

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>Einwände im Rahmen des Erörterungstermins zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 22.10.2002:</u> Im Rahmen des Erörterungstermins zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden von Seiten der anwesenden Bürgerinnen und Bürger folgende Anregungen und Bedenken geäußert: 1. Es sind negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild Poppenreuths zu erwarten. 2. Aufgrund der geringen Nähe des Einrichtungs- und Möbelhauses bzw. des Parkdecks wird eine schwerwiegende Beeinträchtigung des bestehenden Kindergartens an der Kreuzung Hans-Vogel-Straße / Im Stöckig durch Lärm und Abgase gesehen. 3. Infolge der geplanten Maßnahmen wird ein zu großer Flächenverbrauch und ein zu hoher Bodenversiegelungsgrad gesehen. In diesem Zusammenhang wird das Ergebnis des aktuell vorliegenden Bodengutachtens angezweifelt, welches in einer Tiefe von ca. 3 bis 4 m unter der Geländeoberkante Festgesteine des Blasensandsteines und damit eine schlechte Versickerungsfähigkeit für anfallendes Niederschlagswasser festgestellt hat. 4. Im Hinblick auf die „schleichende“ Inanspruchnahme von Parkplatzflächen bzw. Beseitigung von Bäumen durch Nebennutzungen im Bereich des bestehenden IKEA- Möbelhauses westlich der Hans-Vogel-Straße, werden ähnliche Probleme bei dem geplanten IKEA- Möbel- und Einrichtungshaus erwartet. 5. Infolge der Bauflächenausweisung ausschließlich zugunsten der Fa. IKEA werden Maßnahmen zugunsten der Anwohner, wie z. B. kleinere Läden, Gaststätten und soziale Einrichtungen vermisst und eine „Abschottung und Isolierung“ des bestehenden Wohngebietes zwischen der Straße Im Stöckig, der Alte Reut Straße, der Gründlacher Straße und der Dresdener Straße befürchtet. 6. Mit der Verlagerung des IKEA- Einrichtungs- und Möbelhauses wird einer Minderung des Wohnwertes, der Wohnqualität und des Grundstückspreises in angrenzenden Wohngebieten entgegengesehen.	1. Aufgrund der allgemein bekannten Gestaltungs-, Konzept- und Architekturvorgaben seitens der Fa. IKEA sowie der Größe des Projektes werden sich die städtebaulichen sowie die orts- und landschaftsgestalterischen Anforderungen bzw. Ansprüche an die Einfügung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild kaum realisieren lassen. 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. 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. 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. Ein signifikanter Eingriff in das historische Ortsbild ist nicht zu erwarten (vgl. Fotomontage).

