Beilage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4551 „Großreuth h.d.V. West“
Für ein Gebiet nördlich der Kilianstraße und westlich der Rollnerstraße
Prüfung der Stellungnahmen und Erlass der Satzung

Entscheidungsvorlage

Der vom Stadtplanungsausschuss am 16.01.2014 gebilligte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4551 „Großreuth h.d.V. West“ hat gemäß Baugesetzbuch (BauGB) vom 14.02.2014 bis einschließlich 14.03.2014 öffentlich ausgelegen.
Während der Auslegungsfrist wurden die nachstehend aufgeführten Stellungnahmen vorgebracht. Insgesamt wurden vier Stellungnahmen abgegeben, von denen eine von mehreren Anwohnern unterzeichnet wurde. Sie sind inhaltlich in gekürzter Form widergegeben. Die Originalschreiben befinden sich in der Baubauungsplan-Akte, die in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses aufliegt und dort eingesehen werden kann. Bereits vor dem Ausschuss ist eine Einsicht im Stadtplanungsamt, Lorenzer Straße 30, Zimmer 307 (3. Obergeschoss) während der allgemeinen Dienststunden (Montag, Dienstag und Donnerstag von 8:30 Uhr bis 15:30 Uhr, Mittwoch und Freitag von 8:30 Uhr bis 12:30 Uhr) möglich.
Nach § 3 Abs. 2 BauGB sind die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen zu prüfen und das Ergebnis den Beteiligten mitzuteilen.

Da die während der öffentlichen Planauslage angesprochenen Themenkomplexe bereits in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung angeführt wurden und in diesem Zusammenhang bereits durch die Verwaltung geprüft sowie durch den Stadtplanungsausschuss durch die Billigung des Bebauungsplan-Entwurfs gewürdigt wurden, konnte die Planreife des Bebauungsplans bereits nach Beendigung der öffentlichen Auslegung festgestellt werden. Gemäß § 33 BauGB ist ein Bauvorhaben zu genehmigen, wenn die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 bis 5 BauGB durchgeführt wurde, das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht, der Antragssteller diese Festsetzungen anerkennt und die Erschließung gesichert ist.
Auf die Erteilung der Baugenehmigung besteht in diesem Fall ein Rechtsanspruch.

Eingegangene Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung

Im folgenden Abschnitt sind die Stellungnahmen, nach den verschiedenen Sachverhalten gegliedert, widergegeben. Im Anschluss an jedes Vorbringen befindet sich die Prüfung des Sachverhalts.

Erschließung des Parkhauses:
Auch in der Öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird die Erschließung des Parkhauses von der Großreuther- und Kilianstraße bemängelt. Die Bürgerinnen und Bürger wollen hier eine ausschließliche Erschließung des Parkhauses von der Kilianstraße. Es werde eine hohe Belastung des Wohngebiets durch den Parkhausverkehr befürchtet bei Realisierung einer zusätzlichen Erschließung über die Großreuther Straße. Des Weiteren werde die Gefahr eines Rückstaus von der Kreuzung Rollnerstraße/Großreuther Straße in das Wohngebiet gesehen. Zusätzlich könne der Verkehr, durch die neue Kooperation der Firma Schultheiß mit einem Car-Sharing Unternehmen, weiter anwachsen.

Die vorgebrachten Anregungen bezüglich einer alleinigen Erschließung von der Kilianstraße aus können nicht berücksichtigt werden. Um die Sichtverhältnisse zu gewährleisten und die Sicherheit und Leistungsfähigkeit des Verkehrsablaufs in der Kilianstraße als Hauptverkehrsstraße sicherzustellen, ist eine Erschließung des Parkhauses von der Kilianstraße nur mit einer „rechts rein, rechts raus“ Lösung möglich. Auf Grund dessen ist eine zusätzliche Erschließung des Parkhauses durch die Großreuther Straße nötig. Die Verkehrsbelastung für die nördliche

