

# SATZUNGSVERFAHREN ZUR AUSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 274 „IKEA - EINRICHTUNGSHAUS“

## FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 ABS. 1 BauGB

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p><u>Herr Klaus Kett, Sonneberger Straße 6, 90765 Fürth sowie 31 Mitunterzeichner:</u>            Von Herrn Kett sowie 31 Mitunterzeichnern wurde folgende Anregungen und Bedenken geäußert (Zitate):            „Der Stadtteil Neu- Poppenreuth darf durch die Neubaumaßnahme von bestehenden Ortskernen nicht noch mehr entkoppelt werden. Da dies jedoch durch den IKEA- Neubau kaum vermeidbar ist, müssen entsprechende Ausgleichsmaßnahmen geschaffen werden. Ursprünglich gingen die Bewohner hier davon aus, dass die jetzt von IKEA beanspruchte Fläche ein städtebauliches Mischgebiet wird, in dem auch der Gemeinbedarf eines Ortsteiles, wie Gastronomie oder Versammlungsstätten, abgedeckt wird. Als Identifikationspunkt gilt der Ortskern von Poppenreuth, faktisch sind wir jedoch jetzt schon ein isolierter Ortsteil, der städtebaulich von anderen Ortskernen abgehängt ist. Dazu kommt eine Bevölkerungsstruktur, die aufgrund der sozialen Unterschiede spannungsbelastet ist. Die Tatsache, dass praktisch keine stadtteilbezogenen Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind, verhindert eine soziale Entspannung. Als Anwohner, die von der IKEA- Verlegung besonders betroffen sein werden, sind uns folgende Gesichtspunkte sehr wichtig:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Für das großflächige Einzelhandelsprojekt IKEA werden massive Überlastungen des vorhandenen Straßensystems. insbesondere für die Ortsdurchfahrt von Poppenreuth und der Hans-Vogel-Straße (Richtung Flughafen, Industriegebiet Bislohe, Schleichweg zur Autobahnausfahrt Ronhof, befürchtet. Der zeitnahe Ausbau der Wilhelm-Hoegner-Straße mit Anschluss an das Nürnberger Stadtgebiet über die Bamberger Straße ist deshalb mit dem Vorhaben zu koppeln.</li> <li>2. Die geplante Wilhelm-Hoegner-Straße muss unbedingt bis zur Großgrundlacher Straße weitergebaut und möglichst schnell an die Bamberger Straße in Nürnberg angebunden werden. Ansonsten erhöht sich das ohnehin immense Verkehrsaufkommen an der Kreuzung Im Stöckig / Hans-Vogel-Straße / Sonneberger Straße über das Unerträgliche hinaus.</li> </ol>	<p>Einleitend ist auszuführen, dass im Rahmen der Ausübung der Planungshoheit die Stadt gem. § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.            Im vorliegenden Fall bietet das bestehende Einrichtungshaus an der Hans-Vogel-Straße / Poppenreuther Straße keinerlei Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten mehr. Die Fa. IKEA beabsichtigt daher, sich in einem Bereich anzusiedeln, der ähnliche Vorteile hinsichtlich einer örtlichen und überörtlichen Verkehrserschließung bietet. Dafür erscheint innerhalb des Stadtgebietes Fürth der Standort gegenüber dem bereits bestehenden Einrichtungshaus am geeignetsten. Für die beabsichtigte Nutzung sind allerdings vorher die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.            Hierzu ist neben der Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes auch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 274 erforderlich. Der Bauausschuss der Stadt Fürth hat sich hierzu mit Beschluss vom 05.06.2002 für die Verlagerung des IKEA- Einrichtungshauses ausgesprochen und deshalb hierzu das Verfahren zur 91. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes eingeleitet.            Im Einzelnen werden die vorgebrachten Anregungen wie folgt geprüft und abgewogen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Befürchtung wird aus verkehrsplanerischer Sicht nicht geteilt. Stärkere Belastungen sind in Richtung Autobahnanschlussstelle Poppenreuth zu bestimmten Zeiten zu erwarten, und diese auch nur zeitweise (Freitag Nachmittags und Samstags). In Richtung Flughafen wurde eine geringfügige zusätzliche Belastung ermittelt. Die Wilhelm-Hoegner-Straße ist Teil der geplanten Nordumgehung Poppenreuth und soll später an die Bamberger Straße in Nürnberg angeschlossen werden. Für diesen Abschnitt soll nächstes Jahr gemeinsam mit der Stadt Nürnberg das Planfeststellungsverfahren durchgeführt werden. Der Abschnitt, der jetzt ausgebaut werden soll, ist bereits Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 273a (rechtsverbindlich seit dem 10.11.1978). Die Planung ist somit hinlänglich bekannt.            Bis die Nordumgehung vollständig hergestellt ist (geplanter Zeitraum ca. 5 Jahre), muss der nach Nürnberg führende Verkehr wie bisher nach Westen geführt werden. Auch wenn die Wilhelm-Hoegner-Straße in einem ersten Abschnitt bis zum Steinfeldweg gebaut wird, ist noch fraglich, ob diese Verbindung auch vollständig für den Verkehr geöffnet wird. Im letzten Bauausschuss wurde darüber bereits intensiv diskutiert. (Zitat aus dem Protokoll des Bauaus-</li> </ol>

