Beilage 6.2
zur Stadtratssitzung

FRAKTION DER
CHRISTLICH-SOZIALEN UNION
IM STADTRAT ZU NÜRNBERG
www.csu-stadtratsfraktion.nuernberg.de

CSU-Stadtratsfraktion • Rathausplatz 2 • 90403 Nürnberg

Herrn Oberbürgermeister
Dr. Ulrich Maly
Rathaus

90403 Nürnberg

AfV

OBERBÜRGERMEISTER
25. JULI 2002 /..... Nr.....

VI	1 Zur Kts.	3 Zur Stellungnahme
		4 Antwort vor Absendung vorlegen
	2 z.w.V.	5 Antwort zur Unterschrift vorlegen

Kopie: Ref VI

Wolff'scher Bau des Rathauses
2. Stock, Zimmer 58
Rathausplatz 2, 90403 Nürnberg
Telefon: 0911 / 22 66 59
0911 / 231 - 2907
Telefax: 0911 / 231 - 4051
csu@fraktionen.stadt.nuernberg.de

kai / 24.07.02
Höfler

Verkehrsanbindung an die neue IKEA

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

für die CSU-Stadtratsfraktion stelle ich zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden

Antrag:

1. Die Verwaltung gibt eine Stellungnahme zur Verlagerung und Erweiterung der IKEA in Fürth ab und geht dabei auf die Verkehrsproblematik für die Stadt Nürnberg ein.
2. Die Stadt Nürnberg besteht auf einer verbindlichen Festlegung des Anschlusses an die geplante Trasse der Bamberger Straße auf dem Gebiet der Stadt Fürth als Voraussetzung für die raumordnerische Genehmigung des neuen Möbelhauses.

Begründung:

Im Planungsverband Industrieregion Mittelfranken wurde die beabsichtigte Verlagerung und Erweiterung des IKEA Einrichtungshauses in Fürth beantragt. Durch die Ausweitung ist mit starkem zusätzlichem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Eine Teilentlastung des Verkehrs könnte die neue Bamberger Straße übernehmen. Die Erweiterung des Einrichtungshauses kann und darf nur mit einer gleichzeitigen Verbesserung der verkehrlichen Anbindung erfolgen. Die Verkehrsbelastung der Nürnberger Bürger im Bereich Höfles, Kriegsopfersiedlung Schniegling und Wetzendorf wäre nicht zu verantworten. Deshalb muss als Voraussetzung für die Umsiedlung zuvor von der Stadt Nürnberg auf einer befriedigenden Trassenfestlegung für die Fortsetzung der Bamberger Straße auf dem Gebiet der Stadt Fürth bestanden werden.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Klemens Gsell
Fraktionsvorsitzender

Beilage 6.3
zur Stadtratssitzung

Raumordnungsverfahren für die Verlagerung und Erweiterung des IKEA-Einrichtungshauses in Fürth, Hans-Vogel-Straße / Wilhelm-Hoegner-Straße;
Anhörungsverfahren
hier: - Stellungnahme der Stadt Nürnberg
- Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 24.07.2002

Sachverhaltsdarstellung

Beschreibung des Planungsvorhabens

Die IKEA Verwaltungs GmbH hat die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens (ROV) für die beabsichtigte Verlagerung und Erweiterung ihres bestehenden Einrichtungshauses in Fürth beantragt.

Der Neubau soll auf einer bislang unbebauten Fläche auf der dem derzeitigen Standort gegenüberliegenden Seite der Hans-Vogel-Straße errichtet werden (s. Übersichtslageplan). Um ihr Sortiment in zeitgemäßer Form anbieten zu können, plant die Firma IKEA eine Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche von derzeit 10.300 m^2 auf etwa 21.000 m^2. Für das Möbelkernsortiment ist eine Verkaufsfläche von ca. 14.000 m^2 vorgesehen (bisher 6.100 m^2). Randsortimente umfassen eine Verkaufsfläche von insgesamt 7.000 m^2 (bisher 4.200 m^2), wobei die zentrenrelevanten Randsortimente etwa 5.000 m^2 und die nicht zentrenrelevanten Randsortimente ca. 2.000 m^2 Verkaufsfläche einnehmen sollen. Des weiteren sind ca. 2.350 m^2 Serviceflächen (Restaurant, Kindergarten, etc.) vorgesehen.

Für das neue IKEA-Einrichtungshaus sind insgesamt ca. 1.800 Stellplätze vorgesehen. Davon werden ca. 525 Stellplätze in einem Parkdeck untergebracht, die restlichen ca. 1.275 Stellplätze werden ebenerdig hergestellt. Ein- und Ausfahrten auf das neue IKEA-Areal sind sowohl über die Hans-Vogel-Straße als auch die Wilhelm-Hoegner-Straße geplant. Weitere Einzelheiten können dem beiliegenden Verkehrs- und Gestaltungskonzept entnommen werden.

Ausarbeitung der Stellungnahme

Im Hinblick auf die Größenordnung der projektierten Einzelhandelsverkaufsflächen und die Lage des Vorhabens unmittelbar an der Stadtgrenze war es erforderlich, mögliche Projektauswirkungen auf das Nürnberger Stadtgebiet sorgfältig abzuklären. Zur Vorbereitung der Stellungnahme der Stadt Nürnberg wurde daher eine referatsübergreifende Instruktion städtischer Fachdienststellen durchgeführt. Als Ergebnis dieser Abstimmung wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, der Verlagerung und Erweiterung des IKEA-Einrichtungshauses zuzustimmen, diese Zustimmung jedoch von zwei Maßgaben abhängig zu machen und mit ergänzenden Hinweisen zu verbinden.

Die Maßgaben betreffen zum einen eine einvernehmliche Lösung der Städte Nürnberg und Fürth in der Frage der Trassenführung der geplanten Bamberger Straße sowie Regelungen zur Einzelhandelsnachnutzung am bisherigen IKEA-Standort westlich der Hans-Vogel-Straße.

Für die in der Stellungnahme formulierten Maßgaben und Hinweise sind die nachfolgenden Sachverhalte relevant:

- **Regionaler Planungsausschuss - 22.07.2002**

In der 222. Sitzung des Planungsausschusses des Planungsverbandes Industrieregion Mittelfranken vom 22.07.2002 wurde das Raumordnungsverfahren für die Verlagerung und Erweiterung des IKEA-Einrichtungshauses als Tagesordnungspunkt behandelt. Nachdem das Gutachten des Regionsbeauftragten bei der Regierung von Mittelfranken vom 10.07.2002 Zustimmung zum Planungsvorhaben empfohlen hatte, wurde in der Sitzung beschlossen, dem Gutachten mit der Maßgabe zuzustimmen, dass die Problematik der Verkehrsanbindung und der Nutzung der Altflächen durch entsprechende Auflagen der Höheren Landesplanungsbehörde zu lösen sind (s. Beilage).

