

Prüfung der Anregungen zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 4507 für ein Gebiet südlich der Nopitschstraße zwischen der Heisterstraße und der Bahnlinie Nürnberg-Treuchtlingen in der Gemarkung Gibitzenhof

Gutachten

des Stadtplanungsausschusses

vom 24.02.2005

öffentlich

Einstimmig beschlossen

- I. Der Stadtplanungsausschuss begutachtet die zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4507 vom 16.09.2004 vorgebrachten Anregungen und empfiehlt dem Stadtrat, diese mit folgendem Ergebnis zu prüfen:

Anregungen vom Herrn Manfred Schott

Zu den Anregungen bezüglich der verkehrlichen Erschließung des Autozentrums Nopitschstraße wird wie folgt Stellung genommen:

Das Firmenareal des Autozentrums Nopitschstraße liegt westlich der Heisterstraße und ist bisher ausschließlich über diese Straße erschlossen; es liegt östlich außerhalb des Planungsgebietes. Aufgrund der äußerst beengten Verhältnisse auf dem Firmengrundstück werden Be- und Entladevorgänge u.a. auf der Verkehrsfläche der Heisterstraße durchgeführt, was zu Behinderungen des allgemeinen Verkehrsablaufes und -flusses führt. Seitens der Verwaltung konnte zusammen mit dem Autohaus bisher keine befriedigende Lösung gefunden werden, die zu einer wesentlichen Verbesserung der Situation beitragen würde.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 4507 werden nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die langfristig angestrebte betriebliche Erweiterung des Autohauses geschaffen und auch eine weitere Erschließungsmöglichkeit des Areals von Westen. Ein direkter Erschließungszwang für den Anlieferverkehr des gesamten Firmenareals des Autozentrums - wie dies angeregt wurde - kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, da sich der überwiegende Teil des Firmengeländes außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet.

Für die bauplanungsrechtliche Erschließung des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Baugrundstücks im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ist die indirekte Anbindung an die Heisterstraße ausschließlich per Geh- und Fahrrecht und über Fremdgrundstücke nicht ausreichend.

Nach dem Bauplanungsrecht sind Vorhaben nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist (§ 30 Abs. 1, § 33 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Die planungsrechtlichen Anforderungen an die Erschließung (hier: Anbindung an öffentliche Verkehrsanlagen) bestimmt sich in Art und Umfang nach dem jeweiligen Vorhaben, insbesondere auch nach den zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr.

Demnach ist für die wege- bzw. straßenmäßige Erschließung des künftigen Baugrundstückes zu fordern, dass es einen gesicherten Zugang zu einer öffentlichen Straße hat, die eine Zufahrt von Kraftfahrzeugen einschließlich öffentlicher Versorgungsfahrzeuge erlaubt. Dies ist aber nur an der vorgesehenen Stelle in der Erschließungsschleife möglich; ein Anschlusszwang ist daher nicht erforderlich.

Gegebenfalls muss ergänzend mit den Mitteln des allgemeinen Verkehrsrechtes dieses Ziel zusätzlich unterstützt werden.

Durch den Bebauungsplan werden die für eine Gewerbeansiedlung angemessenen Grundstückgrößen gebildet. Die innere Erschließung auf den Baugrundstücken bleibt den speziellen Anforderungen der künftigen gewerblichen Nutzung vorbehalten, sodass den Anregungen, die weiterführende Erschließung im Bebauungsplan darzustellen, nicht Rechnung getragen werden kann.

Bei Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist den Planungszielen des Bebauungsplanes der Vorrang einzuräumen.

I. Referat VI/Stadtratssitzung

Der Vorsitzende:
gez. i. V. Zerweck

Der Referent:
gez. Baumann

Die Schriftführerin:
gez. Reuter