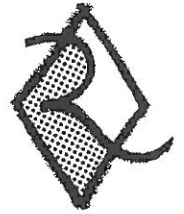




**Der Regionsbeauftragte
für die Region München**
bei der Regierung von Oberbayern



**Regionaler Planungsverband
München**
Uhlandstr. 5

80336 München

Ihr Zeichen/Ihr Schreiben vom 610-33/5-GF/hei vom 08.08.2001			
Bitte bei Antwort angeben Unser Aktenzeichen 801-8217-M,L-3/00			
Tel. (089) 21 76 - 2765	Fax (089) 21 76 - 2858	Zimmer 4425	München, 27.09.01
Ihr Ansprechpartner: Herr Motyl michael.motyl@reg-ob.bayern.de			

**Mitwirkung des Planungsverbandes bei Raumordnungsverfahren;
Raumordnungsverfahren für die Errichtung eines IKEA-Einrichtungshauses in den Gemeinden
Taufkirchen und Brunnthal, Landkreis München
TOP der 174. Sitzung des PA am 06.11.2001**

Der Regionsbeauftragte für die Region München gibt auf Anforderung der Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München gemäß Art. 5 Abs. 2 BayLplG zu o.g. Vorhaben folgende gutachtliche Äußerung in überarbeiteter Form ab:

1. Einleitung

Die Firma IKEA GmbH, Hofheim-Wallau, plant auf dem Gebiet der Gemeinden Taufkirchen und Brunnthal Bau und Betrieb eines großflächigen IKEA-Einrichtungshauses. Der Antragsteller begründet das Einzelhandelsprojekt damit, dass das Kundenpotenzial für den Einzugsbereich des Unternehmens im Münchner Süden und im südlichen Umland vorhanden ist.

Am 06.08.2001 wurde ein Raumordnungsverfahren für dieses Projekt eingeleitet. Auch liegen Umweltverträglichkeitsstudie und Verkehrsgutachten vor.

2. Projektbeschreibung

2.1 Standort

Das Vorhaben eines IKEA-Einrichtungshauses ist im bislang unbebauten Gebiet der Gemeinden Taufkirchen und Brunnthal auf einer Fläche von ca. 9 ha vorgesehen. Der Standort liegt etwa 1,5 km nördlich des Autobahnkreuzes Brunnthal, östlich der bestehenden Behelfsausfahrt der A 8 und südlich der B 471 an der Gemeindegrenze zur Gemeinde Brunnthal. Zu- und Abfahrt sollen über die B 471 erfolgen. Das Projekt liegt somit im östlichen Bereich des Siedlungsschwerpunktes Taufkirchen und im nördlichen Bereich der Gemeinde Brunnthal. Aufgrund der kurzwegigen Verkehrsanbindung über die B 471 an die Autobahnausfahrt Ottobrunn ist nach Ansicht des Projektträgers der Standort, der keine Wohngebiete tangiert, als besonders günstig gelegen zu betrachten.

Briefanschrift
Regierung von Oberbayern
80534 München

Besuchszeiten
Mo - Do: 8.30 - 12.00 Uhr
13.00 - 15.00 Uhr
Freitag: 8.00 - 12.00 Uhr

Dienstgebäude
Hauptgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München
U4/U5 Haltestelle Lehel
☎ Vermittlung (0 89) 21 76 - 0
Telefax (0 89) 21 76 - 29 14

Elsenheimerstraße 41 - 43
(= E, s. oben Zimmer-Nr.)
80687 München
U4/U5 Haltestelle Westendstraße
☎ Vermittlung (0 89) 21 76 - 0
Telefax (0 89) 21 76 - 31 23

Hörselbergstr. 3
(= H, s. oben Zimmer-Nr.)
81677 München
U4 Haltestelle Böhmerwaldplatz
☎ Vermittlung (0 89) 21 76 - 0
Telefax (0 89) 21 76 - 38 57

E-Mail: poststelle@reg-ob.bayern.de
Internet: <http://www.regierung.oberbayern.bayern.de>

Der Standort ist nicht der Schwerpunkt der Siedlungstätigkeit und auch nicht der administrative Mittelpunkt der Gemeinden Taufkirchen und Brunnthal. Die Gemeinde Taufkirchen hat im westlichen Gemeindebereich einen S-Bahn-Haltepunkt; der nächste östlich gelegene S-Bahn-Haltepunkt befindet sich in Hohenbrunn.

In Taufkirchen waren Ende 2000 rd. 17.000 Einwohner gemeldet, in Brunnthal rd. 4.100, insgesamt also rd. 21.000 EW.

In der Nähe befinden sich Gewerbegebiete von Ottobrunn, Taufkirchen und Brunnthal mit unterschiedlichen Branchen, vor allem auch Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen.

Marktuntersuchungen des Projektträgers ergaben, dass dieser südöstliche Teil des Stadt- und Umlandbereiches München als Standort für ein Einrichtungshaus geeignet ist. Dies wird unterstrichen durch die Lage an den überregionalen Verkehrs- und Entwicklungsachsen, so dass wegen der weiträumigen Erschließung der Einzugsbereiche mit einer überdurchschnittlichen Käuferfrequenz zu rechnen ist.

2.2 Planungsrechtliche Situation

Bebauungsplan und Flächennutzungsplan sind für das Plangebiet des IKEA-Einrichtungshauses nur in der Gemeinde Taufkirchen vorhanden, nicht dagegen in der Gemeinde Brunnthal. Für die Realisierung des Projektes wäre die baurechtliche Festsetzung als Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ erforderlich, so dass für Brunnthal ein Bebauungsplan aufgestellt, für Taufkirchen der geltende Bebauungsplan geändert und für beide Gemeinden der Flächennutzungsplan geändert werden müsste.

