

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

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 ABS. 1 BauGB

Herr Dipl.- Ing. Klaus Messner, Geldhauserweg 8, 86424 Dinkelscherben:

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung nennt Herr Dipl.- Ing. Klaus Messner nachstehend seine Wünsche und Einwände (Zitate) zum Bebauungsplanverfahren Nr. 274, mit der Bitte um die entsprechende Erörterung und Beachtung im Rahmen der Bürgerbeteiligung:

1. Geräuschbelastung (IKEA)

Z. Zt. ist die Geräuschbelastung sehr gering (nur Felder und Kleingärten in der Umgebung), mit Wohngebietsqualität, d. h. tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). Mit der Baumaßnahme ist unbedingt eine Lärmschutzwand zu den anliegenden Grundstücken (Steinfeldweg 15, 15a, 15b, 15c) notwendig. Die Schallwand sollte im Abstand von 3 m (Höhe ca. 2,5 - 3 mtr.) zu meinem und den Nachbargrundstücken stehen, wobei die Abstandsfläche als Durchgang gesperrt sein sollte, um einen Schleichweg mit Hundeklo und Müllablage zu vermeiden. Weiterhin sollte die Schallwand möglichst für eine Begrünung mit Efeu konzipiert sein.

2. Erhaltung des Baumbestandes

Bei der Erstellung der Schallwand und der Gesamtbaumaßnahme darf das Wurzelwerk der großen Bäume an den Grundstücksgrenzen nicht beschädigt werden.

3. Zufahrtsstraße (geplante Wilhelm-Hoegner-Straße)

Die Zufahrtsstraße zur IKEA sollte nicht über die Zufahrt hinaus bis zum Steinfeldweg geführt werden, da damit ein Schleichweg durch Poppenreuth - mit einer unnötigen Verkehrs- und Geräuschbelastung - entstehen würde. Empfehlung: Nach der Zufahrt eine Sperrung als Sackgasse (wie jetzt auch). Einer späteren, sinnvollen Durchführung bis zur Großgründlacher Straße stünde damit nichts im Wege. Falls die Straße doch weitergeführt wird, erwarte ich und auch meine Nachbarn, dass die Kosten von IKEA - ohne eine Kostenbeteiligung der Anlieger- aufgebracht werden. Die Zufahrt zum Grundstück der Fa. IKEA soll nur über die Hans-Vogel-Straße und über die Wilhelm-Hoegner-Straße und nur bis zum Grundstück 69/3, nicht jedoch über eine hintere Zufahrt über den Steinfeldweg im Grundstück Nr. 190/4 erfolgen.

1. Geräuschbelastung (IKEA)

Hinsichtlich der lärmschutztechnischen Anforderungen wird auf die Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung (Bericht U010141-S5 vom 08.01.2003) verwiesen. So sind im Bereich des IKEA- Einrichtungshauses zum Schutz der Nachbarschaft (Steinfeldweg 15a, 15b, 15c, 17) vor Lärmimmissionen Vorkehrungen zum Schallschutz zu treffen. Hierzu ist am Fahrweg der Liefer- Lkw und im Bereich der Anlieferung selbst eine Lärmschutzwand mit einer Länge von 280 m und einer Höhe von 1,5 - 7 m zu errichten. Als Beurteilungsgrundlage für die Geräusche aus dem Betrieb des Einrichtungshauses und die Grundlage für die Bemessung der Lärmschutzmaßnahmen bildet die technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm, 1998). Für die Immissionsorte außerhalb von Gebäuden sind die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags (6 - 22 Uhr) und 40 dB(A) nachts (22 - 6 Uhr) in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten maßgebend. Die einzuhaltenden Abstandsflächen der Lärmschutzwand liegen auf dem IKEA- Grundstück. Die Lärmschutzwand wird gemäß den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 10.2. beidseitig mit klimmenden Pflanzen begrünt. Auch wird die der Wohngebäude zugewandte Seite der Lärmschutzwand mit heimischen Bäumen und Sträuchern optisch abgeschirmt. Der Fa. IKEA Verwaltungs GmbH wurde mitgeteilt, dass Maßnahmen vorzusehen sind, die ein unbefugtes Betreten der Grünfläche zwischen der Lärmschutzwand und den Grundstücken Fl. Nrn. 182, 182/1, 182/2, 182/3 und 183/4 Gemarkung Poppenreuth verhindern. Die Anregungen sind somit berücksichtigt.

2. Erhaltung des Baumbestandes

Seitens der Fa. IKEA Verwaltungs GmbH ist geplant, die Lärmschutzwand in Form von Segmentelementen aus Holzbauteilen zu errichten. Aufgrund der Bauweise sind lediglich Punktfundamente erforderlich, so dass eine Beschädigung des Wurzelwerkes der großen Bäume an den Grundstücksgrenzen ausgeschlossen werden kann. Der Hinweis wurde der Fa. IKEA Verwaltungs GmbH zur Kenntnisnahme vorgelegt und wird im Rahmen der Bauausführung beachtet werden. Er ist somit berücksichtigt.

