

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>Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Fürth/Stadt, Alexanderstraße 18, 90762 Fürth:</u> Der Bund Naturschutz hat zwar keine Einwände gegen eine maßvolle Erweiterung des bestehenden IKEA- Einrichtungshauses unter Einbeziehung des vorhandenen Standorts, lehnt jedoch die vorgelegte Planung mit folgender Begründung ab: 1. Der Bund Naturschutz fordert eine drastische Reduzierung der geplanten Sonderbaufläche im Rahmen eines innovativen Planungskonzeptes für die Erweiterung des bestehenden Einrichtungshauses unter Einbeziehung des vorhandenen IKEA- Geländes. Dabei ist die geplante Sonderbaufläche insbesondere im Norden, Osten und Südosten zu reduzieren, so dass Pufferzonen zu den angrenzenden empfindlichen Nutzungen entstehen. Diese Variante führt zur größtmöglichen „Minimierung der Flächeninanspruchnahme“, die als Auflage A 5 im Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung der weiteren Planung zugrunde liegt. Damit entspricht sie den Zielen des Landesentwicklungsprogramms, wonach der Flächenverbrauch in allen Landesteilen zu reduzieren ist und wonach flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen zu berücksichtigen sind. Das Argument der Stadt Fürth, dass solche Anmerkungen nicht flächennutzungsplanrelevant seien, ist nicht stichhaltig, da § 1 a Abs. 1 BauGB auch für die Flächennutzungsplanung gilt. 2. Auch ohne die Einbeziehung des vorhandenen IKEA- Geländes ist die in der o. g. Flächennutzungsplan- Änderung vorgesehene Sonderbaufläche im Hinblick auf die geplanten Nutzungen in ihrer Größe weit überzogen und widerspricht dem Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung des Raumordnungsverfahrens. Der Bund Naturschutz fordert daher die Stadt Fürth auf, die geplante Sonderbaufläche insbesondere im Norden, Osten und Südosten zu reduzieren und diese Bereiche als allgemeine Grünflächen und somit als Puffer zu den angrenzenden empfindlichen Nutzungen, darzustellen. Als Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung liegt auch der Flächennutzungsplanung u. a. folgende Auflage zugrunde. A 5: Die Flächeninanspruchnahme ist zu minimieren. In dem Bebauungsentwurf, der dem Umgriff der vorliegenden Flächennut-	1. 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 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 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

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

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BauGB

zungsplan- Änderung zugrunde liegt, ist keine Umsetzung dieser Vorgabe enthalten. Damit widerspricht sie den Zielen des Landesentwicklungsprogramms, wonach der Flächenverbrauch in allen Landestellen zu reduzieren ist und wonach flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen zu berücksichtigen sind. Insbesondere durch ausufernde ebenerdige Stellplätze wird das Potential für eine Minimierung der Flächeninanspruchnahme nicht annähernd ausgeschöpft. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Verwendung versickerungsfähiger Oberflächenbeläge in diesem Fall keine Umweltentlastung bewirkt, da der Untergrund dafür nicht geeignet ist (siehe „Abschließende Bewertung der Versickerungsfähigkeit auf dem Gelände des geplanten IKEA- Einrichtungshauses in Fürth- Poppenreuth“). Daher ist es erforderlich, die o. g. Auflage durch die Verringerung ebenerdig angelegter Parkflächen zu erfüllen. Dafür gibt es Möglichkeiten, wie z. B. die Anordnung von Stellplätzen im Erdgeschoss des aufgeständerten Möbelhauses oder die Errichtung von max. 2- geschossigen Parkpaletten in geeigneten Bereichen ohne Beeinträchtigung der Nachbarschaft. Solche Lösungen wurden auch an anderen IKEA- Standorten bereits verwirklicht. Dadurch ist eine erhebliche Verringerung der Flächeninanspruchnahme möglich, die Spielräume für eine Reduzierung der geplanten Sonderbaufläche insbesondere im Norden, Osten und Südosten eröffnet. Diese entfallenden Sonderbauflächen sind als allgemeine Grünflächen (ohne Zweckbestimmung) darzustellen und sollen angemessene Pufferzonen zu den angrenzenden empfindlichen Nutzungen sowie eine bessere Berücksichtigung des Landschafts- und Ortsbildes ermöglichen. Das Argument der Stadt Fürth, dass solche Ausführungen nicht flächennutzungsplanrelevant seien, ist nicht stichhaltig, da § 1 a Abs. 1 des Baugesetzes auch für die Flächennutzungsplanung gilt. Außerdem enthält der Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Fürth vom 30.08.2002 vergleichbare Darstellungen zum Schutz empfindlicher Nutzungen oder zur Bildung von Ortsrändern in anderen Teilen des Stadtgebiets. 3. Falls das bisherige IKEA- Gelände nicht in die Erweiterung einbezogen wird, so ist es im Rahmen dieser Flächennutzungsplan-Änderung von einer Sonderbaufläche in ein Gewerbegebiet umzuwidmen, um für eine weitere Nutzung großflächigen Einzelhandel auszuschließen: Der Bund Naturschutz hält es im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung in den betroffenen Innenstädten nicht für tragbar, dass zusätzlich zur Vergrößerung der innenstadtrelevanten Verkaufsflächen von IKEA wei-	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. 2. Hinsichtlich des Flächenbedarfs und der Einbeziehung des IKEA- Altstandortes wird auf die Ausführungen unter Ziffer 1 verwiesen. Ergänzend dazu ist auszuführen, dass wie aus der abschließenden Bewertung der Versickerungsfähigkeit des Ing. Büros IFU (Az.: A 208 667 vom 04.10.2002) hervorgeht, im Bereich des Untersuchungsraumes die geologischen Verhältnisse durch die Festgesteine des Mittleren Keupers (Blasensandstein) geprägt werden. 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 scheidet laut Mitteilung der Fa. IKEA Verwaltungs GmbH aus wirtschaftlichen Gründen aus und würde auch im Hinblick auf die Einbindung des Vorhabens in die Landschaft weitere negative Auswirkungen hervorrufen. Die Anregung hinsichtlich der Minimierung des Flächenverbrauchs durch eine Aufständigung oder Tiefgaragenlösung wird daher zurückgewiesen. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 274 sieht bereits zwischen dem geplanten Einrichtungshaus und der Straße Im Stöckig einen entsprechenden Grüntrennstreifen vor. Zur Begrünung dieser Fläche werden im Plangebiet insgesamt ca. 500 heimische, standortgerechte Bäume gepflanzt. Verwendet werden überwiegend hochwachsende Laubbaumarten. Auch wird dieser Bereich mit heimischen Sträuchern bepflanzt. Zusammen mit den o. g. Baumpflanzungen wird damit die Voraussetzung zur Entwicklung standortgerechter Gehölz-, Gebüsch- und Heckenstrukturen geschaffen, die wiederum einen Übergang zwischen dem geplanten Baugebiet und benachbarter Nutzungen bzw. der freien Landschaft herstellen. Die Forderung hinsichtlich der Ausweisung eines Grünstreifens wird im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens zwar nicht nachgekommen, wird jedoch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft werden.. 3. Wie aus dem Raumordnungsbescheid der Regierung von Mittelfranken vom 13.12.2002 hervorgeht, setzt das Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung voraus, dass am bisherigen IKEA- Standort kein Einzelhandel mit Möbel und Einrichtungsgegenständen mehr betrieben
---	---

