

Stadt Bochum

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Vorblatt -

Vorlage Nr.: 20080126

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
30 (20 12)/61 4 (25 17)/80 1 (19 48)	

Sicht- und Eingangsvermerk der Schriftführung	öffentlich/nichtöffentlich	nichtöffentlich gemäß
	öffentlich	

Bezeichnung der Vorlage
Ansiedlung eines IKEA Möbel- und Einrichtungshauses und eines Home Parks am Standort Harpener Hellweg

Beschlussvorschriften		
§ 61 GO NRW		
Beschlussorgan	Sitzungstermin	
Haupt- und Finanzausschuss	13.03.2008	
Beratungsfolge	Sitzungstermin	akt. Beratung
Ausschuss für Arbeit, Wirtschaft und Grundstücke	04.03.2008	<input type="checkbox"/>
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	11.03.2008	<input type="checkbox"/>
Haupt- und Finanzausschuss	13.03.2008	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>

Anlagen
Lageplan

Zusatzinformationen

Beschlussvorlage der Verwaltung - Begründung - Seite 2 -

Vorlage Nr.: 20080126

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
30 (20 12)/61 4 (25 17)/80 1 (19 48)	

1. Vorhaben

IKEA beabsichtigt im Ruhrgebiet an einem Standort entlang der BAB A 43 ein IKEA-Möbelhaus und weitere als Home Park bezeichnete Verkaufsflächen mit dem Schwerpunkt Einrichtung/Möbel zu entwickeln. Ein Bauantrag oder eine Bauvoranfrage liegt derzeit noch nicht vor. Der beabsichtigte Standort soll bezüglich des IKEA-Möbelhauses über eine Verkaufsfläche von ca. 25 500 m² und bezüglich des Home Parks über eine Verkaufsfläche von ca. 15 000 m², insgesamt also ca. 40 500 m² verfügen. Die IKEA-Häuser verfügen dabei über weitgehend einheitliche Sortimente. Im Gegensatz zum standardisierten IKEA-Konzept ist die Aufteilung der Verkaufsflächen im Home Park noch vergleichsweise grob, die genaue Aufteilung hängt vom Mieterbesatz ab, wobei grundsätzlich Anbieter aus dem Spezialmöbelbereich (Küchenfachmarkt, Polstermöbel, Ledermöbel) mit ergänzenden Randsortimenten vorgesehen sind.

2. Wirtschaftliche Effekte

Durch das Vorhaben werden rund 400 Arbeitsplätze und über zehn Ausbildungsplätze geschaffen und ein Investitionsvolumen von ca. 50 Mio. Euro sowie ein jährliches Gewerbesteueraufkommen von über 1,0 Mio. Euro generiert.

Es ist allerdings zu befürchten, dass ein Teil der Arbeitsplätze an anderer Stelle abgebaut wird und die Gewerbesteuerzahlungen von Mitbewerbern sinken. Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung das Büro Junker & Kruse, Stadtforschung und Stadtplanung, das den Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum erarbeitet hat, beauftragt, die Umsatzverteilung innerhalb Bochums zu untersuchen.

Das Büro Junker & Kruse hat für das Gesamtvorhaben einen Umsatz von 106 bis 117 Mio. Euro prognostiziert. Hiervon würden gemäß Prognose des Büros ca. 40 - 44 Mio. Euro innerhalb Bochums umverteilt werden, der größere Teil 62 - 77 Mio. Euro würde aus anderen Städten nach Bochum fließen, in erster Linie zu Lasten der IKEA-Häuser Dortmund und Essen. IKEA ist dies bewusst und begründet die Entscheidung mit der Überlastung der Häuser in den Nachbarstädten, die dazu führt, dass Kunden verloren gehen, denen IKEA „zu voll“ ist.

Die Bochumer Umsatzumverteilung in Höhe von 40 - 44 Mio. Euro verteilt sich auf 32 - 35 Mio. Euro im Bereich Möbel und nicht zentrenrelevante Randsortimente gemäß Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum sowie 8 - 9 Mio. Euro aus dem Bereich zentrenrelevante Sortimente gemäß Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum. Damit werden 15 - 17 % des Bochumer Gesamtumsatzes der zentrenrelevanten Sortimente in Richtung IKEA/Home Park mit den entsprechenden Konsequenzen für den Bochumer Einzelhandel umverteilt.

