

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
P 58	<u>Stadt Nürnberg, Rathausplatz 2, 90403 Nürnberg:</u> Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Planung zur Verlagerung und Erweiterung des IKEA- Einrichtungshauses mit Einschränkungen zugestimmt werden kann. Die Einschränkungen betreffen Maßgaben hinsichtlich der Nutzung des IKEA- Altstandortes sowie der Problematik der Verkehrsanbindung. Die Stadt Nürnberg schließt sich im Grundsatz damit dem Beschluss des Planungsausschusses des Planungsverbandes Industrieregion Mittelfranken vom 22.07.2002 an. 1. <u>Nutzung am Altstandort:</u> Für das vorhandene IKEA- Einrichtungshaus am Altstandort westlich der Hans-Vogel-Straße steht eine Nachnutzung als SB- Warenhaus zur Disposition. Grundsätzlich muss festgestellt werden, dass ohne Berücksichtigung der Verhältnisse am Altstandort eine abschließende Gesamtbetrachtung des Planungsvorhabens nicht vorgenommen werden kann. Dies gilt für die Beurteilung der Kaufkraftabschöpfung ebenso wie für die verkehrliche Bewertung oder die Abschätzung von Umweltfolgen. Die Zustimmung der Stadt Nürnberg zur Verlagerung und Erweiterung des IKEA- Einrichtungshauses wird daher mit der Auflage gekoppelt, dass unabhängig von dem am Altstandort bestehenden Baurecht (rechtsverbindlicher Bebauungsplan) eine Einzelhandelsnachnutzung einer gesonderten landesplanerischen Überprüfung bedarf. Im Hinblick auf die bereits heute hohe Verkehrsbelastung im Umfeld des IKEA- Standortes wird weiterhin vorgeschlagen, die für die Nachnutzung am Altstandort im Verkehrsgutachten zum IKPA- Neubau (ROV- Unterlagen, Anlage 6, S. 16) angenommenen Verkehrsmengen als zulässige Höchstgrenzen festzulegen. Die Annahme des Verkehrsgutachtens, dass das Einzugsgebiet einer möglichen Nachnutzung als SB- Warenhaus sich ausschließlich auf die Stadt Fürth beschränkt, kann aufgrund der Lage an der Stadtgrenze zu Nürnberg nicht geteilt werden. 2. <u>Verkehrsanbindung:</u> IKEA vergrößert seine Verkaufsflächen gegenüber dem Bestand erheblich. Diese Attraktivitätssteigerung wird zu einer Zunahme des Verkehrsaufkommens	1. <u>Nutzung am Altstandort:</u> In der landesplanerischen Beurteilung der Regierung von Mittelfranken vom 13.12.2003 ist als Voraussetzung für die Beurteilung angegeben, dass am bisherigen IKEA- Standort kein Einzelhandel mit Möbel- und Einrichtungsgegenständen mehr betrieben wird und die Nachfolgenutzung - einschließlich einer landesplanerischen Überprüfung - bauplanerisch abgesichert wird. Der Forderung der Stadt Nürnberg hinsichtlich einer gesonderten landesplanerischen Überprüfung wird somit nachgekommen werden. Die von der Stadt Nürnberg geäußerten Bedenken hinsichtlich der Aussage bzw. der Annahmen des Verkehrsgutachters bzgl. des Einzugsgebietes einer möglichen Nachnutzung des IKEA- Altstandortes ist rein spekulativer Art, solange noch keine konkrete Nachfolgenutzung bekannt ist. Die Anregung der Stadt Nürnberg wird daher zurückgewiesen. 2. <u>Verkehrsanbindung:</u> Aus fachlicher Sicht ist dagegen nichts einzuwenden: Auch von der Stadt Fürth wird der Realisierung der Wilhelm-Hoegner-Straße - Bamberger Straße hohe Priorität eingeräumt. Zwischen den Fachdienststellen finden hierzu laufend Verhandlungen statt, problematisch und nur unter Einbezug der Grundbesitzer lösbar ist die Thematik des „Verschwenks“ im Stadtgrenzbereich. Der Einwand wird hiermit zur Kenntnis genommen. Die Forderung, dass der Trassenverlauf der geplanten Bamberger Straße / Wilhelm-Hoegner-Straße zwischen den Städten Nürnberg und Fürth verbindlich festgelegt sein muss, kann jedoch für eine Zustimmung zur Flächennutzungsplanänderung nicht berücksichtigt werden. Der Einwand wird daher zurückgewiesen. <u>Kaufkraftabschöpfung:</u> Der vorliegende Entwurf zur 91. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes beinhaltet lediglich Angaben zur allgemeinen Art der baulichen Nutzung gem. § 1 Abs. 1 BauNVO und keine Angaben zu Verkaufsflächen. Als Auflage wurde in der landesplanerischen Beurteilung der Regierung von Mittelfranken vom 13.12.2003 formuliert, dass in den textlichen Festsetzungen und in der Baugenehmigung die zulässigen Verkaufsflächen festzuschreiben sind. Diese sind im Entwurf des Bebauungsplanes wie folgt festgelegt: Die Gesamtverkaufsfläche darf max. ca. 21.000 m² betragen, von der Gesamtverkaufsfläche dürfen auf innenstadtrelevante Randsortimente max. ca. 5.000 m² entfallen, hiervon auf Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Küchenbedarf, Kunst-

