

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
	<u>Arbeitskreis Dorfgestaltung Poppenreuth e. V., z. Hd. Herrn Peter Müller, Poppenreuther Straße 153, 90765 Poppenreuth:</u> Der Arbeitskreis Dorfgestaltung Poppenreuth e. V. hat mit Schreiben vom 03.02.2002 verschiedene Charts über Baumaßnahmen bei IKEA- Neubauten zusammengestellt: Der Arbeitskreis Dorfgestaltung Poppenreuth e. V. weist ausdrücklich darauf hin, dass die genutzten Informationen größtenteils im Internet abrufbar sind und die einzelnen Baumaßnahmen / Einrichtungen bei IKEA- Neubauten Standard sind. Viele der Wünsche entsprechen also den IKEA- Richtlinien. Der Arbeitskreis Dorfgestaltung Poppenreuth e. V. bittet daher herzlichst dazu beizutragen, dass möglichst viele der Anregungen in die Tat umgesetzt werden. Die wichtigsten Anregungen / Wünsche sind: 1. Umgrünung des gesamten Geländes, evt. auch Dachbegrünung; 2. Verwendung von verschiedenen heimischen Laubbäumen und -sträuchern, keine Nadelgehölze; 3. Durchgrünung der gesamten Parkflächen (wie z. B. kleine Freiheit); 4. Regenrückhaltebecken; 4.1. Regenwassernutzung für Toilettenspülung; 4.2. Regenwassernutzung für Biotop, das auch der Bevölkerung zur Verfügung stehen sollte (z. B. Eislaufen im Winter); 5. Fassadenbegrünung für Betonwände / -flächen; 6. Versickerungsfähige Oberflächengestaltung der Park- und Fahrflächen; 7. Keine Werbetürme (abschreckende Beispiele: Kiel, Aldi Poppenreuth), Firmenwerbung nur an der Fassade);	Zum Schreiben des Arbeitskreises Dorfgestaltung Poppenreuth e. V. vom 03.02.2002: Die vom Arbeitskreis Dorfgestaltung Poppenreuth e. V. formulierten Anregungen / Wünsche sind hinlänglich bekannt. Diese wurden der Fa. IKEA- Grundstücks GmbH bereits mit Schreiben des Baureferates vom 25.02.2002 mitgeteilt. 1. bis 6. 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 folgende Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft vorgesehen. - <u>Pflanzung heimischer, standortgerechter Bäume:</u> 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. - <u>Pflanzung heimischer, standortgerechter Sträucher:</u> Die nicht zur Bepflanzung mit Bäumen vorgesehenen Grünflächen (ca. 10.175 m²) werden weitestgehend mit heimischen Sträuchern bepflanzt. Zusammen mit den o. g. Baumpflanzungen wird damit die Voraussetzung zur Entwicklung standortgerechter Gehölz-, Gebüsch- und Heckenstrukturen geschaffen. - <u>Anlage naturnaher Teiche:</u> Im Plangebiet werden zur Rückhaltung und Versickerung eines Teils des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb der Grünflächen 3 Teiche mit einer