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

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 ABS. 1 BauGB

7. Der geplante Standort des Werbeturms im Bereich der Hans-Vogel-Straße wird hinsichtlich einer möglichen Fehlleitung von IKEA- Kunden als ungünstig gesehen und aufgrund der großen Höhe als eine empfindliche Beeinträchtigung des gesamten Ortsbildes Poppenreuths und insbesondere des denkmalgeschützten Ortskerns Poppenreuths mit seinem markanten und weithin sichtbaren Kirchturm gesehen. Darüber hinaus wurde von Seiten der Anwohner darum gebeten, folgende Aspekte bzw. Maßnahmen zu prüfen und möglichst bei der weiteren Objektplanung bzw. im weiteren Verfahren zu berücksichtigen: 8. Südöstlich des bestehenden Kindergartens an der Hans-Vogel-Straße bzw. der Straße Im Stöckig ist eine Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche zugunsten sozialer Einrichtungen und Grünflächen für Kinder und Jugendliche vorzusehen. Die Fa. IKEA sollte dabei die von ihr selbst ausgelobte Kinderfreundlichkeit beachten. Auch ist der Abstand zwischen Stellplatznutzung / Parkpalette und dem Kindergarten zu vergrößern. Im Bereich des Kindergartens ist prüfen, ob nicht vorsorglich eine begrünte Lärmschutzeinrichtung gebaut werden sollte. Die Fa. IKEA möge prüfen, ob das Parkdeck nicht an einer anderen Stelle auf dem Grundstück errichtet werden könnte, um eine Beeinträchtigung des Kindergartens zu vermeiden. 9. Für den zu erwartenden ökologischen Einriff wird ein Ausgleich in der näheren Umgebung Poppenreuths gefordert. 10. Aufgrund der gegenwärtig großzügigen Dimensionierung des Kreuzungsbereiches Hans-Vogel-Straße / Im Stöckig und der damit verbundenen hohen Fahrgeschwindigkeit und Unfallträchtigkeit sind Maßnahmen vorzusehen, die insbesondere dem Fußgänger (Kindern) das Überqueren der Fahrbahnen erleichtern. 11. Um die Lärm- und Geruchsbelastung für den bestehenden Kindergarten zu minimieren, sollte der ca. 360 Stellplatzflächen umfassende Kundenstellplatzbereich im Norden des Plangebietes z. B. über eine automatische Schranke erst ab ca. 16:00 Uhr Zufahren bzw. benutzt werden können. Selbiges ist für das im Rahmen eines zweiten Bauabschnittes geplante Parkdeck anzuwenden. Ggf. sind hierzu entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan vorzusehen.	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. 2. Ob eine mögliche Beeinträchtigung des bestehenden Kindergartens an der Kreuzung Hans-Vogel-Straße / Im Stöckig durch Lärm und Abgase vorliegt, 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. Am Kindergarten in der Hans-Vogel-Straße wird 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 möglichen Auswirkungen des neuen IKEA- Einrichtungshauses auf die Luftschadstoffbelastung der unmittelbaren Umgebung wird in einem eigenen Gutachten betrachtet (iMA Richter & Röckle). Hierin wird festgestellt, dass es durch den Betrieb und die damit einhergehende Erhöhung der Verkehrsbelastung zu keiner erheblichen Verschlechterung der momentanen Situation kommt. Betrachtet wurden die Luftschadstoffe NO₂, Benzol, Ruß und Staub (PM10 - Fraktion). Für keinen dieser Luftschadstoffe ergab die Prognose für den Planfall im Jahr 2005 eine Überschreitung des jeweiligen Grenzwertes (für weitere Angaben wird auf das Gutachten der Firma iMA Richter & Röckle verwiesen). Im Hinblick auf die Lufthygiene ist somit von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen. Die Anregung wird daher zurückgewiesen. 3. Die Fa. IKEA Verwaltungs GmbH betreibt das Einrichtungshaus in Fürth/Poppenreuth seit 1981. 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. Dar-
--	---