2.3 Nutzungskonzept

Die Flächenübersicht ergibt eine Gesamtverkaufsfläche von zunächst rd. 18.000 m². Da mittel- bis langfristig allerdings eine Erweiterung auf 21.000 m² nicht auszuschließen ist, wird diese bei der Beurteilung zugrunde gelegt. Von den 21.000 m² entfallen 14.000 m² auf das Möbelkernsortiment, 4.040 m² auf zentrenrelevante Randsortimente (u.a. Kunstgewerbe, Glas, Porzellan usw.), rd. 2.960 m² auf nicht- zentrenrelevante Randsortimente (z.B. Elektroküchengeräte, Teppiche usw.). Daneben sind rd. 2.000 m² Serviceflächen (u.a. Kindergarten, Family-Shop) vorgesehen, die nicht in die Verkaufsfläche einzubeziehen sind.

Am geplanten Standort soll einerseits das Sortiment eines IKEA-Einrichtungshauses angeboten werden mit Konzentration auf den Mitnahmemöbelbereich und Möbel mit skandinavischem Einschlag, andererseits die Abdeckung vieler bei der Möblierung anfallender Bedarfe möglich sein. Im IKEA-Einrichtungshaus ist im Einzelnen mit folgenden Sortimentsteilen zu rechnen:

<u>Möbelkernsortiment</u>	14.000 m ²
<u>zentrenrelevante Sortimente</u>	(4.040 m ²):
➤ - Kunstgewerbe	395 m ²
➤ - Bilder	455 m ²
➤ - Glas	525 m ²
➤ - Haushaltswaren	490 m ²
➤ - Elektrokleingeräte	60 m ²
➤ - Spielwaren	315 m ²
➤ - Bettwaren	570 m ²

➤ - Heimtextilien	1.050 m ²
➤ - Lebensmittel	180 m ²

nicht-zentrenrelevante Randsortimente (2.960 m²)

➤ - Elektroküchengeräte	280 m ²
➤ - Beleuchtungskörper	920 m ^{2*}
➤ - Farben	280 m ²
➤ - Teppiche	990 m ^{2*}
➤ - Fliesen	140 m ²
➤ - Pflanzen	350 m ²

Serviceflächen (2.000 m²)

➤ - Kindergarten	250 m ²
➤ - Restaurant	1.100 m ²
➤ - Kundenservice	500 m ²
➤ - Family-Shop	150 m ²

*gem. Ulmer Liste sind die Beleuchtungskörper ganz und die Teppiche zur Hälfte den zentrenrelevanten Sortimenten zuzurechnen.

Es ist nach der Aufteilung der Sortimente davon auszugehen, dass insgesamt auf rd. 7.000 m² Randsortimente angeboten werden (knapp 33%), so dass 14.000 m² (66%) im Kernsortiment verbleiben. Gem. Ulmer Liste betragen die Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente rd. 5.600 m² (inkl. Beleuchtungskörper und Teppiche (50%)). Diese Aufteilung wird der regionalplanerischen Beurteilung zugrundegelegt.

2.4 Umsatz/Einzugsgebiet/Kaufkraftbindung

Den erwarteten Jahresplanumsatz gibt der künftige Betreiber laut Projektunterlagen mit rd. 130 Mio. DM/Jahr an, im Gegensatz zu den Durchschnittswerten des BBE mit 54 Mio. DM, und will damit Möbelkaufkraft im südlichen Stadtgebiet München und in den östlichen und südlichen Landkreisen der Region binden. Das Einzugsgebiet soll dabei jedoch in den weiteren Zonen bis ins Allgäu und in die Regionen 17 und 18 reichen. (Der spezielle IKEA-Umsatz soll entsprechend mehr als doppelt so hoch sein (s. weiter unten.)).

Nach Angaben der Projektunterlagen erreicht das Einzelhandelsprojekt sein Haupteinzugsgebiet in einem Radius von bis zu 40 km. Dieser wird hier für realistisch gehalten und den Berechnungen zugrunde gelegt. Er kann damit grob als südliche Stadtteile der Landeshauptstadt München und von den Landkreisen München, Bad Tölz-Wolfratshausen, Starnberg; Ebersberg und Rosenheim jeweils mit der Hälfte abgegrenzt werden (zusammen etwa 1,08 Mio. Einwohner)

Das in Einrichtungshäusern übliche breite Zusatzangebot, das Elektroartikel und Haushaltswaren, Betten, Bettwäsche, Matratzen und Teppiche umfasst, zieht in diesem Kundeneinzugsbereich höhere Kaufkraft an.

Da erfahrungsgemäß Möbelkunden zu Vollsortimentsmärkten eine Anfahrt aus einer Reichweite von bis zu 80 bis 100 km akzeptieren bzw. einen Fahrtaufwand von rd. 1.Std. in Kauf

nehmen, kann im weiteren Einzugsbereich des Projektstandortes ein zusätzliches Kundenpotential erreicht werden (bis weit über 3 Mio. EW).

Wenn in der Region München von durchschnittlich 900 DM pro Kopf Ausgaben für das Warenangebot in einem IKEA-Einrichtungshaus, davon 570 DM für Möbel, ausgegangen wird, dann ergibt sich daraus für eine Mantelbevölkerung unter der o.a. Annahme von ca. 1,08 Mio. Einwohnern eine spezifische Kaufkraft in Höhe von ca. 970 Mio. DM.

