

Geplante Verlagerung und Erweiterung des Einrichtungshauses Segmüller in Mannheim

Raumordnungsverfahren gemäß § 18 LplG und
Zielabweichungsverfahren nach § 24 LplG

Gutachterliche Stellungnahme

Erstellt im Auftrag der
Stadt Frankenthal (Pfalz)



05.07.2018

isoplan
:marktforschung

Heinrich-Böcking-Str. 7
D-66121 Saarbrücken

fon: +49 (0) 6 81 9 36 46-10
fax: +49 (0) 6 81 9 36 46-33

mail: mafo@isoplan.de
internet: www.isoplan.de

isoplan

:marktforschung

Dr. Schreiber & Kollegen GbR
Saarbrücken Berlin

Inhalt

1	Hintergrund und Aufgabenstellung.....	3
2	Ergänzende Ausführungen zur Markt- und Auswirkungsanalyse vom Februar 2017.....	4
2.1	Aussagen zur Betroffenheit des Mittelbereichs Frankenthal	4
2.2	Stellungnahme zu den ergänzenden Ausführungen von CIMA	5
3	Abhandlung des Regierungspräsidiums Karlsruhe zum Kongruenzgebot	8
3.1	Aussagen zur Einhaltung des Kongruenzgebotes.....	8
3.2	Stellungnahme zur Einhaltung des Kongruenzgebots und des Beeinträchtigungsverbots.....	10
3.2.1	Einzugsbereich des Vorhabens.....	10
3.2.2	Zentralörtlicher Verflechtungsbereich von Mannheim	10
3.2.3	Definition „nicht wesentliche Überschreitung“	11
3.2.4	Strenge Einhaltung der 30%-Grenze.....	12
4	Weitere Einwände.....	14
4.1	Verkaufsfläche des Vorhabens.....	14
4.2	Flächenleistung Fa. Segmüller	15
4.3	Interkommunales Rücksichtnahmegebot gemäß §2 Abs. 2 BauGB.....	17
5	Fazit.....	18
6	Anhang.....	20

1 Hintergrund und Aufgabenstellung

Das Unternehmen Hans Segmüller Polstermöbelfabrik GmbH & Co. KG beabsichtigt, ihr bestehendes Einrichtungshaus von der Seckenhheimer Landstraße in Mannheim in das Columbus-Quartier (zwischen Birkenauer Straße und B 38) in Mannheim zu verlagern. Im Zuge der Verlagerung soll die Gesamtverkaufsfläche von derzeit rund 12.400 m² auf insgesamt 45.000 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Davon sind 2.000 m² aktuell wie künftig für zentrenrelevante Randsortimente vorgesehen.

Das Unternehmen Segmüller hat für das Vorhaben die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens gemäß § 18 LplG beantragt. Der Umfang von 2.000 m² Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente verstößt am vorgesehenen Standort gegen das raumordnerische Integrationsgebot. Zur Ausräumung dieses Zielverstoßes hat die Stadt Mannheim eine Zielabweichung gemäß § 24 LplG beantragt.

Für die Durchführung des Raumordnungsverfahrens und des Zielabweichungsverfahrens ist das Regierungspräsidium Karlsruhe als höhere Raumordnungsbehörde zuständig. Im Rahmen dieses Verfahrens hat die Stadt Frankenthal im November 2017 zu dem Vorhaben Stellung genommen.¹

Aufgrund von Einwänden von Trägern öffentlicher Belange in der ersten Beteiligungsrunde wurden die Antragsbegründungen der Fa. Segmüller zur Durchführung eines Raumordnungsverfahrens sowie der Stadt Mannheim zur Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens im April 2018 aktualisiert.²

Die Markt- und Auswirkungsanalyse der CIMA Beratung + Management GmbH (kurz: CIMA) zu dem Vorhaben vom Februar 2017 wurde im April 2018 u. a. um eine Kommentierung der Einwände der Stadt Frankenthal zu Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel in Frankenthal ergänzt.³ Weiterhin hat das Regierungspräsidium Karlsruhe mit Datum vom 23.05.2018 eine Abhandlung zur Einhaltung des Kongruenzgebotes im Zusammenhang mit dem Vorhaben abgegeben.⁴

¹ Schreiben der Stadt Frankenthal vom 6.11.2017 an die SGD Süd, Neustadt an der Weinstraße

² Schreiben der Hans Segmüller Polstermöbelfabrik GmbH & Co. KG an das Regierungspräsidium Karlsruhe vom 23.04.2018 und Stadt Mannheim: Aktualisierte Begründung vom 18.04.2018 zum Antrag auf Zielabweichung der Stadt Mannheim vom 11.08.2017

³ CIMA Beratung + Management GmbH Stuttgart: Auswirkungsanalyse Segmüller. Ergänzende Ausführungen zur Markt- und Auswirkungsanalyse vom Februar 2017, Stuttgart, April 2018

⁴ Regierungspräsidium Karlsruhe: Kongruenzgebot. Abhandlung des Regierungspräsidiums Karlsruhe, 23.5.2018

Einzelhandelsgroßprojekte haben aufgrund ihrer Größe und ihres umfangreichen Warenangebots regelmäßig und nicht nur unwesentlich Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen in der Standortgemeinde und in benachbarten Zentralen Orten.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind zu beachten. Dies gilt auch für Projekte, die über die Landesgrenzen hinaus Wirkung haben. Es liegt in der Verantwortung der Standortkommune, schädliche Auswirkungen von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten zu vermeiden.