Wohnbebauung wird dennoch, unter Berücksichtigung eines Umschlags von max. 1,5 Parkvorgängen, einer Anzahl von circa 100 Parkplätzen im Parkhaus sowie einer voraussichtlichen Nutzung bzw. Zufahrt größtenteils über die Kilianstraße, als gering eingestuft. Einbußen an Lebensqualität sind dadurch nicht zu befürchten. Durch die geschlossene Bebauung entlang der Kilianstraße entsteht vielmehr ein Lärmschutzriegel, der die zukünftige und vorhandene Wohnbebauung zum einen vor dem Verkehrslärm der Kilianstraße selbst und zum anderen vor dem Gewerbelärm südlich der Kilianstraße schützt.
Des Weiteren ist ein Durchgangsverkehr durch eine Zugangsbeschränkung des Parkhauses ausgeschlossen. Dass das Car-Sharing Angebot eine erhöhte Verkehrsbelastung nach sich zieht, ist nicht zu erwarten. Es handelt sich zunächst lediglich um eine Organisationsform von Mobilität, die nicht einen Mehrverkehr auslösen muss. Von Seiten des Verkehrsplanungsamts wird auf Grund der beschriebenen geringen zusätzlichen Belastung der Großreuther Straße, ein Rückstau von der Kreuzung Rollnerstraße/Großreuther Straße ausgeschlossen.

Durchgangsverkehr:
In einer Stellungnahme wurde zudem die Angst vor einem erhöhten Durchgangsverkehr und einer zunehmenden Geschwindigkeitsüberschreitung in der Großreuther Straße beschrieben.

Dieses Thema wurde bereits in der Ausarbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt. Damit es nicht zum befürchteten Durchgangsverkehr kommt, wird zum einen die Großreuther Straße durch einen Pfosten im westlichen Bereich „abgehängt“. Ein Schleichwegverkehr von der Großreuther Straße zur Kilianstraße (Ost-West-Verbindung) ist somit ausgeschlossen. Zum anderen sind einige geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen geplant. So wird die Fahrbahnbreite der nördlichen Rollnerstraße verringert, vor allem der sehr große Einmündungstrichter zur Großreuther Straße wird hier überarbeitet. Zudem sollen Baumpflanzungen, Längs- und Senkrechtparker sowie eine Pflasterung der Einmündung Rollnerstraße/Großreuther Straße inklusiv der querenden Geh- und Radwegsachse die Geschwindigkeit im Planbereich reduzieren.

Stellplätze:
Des Weiteren bemängeln die Anwohnerinnen und Anwohner, dass der Stellplatzbedarf zwar statistisch gedeckt sei, aber diese Planzahl nicht der Realität entspräche.

Für die Anzahl der Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg (StS) relevant. Da die Reihen- und Doppelhäuser, bis auf das Musterhaus, eine Wohnfläche von 130 m² nicht überschreiten, ist je Wohnung nur ein Stellplatz erforderlich. Im Wohngebiet ist somit jedem Gebäude ein privater Stellplatz zugeordnet. In der Summe sind deshalb 14 private Stellplätze geplant. Das Musterhaus wird nach Umnutzung zu Wohnzwecken einen zweiten Stellplatz im Parkhaus erhalten. Im Parkhaus mit angrenzender Tiefgarage sind ca. 100 Stellplätze vorgesehen. Zudem sind im Gewerbegebiet weitere 22 Stellplätze, wovon bereits 18 realisiert sind, auf dem Parkplatz im Norden geplant. Diese sollen in erster Linie dem Kundenverkehr der gewerblichen Betriebe dienen. Damit kann der voraussichtliche Bedarf des Bürogebäudes (mind. 104 Stellplätze bei einer zugrunde gelegten Nutzfläche der Geschäfts-/Bürogebäude von ca. 3.100 m²) gedeckt werden. Um die Parkplatzsituation für Beschäftigte in dem Gebiet zu verbessern, wurden 20 Stellplätze mehr ausgewiesen, als nötig. Die StS der Stadt Nürnberg wird somit erfüllt. Der Bedarf an öffentlichen Stellplätzen für das Wohn- und Gewerbegebiet wird über öffentliche Stellplätze entlang der Großreuther Straße (hauptsächlich für neues und bestehendes Wohngebiet), sowie auf der Nordseite der Kilianstraße und auf der östlichen Seite der Rollnerstraße gedeckt. Insgesamt werden 41 öffentliche Stellplätze entstehen. Diese stehen dem Bedarf von ca. 157 privaten Stellplätzen (einschließlich Wohngebiet Großreuther Straße 51-63) gegenüber. Damit ist eine ausreichende Versorgung der Gebiete mit öffentlichen und privaten Stellplätzen gewährleistet.

