



Stadt Mannheim

München **Stuttgart** Forchheim  
Köln Leipzig Lübeck Ried(A)

CIMA Beratung + Management GmbH  
Neue Weinsteige 44 70180 Stuttgart  
T 0711-64 864 61  
F 0711-64 864 69  
cima.stuttgart@cima.de  
www.cima.de

## Auswirkungsanalyse Segmüller

Ergänzende Ausführungen zur Markt- und Auswirkungsanalyse vom Februar 2017

Ihr Ansprechpartner:  
Projektleitung:  
Dipl.-Geogr. Jürgen Lein

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Stuttgart, April 2018

## **Vorbemerkung**

Auf die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Anhörung von Planungsträgern, öffentlichen Stellen und Verbänden zum Raumordnungsverfahren und zum Zielabweichungsverfahren zur geplanten Verlagerung des Möbelhauses der Fa. Segmüller vom bestehenden Standort an der Seckenheimer Landstraße an den Planstandort „Benjamin-Franklin-Village“ im Oberzentrum Mannheim wurde in einer Synopse ausführlich eingegangen.

Zusätzlich wird im vorliegenden Dokument auf folgende Aspekte nochmals ausführlicher eingegangen:

- Berücksichtigung des geplanten Möbelhauses in der Heidelberger Bahnstadt als „fiktiven“ Bestandsbetrieb
- Detaillierte Betrachtung der Angebotssituation und der Betroffenheit der Mittelzentren im MB Bergstraße sowie im MZ Frankenthal.

## **Berücksichtigung des geplanten Möbelhauses in der Heidelberger Bahnstadt als „fiktiven“ Bestandsbetrieb**

Die Ergänzungen schließen an die entsprechenden Textpassagen der Markt- und Auswirkungsanalyse vom Februar 2017, S. 107 an (rote Schrift).

### **Mittelbereich Heidelberg**

Aus dem Mittelbereich Heidelberg ist ein verstärkter Kaufkraftzufluss in Höhe von ca. 6,8 Mio. € an den Planstandort im Mannheim zu erwarten. Die Umsatzumverteilungsquote liegt bei einem projektrelevanten Ist-Umsatz im Mittelbereich insgesamt von ca. 115,0 Mio. € bei ca. 5,9 %.

Für das Oberzentrum Heidelberg ist von einer Umverteilungsquote von ca. 6,3 % auszugehen, wobei die Umverteilungseffekte vorrangig gegenüber dem Standort Möbel Breitwieser in HD-Rohrbach als systemgleicher Anbieter wirksam werden. Gegenüber den Anbietern außerhalb des Oberzentrums Heidelberg (u.a. AS Möbel Sandhausen, Möbelparadies Bammental, Möbel Kirsch Dossenheim) beträgt die Umverteilungsquote ca. 4,0 %.

Bei Berücksichtigung der Planung des XXXL Lutz Möbelhauses in der Bahnstadt ist von folgender Situation auszugehen, wobei die Betrachtung das geplante Möbelhaus „fiktiv“ als Bestand einbezieht. Die geplante Verkaufsfläche XXXL Lutz Möbelhauses in der Bahnstadt

wird mit 28.100 qm VK angegeben. Hiervon entfallen 23.000 qm VK auf das Möbelkernsortiment (inkl. Bodenbeläge) und 5.100 qm VK auf die Randsortimente.

In der städtebaulichen Auswirkungsanalyse vom Büro Junker + Kruse (J+K) vom März 2017 wird für das Möbelhaus in der Bahnstadt ein Umsatz von ca. 51,4 Mio. € angesetzt, wovon ca. 39,1 Mio. € auf das Möbelkernsortiment und ca. 12,3 Mio. € auf die Möbelrandsortimente entfallen (obere Werte).

Gegenüber dem Bestand im Oberzentrum Heidelberg wird von J+K beim Möbelkernsortiment eine Umsatzumverteilung von 8,5 Mio. € als oberer Wert ausgewiesen. Die Umverteilungsquoten werden in Abhängigkeit von der Standortlage mit 20 - 29 % als oberer Wert angegeben (vgl. S. 47 der städtebaulichen Auswirkungsanalyse von J+K).