3. LEP als Beurteilungsgrundlage

3.1 Ziele des LEP

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die verbindlichen Ziele zu beachten, die in Aufstellung befindlichen Ziele zu berücksichtigen sind. In Aufstellung befindliche Ziele sind somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung einer Abwägung zugänglich. (Die Wiedergabe der Ziele/Grundsätze findet sich im Anhang zu dieser Äußerung bzw. bei der Behandlung zur Änderung des LEP-Zieles)

3.2 Berechnung nach dem verbindlichen LEP-Ziel B IV 1.4.5 bzw. der bisherigen Handlungsanleitung:

Das neue IKEA-Einrichtungshaus in Taufkirchen und Brunnthal würde auf der geplanten Verkaufs- und Ausstellungsfläche von insgesamt 21.000 m² bei einem Ansatz von 2.500 DM pro m² Verkaufsfläche (Angaben **BBE-Handelsberatung**) eine Flächenleistung von rd. 52,5 Mio. DM erzielen; das bedeutet eine durchschnittliche 8,5%ige Kaufkraftbindung beim angegebenen Sortiment und bei einer Mantelbevölkerung von 1,08 Mio. Einwohnern im Einzugsbereich, 21.000 EW im Nahbereich für Taufkirchen/Brunnthal. Dabei wird beim Hauptsortiment der Projekteinzugsbereich zugrundegelegt, beim Randsortiment allerdings nur der Nahbereich. Damit ergibt sich bei einer Aufteilung in Möbel und Randsortimente folgende Kaufkraft:

Sort.	EW	Verbr.ausg.	Kaufkr	Verk.f	Umsatz	Gesamtums.	Absch.quo.
		pro Kopf	in Mio.	in m ²	pro m ²	in Mio. DM	in %
		in DM	DM		in DM		
Möbel	1.08	569	614,5	14.000	2.500	35	5,7
Rands.	21.000	316	6,64	7.000	2.500	17,85	268,8
Gesamt			620,6	21.000	2.500	52,5	8,5

Danach bliebe der Projektträger beim Möbelsortiment unter der in der Handlungsanleitung genannten Abschöpfungsquote, weil der Projekteinzugsbereich sehr weit gefasst ist; die Flächen für Randsortimente müssten dagegen erheblich reduziert werden (etwa auf ein Siebtel der geplanten Größe), um eine raumverträgliche Dimension zu erhalten; d.h. sie dürften nur 30 % der vorhandenen Kaufkraft abschöpfen, da hier der Verflechtungsbereich für das Randsortiment anzusetzen ist, und der besteht nur aus den beiden Gemeinden.

3.3 Berechnung nach dem in Aufstellung befindlichen Ziel des LEP B IV 1.4.5 (Teilfortschreibung zum Fachziel Einzelhandelsgroßprojekte/FOC vom 29.05.2001 und 4.07.2001):

Gem. der Fortschreibung des LEP wird bei Einzelhandelsgroßprojekten u.ä. bei den Sortimenten nach den nicht-innenstadtrelevanten und den innenstadtrelevanten Sortimenten unterschieden.

Dabei dürfen Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten höchstens 15% der sortimentsspezifischen Kaufkraft im Projekteinzugsbereich abschöpfen.

Im Stadt- und Umlandbereich München kann ausnahmsweise bei innenstadtrelevanten Sortimenten von Waren des sonstigen Bedarfs auf höchstens 10% der Kaufkraft von einem Viertel der Einwohner des Verflechtungsbereichs des innerstädtischen Einzelhandels der Kernstadt zurückgegriffen werden. Voraussetzung ist dabei, dass das Gebiet der Umlandgemeinde durch eine enge städtebauliche, räumlich-funktionale und verkehrsmäßige Verflechtung mit der Kernstadt gekennzeichnet ist.

Einzelhandelsgroßprojekte mit innenstadtrelevanten Sortimenten dürfen bei Waren des sonstigen Bedarfs höchstens 10%, in Innenstadtlagen höchstens 20% der sortimentsspezifischen Kaufkraft im jeweiligen Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels abschöpfen.

Setzt man die nach den unterschiedlichen Sortimenten spezifische Kaufkraft und den Umsatz an, so ergeben sich bei Ansatz der **BBE-Daten** folgende Abschöpfungsquoten:

	Verkaufsflä. in m ²	EW	Verbr. Aus- gaben in DM	Kaufkraft in Mio. DM	Umsatz/ m ² in DM	Gesamt- umsatz in Mio. DM	Abschöpf- quote In %
Möbelkernsortiment	14.000	1.077.000	569	612,813	2.350	32,9	5,4
Nicht-zentrenrel. Randsortiment*	1.400	1.077.000	569	612,813	2.350	3,29	0,54
Zentrenrel. Randsor- timente mit Kern- stadt*	5.600	570.368	316	180,236	2.550	14,280	7,9
Zentrenrel. Randsor- timente ohne Kern- stadt*	5.600	21.000	316	6,64	2.550	14,280	215,2

*gem Ulmer Liste

Wie berechnet ergeben sich nach der Aufteilung auf Rand- und Möbelkernsortimente unterschiedlichen Daten auch hinsichtlich der Abschöpfungsquoten.

Es wird zwar in den Projektunterlagen neben dem Möbelkernsortiment noch nach innenstadt- und nicht innenstadtrelevanten Sortimenten unterschieden; diese Unterscheidung wird bei der regionalplanerischen Beurteilung allerdings nicht übernommen, weil sie nicht mit der Einteilung der für die Berechnung verbindlichen sog Ulmer Liste übereinstimmt.