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

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 ABS. 1 BauGB

12. Um den Flächenverbrauch infolge eines kompletten Neubaus zu minimieren, ist eine Einbeziehung des ursprünglichen IKEA- Möbelhauses bzw. Standortes mit einer Über- oder Unterquerung der Hans-Vogel-Straße zu untersuchen. Auch ist ein Um-, An-, o- der Neubau des bestehenden IKEA- Möbelhauses eingehend zu prüfen. Die Fa. IKEA sollte hier nicht ausschließlich eigene wirtschaftliche Interessen berücksichtigen. 13. Die Fa. IKEA möge nochmals eingehend prüfen, ob zur Minimierung des Flächenverbrauchs das gesamte Gebäude oder nicht zumindest Teile des Gebäudes „aufgeständert“ und mit Stellplätzen versehen werden kann. Auch ist eine Tiefgaragenlösung nochmals zu prüfen. 14. Die Fa. IKEA möge abwägen, ob der Werbeturm auch tatsächlich zwingend erforderlich ist, denn „IKEA findet man auch so.“ Ggf. ist dieser auf dem bestehenden IKEA- Grundstück westlich der Hans-Vogel-Straße zu errichten. Auf dem Werbeturm dürfen keine Mobilfunkantennen angebracht werden. 15. Hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens möge die Wilhelm-Hoegner-Straße zügig in Richtung Nürnberg (Anschluss Bamberger Straße) fortgeführt werden, damit der Ortskern Poppenreuth entlastet wird. Eine nur vorübergehende Verkehrsführung über den südlichen Steinfeldweg wird als unbefriedigend erachtet. 16. Die Fa. IKEA möge die Fassadengestaltung so konzipieren und begrünen, damit nicht wie andersorts vielfältig geschehen, ein „blauer Klotz“ entsteht. Ggf. sind hierzu entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan vorzusehen. 17. Der nördliche Steinfeldweg soll in seiner Verkehrsbedeutung nicht aufgewertet sondern beibehalten werden. 18. Die Lärmschutzwände sind im Hinblick auf das höchst mögliche Verkehrsaufkommen zu dimensionieren. 19. Die Abgasbelastung im Umfeld des IKEA- Projektes ist eingehend zu prüfen und Maßnahmen zur Minimierung sind zu ergreifen. Die Zusatzbelastung durch den alten IKEA- Standort ist mit zu berücksichtigen.	über hinaus ist die Immobilie zwischenzeitlich baulich und technisch veraltet. Ein Neubau bzw. eine Reetablierung auf dem selben Grundstück scheidet 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 Flächenverbrauches wird unter Bezugnahme auf die o. g. wirtschaftlichen und unternehmensstrategischen Motive, der geographischen Faktoren und der bauordnungsrechtlichen Vorgaben zurückgewiesen. Mit dem Gutachten des Ing.- Büros IFU GmbH vom 04.10.2002 wurde die Versickerungsfähigkeit mit dem Ergebnis abschließend bewertet, dass die Voraussetzungen für eine Versickerung des anfallenden Wassers über die wassergesättigte Bodenzone
---	---

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

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 ABS. 1 BauGB



möglich

rdnen,
stehen.

nicht vorliegen. Die Einzelheiten hierzu sind aus dem Gutachten zu entnehmen. Die Anmerkung hinsichtlich der vorliegenden Bodengutachten wird daher als unbegründet zurückgewiesen.

4. Im Bebauungsplan Nr. 274 wird die konkrete Flächenflächennutzung des Kundenstellplatzes mit Fahrbahnen, Stellplatzflächen und Baumstandorten explizit vorgegeben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die vorgenommenen Baumpflanzungen und sonstigen grünordnerischen Maßnahmen Bestandteil der naturschutzfachlichen Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung sind. 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, können jedoch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht ausgeräumt werden.
5. Eine Ortsteilversorgung war ursprünglich im Bereich der vorhandenen Bebauung an der Hans-Vogel-Straße vorgesehen. Mangels Interesse verschiedener Ladenkettenbetreiber bzw. Einzelhändler lies sich diese Nutzung jedoch in der Vergangenheit nicht in der gewünschten Form und Umfang realisieren. Es besteht jedoch auch die Chance im Bereich des IKEA- Altstandortes eine Ortsteilnahversorgung zu etablieren. Die Stadt wird im Rahmen ihrer Möglichkeiten versuchen darauf hinzuwirken. Die Anregung wird hiermit zur Kenntnis genommen, kann jedoch mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht gelöst werden.
6. Mit der Verlagerung des IKEA- Einrichtungs- und Möbelhauses ist nicht zwangsläufig eine Minderung des Wohnwertes, der Wohnqualität und des Grundstückspreises in den angrenzenden Wohngebieten verbunden. So sollte berücksichtigt werden, dass sich in der näheren Umgebung (Hans-Vogel-Straße) bereits jetzt umfangreiche Gewerbeansiedlungen befinden, von denen in einem gewissen Umfang auch jetzt Auswirkungen ausgehen. 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. Sofern erforderlich sieht der Bebauungsplan Nr. 274 bereits entsprechende aktive Schallschutzmaßnahmen vor, damit nach wie vor gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i. S. des § 1 Abs. 5 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) gewährleistet sind. Die Befürchtung hinsichtlich