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

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 ABS. 1 BauGB

8. Kein Parkhaus - weder Parkdeck noch Parkpalette. Es muss vertraglich sichergestellt sein, dass die Parkflächen nicht umgewandelt werden (abschreckend: derzeitiger Parkplatzzustand); 9. Auflockerung der Fassade durch Glas (Beispiel Dresden); 10. Vordachkonstruktion (um die massive Klotzwirkung zu mildern); 11. Prüfung der Verkehrsplanung für die Einrichtung eines großen Kreisverkehrs (2 1/2-spurig) für die Kreuzung Poppenreuther Straße / Haus-Vogel-Straße / Wilhelm-Hoegner-Straße. Aus Sicht des Arbeitskreises würde hierdurch eine deutliche Entzerrung des Verkehrs möglich sein (siehe Neubert, Hirschaid); 12. Berücksichtigung der Anwohnerinteressen bei der Verkehrsplanung (Steinfeldweg, Schneegasse); Darüber hinaus hat der Arbeitskreis Dorfgestaltung Poppenreuth e. V. per E-Mail vom 30.09.2002 folgende Anregungen vorgebracht: 13. Grundsätzlich erscheint dem Arbeitskreis Dorfgestaltung Poppenreuth der benötigte Flächenbedarf als zu groß. Im Vergleich zu den an anderen Orten laufenden Neubauplanungen handelt es sich bei dem betroffenen Grundstück in Poppenreuth um die größte Grundstücksfläche in ganz Deutschland. 14. Wir weisen deshalb nochmals darauf hin, dass durch aufgeständerte Bauweise des Hauptgebäudes (z. B. IKEA Berlin- Lichtenberg) ca. 700 - 800 überdachte Parkflächen unterhalb des Kaufhauses geschaffen werden könnten. Dadurch würde die Gesamtfläche der versiegelten Parkflächen erheblich reduziert werden. Hierdurch würde sich auch ein geringerer Oberflächenabfluss mit geringeren Belastungen (zu 6.6) ergeben. Das Gebäude könnte somit weiter in südliche Richtung vorrücken. Dies ermöglicht einen größeren Abstand des (auch nächtlichen) Lieferverkehrs auf der Nordseite und würde den nördlichen Anwohnern hinsichtlich der Luft- und Lärmbelastungen weniger stark treffen (zu 6.3).	Gesamtfläche von ca. 807 m² angelegt. Die Gestaltung 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 ist jedoch aus versicherungs- und haftungstechnischen Gründen nicht möglich. Auch ist eine Nutzung des Regenwassers für haustechnische Zwecke aus wirtschaftlichen Gründen seitens der Fa. IKEA Verwaltungs GmbH nicht gewünscht.). - <u>Fassaden- und Lärmschutzwandbegrünung:</u> Die Fassade des Einrichtungshauses wird auf einer Fläche von ca. 1.100 m² mit rankenden Kletterpflanzen, die Lärmschutzwand beidseitig mit selbstklimmenden Kletterpflanzen begrünt. Damit entsteht eine vertikale Pflanzfläche von insgesamt ca. 2.800 m². - <u>Herstellung von Stellplätzen mit versickerungsfähigen Belägen:</u> Im Bereich der Kundenparkplatzanlage werden die Stellflächen für Kraftfahrzeuge (insgesamt ca. 17.798 m²) mit versickerungsfähigen 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 ($k_f = \text{rd. } 10^{-6} \text{ bis } 10^{-7} \text{ m/s}$ in 1 bis 2 m unter GOK) nicht möglich. - <u>Maßnahmen zum Artenschutz:</u> Auf der Außenseite der Lärmschutzwand werden zur Schaffung von Niststätten für Höhlen- und Gebäudebrüter sowie von Sommerquartieren für Fledermäuse geeignete Nistkästen sowie Fledermaus-Flachkästen angebracht. Die Maßnahme dient durch die Schaffung dauerhafte Teillebensräume für die o. g. Tierarten dem Ausgleich des Verlustes potentiell geeigneter Habitatstrukturen, die im Plangebiet in Form einzelner Altbäume, z. T. mit Höhlungen, innerhalb der Gärten und Kleingärten vorhanden sind. Die o. g. Maßnahmen gleichen einen Teil des vorhabensbedingten Biotopverlustes im Plangebiet aus. Es werden Grünflächen mit einem hohen Anteil an Bäumen und Sträuchern geschaffen, die zu einer hohen Durchgrünung des Plangebietes beitragen. Durch die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölzarten entstehen Grünstrukturen, die mittelfristig Funktionen für den Arten- und Bio-
---	--

