

BEGRÜNDUNG

I. Geplantes Vorhaben

Die Firma Segmüller betreibt derzeit am Standort Seckenheimer Landstraße 252 bis 258 ein Möbelhaus mit einer Verkaufsfläche von ca. 12.400 m². Hiervon entfallen 2.000 m² auf zentrenrelevante Randsortimente. Das Möbelhaus ist dort auf mehrere Gebäude verteilt. Es ist in die Jahre gekommen. Zudem entspricht es von der Größe her nicht mehr einem modernen Einrichtungshaus, das als Vollsortimenter das gesamte Sortimentsspektrum des Möbeleinzelhandels anbieten kann.

Im Zuge der Konversion des Benjamin-Franklin-Villages bietet sich die Möglichkeit, ein modernes Einrichtungshaus am Standort im Columbus-Quartier zu realisieren. Dort soll es an einem Standort gemeinsam mit einem Baumarkt des Betreibers Bauhaus mit einer Verkaufsfläche von rund 18.000 m² realisiert werden. Das neue Quartier wird im Süden durch die B 38, im Westen durch die Zubringerstraße zwischen B 38 und Waldstraße und im Norden durch die Birkenauer Straße begrenzt. Im Osten reicht es bis zum Waldeckweg.

Das Einrichtungshaus soll eine Verkaufsfläche von 45.000 m² umfassen. Davon entfallen 43.000 m² Verkaufsfläche auf nicht zentrenrelevante Sortimente und 2.000 m² auf zentrenrelevante Sortimente. Geplant ist folgende Sortimentsgliederung:

Verkaufsfläche insgesamt	45.000 m ²
--------------------------	-----------------------

Summe nicht zentrenrelevante Sortimente	43.000 m ²
<i>Zusammensetzung:</i>	
Wohnmöbel (inkl. Küchen, Matratzen, Lattenroste, Korb- und Flechtwaren)	38.400 m ²
Tapeten / Bodenbeläge / Teppiche	2.000 m ²
Lampen und Leuchten	2.000 m ²
Sonst. Sortimente, nicht zentrenrelevant (z.B. Kfz-Zubehör (u.a. Kindersitze), Pflanzen, Anstrichmittel)	600 m ²

Summe zentrenrelevante Randsortimente	2.000 m ²
<i>Zusammensetzung (variabel):</i>	
Haushalts- und Heimtextilien	variabel, 700 m ² maximal
Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik, Elektrokleingeräte, Kunstgegenstände	variabel, 1.500 m ² maximal
Sonstige (Babyartikel, Spielwaren, Bastelartikel, Bekleidung, Bücher etc.)	variabel, 250 m ² maximal

Unterhalb der jeweiligen variablen Obergrenzen darf jede einzelne zentrenrelevante Sortimentsgruppe nur in solchem Umfang angeboten werden, dass die zulässige Summe von 2000 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente insgesamt nicht überschritten wird. Aufgrund der Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf insgesamt 2.000 m² können also nicht alle Sortimentsgruppen zugleich in maximalem Umfang angeboten werden.

Die Größe der zentrenrelevanten Sortimente entspricht dem am Standort Seckenheimer Landstraße 252 bis 258 genehmigten Bestand. Die Summe der Teilsortimente liegt bei mehr als 2.000 m². Aufgrund der Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf insgesamt 2.000 m² können daher nicht alle Teilsortimente in dem angegebenen vollen Umfang zeitgleich realisiert werden. Die Zusammensetzung der zentrenrelevan-

ten Randsortimente soll nicht auf den Quadratmeter genau von vornherein festgeschrieben werden. Vielmehr soll Spielraum bei der Sortimentsgestaltung innerhalb des vorgegebenen Rahmens mit einer Obergrenze von 2.000 m² Verkaufsfläche bestehen.

Geplant ist ein Einrichtungshaus mit vier Geschossen und einem angeschlossenen viergeschossigen Lager.