# SATZUNGSVERFAHREN ZUR AUSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 274 „IKEA - EINRICHTUNGSHAUS“

## FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 ABS. 1 BauGB

<p>3. In Hinblick auf die zukünftig steigende Mitarbeiterzahl von IKEA selbst, nebst den zukünftigen Einrichtungen in den bestehenden Gebäuden, und da IKEA neben Möbeln auch ein umfangreiches Sortiment mit Kleinprodukten veräußert (deren Käufer mit öffentlichen Verkehrsmitteln anfahren können) sollten im Raumordnungsverfahren zur Stärkung des ÖPNV und zur Entlastung des Straßensystems wesentlich kürzere Takte als die der vorhandenen Buslinie 178 als verbindliche Auflage gefordert werden. Anzustreben ist ein wesentlich kürzerer Takt der Busse sowie eine zusätzliche Buslinie als Direktverbindung nach Nürnberg. Dadurch wird das Individualverkehrsaufkommen gemildert. Als Ausgleich für das steigende Gesamtverkehrsaufkommen sollen die Taktzeiten zugunsten der Stadtteilbewohner auch am Wochenende und nachts erheblich verkürzt werden.</p> <p>4. Unter dem Gesichtspunkt des Bodenschutzes ist die großflächige Versiegelung für die umfangreichen Parkplätze nicht akzeptabel. Der Bau von Tiefgaragen und ortsbildverträglichen Parkpaletten kann zu einer deutlichen Reduzierung der Flächeninanspruchnahme führen.</p> <p>5. Im Hinblick auf die kleinklimatischen Auswirkungen würden wir Anwohner eine Dachbegrünung äußerst begrüßen.</p> <p>6. Eine weitere Ausdehnung der IKEA- Flächen zum Siedlungsgebiet Poppenreuth Nord (Kindergarten, Bereich Hans-Vogel-Straße / Im Stöckig) wird von den Anwohnern entschieden abgelehnt. Der durch das IKEA- Vorhaben ohnehin dominierte und belastete Stadtteil bedarf eindeutiger Pufferzonen zwischen IKEA und Wohngebiet. Denkbar ist hier die Konzentration von ökologischen Ausgleichsflächen (z. B. Regenrückhaltebecken in Form eines Teiches für das Regenwasser der IKEA- Dachflächen); bei baulicher Nutzung allenfalls ein Mischgebiet oder stadtteilbezogene Einrichtungen. Die Ausgleichsfläche sollte möglichst nahe dem IKEA- Gelände, dem „Ursprung“ der Belastung, und nicht etwa am anderen Ende oder der Ortsmitte von Poppenreuth angelegt werden. Ein Teich neben dem Kindergarten könnte z. B. von den Kindern ganzjährig und im hinter als Schlittschuhfläche genutzt werden. Der Kindergarten (Ecke Hans-Vogel-Straße / Im Stöckig) braucht einen Grün- Abstand, um übermäßigen Lärm und Abgase fernzuhalten.</p>	<p>schusses vom 12.02.2003: „Gemäß SPD-Fraktion (Stadtrat Moreth) soll die Straße zwar bis zum Steinfeldweg gebaut, aber erst zusammen mit der Bamberger Straße eröffnet werden.“). Eine entgeltliche Entscheidung ist noch nicht getroffen. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Einmündung der östlichen Poppenreuther Straße im Staubereich der Ampelanlage Wilhelm-Hoegner-Straße / Hans-Vogel-Straße / Poppenreuther Straße liegt. Die volle Leistungsfähigkeit der Kreuzung Wilhelm-Hoegner-Straße / Hans-Vogel-Straße / Poppenreuther Straße kann voraussichtlich nur dann erreicht werden, wenn die östlichen Poppenreuther Straße nicht mehr angeschlossen ist. Trotzdem soll versucht werden, ob die Kreuzung auch bei Offenlassung der Poppenreuther Straße funktioniert. Unabhängig von diesem Sachverhalt wird die Stadt den Weiterbau der Wilhelm-Hoegner Straße zeitlich forcieren.</p> <p>Bestimmt werden einige Kunden der Firma IKEA durch Poppenreuth in Richtung Nürnberger Norden fahren. Und ebenso wird ein Teil des Verkehrs, der bisher die Poppenreuther Straße zur Hans-Vogel-Straße nutzte, jetzt den Strudelweg nutzen. Umgekehrt wird die Verbindung von der Innenstadt durch Poppenreuth zur Gründlacher Straße unattraktiver und ein Teil des Verkehrs wird sich großräumig verteilen. Wie bereits oben erwähnt, wird nicht davon ausgegangen, dass der Verkehr insgesamt in Poppenreuth zunehmen wird.</p> <p>Es ist unumstritten, dass nur die Fertigstellung der Wilhelm-Hoegner-Straße (Nordumgehung Poppenreuth) mit dem Anschluss an die Bamberger Straße eine Entlastung des Ortsteiles Poppenreuth bewirken kann. Wie bereits oben aufgeführt, soll hierfür bereits nächstes Jahr gemeinsam mit der Stadt Nürnberg das Planfeststellungsverfahren durchgeführt werden und in ca. 5 Jahren die Verbindung tatsächlich hergestellt sein. Dann könnte die Poppenreuther Straße östlich des Kreuzsteinweges gesperrt werden. Erst dann wird eine spürbare Verkehrsberuhigung in Poppenreuth eintreten. Die Stadt Fürth ist bemüht, den Anschluss der Wilhelm-Hoegner-Straße an die Bamberger Straße (auf Nürnberger Stadtgebiet) zeitlich voranzutreiben. Eine Kopplung an das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 274 ist jedoch aus zeitlichen Gründen nicht möglich. Diesbezüglich muss die Anregung zurückgewiesen werden.</p> <p>2. Ein Baurecht für die Wilhelm-Hoegner-Straße besteht nur bis zum Steinfeldweg (Bebauungsplan Nr. 273a), und kann auch nur bis dahin ausgebaut werden. Östlich davon ein Planfeststellungsverfahren vorauslaufen (östlich Steinfeldweg bis in das Nürnberger Stadtgebiet hinein). Zur nähren Erläuterung wird auf die o. g. Ausführungen zu Ziffer 1 verwiesen. Das „immense Verkehrsaufkommen“ auf der angesprochenen Kreuzung soll mittels Video überprüft werden. Der Einwand muss somit z. T. zurückgewiesen werden bzw. wird berücksichtigt werden.</p> <p>3. Weder die steigenden Mitarbeiterzahlen noch die Inanspruchnahme der heutigen Buslinie durch</p>
--	---

