

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

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 ABS. 1 BauGB

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
Q 71	<u>Jugendamt der Stadt Fürth, Königsplatz 2, 90762 Fürth:</u> 1. Durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Einrichtungen an der Hans-Vogel-Straße sind im Bebauungsplanentwurf die Beschlüsse des Grundstücks-, des Bau- und des Jugendhilfeausschusses sowie des Stadtrates berücksichtigt, eine Fläche zur Unterbringung eines Jugendtreffpunktes (Jugendfarm) vorzusehen und baurechtlich abzusichern. Außerdem erfolgt eine baurechtliche Absicherung des seit 1991 bestehenden städtischen Kindergartens an der Hans-Vogel-Straße. 2. Die Nutzungsbeschränkung der westlich und südlich der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche für einen Jugendtreffpunkt und den bestehenden Kindergarten festgesetzten ebenerdigen Parkflächen (Nichtzulässigkeit des Parkens von Montag bis Freitag 8.00 bis 16.00 Uhr) ist aufgrund der besonders schutzbefürhtigen Kindergartenutzung als adäquat einzustufen. Da nach dem Bebauungsplanentwurf an Stelle der ebenerdigen Parkplätze südlich des Kindergartens baurechtlich auch ein geschlossenes Parkhaus mit Zwangsentlüftung oder - sofern nachgewiesen wird, dass von der Anlage keine Belästigungen oder Störungen i. S. des § 15 BauNVO ausgehen (vgl. Begründung, S.19) - sogar ein offenes Parkdeck zulässig sein soll, ist die Nutzungsbeschränkung (Nichtzulässigkeit des Parkens von Montag bis Freitag 8.00 bis 16.00 Uhr) auch und gerade für den Fall eines offenen Parkdecks erforderlich und textlich im Planblatt festzusetzen, weil die Konzentration von Emissionen bei einem offenen Parkdeck südlich des Kindergartens wegen der größeren Anzahl der Pkw höher ausfällt als bei ebenerdigen Parklätzen. 3. Bei einem Gespräch von Vertretern der Stadtverwaltung und der Firma IKEA mit dem Elternbeirat des Kindergartens Hans-Vogel-Straße am 05.12.2002 im Kindergarten Hans-Vogel-Straße hatten die Vertreter der Firma IKEA geäußert, auf die Errichtung eines Parkdecks zu verzichten, sofern es gelänge, den für ebenerdige Parkflächen vorgesehenen Grundstücksstreifen entlang der Hans-Vogel-Straße zu erwerben. Diese Zusicherung von IKEA sollte auch baurechtlich berücksichtigt werden, indem die Möglichkeit der Errichtung eines Park-	1. Die Anregung des Jugendamtes bzgl. der baurechtlichen Absicherung des Kindergartens und der Jugendeinrichtung sind durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt. 2. 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 Angestellte und 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 genommenen Festsetzungen des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 274 Stellplätze errichten kann. Die Anregung wird hiermit zur Kenntnis genommen. 3. Eine derartige baurechtliche bzw. bauplanungsrechtliche Absicherung oder Festsetzung ist nicht möglich, da bauplanungsrechtliche Festsetzungen nicht eigentümerbezogen formuliert werden können und stets hinreichend bestimmt sein müssen. In diesem Zusammenhang könnte allenfalls eine entsprechende Formulierung in den noch zwischen der Stadt Fürth und der Fa. IKEA abzuschließenden städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden. Das Stadtplanungsamt wird hierzu eine Prüfung veranlassen, ob eine entsprechende Vertragsergänzung vorgenommen werden kann. Die Anregung ist somit (weitestgehend) berücksichtigt. 4. Laut Mitteilung des Ordnungsamtes ist es bei einem Gutachten zur Prognose verkehrsbedingter Immissionen (Luftschadstoffe) allgemein üblich, die Ergebnisse der Simulationsrechnungen in entsprechenden Grafiken (mit einem Lageplangrundlage) dazustellen. Aus der vorliegenden Darstellung ist die Lage des Kindergartens bzw. der Gemeinbedarfsfläche zweifelsfrei zu erkennen und die Belastungsparameter können dort auch nachweislich abgelesen werden. Eine Nachbesserung des vorliegenden Gutachtens in diesem Punkt wird seitens des Ordnungsamtes für nicht zwingend erforderlich erachtet. (Da das Gutachten keine Angaben zur konkreten

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

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 ABS. 1 BauGB

	decks im Planblatt textlich ausgeschlossen wird, sofern die Möglichkeit der Errichtung der ebenerdigen Parkflächen entlang der Hans-Vogel-Straße durch Erwerb der Grundflächen gegeben ist. 4. Die mit E-Mail vom 17.02.2003 nachgereichte Prognose verkehrsbedingter Immissionen für das neue IKEA- Einrichtungshaus mit Parkhaus in Fürth- Poppenreuth kommt zwar zu den Ergebnis, dass auf Basis der zur Verfügung gestellten Verkehrszahlen und der durchgeführten Simulationen für Stickstoffoxid, Staub, Benzol und Ruß nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen, erheblichen Nachteilen und Belästigungen durch die untersuchten Luftbeimengungen im Sinne § 3 BImSchG zu rechnen sei. Sie enthält aber keine gesonderte Aussage zu den Auswirkungen im Hinblick auf die besonders sensible Nutzung im Bereich des bestehenden Kindergartens, obwohl dort das Parkhaus bzw. Parkdeck baurechtlich zulässig sein soll. In der Prognose wird der bestehende Kindergarten mit seiner sensiblen Nutzung überhaupt nicht als eigenständiger Untersuchungsgegenstand (Messpunkt) behandelt. Wir halten dies für einen erheblichen methodischen Mangel und bitten um eine konkrete Aussage zu den verkehrsbedingten Immissionen (Parkhaus/Parkdeck) für den bestehenden Kindergarten.	Bauweise des Parkhauses enthält, soll es lediglich zu diesem Aspekt nachgebessert werden). Die Anregung des Jugendamtes wird daher zurückgewiesen.
--	---	---