Das Einrichtungshaus soll im Westen des Columbus-Quartiers verwirklicht werden, der Bauhaus Baumarkt direkt angrenzend im Osten. Geplant ist eine Verkehrsanbindung über die im Süden verlaufende B 38. Ein Lageplan mit der Darstellung der geplanten Bebauung ist als Anlage 2 beigefügt.

II. Planerische Ausgangssituation

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Columbus-Quartier nachrichtlich als Entwicklungsfläche militärische Konversion dargestellt.

Im Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist die Fläche zum überwiegenden Teil als Sonderbaufläche militärische Einrichtung dargestellt. Sie wird durch die Bundesstraße 38 im Süden von dem überwiegend durch Wohnungsbau geprägten Stadtteil Vogelstang getrennt. Nur ein kleiner Teil im Osten ist als gewerbliche Baufläche dargestellt. Es ist vorgesehen, den Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim im Parallelverfahren zu ändern und die Fläche als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel darzustellen.

Das Areal ist Bestandteil der Konversionsfläche Benjamin-Franklin-Village. Dafür hat der Gemeinderat der Stadt Mannheim am 16.05.2014 einen Rahmenplan beschlossen. Danach ist entlang der B 38 ein gewerblich geprägter Standort vorgesehen, der die Lage- und Erschließungsgunst der B 38 nutzt. Das Columbus-Quartier soll in Teilbereichen direkt von der B 38 erschlossen werden, um die Auswirkungen des Ziel- und Quellverkehrs der publikumsintensiven Nutzungen für das Stadtquartier zu minimieren. Als Puffer zu den weiter nördlich gelegenen sensiblen Wohnbauflächen und Grünräumen ist im Anschluss daran ein Mischgebiet entlang der Birkenauer Straße geplant.

Für das Columbus-Quartier sind die Ansiedlungen des Einrichtungshauses und des Baumarktes geplant. Den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan hat der Gemeinderat am 08.04.2014 gefasst.

III. Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung

Die Übereinstimmung des geplanten Einrichtungshauses mit den Zielen der Raumordnung wurde im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse der CIMA überprüft. Kopie ist als Anlage 3 beigefügt. Sie kommt zu folgenden Ergebnissen:

1. Kongruenzgebot

Nach Plansatz 3.3.7.1 LEP 2002 soll die Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekten so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Gegen dieses Kongruenzgebot wird dann verstoßen, wenn mehr als 30% des Umsatzes durch Kunden von außerhalb des zentralörtlichen Verflechtungsbereichs erzielt werden.

Die Stadt Mannheim ist Oberzentrum. Der oberzentrale Verflechtungsbereich wird im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg nicht abgegrenzt. In der Regel wird davon ausgegangen, dass er die gesamte Region erfasst, weil im Regelfall eine Region nur über ein Oberzentrum verfügt.

In der Metropolregion Rhein-Neckar liegen die Verhältnisse anders. Schon im baden-württembergischen Teil der Region befinden sich zwei Oberzentren, nämlich Mannheim und Heidelberg. Hinzu kommt die Stadt Ludwigshafen, die zusammen mit Mannheim die Funktion eines Doppeloberzentrums wahrnimmt.

Die CIMA kommt zu dem Ergebnis, dass für das Doppeloberzentrum Mannheim/Ludwigshafen unter raumstrukturellen und funktionalen Aspekten die Mittelbereiche Mannheim und Ludwigshafen sowie die angrenzenden Mittelbereiche Weinheim, Schwetzingen, Bergstraße und Frankenthal dem oberzentralen Verflechtungsbereich zuzuordnen sind. Für die Stadt Heidelberg als drittes Oberzentrum wird ein eigenständiger oberzentraler Verflechtungsbereich angenommen, der sich auf den Mittelbereich Heidelberg erstreckt.

Für das Einrichtungshaus prognostiziert die CIMA einen Umsatz von € 114,7 Mio. Hiervon stammen € 42,3 Mio. aus dem Mittelbereich Mannheim und € 48,6 Mio. aus den Mittelbereichen Schwetzingen, Weinheim, Ludwigshafen, Frankenthal und Bergstraße. € 12,5 Mio. stammen aus dem Mittelbereich Heidelberg und weitere € 11,3 Mio. aus den weiteren Mittelbereichen und dem Ferneinzugsgebiet.