# SATZUNGSVERFAHREN ZUR AUSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 274 „IKEA - EINRICHTUNGSHAUS“

## FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 ABS. 1 BauGB

<p>7. Auf den von IKEA nicht genutzten Flächen sollte eine noch fehlende Infrastruktur für das angrenzende Neubaugebiet geschaffen werden (Gemeinschaftshaus, Platz mit Bänken zum Verweilen, Läden für den täglichen Bedarf, Cafe, Apotheke, Arztpraxen etc). Die Chancen dafür sind durch den großen Flächenverbrauch sehr gesunken. Im Falle, dass IKEA die Gesamtfläche zuerkannt wird, wird eine ortsnahe Ausgleichsfläche gefordert.</p> <p>8. Der Kindergarten muss erhalten bleiben.</p> <p>9. Auf keinen Fall dürfen zusätzlich anwohnerbelastende Einrichtungen, wie etwa eine Tankstelle oder Nachbars angesiedelt werden.</p> <p>10. Das noch sehr intakte Ortsbild von Poppenreuth darf, auch unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten, nicht völlig durch das IKEA- Gebäude verunstaltet werden. Die Beschränkung der Bauhöhen und Forderungen bezüglich der Baugestaltung sind aus Sicht der Anwohner dringend geboten.</p> <p>11. Den rückwärtigen Fahr- und Verladebetrieb betrachten wir als Anwohner mehr als kritisch (Wochenend-, Nachtbetrieb). Lade- und Anfahrtszonen sollten so zwischen den Baukörpern eingegliedert werden, dass eine optische und akustische Abschirmung gewährleistet ist, um zukünftige Konflikte mit uns Anwohnern zu vermeiden.</p> <p>12. Die Hans-Vogel-Straße muss ab der neuen IKEA- Einfahrt (gegenüber der Dieselstraße) durch geeignete Maßnahmen für den Durchgangsverkehr unattraktiv gemacht werden. Dadurch sollen insbesondere Lkw's vor einem versehentlichem Weiterfahren gehindert werden. Diese wenden sonst lautstark rund um die Uhr auf der Kreuzung Im Stöckig / Hans-Vogel-Straße / Sonneberger Straße, oder suchen bei laufenden Motoren in Landkarten herum. Dieser Zustand ist bereits jetzt eingestellt. Belegt ist dies durch Straßenschäden, verursacht durch wendende Schwerlastkraftwagen.</p> <p>13. Im Raumordnungsverfahren sollte Einfluss auf den Einbau geräuscharmer Abluftanlagen, Kühler, Kamine etc. genommen werden.</p>	<p>die Anwohner rechtfertigt eine dichtere Fahrtenfolge oder gar eine neue Buslinie nach Nürnberg. Die „infra fürth verkehr gmbh“ hat hierzu jedoch mit Schreiben vom 04.02.2003 keine Optimierung angeregt. Eine entsprechende Festlegung im Rahmen der Bauleitplanung ist nicht möglich. Der Einwand muss daher zurückgewiesen werden. Die Anregung wird dennoch an die zuständige „infra fürth verkehr gmbh“ weitergeleitet.</p> <p>4. Zur Ermittlung von Art, Umfang und Erheblichkeit des zu erwartenden Eingriffs sowie zur Darstellung mögliche Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurde ein Eingriffs-/ Ausgleichsgutachten im Rahmen des Satzungsverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 274 auf der Grundlage der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 c Baugesetzbuch (Naturschutzkostenerstattungssatzung) - NKS - erstellt. So werden im Plangebiet im Zuge der Gestaltung der Außenanlagen des neuen IKEA- Einrichtungshauses verschiedene Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft vorgesehen. Im Plangebiet werden zur Rückhaltung und Versickerung eines Teils des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb der Grünflächen 3 Teiche mit einer Gesamtfläche von ca. 807 m<sup>2</sup> angelegt. Die Gestaltung der Teiche erfolgt mit dem Ziel der Entwicklung naturnaher Kleingewässer und trägt damit zur Schaffung von Biotopstrukturen im Plangebiet bei. Im Bereich der Kundenparkplatzanlage werden die Stellflächen für Kraftfahrzeuge (insgesamt ca. 17.798 m<sup>2</sup>) mit versicherungsfähigen Bodenbelägen angelegt. Hier werden im Bereich der Stellplätze sog. Rasenkammersteine vorgesehen, die lediglich zu einer Teilversiegelung der relevanten Flächen führen. Freiflächen innerhalb des Plangebietes bleiben unversiegelt und werden begrünt. Weitergehende Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagswasser (z. B die Anlage von versickerungsfähigen Fahrspuren) sind aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes (<math>k_f = \text{rd. } 10^{-6} \text{ bis } 10^{-7} \text{ m/s}</math> in 1 bis 2 m unter GOK) nicht möglich. Hinsichtlich einer Tiefgaragen- oder Parkpalettenlösung ist auszuführen, dass wie aus der abschließenden Bewertung der Versickerungsfähigkeit des Ing. Büros IFU (Az.: A 208 667 vom 04.10.2002) hervorgeht, im Bereich des Untersuchungsraumes die geologischen Verhältnisse durch die Festgesteine des Mittleren Keupers (Blasensandstein) geprägt werden. Die Felsoberkante des Blasensandsteines liegt bereits in einer Tiefe von 2,0 m, 2,2 m bzw. 3,5 m unter der Geländeoberkante vor. Die Fa. IKEA Verwaltungs GmbH wird daher aus technischen (geologischen) und wirtschaftlichen Gründen keine Tiefgaragenlösung weiterverfolgen. Auch eine Aufständering des Einrichtungshauses scheidet laut Mitteilung der Fa. IKEA Verwaltungs GmbH aus wirtschaftlichen Gründen aus. Sie würde außerdem zu einer Erhöhung des Gebäudes um ca. 3 m führen und die Baumasse dadurch optisch deutlich vergrößern. Die Anregung hinsichtlich der Minimierung des Flächenverbrauchs durch eine Aufständering oder Tiefgaragenlösung wird</p>
--	---