Gegenüber dem Bestand im Oberzentrum Mannheim wird von J+K beim Möbelkernsortiment eine Umsatzumverteilung von 6,2 Mio. € als oberer Wert ausgewiesen. Die Umverteilungsquoten werden in Abhängigkeit von der Standortlage mit 5 - 7 % als oberer Wert angegeben (vgl. S. 48 der städtebaulichen Auswirkungsanalyse von J+K).

#### **Auswirkungen auf die Umsatzerwartung des Planstandortes der Fa. Segmüller in Mannheim**

Der gegenwärtige Umsatz im Möbelkernsortiment in der Stadt Heidelberg beläuft sich auf ca. 95,0 Mio. €. Bei Einbeziehung des geplanten XXXL Lutz Möbelhauses als „fiktiver“ Bestand steigt der Umsatz in Heidelberg bei einem Planumsatz von 39,1 Mio. € abzgl. der 8,5 Mio. €, welche gegenüber dem Bestand in Heidelberg umverteilt werden, um ca. 30,6 Mio. € auf künftig 125,6 Mio. €.

Die durch das geplante XXXL Lutz Möbelhaus in Heidelberg zusätzlich gebundene Kaufkraft von ca. 30,6 Mio. € (Möbelkernsortiment) wird in der Linie durch einen verstärkten Kaufkraftzufluss aus dem von J+K abgegrenzten Einzugsgebiet mit ca. 910.000 EW (vgl. S. 26/S. 27 der städtebaulichen Auswirkungsanalyse vom Büro J+K) generiert.

Bei Einbeziehung des Möbelhauses XXXL Lutz in der Bahnstadt als fiktiver Bestand ist für den Planstandort der Fa. Segmüller in Mannheim von einem sinkenden Marktanteil und damit geringeren Umsatz aus dem Mittelbereich Heidelberg sowie den weiteren einbezogenen Mittelbereichen in Baden-Württemberg auszugehen.

Der verstärkte Kaufkraftzufluss aus den Mittelbereichen in Baden-Württemberg kann in diesem Fall auf ca. 8,1 Mio. €, bezogen auf das Möbelkernsortiment, bzw. auf insgesamt auf

ca. 8,6 Mio. € (bei Berücksichtigung der zentrenrelevanten Möbelrandsortimente in Höhe von ca. 0,5 Mio. €) beziffert werden.

Für die Gebiete in Rheinland-Pfalz und Hessen, die dem Planstandort Segmüller in Mannheim als Einzugsgebiet zugeordnet wurden, werden keine signifikanten Veränderungen eintreten.

In der Konsequenz ist bei Einbeziehung des Möbelhauses XXXL Lutz in der Bahnstadt als fiktiver Bestand von einer geringeren Umsatzerwartung als von den prognostizierten 107,7 Mio. € auf künftig 99,6 Mio. € (Möbelkernsortiment) für das Vorhaben der Fa. Segmüller am Standort Mannheim sowie von einer sinkenden Flächenleistung auszugehen. Bei Einbeziehung der Möbelrandsortimente ist für das Vorhaben der Fa. Segmüller in Mannheim von einem geringeren Gesamtumsatz als von den prognostizierten 114,7 Mio. € auf künftig 106,1 Mio. € auszugehen.

Bei unveränderten Umsatzanteilen aus Hessen und Rheinland-Pfalz von ca. 40,9 Mio. € (inkl. Streuumsätze) entfallen bei einer gesunkenen Umsatzerwartung von 99,6 Mio. € dann 41 % auf Kunden von außerhalb des Landes Baden-Württemberg. Ohne Berücksichtigung XXXL Lutz in Heidelberg liegt der Wert bei 38 %. (bezogen auf das Möbelkernsortiment).

Der Umsatzanteil des Möbelhauses der Fa. Segmüller, der durch Kunden aus dem Baden-Württembergischen Teil der Region Rhein-Neckar (ohne Kaufkraftzuflüsse aus dem Mittelbereich Bruchsal) generiert wird, beträgt in diesem Fall ca. 57-58 %.

#### **Auswirkungen auf die Umsatzumverteilung gegenüber dem Bestand in Heidelberg**

Der gegenwärtige Umsatz im Möbelkernsortiment in der Stadt Heidelberg beläuft sich auf ca. 95,0 Mio. €. Bei Einbeziehung des geplanten XXXL Lutz Möbelhauses als „fiktiver“ Bestand steigt der Umsatz in Heidelberg bei einem Planumsatz von 39,1 Mio. € abzgl. der 8,5 Mio. €, welche gegenüber dem Bestand in Heidelberg umverteilt werden, um ca. 30,6 Mio. € auf künftig 125,6 Mio. €.

