähe bereits komplett verkauft. Es sei auch verwunderlich, dass die Planung von Tiefgaragen im Wasserschutzgebiet Erlenstegen Schutzzone A überhaupt genehmigt werde. In der Vergangenheit seien Tiefgaragen aufgrund des Wasserschutzes dort komplett verboten gewesen. Es bestehe auch hier der Verdacht, dass die wirtschaftlichen Interessen des Bauträgers ausschlaggebend seien. Es werde als Alternative angeregt, die Stellplätze für den Geschosswohnungsbau in ganz Rehhof in Parkhäusern auszuweisen.

Im westlichen Teil des WA1 seinen nun fünf Geschosse ausgewiesen, der gültige B-Plan sah dort zwei Geschosse (Parkhaus) vor. Dies seien drei mehr als bisher. Dadurch werde das in der Nähe liegende Grundstück der Einwender erheblich im Wert gemindert, die Wohnqualität sinke erheblich. Dies sei eine unzumutbare Veränderung der Bebauung, auf den Vertrauensschutz werde hingewiesen. Das Gesamtbild werde in erheblichem Maß negativ beeinflusst. Ein Höhensprung von I+D nach V ausgehend von den Reihenhäusern könne nicht toleriert werden. Es werde angeregt höchstens zwei Geschosse zu erlauben (z.B. ein Parkhaus)

Etliche Abstandsflächen würden nicht eingehalten. Dies führe zu einer erheblichen negativen Veränderung des jetzigen Stadtbilds von Rehhof, die Wohnqualität leide darunter erheblich. Daher werde angeregt, die gesetzlichen Abstandsflächen konsequent einzuhalten.
Die vorgesehene Nachverdichtung von Rehhof werde als kritisch angesehen. Der Verkehr werde stark zunehmen, was zu Behinderungen führen werde. Bereits heute komme es zu Wartezeiten an den Straßenverengungen und an der Ausfahrt zur Laufamholzstraße. Auch die soziale Struktur des Stadtteils werde aufgrund der Verdichtung negativ beeinflusst. Es wirde angeregt, die Wohndichte zu minimieren. Daher sollten neben der Reduzierung des WA1 auch die Gebäude im WA4 und WA5 um mindestens ein Geschoss reduziert werden.

Das Haus der Einwender liege direkt an der Einmündung des Zaunwiesenwegs in die Hofreuthackerstraße, so dass es in der Dunkelheit durch die Scheinwerfer der Fahrzeuge direkt angestrahlt werde. Dies sei äußerst unangenehm, da bereits in der Dämmerung die Fenster lichtdicht verschlossen werden müssten, so dass eine Ausleuchtung des Hausinnern durch die Fahrzeuge vermieden werde. Zudem verursache das Anfahren und Bremsen zusätzlichen Lärm direkt vor dem Haus. Daher solle der Verkehr von WA4/WA5 über den östlichen Teil des Bebauungsplans zur Rehhofstraße geführt werden.

D) Anwohnerin der Happurger Straße:

Die Errichtung der geplanten Wohnanlagen brächten erhebliche Nachteile insbesondere für die Anlieger nördlich der Bahnlinie.

Durch die Hochbauten entstünde ein Korridor, in dem Schall der Straße und Schienenwege gefangen bliebe und die Lärmbelästigung der Anwohner dadurch deutlich zunehme. Auch die Staubbelastung durch den Zugverkehr aus Richtung Hauptbahnhof werde zunehmen. Dies treffe besonders die Häuser Happurger Straße 54 und 56/58 an der Ecke.

Auch eine höhere Abgasbelastung durch die Dieselloks der Güterzüge sei zu erwarten, da diese wie der Staub an der Ausbreitung gehindert seien.

Die umliegenden Immobilien verlören durch o.g. Punkte an Wert.

Die Wohnqualität verschlechtere sich durch eingeschränkten Lichteinfall in den unteren Wohneinheiten im „Betreuten Wohnen“ und nördlich der Bahnlinie.

Neue Mitbürgerinnen und Mitbürger sollten nicht Teil einer „Lärmschutzbebauung“ werden.