Vor diesem Hintergrund beleuchten die folgenden Ausführungen die Bedenken und Einwände der Stadt Frankenthal, die auch nach Einreichung der „Ergänzenden Ausführungen zur Markt- und Auswirkungsanalyse vom Februar 2017“ und der Abhandlung des Regierungspräsidiums Karlsruhe zum Kongruenzgebot nicht ausgeräumt werden konnten.

2 Ergänzende Ausführungen zur Markt- und Auswirkungsanalyse vom Februar 2017

2.1 Aussagen zur Betroffenheit des Mittelbereichs Frankenthal

CIMA ist in ihren ergänzenden Ausführungen zur Markt- und Auswirkungsanalyse vom Februar 2017 neben anderen Themen auf die Betroffenheit des Mittelzentrums Frankenthal eingegangen.⁵ Es werden folgende Aussagen getroffen:

- Kaufkraftumlenkung von ca. 1,8 Mio. € aus dem Mittelbereich Frankenthal an den Vorhabenstandort
- projektrelevanter Ist-Umsatz im Mittelbereich Frankenthal insgesamt von ca. 25,0 Mio. €
- resultierende Umsatzumverteilungsquote ca. 7,2 %

Betroffene Wettbewerber mit Hauptsortiment Möbel/Küchen im Mittelzentrum Frankenthal:

- Möbel Ehrmann: Möbelvollsortiment
13.000 m² VK (incl. 800 m² zentrenrelevanter Randsortimente und 350 m² Lampen und Leuchten)
Lage im Ergänzungsstandort Wormser Straße

⁵ CIMA 2018, a.a.O., S. 2Beratung + Management GmbH Stuttgart: Auswirkungsanalyse Segmüller. Ergänzende Ausführungen zur Markt- und Auswirkungsanalyse vom Februar 2017, Stuttgart, April 2018, S. 14f.

- Dänisches Bettenlager:
800 m² VK, davon ca. 400 m² Bettwaren, Heimtextilien
Lage: Fachmarktzentrum Wormser Straße
- Kernsortiment Möbel/Küchen ist im zentralen Versorgungsbereich („Versorgungskern (Einkaufsinnenstadt Frankenthal)“) nicht vertreten.

Betroffene Wettbewerber für zentrenrelevante Sortimente im Mittelzentrum Frankenthal:

- Eisen- und Haushaltswaren Kisling (ca. 450 qm VK insgesamt, davon ca. 150 qm VK für GPK im OG)
- Fachabteilung des Kaufhauses Birkenmeier (neben dem Hauptsortiment Bekleidung und Zubehör werden auf ca. 450 qm VK die Sortimente Haushaltswaren, Heimtextilien im 2. OG angeboten)
- WMF-Shop mit ca. 80 qm VK
- Nonfood-Fachmarkt Cadi (ca. 450 qm VK insgesamt, davon ca. 200 qm VK projektrelevante Sortimente)
- Nebenlage: Fa. Betten Lang (ca. 200 qm VK)

Fazit:

- Umsatzumverteilungseffekte durch Vorhaben Segmüller in Mannheim:
- Möbelkernsortiment ca. 7 % (v. a. Möbel-Ehrmann), zentrenrelevante Randsortimente: unter 2 % Umsatzumverteilung
- 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.

2.2 Stellungnahme zu den ergänzenden Ausführungen von CIMA

Die Stadt Frankenthal befürchtet schädliche Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralörtliche Funktionsfähigkeit ihres Einzelhandels. Die Einwände der Stadt Frankenthal wurden in den Ergänzungen der CIMA nicht hinreichend behandelt.

Begründung:

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel von Frankenthal und deren etwaige Schädlichkeit beurteilen zu können, bedarf es einer Prognose der zu erwartenden Kaufkraftumverteilungen durch das Vorhaben. Eine erste Prognose der Auswirkungen wurde durch den Vorhabenträger mit der Markt- und Auswirkungsanalyse von CIMA vom Februar 2017 vorgelegt. Aufgrund von Einwänden (u. a. der Stadt Frankenthal) im anschließenden Beteiligungsverfahren hat CIMA im April 2018 ergänzende Ausführungen hierzu vorgelegt.

Die ergänzenden Ausführungen von CIMA zu Auswirkungen des Vorhabens auf die Stadt Frankenthal wiederholen die unzulänglichen Statements der ursprünglichen Markt- und Auswirkungsanalyse wörtlich und ergänzen diese um eine rein deskriptive und fehlerhafte (s. u.) Auflistung von Wettbewerbern in Frankenthal. Eine grobe Prognose der zu erwartenden Umsatzumverteilungen wird nicht näher erläutert. Auf die Einwände der Stadt Frankenthal wird nicht ausreichend eingegangen.

Die o. g. Markt- und Auswirkungsanalyse sowie deren Ergänzung sind keine hinreichende Grundlage, um etwaige schädliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Stadt Frankenthal abschließend beurteilen zu können. Folgende Aussagen und Berechnungen der Markt- und Auswirkungsanalyse erscheinen methodisch nicht belastbar und sollten für eine Beurteilung der Auswirkungen auf Frankenthal nachgearbeitet werden:

Die verwendeten Datengrundlagen zu Wettbewerbern und deren Verkaufsflächen in Frankenthal sollten überprüft werden, um die Stellungnahme zum Planvorhaben abschließen zu können.

Die Aufzählung von Wettbewerbern mit relevanten Sortimenten in der Ergänzung vom April 2018 ist nach Erhebungen von isoplan beliebig und unvollständig. Daneben gibt es auffällige Abweichungen der Verkaufsflächenangaben von CIMA von den tatsächlichen, durch isoplan in umfassenden Begehungen im Zusammenhang mit der Erstellung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Frankenthal erhobenen Verkaufsflächen. CIMA deklariert für Möbel Ehrmann eine Verkaufsfläche von 13.000 m². Laut Betreiberangaben und eigenen Erhebungen beträgt die Verkaufsfläche rund 18.000 m².