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

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 ABS. 1 BauGB

	einer Minderung des Wohnwertes, der Wohnqualität und des Grundstückspreises kann deshalb nicht geteilt werden. Die Anregung wird zurückgewiesen. 7. Hinsichtlich der Größe und des Standortes des Werbepylons bzw. hinsichtlich der Beeinträchtigung des denkmalgeschützten Ortskerns von Poppenreuth wird auf die Ausführungen zu Ziffer 1 verwiesen. Ergänzend sei hierzu anzumerken, dass der geplante Standort an der Hans-Vogel-Straße explizit deshalb gewählt wurde, da dieser Standort eine größere Entfernung zum Ortskern Poppenreuth aufweist und der Werbeturm an dieser Stelle funktional den gewerblichen Bauflächen entlang der Hans-Vogel-Straße zugeordnet ist. Eine mögliche Fehlleitung von IKEA- Kunden wird nicht gesehen, da bereits im Straßenraum selbst (in Abstimmung mit der Stadt Fürth) beabsichtigt ist, kleinere Hinweisschilder für Ortsunkundige aufzustellen. Die Anregungen werden hiermit zur Kenntnis genommen, müssen jedoch zurückgewiesen werden. 8. Es wird südwestlich neben dem bestehenden Kindergarten eine ca. 1.500 m² große Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - festgesetzt. 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 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. Nm. 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. Die Anregung wird hiermit zur Kenntnis genommen, kann jedoch zum gegenwärtigen Zeitpunkt (noch nicht) berücksichtigt werden. 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 zur Prognose verkehrsbedingter Immissionen (Bericht: 01-10/03-S vom 11.02.2003) eingehend untersucht. So hat die schalltechnische Untersuchung ergeben, dass die
--	---

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

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 ABS. 1 BauGB

	Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft des geplanten Einrichtungshauses überwiegend vom Straßenverkehr bestimmt werden. Am Kindergarten in der Hans-Vogel-Straße wird 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. Der Zwischenbericht zur Prognose verkehrsbedingter Immissionen belegt, dass von den untersuchten Parametern wie Stickstoffdioxid, Benzol, Ruß und Staub keine negativen Auswirkungen für den Kindergarten zu erwarten sind. Da weder von dem Parkdeck noch von der Stellplatznutzung Beeinträchtigungen auf den Kindergarten einwirken, enthält der Bebauungsplan auch keine diesbezüglichen Festsetzungen. Demzufolge wird die Fa. IKEA Verwaltungs GmbH auch keine Lärmschutzeinrichtungen im Bereich des Kindergartens errichten. Die Anregungen werden somit z. T. berücksichtigt bzw. müssen z. T. zurückgewiesen werden. 9. Bezüglich des erforderlichen ökologischen Ausgleichs werden im Rahmen eines zwischen der Stadt Fürth und der Fa. IKEA abzuschließenden städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB Regelungen zur den naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsmaßnahmen auf der Grundlage der Satzung der Stadt Fürth zur Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen nach § 135 c BauGB (Naturschutzkostenersatzungssatzung) - NKS -formuliert werden. So werden - soweit möglich - innerhalb des Plangebietes selbst, die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen hergestellt. Für den Ausgleich der planextern zu schaffen ist, wird die Fa. IKEA der Stadt einen entsprechenden finanziellen Ausgleichsbetrag erstatten, mit dem die Stadt auf geeigneten Flächen in der näheren Umgebung Poppenreuths den Ausgleich vornehmen kann. Welche Grundstücksflächen hierzu geeignet sind, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abschließend geprüft. Die Anregung wird hiermit zur Kenntnis genommen und bei den weiteren Planungen berücksichtigt. 10. Der Kreuzungsbereich Hans-Vogel-Straße / Im Stöckig ist aus verkehrsplanerischer Sicht weder direkt noch indirekt von dem Bauvorhaben „IKEA“ betroffen. Ein Umbau der Kreuzung dürfte nur nach Umplanung und mit erheblichem Mitteleinsatz realisierbar sein. Der Einwand wird deshalb zurückgewiesen.
--	--

