

Raumordnungsverfahren für die Verlagerung und Erweiterung des IKEA-Einrichtungshauses in Fürth;

Gegenstand und Verlauf des Verfahrens

I. Beschreibung des Vorhabens

Die Firma IKEA beabsichtigt ihr bestehendes Einrichtungshaus in Fürth, Hans-Vogel-Straße, auf eine bislang unbebaute Grundstücksfläche auf der dem derzeitigen Standort gegenüberliegenden Seite der Hans-Vogel-Straße zu verlagern und zu erweitern.

Um ihr Sortiment in zeitgemäßer Form anbieten zu können, ist eine Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche von derzeit ca. 10.300 m² auf ca. 21.000 m² vorgesehen. Das Möbelkernsortiment soll auf einer Verkaufsfläche von ca. 14.000 m² (bisher 6.100 m²) angeboten werden, Randsortimente auf einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 7.000 m² (bisher 4.200 m²), wobei die zentrenrelevanten Randsortimente etwa 5.000 m² und die nichtzentrenrelevanten Randsortimente rd. 2.000 m² Verkaufsfläche einnehmen sollen. Außerdem sind ca. 2.350 m² Serviceflächen (z. B. Restaurant, Kindergarten etc.) geplant.

Für das neue IKEA-Einrichtungshaus sind insgesamt etwa 1.800 Parkplätze vorgesehen, wovon ca. 525 Parkplätze in einem Parkdeck eingerichtet werden sollen, während die restlichen ca. 1.275 Stellplätze ebenerdig errichtet werden sollen.

Insgesamt sollen im neuen Einrichtungshaus etwa 320 Arbeitsplätze geschaffen werden. Davon werden ca. 200 Arbeitsplätze vom bisherigen an den neuen IKEA-Standort verlagert.

II. Angewandtes Verfahren

Auf Antrag der IKEA Verwaltungs GmbH und nach Vorlage der erforderlichen Projektunterlagen hat die Regierung von Mittelfranken als zuständige höhere Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 17.06.2002 gemäß Art. 23 Bayer. Landesplanungsgesetz (BayLplG) das Raumordnungsverfahren für die beabsichtigte Verlagerung und Erweiterung des IKEA-Einrichtungshauses in Fürth eingeleitet.

Die Beteiligten wurden gebeten, zu dem Vorhaben bis spätestens 23.08.2002 Stellung zu nehmen.

Die Beteiligten wurden darauf hingewiesen, dass

- vom Einverständnis mit dem Projekt ausgegangen wird, wenn bis zum festgesetzten Termin keine Äußerung vorliegt und
- das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens, den im Einzelfall vorgeschriebenen besonderen Verwaltungsverfahren nicht vorgeht und weder die danach erforderlichen öffentlich-rechtlichen Gestattungen noch privatrechtlichen Zustimmungen und Vereinbarungen ersetzt.

Die beteiligten Landratsämter wurden gebeten, die von dem Vorhaben betroffenen Mittelzentren und möglichen Mittelzentren zu hören und deren Äußerungen im Rahmen der eigenen Stellungnahme der Regierung zuzuleiten.

Gemäß Art. 23 Abs. 7 BayLplG wurde die Öffentlichkeit in das Vorhaben einbezogen. Im Amtsblatt der Stadt Fürth vom 03.07.2002 wurden Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung der Projektunterlagen bekannt gemacht. Die Unterlagen wurden in der Zeit vom 10.07. bis einschließlich 07.08.2002 im Sachgebiet Stadtentwicklung öffentlich ausgelegt.

Begründung der landesplanerischen Beurteilung

Beurteilung des Vorhabens anhand der einschlägigen Erfordernisse der Raumordnung

Maßstab für die Beurteilung des Vorhabens sind neben den Raumordnungsgrundsätzen gemäß § 2 Raumordnungsgesetz (ROG) und Art. 2 Bayer. Landesplanungsgesetz (LplG) die im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) - Fortschreibungsentwurf vom 24.07.2001 - und in den Regionalplänen, hier vor allem im Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (RP 7), enthaltenen Ziele der Raumordnung sowie sonstige Erfordernisse der Raumordnung. Darüber hinaus ist die Gemeinsame Bekanntmachung der Bayer. Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen, für Wirtschaft und Verkehr und des Innern vom 06.07.1992 zur Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten in der Landesplanung und Bauleitplanung heranzuziehen.