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

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 ABS. 1 BauGB

4. <u>Geräuschbelastung / IKEA- Parkplatz</u> Geräuschbelastung nach 20:00 Uhr - Verkaufsschluss und an Sonn- und Feiertagen. Um eine Geräuschbelästigung außerhalb der Verkaufszeiten durch Freizeitsportler, wie Skater, Modellflugzeuge und Modellautos, Fußball und dgl. zu vermeiden, sollte der Parkplatz entsprechend absperrenbar sein. 5. <u>Lichtreklame</u> Die Lichtreklame sollte möglichst nur in Richtung Hans-Vogel-Straße leuchten und nicht in Richtung der Grundstücke Steinfeldweg 15, 15a, 15b, 15c. 6. <u>Parkplätze</u> Die Parkplätze zu den Grundstücken Steinfeldweg 15, 15a, 15b, 15c sollten möglichst den IKEA- Angestellten vorbehalten sein (Geräusche). Es sind die Parkplätze gemeint, die auf Nordwestseite der Wohngrundstücke 182, 182/1 bis 182/4, also auf dem IKEA- Gelände angelegt werden sollen. 7. <u>Ausbau der Wilhelm-Hoegner-Straße allein aus verkehrstechnischen Gründen</u> Wie von Herrn Klaus zu erfahren war, ist der Ausbau der Wilhelm-Hoegner-Straße zur Durchgangsstraße zwischen Fürth- Stadtzentrum über Ludwigbrücke, Erlanger-, Poppenreuther Straße in Richtung Höfles und Flughafen Nürnberg nach wie vor Planungsabsicht des Planungsamtes und Ziel späterer Ausführung. Des weiteren muss ich aus der Grundstücksvorsorge der Stadt Fürth mit den Grundstücken 190, 196/1 und 187/11 und der daraus erkennbaren trichterförmigen Gestaltung der Straßeneinmündung und mit dem bereits jetzt vor Ort sichtbar ausgeführten bogenförmigen Straßenrand schließen, dass der Steinfeldweg von der Kreuzung der Wilhelm-Hoegner-Straße in Richtung Süden zu einer Hauptverbindung zur Anbindung des Ortes Poppenreuth an die Durchgangsstraße Fürth - Flughafen Nürnberg geplant ist. Nur wenn die in den beiden vorausgehenden Absätzen genannten Planungsziele zusammen verwirklicht werden, haben sie in meinen Augen einen Sinn für die Verkehrsinfrastruktur (Ortsanbindung an 2 Hauptverkehrsrichtungen), bei dem die zusätzliche sicher dann gegebene Lärmbelästigung von den Anwohnern zu tolerieren wäre. Ein Ausbau der Wilhelm-Hoegner-Straße im Grundstück 183 nur bis zum Steinfeldweg wäre nur ein Ersatz für die bereits vorhandene Ortsanbindung in Richtung Fürth- Zentrum über die Poppenreuther Straße (Ortsdurchgangsstra-	3. <u>Zufahrtsstraße (geplante Wilhelm-Hoegner-Straße)</u> Eine Schallschutzwand südöstlich der Anwesen Steinfeldweg 15a, 15b, 15c, 17 ist infolge des Ausbaus der Wilhelm-Hoegner-Straße langfristig nicht notwendig und auch in dem seit dem 10.11.1978 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 273 a nicht festgesetzt. Die vorübergehend sicher höhere Verkehrsbelastung im Steinfeldweg (solange die Nordumgehung nicht realisiert ist) rechtfertigt eine Schallschutzmaßnahme nicht. 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 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. Die Anregung wird hiermit zur Kenntnis genommen. Aus erschließungsbeitragsrechtlicher Sicht ist auszuführen, dass sofern die Grundstücke Steinfeldweg 15a, 15b, 15c, 17 einen Zugang zur Wilhelm-Hoegner-Straße nehmen (können) und von daher das Baurecht erhalten (haben), sind sie gemäß ihrem Grundstücks- und Geschossflächenanteil zu einer Erschließungsabrechnung hinzuzuziehen. Ob allerdings von Seiten der Fa. IKEA eine Bereitschaft dazu besteht, den Anteil dieser vier Betroffenen als Zeichen „guter Nachbarschaft“ mit zu übernehmen, ist nicht bekannt. Die Entscheidung von IKEA bleibt abzuwarten. Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, kann jedoch nicht berücksichtigt werden. 4. <u>Geräuschbelastung / IKEA- Parkplatz</u> Die Fa. IKEA Verwaltungs GmbH beabsichtigt den Parkplatz außerhalb der Öffnungszeiten durch Schranken zu sperren. Die Anregung ist somit berücksichtigt.
---	---