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

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 ABS. 1 BauGB

	11. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 274 beinhaltet bei den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 9.1. eine Bestimmung, dass in dem Bereich „Umgrenzung von Stellplätzen mit Nutzungsbeschränkungen“ eine Nutzung nur für Mitarbeiter und Angestellte der Fa. IKEA zulässig ist. Somit kommt es in diesen Bereich zur zu zeitlich sehr eingeschränkten Fahrzeugbewegungen. Das im Bereich „Erweiterung“ geplante Parkhaus ist gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (vgl. Ziffer 9.2) nur als allseitig geschlossene Anlage mit einer Entlüftung über Dach zu konzipieren. Sofern nachgewiesen wird, dass von der Anlage keine Belästigungen oder Störungen i. S. des § 15 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgehen, kann auch eine offene Parkpalette ausnahmsweise zugelassen werden. Hierzu wäre jedoch ein förmliches Baugenehmigungsverfahren erforderlich. 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 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. Die Anregung nach einer entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan ist somit berücksichtigt. 12. Eine Unterquerung der Straße dürfte größere Probleme bereiten (Ver- und Entsorgungsleitungen) als eine Überquerung, wie sie z. B. bei der Fa. Kurz in der Schwabacher Straße entstanden ist. Ein Um-, An- oder Neubau auf dem alten IKEA-Standort wird jedoch seitens die Fa. IKEA Verwaltungs GmbH aus wirtschaftlichen Gründen nicht gewünscht (vgl. auch die o. g. Ausführungen unter Ziffer 3). Die Anregung wird daher zurückgewiesen. 13. 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 Mittleren
--	---

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

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 ABS. 1 BauGB

	Keupers (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 scheidet laut Mitteilung der Fa. IKEA Verwaltungs GmbH aus wirtschaftlichen Gründen aus. Abgesehen davon würde eine Aufständering das Gebäude um ca. 3 m erhöhen und somit die Baumassee optisch deutlich vergrößern, was dem Ortsbild nicht zuträglich wäre. Die Anregung hinsichtlich der Minimierung des Flächenverbrauchs durch eine Aufständering oder Tiefgaragenlösung wird daher zurückgewiesen. 14. Der geplante Errichtung eines Werbeturms ist laut Auffassung der Fa. IKEA Verwaltungs GmbH aufgrund des erheblichen Zustroms auch entfernt wohnender Kunden zur weiträumigen Orientierung notwendig und sinnvoll. 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 (vgl. auch die o. g. Ausführungen unter Ziffer 1), soll der Werbeturm im Bereich des Ein- und Ausfahrtsbereiches zur Hans-Vogel-Straße errichtet werden. Die vorgeschlagene Errichtung des Werbeturms auf dem Gelände des alten IKEA- Grundstückes scheidet grundsätzlich aus, da die dort befindliche Immobilie von der Fa. IKEA Verwaltungs GmbH zwar weiterhin behalten, aber einer anderweitigen Nutzung zugeführt werden soll. (Nähere Informationen liegen hierzu allerdings noch nicht vor). Laut Mitteilung der Fa. IKEA Verwaltungs GmbH werden grundsätzlich keine Nutzungsrechte an Mobilfunkanbieter an Werbetürmen vergeben. Der Anregung des Arbeitskreises Dorfgestaltung Poppenreuth hinsichtlich des Verzichts auf einen Werbeturm wird deshalb zurückgewiesen. 15. 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),
--	--