1. Überfachliche Erfordernisse

1.1 Raumstruktur

Die Stadt Fürth zählt nach Anhang 1 zu LEP A II 1.2 zum großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen. Gemäß § 2 Abs. 1 Ziff. 5 ROG sollen in Verdichtungsräumen die Funktionen dieser Räume als Wohn-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren gesichert werden bzw. ist auf den Ausbau von Dienstleistungen und andere Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen hinzuwirken.

Die Verdichtungsräume sollen nach LEP A II 2.1.1 so geordnet und entwickelt werden, dass sie u. a. für ihre Bevölkerung attraktive Lebensräume bilden, ihre Schrittmacherfunktion für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen und als leistungsfähige Wirtschaftsstandorte im großräumigen, deutschen europäischen und globalen Wettbewerb bestehen können. Die großen Verdichtungsräume sollen gem. LEP A II 2.1.4 in die Lage versetzt werden, dass sie ihre jeweils spezifischen Aufgaben zur Sicherung Bayerns als Lebensraum und Wirtschaftsstandort sowie für die regionale und überregionale Entwicklung innerhalb des Landes wahrnehmen können. Der große Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen soll als wirtschaftlicher Impulsgeber und kulturelles Zentrum für den nordbayerischen Raum sowie in seiner Brückenfunktion zu den mitteleuropäischen Ländern gestärkt und weiterentwickelt werden.

Nach RP 7 A II 3.1.1 soll der große Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen als regionaler und überregionaler Bevölkerungs- und Siedlungsschwerpunkt gestärkt und funktionsfähig erhalten werden. Insbesondere soll gem. RP 7 A II 3.1.2 auf die Stärkung der Wirtschaftsstruktur durch Erhaltung und strukturelle Verbesserung des produzierenden Gewerbes sowie den Ausbau des Dienstleistungsbereichs hingewirkt werden.

Einzelhandelsgroßprojekte können grundsätzlich dazu beitragen, die Zentralität der Stadt Fürth und damit des großen Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen zu festigen und zu erhöhen. Das Vorhaben unterstützt damit die landes- und regionalplanerischen Ausbauziele für diesen Raum.

1.2 Zentrale Orte

Die Stadt Fürth ist nach Anhang 10 zu LEP A III 2.1.3.2 und 2.2.2.1 Teil des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg/Fürth/Erlangen. Oberzentren sollen nach LEP A III 2.1.9.1 als Schwerpunkte von überregionaler Bedeutung die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten, höheren Bedarfs versorgen.

Nach RP 7 A V 2.1 soll das gemeinsame Oberzentrum Nürnberg/Fürth/Erlangen zur Erfüllung seiner oberzentralen Versorgungsaufgaben für die gesamte Region gestärkt werden. Eine Weiterentwicklung der oberzentralen Funktionen entsprechend seiner großen Bedeutung für den gesamten nordbayerischen Raum soll angestrebt, seine Bedeutung als überregionales Versorgungszentrum gesichert werden.

Mit seinem speziellen Sortiment und seinem Einzugsbereich, der weit über das gemeinsame Oberzentrum Nürnberg/Fürth/Erlangen hinausreicht, ist das geplante IKEA-Einrichtungshaus in Fürth geeignet, die Wirtschaftsstruktur im gemeinsamen Oberzentrum zu verbessern und seine Standortattraktivität zu erhöhen.

2. Fachliche Erfordernisse

2.1 Gewerbliche Wirtschaft/Handel

Bei der Beurteilung des Vorhabens unter fachlichen Gesichtspunkten des Handels sind insbesondere die einzelhandelsrelevanten Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans Industrieregion Mittelfranken (RP 7) heranzuziehen.

Nach LEP B II 1.2.1.1 soll auf eine Vielfalt von Handelsbetrieben unterschiedlicher Größen, Betriebsarten und Angebotsformen sowie die notwendige Dichte von Handelseinrichtungen hingewirkt werden.

Einzelhandelseinrichtungen in zentralen Orten sollen die Bevölkerung ihres jeweiligen Nahbereichs mit Waren des örtlichen, kurzfristigen Bedarfs wahrnehmen und die Deckung des überörtlichen Bedarfs innerhalb des zugeordneten Verflechtungsbereichs ermöglichen. Dabei soll die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (vgl. LEP B II 1.2.1.3). Nach LEP B II 2 soll der Bestand einer breiten Schicht leistungsfähiger kleiner und mittlerer Unternehmen sowie der freien Berufe gesichert werden. Im Vordergrund steht dabei vor allem die Versorgung der Bevölkerung und der Gewerbetreibenden mit Gütern und Dienstleistungen sowie die Bereitstellung eines wohnortnahen, qualifizierten und breit gefächerten Arbeits- und Ausbildungsangebotes.