Sollte der Standort in der Nähe aber außerhalb von Bochum realisiert werden, würden Umsätze, Arbeitsplätze und Gewerbesteuereinnahmen in Bochum in noch höherem Maße vernichtet werden. Dies würde also bedeuten, dass die Stadt Bochum die Nachteile der Ansiedlung hinnehmen müsste, ohne von den Vorteilen zu profitieren.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Begründung - Seite 3 -

Vorlage Nr.: 20080126

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
30 (20 12)/61 4 (25 17)/80 1 (19 48)	

Eine Ablehnung des Vorhabens am Standort Bochum darf daher nicht dazu führen, dass der Standort in einer Nachbarstadt realisiert wird.

3. Standort

Als einzigen möglichen Standort in Bochum hat IKEA die im als Anlage beigefügten Lageplan dargestellte so genannte EBG-Fläche am Harpener Hellweg akzeptiert. Weitere Standortvorschläge (Hannibal) hat IKEA intensiv aber mit negativem Ergebnis geprüft. Bei einer Ablehnung des Standorts Kornharpen durch die Stadt Bochum würde IKEA einen anderen Standort entlang der BAB A 43 außerhalb Bochums suchen. Für den weiteren Planungsprozess hat IKEA um eine Grundsatzentscheidung der Stadt Bochum für diesen Standort gebeten.

4. Planungsrechtliche Zulässigkeit

Die planerischen und rechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung des Gesamtvorhabens resultieren aus verschiedenen Rechtsnormen und Vereinbarungen:

- Landesentwicklungsprogramm (LEPro)
Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen, zu denen auch das Gesetz zur Landesentwicklung/Landesentwicklungsprogramm (LEPro) in der im Juni 2007 geänderten Fassung zählt. Nach § 24 a Abs. 1 LEPro dürfen Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden. In einem Urteil vom 22. Juni 1998 hat das Oberverwaltungsgericht Münster es abgelehnt, ein IKEA-Haus als großflächigen Möbeleinzelhandel einzuordnen. IKEA-Möbel- und Einrichtungshäuser führen nämlich neben dem Kernsortiment Möbel auch andere Kernsortimente, die zentrenrelevant sind und vom Umfang her über die Größe bloßer Randsortimente hinausgehen. Wenn aber IKEA-Häuser auch zentrenrelevante Kernsortimente führen, sind sie nach dem neuen § 24 a Abs. 1 LEPro nur in einem zentralen Versorgungsbereich zulässig. Der hier in Rede stehende Standort am Harpener Hellweg ist jedoch kein solcher zentraler Versorgungsbereich.

Aber selbst wenn man das geplante IKEA-Haus dem großflächigen Möbeleinzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zuordnet, ist fraglich, ob es an diesem Standort angesiedelt werden darf. Nach § 24 a Abs. 3 LEPro dürfen Sondergebiete für Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nur ausgewiesen werden, wenn der Standort in einem im Regionalplan dargestellten allgemeinen Siedlungsbereich liegt und der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 2.500 m² beträgt.

Beschlussvorlage der Verwaltung -
Begründung - Seite 4 -

Vorlage Nr.: 20080126

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
30 (20 12)/61 4 (25 17)/80 1 (19 48)	

Das übliche und auch hier anstehende IKEA-Haus wird wesentlich mehr als 2.500 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente aufweisen. Auch insofern ist die landesplanerische Zulässigkeit des anstehenden IKEA-Vorhabens fraglich.

- **Gebietsentwicklungsplan (GEP)**
Die Realisierung des Projektes setzt für das in Rede stehende Grundstück die Ausweisung des Gebietsentwicklungsplanes als 'Allgemeiner Siedlungsbereich' (ASB) voraus. Die derzeitige, standortbezogene Ausweisung als 'Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen' (GIB) ermöglicht keine Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten.
- **Flächennutzungsplan (FNP)/ Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)**
Das Projekt setzt im rechtskräftigen FNP die Darstellung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel voraus. Die derzeitige Darstellung als gewerbliche Baufläche ermöglicht keine Projektansiedlung. Für den in Erarbeitung befindlichen RFNP wäre die Darstellung als Sondergebiet/Allgemeiner Siedlungsbereich erforderlich. Die derzeitige, interkommunal abgestimmte Ausweisung sieht die Nutzung 'gewerbliche, industrielle Nutzung' (G/GIB) vor, die keine entsprechende Projektansiedlung ermöglicht.
- **Örtliches Planungsrecht/Bebauungsplan**
Das Vorhaben setzt verbindliches Planungsrecht i. S. des BauGB voraus. Das Grundstück liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB, eine Projektansiedlung wäre derzeit nicht genehmigungsfähig. Für den betroffenen Bereich liegt ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr.: 832 vom 10.10. 2005 vor, der als Zielstellung eine gewerbliche Nutzung und Flächen für den Wohnungsbau vorsieht.
- **Masterplan Einzelhandel Bochum (MP EZH BO)**
Der Masterplan wurde als Entwicklungskonzept i. S. des BauGB im Sept. 2006 durch den Rat beschlossen. Auf Grundlage der analytischen Einzelhandels- und Zentrenbewertung sowie der prognostizierten, weiteren rückläufigen Entwicklungen beziehen sich die Ziele und Grundsätze prinzipiell auf die Förderung der Innenstadt sowie der weiteren integrierten Versorgungszentren. Das geplante Vorhaben widerspricht dem Masterplan. In der v. g. Kurzstellungnahme zu dem Planvorhaben durch das Büro Junker und Kruse wird ausgeführt:

