

# 91. ÄNDERUNG DES WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANES „SONDERBAUFLÄCHE – MÖBELMARKT“ (IKEA)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BauGB

| Nr. | BETEILIGTER / EINWENDER<br>ANREGUNG UND BEDENKEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p><u>Arbeitskreis Dorfgestaltung Poppenreuth e. V., Herr Peter Müller, Poppenreuther Straße 153, 90765 Poppenreuth:</u></p> <p>Schreiben des Arbeitskreises Dorfgestaltung Poppenreuth e. V. vom 16.02.2003:</p> <p>Die Einwendungen / Anregungen vom 30.September 2002, die bereits vorliegen, haben weiterhin Gültigkeit. Der Arbeitskreis weist darauf hin, dass durch die mittlerweile vorliegenden Vorgaben der Regierung von Mittelfranken folgende Punkte zu berücksichtigen sind, die aus unserer Sicht in den Flächennutzungsplan bisher noch keinen Eingang gefunden haben (Schreiben der Regierung an IKEA vom 13.12.2002):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Gesamtkomplex des Vorhabens ist landschafts- und ortsbildverträglich zu gestalten.</li> <li>2. Die Flächeninanspruchnahme ist zu minimieren.</li> </ol> <p>Aus weiteren Randpunkten der Regierungsstellungsnahme wird auch noch auf die folgenden Vorgaben hingewiesen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. Verbesserungen für Fußgänger, Radfahrer und Nutzer des ÖPNV.</li> <li>4. Behutsame Einbindung des Vorhabens in das historische, typische u. charakteristische Ortsbild (Dorf, Kirche, Knoblauchsland).</li> </ol> <p>In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass der bereits den Trägern öffentlicher Belange zugeleitete Entwurf des Bebauungsplanes 274 auf die Vorgaben der Regierung keinerlei Rücksicht genommen hat und aus unserer Sicht deshalb eindeutig fehlerhaft ist. Deshalb fordern wir, dass dieser Bebauungsplan ebenfalls überarbeitet wird und schlagen als eine Möglichkeit der Flächenminimierung vor, das Gebäude vom geplanten hinteren Bereich an die Hans-Vogel-Straße vorzuziehen, sowie Parkplätze unter dem Gebäude zu errichten. Dadurch könnte auch auf ein Parkhaus in unmittelbarer Nähe zum Kindergarten, zum Jugendtreff und den Anwohnern vermieden werden.</p> | <p>Zum Schreiben des Arbeitskreises Dorfgestaltung Poppenreuth e. V. vom 16.02.2003:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Entwurf zur Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes Nr. 91 beinhaltet lediglich Darstellungen gem. § 1 Abs. 1 BauNVO zur allgemeinen Art der baulichen Nutzung und keine Angaben zur landschafts- und ortsbildverträglichen Gestaltung des Gesamtkomplexes des Vorhabens. Die Gestaltung des Gesamtvorhabens ist vielmehr Aufgabe des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens. Die Anregung hinsichtlich einer der landschafts- und ortsbildverträglichen Gestaltung des Baukörpers muss deshalb als nicht flächennutzungsplanrelevant zurückgewiesen werden.<br/>Im Hinblick auf die landschafts- und ortsbildverträgliche Gestaltung des Gesamtvorhabens werden umfangreiche Begrünungsmaßnahmen erfolgen. Zur Ermittlung von Art, Umfang und Erheblichkeit des zu erwartenden Eingriffs sowie zur Darstellung möglicher 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 zu einer Verbesserung der Einbindung des Baukörpers in die Landschaft beitragen.</li> <li>2. 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. Darüber hinaus ist die Immobilie zwischenzeitlich baulich und technisch veraltet. Ein Neubau</li> </ol> |

