

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

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

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
M 46	<p><u>Evangelisch Lutherische Pfarrstiftung St. Peter und Paul, Herr Pfr. Chr. Schmidt-Scheer, Poppenreuther Straße 134, 90765 Poppenreuth;</u></p> <p>Zu dem Baubauungsplan Ikea gibt es im Wesentlichen 5 Punkte anzumerken:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Des Öfteren (Versammlungen, Bürgeranhörungen und Besprechungen im Bauamt, sowie im Rahmen des Flächennutzungsplanes) wurde schon darauf hingewiesen, dass ein Werbeturm im derzeitigen Planungsbereich für die IKEA als gänzlich ungeeignet erscheint. Bei einem Baukörper von bis zu 38 m Höhe sind immer strengste architektonische Kriterien anzulegen. Dies bezieht sich insbesondere auf den Ensembleschutz, hier die Eingliederung in die Silhouette des historischen Dorfkerns von Poppenreuth. Es wäre ein planerischer Offenbarungseid, wenn ein fragwürdiger Baukörper z. B. selbst den historischen Blick vom Kreuzstein auf Poppenreuth zerstörte. Selbst auf die unmittelbare Nachbarschaft kleinteiliger Wohnbebauung bezogen, wirkt dann ein 20 m hoher Werbeturm noch als riesiger Fremdkörper. Die im Antrag völlig überzogen dimensionierten bis ins Monströse geplanten Ausmaße (bis 38 m) lassen keinerlei Gespür für die Umgebung erahnen und sind daher abzulehnen. 2. Die Schallschutzmaßnahme am Steinfeldweg ist sicher begrüßenswert. Architektonisch ist darauf zu achten, dass nicht der Eindruck einer „chinesischen Mauer“ entsteht. Anböschungen und Untergliederungen sollten zwingend vorgeschrieben werden, um einer Eintönigkeit in der notwendigen Baumaßnahme vorzuschützen. 3. Die Erweiterungsalternative des IKEA- Verkaufsgebäudes zugunsten einer Parkpalette/Parkhauses in unmittelbarer Nähe des Kindergartens wird strikt abgelehnt. Die im beigegebenen Plan dargestellte Ausführung würde den Kindergarten in Breite und Höhe völlig erdrücken. Hier kann es sich eigentlich nur um einen Planungsfehler handeln, weil möglicherweise die Antragsteller in dem Gelände ein industriell genutztes Gebäude vermuteten. Zur Abschirmung des Kindergartens ist in dem gestrichelten Bereich des Erweiterungsbaues für die Parkpaletten eine Anböschung mit verstärktem Baum- und Strauchbewuchs vorzusehen. (analog der Situation am östlichen Teil des Verkaufsgebäudes). 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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 Kirchturm 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). 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.

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

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

4. Sorge bereitet die immer noch nicht gelöste Verkehrssituation. Bereits im Rah-



nervor. Auf eine zu starke Versiegelung würde ebenfalls schon mehrfach hingewiesen. Optisch ist unbedingt auf abwechselnde Strukturen zu achten, wasser-technisch auf Versickerungsmöglichkeiten bzw. Auffangbecken. Dies sollte im Vorhinein mit IKEA vertraglich festgelegt sein, damit nicht auf Kosten des Steuerzahlers hinterher teure Lösungen nachzubessern sind (Privatisierung von Gewinnen - aber Sozialisierung von Verlusten).

2. Die geplante Lärmschutzwand im Bereich des Steinfeldweges wird, wie aus dem Entwurf des Bauungsplanes hervorgeht, entsprechend den Erfordernissen in der Höhe differenziert staffelt. Darüber hinaus wird die Lärmschutzwand beidseitig mit selbstklimmenden Kletterpflanzen begrünt. Die zur Bepflanzung mit Bäumen vorgesehene Grünfläche zwischen der Lärmschutzwand und dem Steinfeldweg werden mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Zusammen mit den Baumpflanzungen innerhalb des gesamten Plangebietes wird damit Voraussetzung zur Entwicklung standortgerechter Gehölz-, Gebüsch- und Heckenstrukturen geschaffen. Die Gestaltung der Außenanlagen und die Eingrünung des Einrichtungshauses setzt das Plangebiet in die Umgebung ein und gleich damit die Beeinträchtigung von Landschafts- und Ortsbild weitestgehend aus. Der Anregung wird somit entsprochen.

3. Die Dimensionierung des Parkhauses als mögliche Erweiterung des Einrichtungshauses wurde gegenüber früheren Planungen deutlich reduziert. Der Abstand zwischen dem Parkhaus und der Grundstücksgrenze der Gemeinbedarfsfläche vergrößert sich von ursprünglich ca. 10 m auf nunmehr ca. 23 m. In diesem Zusammenhang sei allerdings auch darauf hingewiesen, dass in dem betreffenden Bereich Teile der Stellplatzanlage nur eingeschränkt, d. h. nur für Angestellte und Mitarbeiter nutzbar sind. Die Fa. IKEA hat sich jedoch gegenüber der Stadt dazu bereit erklärt, für den Fall auf die Errichtung eines Parkhauses in dem als „Erweiterung“ bezeichneten Bereich zu verzichten, falls sie die Grundstücke Fl. Nrn. 92/71 und 114 Gemarkung Poppenreuth erwerben und auf den genannten Grundstücken entsprechend den in Aussicht genommenen Festsetzungen des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 274 Stellplätze errichten kann. Die Anregung wird hiermit zur Kenntnis genommen.

4. Mit dem geplanten Ausbau der Wilhelm-Hoegner-Straße bzw. mit der geplanten Hauptein- und Ausfahrt auf die IKEA- Kundenstellplatzanlage wird gegenüber der heutigen Verkehrssituation insofern eine Verbesserung eintreten, als der für das IKEA- Einrichtungshaus zu erwartende Kundenstrom über eine Anpassung der Lichtzeichenanlagen (sog. Grüne Welle) aus Richtung Innenstadt bzw. aus Richtung der BAB A 73 wesentlich geradliniger, d. h. reibungsloser und schneller abgewickelt werden kann. Die gesamte Kreuzungssituation wird im Zuge des Ausbaus der Wilhelm-Hoegner-Straße angepasst werden. Die Anregung wird hiermit zur Kenntnis genommen und an die entsprechenden Fachdienststellen weitergeleitet.

5. Die Maßnahmen zur Befestigung von offenen Stellplätzen gehen aus der textlichen Festsetzung Ziffer 10.1 hervor. In Verbindung mit einer Gliederung der Stellplatzflächen durch entsprechende Grünflächen und Baumpflanzungen kommt es zu den gewünschten abwechselnden

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

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

		Strukturen. Die Anregung ist somit bereits berücksichtigt.
--	--	--