Durch das geplante Einrichtungshaus der Fa. Segmüller in Mannheim wurde von der CIMA beim Möbelkernsortiment ein verstärkter Kaufkraftzufluss aus dem Oberzentrum Heidelberg von ca. 6,0 Mio. € prognostiziert. Gegenüber dem gegenwärtigen Bestand (ohne XXXL Lutz in der Bahnstadt Heidelberg) beläuft sich die Umsatzumverteilungsquote gegenüber dem Bestand in Heidelberg auf 6,3 %.

Bei Einbeziehung des Möbelhauses XXXL Lutz in der Bahnstadt als fiktiver Bestand wird aufgrund der gestiegenen Zentralität der Stadt Heidelberg die Umverteilungsquote geringer ausfallen und bei 4,8 % liegen (rechnerischer Wert).

Aufgrund der dargelegten neuen Konstellation wird die prognostizierte Umsatzumverteilung gegenüber dem Bestand in Heidelberg (inkl. XXXL Lutz in der Bahnstadt) geringer als die prognostizierten 6,0 Mio. € ausfallen. Gegenüber dem fiktiven Bestand XXXL Lutz in der Bahnstadt ist von einer maximalen Umsatzumverteilung von 4,0 Mio. € bzw. ca. 10 % zu Gunsten des Standortes Segmüller in Mannheim auszugehen.

Daneben werden die Umverteilungseffekte gegenüber dem Möbelhaus Breitwieser in HD-Rohrbach, welche durch das Vorhaben in Mannheim ausgelöst werden, deutlich niedriger ausfallen. Die Umsatzwirkungen gegenüber dem Standort Breitwieser in HD-Rohrbach werden in der neuen Konstellation vorrangig durch den Standort XXXL Lutz in der Bahnstadt wirksam.

In der städtebaulichen Auswirkungsanalyse vom Büro J+K wurde das geplante Möbelhaus der Fa. XXXL Lutz bei den zentrenrelevanten Randsortimenten für die zentralen Versorgungsbereiche und die Innenstadt von Heidelberg als städtebaulich verträglich eingestuft. Aufgrund der räumlichen Entfernung des Standortes der Fa. Segmüller in Mannheim und der geringeren Absatzreichweite bei den Möbelrandsortimenten kann das Vorhaben der Fa. Segmüller in Mannheim für die zentralen Versorgungsbereiche und die Innenstadt von Heidelberg als städtebaulich verträglich eingestuft werden.

In der städtebaulichen Auswirkungsanalyse vom Büro Junker + Kruse (J+K) vom März 2017 wird für das Möbelhaus in der Bahnstadt ein Umsatz von ca. 51,4 Mio. €, wovon ca. 39,1 Mio. € auf das Möbelkernsortiment und ca. 12,3 Mio. € auf die Möbelrandsortimente entfallen (obere Werte).

Unter der vereinfachten Annahme, dass eine Umsatzumverteilung gegenüber dem Möbelhaus XXXL Lutz in Heidelberg insgesamt (inkl. Randsortimente) von 10 % zu Gunsten des Standortes Segmüller in Mannheim ausgelöst wird, ist für das Möbelhaus der Fa. XXXL Lutz in Heidelberg ein „neuer“ Gesamtumsatz von 46,2 Mio. € anzusetzen. Dies entspricht einer Flächenleistung von 1.650,- € pro qm VK, welche über der bundesdurchschnittlichen Flächenleistung von XXXL Lutz Märkten von 1.330,- € pro qm VK (vgl. J+K, S. 18) liegt.

Die wirtschaftliche Tragfähigkeit des fiktiven Bestandsmarktes XXXL Lutz in Heidelberg ist damit durch das Vorhaben der Fa. Segmüller in Mannheim nicht gefährdet.

## **Detaillierte Betrachtung der Betroffenheit der Mittelzentren im MB Bergstraße sowie des MZ Frankenthal.**

An dieser Stelle ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass bei den Prognoserechnungen in der Markt- und Auswirkungsanalyse vom Februar 2017 **alle Möbelhäuser (auch die Anbieter unter 5.000 qm VK)** erhoben und berücksichtigt wurden.