Bisher gegebene Entfaltungsmöglichkeiten für Kinder würden entfallen, dazu würden noch mehr dazu kommen und die Gefahren durch den Straßenverkehr keinesfalls geringer werden.

Das Gesamterscheinungsbild des Stadtteils Rehhof solle gewahrt bleiben. Auf die Bürgerrunde in Laufamholz am 17.09.2008 werde verwiesen. Rehhof solle nicht zu einem Modellprojekt für Wohnraumverdichtung im Allgemeinen werden, damit eine gewisse Lebensqualität – auch in der Stadt – noch erhalten bliebe.

Die Vorstellungen und Änderungswünsche hat die Einwenderin in einer Skizze dargelegt. Darin regt sie an, doch Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 4133 zu verwirklichen, u. a. mit einer Teil-Ringbebauung. Grundsätzlich wünsche sie sich auch eine Verringerung der Geschosszahlen der WA1 um 1-2 Geschosse und eine Verteilung auf WA4 sowie eine eigene Wohnanlage (WA6) als Geschossbau.

E) Stellungnahme des Vorstadtvereins Nürnberg-Laufamholz e.V.

Es werde gebeten zu überprüfen:

- Die Herabzonung des Gebäuderiegels entlang der Rehhofstraße.

Gründe: Verminderung der Emissionen zur nördlich der S-Bahn gelegenen Wohnbebauung. Auch diese Anwohner gehörten zu den Betroffenen, da sie durch die Neubebauung entstehende Lärmentwicklung massiv in ihrer Wohnqualität (Ausrichtung aller Gebäude nach Süden) beeinträchtigt würden. Ein entsprechendes Lärmgutachten könnte Entscheidungsgrundlagen liefern.

Mit der Höhenreduzierung verbunden wäre eine Reduzierung der Tiefgaragenplätze und somit auch evtl. negative Einwirkungen auf Grundwasserströme. Auch hier solle ein Gutachten eingeholt werden.

Mit der Höhenreduzierung wäre ebenfalls eine verträgliche Abstufung zur westlich anschließenden Reihenhausbebauung verbunden.

- Die Öffnung einer zweiten Erschließung für Rehhof über die Thäterstraße zur Prutzbrücke

Gründe: Dem Vorstadtverein lägen seit Jahren Klagen von Anwohnern vor, da die Rehhofstraße keine uneingeschränkte Sicherheit für problemlose An- und Abfahrten zum Wohngebiet gewährleiste. Im Stau oder bei Unfällen sowie im Winterverkehr sei dieser alleinige Zufahrtsweg blockadegefährdet. Auch die bereits nachverdichtete Bebauung mache eine zweite Erschließung aus Sicht des Vereins unabwendbar. Es stoße auf Befremden, dass seitens der Stadtverwaltung diesbezügliche Überlegungen kategorisch abgelehnt und ohne Begründung übergangen würden.

- Überlastung der vorhandenen Infrastruktur insbesondere Spielplätze, Stellplätze, Kindergarten

Die Rehhofer würden die Überfüllung des einzigen Kindergartens beklagen, Wartezeiten von bis zu zwei Jahren seien die Regel. Ausweichen nach Laufamholz sei keine Lösung, da ebenfalls überbucht. Durch die Kinder der Zugezogenen werde es wohl notwendig sein bereits zur Geburt den Platz anzumelden. Es werde gefragt, wo diese Kinder dann spielen sollen? Es sei kein Kinderspielplatz vorhanden und ein seit Jahren geplanter noch nicht hergestellt. Dieser könne sogar derzeit an der Akzeptanz einiger Anwohner scheitern. Alternative Grün- und Spielplätze würden im Rahmen der ständigen Nachverdichtung aufgegeben. Es werde um erneute Bedarfsanalysen gebeten. Von Nachverdichtungen sei möglichst abzusehen, auch wenn es sich „nur“ um acht Wohneinheiten handele.