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

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 ABS. 1 BauGB

15. Auf keinen Fall darf der Kindergarten an der Hans-Vogel-Straße durch die Errichtung von Lärmschutzzaun, Gebäuden etc. an der Grundstücksgrenze „eingebaut“ werden. Hier ist Abstand für Luft, Licht, Raum sehr wichtig. Deshalb muss auch östlich der Außen- und Spielfläche des Kindergartens (Steinfeldweg) eine entsprechend große Spielfläche für Kinder u. Jugendliche aus dem dortigen Wohngebiet (Nord- Poppenreuth) unbedingt vorgesehen werden. Diese Fläche darf keinesfalls für IKEA geopfert werden.	topschutz im besiedelten Raum übernehmen werden. Kleineräumige Biotopfunktionen übernimmt zudem die Fassaden- und Lärmschutzwandbegrünung. Ergänzend werden durch die speziellen Artenschutzmaßnahmen die faunistischen Habitatstrukturen, insbesondere für Vögel und Fledermäuse, aufgewertet. Die Pflanzmaßnahmen tragen zudem zu einem Ausgleich der Beeinträchtigung von Lokalklima und Lüfthygiene bei. Insbesondere der hohe Baumanteil übernimmt durch sein klimawirksames Grünvolumen eine lufthygienische Ausgleichsfunktion, die mittel- bis langfristig zunimmt. Auf das Mikroklima wirken sich darüber hinaus auch die Strauchpflanzungen und die vertikalen Begrünungen aus. Die Gestaltung der Außenanlagen und die Eingrünung des Einrichtungshauses bindet das Plangebiet - soweit bei einem solchen Vorhaben überhaupt möglich - in die Umgebung ein und gleich damit die Beeinträchtigung von Landschafts- und Ortsbild teilweise aus. Der Anregung des Arbeitskreises Dorfgestaltung Poppenreuth e. V. hinsichtlich einer Umgrünung des gesamten Geländes wird somit entsprochen. 7. Da die Fa. IKEA Verwaltungs GmbH aus unternehmensstrategischen Gründen nicht auf einen Werbeturm verzichten möchte, wurde die geplante Höhe und der Standort des Werbepylons mit der Stadt abgestimmt. Um eine Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes Poppenreuths zu minimieren, soll der Werbeturm im Bereich der Ein- und Ausfahrt zur Hans-Vogel-Straße errichtet werden. Die Anregung des Arbeitskreises Dorfgestaltung Poppenreuth e. V. hinsichtlich des Verzichts auf einen Werbeturm wird deshalb zurückgewiesen. 8. Die Dimensionierung des Parkhauses als mögliche Erweiterung des Einrichtungshauses wurde gegenüber früheren Planungen deutlich reduziert wird. 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/Parkdecks 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 Aus-
---	---