Zur Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgt nochmal eine detaillierte Betrachtung der Betroffenheit der Mittelzentren im MB Bergstraße und des MZ Frankenthal.

Die Ergänzungen schließen an die entsprechenden Textpassagen der Markt- und Auswirkungsanalyse vom Februar 2017, S. 108 an (rote Schrift).

### **Mittelbereich Bergstraße**

Aus dem Mittelbereich Bergstraße ist ein verstärkter Kaufkraftzufluss in Höhe von ca. 11,2 Mio. € an den Planstandort in Mannheim zu erwarten. Das projektrelevante Angebot konzentriert sich weitgehend auf das unmittelbar an der Gemarkungsgrenze zu Mannheim liegende Mittelzentrum Viernheim.

In den weiteren Mittelzentren des Mittelbereiches Bergstraße (Bensheim, Heppenheim, Lorsch, Lampertheim und Bürstadt) ist kein unmittelbar mit dem geplanten Einrichtungshaus der Fa. Segmüller vergleichbarer Anbieter ansässig. Allerdings ist in der Gemeinde Birkenau/Odenwald (Kommune ohne zentralörtliche Einstufung) mit der Fa. Möbel Jäger mit gut 9.000 qm VK ein Anbieter vorhanden, der für den ländlich geprägten Raum Odenwald traditionell eine hohe Bedeutung als Einrichtungshaus besitzt.

Für das Mittelzentrum Viernheim kann nach gutachterlicher Einschätzung in etwa die Hälfte des verstärkten Kaufkraftzuflusses (ca. 5,6 Mio. €) als umverteilungsrelevant angesetzt werden. Die Umsatzumverteilungsquote liegt bei einem projektrelevanten Ist-Umsatz im MZ Viernheim von ca. 45,0 Mio. € bei ca. 12,4 %. Die Umverteilungseffekte werden ausschließlich gegenüber den Standortlagen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches wirksam.

Die Einkaufsorientierung der Bevölkerung im nördlichen Mittelbereich Bergstraße (Raum Bensheim/Heppenheim/Lorsch) wird gegenwärtig stark durch den Standort der Fa. Segmüller in Weiterstadt geprägt. Ein Teil des verstärkten Kaufkraftzuflusses nach Mannheim wird durch eine „Umlenkung“ von Kaufkraftströmen, welche bislang an den Standort der Fa. Segmüller in Weiterstadt gehen, generiert (sog. Kannibalisierungseffekt).

Zur Einordnung der Betroffenheit der weiteren Mittelzentren im LK Bergstraße erfolgt eine Darstellung der gegenwärtigen Ausstattung der Mittelzentren bei den vorhabenrelevanten Sortimenten. Aufgrund der strukturellen Besonderheiten im LK Bergstraße ist eine Ausweisung von Umsatzverteilungsquoten gegenüber den restlichen Mittelzentren nicht zielführend, da sich wesentliche Anbieter im Möbelsegment in den Gemeinden Birkenau und Biblis und damit in Standortgemeinden ohne zentralörtliche Einstufung befinden.

### **Mittelzentrum Lorsch**

Im Segment Möbel/Küchen ist als wesentlicher Anbieter die Fa. Gärtner mit ca. 1.300 qm VK an der Lindenstraße (Innenstadtrandlage, außerhalb des Versorgungskerns) zu nennen. Hierbei handelt es sich um einen attraktiven Spezialanbieter mit dem Sortimentsschwerpunkt Küchen, Betten und Matratzen sowie Ess- und Wohnzimmermöbel.

Nach Angaben der Stadtverwaltung Lorsch ist im Gebiet „Daubhart“ (im Regionalplan als Ergänzungsstandort ausgewiesen) eine Verkaufsfläche von 4.100 qm VK für Möbel (davon 10 % für Randsortimente) zulässig. Für die geplante Verlagerung der Fa. Gärtner an diesen Standort liegt eine Baugenehmigung vom September 2017 für 2.500 qm VK vor.

Als weiterer Anbieter ist die Fa. Helwig Landhausmöbel an der Heppenheimer Straße zu nennen (Öffnung nur nach Vereinbarung, zum Zeitpunkt der Erhebung geschlossen; geschätzte Verkaufsfläche unter 200 qm VK). Weiterhin wird das Sortiment Möbel auf einer Teilfläche der Fa. Raumausstattung Graf (Gesamtverkaufsfläche 300 bis 400 qm VK) angeboten, wobei dieser Betrieb auch Handwerksleistungen anbietet.