"...Aus fachgutachterlicher Sicht ist das Vorhaben daher mit Blick auf die Stadt Bochum kritisch zu bewerten, da es - insbesondere aufgrund des nicht-integrierten Standortes und des hohen Anteils von zentrenrelevanten Sortimenten - mit den Zielen und Maßgaben des Einzelhandels der Stadt Bochum kollidiert."

Beschlussvorlage der Verwaltung - Begründung - Seite 5 -

Vorlage Nr.: 20080126

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
30 (20 12)/61 4 (25 17)/80 1 (19 48)	

- Regionale Kooperation
Die Stadt Bochum hat in den vergangenen Jahren Vereinbarungen mit benachbarten Städten und Gemeinden zu unterschiedlichen Themen geschlossen. In den Kooperationen zur Einzelhandels- und Zentrenthematik und zur Erarbeitung des RFNP wird prinzipiell von einer Begrenzung des Einzelhandels an nicht-integrierten Standorten und der Förderung zentraler Lagen ausgegangen. In der Einzelhandelskooperation ist zudem die Durchführung eines Konsensverfahrens beim Vorliegen regional wirkender Planungsprojekte erforderlich.

Das Planvorhaben widerspricht diesen Interkommunalen Vereinbarungen.

Eine Kündigung dieser, vom Rat im Jahr 2001 beschlossenen, regionalen Kooperation (ca. 20 Städte und Gemeinden) würde zugleich die generellen Steuerungsmöglichkeiten auf regionaler Ebene reduzieren. Unabhängig hiervon wäre eine regionale Verträglichkeitsprüfung und nachbarschaftliche Abstimmung unumgänglich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass eine IKEA-Ansiedlung an dem vorgesehenen Standort Kornharpen den bestehenden Zielen der Raumordnung und Landesplanung, der städtischen Bauleitplanung, dem Masterplan Einzelhandel und der interkommunalen Kooperation Einzelhandel östliches Ruhrgebiet und zum RFNP widerspricht. Das Vorhaben ist somit derzeit nicht genehmigungsfähig.

Der Konsultationskreis Einzelhandel Bochum, mit Vertretern der Verwaltung, der IHK, der Gewerkschaft Verdi sowie des Einzelhandelsverbandes hat das Vorhaben IKEA an dem entsprechenden Standort mehrheitlich abgelehnt.

Wenn auch für einen hohen Preis, so wären dennoch einige Planwerke in städtischer Kompetenz und Hoheit änderbar, bzw. aufzulösen (z. B. MP EZH, interkommunale Kooperation östliches Ruhrgebiet, RFNP). Andere gesetzliche Vorgaben sind jedoch nicht änderbar und somit zwingend anzuwenden, hier insbesondere § 24 a LEPro.

Exkurs: Der Fall IKEA-Köln

Nach hier vorliegenden Informationen hat die Stadt Köln im November 2007 in einem vergleichbaren Fall einen positiven Bauvorbescheid erteilt. In dem einschlägigen Bebauungsplan will die Stadt Köln für ein IKEA-Haus und für einen Home-Park (dort „Furniture-Competence-Center genannt“) jeweils ein Sondergebiet für den großflächigen Möbele Einzelhandel festsetzen.

Entgegen der oben erwähnten Auffassung des OVG-Urteils aus dem Jahre 1998 wird das geplante IKEA-Haus von der Stadt Köln als großflächiger Möbele Einzelhandelsbetrieb ohne zentrenrelevante Kernsortimente eingeordnet.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Begründung - Seite 6 -

Vorlage Nr.: 20080126

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
30 (20 12)/61 4 (25 17)/80 1 (19 48)	

Um die in § 24 a Abs. 3 LEPro für solche Vorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vorgesehene Höchstgrenze von 2.500 m² für zentrenrelevante Randsortimente nicht zu überschreiten, hat die Stadt Köln in Abweichung von ihrer bisherigen Liste zentrenrelevanter Sortimente nur die folgenden Sortimente als zentrenrelevant angesehen, die in der Anlage 1 zu § 24 a LEPro als innenstadtprägende „Leitsortimente“ aufgelistet sind:

- Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik/Computer; Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte)
- Foto/Optik
- Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- Uhren/Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel.