Entscheidender Maßstab für die Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten ist das seit 01.08.2002 in Kraft getretene spezielle Ziel des LEP zu Einzelhandelsgroßprojekten:

„Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte sollen 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 einbringt 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 Überprüfung dem jeweiligen Vorhaben auf Grund 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 Abs. 2 Satz 2, erstes Tilet, 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.“

2.1.1 Standorteignung

Als Teil des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg/Fürth/Erlangen erfüllt die Stadt Fürth grundsätzlich die Standortvoraussetzung für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojekts.

2.1.2 Städtebauliche Integration

Städtebaulich integriert sind Standorte in einem - insbesondere baulich verdichteten - Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen, die Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzepts mit besonderer Berücksichtigung der Aspekte Städtebau, Verkehr sowie Einzelhandel und Dienstleistungen sind. Ein wesentliches Kennzeichen der städtebaulichen Integration eines Standortes ist neben einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) auch ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich.

Die geplante Grundstücksfläche befindet sich in einem Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen. In der näheren Umgebung befinden sich weitere großflächige Einzelhandelsgeschäfte. Der Standort besitzt darüber hinaus einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich.

Die Anhörung zeigte, dass der Standort unstrittig als städtebaulich integriert angesehen werden kann.

2.1.3 Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Eine qualifizierte Anbindung an den ÖPNV liegt vor, wenn das anzubindende Vorhaben zu seinen Betriebszeiten durch eine dauerhaft eingerichtete ÖPNV-Linie in angemessener Weise erreichbar ist. Die Erschließung ist insbesondere dann angemessen, wenn in unmittelbarer Nähe des Vorhabens ein Haltepunkt mit Verkehrsmitteln von hinreichender Qualität und Kapazität mit dem ÖPNV-Netz verbunden ist und dieser in zumutbarer Weise mit einer angemessenen Taktfrequenz erreichbar ist.

In unmittelbarer Umgebung des Standortes befinden sich Haltepunkte mehrerer innerstädtischer Buslinien. Damit kann von einer qualifizierten Anbindung des Vorhabens an den bestehenden ÖPNV ausgegangen werden, wenngleich, wie die Einbeziehung der Öffentlichkeit zeigte, eine Verbesserung der ÖPNV-Anbindung wünschenswert erscheint.

2.1.4 Orientierung am Einzugs- bzw. Verflechtungsbereich

Im geplanten IKEA Möbel- und Einrichtungshaus sollen sowohl Möbel und nicht innenstadtrelevante Randsortimente als auch innenstadtrelevante Randsortimente angeboten werden. Die Grundlage für die Unterscheidung stellt die sog. Ulmer Liste dar.

2.1.4.1 Möbel und nicht innenstadtrelevante Randsortimente

Nach der Ulmer Liste zählen von den angebotenen Sortimenten das Möbel-Kernsortiment sowie Farben, Lacke, Tapeten, Teppichböden, Bodenbeläge, Fliesen, Sanitär, Keramik und Pflanzen zu den nicht innenstadtrelevanten Sortimenten. Auf Grund des IKEA-Flächenprogramms ergibt sich hieraus eine Verkaufsfläche von 15.750 m².

Als Bezugsgröße ist bei den nicht innenstadtrelevanten Sortimenten für die Ermittlung der Kaufkraftabschöpfung vom Einzugsbereich des Vorhabens auszugehen. Nach dem Markt- und Standortgutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg (GMA) umfasst der Einzugsbereich des IKEA-Möbel- und Einrichtungshauses in Fürth etwa 3,2 Mio. Einwohner.

Der Landesverband des Bayer. Einzelhandels e. V.- Bezirk Mittelfranken - hält diesen Einzugsbereich als zu groß bemessen und geht seinerseits nur von einem Einzugsbereich von etwa 1,8 Mio. Einwohnern aus. Hiesigen Erachtens erscheint der Einzugsbereich der GMA plausibel. Diese Einschätzung begründet sich auf dem sehr speziellen Sortiment der Firma IKEA und der Tatsache, dass das IKEA-Haus in Fürth den einzigen IKEA-Standort in ganz Nordbayern darstellt.