Bei den zentrenrelevanten Randsortimenten sind die Raumausstatter Fa. Dorn, Fa. Wolf und Fa. Graf sowie die Fa. La Cuisine Naturelle (GPK und Spirituosen) zu benennen, welche mit Ausnahme der Fa. Graf eine Verkaufsflächengröße von 100 bis 200 qm VK aufweisen und im Versorgungskern verortet sind.

### **Fazit**

Das Angebot bei den untersuchungsrelevanten Sortimenten ist in der Stadt Lorsch in Relation zur Stadtgröße gut vertreten, wobei es sich vornehmlich um Spezialisten (inkl. Handwerks- und Serviceleistungen) handelt.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Lorsch wird eine Handelszentralität für die Warengruppe Hausrat, Einrichtung, Möbel von 44 % angegeben. Auch wenn dieser Wert für ein Mittelzentrum in der Größe und Lage der Stadt Lorsch einen guten Wert darstellt zeigt sich,

dass rechnerisch noch ein Entwicklungspotential vorhanden ist, welches durch die geplante Verlagerung und Vergrößerung der Fa. Möbel Gärtner in Teilen gebunden werden kann.

Aufgrund des Spezialisierungsgrades des Anbieters in Lorsch und bei Berücksichtigung der bereits bestehenden Wettbewerbskonstellation in der Metropolregion Rhein-Neckar ist nur eine geringe Betroffenheit durch das Vorhaben der Fa. Segmüller im Oberzentrum Mannheim vorhanden. Die geplante Verlagerung und Erweiterung der Fa. Gärtner von der Innenstadttrandlage an den Standort Daubert ist damit nicht gefährdet. Für die Möbelrandsortimente liegen die Umverteilungseffekte unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze.

### **Mittelzentrum Lampertheim**

Im Segment Möbel/Küchen sind als wesentliche Anbieter (Größenordnung bis 800 qm VK) das Dänische Bettenlager im Fachmarktzentrum an der L 3110 und das Küchencenter Klotz an der Römerstraße (integrierte Lage aber außerhalb des Versorgungskerns) zu nennen. Im Versorgungskern (Einkaufsinnenstadt) von Lampertheim wird das Kernsortiment Möbel nicht angeboten.

Die zentrenrelevanten Randsortimente (Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien) werden lediglich im Woolworth mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 2.000 qm VK auf einer Fläche von ca. 350 qm VK angeboten. Weiter ist „Das Bettenhaus“ in der Emilienstraße (Nebenlage) zu nennen, welches nicht als klassisches Ladengeschäft mit Schaufensterfront im Stadtbild erkennbar ist.

### **Fazit**

Das Angebot bei den untersuchungsrelevanten Sortimenten ist in der Stadt Lampertheim nur schwach ausgeprägt und stellt weder im zentralen Versorgungskern wie auch in der Gesamtstadt Lampertheim eine prägende Branche dar.

Nennenswerte Umsatzumverteilungseffekte durch das Vorhaben der Fa. Segmüller im Oberzentrum Mannheim können ausgeschlossen werden bzw. liegen unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze.

### **Mittelzentrum Bürstadt**

Im Mittelzentrum Bürstadt ist das Kernsortiment Möbel/Küchen weder im Versorgungskern (Einkaufsinnenstadt) noch in der Gesamtstadt Bürstadt vertreten.

Die zentrenrelevanten Randsortimente werden durch einige kleinere Betriebseinheiten (Größenordnung unter 100 qm VK) angeboten. Zu nennen sind Raumausstattung Glück (in Verbindung mit Handwerk), Trendstoffe (in Verbindung mit Nähstudio) und ein Geschenkeladen (Fa. Ambiente).

#### **Fazit**

Das Angebot bei den untersuchungsrelevanten Sortimenten ist in der Stadt Bürstadt nur schwach ausgeprägt und stellt weder im zentralen Versorgungskern wie auch in der Gesamtstadt Bürstadt eine prägende Branche dar.

Nennenswerte Umsatzumverteilungseffekte durch das Vorhaben der Fa. Segmüller im Oberzentrum Mannheim können ausgeschlossen werden bzw. liegen unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze.