- Geschosswohnungsbau als Lärmschutz

Gebäuderiegel entlang der Rehhofstraße solle als „Lärmschutzriegel“ für die südlich angeordnete Bebauung dienen, in den Augen des Vorstadtvereins sei dies ein Irrweg, der langfristig zu sozialen Spannungen und Ghettobildung führen würde, was den sozialen Frieden und die Wohnqualität gefährde. Es werde daher gebeten zu prüfen ob und inwieweit Lärmschutzmaßnahmen durch den Einbau von Betonsockeln unmittelbar am Gleiskörper zu einer Lärmreduktion führen würden, die dann eine Herabzonung des Gebäuderiegels ermöglichen würde.

Der Vorstadtverein wünsche sich, dass den Rehhofern lebens- und liebenswerte Wohngebiete, die von den Anwohnern angenommen, ausgebaut und langfristig gehalten würden, erhalten blieben. Die Sorgen und Nöte der betroffenen Bürger, die in hunderten von Unterschriften in Rahmen der Informationsveranstaltung überreicht wurden, mögen bitte berücksichtigt und akzeptiert werden.

F) Anwohner der Rehhofstraße:

Sie würden Einspruch gegen den ausgelegten B-Plan Nr. 4518 einlegen. Sie wünschten eine ihrem Wohnumfeld angepasste Bebauung. Die Bebauung sei speziell entlang der Rehhofstraße zu hoch geplant, dadurch werde das Gesicht des Stadtteils negativ beeinträchtigt.
Die Erhöhung der Wohneinheiten sei in dem abgeschlossenen Ortsteil Rehhof mit der engen Zufahrtsstraße nicht zumutbar. Die S-Bahn sei zu Hauptverkehrszeiten bereits überfüllt. Müssten noch mehr Personen befördert werden, so würden die Anwohner wieder auf das Auto zurückgreifen.
In Rehhof gebe es bisher kein Zentrum, das zum Verweilen und Treffen einlade. Dies sei im neuen B-Plan auch nicht vorgesehen. Ein Platz mit Sitzmöglichkeiten und Bäumen im Bereich des Altenheims würde Rehhof einen Mittelpunkt geben.
Das neu errichtete Baugebiet am Ende der Rehhofstraße weise bereits Probleme mit öffentlichen Stellplätzen auf. Es werde gebeten den Fehler nicht zu wiederholen und mehr öffentlichen Parkraum an der Hofreuthackerstraße einzuplanen.
Sie freuten sich, wenn ihre Anregungen geprüft würden und Berücksichtigung fänden. Sie fühlten sich wohl in Rehhof und Schallschutz sei nie ein Thema gewesen, der geringe Straßenverkehr (Sicherheit für ihre Kinder) und die Idylle dagegen sehr, dies genössen sie und wollten es für alle erhalten.

G) Anwohner der Landenwiesenstraße:

Sie hätten Bedenken und Kritik in Bezug auf den neuen Bebauungsplan. Die hohen Geschossbauten führten zu einer hohen Nachverdichtung. Sie würden großen PKW-Verkehr befürchten, da bis zu 4000 KFZ über die Rehhofbrücke fahren würden. Die Überlastung der S-Bahn sei zu befürchten und das Flair eines ruhigen Stadtteils gehe verloren. Es werde eindringlich gebeten, die Pläne bezüglich der Verdichtung, konkret des Geschosswohnungsbaus mit 5, 6 oder 7 Geschossen zu prüfen.

H) Schreiben des RA Roth in Vertretung dreier Ehepaare, Anwohner der Rehhof- und der Hofreuthackerstraße und einer Anwohnerin der Happurger Straße