Gem. dieser Liste werden im aktuellen Fall die Teppiche zur Hälfte und die Beleuchtungskörper als nicht-zentrenrelevante Randsortimente angesehen und wie das Möbelkernsortiment behandelt. Danach bleiben die zentrenrelevanten Randsortimente mit Einschluss der Kernstadt unter den in der Fortschreibung zulässigen 10%-Abschöpfungsquote. Bezieht man die Kernstadt nicht mit ein, dann verbleibt nur der Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels für den Siedlungsschwerpunkt gemeinsam mit Brunnthal. Dieser ist

nach den neuesten Unterlagen (GFK-Gutachten) identisch mit dem bisherigen Nahbereich der beteiligten Gemeinden, d.h. umfasst mithin nur 21.000EW. In diesem dürfte das Projekt von der vorhandenen Kaufkraft max. 10% abschöpfen; unter Ansatz der Flächenproduktivität von 2.550 DM/m² ergäben sich also rd. 300 m² Verkaufsfläche.

(Es wird bei dem Ansatz mit Kernstadt unterstellt, dass die in der Teilfortschreibung geforderte enge städtebauliche, räumlich-funktionale und verkehrsmäßige Verflechtung bei dem Standort Taufkirchen-Brunnthal gegeben ist.)

Nach den in den **Projektunterlagen genannten Umsatzzahlen von IKEA** stellt sich die Situation abweichend von der Ulmer Liste wie folgt dar:

	Verk.fl. in m ²	Einw.	Verbr. ausg in DM	KK in Mio. DM	Ums/ m ² in DM	Gesamtums. In Mio. DM	Absch. quo In %
Möbelkernsortiment	14.000	3.800.000	569	2.162	7.000	98	4,50
Nicht-zentrenrel. Sort.	2.960	3.800.000	569	2.162	3.000	8,88	0,40
Zentrenrel. Sort. mit Kernstadt	4.040	570.368	316	180,24	6.000	24,24	13,50
Zentrenrel. Sort. ohne Kernstadt	4.040	21.000	316	6.6	6.000	24,24	365,10

Wenn bei Möbelkernsortimenten und nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten der Projekteinzugsbereich zugrundegelegt wird, bleiben beide Sortimente unter den zulässigen Größen.

Beim zentrenrelevanten Randsortiment dagegen müssten auch bei Anrechnung der Kernstadt die Verkaufsflächen um rd. 1000 m² reduziert werden. Ohne Anrechnung der Kernstadt dürften 10% = rd. 110 m² ausgewiesen werden, nach der alten Regelung 30% oder rd. 330 m².

Eine Aufteilung dieser Sortimente (mit IKEA-Angaben) nach der Ulmer Liste ergäbe folgendes Bild:

Nicht-zentrenrel. Sort.*	1.400	3.800.000	569	2.162	3.000	4,2	0,20
Zentrenrel. Sort. mit Kernstadt*	5.600	570.368	316	180,24	6.000	33,6	18,64

* gem. Ulmer Liste

Auch hier blieben bei Möbelkernsortimenten und nichtzentrenrelevanten Randsortimenten gem. Ulmer Liste und unter Zugrundelegung des Projekteinzugsbereichs beide Sortimente unter den geforderten Mindestgrößen. Allerdings gingen danach bei den zentrenrelevanten Randsortimenten die Werte weit über die zulässige 10% Abschöpfung hinaus.

Der Umsatz der Möbelbranche verlief in den letzten Jahren über dem Durchschnitt des Einzelhandels. Profitiert vom stärkeren Zuwachs in der Möbelbranche haben generell auch die Mitnahmemöbelhäuser und kleinere Einrichtungsstudios; Verlierer waren kleinere Möbelgeschäfte.

4. Auswirkungen auf Versorgungsstruktur

Das gegenüber einem Möbelsortiment zwar nicht so breite und z.T. auch nicht so tiefe Sortiment eines IKEA-Einrichtungshauses überlagert doch die Angebote verschiedenartiger Einzelhandelsgeschäfte. Besonders betroffen sind Fachgeschäfte, die auch Güter und Dienstleistungen für den qualifizierten Grundbedarf anbieten. Diese reichen von Möbelfachgeschäften über Baumärkte bis zu den Fachgeschäften für Gardinen und Elektroartikeln. Im näheren Umkreis gibt es bislang allerdings keine ähnlichen Dimensionen wie das Taufkirchner und Brunnthaler Projekt und folglich keine Erfahrungen. Die nächsten, bereits vorhandenen raumgeordneten Projekte liegen im Münchner Osten.

Zahlreiche Exklusivmöbelgeschäfte in der Region haben ihren Standort insbesondere in der Münchner Innenstadt und im Innenstadtrandbereich; ihre Einzugsgebiete gehen weit über die Grenzen der Region München hinaus. Ein nicht unbeachtlicher Teil der Münchner bzw. regionalen Kaufkraft für Möbel kommt andererseits Standorten außerhalb der Region zugute. Es kann davon ausgegangen werden, dass zum Teil weitläufige Kundenströme, die noch zu den bestehenden nächsten großen Einrichtungshäusern in der Region Oberland (Wolfartshausen) oder Augsburg (Friedberg) fließen, dann nach Taufkirchen und Brunnthal mit dem näher gelegenen IKEA-Einrichtungshaus umgelenkt werden. Für viele Kunden aus dem Raum München würde sich der Verkehrsaufwand für die Möbelversorgung reduzieren. Gemessen an der Bindungsquote des zu prüfenden IKEA-Einrichtungshauses von insg. rd. 8,5% müssen sich aus dem neuen Standort keine grundsätzlich gravierenden raumstrukturellen Auswirkungen auf die Versorgungsmöglichkeiten durch Möbelgroßanbieter in der Region ergeben. Problematisch können sich bei der aufgezeigten Umsatzgrößenordnung des neuen IKEA-Einrichtungshauses im Münchner Süden die Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten des kleinteiligen Einzelhandels und auf die verbrauchernahe Versorgung in den Landkreisen München, Starnberg und Ebersberg darstellen.