#### **Mittelzentrum Heppenheim**

Im Mittelzentrum Heppenheim ist das Kernsortiment Möbel/Küchen im Versorgungskern (Einkaufsinnenstadt) nicht vertreten.

Außerhalb des Versorgungskerns ist das Kernsortiment Möbel/Küchen durch die Küchen-Etage und die Fa. Embru (Büroeinrichtung und Planung) im Dienstleistungszentrum Atrium (u.a. mit Dialysestation) an der Donnersbergstraße vertreten. Die Betriebseinheiten (unter 300 qm VK) besitzen den Charakter von „showrooms“ mit dem Schwerpunkt auf Beratungs- und Serviceleistungen.

Die zentrenrelevanten Randsortimente werden im Versorgungskern durch zwei Fachgeschäfte (Fa. Fischer, Lederwaren/Bettwaren/Raumausstattung sowie Fa. Hereinspaziert, Stoffe/Kurzwaren) auf Betriebseinheiten zwischen 100 qm VK bis 300 qm VK angeboten. Ferner ist die Fachabteilung der Fa. Müller zu nennen, auf der neben dem Hauptsortiment Drogerie- und Parfümeriewaren auf ca. 300 qm VK die Sortimente Haushaltswaren, Heimtextilien angeboten werden.

#### **Fazit**

Das Angebot beim Kernsortiment Möbel/Küchen ist in der Stadt Heppenheim insgesamt nur in sehr geringen Umfange vertreten und stellt weder im zentralen Versorgungskern wie auch in der Gesamtstadt Heppenheim eine prägende Branche dar.

Die zentrenrelevanten Randsortimente sind in der Innenstadt durch die o.a. Fachgeschäfte ansprechend vertreten, wobei die Einkaufsinnenstadt von Heppenheim auch durch Betriebe im Bekleidungssegment (z.B. Fa. Wunderle) attraktive Anbieter mit Magnetfunktion) geprägt wird.

Nennenswerte Umsatzumverteilungseffekte durch das Vorhaben der Fa. Segmüller im Oberzentrum Mannheim können für das Möbelkernsortiment ausgeschlossen werden bzw. liegen für die Möbelrandsortimente unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze.

### **Mittelzentrum Bensheim**

Im Mittelzentrum Bensheim ist das Kernsortiment Möbel/Küchen im Versorgungskern (Einkaufsinnenstadt) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt unter 200 qm VK nur in sehr geringen Umfange vertreten (Küchenspezialisten).

Außerhalb des Versorgungskerns konzentriert sich das Kernsortiment Möbel/Küchen auf die Standortlagen Amperestraße und Berliner Ring und wird durch die Küchenspezialisten Albiez (ca. 1.200 qm VK) und Küchenmink (ca. 500 qm VK), das Dänische Bettenlager (ca. 800 qm VK) sowie zwei Standorte von Matratzen Concord mit ca. 200 qm VK bzw. mit ca. 450 qm VK bestimmt. Der Betriebstyp Möbelvollsortimenter ist im Mittelzentrum Bensheim nicht ansässig.

Die zentrenrelevanten Randsortimente sind im Versorgungskern durch die Fa. Haushaltswaren Böckle (ca. 200 qm VK) und die Fachabteilung des Kaufhauses Ganz (neben dem Hauptsortiment Bekleidung und Zubehör werden auf ca. 350 qm VK die Sortimente Haushaltswaren, Heimtextilien angeboten), vertreten.

### **Fazit**

Das Angebot beim Kernsortiment Möbel/Küchen ist in der Stadt Bensheim durch einen Angebotsschwerpunkt bei den Küchenspezialisten geprägt, wobei diese außerhalb des zentralen Versorgungskerns lokalisiert sind und einen wettbewerbsfähigen Eindruck vermitteln. Der Betriebstyp Möbelvollsortimenter ist in der Gesamtstadt Bensheim nicht vertreten.

Aufgrund des Spezialisierungsgrades der Anbieter in Bensheim und bei Berücksichtigung der bereits bestehenden Wettbewerbskonstellation in der Metropolregion Rhein-Neckar ist nur eine geringe Betroffenheit durch das Vorhaben der Fa. Segmüller im Oberzentrum Mannheim vorhanden.