Selbst wenn man sich der Auffassung des LBE Mittelfranken anschließt, errechnet sich auf der Grundlage der von der BBE-Handelsberatung München ermittelten durchschnittlichen sortimentsbezogenen Pro-Kopf-Ausgaben und der durchschnittlichen Flächenleistungen entsprechender Einzelhandelsbetriebe für das von der Firma IKEA beabsichtigte Möbel-Kernsortiment und die nicht innenstadtrelevanten Randsortimente eine Abschöpfungsquote von insgesamt 5 %.

Damit bleibt das erweiterte IKEA-Möbel- und Einrichtungshaus weit unter der maximal zulässigen Abschöpfungsquote von 25 % und orientiert sich mit diesem Sortimentsbereich eindeutig an der Größe des Einzugsbereichs, selbst unter Zugrundelegung eines Einzugsbereichs mit nur 1,8 Mio. Einwohner.

2.1.4.2 Innenstadtrelevante Sortimente

Zu den innenstadtrelevanten Sortimenten des Vorhabens zählen nach der Ulmer Liste die im Flächenprogramm der Firma IKEA aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente zuzüglich Elektroküchengeräte. Die Gesamtverkaufsfläche für diesen Sortimentsbereich beläuft sich damit auf 5.250 m². Davon entfallen auf Lebensmittel 180 m², auf die sonstigen innenstadtrelevanten Sortimente 5.070 m² Verkaufsfläche.

Die vorgesehene Verkaufsfläche von lediglich 180 m² für Lebensmittel/schwedische Spezialitäten kann außer Betracht bleiben.

Bei den sonstigen innenstadtrelevanten Sortimenten ist als Bezugsgröße für die Ermittlung der Kaufkraftabschöpfung der Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels der Standortgemeinde heranzuziehen. Nach der Grundlagenuntersuchung der Gesellschaft für Konsum- und Absatzforschung Nürnberg (GfK) umfasst der Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels der Stadt Fürth etwa 222.600 Einwohner.

Unter Berücksichtigung der Daten der BBE-Handelsberatung München (es liegen nur DM-Werte vor) bezüglich der durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben für das sonstige zentrenrelevante Randsortiment von Möbel- und Einrichtungshäusern von 316,00 DM/a sowie der durchschnittlichen Flächenleistungen entsprechender Betriebe in Höhe von 2.600,00 DM/m²-Verkaufsfläche, zeigt sich, dass sich die geplante Verkaufsfläche für das sonstige innenstadtrelevante Randsortiment (5.070 m²) insgesamt an der Größe

des maßgeblichen Verflechtungsbereichs orientiert. Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird zu 86 % ausgeschöpft.

Dem Landesverband des Bayer. Einzelhandels e. V. - Bezirke Oberfranken, Unterfranken und Mittelfranken - deren Berechnungen sich auf anderes Datenmaterial stützten und die zu geringeren Verkaufsflächen kamen, kann nicht gefolgt werden.

Betrachtet man die einzelnen geplanten Sortimentsbereiche getrennt, so zeigt sich, dass sich mit Ausnahme des Sortimentsbereichs GPK (Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Küchenbedarf, Kunstgewerbe), alle übrigen Bereiche an der Größe des maßgeblichen Verflechtungsbereichs orientieren.

Zum Sortimentsbereich GPK:

Dieser Bereich setzt sich aus folgenden Sortimenten und den jeweils geplanten Verkaufsflächen zusammen:

Glas, Porzellan, Keramik	520 m ²
Haushaltswaren, Küchenbedarf	490 m ²
Kunstgewerbe	390 m ²

Insgesamt 1.400 m².

Nach den Struktur- und Marktdaten der BBE-Handelsberatung München liegen die Pro-Kopf-Ausgaben für GPK bei durchschnittlich 76,00 DM/a und die durchschnittliche Flächenleistung derartiger Geschäfte bei 5.600,00 DM/m²-Verkaufsfläche.

Nachdem zwischen den Städten Nürnberg und Fürth eine enge städtebauliche, räumlich-funktionale und verkehrsmäßige Verflechtung besteht, kann für die Berechnung der maximal zulässigen Verkaufsfläche zum Teil auch auf das Kaufkraftpotenzial der Stadt Nürnberg zurückgegriffen werden. Da das innenstadtrelevante Randsortiment von Waren des sonstigen Bedarfs bei Vollsortiment-Möbelhäusern einen notwendigen Bestandteil des Gesamtsortiments darstellt, kann hier die Rückgriffsquote bis zu einer Obergrenze von 15 % ausgeschöpft werden (vgl. Ziff. 2.9.4 der Handlungsanleitung zur landesplanerischen Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten des StMLU vom 31.07.2002).

