

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>Uwe und Renate Saller, Dresdner Straße 14, 90765 Fürth:</u> Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes wird Widerspruch eingelegt (Zitat): 1. „Nach unserer Meinung kann es nicht angehen, dass für die Parkplätze des Neubaus der IKEA so viel Fläche versiegelt wird. Auch Gitterpflastersteine werden mit der Zeit durch den Abrieb von Autoreifen wasserundurchlässig (wie auch am 28.01.2003 vom Bund Naturschutkreisvorsitzenden Herrn Scheuerlein ausgeführt). Im Umkreis von nur wenigen Metern befinden sich bereits mehrere Tiefgaragen (jetzige IKEA, Gebäude Hans-Vogel-Straße 136, Gebäude Steingartenweg 11, Gebäude Ecke Steingartenweg / Alte Reut Straße, Gebäude Alte Reut Straße / Im Stöckig, für ein Gebäude Im Stöckig / Dresdner Straße mit Tiefgarage ist die Baugenehmigung bereits beantragt). Uns erscheint damit das Gutachten das von IKEA in Auftrag gegeben wurde nicht realistisch. 2. Außerdem wurde auch in der Erklärung der Regierung von Mittelfranken zum Raumordnungsverfahren eine Verringerung der versiegelten Fläche gefordert. Des weiteren widerspricht die gigantische IKEA- Neubebauung dem Ziel der bundesdeutschen und bayerischen Umweltpolitik. 3. Wir fordern Sie hiermit auf, die Baugenehmigung für den Neubau der Firma IKEA in der geplanten Form nicht zu erteilen. 4. Die Parkplätze müssen größtenteils in einer Tiefgarage unter die Erde, damit nicht noch mehr Fläche versiegelt wird. 5. Ein großzügiger Grünstreifen zwischen dem Neubau und der angrenzenden Wohnbebauung ist zum Wohle der angrenzenden Nachbarn und durch die Einsparung von oberirdischen Parkplätzen möglich.“	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 Bodenversiegelung bzw. Oberflächengestaltung der Parkplatzanlage. Die Gestaltung des Gesamtkomplexes ist vielmehr Aufgabe des Bebauungsplanverfahrens. Auch sind die angesprochenen Gutachten weder Bestandteil noch Anlage des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens. Die Anregung muss deshalb als nicht flächennutzungsplanrelevant zurückgewiesen werden. 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 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 Expansionsstätigkeit 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. 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 ent-

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

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BauGB

	steht. 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. Die Anregung wird deshalb zurückgewiesen. 3. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die 91. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes und nicht um ein bauaufsichtliches Genehmigungsverfahren. Die Anregung ist nicht flächennutzungsplanrelevant und wird daher zurückgewiesen. 4. 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 bzw. zur Anordnung von Stellplätzen und Bodenversiegelung. Diese Aspekte sind vielmehr Aufgabe des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens. Auch sind die angesprochenen Gutachten weder Bestandteil noch Anlage des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens. Die Anregung muss deshalb als nicht flächennutzungsplanrelevant zurückgewiesen werden. 5. Der Forderung hinsichtlich der Ausweisung eines großzügigen Grünstreifens wird im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens nicht nachgekommen. Im Rahmen des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens wird dieser Aspekt jedoch näher geprüft werden.
--	--