

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 Klaus Kett, Sonneberger Straße 6, 90765 Fürth:</u> Es werden folgende Einwände gegen den Flächennutzungsplan erhoben (Zitate): 1. „Die vorgenommene Minimierung der Flächeninanspruchnahme gegenüber älteren Plänen ist viel zu gering. 2. Die Nutzung der Fläche fügt sich im Grenzbereich zu den bewohnten Gebieten nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bleiben schon durch die vorgesehene Flächennutzung nicht gewahrt (§ 34 Baugesetzbuch). 3. 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: Der Gesamtkomplex des Vorhabens ist landschafts- und ortsbildverträglich zu gestalten. Die Flächeninanspruchnahme ist zu minimieren. 4. Im Übrigen sind die im Anhang (der ist dem Stadtplanungsamt bekannt) 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. 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 ein nicht vermehrbares Gut sind, verstößt dieser Zustand eklatant gegen das Prinzip der nachhaltigen Entwicklung.	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 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 der 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 des-

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

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BauGB

6. Aus den genannten Gründen muss ein großzügiger Streifen zur angrenzenden Wohnbebauung am Steinfeldweg / Dresdner Straße als Grünstreifen / Ackerland belassen werden. Er darf nicht als Sonderbaufläche für einen Möbelmarkt ausgewiesen werden.“	halb 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. 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 daher zurückgewiesen. 3. 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
---	--

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

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BauGB

	Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft vorgesehen. 4. 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 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. 5. Hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme wird auf die Ausführungen zu Ziffer 1 verwiesen. Die Anregung wird zurückgewiesen. 6. 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.
--	---