- **Beurteilung aus der Sicht des Einzelhandels**

Zum Verlagerungs- und Erweiterungsprojekt des IKEA-Einrichtungshauses in Fürth-Poppenreuth hat GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) in Ludwigsburg im Auftrag des Investors ein Markt- und Standortgutachten erstellt. Das Institut kommt zu dem Schluss, dass die seitens IKEA in Fürth vorgesehene Erweiterung

- zur Sicherung der dauerhaften Wettbewerbsfähigkeit des Standorts notwendig ist,

- trotz des räumlichen Schwerpunkts der durch das Projekt hervorgerufenen Wettbewerbswirkungen in Fürth sowie in den umliegenden Oberzentren des Projekteinzugsgebiets (darunter auch Nürnberg) keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion innerstädtischer Einkaufslagen in Fürth oder zentral gelegener Versorgungsschwerpunkte der umliegenden Städte hat, weil die voraussichtlichen projektinduzierten Umsatzverluste die 5 %-Marke in den genannten Städten nur im Möbel-Kernsortiment geringfügig überschreiten,

- trotz des Widerspruchs zur Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), wonach ein Einzelhandelsgroßprojekt im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente im Verdichtungsraum nicht mehr als 10 % der Kaufkraft von einem Viertel der sortimentsbezogenen Kaufkraft im Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels der Kernstadt abschöpfen darf, die Projektrealisierung zu keinen wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen in Fürth bzw. den benachbarten zentralen Orten führt. Das Erweiterungsvorhaben von IKEA wird im Bereich der zentrenrelevanten Randsortimente etwa 15 % abschöpfen.

Der Gutachter weist auch darauf hin, dass die bei IKEA angebotenen zentrenrelevanten Randsortimente recht spezieller Natur seien und z.T. exklusiv durch das Unternehmen in Deutschland vertrieben werden würden. Von daher weise IKEA in dieser Warengruppe einen erheblich größeren Einzugsbereich auf als der Facheinzelhandel in der Innenstadt Fürths bzw. den übrigen Oberzentren. Folglich treten die IKEA-Randsortimente vermutlich nur begrenzt mit den entsprechenden Warengruppen in den Innenstädten von Fürth, Nürnberg und Erlangen in Konkurrenz.

Im neuen Objekt sollen von der ca. 21.000 m² umfassenden Gesamtverkaufsfläche ca. 7.000 m² für Randsortimente, davon ca. 5.000 m² für zentrenrelevante Randsortimente, vorgesehen werden. Im Bestandsobjekt sind 4.200 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Randsortimente vorhanden. Eine Mehrung von ca 2.800 m² Verkaufsfläche für Randsortimente entspricht einem zusätzlichen Jahresumsatzanteil von 11,2 Millionen Euro (bei 4.000 Euro Jahresumsatz pro m² Verkaufsfläche) für diese Sortimentsgruppe gegenüber dem bestehenden IKEA-Objekt.

Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, dass von einer Realisierung des geplanten Erweiterungsprojekts von IKEA in Fürth keine gravierenden Auswirkungen auf die für die Versorgung der Bevölkerung Nürnbergs wichtigen und die Einzelhandelszentralität Nürnbergs stützenden innerstädtischen Einzelhandels- bzw. Versorgungszentren in Nürnberg zu erwarten sind. Allerdings kann bei der derzeitigen schwierigen wirtschaftlichen Situation des Einzelhandels auch durch geringfügigen Umsatzausfall bei so genannten Grenzertragsbetrieben nicht ausgeschlossen werden, dass in Einzelfällen negative Folgen auftreten.

- **Bewertung aus verkehrlicher Sicht**

Maßgeblich für eine Bewertung aus verkehrlicher Sicht ist die Gesamtbelastung des Verkehrsaufkommens im Umfeld des IKEA-Standortes. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft von altem und neuem IKEA-Standort sind dabei auch die zukünftigen Verkehrsmengen am bisherigen Standort in die Betrachtung einzubeziehen. Im Verkehrsgutachten zum IKEA-Neubau (ROV-Unterlagen, Anlage 6) sind für die hier avisierte Einzelhandelsnachnutzung (SB-Warenhaus) zwar Verkehrsmengen angenommen, doch erscheinen diese sehr niedrig angesetzt. Eine abschließende Bewertung aus verkehrlicher Sicht kann daher erst erfolgen, wenn die zukünftige Nutzung des heutigen IKEA-Geländes geklärt ist und die induzierten Verkehrsmengen bekannt sind.

IKEA vergrößert seine Verkaufsflächen gegenüber dem Bestand erheblich. Diese Attraktivitätssteigerung wird zu einer Zunahme des Verkehrsaufkommens führen. Detaillierte Verkehrsbelastungen können einer Zusammenstellung der Verkehrsmengen in der schalltechnischen Untersuchung zum Neubau des IKEA-Einrichtungshauses (ROV-Unterlagen, Anlage 7) entnommen werden. Durch die Vergrößerung von IKEA steigt das Verkehrsaufkommen demnach um 9.700 Kfz/24 h, d.h. 4.850 Kfz-Anfahrten und 4.850 Kfz-Abfahrten. Fast zwei Drittel dieses zusätzlichen IKEA-Einkaufsverkehrs werden über den westlichen Abschnitt der Poppenreuther Straße (FÜ), mit Schwerpunkt Anschlussstelle Fürth-Poppenreuth (A 73) abgewickelt.

Auf den relevanten Sektor im Sinne des CSU-Antrages vom 24.07.2002 entfallen auf Höfles (Höfleser Hauptstraße) und Kriegsopfersiedlung/Wetzendorf (Marktäckerstraße) 1.100 Kfz/24 h und damit 11 % des prognostizierten Neuverkehrs der IKEA.

Wird diese Verkehrsmehrung entsprechend der heutigen Gewichtung dieser beiden Straßenzüge verteilt, ergibt sich folgendes Belastungsbild (ohne Durchbau Bamberger Straße):

		Bestand	künftig [1)]
Höfleser Hauptstraße	(Februar 2002)	5.000 Kfz/24 h	5.450 Kfz/24 h
Marktäckerstraße	(März 2002)	8.000 Kfz/24 h	8.650 Kfz/24 h
Summe		13.000 Kfz/24 h	14.100 Kfz/24 h

[1)] mit Erweiterung IKEA

Bamberger Straße

Mit Schreiben vom 24.07.2002 beantragt die CSU-Stadtratsfraktion, dass in der Stellungnahme der Stadt Nürnberg auf die Verkehrsproblematik der Stadt Nürnberg eingegangen wird und auf eine verbindliche Festlegung des Anschlusses der Bamberger Straße auf Fürther Stadtgebiet als Voraussetzung für die raumordnerische Genehmigung bestanden wird.