Der von CIMA genannte Nonfood-Fachmarkt „Cadi“ ist in Frankenthal nicht bekannt. Ggf. wurden stark veraltete Datengrundlagen verwendet, oder der Nonfood-Discounter „Kodi“ in der Speyerer Straße ist gemeint.

Abgesehen von diesen gravierenden Mängeln der Erhebung der betroffenen Wettbewerber in Frankenthal werden, die Methode der Ab-

grenzung des Marktgebietes und der Ermittlung der Umsatzumverteilungen in beiden Dokumenten der CIMA nicht transparent und nicht nachvollziehbar erläutert. So wirken die gutachterlichen Aussagen beider Dokumente gegriffen.

Im Sinne einer „Black Box Methode“ werden bei der vorliegenden Markt- und Auswirkungsanalyse und ihrer Ergänzung lediglich die Eingabegrößen (teilweise nicht nachvollziehbare oder fehlerhafte Verkaufsflächen, s. o.) und die Ausgabegrößen (7 % bzw. 2 % sortimentsbezogene Umsatzumverteilungen in Frankenthal) genannt. Da eine nachvollziehbare Beschreibung der verwendeten Rechenmodelle fehlt, kann die Richtigkeit der vorgelegten Ergebnisse nicht beurteilt werden. Die Prognosen von Umsatzumverteilungen der CIMA erscheinen willkürlich und für eine Entscheidungsfindung im Zusammenhang mit dem Genehmigungsverfahren unbrauchbar. Seriöses wissenschaftliches Arbeiten erfordert eine klare und nachstellbare Offenlegung der Analyse- und Prognosemethoden.

CIMA kommt in den Ergänzungen zu dem Fazit, dass *„die Einkaufsinnenstadt von Frankenthal einen attraktiven Branchenmix besitzt, welche [sic] durch weitere Anbieter z. B. im Bereich Bekleidung mit der Fa. Jost oder C&A geprägt wird.“*⁶

Die umfassende Erhebung und Analyse des Einzelhandelsangebots in der Innenstadt von Frankenthal im Rahmen der Erstellung des (noch in Arbeit befindlichen) Einzelhandelskonzepts für die Stadt Frankenthal durch isoplan-Marktforschung hat gezeigt, dass Frankenthal in seiner Innenstadt (noch) über ein vielfältiges Einzelhandelsangebot mit zahlreichen inhabergeführten Spezialgeschäften verfügt. Diese äußerst schützenswerte Struktur ist jedoch in hohem Maße gefährdet. Sie ist durch das extreme Ausmaß von Einzelhandelsgroßprojekten an nicht integrierten Standorten im Umland bereits jetzt stark vorgeschädigt und äußerst labil.

Diese Vorschädigung der Innenstadt von Frankenthal hat CIMA in seiner gutachterlichen Bewertung völlig außer Acht gelassen.

Abgesehen von der Fragwürdigkeit der Höhe der angegebenen Umsatzumverteilung (s.o.) trifft die CIMA keine Aussagen zur Schädlichkeit der ermittelten Auswirkung des Vorhabens Segmüller auf die Funktionsfähigkeit der schützenswerten Bereiche der Stadt Frankenthal. Dies wäre eine wesentliche Aufgabe der Ergänzungen gewesen, die nicht erfüllt wurde.

⁶ ebenda

3 Abhandlung des Regierungspräsidiums Karlsruhe zum Kongruenzgebot

3.1 Aussagen zur Einhaltung des Kongruenzgebotes

Das Regierungspräsidium Karlsruhe (RPK) stellt in seiner Abhandlung zum Kongruenzgebot fest, dass zur Bewertung des Vorhabens und der Vereinbarkeit mit dem raumordnerischen Kongruenzgebot maßgeblich folgende Festlegungen des Landesentwicklungsplans 2002 BW (LEP) und des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (ERP RN) relevant sind:

- „Plansatz (PS) 3.3.7.1 LEP:
Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsgebiet den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- PS 1.7.2.3 ERP RN:
Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten sind insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden.“⁷

Das RPK stellt weiterhin fest, dass eine wesentliche Überschreitung des Kongruenzgebotes nach dem Einzelhandelserlass für Baden-Württemberg gegeben ist, wenn mehr als 30% des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden. In PS 1.7.2.1 ERP RN wird darauf hingewiesen, dass die landesplanerischen Vorgaben der Länder Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz bei der raumordnerischen Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten sich teils begrifflich und inhaltlich voneinander unterscheiden.⁸

Das RPK kommt zu der Schlussfolgerung, als maßgeblichen Verflechtungsbereich für das Oberzentrum Mannheim vom baden-württembergischen Teil der Region Rhein-Neckar auszugehen.⁹

⁷ Friede, Susanne: Kongruenzgebot - Abhandlung des Regierungspräsidiums Karlsruhe, Karlsruhe, 23.05.2018, S. 1

⁸ ebenda

⁹ Friede 2018, a.a.O., S. 2

Das RPK stellt weiterhin fest, dass nach gutachterlichem Ansatz [CIMA] der Gesamtumsatz des Vorhabens bei den nicht zentrenrelevanten Sortimenten bei 107,7 Mio. € liegen wird. Es wird abgeleitet, dass der Umsatz von außerhalb des baden-württembergischen Teilraums der Region Rhein-Neckar (einschließlich der Streuumsätze) beim Umsatz mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten bei 40,9 Mio. € und damit bei 38 % liegen wird. Wird das geplante Möbelhaus in Heidelberg auch berücksichtigt, hat das RPK eine „Zuflussquote“ von rund 41% ermittelt.