Der Umsatzanteil durch Kunden aus dem oberzentralen Verflechtungsbereich des Doppeloberzentrums Mannheim/Ludwigshafen beläuft sich danach auf €

90,9 Mio. Dies entspricht 79% des Gesamtumsatzes. Der Umsatzschwerpunkt liegt damit eindeutig im oberzentralen Verflechtungsbereich des Doppelzentrums Mannheim/Ludwigshafen, so dass das Kongruenzgebot eingehalten wird.

2. Integrationsgebot und Ergänzungsstandort

Nach Plansatz 3.3.7.2 Satz 2 LEP 2002 sollen Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage. Gleiches gilt nach Plansatz 1.7.2.5 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar. Nach Plansatz 1.7.3.2 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar sind Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten auch in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten Ergänzungsstandorten zulässig, sofern für solche Betriebe in den zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Im Einzelfall ist die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Ergänzungsstandorte ausnahmsweise möglich, wenn in diesen keine geeigneten Flächen verfügbar sind, die raumordnerische Verträglichkeit entsprechend Plansatz 1.7.2.1 nachgewiesen wird und sich das Vorhaben in ein kommunales Einzelhandelskonzept mit einfügt.

Der Standort des Vorhabens liegt außerhalb des im Einheitlichen Regionalplan ausgewiesenen zentralörtlichen Standortbereichs für Einzelhandelsgroßprojekte. Er ist im Regionalplan auch nicht als Ergänzungsstandort ausgewiesen, sondern nachrichtlich als Entwicklungsfläche militärische Konversion dargestellt.

Diese Ziele der Raumordnung stehen der Ansiedlung des Vorhabens im Columbus-Quartier nicht entgegen.

Das Integrationsgebot aus Plansatz 3.3.7.2 LEP 2002 gilt für das Vorhaben mit seinem Kernsortiment nicht, da das Einrichtungshaus auf seiner ganz überwiegenden Fläche von 43.000 m² nicht zentrenrelevante Sortimente führt. Sie machen mehr als 95% der Gesamtverkaufsfläche aus. Die zentrenrelevanten Sortimente sind auf 2.000 m² begrenzt. Ihrer Größe nach stellen sie ein Randsortiment und kein eigenständiges Hauptsortiment dar. Nach Plansatz 3.3.7.2 Satz 3 LEP 2002 ist dafür auch eine städtebauliche Randlage zugelassen.

Auch den strengeren Anforderungen aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wird entsprochen. Der zentralörtliche Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte ist dort auf die Innenstadt von Mannheim beschränkt. Dort stehen keine geeigneten Flächen für ein Einrichtungshaus der Größenordnung mit 45.000 m² Verkaufsfläche und den dafür notwendigen Lagerflächen, Andienungsflächen und Stellplätzen zur Verfügung.

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar weist in Mannheim drei Ergänzungsstandorte aus. Einer dieser Ergänzungsstandorte befindet sich in der Seckenheimer Landstraße am bisherigen Standort des Möbelhauses. Dort ist eine Erweiterung auf die heute für ein modernes Einrichtungshaus notwendige Verkaufsfläche nicht möglich. Ein weiterer Ergänzungsstandort liegt östlich der B 36 entlang der Helmertstraße. Dieser Ergänzungsstandort ist vollständig bebaut. Freie Flächen für die Ansiedlung eines Einrichtungshauses dieser Größenordnung existieren dort nicht. Gleiches gilt für den weiteren Ergänzungsstandort beiderseits der Casterfeldstraße.

Weder im zentralörtlichen Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte noch in den Ergänzungsstandorten stehen deshalb ausreichende Flächen für die Ansiedlung eines Einrichtungshauses der geplanten Größenordnung zur Verfügung.