# SATZUNGSVERFAHREN ZUR AUSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 274 „IKEA - EINRICHTUNGSHAUS“

## FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 ABS. 1 BauGB

<p>14. Die Klimaanlage sollten auch optisch das Gesamtbild nicht stören.</p> <p>15. Auf dem IKEA- Gelände dürfen keine Funkanlagen (z. B. Mobilfunkantennen auf dem Werbeturm) installiert werden.</p> <p>16. Der Steinfeldweg (Von der Wilhelm-Hoegner-Straße Richtung Im Stöckig) darf nicht wieder für den Durchgangsverkehr geöffnet werden. Am Besten wäre ein Fuß- /Radweg, für Anlieger- Motorverkehr frei. Unter der Wilhelm Hoegner-Straße ist ein Fußgänger- / Radfahrertunnel vorzusehen.</p> <p>17. Die IKEA- Parkplätze müssen großzügig begrünt werden. Die Begrünung ist nachhaltig sicherzustellen. Es darf nicht wie auf dem bestehenden IKEA-Parkplatz nach und nach zugeteert werden. Auch zusätzliche Gebäude dürfen nicht erstellt werden (Blechhüttchen, Bierzelte etc.).</p> <p>18. In die großräumige Verkehrsplanung sind die Belange des Fahrradverkehrs zu berücksichtigen. Entsprechende Verbände, wie der ADFC, sind in die Planung ernsthaft mit einzubeziehen. IKEA sollte auf seinem Gelände Radfahrwege und überdachte Abstellanlagen bereitstellen. Jeder Kunde, der mit dem Rad oder dem ÖPNV kommt, entlastet den Motorverkehr.</p> <p>19. Die Erreichbarkeit der öffentlichen Einrichtungen muss für den Stadtteil gewährleistet bleiben. Insbesondere für Kinder, Schüler und Verkehrsteilnehmer mit Handicap.</p> <p>20. Während der Bauphase muss der Baustellenverkehr anwohnerverträglich geführt werden. Am Besten von der zukünftigen Einfahrt Wilhelm-Hoegner Straße aus.“</p>	<p>daher zurückgewiesen.</p> <p>5. Die Anregung wurde hiermit zur Kenntnis genommen und hätte auch im Hinblick auf die Bilanzierung des ökologischen Eingriffs durch die Baumaßnahme weitere positive Aspekte. Seitens der Fa. IKEA wird jedoch eine Dachbegrünung, vorwiegend aus baukonstruktiven, unterhaltstechnischen und letztendlich wirtschaftlichen Aspekten heraus, nicht gewünscht. Die Anregung wird daher zurückgewiesen.</p> <p>6. Hinsichtlich einer weiteren Ausdehnung der IKEA- Flächen zum Siedlungsgebiet Poppenreuth Nord ist auszuführen, dass zusätzlich südwestlich neben dem bestehenden Kindergarten eine ca. 1.500 m<sup>2</sup> große Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - festgesetzt wird. Die Dimensionierung des Parkhauses als mögliche Erweiterung des Einrichtungshauses wurde gegenüber früheren Planungen deutlich reduziert. Der Abstand zwischen dem Parkhaus und der Grundstücksgrenze der Gemeinbedarfsfläche vergrößert sich von ursprünglich ca. 10 m auf nunmehr ca. 23 m. In diesem Zusammenhang sei allerdings auch darauf hingewiesen, dass in dem betreffenden Bereich bestimmte Teile der Stellplatzanlage nur eingeschränkt, d. h. nur für Mitarbeiter nutzbar sind. Die Fa. IKEA hat sich jedoch gegenüber der Stadt dazu bereit erklärt, für den Fall auf die Errichtung eines Parkhauses in dem als „Erweiterung“ bezeichneten Bereich zu verzichten, falls sie die Grundstücke Fl. Nrn. 92/71 und 114 Gemarkung Poppenreuth erwerben und auf den genannten Grundstücken entsprechend den in Aussicht genommen Festsetzungen des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 274 Stellplätze errichten kann. Zur Ermittlung von Art, Umfang und Erheblichkeit des zu erwartenden Eingriffs sowie zur Darstellung mögliche Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird ein Eingriffs-/Ausgleichsgutachten im Rahmen des Satzungsverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 274 auf der Grundlage der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 c Baugesetzbuch (Naturschutzkostenerstattungssatzung) - NKS - erstellt. So werden im Plangebiet im Zuge der Gestaltung der Außenanlagen des neuen IKEA- Einrichtungshauses umfangreiche Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft vorgesehen. Die näheren Einzelheiten hinsichtlich der Lage der Grundstücksflächen, die möglicherweise für einen planexternen Ausgleich herangezogen werden sollen, werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch geprüft und in einem zwischen der Fa. IKEA und der Stadt Fürth (vor Baubeginn) abzuschließenden städtebaulichen Vertrag benannt. Explizit werden jedoch im Plangebiet selbst zur Rückhaltung und Versickerung eines Teils des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb der Grünflächen 3 Teiche mit einer Gesamtfläche von ca. 807 m<sup>2</sup> angelegt. Die Ges-</p>
---	---