Nach Auffassung des RPK verlangt die Beantwortung der Frage, ob der zentralörtliche Verflechtungsbereich wesentlich überschritten ist oder nicht, eine raumordnerische Gesamtbewertung und Einzelfallbetrachtung des Vorhabens und seiner mutmaßlichen Auswirkungen. Es wird argumentiert, dass das Kongruenzgebot mit einer quantitativ pauschalierenden Betrachtungsweise nicht verhältnismäßig wäre, wenn es für alle Fallgestaltungen unterschiedslos strikte Beachtung beanspruchte. Diese Auffassung wird damit begründet, dass sowohl der VGH Mannheim¹⁰ wie auch das BVerwG¹¹ das Kongruenzgebot nicht isoliert gesehen haben, sondern es mehrfach in den Zusammenhang mit den anderen Geboten gestellt haben. Nach Auffassung der Gerichte komme es auf eine raumordnerische Gesamtschau von Standortwahl und Größenordnung an. Der Schutzzweck des Kongruenzgebotes liege nach der Rechtsprechung zum einen in der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung und in der Gewährleistung der Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte. Zum anderen werde mit dem Gebot die Zielsetzung verfolgt, die Raumstruktur vor Zersiedelung und einer dadurch bedingten Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu schützen.¹²

Im Fazit stellt das RPK zwar fest, dass der im - formalrechtlich nicht mehr gültigen - Einzelhandelserlass angegebene Anhaltswert von 30 % durch das Vorhaben überschritten wird. Einen Verstoß gegen das Kongruenzgebot sieht die das RPK als höhere Raumordnungsbehörde darin aber dennoch nicht. Begründet wird diese Auffassung damit, dass das Vorhaben die Schutzzwecke des Kongruenzgebotes nicht beeinträchtigt.

¹⁰ 3 S 2110/08 - VBIBW 2010,357 (Ansiedlungsvorhaben IKEA Rastatt ist raumordnerisch nicht zulässig)

¹¹ BVerwG Urteil vom 16.12.2010 – 4 C 8/10 – NVwZ 2011, 821 (Bestimmbarkeit als Kriterium an landesplanerische Aussagen in Gestalt einer Soll-Vorschrift zum Erfüllen der Merkmale eines Ziels der Raumordnung)

¹² Friede 2018, a.a.O., S. 5ff.

3.2 Stellungnahme zur Einhaltung des Kongruenzgebots und des Beeinträchtigungsverbots

Das Kongruenzgebot besagt, dass der „Einzugsbereich“ eines Vorhabens nicht „wesentlich“ über den „zentralörtlichen Verflechtungsbereich“ der Standortgemeinde hinausgehen darf.

Kernaussage des Kongruenzgebots

Um die Einhaltung des Kongruenzgebots durch das Vorhaben beurteilen zu können, sind folgende Fragen zu beantworten:

- Wie groß ist der Einzugsbereich des Vorhabens?
- Wie ist der zentralörtliche Verflechtungsbereich des Oberzentrums Mannheim abzugrenzen?
- Was bedeutet der Begriff „wesentlich“ im Kongruenzgebot?
- Ist die Grenze von 30% des Kongruenzgebots streng einzuhalten?

3.2.1 Einzugsbereich des Vorhabens

Die CIMA hat in ihrer Markt- und Auswirkungsanalyse ein „Kerneinzugsgebiet“ des geplanten Einrichtungshauses der Fa. Segmüller prognostiziert, das die angrenzenden Mittelbereiche umfasst und damit weit über den mittelzentralen Verflechtungsbereich der Stadt Mannheim herausgeht (Abb. 18 Marktdurchdringung des Einrichtungshauses der Fa. Segmüller)¹³.

Einzugsbereich

Das so festgestellte „Kerneinzugsgebiet“ kann als „Einzugsbereich“ des Vorhabens im Sinne des Kongruenzgebots verstanden werden.

3.2.2 Zentralörtlicher Verflechtungsbereich von Mannheim

Das RPK hat sich mit dem Thema „Abgrenzung des zentralörtlichen Verflechtungsbereichs der Stadt Mannheim“ intensiv auseinandergesetzt. Es kommt zu der Erkenntnis, dass es zur Abgrenzung des zentralörtlichen Verflechtungsbereichs des Oberzentrums Mannheim deutlich voneinander abweichende Aussagen gibt:

- Verband Rhein-Neckar: gesamte Region Rhein-Neckar

¹³ CIMA Beratung + Management GmbH Stuttgart: Stadt Mannheim – Markt- und Auswirkungsanalyse Fa. Segmüller und Fa. Bauhaus. Stuttgart, Februar 2017, S. 92

- Regierungspräsidium Karlsruhe: baden-württembergischer Teil der Region Rhein-Neckar
- Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg: Mittelbereich Mannheim
- Landesentwicklungsprogramm LEP IV Rheinland-Pfalz: Oberzentren Ludwigshafen und Mannheim nehmen grenzüberschreitend oberzentrale Funktionen wahr.
Aber: kein grenzüberschreitender oberzentraler Verflechtungsbereich für Mannheim und Ludwigshafen definiert
Versorgungsbereich eines Oberzentrums für mittelzentrale Versorgungsfunktionen korrespondiert mit seinem Mittelbereich

Diese widersprüchlichen Festlegungen lassen keine eindeutige Abgrenzung eines „zentralörtlichen Verflechtungsbereichs“ der Stadt Mannheim im Sinne des Kongruenzgebots zu. Das RPK „tendiert“ dazu, als maßgeblichen Verflechtungsbereich für das Oberzentrum Mannheim vom baden-württembergischen Teil der Region Rhein-Neckar auszugehen.¹⁴

Diese Aussage ist für eine rechtssichere Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens nicht belastbar genug. Aus Sicht der Stadt Frankenthal sollte diese auch für andere Großvorhaben in der Region äußerst wichtige Frage rechtssicher geklärt werden.