Nach Plansatz 1.7.3.2 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ist die Ausweisung und Errichtung des Einrichtungshauses am Standort im Columbus-Quartier danach zulässig, wenn die raumordnerische Verträglichkeit nachgewiesen wird und sich das Vorhaben in ein kommunales Einzelhandelskonzept einfügt. Die raumordnerische Verträglichkeit wird im konkreten Fall anhand der Auswirkungsanalyse der CIMA nachgewiesen. Das Einrichtungshaus ist danach am Standort im Columbus-Quartier verträglich. Aufgrund seiner guten Verkehrsanbindung eignet sich dieser Standort in hervorragender Weise für Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Mit dem Grundsatzbeschluss im Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Mannheim am 13.06.2013 und dem damit erfolgten Auftrag an die Verwaltung, die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mögliche Realisierung zu schaffen, wurde auch die Fortschreibung des Zentrenkonzepts begonnen. Das Konzept wurde am 20.02.2018 vom Gemeinderat der Stadt Mannheim als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen.

Im fortgeschriebenen Zentrenkonzept ist eine Teilfläche von ca. 10 ha des Columbus-Quartiers als nicht zentrenrelevanter großflächiger Einzelhandelsstandort (Entwicklungsbereich) räumlich festgelegt (Anlage 4).

Stellt man auf das Randsortiment ab, liegt bei einer isolierten Betrachtung eine Abweichung vom Integrationsgebot vor, weil die zentrenrelevanten Sortimente für sich genommen die Schwelle zum großflächigen Einzelhandelsbetrieb von 800 m² mit 2.000 m² deutlich überschreiten. Deshalb wird auch eine Zielabweichung vom Integrationsgebot beantragt.

3. Beeinträchtigungsverbot

Breiten Raum widmet die Auswirkungsanalyse der CIMA der Frage, ob das Beeinträchtigungsverbot aus Plansatz 3.3.7.2 Satz 1 und 3.3.7.1 Satz 2 LEP 2002 eingehalten wird.

- a) Dabei wird in der Prognose ein realitätsnaher worst-case zugrunde gelegt. Für das Einrichtungshaus am Standort Columbus-Quartier wird der Umsatz anhand des Marktanteilkonzeptes geschätzt. Dabei wird die überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit des Einrichtungshauses bei den Marktanteilen im Sinne eines worst-case Ansatzes berücksichtigt. Abgeglichen wird der Prognoseumsatz mit branchenüblichen Flächenleistungen. Der prognostizierte Umsatz von € 107,7 Mio. für das Möbelkernsortiment entspricht einer Flächenleistung von € 2.500 je m². Diese liegt deutlich über den branchenüblichen Flächenleistungen von Einrichtungshäusern dieser Größenordnung von € 1.600/m².

Bei der Prognose geht die CIMA weiter davon aus, dass der am Standort Seckenheimer Landstraße derzeit erzielte Umsatz an den neuen Standort im Columbus-Quartier mitgenommen wird und damit in seinen Auswirkungen umverteilungsneutral ist. Dennoch wird auch bei dem mitgenommenen Umsatz im Interesse eines worst-case Ansatzes eine zusätzliche Umverteilung unterstellt. Hierzu wird für die mitgenommenen Flächen aus dem Bestand nur eine Flächenleistung von € 1.600/m² angesetzt, während an dem neuen Standort die Flächenleistung mit € 2.500/m² auch für die mitgenommenen Flächen angesetzt wird.

Bei der Prognose der Auswirkungen im Bereich der zentrenrelevanten Randsortimente wird der am Standort im Columbus-Quartier erzielte Um-

satz ebenfalls im Sinne eines worst-case Ansatzes als vollständig neu erzielter Umsatz berechnet. Auf einen Abschlag aufgrund des am Standort Seckenheimer Landstraße bereits erzielten Umsatzes mit zentrenrelevanten Randsortimenten wird verzichtet.