# SATZUNGSVERFAHREN ZUR AUSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 274 „IKEA - EINRICHTUNGSHAUS“

## FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 ABS. 1 BauGB

		<p>taltung der Teiche erfolgt mit dem Ziel der Entwicklung naturnaher Kleingewässer und trägt damit zur Schaffung von Biotopstrukturen im Plangebiet bei. Eine Nutzung der Teichflächen zum Eislaufen im Winter wird jedoch seitens der Fa. IKEA aus versicherungs- und haftungstechnischen Gründen nicht gewünscht. Auch werden zur Begrünung der Stellplatzflächen sowie der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Grundstücksgrenzen des Plangebietes insgesamt ca. 500 heimische, standortgerechte Bäume gepflanzt. Verwendet werden überwiegend hochwachsende Laubbaumarten. Die Begrünung der Stellplätze erfolgt mit 1 Baum pro 6 Stellplätze, so dass eine gleichmäßige Durchgrünung der Außenanlagen erreicht wird. Die nicht zur Bepflanzung mit Bäumen vorgesehenen Grünflächen (ca. 10.175 m<sup>2</sup>) werden weitestgehend mit heimischen Sträuchern bepflanzt. Zusammen mit den o. g. Baumpflanzungen wird damit die Voraussetzung zur Entwicklung standortgerechter Gehölz-, Gebüsch- und Heckenstrukturen geschaffen.</p> <p>In wie weit mögliche Beeinträchtigungen der näheren Umgebung durch Lärm und Abgase vorliegen, wurde mit der schalltechnischen Untersuchung (Bericht: U010141-S5 vom 08.01.2003) sowie in der Prognose verkehrsbedingter Immissionen (Bericht: 01-10/03-S vom 11.02.2003) eingehend untersucht. So hat die schalltechnische Untersuchung ergeben, dass die Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft des geplanten Einrichtungshauses überwiegend vom Straßenverkehr bestimmt werden. So wird z. B. am Kindergarten an der Hans-Vogel-Straße der Orientierungswert von 50 dB(A) am Tag um 11,5 dB(A) überschritten. Mit dem Bau des geplanten IKEA- Einrichtungshauses erhöhen sich die Geräuschemissionen der Hans-Vogel-Straße in diesem Bereich am Tag (6-22 Uhr) um 0,1 dB(A). Das bedeutet, dass der Anteil des neuen IKEA- Einrichtungshauses an der Überschreitung des Orientierungswertes um 11,5 dB(A) lediglich 0,1 dB(A) beträgt. Die Prognose verkehrsbedingter Immissionen belegt, dass von den untersuchten Parametern wie Stickstoffdioxid, Benzol, Ruß und Staub keine negativen Auswirkungen für die nähere Umgebung zu erwarten sind. Die Einzelheiten hierzu sind aus den jeweiligen Gutachten zu entnehmen. Die Anregungen sind somit weitestgehend berücksichtigt.</p> <p>7. Die angesprochene fehlende Infrastruktur bzw. Ortsteilversorgung war ursprünglich im Bereich der vorhandenen Bebauung an der Hans-Vogel-Straße vorgesehen. Mangels Interesse verschiedener Ladenkettenbetreiber bzw. Einzelhändler lies sich diese jedoch nicht in der gewünschten Form und Umfang realisieren. Eine Nutzungsmöglichkeit hierzu besteht ggf. im Bereich des IKEA- Altstandortes. Konkrete Nutzungsüberlegungen liegen allerdings noch nicht vor. Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen; sie kann jedoch im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens nicht gelöst werden.</p>
--	--	---