3.2.3 Definition „nicht wesentliche Überschreitung“

Plansatz 3.3.7.1 des LEP besagt, dass die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte so bemessen sein soll, dass deren Einzugsgebiet den zentralörtlichen Verflechtungsbereich *nicht wesentlich überschreitet*.

Das RPK hat hinterfragt, wie der Begriff „nicht wesentlich“ zu quantifizieren ist. Als einzige belastbare Quelle hierzu wird der Einzelhandelserlass für Baden-Württemberg vom 21.02.2001 zitiert, der als Beispiel für eine „wesentliche Überschreitung“ ansieht, wenn mehr als dreißig Prozent des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden.

Umsatzanteilen von über 30 % aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs stellen nach dieser Sichtweise in jedem Fall eine „wesentliche Überschreitung“ des zentralörtlichen Verflechtungsbereichs dar.

¹⁴ Friede 2018, a.a.O., S. 4

Im Umkehrschluss kann aber *nicht* hergeleitet werden, dass bei Umsatzanteilen von unter 30 % aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs *keine* wesentliche Überschreitung des zentralörtlichen Verflechtungsbereichs vorliegt.

Nach dieser Sichtweise ist das Vorhaben Segmüller in Mannheim eindeutig nicht zulässig, weil mit 38 % bzw. 41 % Umsatzanteile aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs zweifelsfrei eine wesentliche Überschreitung des zentralörtlichen Verflechtungsbereichs eintreten wird.

Zudem ist festzuhalten, dass der Anhaltswert von 30 % kein eindeutiges Maß zur Überprüfung des Kongruenzgebotes sein kann, wenn der Verflechtungsbereich nicht klar definiert ist (siehe Kap. 3.2.2).

3.2.4 Strenge Einhaltung der 30%-Grenze

Die Einhaltung des Kongruenzgebots durch das Vorhaben wurde im Rahmen der TöB-Beteiligung in Stellungnahmen angezweifelt. Aus den vorliegenden Unterlagen lässt sich ableiten, dass bei strenger Auslegung der rechtlichen Grundlagen das Vorhaben Segmüller in Mannheim in der beantragten Größe das Kongruenzgebot mit 38 bis 41% Umsatzanteil von außerhalb des zentralörtlichen Verflechtungsbereichs von Mannheim verletzt und deshalb nicht zulässig ist (s. o.).

*Kongruenzgebot
nicht eingehalten*

Aus diesem Grund hat das RPK zur Klärung der strengen quantitativen Anwendbarkeit des Kongruenzgebots auf den vorliegenden Fall die oben in ihren wesentlichen Aussagen wiedergegebene Abhandlung zum Kongruenzgebot verfasst.

*Anwendbarkeit des
Kongruenzgebots*

Das RPK kommt zu der Einschätzung, dass im vorliegenden Fall die strenge Anwendung des Grenzwerts des Kongruenzgebots aufgrund seiner pauschalierenden Betrachtungsweise nicht verhältnismäßig ist, sondern im Zusammenhang mit anderen Geboten in einer raumordnerischen Gesamtschau bewertet werden muss.

*raumordnerische Ge-
samtchau erforder-
lich*

Diese Einschätzung der RPK erscheint plausibel. Eine raumordnerische Gesamtschau des Vorhabens, die eine wesentliche Überschreitung der quantitativen Grenze von 30% des Kongruenzgebots rechtfertigen würde, kann aus den vorliegenden Unterlagen (insbesondere die Markt- und Auswirkungsanalyse von CIMA und deren Ergänzung) jedoch nicht abgeleitet werden und sollte deshalb nachgeliefert werden.

*raumordnerische Ge-
samtchau bisher
nicht vorhanden*

Vor dem Hintergrund der außergewöhnlich großen Verkaufsfläche des Vorhabens bekommt die Fragestellung des Umgangs mit dem Kongruenzgebot im vorliegenden Fall Präzedenzcharakter. Die Stadt Frankenthal fordert deswegen von den zuständigen Stellen:

*Präzedenzcharakter
des Vorhabens*

a) eine rechtssichere Klärung der Frage der Anwendbarkeit des Kongruenzgebots und

b) falls rechtssicher festgestellt wird, dass die Anwendung des Kongruenzgebots in seiner pauschalierenden Betrachtungsweise nicht verhältnismäßig ist, die Ergänzung der Auswirkungsanalyse um eine raumordnerische Gesamtschau.

Wie in der Stellungnahme des Regierungspräsidiums beschrieben, muss in einer raumordnerischen Gesamtschau der Fokus also vielmehr auf die Schutzzwecke des Kongruenzgebotes gerichtet werden:

1. Sicherung der verbrauchernahen Versorgung und Gewährleistung der Funktionsfähigkeit anderer Zentralen Orte

Das RPK entnimmt dem CIMA-Gutachten, dass „keine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung oder der zentralörtlichen Funktion bei den im Einzugsbereich des Vorhabens gelegenen Mittel- und Oberzentren zu befürchten ist.“¹⁵

Auch bei Kaufkraftumverteilungen im niedrigschwelligen Prozentbereich gehen die Umsatzumverteilungen zulasten gewachsener Versorgungszentren im Einzugsgebiet. Ob die Schutzzwecke des Kongruenzgebotes durch das Einzelhandelsgroßprojekt beeinträchtigt werden oder nicht, wird durch die Markt- und Auswirkungsanalyse nicht vollständig beantwortet.