Lärmschutz:
Ein weiterer Kritikpunkt ist die Höhe des Lärmschutzwalls. Statt der geplanten 2 m wird eine Mindesthöhe von 4 m gefordert. Nur so könne ein hinreichender Schallschutz für die Schlafräume im 1. OG entstehen. Ein Wall mit 4 m Höhe könne auch der Lichtverschmutzung durch Scheinwerfer vorbeugen. Die Begründung der Stadt, dass es durch eine Erhöhung des Walls zu einer nicht gewollten Abschottung des Wohngebiets von der Kilianstraße komme, sei nicht nachvollziehbar.

Der Anregung, den Lärmschutzwall LSM 2 von 2 m auf 4 m zu erhöhen, kann nicht Rechnung getragen werden. Der Lärmschutzwall LSM 2 befindet sich im Westen des Gebiets im Anschluss an die Gewerbebauten beziehungsweise an den temporären Lärmschutzwall LSM 5. Eine Erhöhung des Walls ist in diesem Ausschnitt des Planbereichs nicht möglich. Zum einen wird der Wall vom Rad- und Gehweg an der Kilianstraße im Süden und zum anderen vom Geh-, Rad- und Landwirtschaftsweg im Norden begrenzt. Für einen 4 m hohen Lärmschutzwall wäre es nötig den Sockel des Walls deutlich breiter auszubilden, dafür fehlt an dieser Stelle der Raum.
Im Rahmen des Lärmschutzes wurden deswegen, neben dem Lärmschutzwall und der Riegelbebauung, weitere Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. So sind im betroffenen Reiheneckhaus Prallscheiben an den Fenstern vorgesehen, um den Schallschutz auch bei geöffneten Fenstern zu gewährleisten. Ebenso ist ein Lärmschutzgrundriss im 1. OG vorgeschrieben, so dass sich auf der südlichen Fassade (Giebelseite) keine Fenster von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ befinden. Diese können auf der schallabgewandten Seite im Osten situiert werden. Des Weiteren werden an den Immissionsorten die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete überwiegend eingehalten. In den Fällen, in denen die Orientierungswerte um max. 2 dB(A) überschritten werden, kann festgehalten werden, dass nach Vollziehung der passiven und aktiven Schallschutzmaßnahmen die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten werden. Da in den Mischgebieten grundsätzlich ein gesundes Wohnen möglich ist, kann die geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete akzeptiert werden.
Bezüglich der Lichtimmissionen kann Folgendes mitgeteilt werden: Da sich die Autoscheinwerfer in Bodennähe befinden, ist es für die Lichtemissionen unerheblich, ob der LSM 2 eine Höhe von 2 m oder 4 m hat. Bereits bei einer Höhe von 2 m erreicht der Großteil des Scheinwerferlichts das angrenzende Wohngebiet nicht.
Trotz der Immissionsbelastung aus Gewerbe- und Verkehrslärm ermöglicht der Bebauungsplan mit seinen dezidierten Festsetzungen ein qualitativ hochwertiges Wohnen.

Baumerhalt:
Ein weiteres Thema der abgegebenen Stellungnahmen ist die mangelnde Bereitschaft Bäume im Plangebiet zu erhalten. Die Argumente „vollständige Umplanung der Straßenführung“ und ein weiterer „Wegfall der Bebauung“ seien nicht nachvollziehbar. Alte Bäume müssten fallen, um die Fläche im größten Umfang auszunutzen und dadurch die Gewinne zu maximieren. Zudem werde bezweifelt, dass die Bäume nicht erhaltenswert, bruchgeschädigt und geschädigt seien. Die Fachgutachten ließen keine Neutralität erkennen und es finde sich keine eindeutige Definition von „gesund“, „leicht“ bzw. „stark geschädigt“. Ein Verfasser sieht die Einschaltung eines weiteren Gutachters durch die Stadtverwaltung positiv, ist aber mit dem Schiedsspruch nicht zufrieden.
Die Begründung des Bebauungsplans sei widersprüchlich, da die beträchtlichen Kosten der Neupflanzungen erwähnt seien, aber keine Maßnahmen zum Erhalt des Baumbestands beschrieben würden. Ersatzpflanzungen seien kein Ersatz für Baumerhalt, da die jungen Ersatzbäume erst in Jahrzehnten ihre Wirkung entfalten würden.