# SATZUNGSVERFAHREN ZUR AUSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 274 „IKEA - EINRICHTUNGSHAUS“

## FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 ABS. 1 BauGB

		<p>8. Der Kindergarten an der Hans-Vogel-Straße wird künftig als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt. Der Kindergartenstandort wird hiermit planungsrechtlich abgesichert und bleibt damit erhalten. Die Befürchtung ist unbegründet und wird somit zurückgewiesen.</p> <p>9. Da von Seiten der Stadt im dortigen Bereich nicht beabsichtigt ist, Einrichtungen wie Tankstellen oder Nachbars anzusiedeln, ist die Befürchtung unbegründet und wird daher zurückgewiesen.</p> <p>10. Der Bebauungsplan Nr. 274 beinhaltet entsprechende Festsetzungen hinsichtlich einer ortsbildverträglichen Baukörperhöhe, Baugestaltung und Durchgrünung des Baugebietes. In diesem Zusammenhang ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass aufgrund der allgemein bekannten Gestaltungs-, Konzept- und Architekturvorgaben seitens der Fa. IKEA sowie der Größe des Projektes sich die städtebaulichen sowie die orts- und landschaftsgestalterischen Anforderungen bzw. Ansprüche an die Einfügung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild kaum realisieren lassen werden. Bezüglich einer Einbindung des Vorhabens in das historische, typische und charakteristische Ortsbildes wird ausgeführt, dass die (voraussichtliche) maximale Gebäudehöhe 14,5 m betragen wird und für den IKEA- Werbeturm eine maximale Höhe von ca. 29,0 m (Oberkante Werbeschriftzug über der Geländeoberkante) vorgesehen ist. Der eigentliche Werbeträger am Gebäude befindet sich in einer Höhe von ca. 9,0 m. Die Fernwirkung des Einrichtungshauses bzw. der Werbeanlagen am Gebäude selbst, ist aufgrund der relativ niedrigen Höhe als gering einzuschätzen.</p> <p>Das denkmalgeschützte Ensemble umfasst den Kern des Straßendorfes Poppenreuth, dessen Hauptachse von ein- bis zweigeschossigen Giebelhäusern samt ihren Hofmauern eingeschlossen wird. Die Silhouette des Ortsteiles Poppenreuth wird insbesondere durch die z. T. spätmittelalterliche Evangelisch- Lutherische Pfarrkirche St. Peter und Paul mit ihrem ca. 55 m hohen Turm und dem ca. 15 m hohen Kirchenschiff geprägt.</p> <p>Der Kirchenturm des Ortsteiles Poppenreuth wird den Werbeturm der Fa. IKEA um 26 m überragen und somit auch weiterhin für das Orts- und Landschaftsbild aus östlicher Richtung (Ecke Kreuzsteinweg / Poppenreuther Straße) prägend sein.</p> <p>Ein signifikanter Eingriff in das historische Ortsbild ist nicht zu erwarten (vgl. Fotomontage). Das südliche und südwestliche Umfeld von Poppenreuth ist seit Jahrzehnten von gewerblicher Bebauung geprägt. Die historische Bebauung von Poppenreuth reicht nicht an diese Bereiche heran, auch nicht an das künftige IKEA- Grundstück. Die Anregung wird daher zurückgewiesen.</p>
--	--	--

# SATZUNGSVERFAHREN ZUR AUSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 274 „IKEA - EINRICHTUNGSHAUS“

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 ABS. 1 BauGB



11. Im Rahmen des Satzungsverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 274 wird über entsprechende Gutachten nachgewiesen und über Festsetzungen und bautechnische Maßnahmen sichergestellt, dass eine optische und akustische Abschirmung gewährleistet ist. In wie weit mögliche Beeinträchtigungen der Umgebung durch Lärm und Abgase vorliegen, wurde mit der schalltechnischen Untersuchung (Bericht: U010141-S5 vom 08.01.2003) sowie in der Prognose verkehrsbedingter Immissionen (Bericht: 01-10/03-S vom 11.02.2003) eingehend untersucht. So hat die schalltechnische Untersuchung ergeben, dass die Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft des geplanten Einrichtungshauses überwiegend vom Straßenverkehr bestimmt werden. Die Beurteilungspegel der Geräusche aus dem Betrieb des Einrichtungshauses überschreiten ohne Lärmschutzmaßnahmen in der Nacht an fünf Gebäuden die Orientierungswerte des Beiblatt 1 zu DIN 18005-1. Ursache hierfür ist der Liefer- und Ladebetrieb. Aus diesem Grund wird am Fahrweg der Liefer- Lkw und im Bereich der Anlieferung eine ausreichend dimensionierte Lärmschutzwand errichtet. Die Anregung ist somit berücksichtigt.
12. Die neue IKEA- Einfahrt liegt nicht gegenüber der Dieselstraße sondern weiter südlich. Der IKEA- Lieferverkehr wird auch nicht über die Hans-Vogel-Straße, sondern über die BAB A 73, Poppenreuther Straße und Wilhelm-Hoegner-Straße abgewickelt. Die Beschreibung des heutigen Zustandes mag zwar zutreffen, hat aber mit der IKEA- Neuansiedlung kaum etwas zu tun. Die Anregung wird hiermit zur Kenntnis genommen, kann jedoch im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens nicht gelöst werden.
13. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 274 beinhaltet unter den textlichen Festsetzungen Zif-