Aus verkehrsplanerischer Sicht könnten die im relevanten Sektor zusätzlich durch das IKEA-Bauvorhaben induzierten Verkehre auf den betroffenen Straßen bewältigt werden. Davon betroffen wären jedoch Ortsteile, die bereits heute in hohem Maß von Durchgangsverkehr belastet sind. Eine verkehrliche Entlastung ist hier nur durch den geplanten Neubau der Bamberger Straße / Wilhelm-Hoegner-Straße zu erreichen.

Die Planung für den Weiterbau der Bamberger Straße im Bereich der Stadtgrenze Nürnberg/Fürth wird bereits seit längerem vom Verkehrsplanungsamt intensiv betrieben. Auch die Vereinbarung über die Zusammenarbeit der Fraktionen im Nürnberger Stadtrat ("Sideletter") bestätigt diese Aufgabe nochmals.

Eine mit der Stadt Fürth grob abgestimmte S-förmige Trassenführung der Bamberger Straße ist in den Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplans (Stadtratsbeschluss 13.12.2000) aufgenommen (s. Beilage). Die Trasse wird nördlich von Poppenreuth an die geplante Wilhelm-Hoegner-Straße angebunden und erhält damit eine günstige Verknüpfung mit dem Frankenschnellweg über die Anschlussstelle Fürth-Poppenreuth.

Durch die beabsichtigte Standortverlagerung des IKEA-Einrichtungshauses auf das gegenüberliegende bisher landwirtschaftlich genutzte Grundstück an der Hans-Vogel-Straße ist zu erwarten, dass auch die Stadt Fürth den Neubau der Wilhelm-Hoegner-Straße (in der Fortsetzung Bamberger Straße) forcieren wird. Für das Bauvorhaben ist ein kurzes Teilstück der Wilhelm-Hoegner-Straße sogar Voraussetzung.

Im Verkehrsplanungsamt wird zur Zeit in enger Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Fürth ein detaillierter Straßenplan für die Bamberger Straße erstellt. Ziel ist es, zeitnah eine stadtgrenzenüberschreitende Planung in den jeweils zuständigen Ausschüssen der beiden Städte beschließen zu lassen. Anschließend sind die rechtlichen Verfahren, wie Planfeststellungen oder Bebauungspläne, einzuleiten.

Es wird darauf hingewiesen, dass der MIP-Ansatz zum Bau der Bamberger Straße in der Vergangenheit mehrfach zugunsten anderer Baumaßnahmen nach hinten verschoben wurde.

Verkehrsbedingte Lärm- und Luftbelastung

Die verkehrsbedingte Lärm- und Luftbelastung in den an den IKEA-Standort angrenzenden Nürnberger Stadtteilen ist bereits heute sehr hoch. So liegen die Lärmbelastungswerte (jeweils tags/nachts, Stand 1997) für beispielhaft ausgewählte Wohngebäude in der Brettergartenstraße Nr. 67 bei 69,3/60,4 dB(A), in der Marktäckerstraße Nr. 70 (Kriegsopfersiedlung) bei 64,4/55,4 dB(A) und in der Höfleser Hauptstraße Nr. 64 bei 62,3/51,6 dB(A).

Unter gesundheitlichen Gesichtspunkten sollte bei Wohnbebauung ein Nachtlärmwert von 45 dB(A) nicht überschritten werden. Am Tage ist die Erholungsfunktion ab etwa 55 dB(A) beeinträchtigt. Bei einem Lärmwert von 60 dB(A) beginnen die belästigenden Lautstärken. Bei dauerhaftem Einwirken (mehrere Jahre) von mehr als 65 dB(A) ist mit erhöhtem Risiko von Herz-Kreislauf-Erkrankungen zu rechnen.

Zur Bewertung der Luftbelastung im Nürnberger Westen im Umfeld des Frankenschnellweges und der Brettergartenstraße/Schnieglinger Straße können die Ergebnisse des Flächendeckenden Immissionsmessprogramms des Chemischen Untersuchungsamtes herangezogen werden. Dabei handelt es sich um Flächendurchschnittswerte, so dass davon auszugehen ist, dass an exponierten Stellen, z.B. stark befahrenen Straßen, die Belastung weit darüber liegen kann. Auch wenn die Messdaten inzwischen mehr als 5 Jahre alt sind und sich die Belastungssituation punktuell verändert haben kann, können dennoch folgende Aussagen getroffen werden:

- Auf allen relevanten Flächen werden bei den verkehrsbedingten Luftschadstoffen Stickstoffdioxid und Benzol die Grenzwerte der EU überschritten.
- Die Belastung durch Luftschadstoffe im Nürnberger Westen ist für alle Schadstoffe im Vergleich zum Nürnberger Stadtgebiet überdurchschnittlich hoch.

- **Nachnutzung am Altstandort**

Für das vorhandene IKEA-Einrichtungshaus am Altstandort westlich der Hans-Vogel-Straße steht eine Nachnutzung als SB-Warenhaus zur Disposition. Wie bereits im Rahmen der verkehrlichen Bewertung des IKEA-Neubaus erläutert, kann ohne Berücksichtigung der Verhältnisse am Altstandort eine abschließende Gesamtbetrachtung nicht vorgenommen werden. In gleicher Weise gilt dies für die Frage der Umweltfolgenabschätzung wie auch für die Beurteilung der Nutzungsverträglichkeit in Anbetracht von Summenwirkungen der Kaufkraftabschöpfung.