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

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BauGB

	tere derartige Flächen auf dem bisherigen IKEA- Gelände entstehen. Durch verschiedene Einzelhandelsprojekte außerhalb und innerhalb der Stadt Fürth werden zunehmend innenstadtrelevante Einzelhandelssortimente an der Peripherie der Städte angesiedelt. Auch wenn die einzelnen Vorhaben nur begrenzte Auswirkungen haben mögen, hat doch die Summe dieser Projekte ein Maß angenommen, das für die Funktionsfähigkeit insbesondere der Fürther Innenstadt bedrohlich ist. 4. Der Bund Naturschutz fordert die Aufnahme von Flächen oder Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser im Bereich der Sonderbaufläche in den Flächennutzungsplan. Da durch die geplante FNP-Änderung mit großflächiger Versiegelung zu rechnen ist und der Untergrund für die Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet ist, sind besondere Vorkehrungen erforderlich, um eine Überlastung von Kanalnetz und Kläranlage sowie das unverzügerte Einleiten von Regenwasser in die Flüsse (Stichwort: Hochwasservermeidung) zu verhindern.	wird und die Nachfolgenutzung - einschließlich einer landesplanerischen Überprüfung - bauplanerisch abgesichert wird. Nachdem allerdings zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine Nachfolgenutzung für das alte IKEA- Gelände bekannt ist, dürfte zum jetzigen Zeitpunkt für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung noch nicht erforderlich sein, hier eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Die Anregung wird hiermit zur Kenntnis genommen, kann jedoch im vorliegenden Flächennutzungsplanänderungsverfahren nicht berücksichtigt werden. 4. Die Anregung hinsichtlich einer Aufnahme von Flächen oder Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ist nicht Aufgabe des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens, da im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung noch keine gesicherten Angaben zur Bodenbeschaffenheit vorliegen. Dieser Aspekt ist vielmehr im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu prüfen. Die Anregung des Bund Naturschutz wird daher zurückgewiesen. Es kann in diesem Zusammenhang jedoch ausgeführt werden, dass aufgrund der geringen Größe der Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (insgesamt ca. 807 m²), es aus bauplanungsrechtlicher Sicht für nicht erforderlich erachtet wird, diese Bereiche explizit im Flächennutzungsplanänderungsentwurf darzustellen. Eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplanentwurf wird im Hinblick auf die damit verbundene Durchsetzbarkeit dieser Maßnahmen für wesentlich zweckmäßiger erachtet.
--	--	---