- b) Für das Möbelkernsortiment kommt die Prognose zu folgenden Ergebnissen:

Ein Umsatz von € 39,3 Mio. wird durch einen verstärkten Kaufkraftzufluss in die Stadt Mannheim erzielt. Ein weiterer Umsatz von € 46,2 Mio. wird gegenüber den Bestandsbetrieben in Mannheim umverteilt. Rechnerisch entspricht dies einer Umverteilungsquote von ca. 19,3 %. Sie liegt leicht unter dem Schwellenwert von 20 %, der im Einzelhandelserlass bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten als kritischer Wert benannt wird. Ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot folgt daraus nicht. Nach Plansatz 3.3.7.2 LEP 2002 dürfen Einzelhandelsgroßprojekte weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Bezogen auf die Standortgemeinde schützt das Beeinträchtigungsverbot daher nur zentrale Versorgungsbereiche. Der Schwellenwert von 20 % Kaufkraftumverteilung für nicht zentrenrelevante Sortimente aus dem Einzelhandelserlass bezieht sich deshalb nur auf die im Zentralen Versorgungsbereich gebundene Kaufkraft für nicht zentrenrelevante Sortimente. Nach der Prognose der CIMA liegt die Umverteilungsquote bei den nicht zentrenrelevanten Sortimenten gegenüber dem Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt mit 2-3 % deutlich niedriger als gegenüber den Betrieben im restlichen Stadtgebiet. Der Schwellenwert von 20 % wird ganz deutlich unterschritten.

Nach der Prognose der CIMA liegen die rechnerischen Umverteilungsquoten gegenüber dem relevanten Einzelhandelsbestand in den umliegenden Ober- bzw. Mittelzentren beim Möbelkernsortiment zwischen 4 % bis 12 %. Der Schwellenwert von 20 % wird jeweils deutlich unterschritten. Zu berücksichtigen ist insoweit weiter, dass der Schwerpunkt der Umsatzumverteilung eindeutig auf Standortlagen außerhalb der Innenstädte/Stadtteilzentren/Ortskerne liegt und die Auswirkungen gegenüber zentralen Versorgungsbereichen nochmals deutlich geringer anzunehmen sind.

- c) Bei den zentrenrelevanten Randsortimenten kommt die Prognose der CIMA beim Ansatz von 750 m² Verkaufsfläche für Haus- und Heimtextilien, 1.050 m² Verkaufsfläche von Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren, Kunstgegenstände und 200 m² Verkaufsfläche für Babybedarf insgesamt zu einer Umsatzumverteilung über sämtliche Anbieter in Mannheim von 5,8 %. Gegenüber den relevanten Anbietern in der Mannheimer Innenstadt liegt die Umsatzumverteilung bezogen auf das jeweilige Sortiment bei ca. 5 % bis 6 %. Der Schwellenwert von 10 % als Indiz für ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot wird ganz deutlich unterschritten. Hinzu kommt, dass nach der Prognose der CIMA vor allem die Fachabteilungen der innerstädtischen Warenhäuser betroffen sein werden, die durch die geringe Umsatzumverteilung nicht in relevanter Weise betroffen sein können.

Bezogen auf die umliegenden Mittelbereiche prognostiziert die CIMA Umsatzumverteilungsquoten zwischen 0,9 % und 2,5 %. Sie beziehen sich jeweils auf alle Anbieter und nicht auf die zentralen Versorgungsbereiche. Der Schwellenwert von 10 % wird auch hier ganz deutlich unterschritten.

Ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot kann damit auf der Grundlage der Prognose der CIMA sicher ausgeschlossen werden.

IV. Zielabweichung

1. Größe des Randsortiments

Nach Plansatz 3.3.7.2 Satz 2 LEP 2002 und Plansatz 1.7.2.5 des Einheitlichen Regionalplans Rhein Neckar sollen Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Nach Plansatz 1.7.3.1 des Einheitlichen Regionalplans Rhein Neckar sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in den Gebietsscharf festgelegten Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte zulässig. Damit korrespondiert Plansatz 1.7.3.3 Satz 2 des Einheitlichen Regionalplans Rhein Neckar, der die Größe der zentrenrelevanten Randsortimente an Ergänzungsstandorten und sonstigen ausnahmsweise zulässigen Standorten auf 10 % der Verkaufsfläche, höchstens jedoch 800 m² begrenzt. Von diesen Zielen der Raumordnung weicht das Vorhaben mit einer Obergrenze von 2.000 m² für zentrenrelevante Randsortimente jedenfalls dann ab, wenn das

Randsortiment isoliert betrachtet wird. Dafür wird deshalb eine Zielabweichungsentscheidung beantragt.