Unter Berücksichtigung der o. a. Ausführungen ergibt sich für den Sortimentsbereich Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Kunstgewerbe eine maximal zulässige Verkaufsfläche von ca. 900 m².

2.1.5 Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Orte

Da von dem geplanten Möbel- und Einrichtungshaus überwiegend Waren des gehobenen und spezialisierten, höheren Bedarfs angeboten werden, kann davon ausgegangen werden, dass sich das Vorhaben allenfalls auf die berührten (möglichen) Mittel- und Oberzentren negativ auswirken kann.

Auf Grund der ermittelten Kaufkraftabschöpfung beim Möbel-Kernsortiment und des nicht innenstadtrelevanten Randsortiments von etwa 5 % (s. Ziff. 2.1.4.1), ist nicht zu erwarten, dass dadurch die Funktionsfähigkeit der berührten Mittel- und Oberzentren mehr als nur unwesentlich beeinträchtigt wird.

Eine Reihe von Mittel- und Oberzentren sowohl aus dem mittelfränkischen als auch aus dem oberfränkischen und unterfränkischen Einzugsgebiet sowie aus der Oberpfalz befürchten erhebliche Beeinträchtigungen ihrer Funktionsfähigkeit durch die beabsichtigte Erweiterung der innenstadtrelevanten Randsortimente. Im gleichen Sinn haben sich auch der Landesverband des Bayer. Einzelhandels - Bezirk Unterfranken -, die Industrie- und Handelskammer Regensburg, die Handwerkskammer für Mittelfranken und der Landesverband des Bayer. Einzelhandels - Bezirk Mittelfranken geäußert.

Die vorgebrachten Befürchtungen und Bedenken erscheinen aus landesplanerischer Sicht prinzipiell nicht unverständlich. Generell kann durchaus nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass in einzelnen zentralen Orten in bestimmten Sortimentsbereichen durch Kaufkraftentzüge spürbare Beeinträchtigungen eintreten können. Allerdings ist zu sehen, dass die geplanten Verkaufsflächen des Vorhabens - mit Ausnahme des Sortimentsbereichs Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Küchebedarf, Kunstgewerbe - im landesplanerisch zulässigen Rahmen liegen, sodass davon ausgegangen werden kann, dass durch die angebotenen innenstadtrelevanten Sortimente - mit o. g. Ausnahme - die Funktionsfähigkeit der berührten Mittel- und Oberzentren nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Bei Reduzierung der Verkaufsfläche für Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Küchenbedarf, Kunstgewerbe von geplanten 1.400 m² auf maximal 900 m² dürfte auch dieser Sortimentsbereich zu keiner mehr als nur unwesentlichen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der berührten zentralen Orte führen.

Von einer unter landesplanerischen Gesichtspunkten bedeutsamen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt von Fürth kann h. E. nicht ausgegangen werden, wengleich örtliche Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden können. Es liegt in der Planungshoheit und der Entscheidungsbefugnis der Stadt Fürth ggf. mit entsprechenden Maßnahmen gegenzusteuern.

2.1.6 Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung

Das in Möbel- und Einrichtungshäusern angebotene Möbel-Kernsortiment und die nicht zentrenrelevanten Randsortimente sind überwiegend dem länger- und langfristigen Warenbedarf zuzurechnen, für deren Kauf der Kunde in der Regel bereit ist, längere Wege und Fahrzeiten auf sich zu nehmen. Insofern und auch im Hinblick auf die für diesen Sortimentsbereich ermittelte Abschöpfungsquote (s. Ziff. 2.1.4.1), ist nicht zu erwarten, dass durch die erweiterten Verkaufsflächen die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens mehr als nur unwesentlich beeinträchtigt wird.

Eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Warenversorgung im Bereich der zentrenrelevanten Randsortimente befürchten die Industrie- und Handelskammer Regensburg und die Städte Schwabach, Höchststadt a. d. Aisch und Hilpoltstein.

Zwar handelt es sich bei den hier angebotenen Sortimenten zum Teil eher um Waren des mittelfristigeren Bedarfs, in Anbetracht der errechneten Abschöpfungsquoten für die einzelnen Sortimente und in einem Falle der reduzierten Verkaufsflächen (GPK, Haushaltswaren etc.) ist nicht mit erheblichen negativen strukturellen Veränderungen in der räumlichen Versorgungsqualität im Einzugsgebiet zu rechnen.