Eine derartige Reduzierung der zentrenrelevanten Sortimente auf diese Leitsortimente dürfte aber der Regelung des § 24 a LEPro widersprechen. Ob diese Vorhabensweise mit § 24 a LEPro kompatibel ist, wird derzeit von den Aufsichtsbehörden geprüft.

Im Folgenden sind die planerischen und rechtlichen Instrumente aufgezeigt, bei denen eine Änderung bzw. eine rechtliche Klärung erforderlich wäre.

5. Weiteres Vorgehen

Eine Ansiedlung des Planvorhabens würde die Durchführung folgender Planungsschritte voraussetzen:

- Landesentwicklungsprogramm
Um nicht bereits die Unwirksamkeit der notwendigen Bauleitplanung wegen Verstoßes gegen § 24 a LEPro annehmen zu müssen, müsste das für die Genehmigung der erforderlichen Flächennutzungsplanänderung zuständige Landesministerium erklären, dass ein IKEA-Haus ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb ohne zentrenrelevante Kernsortimente ist.

Sondergebiete für Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche aber auch nur unter den Voraussetzungen des § 24 a Abs. 3 LEPro ausgewiesen werden. Zum einen müsste der Standort innerhalb eines im Regionalplan dargestellten allgemeinen Siedlungsbereiches liegen, was derzeit nicht der Fall ist. Zum anderen dürfte der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente nicht mehr als 2.500 m² Verkaufsfläche betragen.

Das Standardprogramm der IKEA-Häuser kommt aber bei weitem nicht mit der Obergrenze von 2.500 m² Verkaufsfläche für nicht zentrenrelevante Randsortimente aus, wenn man die Bochumer Sortimentsliste, die als Teil des Masterplans Einzelhandel vom Rat der Stadt Bochum beschlossen worden ist, zu Grunde legt.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Begründung - Seite 7 -

Vorlage Nr.: 20080126

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
30 (20 12)/61 4 (25 17)/80 1 (19 48)	

Die Bochumer Sortimentsliste geht weit über die im LEPro definierten zentrenrelevanten Leitsortimente hinaus, insbesondere was IKEA-typische Randsortimente, wie Bettwaren, Matratzen, Gardinen und Zubehör, Kunstgewerbe, Bilder, Lampen, Leuchten, Leuchtmittel, Teppiche, betrifft. Unter Berücksichtigung dieser Bochumer Liste sind in dem hier in Rede stehenden IKEA-Haus zentrenrelevante Randsortimente in einer Größenordnung von ca. 6.100 m² vorgesehen. Zu den Randsortimenten für den Home-Park sind noch keine Angaben bekannt.

- Gebietsentwicklungsplan (GEP)
Mit Gründung der Planungsgemeinschaft 'Städteregion Ruhr' zur Erarbeitung des RFNP haben die Bezirksregierungen ihre Zuständigkeit für GEP-Änderungen verloren. Eine Änderung des FNP wäre somit nur im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens (§ 24 Landesplanungsgesetz) möglich. Voraussetzungen hierzu wären, dass das Vorhaben die Grundzüge der Planung nicht berührt und ein Einvernehmen mit dem Regionalrat sowie den fachlich betroffenen Behörden und Stellen (u. a. Nachbargemeinden) erreicht wird.
- Flächennutzungsplan (FNP)
Ein Änderungsverfahren des FNP könnte nach einem erfolgreichen Zielabweichungsverfahren erfolgen. Nach dem Beschluss des Entwurfs zum RFNP (Herbst '08) ist eine Änderung des kommunalen FNP nur durch gleichlautende Beschlüsse der Städte der Planungsgemeinschaft möglich.
- RFNP
Eine vorhabenkompatible Darstellung im RFNP erfordert einen gleichlautenden Beschluss der Städte der Planungsgemeinschaft. Die Darstellung unterliegt der Genehmigungspflicht durch das Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie des Landes NRW.
- Masterplan Einzelhandel Bochum
Die beschlossene Sortimentsliste des Masterplanes aufzugeben und eine neue Liste aufzustellen, die nur noch die Leitsortimente des LEPro als zentrenrelevante Sortimente einordnet, begegnet sachlichen und rechtlichen Bedenken.