Im Sinne des Einheitlichen Regionalplans Metropolregion Rhein-Neckar sind die Oberzentren (Heidelberg, Mannheim, Ludwigshafen) als Versorgungszentren großstädtischer Prägung weiterzuentwickeln. Es wird eine räumlich-funktionale Arbeitsteilung und Kooperation angestrebt, um die Bevölkerung bestmöglich zu versorgen. Dies gilt insbesondere für das Doppelzentrum Mannheim/Ludwigshafen. Die Arbeitsteilung wird nicht gewährleistet, wenn ein Oberzentrum eine Überschussbedeutung hinsichtlich seiner Ausstattung durch ein überdimensioniertes Einzelhandelsgroßprojekt erfährt.

2. Schutz der Raumstrukturen vor Zersiedlung

Ferner wird durch das RPK ausgesagt, dass eine raumordnerische Zersiedlung mit dem Vorhaben nicht einhergeht, da die vorhandene Verkehrsinfrastruktur ausreichend leistungsfähig sei.¹⁶ Diese Aussage wird jedoch nicht belegt.

Angesichts der erheblichen Verkaufsflächengröße wird das Einzelhandelsgroßprojekt in Bezug auf Verkehrsströme, Zersiedlungswir-

¹⁵ Friede 2018, a.a.O., S. 7

¹⁶ Friede 2018, a.a.O., S. 7

kung und die damit verbundenen ökologischen Folgen deutliche Konsequenzen für das Einzugsgebiet haben. Aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen ist der Umfang dieser Auswirkungen nicht ersichtlich.

4 Weitere Einwände

4.1 Verkaufsfläche des Vorhabens

Wie bereits oben festgestellt wurde, erscheint der Stadt Frankenthal die Verkaufsfläche des Vorhabens mit 45.000 m² wesentlich überdimensioniert.

In den vergangenen Jahren ist die durchschnittliche Verkaufsfläche neuer Einrichtungshäuser und Möbelmärkte erheblich angewachsen. Einrichtungshäuser expandieren und kämpfen um Marktanteile. Ziel der Anbieter ist es ein möglichst umfassendes Angebot unter einem Dach anzubieten. Die Expansions- und Ansiedlungspolitik der Möbelbranche ist durch große Ketten geprägt. Der Verdrängungswettbewerb hat bereits eingesetzt. Kleinere, ältere Einrichtungshäuser der ersten Generation haben zu kämpfen. Im Zuge des Expansionsstrebens und des hohen Wettbewerbsdrucks ist in Zukunft mit großflächigen Leerständen in für Möbelhäuser typischen Stadtrandlagen zu rechnen.¹⁷

Vor dem Hintergrund der skizzierten Entwicklung auf dem hart umkämpften Markt ist die Dimension des großflächigen Einzelhandelsvorhabens der Firma Segmüller mit 45.000 m² bedenklich.

Die Dichte an systemgleichen Einrichtungshäusern in der Metropolregion mit ähnlicher Verkaufsflächengröße und Kundenzielgruppenorientierung ist mit Höffner (Schwetzingen), Breitweiser (Heidelberg), Segmüller (Weiterstadt) und XXXL Mann Mobilia (Mannheim) in 1 km Entfernung vom Vorhabenstandort nicht unerheblich. Weitere kleinere Einrichtungshäuser kommen hinzu.¹⁸

Daneben ist die Entwicklung des zunehmenden Anteils an innenstadtrelevanten Randsortimenten bedenklich. Gemäß dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar sind anteilig bis 10 % der Gesamtverkaufsfläche erlaubt, maximal jedoch 800 m². Das zentrenrelevante Nebensortiment stellt bei stetig wachsenden Gesamtflächen somit eine unmittelbare Konkurrenz zu den Innenstädten dar.¹⁹

¹⁷ EHI Retail Institute (2015): Die Grenzen des Wachstums – Konzepte, Kennzahlen und Perspektiven für den deutschen Möbeleinzelhandel. S. 3f. Köln.

¹⁸ CIMA 2017, a.a.O., S. 89,96

¹⁹ ebenda

Die Tatsache, dass der Bestandsmarkt von Segmüller am derzeitigen Standort bereits auf 2.000 m² Verkaufsfläche zentrenrelevante Nebensortimente anbietet, führt nicht automatisch zu einem Baurecht für eine entsprechende Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente am neuen Standort. Die Baugenehmigung am neuen Standort ist unabhängig von den bisherigen Nutzungen am Altstandort nach den gesetzlichen und landesplanerischen Regelungen von 2018 zu beantragen.

Wie bereits in der Stellungnahme der Stadt Frankenthal vom 6.11.2017 festgestellt wurde, verstößt die geplante Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente von 2.000 m² am Vorhabenstandort gegen das raumordnerische Integrationsgebot (PS 3.3.7 LEP 2002 BW) und gegen die Plansätze 1.7.2.5, 1.7.3.1 und 1.7.3.3 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.

Das zwischenzeitlich vorgelegte Ergänzungsdokument von CIMA gibt keine zusätzlichen Begründungen, warum vom Ziel der Begrenzung zentrenrelevanter Sortimente auf 800 m² abgewichen werden sollte.