Ein einseitiger Veränderungsdruck auf die Einzelhandelslandschaft kann sich durch das erfahrungsgemäß äußerst preisgünstige Rand- und Zusatzangebot dieses Einrichtungshauses ergeben. Breite und Tiefe sowie Attraktivität dieses Warenangebotes resultieren meist aus dem jeweiligen Umfang des eigentlichen Kernsortiments im Möbelsektor, wenn nicht eine prozentuale Begrenzung im Planungs- und Genehmigungsverfahren vorgegeben wird und wenn der Großanbieter von einer aggressiven Konkurrenz für den lokalen Handel absieht.

5. Verkehr/Erschließung

Für das geplante IKEA-Einrichtungshaus sollen ca. 2.100 Stellplätze vorgesehen werden; bei Bedarf kann auf 2.500 Parkplätze in einer Parkanlage aufgestockt werden. Eine Unterscheidung nach Kunden- und Mitarbeiterparkraum liegt nicht vor.

Wie am Anfang erwähnt, geht der Projektträger davon aus, dass die Verkehrsanbindung von der Autobahn her über die B 471 wegen des sehr großräumigen Einzugsbereichs von IKEA als unkompliziert und weitgehend störungsfrei betrachtet werden kann, da keinerlei Wohngebiete tangiert werden. Da zu erwarten ist, dass das überörtliche Zielverkehrsaufkommen des IKEA-Einrichtungshauses aus dem gesamten Einzugsgebiet fast ausschließlich über den Autobahnanschluss und die B 471 erfolgen wird, ist eine zusätzliche Verkehrsbelastung der örtlichen Erschließungsstraßen durch IKEA nach Angaben des Verkehrsgutachters aus der Projektbeschreibung werktags relativ begrenzt, wenn die B 471 durch

Straßennetzergänzungen und wenn ihre Knotenpunkte ausgebaut werden. Die Behelfsausfahrt Ottobrunn wird derzeit bereits ausgebaut. Ebenso dürfte bei Inbetriebnahme von IKEA auch die Westumgehung von Ottobrunn fertig gestellt sein.

Schlechter bestellt ist es derzeit mit der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Derzeit bestehen an der B 471 zwei Bushaltestellen für die Beschäftigten in den umliegenden Gewerbegebieten. Die beiden S-Bahnhöfe Taufkirchen und Hohenbrunn sind mit jeweils etwa 3.000 m nicht mehr fußläufig erreichbar; ein Shuttle-Bus wird nicht erwähnt. Mit der geplanten Errichtung einer Stadt-Umland-Bahn wird ein leistungsfähiger ÖPNV-Anschluss vorausgesetzt.

6. Regionalplanerische Beurteilung

6.1 Allgemeines

Die allgemeinen Beurteilungsgrundlagen für Einzelhandelgroßprojekte aus der Sicht der Regionalplanung sind das LEP 1994 und dessen sich im Anhörverfahren befindende Teilfortschreibung zum Fachziel Einzelhandelgroßprojekte/FOC, die verbindlichen Aussagen des Regionalplans für die Region München sowie die gemeinsame Bekanntmachung von StMLU, StMWVT und StMI.

Danach bemisst sich die Frage nach überörtlichen Auswirkungen von Einzelhandelsgroßprojekten insbesondere an den Folgen für die verbrauchernahe Grundversorgung und der zentralörtlichen Funktionsfähigkeit der im Haupteinzugsbereich liegenden Städte und Gemeinden. Ferner können für die regionalplanerische Beurteilung die allgemeine Siedlungsentwicklung, die Verkehrssituation, das Orts- und Landschaftsbild sowie die Wohnraumversorgung bedeutsam sein.

Die Gemeinde Taufkirchen ist gemäß LEP 1994 als Siedlungsschwerpunkt eingestuft und übernimmt damit auch Entlastungsfunktion für die Kernstadt des Verdichtungsraumes. Die Gemeinde Brunnthal hat keine zentralörtliche Einstufung. Das Versorgungsangebot umfasst in den Siedlungsschwerpunkten neben Einrichtungen für Güter und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs in geeigneten Fällen auch die Bereitstellung mittelzentraler Versorgungseinrichtungen. Ein IKEA-Einrichtungshaus ist für Taufkirchen demnach grundsätzlich zulässig; als alleiniger Standort in der Gemeinde Brunnthal als nicht zentraler Ort wäre das IKEA-Einrichtungshaus nicht zulässig.

6.2 Ziele/Grundsätze des Regionalplans München

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die verbindlichen Ziele zu beachten, die in Aufstellung befindlichen Ziele zu berücksichtigen sind. In Aufstellung befindliche Ziele sind somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung einer Abwägung zugänglich, ebenso wie die Grundsätze des Regionalplans. (Die Wiedergabe der Ziele/Grundsätze findet sich im Anhang zu dieser Äußerung bzw. bei der Behandlung zur Änderung des LEP-Zieles)

Der Regionalplan wurde neben der bereits verbindlichen Fortschreibung „Regionales Siedlungs- und Freiraumkonzept“ (verbindlich seit 24.07.2001) auch in seinem Kapitel „Versorgung-Einzelhandel“ (28.06.2001) für verbindlich erklärt. Diese Rechtsnormen werden neben den übrigen verbindlichen Zielen des Regionalplans zur Beurteilung des Projektes herangezogen.