2.2 Verkehrerschließung

Der Planungsverband Industrieregion Mittelfranken (RP 7), die Stadt Nürnberg, die Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken, der Bund Naturschutz in Bayern e. V., die Autobahndirektion Nordbayern, das Straßenbauamt Nürnberg sowie der Arbeitskreis Dorfgestaltung Poppenreuth, das Evangelisch-Lutherische Pfarramt St. Peter und Paul Poppenreuth und betroffene Anwohner halten die Verkehrsanbindung des Vorhabens für nicht ausreichend, insbesondere auch im Hinblick auf eine bereits angedachte Nachfolgenutzung des bisherigen IKEA-Komplexes als Standort für einen Verbrauchermarkt.

- Die Anschlussstelle Fürth-Poppenreuth der A 73 ist nach einhelliger Auffassung bereits heute stark belastet, sodass es in den Spitzenzeiten zu Überlastungen mit Rückstauungen kommt. Durch die beabsichtigte Erweiterung des IKEA-Einrichtungshauses und die eventuelle Errichtung eines weiteren verkehrsintensiven Einzelhandelsgroßprojekts wird die Anschlussstelle Fürth-Poppenreuth künftig noch stärker als bisher belastet werden.

Im Verkehrsgutachten des Büros NOVAPLAN wird festgestellt, dass der prognostizierte Mehrverkehr an der Anschlussstelle Fürth-Poppenreuth bewältigt werden kann, wenn Veränderungen an den Schaltplänen der Lichtsignalanlagen an den Auffahrten vom Frankenschnellweg (A 73) zur

Poppenreuther Straße vorgenommen werden. Weiterhin wird im Gutachten festgestellt, dass weitere Detailuntersuchungen notwendig sind, um die Leistungsfähigkeit dieser Kreuzung zu gewährleisten.

Die Autobahndirektion Nordbayern fordert, dass ein Rückstau des Verkehrs auf die A 73 durch geeignete Maßnahmen verhindert wird und die Vorlage eines schlüssigen und nachvollziehbaren Leistungsnachweises unter Berücksichtigung der Steuerungspläne der bestehenden Lichtsignalanlagen.

Den Forderungen der Autobahndirektion Nordbayern ist aus landesplanerischer Sicht zu folgen. Gewerbliche Siedlungsflächen sollen nach LEP B VI 2.9 nur an Standorten mit guter überregionaler Verkehrsanbindung ausgewiesen werden (s. auch LEP B VI 1.2). Die Verdichtungsräume sollen im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung so geordnet und entwickelt werden, dass sie u. a. den besonderen Anforderungen an die Bewältigung von Massenverkehrsaufkommen Rechnung tragen können. Die Sicherheit der Verkehrswege ist Gegenstand des allgemeinen fachlichen Ziels LEP B V 1.1.1.

Den von der Autobahndirektion Nordbayern geltend gemachten Forderungen kann mit der unter A.3 erfolgten Maßgabe unter landesplanerischen Gesichtspunkten Rechnung getragen werden.

- Nach Auffassung der Stadt Nürnberg erfordert der durch das Vorhaben induzierte Mehrverkehr dringend den geplanten Neubau der Bamberger Straße/Wilhelm-Högner-Straße. Die Stadt Nürnberg macht ihre Zustimmung zur beabsichtigten Erweiterung und Verlagerung des IKEA-Einrichtungshauses von der verbindlichen Festlegung des Trassenverlaufs der Bamberger Straße/Wilhelm-Högner-Straße zwischen den Städten Nürnberg und Fürth abhängig. Auch seitens der Anwohner im Umfeld des Standortes, die sich im Rahmen der Einbeziehung der Öffentlichkeit geäußert haben, wird der Bau der Bamberger Straße/Wilhelm-Högner-Straße gefordert.

Das Verkehrsgutachten des Büros NOVAPLAN kommt zu dem Ergebnis, dass der entstehende Mehrverkehr von den bestehenden Straßen und Kreuzungen im Umfeld des Vorhabens aufgenommen werden kann, wenn Veränderungen an den Ampelschaltungen im fraglichen Bereich vorgenommen wurden. Der Bau der Bamberger Straße/Wilhelm-Högner-Straße ist danach nicht zwingend notwendig. Das Anhörungsverfahren brachte ebenso keine Erkenntnisse über die Notwendigkeit dieser Straßen. Die Sinnhaftigkeit dieser Straßenverbindung mag außer Frage stehen, aus landesplanerischer Sicht kann der Forderung der Stadt Nürnberg nicht gefolgt werden, die verbindliche Trassenfestlegung zu verlangen.