4.2 Flächenleistung Fa. Segmüller

Flächenleistung von CIMA zu niedrig angesetzt

Die Flächenleistung des Einzelhandelsgroßprojekts wurde von CIMA mit 2.550 €/m² als Worst-Case-Annahme angesetzt.²⁰

Das EHI Retail Institute listet Kennzahlen der Top-10 des Möbelhandels auf. Danach erzielte Segmüller im Jahr 2012 einen Umsatz von 836,6 Mio. € auf einer Verkaufsfläche von 200.000 m² in 7 Filialen. Hieraus wurde ein Durchschnitts-Umsatz der Segmüller-Filialen von ca. 4.183 €/m² ermittelt.²¹ Die mittlere Flächenleistung aller Einrichtungshäuser der Fa. Segmüller ergibt sich aus dem Jahres-Bruttoumsatz des Unternehmens dividiert durch die Gesamt-Verkaufsfläche dieser Filialen.)

EHI zitiert weiterhin Angaben basierend auf Umsatzzahlen aus der im Bundesanzeiger veröffentlichten Bilanz der Fa. Hans Segmüller, Polstermöbelfabrik GmbH & Co. KG für 2014. Danach läge die Flächenproduktivität des Unternehmens bei 4.077 €/m².²²

²⁰ CIMA 2017, a.a.O., S. 95

²¹ EHI Retail Institute 2015, a.a.O., S. 33

²² EHI Retail Institute und Statista GmbH (2013b): Kennzahlen der Top-10 nach EHI-Studie und Kennzahlen nach Bundesanzeiger (2014) nach Jahresabschluss H. Segmüller, Polstermöbelfabrik GmbH & Co. KG Friedberg 2014. IN: EHI Retail Institute 2015, a.a.O., S. 34f.

Die neuesten verfügbaren Umsatzzahlen der Fa. Hans Segmüller Polstermöbelfabrik GmbH & Co. KG für das Geschäftsjahr vom 01.03.2015 bis 29.02.2016 belaufen sich auf netto 670 Mio. €, das entspricht brutto rund 797 Mio. €. ²³ Bei einer Verkaufsfläche von 200.000 m² (Quelle: www.segmüller.de und EHI 205) entspricht dies einer Flächenproduktivität von 3.987 €/m².

Die ermittelten Werte für die Flächenproduktivität liegen um 56% bis 64 % über der von CIMA angesetzten Flächenproduktivität. Eine solche starke Diskrepanz der angenommenen Flächenproduktivitäten legt berechtigte Zweifel an dem von CIMA angenommenen Wert von 2.550 €/m² nahe.

Der von EHI angegebene Wert für die Flächenproduktivität sollte auf seine Anwendbarkeit auf das in Frage stehende Vorhaben hin überprüft werden. Falls er auch nur ansatzweise einer Überprüfung standhält, sind die Annahmen zum voraussichtlichen Umsatz des Vorhabens und damit die Berechnungen von CIMA zu den Auswirkungen hinfällig.

Prüfung der höheren Angaben zur Flächenleistung von EHI

Es ist nicht die Aufgabe der vorliegenden Stellungnahme, die Berechnungen von CIMA nachzuvollziehen oder zu korrigieren. Aufgrund der äußerst hohen Diskrepanz der angenommenen Flächenproduktivitäten aus den verschiedenen Quellen wurden die Daten jedoch einer ersten kritischen Prüfung unterzogen, die zu den folgenden Hinweisen für eine Neuberechnung der Auswirkungsanalyse herangezogen werden können.

Stellenwert mittlerer Flächenproduktivitäten

Die Flächenproduktivität ist ein wichtiger Indikator für die Leistungsfähigkeit eines Einzelhandelsunternehmens. Die Kennzahlen können je nach Betriebstyp bzw. -konzept stark voneinander abweichen, verschiedene interne und externe Faktoren beeinflussen die Spannweite.²⁴

Mit einer allgemeinen Flächenleistung für die Warengruppen Möbel wird einer sehr heterogenen Anbietergruppe ein Mittelwert zugeordnet, der kein empirischer Wert ist. Um die Flächenleistung präziser zu erfassen ist es sinnvoll Kennzahlen zu nutzen, die sich auf einzelne Unternehmen oder Betriebstypen beziehen.²⁵

²³ Bundesanzeiger Verlag GmbH, Bilanz der Fa. Hans Segmüller, Polstermöbelfabrik GmbH & Co. KG. Friedberg, Konzernabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.03.2015 bis zum 29.02.2016

²⁴ EHI Retail Institute 2015, a.a.O., S. 29

²⁵ EHI Retail Institute 2015, a.a.O., S. 30

Die Kennzahlen der BBE Handelsberatung von 2017 geben beispielsweise eine relativ starke Streuung zwischen Minimal- und Maximalwert an (Möbelvollsortimenter bis 20.000 m²: 650 - 850 €/m²; Wohnkaufhäuser über 20.000 m²: 1.100 bis 1.300 m²). BBE verweist darauf, dass in Einzelfällen die Flächenleistung dennoch stark nach unten oder oben abweichen können.²⁶

EHI zitiert in ihrer Studie Branchenexperten, die den angegebenen Durchschnittswerten generell zustimmen, allerdings darauf verweisen, dass Maximalwerte in Einzelfällen deutlich unterschätzt werden. Gerade extrem großflächige Möbelvollsortimenter können eine Flächenleistung von 3.000 €/m² und mehr erzielen.²⁷

Dass dies kein Einzelfall ist belegt die Flächenproduktivität von Ikea, die mit 4.594 €/m² von EHI noch über der von Segmüller angegeben wird.²⁸

Mit den oben angenommen Flächenleistungen ergibt sich für das geplante Einrichtungshaus mit 45.000 m² ein denkbarer Umsatz von grob 179 bis 188 Mio. €, was um 64 bis 73 Mio. € über den Angaben von CIMA liegt.

