

versandt: 19.07.2018 durch 612/Fe

SGD Süd  
Friedrich-Ebert-Straße 14

67433 Neustadt an der Weinstraße

13.07.2018

**Geplante Verlagerung und Erweiterung des Einrichtungshauses Segmüller  
in Mannheim  
Raumordnungsverfahren gemäß § 18 LplG und  
Zielabweichungsverfahren nach § 24 LplG**

Sehr geehrte Damen und Herren

Das Unternehmen Hans Segmüller Polstermöbelfabrik GmbH & Co. KG beabsichtigt, ihr bestehendes Einrichtungshaus von der Seckenheimer Landstraße in Mannheim in das Columbus-Quartier in Mannheim zu verlagern. Im Zuge der Verlagerung soll die Gesamtverkaufsfläche von derzeit rund 12.400 m<sup>2</sup> auf insgesamt 45.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert werden. Davon sind 2.000 m<sup>2</sup> aktuell wie künftig für zentrenrelevante Randsortimente vorgesehen.

Bezüglich der Planung wurde von Seiten der Stadt Frankenthal bereits in der Vergangenheit ihre Sorgen und Bedenken im Hinblick auf schädliche Auswirkungen bei der Realisierung des Vorhabens auf den Einzelhandelsstandort Frankenthal mitgeteilt. Wie wir nun feststellen mussten wurden unsere Einwände von der CIMA bei der weiteren Bearbeitung des Projektes nicht hinreichend behandelt. Die einzelnen betreffenden Punkten bitten wir aus der beigefügten Stellungnahme des Büros Isoplan: marktforschung mit Sitz in Saarbrücken zu entnehmen.

Grundsätzlich bestehen aus Sicht der Stadt Frankenthal weiterhin große Bedenken gegen das Vorhaben, da die Methoden und Annahmen der Markt- und Auswirkungsanalyse in den uns vorliegenden Unterlagen nicht offengelegt wurden. Dies hat zur Folge, dass die Ergebnisse nicht nachvollzogen werden können. Daher regen wir die Überprüfung der Datengrundlagen an, da die in der Ergänzung aufgezählten Wettbewerber nicht vollständig oder teilweise fehlerhaft genannt wurden. In der Folge wird Korrektheit des gesamten Ergebnisses angezweifelt.

Aus Sicht der Stadt Frankenthal sollte eine seriöse Verflechtungsanalyse die tatsächlichen Verflechtungen berücksichtigen und aufzeigen. Aufgrund einer nicht nachvollziehbaren Abgrenzung von Einzugsgebiet und oberzentralem Verflechtungsbereich sind die Ergebnisse der Wirkungsanalyse ebenfalls infrage zu stellen.

Die Einhaltung des Kongruenzgebots kann wegen des nicht eindeutig definierten zentralörtlichen Verflechtungsbereichs quantitativ nicht ermittelt werden. Qualitativ ist der Schutzzweck des Kongruenzgebotes nicht ausreichend belegt worden.

Weiterhin wird die sehr große Verkaufsfläche des Einzelhandelsgroßprojektes als überdimensioniert erachtet. Im Umfeld gibt es eine hohe Dichte an Wettbewerbern. Die Verkaufsflächenausstattung der Region in der Warengruppe Einrichtung und Möbel ist sehr umfangreich. Durch das Einzelhandelsgroßprojekt wird möglicherweise ein Überangebot geschaffen, welches mittel- bis langfristig zu Geschäftsaufgaben und Leerständen führen wird. Aus Sicht der Stadt Frankenthal wäre dies anhand von Szenarien bereits im Rahmen der weiteren Planung näher zu untersuchen.

Diese Einschätzung wird aufgrund von Hinweisen auf eine erhebliche Unterschätzung der zu erwartenden Umsätze durch CIMA noch verstärkt. Diese sind aus Sicht der Stadt Frankenthal unbedingt neu zu berechnen.

Insgesamt ist die Markt- und Auswirkungsanalyse der CIMA GmbH einschließlich der ergänzenden Ausführungen intransparent und wirkt aus Sicht der Stadt Frankenthal fehlerhaft. Es ist nicht auszuschließen, dass die Auswirkung des Einzelhandelsgroßprojektes auf den Einzelhandel der Stadt Frankenthal deutlich unterschätzt wird. Aus diesem Grund kann der weiteren Planung auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen aus Sicht der Stadt Frankenthal unmöglich zugestimmt werden und wird daher zum derzeitigen Stand kategorisch abgelehnt. Auch ist aus unserer Sicht unzureichend geklärt, was mit dem Altstandort des Unternehmens in der Seckenheimer Landstraße passieren soll. Zum derzeitigen Zeitpunkt kann nicht ausgeschlossen werden, dass hier ein weiterer Einzelhandel ansiedelt, der sich ebenfalls negativ auf den bestehenden Markt in der Region auswirkt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.  
Bernd Knöppel

Anlage:

- Gutachterliche Stellungnahme isoplan marktforschung, Saarbrücken, Herr Dr. Schreiber, vom 05.07.2018.