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

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 ABS. 1 BauGB

	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 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. 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. Die Stadt Fürth ist bemüht, den Anschluss der Wilhelm-Hoegner-Straße an die Bamberger Straße (auf Nürnberger Stadtgebiet) zeitlich voranzutreiben. Die Anregung wird hiermit zur Kenntnis genommen. 16. Aufgrund der allgemein bekannten Gestaltungs-, Konzept- und Architekturvorgaben seitens der Fa. IKEA sowie aufgrund der Größe des Projektes lassen sich Eingriffe in bzw. Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild nicht vermeiden. Sie können nur durch eine Höhenbeschränkung sowie durch intensive Begrünungsmaßnahmen gemildert werden: So sollen an entsprechend geeigneten Stellen an der Gebäudefassade (z. B. Eingang, Büros, Restaurant) größere Glasflächen zur Auflockerung der Fassade vorgesehen werden. Zusätzlich wird die Fassade des Einrichtungshauses auf einer Fläche von ca. 1.100 m² mit rankenden Kletterpflanzen begrünt. Es ist auch geplant, das gesamte Grundstück des Einrichtungshauses mit einer intensiven Baum- und Strauchbepflanzung - insbesondere in nördliche, östliche und z. T. süd-
--	--

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

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 ABS. 1 BauGB

	östliche Richtung - einzugrünen. Die Anregung ist somit - soweit möglich - berücksichtigt. 17. Die Verkehrsbedeutung des nördlichen Steinfeldweges soll beibehalten werden. Hier ist lediglich eine Änderung dahingehend vorgesehen, dass künftig keine Zufahrtsmöglichkeit von Süden sondern nur noch von Norden her möglich sein wird. Die Anregung wird somit berücksichtigt. 18. Die Dimensionierung der Lärmschutzwand erfolgt auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung des Ing.- Büros ULaP Umwelt- und Landschaftsplanung Dr. Schliebe, Dr. Schmidt & Dr. Bohmann GbR vom 08.01.2003. Die Annahmen zu den Geräuschemissionen wurden bereits unter Berücksichtigung einer möglichen Erweiterung getroffen. Die Lärmschutzwände sind somit im Hinblick auf das höchst mögliche (zulässige) Verkehrsaufkommen und der maximal (zulässige) Ausnutzung der Kundenstellplatzanlage dimensioniert. Auch ist zu berücksichtigen, dass für die aufgeführten Lärminderungsmaßnahmen, die strengeren bzw. niedrigeren Orientierungswerte und die Anwendung von einzelnen Spitzenwerten zugrunde gelegt wurden. Die Berechnung ist somit zugunsten der benachbarten Anwohner und Nutzungen ausgelegt. Die Anregung ist damit berücksichtigt. 19. Die Prognose verkehrsbedingter Immissionen belegt, dass von den untersuchten Parametern wie Stickstoffdioxid, Benzol, Ruß und Staub keine negativen Auswirkungen für den Kindergarten zu erwarten sind. Dabei wurden sämtliche relevanten Einflussfaktoren wie z. B. die BAB A 73 und das bestehende IKEA- Einrichtungshaus mitberücksichtigt. Die näheren Einzelheiten sind aus der Prognose verkehrsbedingter Immissionen des Ing.- Büros iMA Richter & Röckle (Bericht: 01-10/03-S vom 11.02.2003). Die Anregung ist somit berücksichtigt. 20. Die Konzeption der Anlieferung des IKEA Einrichtungshauses basiert darauf, dass die LKW's von der Wilhelm-Hoegner-Straße aus auf das Gelände zufahren, im Bereich der Anlieferzone wenden um dann rückwärts an die jeweiligen Ladeschleusen anzukoppeln. Die Ausfahrt erfolgt dann wieder in Richtung zur Wilhelm-Hoegner-Straße. Für die LKW- Anlieferung ist somit keine Gebäudeumfahrt vorgesehen. Der Einwand ist damit berücksichtigt.
--	--

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

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 ABS. 1 BauGB

		21. In 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) wurden sämtliche relevanten Parameter eingehend untersucht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 274 beinhaltet in den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 9.1. eine entsprechende Festsetzung, dass die raumlufttechnischen Geräte mit Schalldämpfern auszustatten bzw. zu kapseln sind. Die Forderung ist somit berücksichtigt.
--	--	---