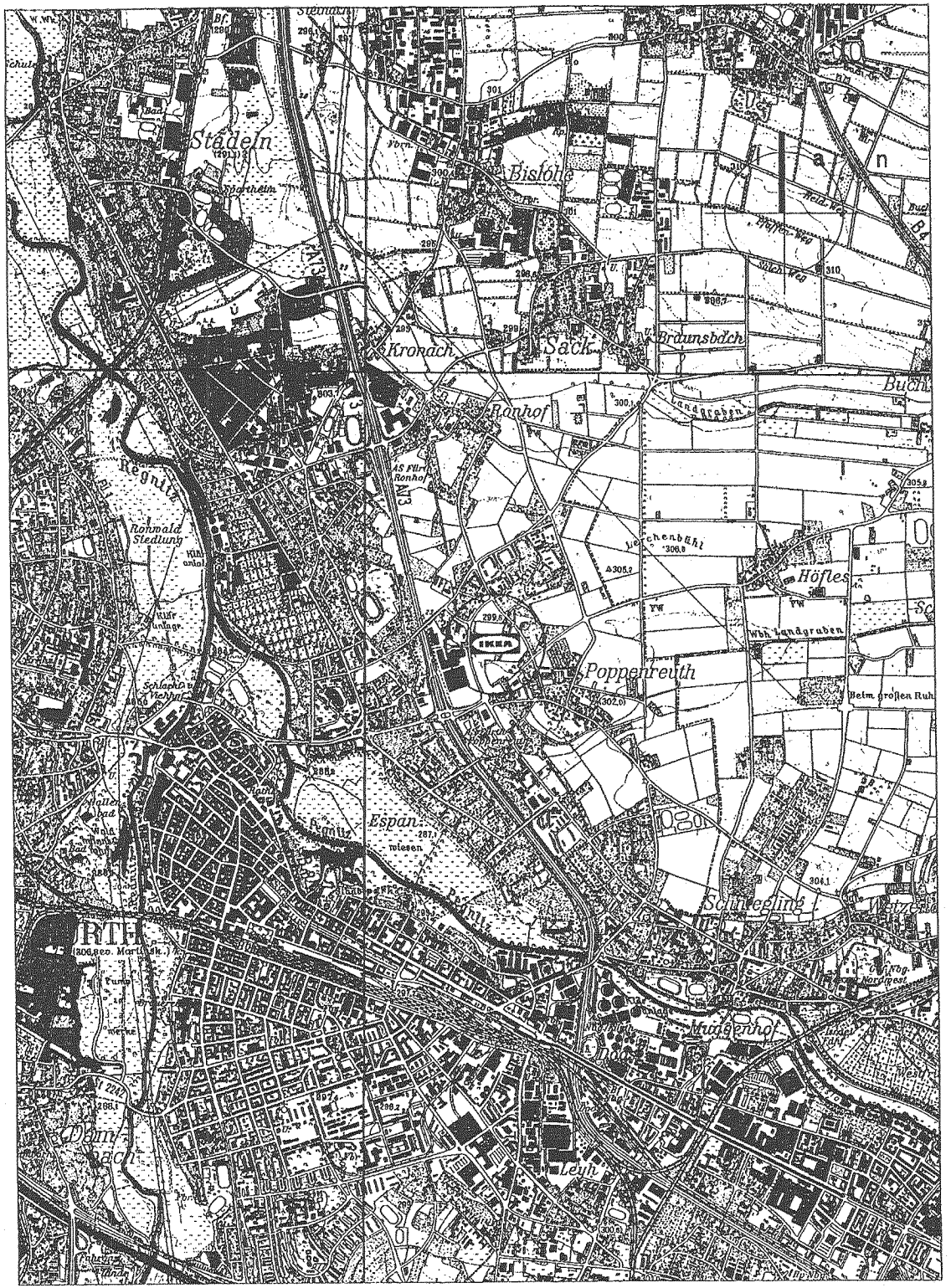
Eine Zustimmung zur Verlagerung und Erweiterung des IKEA-Einrichtungshauses sollte aus diesem Grund zwingend mit Auflagen für die Nachnutzung des Altstandortes gekoppelt werden. Insbesondere ist sicherzustellen, dass unabhängig von dem am Altstandort bestehenden Baurecht (rechtsverbindlicher Bebauungsplan) eine Einzelhandelsnachnutzung einer gesonderten landesplanerischen Überprüfung bedarf.

Anzustreben ist darüber hinaus, dass die im Verkehrsgutachten zum IKEA-Neubau (ROV-Unterlagen, Anlage 6, S. 16) für die Nachnutzung des bestehenden IKEA-Gebäudes angenommenen Verkehrsmengen nicht überschritten werden. Die Annahme des Verkehrsgutachtens, dass das Einzugsgebiet einer möglichen Nachnutzung als SB-Warenhaus sich ausschließlich auf die Stadt Fürth beschränkt, kann im Hinblick auf die Lage an der Stadtgrenze zu Nürnberg nicht geteilt werden.

- **Flächeninanspruchnahme**

Durch Versiegelung und Überbauung werden am Standort des neuen IKEA-Einrichtungshauses ca. 9,2 ha Böden in Anspruch genommen. Mehr als die Hälfte der in Anspruch genommenen Grundstücksflächen werden für Stellplätze benötigt, da mit ca. 1.275 Stellplätzen mehr als zwei Drittel der insgesamt 1.800 Stellplätze ebenerdig vorgesehen sind.

Ein wesentliches Ziel im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) ist es, den Flächenverbrauch in allen Landesteilen zu reduzieren (Ziel A I 1.10). Einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden fordert auch das Baugesetzbuch in § 1a (1) ein. Eine Annäherung an diese Zielsetzung wäre durch einen höheren Anteil von Parkpaletten möglich.



Anlage 1

INDEX	DATUM	ÄNDERUNGEN	gez.

IKEA

®
"This drawing is the property of Inter IKEA Systems B.V. and may, in no way other than for agreed purpose, be used, copied, reproduced or in any other manner made known to a third party, and shall after its intended use be returned to Inter IKEA Systems B.V.
© Inter IKEASystem B.V. 1990 "

BAUHERR
IKEA-Verwaltungs GmbH
Am Wandersmann 2-4
65719 Hofheim-Wallau
TELEFON: 06122 / 997-0
TELEFAX: 06122 / 997 191-92

PROJEKT
IKEA FÜRTH

DARSTELLUNG
Übersichtslageplan

DATUM/AKTUALISIERUNG	MASSTAB	IKEA-ARCHIV-NR.
	~~4:25000~~	

ARCHITEKT / PLANER / ENTWURFSPLANUNG
UMWELT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG
Dr. Schlebe, Dr. Schmidt & Dr. Bohrmann GbR
Langgasse 3, 86650 Wemding, Tel. 09092/81005-0, Fax 91005-9