2. Voraussetzungen der Zielabweichung

Nach § 24 Satz 1 LplG kann eine Abweichung von einem Ziel der Raumordnung zugelassen werden, wenn die Abweichung raumordnerisch vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Dies ist bei der geplanten Abweichung von Plansatz 1.7.3.3 Satz 2 des Einheitlichen Regionalplans Rhein Neckar der Fall.

- a) Raumordnerisch vertretbar ist eine Zielabweichung, wenn sie mit Rücksicht auf den Zweck der Zielfestlegung planbar gewesen wäre, wenn also der Weg der Planung statt der Abweichung gewählt worden wäre. Insoweit gilt gleiches wie für das Merkmal der städtebaulichen Vertretbarkeit im Rahmen des Befreiungstatbestands nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Dafür ist anerkannt, dass eine Abweichung städtebaulich vertretbar ist, wenn sie Inhalt eines rechtmäßigen Bebauungsplans sein könnte. Die geplante Abweichung von den aufgezeigten Zielen der Raumordnung könnte Gegenstand einer wirksamen Planänderung sein.

Dies zeigt die Ausweisung des „Vorranggebietes Einrichtungskaufhaus“ in Karlsruhe durch den Regionalplan Mittlerer Oberrhein innerhalb eines als Ergänzungsstandort ausgewiesenen Bereiches (8. Änderung des Regionalplans Mittlerer Oberrhein). Damit sollte die Ansiedlung eines Einrichtungskaufhauses an einem ehemaligen Ergänzungsstandort ermöglicht werden. Die Besonderheit lag darin, dass die zentrenrelevanten Sortimente von ihrem Umfang her einem eigenständigen Hauptsortiment entsprachen. Dies zeigt, dass ein Einrichtungshaus mit zentrenrelevanten Sortimenten, die über 800 m² Verkaufsfläche hinausgehen und sogar als Hauptsortiment einzustufen sind, auch an Ergänzungsstandorten durch Ziele der Raumordnung zugelassen werden können. Dies gilt erst recht, wenn die zentrenrelevanten Sortimente zwar über 800 m² Verkaufsfläche hinausgehen, aber nach Art und Umfang ein Randsortiment bleiben.

Bestätigt wird dies durch einen Vergleich mit der Regelung in Ziel 5 des Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel Nordrhein-Westfalen. Dort ist ausdrücklich festgelegt, dass Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zen-

trenrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen zugelassen werden können, wenn der Umfang des zentrenrelevanten Sortiments maximal 10% der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt. Eine absolute Obergrenze der Fläche des Randsortiments bei der Ansiedlung von Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche wird dabei raumordnerisch nicht vorgegeben. Dies zeigt der Grundsatz 6, wonach der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten soll. Dabei handelt es sich um kein bindendes Ziel der Raumordnung, sondern nur um einen abwägungsfähigen Grundsatz. Er zeigt jedenfalls, dass der Umfang des zentrenrelevanten Randsortiments an einem Standort außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen deutlich über 800 m² Verkaufsfläche hinausgehen kann.

Beide Regelungen belegen die raumordnungsrechtliche Vertretbarkeit der Abweichung.

- b) Die Abweichung berührt auch die Grundzüge der Planung im Sinne von § 24 LplG nicht.

Der in § 24 LplG verwendete Begriff „Grundzüge der Planung“ nimmt Bezug auf den in § 6 Abs. 2 ROG bundesrechtlich vorgegebenen Begriff. Er ist gesetzlich nicht definiert. § 6 ROG unterscheidet ausdrücklich zwischen Ausnahmen, die im Raumordnungsplan festgelegt werden können, und „Abweichungen“, über die in einem eigens dafür geschaffenen raumordnerischen Zielabweichungsverfahren zu entscheiden ist. Damit wird dem Muster der Befreiungsvorschrift des § 31 Abs. 2 BauGB gefolgt. Zum Begriff der Grundzüge der Planung kann deshalb auf die Rechtsprechung zu § 31 Abs. 2 BauGB zurückgegriffen werden.

