

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>Thomas und Barbara Vitzethum, Dresdner Straße 2, 90765 Fürth;</u> <u>Herr Herbert Zenger, Dresdner Straße 4, 90765 Fürth;</u> „Die Regierung von Mittelfranken hat in ihrem Schreiben zum Raumordnungsverfahren für die Verlagerung und Erweiterung des IKEA- Einrichtungshauses in Fürth u. a. folgende landesplanerische Beurteilung abgegeben, die sich im Flächennutzungsplan niederschlagen muss: 1. Der Gesamtkomplex des Vorhabens ist landschafts- und ortsbildverträglich zu gestalten. 2. Die Flächeninanspruchnahme ist zu minimieren. 3. Im Übrigen sind die im Anhang wiedergegebenen Hinweise und Anregungen zu berücksichtigen. Dabei fordert die Stadt Nürnberg u. a., dass der geplante Neubau der Bamberger Straße / Wilhelm-Hoegner-Straße forciert wird. 4. Hinweis auf § 34 des Baugesetzbuches zur Verträglichkeit der Bebauung. 5. Die ausufernde IKEA- Planung widerspricht dem Ziel der bundesdeutschen und der bayerischen Umweltpolitik, wonach der derzeitige Flächenverbrauch durch Bebauung deutlich verringert werden soll. Täglich werden in Deutschland 129 ha Wald, Acker und Wiese überbaut. Dabei nimmt Bayern mit allein 28 ha (= 40 Fußballfelder) pro Tag die Spitzenposition ein. Da Grund und Boden nicht vermehrbare Güter sind, verstößt dieser Zustand eklatant gegen das Prinzip der nachhaltigen Entwicklung. Dabei ist die Planung des Fürther Möbelhauses auch vor dem Hintergrund einer weitreichenden Selbstverpflichtung des IKEA- Konzerns zum Umweltschutz zu sehen. Unter dem Titel „Verantwortung für Gesellschaft und Umwelt“ schrieb Konzernchef Anders Dahlvig am 31. Oktober 2001: „Kann man traditionelle Geschäftsziele und die Verantwortung für Gesellschaft und Umwelt vereinbaren? Ja, ich glaube das ist möglich. Und ich glaube auch, dass wir dazu verpflichtet sind.“ 6. Aus den genannten Gründen muss ein großzügiger Streifen zur angrenzenden Wohnbebauung am Steinfeldweg / Dresdner Straße als Grünstreifen/ Ackerland belassen werden. Es darf nicht als Sonderbaufläche für einen Möbelmarkt ausgewiesen werden.“	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 landschafts- und ortsbildverträglichen Gestaltung des Gesamtkomplexes des Vorhabens. Die Gestaltung des Gesamtvorhabens ist vielmehr Aufgabe des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens. Die Anregung hinsichtlich einer der landschafts- und ortsbildverträglichen Gestaltung des Baukörpers muss deshalb als nicht flächennutzungsplanrelevant zurückgewiesen werden. Im Hinblick auf die landschafts- und ortsbildverträgliche Gestaltung des Gesamtvorhabens werden umfangreiche Begrünungsmaßnahmen erfolgen. Zur Ermittlung von Art, Umfang und Erheblichkeit des zu erwartenden Eingriffs sowie zur Darstellung möglicher Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird ein Eingriffs-/ Ausgleichsgutachten im Rahmen des Satzungsverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 274 auf der Grundlage der Satzung zur Erhebung von Kostenersatzbeträgen nach § 135 c Baugesetzbuch (Naturschutzkostenersatzsatzung) - NKS - erstellt. So werden im Plangebiet im Zuge der Gestaltung der Außenanlagen des neuen IKEA- Einrichtungshauses umfangreiche Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft vorgesehen, die zu einer Verbesserung der Einbindung des Baukörpers in die Landschaft beitragen. 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 unvermeidbar 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 Expansionsaktivität im Wettbewerb. Diese zielt in hohem Maße auf eine Ausweitung von Verkaufsflächen an bestehenden Standorten und erst in zweiter Reihe auf die

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

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BauGB

	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. Hiervon entfallen ca. 500 Stellplätze auf das geplante Parkhaus im Bereich „Erweiterung“. Für das Einrichtungs- haus 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 Ver- fügung stehenden Stellplatzkapazitäten - insbesondere zu den sog. Spitzenzeiten - nicht aus- reichend, so dass hier ein erhöhter Parkplatzmangel und damit ein Parkplatz- Suchverkehr ent- 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 Ver- kaufsfläche 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 ei- nem Parkdeck) wären weitere Flächenanteile für ökologische Ausgleichsmaßnahmen nachzu- weisen. Die Anregung wird deshalb zurückgewiesen. 3. Bis die Nordumgehung vollständig hergestellt ist (geplanter Zeitraum ca. 5 Jahre), muss der nach Nürnberg führende Verkehr wie bisher nach Westen geführt werden. Auch wenn die Wil- helm-Hoegner-Straße in einem ersten Abschnitt bis zum Steinfeldweg gebaut wird, ist noch fraglich, ob diese Verbindung auch vollständig für den Verkehr geöffnet wird. Im letzten Bau- ausschuss wurde darüber bereits intensiv diskutiert. (Zitat aus dem Protokoll des Bauaus- schusses vom 12.02.2003: „Gemäß SPD-Fraktion (Stadtrat Moreth) soll die Straße zwar bis zum Steinfeldweg gebaut, aber erst zusammen mit der Bamberger Straße eröffnet werden.“). Eine entgeltliche Entscheidung ist noch nicht getroffen. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Einmündung der östlichen Poppenreuther Straße im Staubereich der Ampelanlage Wilhelm- Hoegner-Straße / Hans-Vogel-Straße / Poppenreuther Straße liegt. Die volle Leistungsfähigkeit der Kreuzung Wilhelm-Hoegner-Straße / Hans-Vogel-Straße / Poppenreuther Straße kann vor- aussichtlich nur dann erreicht werden, wenn die östlichen Poppenreuther Straße nicht mehr an- geschlossen ist. Trotzdem soll versucht werden, ob die Kreuzung auch bei Offenlassung der
--	---

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

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BauGB

	Poppenreuther Straße funktioniert. Unabhängig von diesem Sachverhalt wird die Stadt den Weiterbau der Wilhelm-Hoegner Straße zeitlich forcieren. Die Anregung wird hiermit zur Kenntnis genommen. 4. Der § 34 Baugesetzbuch („Einfügung“) 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 einstimmig einerseits für die Verlagerung des IKEA- Einrichtungshauses ausgesprochen und deshalb hierzu das Verfahren zur 91. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes eingeleitet. Die Anregung wird als nicht flächennutzungsplanrelevant zurückgewiesen. 5. Hinsichtlich des Flächenbedarfs wird einerseits auf die Ausführungen zu Ziffer 2 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 u. a. aus den unter Ziffer 2 bereits genannten Gründen nicht berücksichtigt werden. Die Anregung wird daher zurückgewiesen. 6. Der Forderung hinsichtlich der Ausweisung eines großzügigen Grünstreifens wird im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens nicht nachgekommen. Im Rahmen des nachgeordneten
--	--

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

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BauGB

		Bebauungsplanverfahrens wird dieser Aspekt jedoch näher geprüft werden.
--	--	---