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

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 ABS. 1 BauGB

ße) bzw. eine unnötige Verdoppelung der Ortsanbindungen oder nur ein Ortsanschluss von Poppenreuth zur IKEA- Zufahrt. Die dadurch entstehende Lärmbelästigung würde deshalb z. Z. als unnötig empfunden werden, weil insgesamt keine Verbesserung des Verkehrsflusses entstehen würde (nicht rentable Investition). 8. <u>Vollständige Erschließung der Grundstücke 182,182/1 bis 182/4</u> Wenn der Ausbau der Wilhelm-Hoegner-Straße nur bis zum Steinfeldweg aus verkehrstechnischen Gründen auch allein abgelehnt werden muss, wie zuvor ausgeführt, so werden die Anwohner sich dem sicher nicht verschließen können, wenn die Stadt Fürth in Hinblick auf ihre langfristigen Verkehrsziele und die jetzige Finanzlage einen kostenlosen Ausbau vorn jetzigen alleinigen Erschließungsinteressenten IKEA erreichen könnte. In diesem Fall müsste in der Planung berücksichtigt werden, dass die Grundstücke 182/2 bis 182/4, die jetzt noch über einen Privatweg innerhalb der Grundstücke 182/1 bis 182/3 mittels Grunddienstbarkeit verkehrsmäßig an den Steinfeldweg angeschlossen sind (2 m Streifen entlang der Grundstücksgrenze zur Wilhelm-Hoegner-Straße), eine eigene Zufahrt aus der Wilhelm-Hoegner-Straße erhalten. Ebenso ist vor einem Straßenausbau an eine Kanalfortführung in die Wilhelm-Hoegner-Straße zu denken, an die jetzt abwassertechnisch noch nicht angeschlossenen Grundstücke 182, 182/1bis 182/4 entsorgt werden könnten. 9. <u>Steinfeldweg in Fl. Nr. 190/4 als verkehrsberuhigte Anlieger-/ Wohnstraße</u> Die Erweiterung der IKEA- Betriebsfläche in der vorgesehenen Form ist ein massives Eindringen von Großhandelsgewerbe in bisherige Wohn-, gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Sie bedeutet von sich aus eine erhebliche Beeinträchtigung der bisherigen Wohnqualität. Zumindest im Steinfeldweg sollte deshalb dieser Charakter noch einigermaßen dadurch erhalten werden, dass diese Straße als Sackstraße verbleibt und kein Gewerbeverkehr (zum Betriebsgelände von IKEA) zugelassen wird.	5. <u>Lichtreklame</u> Der Einwand wurde der Fa. IKEA Verwaltungs GmbH zur Kenntnisnahme und weiteren Beachtung vorgelegt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist (noch) nicht bekannt, wo, wie und in welchem Umfang Werbeanlagen an der Fassade des Einrichtungshauses angebracht werden. Die Art, die Lage und der Umfang der Werbeanlagen wird im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens geprüft, beurteilt und letztendlich genehmigt werden. Die Anregung wird somit zur Kenntnis genommen. 6. <u>Parkplätze</u> Die Fa. IKEA Verwaltungs GmbH sieht die Stellplätze im Bereich der Anwesen Steinfeldweg 15a, 15b, 15c, 17 nur für Bedienstete und Angestellte vor. Der Entwurf des Bebauungsplanes beinhaltet hierzu bei den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 5 eine entsprechende Formulierung für eine Nutzungsbeschränkung. Die Anregung ist somit berücksichtigt. 7. <u>Ausbau der Wilhelm-Hoegner-Straße allein aus verkehrstechnischen Gründen</u> Die Stadt beabsichtigt den Ausbau der Wilhelm-Hoegner-Straße in zwei Abschnitten, und zwar bis zum Steinfeldweg (für diesen Abschnitt besteht Baurecht gemäß den Festsetzungen des seit dem 10.11.1978 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 273 a) und einen weiteren Abschnitt mit der Zusammenführung mit der Bamberger Straße an der Stadtgrenze Nürnberg / Fürth. Dieser zweite Abschnitt soll zeitnah geplant und gebaut werden. 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 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. Die Anregung wird hiermit zur Kennt-
--	---

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

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 ABS. 1 BauGB

		nis genommen und bei den weiteren Planungsschritten berücksichtigt. 8. <u>Vollständige Erschließung der Grundstücke 182, 182/1 bis 182/4</u> Es ist (nach einer entsprechenden Beteiligung der Anwohner an der Straßenplanung) beabsichtigt, die Grundstücke Fl. Nr. 182/1, 182/2, 182/3 und 182/4 Gemarkung Poppenreuth direkt an die Wilhelm-Hoegner-Straße anzubinden. Für die Anwohner würde dies eine Beteiligung an den Ausbaurkosten möglicherweise nach sich ziehen. Aus erschließungsbeitragsrechtlicher Sicht ist dazu auszuführen, dass sofern die Grundstücke Steinfeldweg 15a, 15b, 15c, 17 einen Zugang zur Wilhelm-Hoegner-Straße nehmen (können) und von daher das Baurecht erhalten (haben), sind sie gemäß ihrem Grundstücks- und Geschossflächenanteil zu einer Erschließungsabrechnung hinzuzuziehen. Die verkehrsmäßige und auch kanalmäßige Erschließung der betreffenden Grundstücke ist jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Die Anregungen werden hiermit zur Kenntnis genommen. 9. <u>Steinfeldweg in Fl. Nr. 190/4 als verkehrsberuhigte Anlieger-/ Wohnstraße</u> 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.
--	--	---