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

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

führen. Mit 1.100 Kfz / 24 h werden dabei rund 11 % des prognostizierten Neuverkehrs der IKEA auf den Sektor Höfles (Höfleser Hauptstraße) und Kriegsofersiedlung / Wetzendorf (Marktackerstraße) entfallen. Die Mehrbelastungen infolge des IKEA- Neubauvorhabens betreffen mit der Höfleser Hauptstraße und der Marktackerstraße zwei Straßen, die bereits heute von Durchgangsverkehr stark belastet sind-. Eine verkehrliche Entlastung ist hier nur durch den geplanten Neubau der Bamberger Straße / Wilhelm-Hoegner-Straße zu erreichen. Der Neubau der Bamberger Straße / Wilhelm-Hoegner-Straße erfordert eine gemeinsame Trassenplanung der Städte Nürnberg und Fürth. Vorgesehen und mit der Stadt Fürth grob abgestimmt ist eine im Bereich der Stadtgrenze S-förmig verlaufende Trassenführung der Bamberger Straße, die nördlich von Poppenreuth an die geplante Wilhelm-Hoegner-Straße angebunden wird und über die Anschlussstelle Fürth / Poppenreuth eine günstige Verknüpfung mit dem Frankenschneidweg erhält. Detailabstimmungen mit der Stadt Fürth über die Trassenführung im Bereich der Stadtgrenze stehen noch aus. Der durch die IKEA- Planung induzierte Mehrverkehr macht den geplanten Neubau der Bamberger Straße / Wilhelm-Hoegner-Straße umso dringlicher. Für die Zustimmung der Stadt Nürnberg zur Verlagerung und Erweiterung des IKEA- Einrichtungshauses gilt daher als Voraussetzung, dass der Trassenverlauf der geplanten Bamberger Straße / Wilhelm-Hoegner-Straße zwischen den Städten Nürnberg und Fürth verbindlich festgelegt sein muss. Über die genannten Maßgaben hinaus werden seitens der Stadt Nürnberg folgende Hinweise zur vorgelegten Planung gegeben: <u>Kaufkraftabschöpfung:</u> Auf der Grundlage der in den Antragsunterlagen dargelegten Verkaufsflächen wird davon ausgegangen, dass von einer Realisierung des geplanten IKEA- Erweiterungsprojektes in Fürth keine gravierenden Auswirkungen auf die für die Versorgung der Bevölkerung Nürnbergs wichtigen und die Einzelhandelszentralität Nürnbergs stützenden innerstädtischen Einzelhandels- bzw. Versorgungszentren in Nürnberg zu erwarten sind. Gleichwohl kann bei der derzeitigen schwierigen wirtschaftlichen Situation des Einzelhandels auch durch geringfügigen Umsatzausfall bei so genannten Grenzertragsbetrieben nicht ausgeschlossen werden, dass in Einzelfällen negative Folgen auftreten.	gewerbe max. ca. 900 m². Die Anregung der Stadt Nürnberg wird daher zurückgewiesen. <u>Flächeninanspruchnahme:</u> 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 unverhältnismäßig 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. Hinsichtlich des Flächenbedarfs wird einerseits auf die o. g. Ausführungen verwiesen und andererseits darauf aufmerksam gemacht, dass Bauleitpläne gem. § 1 Abs. 4 BauGB den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen sind. Diese Vorgaben sind zum einen im überarbeiteten Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.03.1994 dargelegt und durch den Regionalplan 7 „Industrieregion Mittelfranken“ vom 01.10.2000 konkretisiert. Das Landesentwicklungsprogramm enthält im Teil A die überfachlichen Ziele und im Teil B die fachlichen Ziele für die Entwicklung des Landes. Im Raumordnungsbescheid der Regierung von Mittelfranken vom 13.12.2002 ist dargelegt, dass das Vorhaben für die Verlagerung und Erweiterung des IKEA-Einrichtungshauses (im wesentlichen) den Erfordernissen der Raumordnung entspricht. Die dabei unter Ziffer 5 gemachte Maßgabe einer Minimierung der Flächeninanspruchnahme kann jedoch aus folgenden Gründen nicht berücksichtigt werden: 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 unerwünschter Parkplatz- Suchverkehr entsteht. Dies ist nicht im Sinne des Unternehmens, der
---	--

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

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

	<u>Flächeninanspruchnahme:</u> Mit ca. 1.275 Stellplätze sind mehr als zwei Drittel der insgesamt 1.800 Stellplätze des IKEA- Bauvorhabens ebenerdig vorgesehen. Ein wesentliches Ziel im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) ist es, den Flächenverbrauch in allen Landesteilen zu reduzieren (Ziel A 1 1.10). Einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden fordert auch das Baugesetzbuch in § 1a (1) ein. Eine Annäherung an diese Zielsetzung wäre durch einen höheren Anteil von Parkpaletten möglich.	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 geforderte 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.
--	--	--