Die Lagebeurteilung des Projektes stellt sich aus regionalplanerischer Sicht wie folgt dar: Der Standort in den Gemeinden Taufkirchen/Brunnthal ist nicht als Standort mit „städtebaulich integrierter Lage“ zu bezeichnen (B IV G 4.1.1), aber gem. dem neuen LEP-Ziel B IV 1.4.5 wohl als städtebauliche Randlage. Gemäß B IV G 4.3.3 sollen, wie bereits oben erwähnt, städtebaulich integrierte Lagen den Vorrang erhalten vor peripheren Lagen. Es ist allerdings eine direkte Anbindung an eine Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung gegeben und zum Teil liegt das geplante Vorhaben in dem im Regionalplan festgelegten "Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt" (B II 2.3). Zudem grenzt ein bereits bestehendes Gewerbegebiet der Gemeinde Taufkirchen im Norden an (Siedlungszusammenhang).

Der Standort liegt außerdem im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (B I 2.1.1) und z.T. in einem Bannwaldgebiet (B III 3.3).

6.3 Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur

Das geplante IKEA-Einrichtungshaus bietet im Kernsortiment, also im Möbelsektor, keine Güter des kurzfristigen Grundbedarfs, sondern eher langfristig nachgefragte Konsumartikel an. Bei den Gütern des innenstadtrelevanten Sortiments (eher mittelfristiger Bedarf) könnten sich die verbrauchernahen Versorgungsqualitäten und die Vielfalt unterschiedlicher Betriebsgrößen und -arten sowie Angebotsformen bzw. deren Entwicklungspotenzial in den betroffenen integrierten Standorten durch das Projekt verschlechtern.

Das umfangreiche Randsortiment sowie ein kurzer Zeitraum, in dem ein neues großflächiges Einzelhandelsprojekt realisiert werden soll, sind zudem geeignet, den Anpassungsprozeß des mittelständischen Facheinzelhandels zu erschweren. Voraussetzungen für eine problemlose Integration eines IKEA-Einrichtungshauses in die kleinteilige Einzelhandelsstruktur des südöstlichen Münchner Umlandes und möglicherweise auch der Stadtteilzentren im südlichen Teil des Oberzentrums München sind dann eher gegeben, wenn sowohl zentrale und verbrauchernahe Standorte des kleinteiligen Einzelhandels wieder aktiviert werden können, als auch keine weiteren Einzelhandelsgroßprojekte entstehen, die das zentralörtlich orientierte Versorgungssystem bedrohen könnten.

6.4 Verkehr

Sowohl in der Fortschreibung des LEP als auch im Regionalplan wird u.a. auf eine Anbindung von Einzelhandelsgroßprojekten an den ÖPNV abgestellt (z.B. RP 14 B IV Z 4.3.5). Auch wenn Einzelhandelsgroßprojekte - so in der Begründung zum neuen LEP-Ziel ausgeführt - von ihrer Konzeption her auf eine hohe und regelmäßige Frequentierung durch individuell anreisende Verbraucher angelegt sind, sinkt mit der qualifizierten Anbindung an den ÖPNV der Flächenbedarf für Parkplätze. Insgesamt trägt das Kriterium dazu bei, das Gewicht des ÖPNV gegenüber dem motorisierten Individualverkehr zu stärken.

Verkehrliche Konflikte sind nach Aussagen des Verkehrsgutachtens durch zusätzlichen Verkehr infolge des Betriebs von IKEA so gut wie auszuschließen.

Laut Projektbeschreibung sollen 2.100 Parkplätze mit Erweiterungsmöglichkeit angeboten werden.

Die Verkehre des geplanten IKEA-Einrichtungshauses werden von Montag bis Freitag nahezu gleich bleiben mit 15-17% des Wochenaufkommens; Verkehrsspitzen werden an Samstagen anzusetzen sein mit 23%.

Die Aussagen aus dem Gutachten zur Verkehrsbelastung werden aus der Sicht der Regionalplanung wie folgt beurteilt:

- Der Behelfsanschluss der B 471 an die A 99 wird derzeit zum Vollanschluss ausgebaut; von daher gesehen ist grundsätzlich ein wesentlicher Teil für einen ausreichenden IV-Anschluss gewährleistet.
- Das Verkehrsaufkommen ist vom derzeitigen und auszubauenden Straßennetz zu bewältigen bzw. für sich allein betrachtet nicht so gewichtig.
- Es kann allerdings zusätzliche Verlagerungen in Ortsdurchfahrten z.B. von Ottobrunn und Neubiberg geben, z.B. bei Störungen auf der A 8 und der A 99.
- Es wird der Verkehr in Taufkirchen wahrscheinlich zunehmen.
- Die S-Bahn-Benutzung erscheint zumindest für Kunden unwahrscheinlich angesichts der Entfernung; ein Bus-Shuttle ist in der Projektbeschreibung aber nicht erwähnt.

Ein stärkerer Rückstau von und zur Autobahn könnte zu konfliktträchtigem Durchgangsverkehr auf Ortsstraßen in der Umgebung führen und die Orts- und Dorfkerne in der Umgebung belasten und eine wünschenswerte Aufwertung der Ortsstrukturen verhindern.

Einer stärkeren Verkehrsbelastung ließe sich zu einem gewissen Grade durch eine gegenüber dem Auto attraktive ÖPNV-Verkehrsverbindung mit einem Bus-Shuttle zu den S-Bahnstationen Taufkirchen und Hohenbrunn entgegenwirken. Eine Anbindung über eine zu erstellende Stadt-Umland-Bahn könnte hier entscheidend zu einer Verbesserung der ÖPNV-Verbindung beitragen. Dadurch könnte ggf. auch eine Belastung des Straßenraums im Gebiet Taufkirchen, Ottobrunn und Brunnthal vermieden werden. Damit könnte dann dem Ziel des RP 14 B IV Z 4.3.5 Rechnung getragen werden, Einzelhandelsgroßprojekte an ein entsprechend leistungsfähiges öffentliches Personennahverkehrssystem anzubinden.