Die Äußerungen bezüglich des Baumerhalts können nicht berücksichtigt werden. Grundsätzlich ist es erstrebenswert möglichst viele Bäume im Plangebiet zu erhalten. Die zu fällenden Bäume konnten jedoch trotz intensiver Prüfung nicht in die Planung integriert werden. So ist die un-

günstige Situierung der Bäume auf den Grundstücken im Plangebiet der Grund für die Festsetzung von lediglich 7 Bäumen zum Erhalt. Die Mehrzahl der unter die BaumschutzVO fallenden Gehölze steht an der Grundstücksgrenze zwischen Fl. Nr. 169 und 170. Eine Erhaltung dieser Bäume würde einem Wegfallen der Bebauung des östlichen Bereichs gleich kommen, da durch die neue Bebauung sowohl Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken einzuhalten sind, als auch die Wurzelbereiche der Bäume nicht beschädigt werden sollten. Bei einem Verzicht auf die Fällung wäre aber eine dem Standort angemessene städtebauliche Dichte und letztlich auch eine wirtschaftliche Bebauung der Grundstücke in Frage gestellt. Eine planerische Alternative war deshalb nicht möglich. Darüber hinaus war der dortige Baumbestand vorgeschädigt, z.B. durch nicht fachgerecht durchgeführte Kroneneinkürzungen, oder es waren die Baumarten für Hausgärten nicht geeignet (Pyramiden-Pappeln). Auch zur Erhaltung einer Trauer-Weide und eines Berg-Ahorns am Rand des geplanten Wohnhofs wurden mögliche Alternativen untersucht. Aufgrund der ausladenden Krone und bis zum Boden herabhängender Zweige hätte die Trauer-Weide nur durch großzügige Freihaltung des Kronen- und Traufbereichs erhalten werden können. Um das erforderliche Lichtprofil für die Fahrzeuge zu schaffen, hätte die Trauerweide massiv zurückgeschnitten werden müssen. Dadurch hätte nicht nur die Vitalität des Baums gelitten, sondern es wäre auch sein typischer Habitus in Mitleidenschaft gezogen worden. Eine Freihaltung des Traufbereichs hätte aber eine vollständige Umplanung der Straßenführung und einen weiteren Wegfall von Bebauung bedeutet. Ferner hätte die Trauer-Weide später deutlich ungünstigere Standortsbedingungen vorgefunden, was gegen eine langfristige Erhaltung sprach.
Gleiches gilt für die Erhaltung des Berg-Ahorns, der im Bereich der geplanten Garagen am östlichen Rand des Wohnhofs stand. Hier wäre eine Erhaltung planerisch grundsätzlich realisierbar, allerdings käme es im Zuge des Straßenbaus und der Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen ebenfalls zu massiven Veränderungen der Standortbedingungen im Baumumfeld, die für den Baum keine langfristig Erhaltungsperspektive ergeben hätte. Vorschädigungen, wie die Einkürzungen des Leittriebs, haben hier letztendlich den Ausschlag gegen eine Erhaltung gegeben.
Die Einstufung der Bäume in unterschiedliche Klassen wurde von einem externen Fachbüro durchgeführt und von der Stadtverwaltung kontrolliert und bestätigt. Die Zweifel an dem Gutachten sind unbegründet.
Dem Wegfall des Baumbestands wird mit umfangreichen Neupflanzungen im Wohn- und Gewerbegebiet, auf den Straßenbegleitgrünflächen und im öffentlichen Straßenraum begegnet. In der Bilanz kommt es innerhalb des Geltungsbereichs damit sogar zu einer Erhöhung der Anzahl an Bäumen im Vergleich zum vorherigen Zustand. Zudem ist festzuhalten, dass externe Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB, die aufgrund von Eingriffen in Natur und Landschaft erforderlich sind, nicht notwendig werden, da die im Bebauungsplan festgesetzten und im Vorhaben- und Erschließungsplan geplanten Maßnahmen (Baumpflanzungen, Entsiegelungen, Aufwertung Freiflächen, extensive Dachbegrünung) ausreichend sind, um eine ausgeglichene Bilanz zwischen Bestandssituation und Planungszustand zu erzielen.

