

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

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BauGB

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<u>Elfriede und Herbert Kenner, Dresdner Straße 11, 90765 Fürth:</u> Es wird Widerspruch gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes eingelegt (Zitate): 1. Als wir vor ca. 10 Jahren gebaut haben, hatten wir uns bewusst für den Ortsrand von Poppenreuth entschieden, da hier ein Wohnen in ländlicher Gegend sowie auch nahe der Stadt möglich war. Dafür mussten wir damals schon einen wesentlich höheren Grundstückspreis in Kauf nehmen, als z. B. in den angrenzenden Landkreismunicipalitäten. Jetzt soll durch den Neubau der IKEA ein ganz anderes Wohnumfeld entstehen. Wir sehen durch das ausgewiesene Gewerbegebiet unsere Lebensqualität entscheidend beeinträchtigt. 2. Als weiteren wichtigen Punkt führen wir die mit Sicherheit zu erwartende Wertminderung unserer Immobilie an, die erheblich unter dem Wert liegen wird, als wenn dieser neue IKEA- Bau nicht wäre. 3. Wir möchten auf § 33 und § 34 des Baugesetzbuches verweisen. Die Einwände der Träger öffentlicher Belange wurden fast alle abgelehnt. Dem § 34 wurde in keinsten Weise Rechnung getragen, da sich das geplante Bauvorhaben weder nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise noch der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und außerdem das Ortsbild erheblich beeinträchtigt. 4. Die von der Regierung von Mittelfranken abgegebenen Beurteilungen und Auflagen zum Raumordnungsverfahren wurden fast alle übergangen bzw. nicht berücksichtigt. 5. Wir fordern aus den genannten Gründen einen großzügigen Streifen zur angrenzenden Wohnbebauung am Steinfeldweg / Dresdener Straße als Grünstreifen/Ackerland zu belassen. Er darf nicht als Sonderbaufläche für einen Möbelmarkt ausgewiesen werden.	1. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die nähere Umgebung durch Lärm und Abgase wurde mit der schalltechnischen Untersuchung (Bericht: U010141-S5 vom 08.01.2003) sowie in dem Zwischenbericht zur 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 bereits bestehenden Straßenverkehr bestimmt werden. So wird z. B. Im Bereich des Kindergartens an der Hans-Vogel-Straße der Orientierungswert von 50 dB(A) am Tag um 11,5 dB(A) überschritten. Mit dem Bau des geplanten IKEA- Einrichtungshauses erhöhen sich die Geräuschimmissionen 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). Darin 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. Mit der Ausweisung eines Sondergebietes für einen Möbelmarkt wird die Lebensqualität somit (in Bezug auf Lärmbelastung und Lufthygiene) in der näheren Umgebung nicht wesentlich verschlechtert. Die Anregung wird daher zurückgewiesen. 2. Mit der Verlagerung des IKEA- Einrichtungshauses 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. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden alle erforderlichen Maßnahmen geprüft und ergriffen, um mögliche Beeinträchtigungen zu vermeiden.

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

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BauGB

	gungen auf die umgebende Wohnbebauung zu vermeiden bzw. zu minimieren. Die Anregung wird hiermit zur Kenntnis genommen und im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren näher geprüft. 3. Der § 34 Baugesetzbuch (BauGB) ist in diesem Zusammenhang nicht relevant, da für das Vorhaben ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Gem. § 1 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im vorliegenden Fall bietet das bestehende Einrichtungshaus an der Hans-Vogel-Straße / Poppenreuther Straße keinerlei Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten mehr. Die Fa. IKEA beabsichtigt daher, sich in einem Bereich anzusiedeln, der ähnliche Vorteile hinsichtlich einer örtlichen und überörtlichen Verkehrserschließung bietet. Dafür erscheint innerhalb des Stadtgebietes Fürth der Standort gegenüber dem bereits bestehenden Einrichtungshaus am geeignetsten. Für die beabsichtigte Nutzung sind allerdings vorher die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Hierzu ist neben der Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes auch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 274 erforderlich. Der Bauausschuss der Stadt Fürth hat sich hierzu mit Beschluss vom 05.06.2002 für die Verlagerung des IKEA- Einrichtungshauses ausgesprochen und deshalb hierzu das Verfahren zur 91. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes eingeleitet. Erst im Rahmen des Satzungsverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden entsprechende Festsetzungsinhalte bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche formuliert werden. Die Anregung wird deshalb zurückgewiesen. 4. Die Regierung von Mittelfranken hat mit dem Raumordnungsbescheid vom 13.12.002 der beabsichtigten Verlagerung und Erweiterung des IKEA- Einrichtungshauses unter bestimmten Maßgaben zugestimmt. Diese Maßgaben sind jedoch nicht unbedingt für das Flächennutzungsplanänderungsverfahren, sondern vielmehr für das Bebauungsplanverfahren relevant. So wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens der betreffende Bereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung - Einrichtungshaus - ausgewiesen (Maßgabe 1). In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und in der Baugenehmigung werden die angegebenen maximal zulässigen Verkaufsflächen festgesetzt bzw. festgeschrieben (Maßgabe 2). Die mit der Autobahndirektion Nordbayern abzustimmenden verkehrstechnischen Maßnahmen sind im wesentlichen Inhalt des zwischen der Stadt Fürth und der Fa. IKEA abzuschließenden städtebaulichen Vertrag bzw. der dazugehörigen Straßenausbauplanung (Maßgabe 3). Die landschaft- und ortsbildverträgliche Gestaltung des Gesamtkomplexes ist bereits unter Ziffer 3 dargelegt (Maßgabe 4). Lediglich die Minimierung der Flächeninanspruchnahme ist aufgrund bauord-
--	---

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

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BauGB

		nungsrechtlicher Vorgaben (Art. 52 Bayerische Bauordnung - Bay BO, Stellplatznachweis) bzw. unter Bezugnahme auf die geologischen Faktoren (Baugrund Fels und damit ist eine Tiefgaragenlösung wirtschaftlich nicht darstellbar) zurückgewiesen (Maßgabe 5). Die von der Regierung von Mittelfranken abgegebenen Beurteilungen und Auflagen zum Raumordnungsverfahren sind somit berücksichtigt. Die Anregung wird daher zurückgewiesen. 5. Der Forderung hinsichtlich der Ausweisung eines Grünstreifens wird im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens nicht nachgekommen. Diese wird jedoch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft werden.
--	--	--