7. Zusammenfassung

Der Siedlungsschwerpunkt Taufkirchen und die Gemeinde Brunnthal im Stadt- und Umlandbereich München sind aus regionalplanerischer Sicht für die Aufnahme eines IKEA-Einrichtungshauses wie das zu prüfende Vorhaben grundsätzlich geeignet; dennoch ist das Vorhaben bei Würdigung aller einschlägigen Ziele des LEP und Regionalplans auch kritisch zu sehen.

Das geplante IKEA-Einrichtungshaus ist neben Parsdorf und Heimstetten ein weiteres Einrichtungshaus im Stadt- und Umlandbereich München; es kann die regionalen und überregionalen Verkehre im Münchener Umland zu einem Teil reduzieren.

Bei Berücksichtigung des in Aufstellung befindlichen LEP-Ziels B IV 1.4.5 bemisst sich das Kernsortiment eines solchen IKEA-Einrichtungshauses grundsätzlich nicht an der Grundversorgung für den kurzfristigen Bedarf und demnach auch nicht am Verflechtungsbereich der Projektgemeinden Taufkirchen und Brunnthal, sondern am Projekteinzugsbereich bzw. am Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels.

Das zum Großteil zentrenrelevante Randsortiment dieses IKEA-Einrichtungshauses ist relativ groß dimensioniert, immerhin ein Drittel der Gesamtverkaufsfläche. Nach dem Ziel des **verbindlichen** LEP müsste dieses Randsortiment **erheblich reduziert** werden.

Nach der neuen Regelung des in Aufstellung befindlichen Ziels des LEP steht bei Anwendung der BBE-Zahlen s. Tab. S.5 - wegen der Lage im Stadt- und Umlandbereich München - einem Umsatz von rd. 14,28 Mio. DM eine Kaufkraft in Höhe von 180,23 Mio. DM gegenüber; d.h. das Projekt würde beim Randsortiment unter 10% der im so abgegrenzten Bereich vorhandenen Kaufkraft bleiben. Da für diese Randsortimente auf den Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels der Kernstadt zurückgegriffen werden kann, verteilt sich dieser Umsatz eben auf einen wesentlich größer zu bemessenden Einzugsbereich. Betrachtet man bei dieser Rechnung nur die zentrenrelevanten Randsortimente wäre die Abschöpfungsquote noch geringer. Lässt man die Kernstadt außer acht, so läge auch hier die Abschöpfungsquote noch auf deutlich über 200%.

Nach dieser neuen Beurteilungslage ist zu erwarten, dass die Funktionsfähigkeit der umliegenden zentralen Orte nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Es wird aber aus regionalplanerischer Sicht die Meinung des Projektträgers in Frage gestellt, dass IKEA für das unmittelbare Umfeld nicht die Rolle eines Anbieters oder - wie in den Unterlagen genannt - einer wohnortnahen Versorgung von Haushaltswaren, Geschenkartikel o.ä. wahrnehmen wird. Auf Grund der dann vorhandenen Nähe zu den südlichen Stadtteilen der LH München und den im Süden gelegenen Siedlungsschwerpunkten ist das zumindest nicht auszuschließen. Das wird unterstrichen, wenn man den IKEA-eigenen Maßstab anlegt. Zieht man die IKEA-eigenen Umsatzangaben (6.000 DM) heran, so bleiben die Abschöpfungsquoten beim Möbelkernsortiment und bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten angesichts des sehr großen Projekteinzugsbereichs bei fast zu vernachlässigenden Werten.

Beim zentrenrelevanten Randsortiment jedoch erreicht bei Ansatz des Verflechtungsbereichs des innerstädtischen Einzelhandels (unter Einschluss der Kernstadt) die Größenordnung von 4040 m² einen Wert von 13,5 % und überschreitet die zulässige Abschöpfungsquote von 10% um rd. 1.000 m².

Eine Aufteilung des Sortiments nach der Ulmer Liste ergibt dabei für das zentrenrelevante Randsortiment einen noch höheren Wert (18,64%), da hier die Beleuchtungskörper und die Hälfte des Teppichangebots mit einbezogen werden müssen. Danach müssten diese Randsortimente auch deutlich (etwa um 2.600 m²) gekürzt werden.

Verneint man überdies die enge städtebauliche Verflechtung des Standortes mit der Kernstadt, dann bemisst sich der Verflechtungsbereich ausschließlich an den Standortgemeinden. Danach müsste das Randsortiment wesentlich gekürzt werden.

Daneben erfordert auch die angesprochene Verkehrsproblematik eine Einpassung des Projektes in die Raum- und Siedlungsstruktur des südlichen Umlandes Taufkirchen und Brunnthal. In jedem Fall sollte aus der Sicht der Regionalplanung folgenden Gesichtspunkten bei der landesplanerischen Überprüfung Rechnung getragen werden:

- Das neue Projekt soll so in die Landschaft eingebunden werden, dass im Rahmen der Bauleitplanung dem besonderen Gewicht der Belange von Natur und Landschaft Rechnung getragen wird.