Im Übrigen ist anzumerken, dass Adressat des Raumordnungsverfahrens die Firma IKEA ist, der es von sich aus nicht möglich wäre, eine derartige Maßgabe in der landesplanerischen Beurteilung zu erfüllen.

In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass die Stadt Nürnberg und die Stadt Fürth aufeinander abgestimmte Trassenverläufe der beiden Straßen in ihren Flächennutzungsplan-Entwürfen dargestellt haben.

- Im Rahmen der Einbeziehung der Öffentlichkeit wurde vom Arbeitskreis Dorfgestaltung Poppenreuth, vom Evangelisch-Lutherischen Pfarramt St. Peter und Paul Poppenreuth und von betroffenen Anwohnern gefordert, den ÖPNV im Umfeld des Vorhabens zu stärken sowie Verbesserungen für Fußgänger und Radfahrer, insbesondere für die Schulkinder aus Poppenreuth, die die Pestalozzischule besuchen, vorzunehmen.

Diese Forderungen entsprechen landesplanerischen Zielen (vgl. LEP A II 2.1.1, B V 1.1.1, B V 1.2, B V 1.5.1). Es wird angeregt, diesen Forderungen in Zusammenarbeit mit der Stadt Fürth Rechnung zu tragen.

2.3 Natur und Landschaft

2.3.1 Orts- und Landschaftsbild

Der Bund Naturschutz in Bayern e. V., der Arbeitskreis Dorfgestaltung Poppenreuth, die Stadtheimatspflegerin, das Evangelisch-Lutherische Pfarramt St. Peter und Paul Poppenreuth und betroffene Anwohner befürchten negative Auswirkungen des Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild.

Die derzeit noch von Bebauung freie Fläche dient u. a. als Pufferfläche zwischen der bestehenden Gewerbeansiedlung im Westen des Standorts entlang der Hans-Vogel-Straße und dem eher dörflich strukturierten Bereich im Osten und Süden des Planungsgebiets. Das geplante Möbel- und Einrichtungshaus führt zweifelsfrei zu einer starken Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes im Randbereich von Poppenreuth. Auf Grund der vorhandenen Siedlungsstrukturen, insbesondere des Gewerbegebiets entlang der Hans-Vogel-Straße, welche unter dem Gesichtspunkt des Orts- und Landschaftsbildes als Vorbelastung zu sehen sind, kann eine Bebauung der fraglichen Grundstücksflächen nicht grundsätzlich abgelehnt werden.

Nach LEP B I 2.2.4 sollen die Landschaften Bayerns in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit erhalten werden. Das charakteristische Relief, die landschaftsprägenden Gewässer, die standort- und nutzungsbedingten Vegetations- und Bewirtschaftungsformen sowie die landschaftstypischen Bauweisen sollen erhalten und fortentwickelt werden (s. auch LEP B VI 1 S. 3).

Nach LEP B III 5.1.6 sollen historische Ortskerne der Dörfer und Städte unter Wahrung ihrer städtebaulichen Strukturen und ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Bausubstanz dauerhaft gesichert werden. Dies bedeutet, dass bei Planungen und Maßnahmen auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen ist und unvermeidbare ungünstige Auswirkungen so gering wie möglich zu halten sind. In Anbetracht der Nähe des Bauvorhabens zum Ortsteil Poppenreuth mit seinem für das Knoblauchsland typischen Erscheinungsbild und dem charakteristischen Kirchturm von St. Peter und Paul wird eine behutsame Einbindung des Vorhabens durch möglichst geringe Bauhöhen und z. B. durch Wand- und Dachbegrünungen sowie Begrünungsmaßnahmen im Parkplatz- und Randbereich für unbedingt erforderlich erachtet.

Unter Berücksichtigung der o. a. Forderungen steht das Vorhaben in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung (Maßgabe A.4).

Auf die im Rahmen der Einbeziehung der Öffentlichkeit geäußerten diesbezüglichen Anregungen wird hingewiesen.

2.3.2 Landschaftsverbrauch

Hinsichtlich der im Planungsbereich bestehenden Strukturelemente wie Hecken, Einzelbäume und Gehölzgruppen wird aus naturschutzfachlicher Sicht festgestellt, dass die vorhandenen Strukturen die Grundstücksflächen gliedern, jedoch auf Grund der geringeren Ausdehnung der Insellage sowie der umfangreichen Störeinflüsse (Kleingartennutzung, Gartenbaubetriebe) keinen höheren Biotopwert aufweisen. Der durch das Vorhaben verursachte Landschaftsverbrauch erfordert jedoch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. BauGB, BayNatSchG, BNatSchG.