Die zentrenrelevanten Randsortimente sind in der Innenstadt ansprechend vertreten, wobei die Einkaufsinnenstadt von Bensheim einen attraktiven Branchenmix besitzt, welcher durch weitere Anbieter z.B. im Bereich Bekleidung mit Magnetfunktion geprägt wird.

Nennenswerte Umsatzumverteilungseffekte durch das Vorhaben der Fa. Segmüller im Oberzentrum Mannheim können für das Möbelkernsortiment ausgeschlossen werden bzw. liegen für die Möbelrandsortimente unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze.

### **Gemeinde Birkenau**

In der Gemeinde Birkenau (kein zentraler Ort) ist auf die Sonderkonstellation hinzuweisen, welche durch das Einrichtungshaus Jäger an der L 3408 vorhanden ist, das auf gut 9.000 qm VK ein attraktives Möbel-Vollsortiment anbietet.

### **Fazit**

Das Angebot bei den untersuchungsrelevanten Sortimenten in der Gemeinde Birkenau (kein zentraler Ort) hat Einfluss auf die Einkaufsorientierung in den umliegenden Mittelzentren im LK Bergstraße (insbesondere Heppenheim, Bensheim, Lorsch). Aufgrund dieser Sonderkonstellation sind Auswirkungen durch das Vorhaben der Fa. Segmüller im Oberzentrum Mannheim auf die Mittelzentren im LK Bergstraße deutlich zu relativieren bzw. können ausgeschlossen werden.

### **Gemeinde Biblis**

In der Gemeinde Biblis (kein zentraler Ort) ist auf die Sonderkonstellation hinzuweisen, welche sich durch die Anbieter in Gewerbegebietslage an der Darmstädter Straße vorhanden ist.

Mit der Fa. AS Möbel (Möbel-discounter mit ca. 4.500 qm VK, davon ca. 350 qm VK für zentrenrelevante Randsortimente; ehemals Möbel-Roller) sowie den Standorten Marsch Küchenstudio (400 qm VK) und Marsch Schlafkultur (ca. 500 qm VK; Bettwaren und Zubehör), welche einen Standortverbund mit den Lebensmittelmärkten Rewe und Penny bilden, ist ein Angebot im Segment „Einrichten und Zubehör“ ansässig, welches eine Marktausstrahlung deutlich über Biblis hinaus verfügt.

### **Fazit**

Das Angebot bei den untersuchungsrelevanten Sortimenten in der Gemeinde Biblis (kein zentraler Ort) hat Einfluss auf die Einkaufsorientierung in den umliegenden Mittelzentren im

LK Bergstraße (insbesondere Bürstadt, Lampertheim und Lorsch). Aufgrund dieser Sonderkonstellation sind Auswirkungen durch das Vorhaben der Fa. Segmüller im Oberzentrum Mannheim auf die Mittelzentren im LK Bergstraße deutlich zu relativieren bzw. können ausgeschlossen werden.

### **Mittelbereich Frankenthal**

Aus dem Mittelbereich Frankenthal ist ein verstärkter Kaufkraftzufluss in Höhe von ca. 1,8 Mio. € an den Planstandort im Mannheim zu erwarten. Die Umsatzumverteilungsquote liegt bei einem projektrelevanten Ist-Umsatz im Mittelbereich insgesamt von ca. 25,0 Mio. € bei ca. 7,2 %. Das projektrelevante Angebot konzentriert sich mit dem Standort Möbel Ehrmann auf das Mittelzentrum Frankenthal.

Die Fa. Möbel-Ehrmann an der Wormser Straße (Lage außerhalb des Versorgungskerns) bietet auf ca. 13.000 qm VK ein attraktives Möbel-Vollsortiment an. Innerhalb des Möbelhauses entfallen auf die zentrenrelevanten Randsortimente ca. 800 qm VK. Weiterhin werden auf ca. 350 qm VK Lampen und Leuchten angeboten.

Als weiterer Anbieter ist das Dänische Bettenlager mit ca. 800 qm VK, davon ca. 400 qm VK auf Bettwaren, Heimtextilien als zentrenrelevante Sortimente im Fachmarktzentrum an der Wormser Straße (Standortverbund mit Fa. Kaufland und zahlreiche weitere Einzelhandelsbetrieben) anzuführen.