GEZEICHNET	DATUM	OBJEKT-NR.	ZEICHNUNGS-NR.
Bauer	11.04.2002		

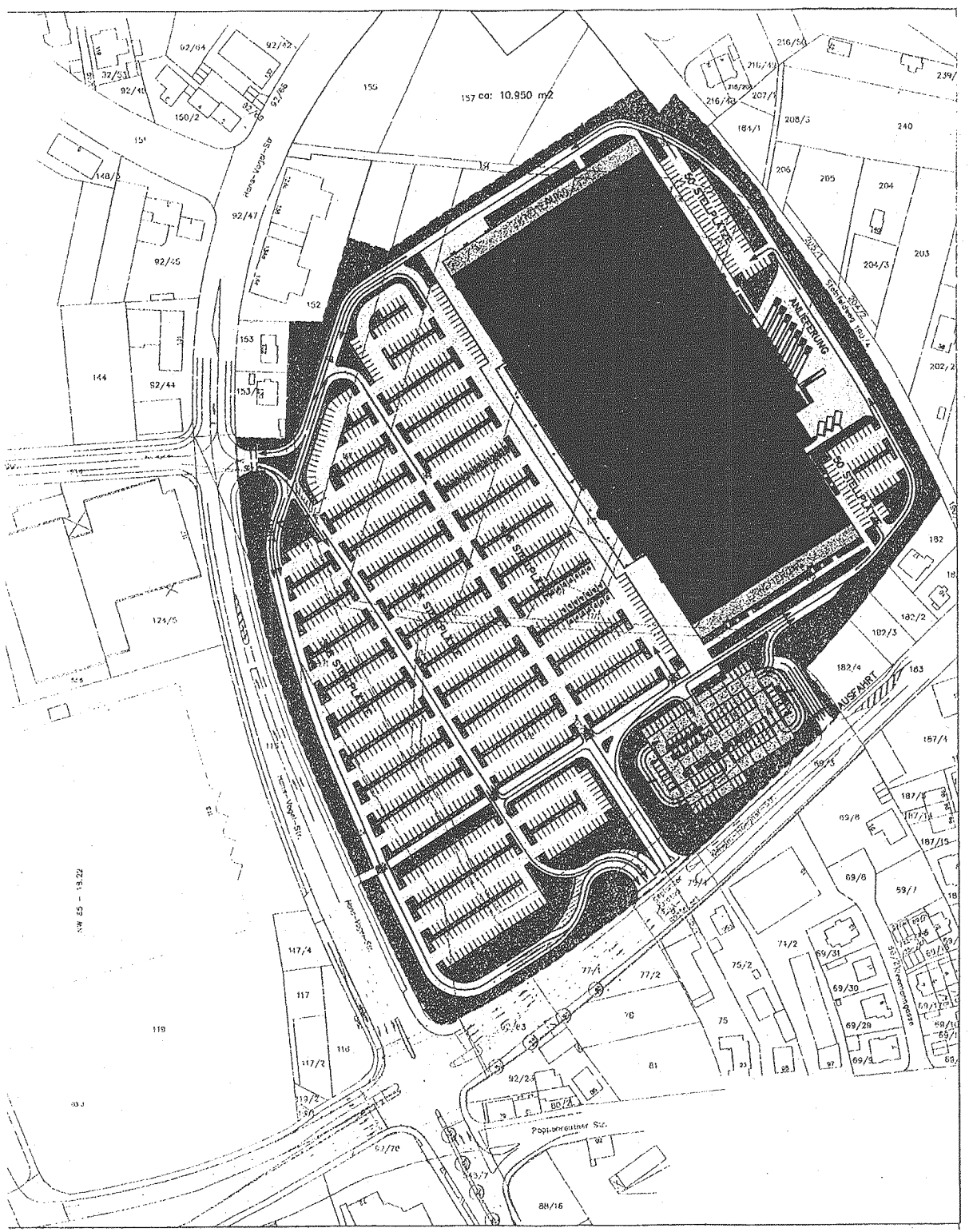
ARCHITEKT / PLANER / AUSFÜHRUNGSPLANUNG

GEZEICHNET	DATUM	OBJEKT-NR.	ZEICHNUNGS-NR.

FACHINGENIEUR / FIRMA

DARSTELLUNG

GEZEICHNET	DATUM	OBJEKT-NR.	ZEICHNUNGS-NR.



Anlage 4

INDEX	DATUM	ÄNDERUNGEN	
a	02.05.2002	Änderung gem. Verkehrsplanungsamt Fürth (Linksabbieger Poppenreuther Str.)	MaK

IKEA®

"This drawing is the property of Inter IKEA Systems B.V. and may, in no way other than for agreed purpose, be used, copied, reproduced or in any other manner made known to a third party, and shall after its intended use be returned to Inter IKEA Systems B.V.

© Inter IKEA System B.V. 1990 "

BAUHERR
IKEA-Verwaltungs GmbH
Am Wandersmann 2-4
65719 Hofheim-Wallau
TELEFON: 06122 / 997-0
TELEFAX: 06122 / 997 191-92

PROJEKT
IKEA FÜRTH

DARSTELLUNG
Übersichtsplan Verkehrs- und Gestaltungskonzept

DATUM/AKTUALISIERUNG	MASSSTAB	IKEA-ARCHIV-NR.
02.05.2002	~~1:2000~~	

ARCHITEKT / PLANER / ENTWURFSPLANUNG
LANDSCHAFT PLANEN & BAUEN
SCHLESISCHE STR. 27
10997 BERLIN
TELEFON 030 - 610 77 - 0, FAX 030 - 610 77 - 99

GEZEICHNET	DATUM	OBJEKT-NR.	ZEICHNUNGS-NR.
MaK	08.04.2002		

ARCHITEKT / PLANER / AUSFÜHRUNGSPLANUNG

GEZEICHNET	DATUM	OBJEKT-NR.	ZEICHNUNGS-NR.

FACHINGENIEUR / FIRMA

DARSTELLUNG

GEZEICHNET	DATUM	OBJEKT-NR.	ZEICHNUNGS-NR.

Beilage zur Bauantragssitzung

Beilage 6.6
zur Stadtratssitzung

Planungsverband Industrieregion Mittelfranken
222. Sitzung des Planungsausschusses – TOP 9

Raumordnungsverfahren für die Verlagerung und Erweiterung des IKEA-Einrichtungshauses in Fürth, Hans-Vogel-Straße/Wilhelm-Högner-Straße; Anhörungsverfahren

Beschluß

des Planungsausschusses des Planungsverbandes
Industrieregion Mittelfranken
vom 22. Juli 2002

- öffentlich -
- 24 : 2 Stimmen -

I. Dem Gutachten des Regionsbeauftragten bei der Regierung von Mittelfranken vom 10.07.2002 wird mit der Maßgabe zugestimmt, daß die Problematik der Verkehrsanbindung und der Nutzung der Altflächen durch entsprechende Auflagen der Höheren Landesplanungsbehörde zu lösen sind.

II. Verbandsgeschäftsstelle

Der Vorsitzende:

Für die Geschäftsstelle:

Für das Protokoll:

9.