Die Stadt Nürnberg, der Bund Naturschutz in Bayern e. V., der Arbeitskreis Dorfgestaltung Poppenreuth sowie betroffene Anwohner fordern eine Reduzierung der geplanten Flächenverbrauchs.

Unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten ist die Regierung von Mittelfranken der Auffassung, dass hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima auf eine Verringerung der versiegelten Flächen hinzuwirken ist, insbesondere durch Verringerung der ebenerdig angelegten Parkflächen oder durch die Verwendung versickerungsfähiger Bodenbeläge.

Die Minimierung der Flächeninanspruchnahme entspricht LEP A I 1.10, wonach der Flächenverbrauch in allen Landesteilen reduziert werden soll sowie LEP B VI 1.1 wonach zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden u. a. die Erfordernisse flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen berücksichtigt und die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering gehalten werden sollen.

Bei Berücksichtigung der o. a. Forderungen steht das Vorhaben in Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung (Maßgabe A.5).

III. Raumordnerische Gesamtabwägung

Auf Grund der einschlägigen Erfordernisse der Raumordnung, der Ergebnisse des Anhörungsverfahrens einschließlich der Einbeziehung der Öffentlichkeit und der raumordnerischen Bewertung der Einzelaspekte lässt sich zusammenfassend feststellen:

Wie in C.I.1 ausgeführt, kann das Vorhaben dazu beitragen, die Wirtschaftsstruktur und die Zentralität des großen Verdichtungsraums und des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg/Fürth/Erlangen im Allgemeinen und die der Stadt Fürth als Standort des Vorhabens im Besonderen zu verbessern.

Die im Anhörungsverfahren vielfach geäußerten Befürchtungen hinsichtlich negativer Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Orte und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens erscheinen zwar teilweise nachvollziehbar, angesichts der in Abschnitt C.I.2.1.4 dargestellten Ergebnisse zur Kaufkraftabschöpfung ist jedoch - mit Ausnahme des Sortimentsbereichs GPK/Haushaltswaren, Küchenbedarf, Kunstgewerbe - nicht zu erwarten, dass die Beeinträchtigungen so wesentlich sind, dass sich daraus die Notwendigkeit einer Reduzierung der Verkaufsflächen oder gar einer Ablehnung des Vorhabens ergibt.

Die Maßgaben A.1 und A.2 sollen sicherstellen, dass bei der Verwirklichung des Vorhabens die der landesplanerischen Überprüfung zugrunde liegende Planung hinsichtlich Verkaufsflächenumfang und Sortimentsstruktur eingehalten wird.

Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft sowie des Verkehrs haben sich keine Gesichtspunkte ergeben, die dem Projekt aus landesplanerischer Sicht grundsätzlich entgegenstehen. Bei Beachtung der unter A.3 bis A.5 gesetzten Maßgaben kann das Vorhaben mit den berührten Belangen in Einklang gebracht werden.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass das Vorhaben bei Berücksichtigung der in Abschnitt A enthaltenen Maßgaben mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

D. Abschließende Hinweise

1. Diese landesplanerische Beurteilung greift den im Einzelfall vorgeschriebenen Verwaltungsverfahren nicht vor und ersetzt weder danach erforderlich öffentlich-rechtliche Vereinbarungen.
2. Eine raumordnerische Umweltverträglichkeitsprüfung war nicht durchzuführen, nachdem überörtlich raumbedeutsame Auswirkungen auf die Umwelt durch das Vorhaben nicht zu erkennen waren. Für die Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten ab einer Geschossfläche von 5.000 m², für die Bebauungspläne aufgestellt werden, ist jedoch eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Anlage Nr. 18 zu § 3 UVPG erforderlich.
3. Die Frage, inwieweit sich das Vorhaben auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung (§ 11 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO) auswirkt, ist von der landesplanerischen Beurteilung nicht erfasst.
4. Die landesplanerische Beurteilung gilt nur so lange, wie sich ihre Grundlagen nicht wesentlich ändern.

Anlage zum Ergebnis der Landesplanerischen Beurteilung

5. Die Entscheidung über die Frage der Änderung der Grundlagen trifft die höhere Landesplanungsbehörde.
6. Die landesplanerische Beurteilung ist kostenfrei.
7. Die am Raumordnungsverfahren beteiligten Stellen erhalten Kopie dieser landesplanerischen Beurteilung.