Das Kernsortiment Möbel/Küchen ist im Versorgungskern (Einkaufsinnenstadt Frankenthal) nicht vertreten. Die zentrenrelevanten Sortimente sind in der Innenstadt durch die Fa. Eisen- und Haushaltswaren Kisling (ca. 450 qm VK insgesamt, davon ca. 150 qm VK für GPK im OG), die Fachabteilung des Kaufhauses Birkenmeier (neben dem Hauptsortiment Bekleidung und Zubehör werden auf ca. 450 qm VK die Sortimente Haushaltswaren, Heimtextilien im 2.OG angeboten), einen WMF-Shop mit ca. 80 qm VK sowie durch den Nonfood-Fachmarkt Cadi (ca. 450 qm VK insgesamt, davon ca. 200 qm VK projektrelevante Sortimente) vertreten. In einer Nebenlage ist mit der Fa. Betten Lang (ca. 200 qm VK) ein weiterer Anbieter vorhanden.

### **Fazit**

Die Umsatzumverteilungseffekte durch das Vorhaben der Fa. Segmüller im Oberzentrum Mannheim liegen beim Möbelkernsortiment bei ca. 7 % und betreffen insbesondere die Fa. Möbel-Ehrmann.

Bei den zentrenrelevanten Randsortimenten liegt die Umverteilungsquote unter 2 %. Die zentrenrelevanten Randsortimente werden sowohl im Möbelhaus Ehrmann wie auch in der Innenstadt angeboten, wobei die Einkaufsinnenstadt von Frankenthal einen attraktiven

Branchenmix besitzt, welche durch weitere Anbieter z.B. im Bereich Bekleidung mit der Fa. Jost oder C&A geprägt wird.

## Anhang

An dieser Stelle ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass bei den Prognoserechnungen in der Markt- und Auswirkungsanalyse vom Februar 2017 **alle Möbelhäuser (auch die Anbieter unter 5.000 qm VK)** erhoben und berücksichtigt wurden.

<b>Liste Möbelhäuser im Untersuchungsraum</b>				
nur Betriebstyp Möbelhaus ab ca. 5.000 qm VK (Werte gerundet)				
<b>Kommune</b>	<b>Gebiet</b>	<b>Name</b>	<b>Straße</b>	<b>VK in qm</b>
Mannheim	Ba-Wü	Roller	Amselstraße	9.500
Mannheim	Ba-Wü	IKEA	Frankenthaler Straße	21.500
Mannheim	Ba-Wü	Poco	Helmertstraße	7.000
Mannheim	Ba-Wü	Peeck	Turbinenstraße	5.000
Mannheim	Ba-Wü	Segmüller	Seckenheimer Landstraße	13.500
Mannheim	Ba-Wü	XXXL Mann Mo- bilia	Spreewaldallee	44.500
Mannheim	Ba-Wü	Mömax	Spreewaldallee	8.000
Heidelberg	Ba-Wü	Breitwieser	Hertzstraße	30.000
Bammental	Ba-Wü	Möbelparadies	Bahnhofstraße	6.500
Ketsch	Ba-Wü	Keilbach	Hockenheimer Straße	6.500
Reilingen	Ba-Wü	Ehrmann	Hauptstraße	15.500
Schwetzingen	Ba-Wü	Höffner	Mannheimer Landstraße	43.000
Walldorf	Ba-Wü	IKEA	Josef-Reiert-Straße	24.500
Wiesloch	Ba-Wü	Weckesser	In den Weinackern	8.500
Weinheim	Ba-Wü	Roller	Bergstraße	9.000
Viernheim	Hessen	Poco	Alte Mannheimer Straße	5.300
Viernheim	Hessen	SB Möbel Boss	Heidelberger Straße	5.000
Birkenau	Hessen	Jäger	Alte Mannheimer Straße	9.000
Biblis	Hessen	AS Möbel	Darmstädter Straße	4.500
Frankenthal	Rh-Pf	Ehrmann	Wormser Straße	13.000
Ludwigshafen	Rh-Pf	Roller	Oderstraße	5.000
Ludwigshafen	Rh-Pf	SB Möbel Boss	Industriestraße	5.000
Worms	Rh-Pf	SB Möbel Boss	Monsheimer Straße	6.000
Worms	Rh-Pf	Peeck	Petrus Dorn Straße	5.000
Worms	Rh-Pf	Grandinger	Von Steuben Straße	5.000