REGIONSBEAUFTRAGTER
für die Industrieregion Mittelfranken (7) bei der REGIERUNG VON MITTELFRANKEN

Unser Geschäftszeichen	Auskunft erteilt	Tel. (09 81) 53-	Fax (09 81) 53-	Zimmer-Nr.	Ansbach,
800/RB 7- 8594.72		512	773	Th 5	10.07.2002

Regierung von Mittelfranken • Postfach 6 06 • 91511 Ansbach

Stadt Nürnberg eingegangen am 11. Juli 2002 Zentrale Dienste - Zentrale Einlaufstelle -

Beilage 6.7 zur Stadtratssitzung

Planungsverband
Industrieregion Mittelfranken

Hauptmarkt 18/IV

90317 Nürnberg

Planungsverband Industrieregion Mittelfranken 11. JULI 2002 eingegangen

Bezug:	Ihr Schreiben vom	Geschäftszeichen	(Telefon-) Gespräch vom, mit
	25.06.2002	SRD/PIM 222-Jä	

Betreff: Raumordnungsverfahren für die Verlagerung und Erweiterung des IKEA-Einrichtungshauses in Fürth, Hans-Vogel-Straße/Wilhelm-Högner-Straße;
Anhörungsverfahren

Anlagen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

die IKEA Verwaltungs GmbH hat die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens für die beabsichtigte Verlagerung und Erweiterung ihres bestehenden Einrichtungshauses in Fürth beantragt.

Der Neubau soll auf einer bislang unbebauten Fläche auf der dem derzeitigen Standort gegenüberliegenden Seite der Hans-Vogel-Straße errichtet werden. Um ihr Sortiment in zeitgemäßer Form anbieten zu können, plant die Firma IKEA eine Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche von derzeit 10.300 m² auf etwa 21.000 m² . Für das Möbelkernsortiment ist eine Verkaufsfläche von ca. 14.000 m² vorgesehen (bisher 6.100 m²), für Randsortimente eine Verkaufsfläche von insgesamt ca. 7.000 m² (bisher 4.200 m²), wobei die zentrenrelevanten Randsortimente etwa 5.000 m² und die nicht zentrenrelevanten Randsortimente ca. 2.000 m² Verkaufsfläche einnehmen sollen. Außerdem sind noch etwa 2.350 m² Serviceflächen (z.B. Restaurant, Kindergarten etc.) beabsichtigt.

Nach dem in Aufstellung befindlichen Ziel des Landesentwicklungsprogramms Bayern B IV 1.4.5 (Beschluss des Ministerrates vom 16.04.2002) sollen „Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in Unterzentren und zentralen Orten höherer Stufen sowie in Siedlungsschwerpunkten (geeignete zentrale Orte) ausgewiesen werden. Die Ausweisung soll in städtebaulich integrierter Lage mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgen. Vom Erfordernis der städtebaulich integrierten Lage kann in städtebaulichen Randlagen bei Einzelhandelsgroßprojekten, die nicht dem Verkauf von Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs dienen, ausnahmsweise abgesehen werden, wenn

- die Gemeinde den Nachweis des Fehlens geeigneter städtebaulich integrierter Standorte erbringt und

- bei Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten das Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen als oberste Landesplanungsbehörde im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern im Rahmen der landesplanerischen Über-

...

Hausanschrift: Promenade 27 (Schloss) 91522 Ansbach
Postfachanschrift: Postfach 6 06 91511 Ansbach
Telefon: Vermittlung (09 81) 53-0
Zentr. Telefax: (09 81) 53-2 06 und 53-4 56
Zentr. E-Mail-Adresse: poststelle@reg-mfr.bayern.de
Öffentliche Verkehrsmittel: Bushaltestellen Schlossplatz oder Bahnhof der Stadt- und Regionallinien

prüfung dem jeweiligen Vorhaben aufgrund übergeordneter Gesichtspunkte der räumlichen Ordnung und Entwicklung zustimmt.

Durch die Ausweisung von Flächen für die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten soll die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einrichtungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Einzelhandelsgroßprojekte dürfen, soweit in ihnen

- innenstadtrelevante Sortimente verkauft werden, bei
  a. Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs höchstens 25 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich, bei Siedlungsschwerpunkten ohne Nahbereich im Gemeindegebiet,

  b. Waren des sonstigen Bedarfs
     ° für die ersten 100.000 Einwohner höchstens 30 v.H.,
     ° für die 100.000 übersteigenden Einwohner höchstens 15 v.H., in den Oberzentren München, Nürnberg, Augsburg und Würzburg höchstens 10 v.H.
  der sortimentspezifischen Kaufkraft im jeweiligen Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels,

- nicht innenstadtrelevante Sortimente verkauft werden, höchstens 25 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im Einzugsbereich des jeweiligen Vorhabens,

abschöpfen.

In den geeigneten zentralen Orten der Stadt- und Umlandbereiche kann ausnahmsweise unter der Voraussetzung einer engen städtebaulichen, räumlich-funktionalen und verkehrsmäßigen Verflechtung mit der Kernstadt bei innenstadtrelevanten Sortimenten von Waren des sonstigen Bedarfs zusätzlich bis zu einer Obergrenze von 15 v.H. auf die nach Absatz 2 Satz 2, erstes Tiret, Buchst. b maßgebliche Kaufkraft der Kernstadt zurückgegriffen werden. Die Höhe der jeweils zulässigen Rückgriffsquote bemisst sich danach, ob der geeignete zentrale Ort in den Stadt- und Umlandbereichen

- der Verdichtungsräume München, Nürnberg/Fürth/Erlangen, Augsburg, Würzburg,
- der sonstigen Verdichtungsräume oder
- im ländlichen Raum

liegt. Unbeschadet dessen, kann bei Erscheinungsformen des großflächigen Einzelhandels, in denen das innenstadtrelevante Randsortiment von Waren des sonstigen Bedarfs einen generell notwendigen Bestandteil des Gesamtsortiments darstellt, die Obergrenze der Rückgriffsquote ausgeschöpft werden."

Die Stadt Fürth ist als Teil des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg/Fürth/Erlangen grundsätzlich für Einzelhandelsgroßprojekte geeignet. Durch die Lage am bisherigen Standort (Verlagerung lediglich auf die andere Straßenseite) kann von einer städtebaulich integrierten Lage ausgegangen werden. Auch bei Erweiterungen bestehender Einzelhandelsgroßprojekte steht die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Projektes im Mittelpunkt der Beurteilung:
Für die Beurteilung der Auswirkungen des o.a. Projektes können die Sortimente Möbel und nicht zentrenrelevante Waren zusammengefasst werden. Dabei ist von Pro-Kopf-Ausgaben von 569,- DM (EURO-Beträge liegen noch nicht vor) auszugehen. Im angenommenen Einzugsbereich mit 3.199.000 Einwohnern ergibt dies ein Kaufkraftpotential von 1,8208 Mrd. DM. Die Flächenleistung (Umsatz pro m² Verkaufsfläche) bei Möbeln und nicht zentrenrelevanten Randsortimenten wird mit 3.500,- DM angenommen. Der dann zu erwartende Umsatz würde lediglich ca. 3% der Kaufkraft im Einzugsbereich abschöpfen. Selbst wenn bei IKEA mit einem höheren Umsatz gerechnet wird, können wesentliche Auswirkungen auf die Versorgung im Einzugsbereich nicht angenommen werden. Zulässig wäre eine Abschöpfungsquote von max. 25 v.H.

