

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>Herr Bernd M. Bleisteiner, Steinfeldweg 5 c, 90765 Fürth sowie 62 weitere Unterzeichner:</u> Die Unterzeichner dieses Widerspruchs wenden sich gegen die Änderung Nr.91 des Flächennutzungsplanes der Stadt Fürth mit folgenden Argumenten: 1. Minimierung der Flächen: Bei der Neuordnung des Flächennutzungsplanes wurden die Auflagen der Regierung von Mittelfranken nicht berücksichtigt. Diese schreibt ausdrücklich die Minimierung der Flächen bei dem Bauvorhaben vor. Dieser Forderung soll durch Einbeziehung des bisherigen Ikea-Standortes in Fürth (Verkaufsräume, Parkplätze, Infrastruktur) Rechnung getragen werden. 2. Baugesetz § 34: landschafts- und ortsverträgliche Lösung: Nach Baugesetz § 34 ist eine „mit der Umwelt verträgliche Bebauung“ vorzusehen. Eine landschafts- und ortsverträgliche Lösung ist bei der Dimension der Baumaßnahme nicht zu erkennen. 3. Schutz von Kulturgütern: Bei der Baumaßnahme werden Kulturgüter verletzt, da ein freier Blick auf „Alt-Poppenreuth“ mit seinen Fachwerkhäusern und die historische Kirche nur mehr bedingt oder gar nicht möglich ist. 4. Entsorgung des Oberflächenwassers – Bodenversiegelung: Es ist kein unabhängiges Gutachten vorhanden, das die Auswirkung der Bodenversiegelung analysiert und mögliche Auswirkungen aufzeigt. Das Oberflächenwassers (Regen, Schnee) würde schlimmstenfalls teilweise oder vollständig über die öffentliche Kanalisation entsorgt. Das öffentliche Kanalsystem und die Fürther Kläranlage wären mit der zu erwarteten Menge (ca. 100.000 qm Bodenfläche) überlastet und könnten Schaden nehmen. Wer trägt die Kosten für eine möglicherweise notwendige Erweiterung und mögliche Schäden an der öffentlichen Kanalisation und Kläranlage ?	1. Minimierung der Flächen: 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 des Wettbewerbs. 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 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

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

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BauGB

5. Emissionen vom Verkehr auf dem Parkplatz: Es ist kein unabhängiges Gutachten vorhanden, das die Auswirkung der Emissionen durch den Kunden- und Lieferverkehr (Lärm, Abgase, 2300 Parkplätze) analysiert und mögliche Auswirkungen aufzeigt. 6. Schutz des Bodens: Der Boden muss ausreichend vor Ölrückständen leckender Motoren geschützt werden (ca. 2.300 Parkplätze). Falls deswegen der Boden deswegen versiegelt wird, kann das Oberflächenwasser nicht mehr abfließen und versickern und es entsteht ein möglicher Konflikt mit 4). 7. Zweckentfremdete Nutzung des Areals: Es darf keine Genehmigung dem eigentlichen Zweck des Areals und seiner Gebäude fern liegenden Nutzung erfolgen. Einem recht zur Errichtung von Außenzelten (erweiterte Verkaufsfläche ?), dem Abhalten von Flohmärkten und Musikkonzerten oder Abtretung von Nutzungsrechten der Parkflächen oder sonstiger Sondernutzungen ist nicht zu entsprechen. Der Betrieb von Einrichtungen, die den Vertrieb und Aufnahme von Nahrungsmitteln (Restaurant, Imbissbude) dienen, ist auf die Geschäftszeiten zu beschränken. Von Ihnen darf keine Beeinträchtigung der in Poppenreuth ansässigen Gastronomie ausgehen. 8. Schaffung von Ausgleichsflächen: Es muss eine dem Bauvorhaben angemessene Ausgleichsfläche (möglichst zusammenhängendes Areal) geschaffen werden. Die Ausgleichsflächen müssen für die Allgemeinheit sinnvoll nutzbar sein (z. B. Grünanlagen mit Baumbestand, keine Wasserflächen). 9. Entsorgung des Individualmülls: Der Entsorgung des anfallenden Individualmülls (Verpackungen, Getränkedosen, etc.) im Rahmen der Kundenbesuche ist Rechnung zutragen. Die kann z. B. durch die Installation von Müllbehältnissen (Mülltrennung, Recycling) und deren regelmäßige Wartung und Pflege erfolgen.	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. 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. Baugesetz § 34: landschafts- und ortsverträgliche Lösung: Der 34 Baugesetzbuch (BauGB) sind in diesem Zusammenhang nicht relevant, da für das Vorhaben ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Gem. § 1 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde Bauleitpläne dann 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 noch der überbauten Grundstücksfläche formuliert werden. Die Anregung wird deshalb zurückgewiesen. 3. Schutz von Kulturgütern: Der vorliegende Entwurf zur 91. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes beinhaltet lediglich Darstellungen zur allgemeinen Art der baulichen Nutzung gem. § 1 Abs. 1 BauNVO und keine Angaben zur Einbindung des Vorhabens in das historische, typische u. charakteristische Ortsbild Poppenreuth. Dies ist vielmehr Aufgabe des Bebauungsplanverfahrens. Die Anregung hinsichtlich der Einbindung des Vorhabens muss deshalb als nicht flächennutzungsplanrelevant zurückgewiesen werden. Bezüglich einer behutsamen Einbindung des Vorhabens in das historische, typische und charakteristische Ortsbild kann jedoch ausgeführt werden, dass die maximale Gebäudehöhe 14,5
--	---