Die Flächen des Bebauungsplans Nr. 4133 seien mit Ausnahme des Gebiets für das der B-Plan Nr. 4518 aufgestellt werden solle, überwiegend bebaut. Die Festsetzungen des alten B-Plans seien allerdings nur schwerlich mit der tatsächlich vorgenommenen Bebauung in Einklang zu bringen. Das realisierte Maß der baulichen Nutzung sei erheblich höher als das im Plan festgesetzte Maß. Dies sei durch großzügige Befreiungen von den Festsetzungen aufgrund eines „Nachverdichtungskonzepts“ erfolgt. Die Nachverdichtung habe die Funktionsfähigkeit des Gebiets in vielen Bereichen des öffentlichen Lebens mehr belastet als dies die Planung vorgesehen habe. Die große Differenz zwischen Plan und Wirklichkeit lasse an eine Funktionslosigkeit des B-Plans Nr. 4133 denken. Die drastische Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung im gesamten Plangebiet habe einen nicht mehr zu beseitigenden Zustand erreicht, der die Verwirklichung der im B-Plan festgesetzten Kerngrößen auf Dauer ausschließe. Der Entwurf zum B-Plan 4518 überschreite das bereits durch den geltenden B-Plan weit überzogene Maß der baulichen Nutzung nochmals.
Das bereits im Bau befindliche Gebäude der Firma Schultheiss solle nach dem geltenden B-Plan genehmigt worden sein, dies erscheine zweifelhaft, da dieser keine Tiefgaragen vorgesehen habe.
Die Einwendungsführer seien durch den Plan betroffen und daher berechtigt, gegen die weitere Verdichtung Einwendungen zu erheben.

Die Obergrenzen für Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO würden überschritten. Die Überschreitungen betrügen jeweils rund 90 – 100 % im Vergleich zu den gesetzlichen Vorgaben. Diese Werte seien typisch für Gewerbe- und Industriegebiete, die Geschossflächenzahl im WA 5 entspräche fast den Obergrenzen eines Kerngebiets. Diese Festsetzungen seien nicht mit den gesetzgeberischen Leitvorstellungen vereinbar.
Die Ausnahme, dass eine spezifische städtebauliche Situation vorliege, die die Überschreitung der Obergrenzen rechtfertigen könne, sei von der Stadt ermessensfehlerhaft angenommen worden. Die angegebenen Argumente würden der Regelung nicht entsprechen.

Die Lagegunst, sei nicht städtebauliche Ausnahme sondern der anzustrebende Normalfall jeder Bauleitplanung

Die Festsetzungen des alten B-Plans dürften nicht noch weiter verdichtet werden, außerdem sei die Funktionslosigkeit des alten Bebauungsplans anzunehmen.

Lärmschutz: die fünf- bis siebengeschossige Riegelbebauung werde vom B-Planentwurf als Lärmschutzwand missbraucht. Wohnbebauung sei jedoch vor Lärm zu schützen. Es werde bezweifelt, dass eine „bewohnte Lärmschutzwand“ ein städtebaulicher Grund sei, von den Obergrenzen der BauNVO abzuweichen. Diese entspreche wohl auch nicht den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen. Die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte sei mit zum Teil 20 dB exorbitant. Dazu sei es erstaunlich, dass die Betroffenen, nämlich Bauherren und Käufer für den Lärmschutz herangezogen würden, nicht jedoch der Störer, das heißt die Deutsche Bahn AG. Würde dieser verpflichtet, passive und aktive Lärmschutzmaßnahmen an der Bahnstrecke zu errichten, so wäre eine derartig hohe Riegelbebauung nicht erforderlich. Zudem messe der Planungsträger mit zweierlei Maß. In westlicher und östlicher Richtung befinden sich im selben Abstand zur Bahnlinie Reihenhaussiedlungen mit maximal zwei Stockwerken. Es sei daher nicht einzusehen, warum nur an dieser Stelle aus Lärmschutzgründen eine derart hohe Bebauung notwendig sei.

Kostensparende Bauweise: Kosten sparendes Bauen sei ein allgemeines Ziel der Bauleitplanung, keine spezifische städtebauliche Ausnahmesituation. Da die Grundstücke im Eigentum von Bauträgern seien, sei die Umwandlung in Wohneigentum daher zwingend vorzuschreiben, um dieses Ziel zu erreichen. Auch sei die Einplanung von Tiefgaragen bei Kosten sparendem Bauen nicht schlüssig.