Die Aufstellung einer solchen reduzierten Liste läge zwar in der Zuständigkeit der Stadt Bochum; allerdings müssten die IHK und der Einzelhandelsverband beteiligt werden, wenn man die bisherigen Abstimmungsgrundlagen nicht verlassen will. Da die beschlossene Liste ein zentraler Bestandteil des Masterplans ist, müsste deren Aufhebung auch zur Unwirksamkeit des gesamten „Masterplans Einzelhandel“ führen. Die seinerzeit vor allem zum Schutz des Zentrengefüges in Bochum beschlossenen Ziele und Grundsätze sowie die bauleitplanerischen Umsetzungsschritte bauen nämlich auf dieser Sortimentsliste auf.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Begründung - Seite 1 -

Vorlage Nr.: 20080126

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
30 (20 12)/61 4 (25 17)/80 1 (19 48)	

Auf Grundlage des Masterplans beschlossene Bebauungspläne würden durch die Änderung des Masterplans dabei im Nachhinein weder abwägungsfehlerhaft noch funktionslos, weil maßgebender Zeitpunkt für die Beurteilung der Sach- und Rechtslage der Zeitpunkt des Ratsbeschlusses über den Bebauungsplan ist. Zu diesem Zeitpunkt wurde mit dem Masterplan ein bestimmtes, bzw. schlüssiges und in sich widerspruchsfreies Konzept verfolgt, das eine einschränkende Steuerung des Einzelhandels in Bochum ermöglichte. Die Stadt Bochum würde aber in der Pflicht stehen, die alten Pläne (ca. 10 - 15 Bebauungspläne) zu überarbeiten.

Bei einer solchen Reduzierung der Bochumer Liste auf die Leitsortimente des LEPro würde man letztlich auf die zentrenstützende Funktion aller Sortimente verzichten, die derzeit noch als zentrenrelevant gelten und die auch noch Grundlage der Bauleitplanungs- und Baugenehmigungspraxis sind.

- Regionale Kooperation östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche
Die Durchführung eines regionalen Konsensverfahrens unter Berücksichtigung weiterer, über die Kriterien des LEPro hinausgehender Prüfungen wäre erforderlich.
- Bebauungsplan:
Festsetzung eines Sondergebietes in der Zuständigkeit der Stadt Bochum. Dabei besteht die Gefahr der Unwirksamkeit des Planes wegen des Verstoßes gegen § 24 a LEPro und damit gegen das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB.
- Region, Landesbedeutung:
Im Fall eines negativen Prüfergebnisses für das Vorhaben ist auf eine Gleichbehandlung im interkommunalen Wettbewerb abzustellen. Das heißt, es muss sichergestellt sein, dass ein gleiches Vorhaben auch in anderen Städten nicht durch die Landes- und Regionalplanung als zulässig erklärt würde.

Fazit:

Die aktuelle Rechtslage erlaubt derzeit nicht die Ansiedlung der beiden Vorhaben.

Die Stadt Bochum kann versuchen, zur Darstellung der für die Vorhaben erforderlichen Sonderbauflächen den Flächennutzungsplan zu ändern und einen entsprechenden Bebauungsplan mit der Festsetzung der für die Ansiedlung notwendigen Sondergebiete aufzustellen. Diese Bauleitplanung wäre aber zum Scheitern verurteilt, wenn diese gegen die strikt zu beachtenden Zielvorgaben des § 24 a LEPro verstößt und deshalb insbesondere nicht mit einer Genehmigung der erforderlichen Flächennutzungsplanänderung zu rechnen ist. Dies gilt unter diesen Umständen auch für die notwendige Änderung des GEP bzw. des RFNP.

Daher ist mit der Genehmigungsbehörde zu klären, ob und ggf. unter welchen Voraussetzungen im Einzelnen die Ansiedlung eines IKEA-Hauses rechtlich möglich ist.

Falls eine Ansiedlung aus rechtlichen Gründen als nicht möglich angesehen wird, muss dies auch für vergleichbare Fälle in anderen Städten in Nordrhein-Westfalen gelten.

Stadt Bochum

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 1

Vorlage Nr.: 20080126

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
30 (20 12)/61 4 (25 17)/80 1 (19 48)	

Bezeichnung der Vorlage
Ansiedlung eines IKEA Möbel- und Einrichtungshauses und eines Home Parks am Standort Harpener Hellweg

Der Haupt- und Finanzausschuss beauftragt in einem ersten Schritt die Verwaltung, gemeinsam mit der Genehmigungsbehörde zu prüfen, ob und ggf. unter welchen Voraussetzungen ein Vorhaben IKEA/Home Park am Standort Bochum, Harpener Hellweg, genehmigungsfähig ist. Dabei ist unter Berücksichtigung des interkommunalen Wettbewerbs auf eine Gleichbehandlung der Kommunen abzustellen.