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

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 ABS. 1 BauGB

	sicht genommen Festsetzungen des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 274 Stellplätze errichten kann. Die Anregung wird hiermit zur Kenntnis genommen, kann jedoch zum gegenwärtigen Zeitpunkt (noch nicht) berücksichtigt werden. Auch sieht der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 274 bereits jetzt vor dem Ein- und Ausgangsbereich) entsprechende Flächen für Freiverkaufs- und sonstige Zwecke vor. Eine weiterreichende Umwandlung von Parklätzen über dieses Maß hinaus würde einer entsprechenden Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. eines bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens bedürfen. Hierüber müsste dann die Stadt entscheiden. Der Anregung des Arbeitskreises Dorfgestaltung Poppenreuth e. V. hinsichtlich einer Umwandlung von Parklätzen wird hiermit zur Kenntnis genommen, kann jedoch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht endgültig geregelt werden.
9.	An entsprechend geeigneten Stellen an der Gebäudefassade (z. B. Eingang, Büros, Restaurant) werden ausreichende Glasflächen zur Auflockerung der Fassade vorgesehen. Zusätzlich wird die Fassade des Einrichtungshauses auf einer Fläche von ca. 1.100 m ² mit rankenden Kletterpflanzen begrünt. Der Anregung des Arbeitskreises Dorfgestaltung Poppenreuth e. V. hinsichtlich einer aufgelockerten Fassadengestaltung mit Glas ist somit entsprochen.
10.	Im Eingangsbereich des IKEA- Einrichtungshauses ist eine Vordachkonstruktion mit einer Tiefe von ca. 6 m vorgesehen. Der Anregung des Arbeitskreises Dorfgestaltung Poppenreuth e. V. mit einer Vordachkonstruktion eine massive Klotzwirkung zu mildern ist somit berücksichtigt.
11.	Aus verkehrsplanerischer Sicht ist es nicht möglich im dortigen Kreuzungsbereich einen großen Kreisverkehr einzurichten: Einerseits reicht der Platz nicht aus, andererseits ist bei den vorhandenen Verkehrsbeziehungen und der prognostizierten Verkehrsbelastung damit zu rechnen, dass zusätzlich Lichtzeichenanlagen aufgestellt werden müssten. Alternativ wären auch Nebenfahrbahnen für einzelne Verkehrsbeziehungen denkbar, die aber einen erheblichen zusätzlichen Platzbedarf erfordern würden. Die Forderung muss daher aus verkehrsplanerischer Sicht zurückgewiesen werden.
12.	Die Anwohnerinteressen können nur im Rahmen der langfristigen Verkehrspla-

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

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 ABS. 1 BauGB

	nung berücksichtigt werden, d. h. es ist immer abzuwägen, welche Verkehrsfunktion langfristig die entsprechenden Straßen bekommen und welche Verkehrsführungen vorübergehend sind. 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 Bauausschusses 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 entgültige 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. Die Schneegasse ist vom Thema „IKEA“ nicht berührt. Die Forderung wird daher aus verkehrsplanerischer Sicht zur Kenntnis genommen. Zum E-Mail des Arbeitskreises Dorfgestaltung Poppenreuth e. V. vom 30.09.2002: 13. Hinsichtlich des großen Flächenbedarfes für das IKEA- Einrichtungshaus ist auszuführen, dass die Fa. IKEA Verwaltungs GmbH das Einrichtungshaus in Fürth/Poppenreuth seit 1981 betreibt. Die Gründe für die Beibehaltung des Standortes Fürth- Poppenreuth sind sowohl wirtschaftliche und unternehmensstrategische Motive als auch geographische Faktoren. So hat das seit zwei Jahrzehnten bestehende Objekt in Fürth- Poppenreuth hinsichtlich des Lebenszyklus einer Einzelhandelsimmobilie das Ende der Lebensdauer erreicht. Es entspricht bezüglich der Warenpräsentation, der Kundenbetreuung und des Services nicht mehr den Anforderungen an ein modernes Einrichtungshaus. Darüber hinaus ist die Immobilie zwischenzeitlich baulich und technisch veraltet. Ein Neubau bzw. eine Reetablierung auf dem selben Grundstück scheidet
--	--