Verkehrliche Belange: Auch hier gelte, dass eine gesicherte verkehrliche Erschließung eine Voraussetzung für die Bebaubarkeit darstellt oder im Zusammenhang mit den kompensierenden Maßnahmen zur Überschreitung zu sehen sei, jedoch keine Begründung eines städtebaulichen Ausnahmetatbestands sein könne. Zudem sei die S-Bahn bereits überlastet, es werde der irrige Eindruck erweckt, es lägen Kapazitätsreserven vor, die durch eine höhere Bebauungsdichte ausgefüllt werden könnten.

Erdgeschosszonen: Die ungestörte Nutzung der Freiflächen in privaten Gärten habe nichts mit der Geschossflächenzahl zu tun. Der Planungsträger versuche aus jedem normalen städtebaulichen Belang eine Sondersituation zu machen.

Veraltete Baunutzungsverordnung: Die Ansicht, die BauNVO sei veraltet, berechtige die Stadt nicht dazu diese zu missachten. Warum mit der BauNVO in der Vergangenheit städtebaulich verfehlte Trabantenstädte möglich gewesen seien, werde ebenfalls nicht erklärt.
Ausgleich der Überschreitungen: ein Ausgleich für die vorgesehene bauliche Dichte werde nicht geschaffen, da sogar die Gemeinbedarfsfläche zu Wohngebiet umgewidmet und dadurch die Situation sogar verschärft werde. Weder der Lärmschutzcharakter der Wohnbebauung noch die verkehrlichen Verhältnisse könnten als besonderer städtebaulicher Grund anerkannt werden.

Entgegenstehende öffentliche Belange
der Überschreitung der Obergrenzen stünden auch sonstige öffentliche Belange entgegen, es sei nämlich zu erwarten, dass Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindertagesstätten, Spielplätze und Verkehrsmittel negativ beeinträchtigt würden. Insbesondere sei die soziale Infrastruktur nicht ausreichend. Eine zeitliche Staffelung der Bebauung, so dass vor allem der Kindergarten längerfristig ausreichend und ausgelastet wird, sei durch die Stadt und das Baurecht nicht zu steuern. Durch die Bebauung werde ein Mehrbedarf von 300-400 Kindergartenplätzen ausgelöst. Ein Ausweichen auf benachbarte Stadtteile sei nicht möglich, auch dort bestünden Wartezeiten. Bezeichnend sei auch, dass die Stadt keinen eigenen Kindergarten im Gebiet betreibe.
Frauenspezifische Belange seien nicht ausreichend berücksichtigt, die Stadt möge den Fehlbedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen den Frauen gegenüber rechtfertigen, die dadurch besonders belastet würden.
Entzug der Gemeinbedarfsflächen: die Bürger würden das Fehlen eines funktionellen Zentrums zur Förderung der Stadtteilentwicklung beklagen. Kinderspielplätze würden an den Rand des Wohngebiets gelegt anstelle in das Zentrum, wo sie hingehörten. Es fehlten öffentliche Plätze, Bürgertreffpunkte, Jugendheime und ähnliches. Der Entfall der Gemeinbedarfsfläche sei aus diesem Grund nicht hinnehmbar, selbst wenn die Kirche keinen Bedarf sehe. Ein Gemeindezentrum oder Stadtteilmittelpunkt gehöre zu den sozialen und kulturellen Bedürfnissen.
Zusammenfassend sei festzustellen, dass eine Kommune in einem Wohngebiet eine Funktionsfähigkeit herzustellen habe, dem sei die Stadt bisher nicht ausreichend nachgekommen und in Zukunft werde es noch weniger möglich sein.

Bestehendes Baurecht
Es werde bezweifelt, dass die Stadt auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans Nr. 4133 im Bereich des aufzustellenden B-Plans Nr. 4518 Baugenehmigungen erteilen dürfe. Das alte Baurecht lasse nur eine Bebauung mit ein- bis zwei Geschossen weniger zu als der neue B-Planentwurf. Hier läge die Chance der Konfliktminderung, indem nicht mehr Geschosse als im alten B-Plan erlaubt und nach Maßgabe des „Einfügens“ gemäß § 34 BauGB gegen Westen und Süden in der Höhe abgestaffelt würden. Der Verweis auf § 34 BauGB sei auch angebracht. Der alte Bebauungsplan sei funktionslos geworden, da er die bisherige Verdichtung nicht vorgesehen habe. Neben der Abstufung nach Westen und Süden werde auch die Unterbrechung der langen Baukörper und eine aufgelockerte Bauweise gefordert, da sich eine geschlossene Bebauung in Rehhof nicht einfüge; auf die Bebauung der „Diehlwiese“ mit transparenten Lärmschutzwänden zwischen den Baukörpern werde verwiesen.

