

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
	<i>Herr Christian Geist und Frau Astrid Reiser, Dresdner Straße 13, 90765 Fürth;</i> Es werden folgende Einwände gegen das Flächennutzungsplanänderungsverfahren vorgebracht: 1. Der Gesamtkomplex des Vorhabens ist landschafts- und ortsbildverträglich zu gestalten. 2. Die Flächeninanspruchnahme ist zu minimieren. 3. Der geplante Neubau der Wilhelm-Hoegner-Straße zur Höfleser Straße muss vorangetrieben werden. 4. Es muss ein großzügiger Streifen zur angrenzenden Wohnbebauung am Steinfeldweg / Im Stöckig als Grünstreifen bzw. Ackerland belassen werden und 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 dazu wie der landschafts- und ortsbildverträglichen Gestaltung des Gesamtkomplexes des Vorhabens. Die Gestaltung des Gesamtkomplexes ist vielmehr Aufgabe des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens. Die Anregung hinsichtlich einer der landschafts- und ortsbildverträglichen Gestaltung des Gesamtkomplexes des Vorhabens muss deshalb als nicht flächennutzungsplanrelevant zurückgewiesen werden. Es kann in diesem Zusammenhang jedoch ausgeführt werden, dass hinsichtlich einer landschafts- und ortsbildverträglichen Gestaltung des Gesamtkomplexes zur Ermittlung von Art, Umfang und Erheblichkeit des zu erwartenden Eingriffs sowie zur Darstellung möglicher Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ein Eingriffs-/ Ausgleichsgutachten im Rahmen des Satzungsverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 274 auf der Grundlage der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 c Baugesetzbuch (Naturschutzkostenerstattungssatzung) - NKS - erstellt wird. 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. 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 beobach-

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

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BauGB

	tete 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 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. 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. 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 Wilhelm-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 Bauausschuss wurde darüber bereits intensiv diskutiert. (Zitat aus dem Protokoll des Bauausschusses 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 voraussichtlich nur dann erreicht werden, wenn die östlichen Poppenreuther Straße nicht mehr angeschlossen 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 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.
--	--	--