# SATZUNGSVERFAHREN ZUR AUSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 274 „IKEA - EINRICHTUNGSHAUS“

## FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 ABS. 1 BauGB

		<p>fer 9.1 - Lärmschutz entsprechende Festsetzungen bzw. Maßnahmen zur Ausgestaltung der raumlufttechnischen Anlagen. Die Anregung ist somit berücksichtigt.</p> <p>14. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 274 beinhaltet unter den textlichen Festsetzungen Ziffer 2.3 - Maß der baulichen Nutzung entsprechende Festsetzungen (Höhenbeschränkung) bezüglich dieser Bau- und Gebäudeteile. Die Anregung ist somit berücksichtigt.</p> <p>15. Die Anregung wurde der Fa. IKEA mit Schreiben des Baureferates vom 28.10.2002 mitgeteilt. Die Fa. IKEA hat in diesem Zusammenhang dargelegt, dass keine Nutzungsrechte an Mobilfunkanbieter vergeben werden. Ein gänzlicher Ausschluss von Mobilfunkanlagen im Bebauungsplan ist - insbesondere im Bereich eines Sondergebietes für ein Einrichtungshaus - aus städtebaulichen Gründen schwer zurechtfertigen. Die Befürchtung wird daher zurückgewiesen.</p> <p>16. Ein Durchgangsverkehr im Bereich des nördlichen Steinfeldweges ist aus verkehrsplanerischer Sicht nicht vorgesehen. Auch ist ein Fuß-/ Radweg-Tunnel unter der Wilhelm-Hoegner-Straße weder vorgesehen noch verkehrsplanerisch sinnvoll. Der Einwand wird daher zurückgewiesen.</p> <p>17. Zur Begrünung der Stellplatzflächen sowie der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden im Plangebiet insgesamt ca. 500 heimische, standortgerechte Bäume gepflanzt. Verwendet werden überwiegend hochwachsende Laubbaumarten. Die Begrünung der Stellplätze erfolgt mit 1 Baum / 6 Stellplätze, so dass eine gleichmäßige Durchgrünung der Außenanlagen erreicht wird. Die nicht zur Bepflanzung mit Bäumen vorgesehenen Grünflächen (ca. 10.175 m<sup>2</sup>) werden weitestgehend mit heimischen Sträuchern bepflanzt. Zusammen mit den o. g. Baumpflanzungen wird damit die Voraussetzung zur Entwicklung standortgerechter Gehölz-, Gebüsch- und Heckenstrukturen geschaffen. Im Bebauungsplan wird die konkrete Flächenflächennutzung des Kundenstellplatzes mit Fahrbahnen, Stellplatzflächen und Baumstandorten explizit vorgegeben. Diese grünordnerischen Maßnahmen sind zudem Bestandteil der naturschutzfachlichen Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung. Jegliche Abweichung hiervon macht eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich, deren „Zulässigkeit“ im Rahmen eines bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens zu prüfen ist. Die Bedenken werden hiermit zur Kenntnis genommen und werden weitestgehend berücksichtigt.</p>
--	--	--

# SATZUNGSVERFAHREN ZUR AUSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 274 „IKEA - EINRICHTUNGSHAUS“

## FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 ABS. 1 BauGB

		<p>18. Der Entwurf des Bebauungsplanes enthält keine Aussagen zur großräumigen Verkehrsplanung bzw. zu den Belangen des Fahrradverkehrs. Dies ist auch nicht die Aufgabe des vorliegenden Bebauungsplanes. Die Anregung wird hiermit aus verkehrsplanerischer Sicht zur Kenntnis genommen und auch der Fa. IKEA mit Schreiben des Baureferates vom 28.10.2002 mitgeteilt. Der ADFC ist im Übrigen in sämtliche großräumigen Radwegeverkehrsplanungen eingebunden. Die Anregung wird daher zurückgewiesen.</p> <p>19. Die Erreichbarkeit von öffentlichen Einrichtungen ist auch nach der Errichtung eines IKEA-Einrichtungshauses nach wie vor möglich. Der Einwand wird daher als unbegründet zurückgewiesen.</p> <p>20. Die Anregung wurde hiermit zur Kenntnis genommen und auch der Fa. IKEA mit Schreiben des Baureferates vom 28.10.2002 mitgeteilt. Die Angelegenheit ist allenfalls mit der Fa. IKEA zu besprechen und anzuregen, aber kein Thema für ein Bebauungsplanverfahren zur Ansiedlung eines Möbelmarktes. Die Anregung ist nicht bebauungsplanrelevant und muss daher zurückgewiesen werden.</p>
--	--	--