Immissionsschutz

Die Stadt werde gebeten an die Bahn AG heranzutreten und Maßnahmen des aktiven und passiven Lärmschutzes durchzusetzen. Es werde generell die Berechtigung bestritten, die Wohnbebauung als solche als Lärmschutzmaßnahme zu konzipieren. Die Antragstellerin, die an der Happurger Straße wohnt, fühle sich insbesondere durch die geschlossene und hohe Bauweise im WA1 beeinträchtigt. Sie befürchte, dass der Schall zwischen den hohen Gebäuden nördlich und südlich der Bahnlinie hin und her geworfen würde und dadurch auch nördlich der Bahnlinie unzumutbare Schallbeeinträchtigungen entstehen würden. Außerdem hätten echte Schallschutzwände Schall absorbierende Eigenschaften, die man von einer Wohnbebauung nicht erwarten könne. Die Stadt werde gebeten, die Schallimmissionsbelastung nördlich der Bahnlinie durch externe Gutachter untersuchen zu lassen.

Straßenverkehr
Die Erschließung zur Laufamholzstraße werde durch die erhebliche Nachverdichtung noch stärker belastet als derzeit. Es werde befürchtet, dass die Tiefgaragenstellplätze nicht ausreichend in Anspruch genommen würden und die öffentlichen Straßen weiter belastet würden mit unannehmbaren Folgen für die Anwohner. Daher werde die Stadt um Prüfung der Frage gebeten, ob sie die Verkauf von Eigentumswohnungen mit der Pflicht zum Erwerb von Tiefgaragenstellplätzen verbinden könne. Dasselbe gelte für die Vermietung.

Kanalisation
Es sei bekannt, dass die Abwasserkanalisation in Laufamholz an ihre Kapazitätsgrenzen gestoßen sei. Bei starkem Regen sei ein Überquellen der Kanäle wahrscheinlich, die Kapazitätsreserven seien im Hinblick auf die zu erwartende Zunahme der Wohnnutzung zu überprüfen.

Grundwasser
Im Plangebiet herrsche ein hoher Grundwasserstand vor. Die geplante Tiefgaragenbebauung greife massiv in den Grundwasserstrom ein, der von Süden Richtung Pegnitztal (Nordwesten) verlaufe. Die Einwendungsführer würden daher befürchten, dass vermehrt Feuchtigkeitsschäden auftreten könnten durch eindringendes Grundwasser bei der bestehenden Bebauung im Westen. Auf das Haftungspotenzial der Stadt werde hingewiesen.

I. Einwendung mit Unterschriftenliste

Die unterzeichnenden Anwohner von Rehhof und Laufamholz würden den neuen Bebauungsplan Nr. 4518 in der beabsichtigten Form ablehnen.

Rehhof zeichne sich bisher als Gebiet mit überwiegender Einfamilienhausbebauung aus, das mache es für viele junge Familien attraktiv. Dieses Wohnumfeld sei oftmals Entscheidungsgrundlage für den Erwerb von Wohneigentum gewesen, die Menschen hätten sich auf die Beibehaltung der Gebäudestruktur verlassen. Die geplante Nachverdichtung mit Geschosswohnungsbau lasse sich mit dem Erscheinungsbild nicht vereinbaren und würde die Wohnkultur nachhaltig beeinflussen, die Wohnblöcke würden abgelehnt.

Der Bebauungsplan solle dahingehend abgeändert werden, dass sich zukünftige Bauten harmonisch einfügen, das wäre am ehesten bei Einfamilienhäusern und Reihenhäusern gegeben.