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

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BauGB



betragen wird und für den sog. IKEA- Werbeturm eine maximale Höhe von 29,0 m (oberkante des Werbeschriftzuges) vorgesehen ist. Der Werbeträger am Gebäude befindet sich in einer Höhe von ca. 9,0 m. Die Fernwirkung des Einrichtungshauses bzw. der Werbeanlagen am Gebäude selbst, ist aufgrund der relativ niedrigen Höhe als gering zu schätzen. Die denkmalgeschützte Silhouette des Ortsteiles Poppenreuth wird besonders durch die z. T. spätmittelalterliche Evangelisch- Lutherische Pfarrkirche St. Peter und Paul mit ihrem ca. 55 m hohen Turm und dem ca. 15 m hohen Kirchenschiff geprägt. Der Glockenturm des Ortsteiles Poppenreuth wird den Werbeturm der Fa. IKEA um ca. 26 m überragen und somit auch weiterhin für das Orts- und Landschaftsbild im östlichen Stadtgebiet prägend sein. Ein signifikanter Eingriff in das historische Ortsbild ist daher nicht zu erwarten (siehe Fotomontage). Das südliche und südwestliche Umfeld von Poppenreuth ist seit Jahrzehnten von gewerblicher Bebauung geprägt. Die historische Bebauung von Poppenreuth reicht nicht an diese Bereiche heran, auch nicht an das künftige IKEA- Grundstück.

4. Entsorgung des Oberflächenwassers – Bodenversiegelung:

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 Entsorgung des Oberflächenwassers – Bodenversiegelung. Diese Aspekte sind vielmehr Inhalt des Bebauungsplanverfahrens. Die Anregung muss deshalb als nicht flächennutzungsplanrelevant zurückgewiesen werden.

5. Emissionen vom Verkehr auf dem Parkplatz:

In wie weit mögliche Beeinträchtigungen aus dem Kunden- und Lieferverkehr zu erwarten sind, ist im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens zu überprüfen. Die Anregung wird somit zur Kenntnis genommen.

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

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BauGB

	6. Schutz des Bodens: Der vorliegende Entwurf zur 91. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes beinhaltet lediglich Darstellungen zur allgemeinen Art der baulichen Nutzung gem. § 1 Abs. 1 BauNVO und keine Angaben zur Oberflächengestaltung. Dies ist vielmehr Aufgabe des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens. Die Anregung muss deshalb als nicht flächennutzungsplanrelevant zurückgewiesen werden. Es kann jedoch in diesem Zusammenhang ausgeführt werden, dass im Bereich der Kundenparkplatzanlage die Stellflächen für Kraftfahrzeuge (insgesamt ca. 17.798 m²) mit versickerungsfähigen Bodenbelägen angelegt werden. Hier sollen im Bereich der Stellplätze sog. Rasenkammersteine vorgesehen werden, die lediglich zu einer Teilversiegelung der relevanten Flächen führen. Maßnahmen gegen eventuell leckende Motoren vorzusehen kann nicht Aufgabe der Fa. IKEA sein; dies obliegt allenfalls dem Umweltbewusstsein bzw. der Eigenverantwortlichkeit jedes einzelnen Fahrzeughalters. 7. Zweckentfremdete Nutzung des Areals: Der vorliegende Entwurf zur 91. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes beinhaltet lediglich Darstellungen zur allgemeinen Art der baulichen Nutzung gem. § 1 Abs. 1 BauNVO und keine Angaben zu Nutzungsrechten auf den Parkplatzflächen bzw. zu Ladenöffnungszeiten oder gastronomischen Einrichtungen. Dies ist vielmehr Aufgabe des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens bzw. Baugenehmigungsverfahren. Die Anregung muss deshalb als nicht flächennutzungsplanrelevant zurückgewiesen werden. Es kann in diesem Zusammenhang jedoch ausgeführt werden, dass lediglich im Eingangs-/Ausgangsbereich des geplanten IKEA- Einrichtungshauses eine entsprechende Fläche für sonstige Ausstellungs- und Verkaufszwecke vorgesehen ist. Im Übrigen ist eine Fremdnutzung aufgrund der explizit festgesetzten Baumpflanzungen im Bereich der Kundenstellplatzanlage (die Bestandteil der naturschutzfachlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sind) nicht möglich bzw. deren Zulässigkeit kann nur im Rahmen eines bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens geprüft werden. 8. Schaffung von Ausgleichsflächen: 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 Kostenerstattungsbeträgen nach
--	---

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

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BauGB

		§ 135 c Baugesetzbuch (Naturschutzkostenerstattungssatzung) - NKS - erstellt. Die Anregung ist nicht flächennutzungsplanrelevant und wird daher zurückgewiesen. 9. Entsorgung des Individualmülls: Aspekte der Abfallbeseitigung können nicht Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens sondern allenfalls Inhalt eines Baugenehmigungsverfahrens sein. Soweit jedoch auf der Grundlage bereits vorliegender Nutzungskonzepte bekannt, sieht die Fa. IKEA im Bereich der Anlieferung entsprechende Behältnisse zur Sammlung und Trennung von Individualmüll vor. Die Anregung wird hiermit zur Kenntnis genommen, kann jedoch im Rahmen des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens nicht gelöst werden.
--	--	--