

# 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
	<p><i>Herr Joh. Schultheiß, Dresdner Straße 10, 90765 Fürth:</i> Es wird Widerspruch gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes eingelegt (Zitate):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. „Als wir 1986 gebaut haben, haben wir uns bewusst für den Ortsrand von Poppenreuth entschieden, da mit den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Grünland ein Wohnen in fast ländlicher Umgebung, aber doch nahe der Stadt möglich war. Dafür haben wir auch damals schon einen westlich höheren Grundstückspreis in Kauf genommen, als z. B. in den angrenzenden Landkreismunicipalitäten. Sicherheit für die ländliche Umgebung gab uns damals natürlich der gültige Flächennutzungsplan. Dies wird jetzt jedoch ad absurdum geführt. Jetzt entsteht durch den Neubau der IKEA ein ganz anderes Wohnumfeld. Ich sehe durch das ausgewiesene Gewerbegebiet unsere Lebensqualität entscheidend beeinträchtigt.</li> <li>2. Als weiteren wichtigen Punkt führe ich die zu erwartende Wertminderung unserer Immobilie an, die erheblich unter dem Wert liegen wird, als wenn der IKEA-Neubau nicht wäre.</li> <li>3. Des weiteren verweise ich auf § 33 und § 34 des Baugesetzbuches. Die Einwände der Träger öffentlicher Belange wurden fast alle abgelehnt. Dem § 34 wurde in keinsten Weise Rechnung getragen, da sich das geplante Bauvorhaben weder nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise noch der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und außerdem das Ortsbild erheblich beeinträchtigt wird.</li> <li>4. Die von der Regierung von Mittelfranken abgegebenen Beurteilungen und Auflagen zum Raumordnungsverfahren wurden fast alle übergangen bzw. nicht berücksichtigt.</li> <li>5. Ich fordere Sie deshalb auf die Baugenehmigung für den Neubau der Firma IKEA in der geplanten Form nicht zu erteilen. Der Neubau muss an die äußers-</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die nähere Umgebung durch Lärm und Abgase wurde mit der schalltechnischen Untersuchung (Bericht: U010141-S5 vom 08.01.2003) sowie in dem Zwischenbericht zur Prognose verkehrsbedingter Immissionen (Bericht: 01-10/03-S vom 11.02.2003) eingehend untersucht. So hat die schalltechnische Untersuchung ergeben, dass die Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft des geplanten Einrichtungshauses überwiegend vom bereits bestehenden Straßenverkehr bestimmt werden. So wird z. B. Im Bereich des Kindergartens an der Hans-Vogel-Straße der Orientierungswert von 50 dB(A) am Tag um 11,5 dB(A) überschritten. Mit dem Bau des geplanten IKEA- Einrichtungshauses erhöhen sich die Geräuschimmissionen der Hans-Vogel-Straße in diesem Bereich am Tag (6-22 Uhr) um 0,1 dB(A). Das bedeutet, dass der Anteil des neuen IKEA- Einrichtungshauses an der Überschreitung des Orientierungswertes um 11,5 dB(A) lediglich 0,1 dB(A) beträgt. Die möglichen Auswirkungen des neuen IKEA- Einrichtungshauses auf die Luftschadstoffbelastung der unmittelbaren Umgebung wird in einem eigenen Gutachten betrachtet (iMA Richter &amp; Röckle). Darin wird festgestellt, dass es durch den Betrieb und die damit einhergehende Erhöhung der Verkehrsbelastung zu keiner erheblichen Verschlechterung der momentanen Situation kommt. Betrachtet wurden die Luftschadstoffe NO<sub>2</sub>, Benzol, Ruß und Staub (PM10 - Fraktion). Für keinen dieser Luftschadstoffe ergab die Prognose für den Planfall im Jahr 2005 eine Überschreitung des jeweiligen Grenzwertes (für weitere Angaben wird auf das Gutachten der Firma iMA Richter &amp; Röckle verwiesen). Im Hinblick auf die Lufthygiene ist somit von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen. Mit der Ausweisung eines Sondergebietes für einen Möbelmarkt wird die Lebensqualität somit (in Bezug auf Lärmbelastung und Lufthygiene) in der näheren Umgebung nicht verschlechtert. Die Anregung wird daher zurückgewiesen.</li> <li>2. Mit der Verlagerung des IKEA- Einrichtungshauses ist nicht zwangsläufig eine Minderung des Wohnwertes, der Wohnqualität und des Grundstückspreises in den angrenzenden Wohngebieten verbunden. So sollte berücksichtigt werden, dass sich in der näheren Umgebung (Hans-Vogel-Straße) bereits jetzt umfangreiche Gewerbeansiedlungen befinden, von denen in einem gewissen Umfang auch jetzt Auswirkungen ausgehen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfah-</li> </ol>

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

## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BauGB

<p>te Grundstücksgrenze Richtung Hans-Vogel-Straße verlegt werden, in seinen jetzigen Ausmaßen reduziert und unter Einbeziehung des alten IKEA - Areals geplant werden. Damit ist gewährleistet, dass ein ausreichender Puffer zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet entsteht.“</p>	<p>rens werden alle erforderlichen Maßnahmen geprüft und ergriffen, um mögliche Beeinträchtigungen auf die umgebende Wohnbebauung zu vermeiden bzw. zu minimieren. Die Anregung wird hiermit zur Kenntnis genommen und im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren näher geprüft.</p> <p>3. Der § 34 Baugesetzbuch (BauGB) 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 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.</p> <p>4. Die Regierung von Mittelfranken hat mit dem Raumordnungsbescheid vom 13.12.002 der beabsichtigten Verlagerung und Erweiterung des IKEA- Einrichtungshauses unter bestimmten Maßgaben zugestimmt. Diese Maßgaben sind jedoch nicht unbedingt für das Flächennutzungsplanänderungsverfahren, sondern vielmehr für das Bebauungsplanverfahren relevant. So wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens der betreffende Bereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung - Einrichtungshaus - ausgewiesen (Maßgabe 1). In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und in der Baugenehmigung werden die angegebenen maximal zulässigen Verkaufsflächen festgesetzt bzw. festgeschrieben (Maßgabe 2). Die mit der Autobahndirektion Nordbayern abzustimmenden verkehrstechnischen Maßnahmen sind im wesentlichen Inhalt des zwischen der Stadt Fürth und der Fa. IKEA abzuschließenden städtebaulichen Vertrags bzw. der dazugehörigen Straßenausbauplanung (Maßgabe 3). Die landschaft- und ortsbildverträgliche Gestaltung des Gesamtkomplexes ist bereits unter Ziffer 3 dargelegt</p>
---	---

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

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BauGB

		<p>(Maßgabe 4). Lediglich die Minimierung der Flächeninanspruchnahme ist aufgrund bauordnungsrechtlicher Vorgaben (Art. 52 Bayerische Bauordnung - Bay BO, Stellplatznachweis) bzw. unter Bezugnahme auf die geologischen Faktoren (Baugrund Fels und damit keine Tiefgaragenlösung möglich) zurückgewiesen (Maßgabe 5). Die von der Regierung von Mittelfranken abgegebenen Beurteilungen und Auflagen zum Raumordnungsverfahren sind somit berücksichtigt. Die Anregung wird daher zurückgewiesen.</p> <p>5. Der Forderung hinsichtlich der Ausweisung eines Grünstreifens wird im Rahmen des Flächenutzungsplanverfahrens nicht nachgekommen. Diese wird jedoch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft werden.</p>
--	--	--