Abstandsflächen:
Auch die Nicht-Einhaltung von Abstandsflächen in einem kleinen Bereich wird kritisiert. Die gerade noch eingehaltenen Mindestabstandsflächen dienten nicht der Steigerung der Lebens- oder Wohnqualität. Es sei nicht akzeptabel, dass eines der Eckhäuser im Jahresverlauf nahezu vollständig verschattet werde.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist im Bebauungsbereich eine ausreichende Belichtung und Belüftung des Gebiets gewährleistet. Durch den Bebauungsplan werden die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) ersetzt. Würde man dennoch die Abstandsflächenregelung der BayBO anwenden, nach der in Gewerbegebieten eine Reduzierung auf 0,25 H oder mindestens 3 m möglich ist, kommt es zu einer geringfügigen Überschneidung der Abstandsflächen, die vertretbar ist. Die Vorschriften der BayBO sind grundsätzlich dafür da, dass Leben und Gesundheit sowie die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden. Durch das lediglich geringfügige Abweichen in kleinen Bereichen des Bebauungsplans

kann somit von keiner Beeinträchtigung der Lebensqualität gesprochen werden. Vielmehr entspricht das Vorhaben dem Innenentwicklungsgebot des BauGB, nachdem die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll (§ 1 Abs. 3 S. 3 BauGB.)
Beim Thema Abstandsflächen ist hauptsächlich die Belichtung des südwestlichen Reiheneckhauses des Wohngebiets, das durch Schattenwurf des Gewerbebaus im Süden beeinträchtigt wird, von Bedeutung. Die städtebaulich gewünschte und auch aus Schallschutzgründen vorteilhafte Torsituation am neu geschaffenen Ortseingang bewirkt zwischen beiden Gebäuden einen lichten Abstand der Gebäudefassaden von 8,9 m. Zu bestimmten Tageszeiten während des Jahrs kann es daher zu einer Beschattung, vor allem der Giebelseite kommen. Die Belichtung und Besonnung ist jedoch ausreichend, analog der Reihenmittelhäuser, nach Osten und Westen gegeben. Beim Reiheneckhaus befindet sich im Erdgeschoss ein großer, zusammenhängender Raum, der ausreichend von Westen belichtet wird. Im 1. OG befinden sich aufgrund des Immissionsschutzes keine Fenster von Aufenthaltsräumen auf der Giebelseite, lediglich das Badezimmer weist hier ein Fenster auf.
Eine weitere kleine Überlagerung der Abstandsflächen von ca. 0,9 m ergibt sich zwischen den beiden nordwestlichen Doppelhäusern. Sie betrifft jedoch ebenfalls nicht die Hauptwohnseiten und ist zudem wegen ihrer Geringfügigkeit hinnehmbar. Weiterhin würde die Abstandsfläche des südöstlichen Reiheneckhauses über die Mitte der angrenzenden Verkehrsfläche reichen. Da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans aber ausgeschlossen ist, dass eine andere Bebauung als die vorgegebene realisiert wird, ist auch diese Überschreitung akzeptabel.
Vergleicht man das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet mit dem im Osten angrenzenden Wohngebiet kommt man auf ähnliche Werte. Für die relativ zentrumsnahe Lage der neuen Wohnbebauung ist das Maß der Bebauung an dieser Stelle städtebaulich gewollt und sinnvoll. Die Werte der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) für Wohn- und Gewerbegebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind zudem eingehalten. Von einer geringen Lebens- und Wohnqualität kann somit nicht gesprochen werden.

Fehlbedarf an Spielflächen:
Das rechnerische Defizit an Spielplatzflächen von rund 14.000 m² im Stadtteil Großreuth h.d.V wird angesprochen. Durch die neue Wohnbebauung käme ein zusätzlicher Fehlbedarf von 266 m² hinzu. Es werde bemängelt, dass die Spielflächen, vor dem Hintergrund der Altersstruktur im Wohngebiet, jetzt benötigt würden und nicht erst in 10 Jahren.