Bei den zentrenrelevanten Randsortimenten ist von einem Verflechtungsbereich von 222.596 Einwoh-

...

nern auszugehen. In diesem Falle sind die Auswirkungen auf den Verflechtungsbereich zu splitten. Bei Waren des sonstigen Bedarfs aus den innenstadtrelevanten Sortimenten gilt für die ersten 100.000 Einwohner eine Abschöpfungsquote von 30 v.H. und für die darüber liegenden Einwohner von höchstens 15 v.H. (s.o.). Wenn Pro-Kopf-Ausgaben von 316,- DM zugrunde gelegt werden, dann sind 5.881 m² Verkaufsfläche möglich (die Flächenleistung bei diesen Sortimenten beträgt 2.600,- DM). Für die Erweiterung des IKEA-Einrichtungshauses sind 5.000 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente vorgesehen.
Somit gehen auch von den vorgesehenen zentrenrelevanten Randsortimenten keine wesentlichen Beeinträchtigungen aus.

Aus der Sicht der Regionalplanung wird deshalb empfohlen, der Verlagerung und Erweiterung des IKEA-Einrichtungshauses in Fürth zuzustimmen.

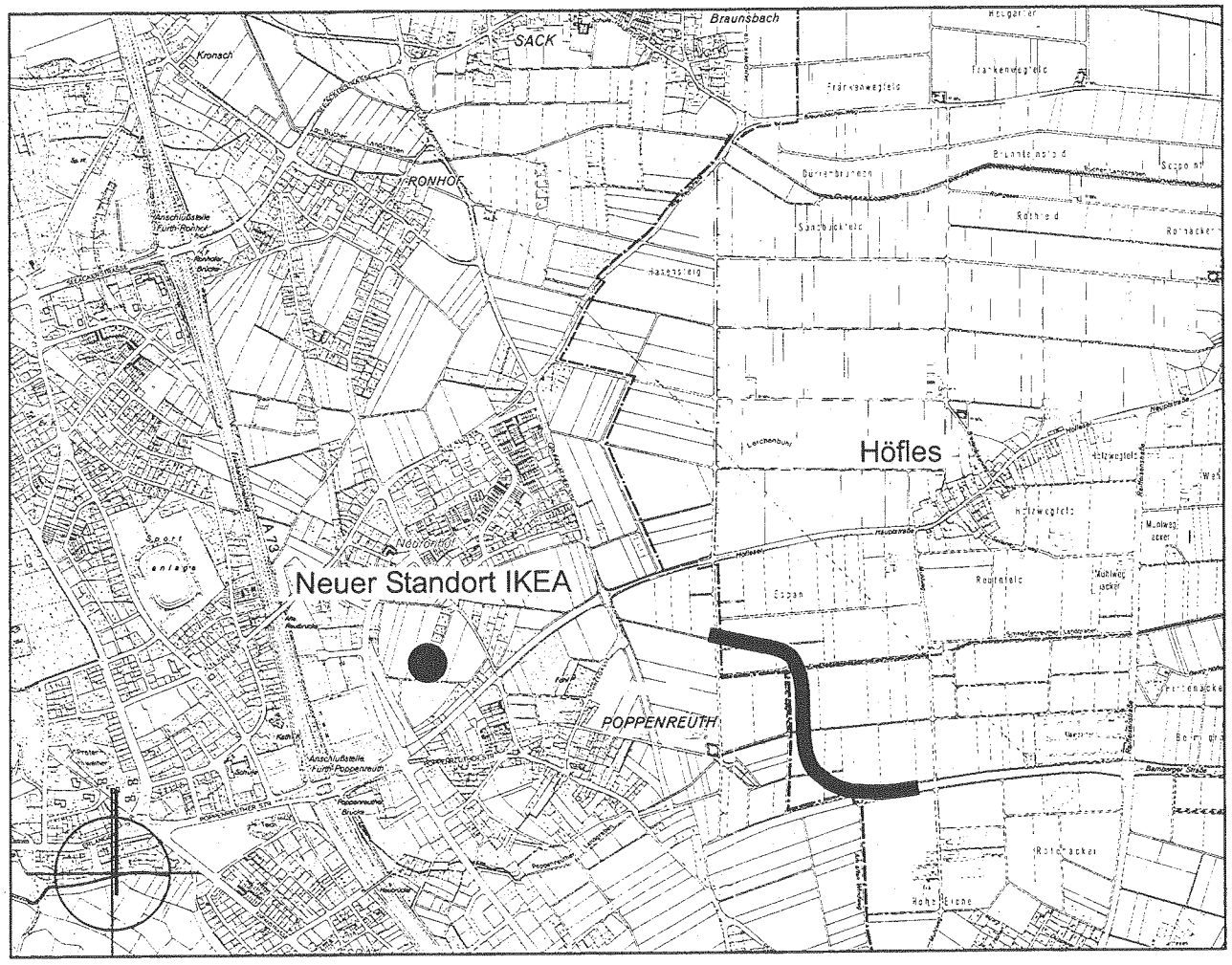
Mit freundlichen Grüßen

I.V.

Schneider
Regierungsdirektor

Beilage 6.8
zur Stadtratssitzung

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT NÜRNBERG MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN



Bamberger Straße

Trassenverlauf gemäß Vorentwurf FNP
(StR-Beschluss 13.12.2000)

Nürnberg, 15.08.2002
Stadtplanungsamt / Stpl 1-1

M 1:20 000

Beilage 6.9
zur Stadtratssitzung

Raumordnungsverfahren für die Verlagerung und Erweiterung des IKEA-Einrichtungshauses in Fürth, Hans-Vogel-Straße / Wilhelm-Hoegner-Straße;
Anhörungsverfahren
hier: - Stellungnahme der Stadt Nürnberg
- Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 24.07.2002

Stellungnahme der Stadt Nürnberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 17.06.2002 wurde die Stadt Nürnberg um Stellungnahme zum Raumordnungsverfahren für die Verlagerung und Erweiterung des IKEA-Einrichtungshauses in Fürth, Hans-Vogel-Straße / Wilhelm-Hoegner-Straße gebeten.