- Eingriffe in den Bannwald müssen ausreichend ausgeglichen werden; der Stellungnahme der zuständigen Fachbehörde ist deshalb aus regionalplanerischer Sicht besonders Rechnung zu tragen.
- Mögliche Lagerflächen im Gebäude, die für Kunden grundsätzlich nicht zugänglich sein sollen, sollten so angelegt werden, dass einer späteren Umwandlung in Verkaufsflächen entgegengewirkt wird.
- Es sollte ein leistungsfähiger ÖPNV-Anschluss durch ein entsprechendes Bus-Shuttle-System zu den benachbarten S-Bahn-Haltepunkten oder durch die geplante Stadt-Umland-Bahn gewährleistet sein.

Nach den Berechnungen des **verbindlichen LEP-Ziels** müsste das Randsortiment erheblich reduziert werden.

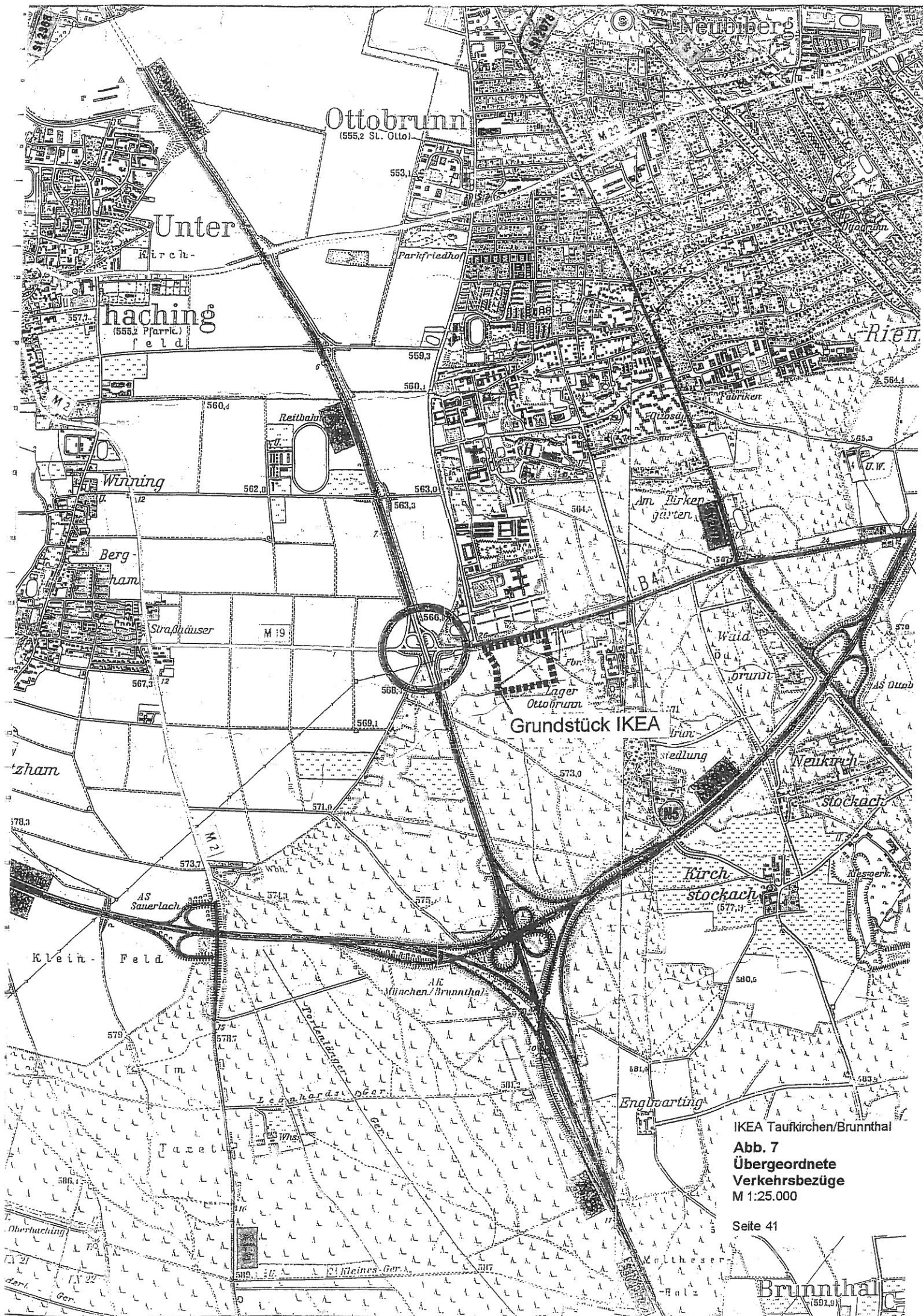
Nach dem **in Aufstellung befindlichen Ziel des LEP** und unter der Voraussetzung, dass ein enger räumlicher Zusammenhang gegeben ist, d.h. bei Berücksichtigung der Kernstadt, ist aufgrund der oben dargestellten Berechnungsgrundlage (BBE-Zahlen s. Tab. S. 5) keine Reduzierung des Randsortiments veranlasst, jedoch bei **Zugrundelegung der IKEA-eigenen Angaben** eine deutliche Reduzierung der zentrenrelevanten Randsortimente (um bis zu 2.600 m²).

Grundsätzlich wäre jedenfalls nachstehende Empfehlung wünschenswert:

- Um eine Gefährdung wohnortnaher Versorgung insbesondere der angrenzenden Siedlungsschwerpunkte auszuschließen, wird vorgeschlagen, den innenstadtrelevanten Teil des Randsortiments zugunsten des Möbelkernsortiments zu reduzieren.

Ohne Berücksichtigung der Kernstadt müsste das Randsortiment - ähnlich wie nach der alten Regelung - erheblich reduziert werden.

Walter Kufeld
Oberregierungsrat



IKEA Taufkirchen/Brunnthal
Abb. 7
Übergeordnete
Verkehrsbezüge
M 1:25.000