Im Stadtteil Großreuth h.d.V. ist generell ein Bedarf für Spielplatzflächen vorhanden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden verschiedene Alternativen geprüft, die aber wegen der Nähe zu Verkehrswegen, dem ungünstigen Zuschnitt der potentiellen Flächen oder der mangelnden Flächengröße nicht umgesetzt werden können.
Hierunter befanden sich unter anderem die Grundstücke im Westen und Osten des Schultheißgeländes. Aufgrund der Lärmbelastung und der Verkehrsgefährdung durch die Kilianstraße (westliches Grundstück) und die Kilian- und Rollnerstraße (östliches Grundstück) sind die Standorte für einen Kinderspielplatz nicht geeignet. Hinzu kommt, dass der Zuschnitt der Grundstücke für einen Kinderspielplatz ungeeignet ist. Im westlichen Grundstück wird zudem eine nicht geringe Fläche für den Lärmschutzwall LSM 2 benötigt. Mehrere Ämter bemühen sich derzeit eine Lösung für den gesamten Stadtteil Großreuth h.d.V. zu finden, unabhängig vom Bebauungsplanverfahren. Langfristig ist somit eine Neuanlage für den Ortsteil Großreuth h.d.V. angedacht.
Der Fehlbedarf an öffentlichen Grün- und Spielflächen im Geltungsbereich wird im Verfahren aus folgenden Gründen in Kauf genommen:

- Mit dem Marienbergpark stehen zumindest für ältere Kinder, Jugendliche und Erwachsene ausreichend Grünflächen in vertretbarer Entfernung zur Verfügung.
- Es handelt sich um eine Reihen- bzw Doppelhausbebauung mit Gärten. Diese sind so dimensioniert, dass grundsätzlich Platz für Spielgeräte der Kleinkinder wie z.B. Sandkästen vorhanden ist. Da Kinder im geringen Alter noch keine allzu großen Bewe-

gungsflächen benötigen, ist eine Benutzung der Gärten als Spielflächen durchaus möglich
- Mittelfristig wird eine Lösung für einen Kinderspielplatz mit altersgerechtem Spielgerät für den Stadtteil Großreuth h.d.V. erarbeitet.
- Die Freifläche an der Rollnerstraße liegt an einer übergeordneten Freiraumverbindung zwischen Nordstadt und Marienbergpark. Diese wird zudem durch gestalterische Maßnahmen und eine Vergrößerung der Fläche aufgewertet.
- Auch das Straßenbegleitgrün (naturbelassene Fläche im Westen) entlang der Kilianstraße hat Funktion als wegbegleitender Grünzug.

Weitere Punkte der Stellungnahmen:
Ein Anwohner schlägt zudem vor, dass Garagen im Wohngebiet durch Stellplätze im Parkhaus ersetzt werden sollten. Zusätzlich werde die Schaffung von abschließbaren Fahrradstellplätzen gewünscht.
Des Weiteren werde empfohlen auf den Wendehammer mit 21 m Durchmesser zu verzichten und hierfür die Großreuther Straße durchgängig bis zur Kilianstraße zu verlängern. Der Durchgangsverkehr könnte mit einem flexiblen Poller verhindert werden.

Die Stellungnahme kann nicht berücksichtigt werden, beziehungsweise ist in Teilen bereits umgesetzt. Bezüglich der Stellplätze im Parkhaus ist festzustellen, dass es für Quartiersgaragen keine Akzeptanz im überwiegendem Teil der Bevölkerung gibt. In der Gesellschaft hat die eigene Garage in unmittelbarer Nähe zum Wohnhaus noch einen zu hohen Stellenwert. Hinsichtlich der Fahrradabstellplätze kann auf die Festsetzungen im Bebauungsplan verwiesen werden, nach denen abschließbare Fahrradstellplätze auf den Privatgrundstücken zugelassen werden können.

Auch der Verzicht auf den Wendehammer muss abgelehnt werden. Das Absperren einer Straße mit einem Poller ist nicht praktikabel umsetzbar. Es bestünde die Gefahr, dass auch landwirtschaftlicher Verkehr die Straße benutzen würde. Dies soll jedoch ausgeschlossen werden, da die landwirtschaftlichen Fahrzeuge unübersichtlich sind und Unfälle mit diesen häufig schwere Verletzungen verursachen. Diese Fahrzeuge sollen daher möglichst aus dem Wohngebiet ferngehalten werden.

Fazit:
Bei Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist dem gebilligten Bebauungsplan-Entwurf Nr. 4551 „Großreuth h.d.V. West“ Vorrang einzuräumen.

Kosten
Beim Bebauungsplan Nr. 4551 „Großreuth h.d.V. West“ handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Die Planungs- und Erschließungskosten sind in diesem Fall in einem Durchführungsvertrag geregelt.

Zeitliche Umsetzung
Mit Satzungsbeschluss des Stadtplanungsausschusses über den Bebauungsplan wird dieser im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht und tritt damit in Kraft.