Durch die Planung sind die Belange der Stadt Nürnberg in erheblichem Maß berührt. Nicht zuletzt aufgrund der Lage des geplanten Vorhabens unmittelbar an der Stadtgrenze war es notwendig, mögliche Projektauswirkungen auf das Nürnberger Stadtgebiet durch eine Beteiligung der zuständigen Fachdienststellen sorgfältig abzuklären. Nachdem die Aussagen der zuständigen Fachdienststellen vorlagen, hat sich der Stadtrat der Stadt Nürnberg abschließend mit der Stellungnahme der Stadt Nürnberg befasst. Wie Ihnen mit Schreiben vom 29.07.2002 mitgeteilt wurde, war es aufgrund des genannten Vorgehens nicht möglich, die Stellungnahme fristgerecht vorzulegen.

Bezug nehmend auf die Behandlung in der Sitzung des Stadtrates am 25.09.2002 darf ich Ihnen nachfolgend die Stellungnahme der Stadt Nürnberg übergeben.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Planung zur Verlagerung und Erweiterung des IKEA-Einrichtungshauses mit Einschränkungen zugestimmt werden kann. Die Einschränkungen betreffen Maßgaben hinsichtlich der Nutzung des IKEA-Altstandortes sowie der Problematik der Verkehrsanbindung. Die Stadt Nürnberg schließt sich im Grundsatz damit dem Beschluss des Planungsausschusses des Planungsverbandes Industrieregion Mittelfranken vom 22.07.2002 an.

1. Nutzung am Altstandort

Für das vorhandene IKEA-Einrichtungshaus am Altstandort westlich der Hans-Vogel-Straße steht eine Nachnutzung als SB-Warenhaus zur Disposition. Grundsätzlich muss festgestellt werden, dass ohne Berücksichtigung der Verhältnisse am Altstandort eine abschließende Gesamtbetrachtung des Planungsvorhabens nicht vorgenommen werden kann. Dies gilt für die Beurteilung der Kaufkraftabschöpfung ebenso wie für die verkehrliche Bewertung oder die Abschätzung von Umweltfolgen.

Die Zustimmung der Stadt Nürnberg zur Verlagerung und Erweiterung des IKEA-Einrichtungshauses wird daher mit der Auflage gekoppelt, dass unabhängig von dem am Altstandort bestehenden Baurecht (rechtsverbindlicher Bebauungsplan) eine Einzelhandelsnachnutzung einer gesonderten landesplanerischen Überprüfung bedarf.

Im Hinblick auf die bereits heute hohe Verkehrsbelastung im Umfeld des IKEA-Standortes wird weiterhin vorgeschlagen, die für die Nachnutzung am Altstandort im Verkehrsgutachten zum IKEA-Neubau (ROV-Unterlagen, Anlage 6, S. 16) angenommenen Verkehrsmengen als zulässige Höchstgrenzen festzulegen. Die Annahme des Verkehrsgutachtens, dass das Einzugsgebiet einer möglichen Nachnutzung als SB-Warenhaus sich ausschließlich auf die Stadt Fürth beschränkt, kann aufgrund der Lage an der Stadtgrenze zu Nürnberg nicht geteilt werden.

2. Verkehrsanbindung

IKEA vergrößert seine Verkaufsflächen gegenüber dem Bestand erheblich. Diese Attraktivitätssteigerung wird zu einer Zunahme des Verkehrsaufkommens führen. Mit 1.100 Kfz/24 h werden dabei rund 11 % des prognostizierten Neuverkehrs der IKEA auf den Sektor Höfles (Höfleser Hauptstraße) und Kriegsopfersiedlung/Wetzendorf (Marktäckerstraße) entfallen.

Die Mehrbelastungen infolge des IKEA-Neubauvorhabens betreffen mit der Höfleser Hauptstraße und der Marktäckerstraße zwei Straßen, die bereits heute von Durchgangsverkehr stark belastet sind. Eine verkehrliche Entlastung ist hier nur durch den geplanten Neubau der Bamberger Straße / Wilhelm-Hoegner-Straße zu erreichen.

Der Neubau der Bamberger Straße / Wilhelm-Hoegner-Straße erfordert eine gemeinsame Trassenplanung der Städte Nürnberg und Fürth. Vorgesehen und mit der Stadt Fürth grob abgestimmt ist eine im Bereich der Stadtgrenze S-förmig verlaufende Trassenführung der Bamberger Straße, die nördlich von Poppenreuth an die geplante Wilhelm-Hoegner-Straße angebunden wird und über die Anschlussstelle Fürth-Poppenreuth eine günstige Verknüpfung mit dem Frankenschnellweg erhält. Detailabstimmungen mit der Stadt Fürth über die Trassenführung im Bereich der Stadtgrenze stehen noch aus.

Der durch die IKEA-Planung induzierte Mehrverkehr macht den geplanten Neubau der Bamberger Straße / Wilhelm-Hoegner-Straße umso dringlicher. Für die Zustimmung der Stadt Nürnberg zur Verlagerung und Erweiterung des IKEA-Einrichtungshauses gilt daher als Voraussetzung, dass der Trassenverlauf der geplanten Bamberger Straße / Wilhelm-Hoegner-Straße zwischen den Städten Nürnberg und Fürth verbindlich festgelegt sein muss.

Über die genannten Maßgaben hinaus werden seitens der Stadt Nürnberg folgende Hinweise zur vorgelegten Planung gegeben:

Kaufkraftabschöpfung

Auf der Grundlage der in den Antragsunterlagen dargelegten Verkaufsflächen wird davon ausgegangen, dass von einer Realisierung des geplanten IKEA-Erweiterungsprojektes in Fürth keine gravierenden Auswirkungen auf die für die Versorgung der Bevölkerung Nürnbergs wichtigen und die Einzelhandelszentralität Nürnbergs stützenden innerstädtischen Einzelhandels- bzw. Versorgungszentren in Nürnberg zu erwarten sind. Gleichwohl kann bei der derzeitigen schwierigen wirtschaftlichen Situation des Einzelhandels auch durch geringfügigen Umsatzausfall bei so genannten Grenzertragsbetrieben nicht ausgeschlossen werden, dass in Einzelfällen negative Folgen auftreten.

Flächeninanspruchnahme

Mit ca. 1.275 Stellplätzen sind mehr als zwei Drittel der insgesamt 1.800 Stellplätze des IKEA-Bauvorhabens ebenerdig vorgesehen. Ein wesentliches Ziel im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) ist es, den Flächenverbrauch in allen Lan-

desteilen zu reduzieren (Ziel A I 1.10). Einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden fordert auch das Baugesetzbuch in § 1a (1) ein. Eine Annäherung an diese Zielsetzung wäre durch einen höheren Anteil von Parkpaletten möglich.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Ulrich Maly