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

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 ABS. 1 BauGB

	aufgrund einer zu geringen Grundstücksgröße (ca. 35.000 m² Fläche) und z. T. auch wegen der unvertretbar hohen Umbaukosten aus. Der Neubau dient der langfristigen Standortsicherung, damit auch der Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze und ist die Antwort auf real beobachtete Investitions- und Expansionstätigkeit im Wettbewerb. Diese zielt in hohem Maße auf eine Ausweitung von Verkaufsflächen an bestehenden Standorten und erst in zweiter Reihe auf die Neuerschließung von Zusatzstandorten ab. Auch ist bezüglich der Flächeninanspruchnahme in diesem Zusammenhang darzulegen, dass die Fa. IKEA insgesamt die Errichtung von ca. 2.100 Kfz- Stellplätzen vorsieht. Für das Einrichtungshaus wurden gem. dem Raumordnungsbescheid der Regierung von Mittelfranken vom 13.12.2002 insgesamt 21.000 m² Verkaufsfläche genehmigt. Wie die bisherigen Erfahrungen am alten IKEA- Standort (westlich der Hans-Vogel-Straße) gezeigt haben, sind die dort zur Verfügung stehenden Stellplatzkapazitäten - insbesondere zu den sog. Spitzenzeiten - nicht ausreichend, so dass hier ein erhöhter Parkplatzmangel und damit ein unerwünschter Parkplatz- Suchverkehr entsteht. Dies ist nicht im Sinne eines IKEA- Kunden und ebenfalls nicht der hiervon auch (durch den Parkplatz- Suchverkehr) beeinträchtigten Umgebung. Gemäß den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (Bekanntmachung des BStMI) sind bei Verbrauchermärkten 1 Stellplatz je 10 - 20 m² Verkaufsfläche nachzuweisen. Unter Berücksichtigung des o. g. Missstände am IKEA- Altstandort und unter der Annahme eines strengeren Richtwertes von 1 Stellplatz je 10 m² Verkaufsfläche ergibt das somit 2.100 nachzuweisende Stellplätze. Diese Anzahl entspricht somit dem nachzuweisenden Stellplatzbedarf. Die im Raumordnungsbescheid vom 13.12.2002 unter der Maßgabe Ziffer 5 geforderten Minimierung der Flächeninanspruchnahme kann deshalb nicht berücksichtigt werden. Die offenen Stellplätze müssen mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden. Bei einer weiteren Erhöhung des Anteils an versiegelten Flächen (z. B. bei einem Parkdeck) wären weitere Flächenanteile für ökologische Ausgleichsmaßnahmen nachzuweisen. Der Einwand bzw. die Anregung bezüglich des großen Flächenbedarfes wird unter Bezugnahme auf die o. g. wirtschaftlichen und unternehmensstrategischen Motive, der geographischen Faktoren (Lage an der BAB A 73) und der bauordnungsrechtlichen Vorgaben zurückgewiesen. 14. Wie aus der abschließenden Bewertung der Versickerungsfähigkeit des Ing. Büros IFU (Az.: A 208 667 vom 04.10.2002) hervorgeht, werden im Bereich des Untersuchungsraumes die geologischen Verhältnisse durch die Festgesteine des
--	---

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

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 ABS. 1 BauGB

	(Blasensandstein) geprägt. 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) Gründen keine Tiefgaragenlösung weiterverfolgen. Auch eine Aufständering des Einrichtungshauses (und damit auch eine Verschiebung des Einrichtungshauses) scheidet laut Mitteilung der Fa. IKEA Verwaltungs GmbH aus wirtschaftlichen Gründen aus. Die Aufständering würde außerdem zu einer Erhöhung des Gebäudes von ca. 3 m und somit zu einer optischen Vergrößerung der Baumasse führen, wodurch die Auswirkungen auf das Ortsbild noch verstärkt werden würden. Die Anregung hinsichtlich der Minimierung des Flächenverbrauchs durch eine Aufständering oder Tiefgaragenlösung bzw. einer Gebäudeverschiebung wird daher zurückgewiesen. 15. Hinsichtlich des Abstandes zwischen dem bestehenden Kindergarten und dem geplanten Parkhaus ist auszuführen, dass zusätzlich südwestlich neben dem bestehenden Kindergarten eine ca. 1.500 m² 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 wird. Der Abstand zwischen dem möglichen 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/Parkdecks 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. In wie weit mögliche Beeinträchtigungen des bestehenden Kindergartens an der Kreuzung Hans-Vogel-Straße / Im Stöckig 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. Die Anregung des Arbeitskreises Dorfgestaltung Poppenreuth hinsichtlich einer zusätzlichen Gemeinbedarfsflächenausweisung ist somit berücksichtigt.
--	---