# 91. ÄNDERUNG DES WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANES „SONDERBAUFLÄCHE – MÖBELMARKT“ (IKEA)

## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BauGB

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Darüber hinaus hat der Arbeitskreis Dorfgestaltung Poppenreuth e. V. per E-Mail vom 30.09.2002 (siehe oben) folgende Anregungen vorgebracht:</p> <p>5. 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.</p> <p>6. 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).</p> <p>7. 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.</p> | <p>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.</p> <p>Hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme ist 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 Parkplatz- Suchverkehr entsteht. Dies ist nicht im Sinne des Betreibers, der Kunden und ebenfalls nicht im Sinne 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. Die Anregung wird deshalb zurückgewiesen.</p> <p>3. Der Entwurf zur Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes Nr. 91 beinhaltet lediglich Darstellungen gem. § 1 Abs. 1 BauNVO zur allgemeinen Art der baulichen Nutzung und keine Angaben zur Verbesserungen der Situation für Fußgänger, Radfahrer und Nutzer des ÖPNV. Da diese Belange vielmehr Aufgabe einer übergeordneten Verkehrsplanung sind, muss die Anregung als nicht flächennutzungsplanrelevant zurückgewiesen werden.</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# 91. ÄNDERUNG DES WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANES „SONDERBAUFLÄCHE – MÖBELMARKT“ (IKEA)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BauGB

4. Der vorliegende Entwurf zur 91. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes beinhaltet lediglich Darstellungen zur allgemeinen Art der baulichen Nutzung gem. § 1 Abs. 1 BauNVO und keine Angaben zur Einbindung des Vorhabens in das historische, typische u. charakteristische Ortsbild Poppenreuth. Dies ist vielmehr Aufgabe des Bebauungsplanverfahrens. Die Anregung hinsichtlich der Einbindung des Vorhabens muss deshalb als nicht flächennutzungsplanrelevant zurückgewiesen werden.

Bezüglich einer behutsamen Einbindung des Vorhabens in das historische, typische und charakteristische Ortsbild kann jedoch ausgeführt werden, dass die maximale Gebäudehöhe 14,5 m betragen wird und für den sog. IKEA- Werbeturm eine maximale Höhe von 29,0 m (Oberkante des Werbeschriftzuges) vorgesehen ist. Der 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. Die denkmalgeschützte 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 das ca. 15 m hohe Kirchenschiff geprägt. Der Kirchturm des Ortsteiles Poppenreuth wird den Werbeturm der Fa. IKEA um ca. 26 m überragen und somit auch weiterhin für das Orts- und Landschaftsbild im östlichen Stadtgebiet prägend sein. Ein signifikanter Eingriff in das historische Ortsbild ist daher nicht zu erwarten (siehe 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



# 91. ÄNDERUNG DES WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANES „SONDERBAUFLÄCHE – MÖBELMARKT“ (IKEA)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BauGB

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><u>Zum E-Mail des Arbeitskreises Dorfgestaltung Poppenreuth e. V. vom 30.09.2002:</u></p> <p>5. Hinsichtlich des Flächenbedarfes für das IKEA- Einrichtungshaus wird auf die Ausführungen zu Ziffer 2 verwiesen. Die Anregung wird zurückgewiesen.</p> <p>6. Der Entwurf zur Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes Nr. 91 beinhaltet lediglich Darstellungen gem. § 1 Abs. 1 BauNVO zur allgemeinen Art der baulichen Nutzung und keine Angaben zur Bauweise, Parkplatzflächengestaltung, Oberflächenversiegelung, Gebäudestandort und der Anlieferung. Diese Aspekte sind vielmehr Inhalt des Bebauungsplanverfahrens. Die Anregungen zur Bauweise, Parkplatzflächengestaltung, Oberflächenversiegelung, Gebäudestandort und der Anlieferung müssen deshalb als nicht flächennutzungsplanrelevant zurückgewiesen werden.</p> <p>Wie aus der abschließenden Bewertung der Versickerungsfähigkeit des Ing. Büros IFU (Az.: A 208 667 vom 04.10.2002) jedoch hervorgeht, werden im Bereich des Untersuchungsraumes die geologischen Verhältnisse durch die Festgesteine des Mittleren 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 Aufständigung des Einrichtungshauses (und damit auch eine Verschiebung des Einrichtungshauses) scheidet laut Mitteilung der Fa. IKEA Verwaltungs GmbH aus wirtschaftlichen Gründen aus.</p> <p>7. 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 - dargestellt. In wie weit mögliche Beeinträchtigungen des bestehenden Kindergartens an der Kreuzung Hans-Vogel-Straße / Im Stöckig durch Lärm und Abgase vorliegen, ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu überprüfen. Die Anregung ist somit berücksichtigt.</p> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|