Wann eine Planänderung die Grundzüge der Planung berührt, lässt sich danach nicht abstrakt bestimmen, sondern hängt von der jeweiligen Planungssituation ab. Ebenso wie bei § 31 Abs. 2 BauGB beurteilt sich die Frage, ob eine Abweichung die Grundzüge der Planung berührt oder von mindermem Gewicht ist, nach dem im Plan zum Ausdruck gebrachten planerischen Willen. Bezogen auf dieses Willen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass die dem Plan zugrunde

gelegte Planungskonzeption („Grundgerüst“) in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird.

Allein der Umstand, dass ein bestimmtes Ziel der Raumordnung als Grundzug der Planung die Planungskonzeption eines Raumordnungsplans trägt und damit den für ihn wesentlichen Gehalt bestimmt, rechtfertigt jedoch noch nicht die Annahme, Abweichungen davon berührten die Grundzüge der Planung. Eine solche Betrachtungsweise verkennt, dass es auf die konkreten Umstände des Einzelfalls ankommt. Auch das Fehlen atypischer Umstände rechtfertigt nicht die Annahme, dass Grundzüge der Planung berührt werden. Das Zielabweichungsverfahren ist nicht auf den atypischen Fall, sondern gerade auf den Härtefall ausgerichtet, bei dem die Planaussage in Gestalt der Regelvorgabe dem Vorhaben zunächst entgegensteht, gleichwohl eine Zulassung vertretbar erscheint.

Die Abweichung berührt danach die Grundzüge der Planung nicht. Das Grundgerüst der Ziele des Regionalplans zu Einzelhandelsgroßprojekten außerhalb der dafür vorgesehenen Bereiche wird nicht infrage gestellt. Der Standort im Columbus-Quartier entspricht seiner Qualität nach einem Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung ergibt sich nur aus der Größe des Randsortiments. Insoweit liegt ein Härtefall vor, bei dem trotz des Konflikts zu der Regelvorgabe des LEP und des Regionalplans eine Zulassung vertretbar erscheint. Dies geht darauf zurück, dass schon am Bestandsstandort an der Seckenheimer Landstraße die Fläche des genehmigten Randsortiments bei 2.000 m² Verkaufsfläche liegt. Dort könnte dieses Sortiment in dieser Größenordnung ebenfalls außerhalb des zentralörtlichen Standortbereiches für Einzelhandelsgroßprojekte an einem nicht integrierten Standort weiter angeboten werden. Es ist deshalb vertretbar, diese Fläche auf den neuen Standort zu übertragen, wenn gleichzeitig sichergestellt wird, dass der Einzelhandel am Bestandsstandort aufgegeben wird und das Planungsrecht dort geändert wird.

Die Firma Segmüller ist ausdrücklich dazu bereit, auf die Rechte aus den ihr erteilten Baugenehmigungen für den Standort an der Seckenheimer Landstraße zu verzichten, wenn der Verzicht erst nach Aufnahme des Betriebs des Einrichtungshauses im Columbus-Quartier wirksam wird. Die Stadt Mannheim wird den Standort an der Seckenheimer Landstraße einschließlich des Umfeldes, das derzeit überwiegend nach § 34 BauGB zu

beurteilen ist, überplanen. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde am 11.07.2017 vom Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Mannheim gefasst. Ein Lageplan mit der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist als Anlage 5 beigefügt.

Die Überplanung des gesamten Bereichs erfolgt mit der Zielsetzung, die weitere Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen und nicht zentrenrelevantem großflächigen Einzelhandel auszuschließen. Zudem wird zukünftig jegliche Einzelhandelsnutzung auf dem Altstandort Segmüller ausgeschlossen werden.

Mit der Umsetzung dieser Planung wird die Stadt Mannheim damit auch einen Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten aufgeben.

Mit freundlichen Grüßen



Klaus Elliger
Fachbereichsleiter