Die Stadt Frankenthal fürchtet aufgrund des höchstwahrscheinlich deutlich unterschätzten Umsatzes stärker oder sogar unzulässig von der Umsatzumverteilung durch das Vorhaben betroffen zu sein. Vor diesem Hintergrund werden die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse der CIMA komplett in Frage gestellt. Es wird eine Überprüfung und Neuberechnung gefordert.

4.3 Interkommunales Rücksichtnahmegebot gemäß §2 Abs. 2 BauGB

Bauleitpläne und Bebauungspläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen. Das interkommunale Rücksichtnahmegebot wird relevant, wenn berechtigte und relevante Interessen der Nachbargemeinden von einem Vorhaben betroffen sein können. Benachbarte Gemeinden haben Anspruch auf materielle Abstimmung, der auf Rücksichtnahme und Vermeidung unzumutbarer Auswirkungen gerichtet ist. Keine Gemeinde muss hinnehmen, dass ihre Planungshoheit durch fremde Planungen rechtswidrig verletzt wird. Be-

²⁶ STMWI Bayern/BBE Handelsberatung GmbH (2017): Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017, S. 12. München.

²⁷ EHI Retail Institute 2015, a.a.O., S. 33

²⁸ ebenda; siehe Anhang

nachbarte Gemeinden stehen sich mit ihrer Planungsbefugnis im Verhältnis der Gleichordnung gegenüber. Es sind alle Belange zu berücksichtigen, die grenzüberschreitende Auswirkungen haben.

Gemeinden können sich auch auf die ihnen durch die Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf die Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen. Insbesondere bei der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten, die in den umliegenden Gemeinden zu einem nennenswerten Abzug der Kaufkraft führen, ist dies von Bedeutung.²⁹

Die Abstimmungspflicht mit den Nachbarkommunen wurde von der Stadt Mannheim eingehalten. Liegen unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art für die Nachbarkommunen vor, kann eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots vorliegen. Dies kommt bspw. in Betracht, wenn durch das Einzelhandelsgroßprojekt ein Verdrängungswettbewerb ausgelöst wird, in dessen Folge Geschäftsaufgaben im Einzugsgebiet eintreten.³⁰

Die Aussagen von CIMA in den ergänzenden Ausführungen zur Markt- und Auswirkungsanalyse sind unvollständig, fehlerhaft und methodisch nicht nachvollziehbar (s.o.).

5 Fazit

Die Methoden und Annahmen der Markt- und Auswirkungsanalyse wurden nicht offengelegt, sodass die Ergebnisse nicht nachvollzogen werden können. Die Stadt Frankenthal regt die Überprüfung der Datengrundlagen an, da die in der Ergänzung aufgezählten Wettbewerber nicht vollständig oder teilweise fehlerhaft genannt wurden. In der Folge wird die Korrektheit des gesamten Ergebnisses angezweifelt.

Eine seriöse Verflechtungsanalyse sollte die tatsächlichen Verflechtungen berücksichtigen. 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 Einzelhandelsgroßprojekts als überdimensioniert erachtet. Im Umfeld gibt es eine hohe

²⁹ Wassermann, C. (2015): Baurecht Baden-Württemberg S. 69 f.

³⁰ Beschluss des Verwaltungsgerichts Stuttgart vom 26.07.2002 - Az.: 13 K 1257/02 -; rechtskräftig

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.

Diese Einschätzung wird noch verstärkt durch Hinweise auf eine erhebliche Unterschätzung der zu erwartenden Umsätze durch CIMA, die unbedingt neu berechnet werden sollten.

Insgesamt ist die Markt- und Auswirkungsanalyse der CIMA GmbH einschließlich der ergänzenden Ausführungen intransparent und wirkt fehlerhaft. Es ist nicht auszuschließen, dass die Auswirkungen des Einzelhandelsgroßprojektes auf den Einzelhandel der Stadt Frankenthal deutlich unterschätzt wurden.

Saarbrücken, 05.07.2018

isoplan-Marktforschung GbR



Dr. Karsten Schreiber
Geschäftsführender Gesellschafter

6 Anhang

Abbildung 1: Top-10 der umsatzstärksten Einrichtungshäuser

Kennzahlen der Top-10 nach EHI-Studie

(Tabelle 12)

Vertriebslinie	Stationärer Bruttoumsatz D 2012 [Mio. €]	Verkaufsstellen	Verkaufsfläche [qm]	Ø-Umsatz je qm Verkaufsfläche [€]	Ø-Größe je Verkaufsstelle [qm]	Betriebstyp
IKEA	3.803,50	46	828.000	4.593,60	18.000	IKEA
Höfnern	1.713,60	18	720.000	2.380,00	40.000	GVS
ROLLER	1.270,70	105	555.240	2.288,60	5.288	DIS
Poco Domäne	1.190,00	98	560.777	2.122,10	5.722	DIS
Dänisches Bettenlager	1.002,20	868	651.000	1.539,50	750	SPE
Segmüller	836,60	7	200.000	4.182,90	28.571	GVS
SB-Möbel Boss	728,30	96	432.000	1.685,80	4.500	DIS
Porta	710,40	21	525.000	1.353,20	25.000	VOL
XXXLutz	549,20	12	415.380	1.322,20	34.615	GVS
Möbel Kraft	450,4	7	254.000	1.773,10	36.286	GVS

GVS = Große Vollsortimenter; VOL = Vollsortimenter; DIS = Discounter; SPE = Spezialanbieter

Quelle: EHI Retail Institute und Statista GmbH 2013b

Quelle: EHI Retail Institute (2015): Die Grenzen des Wachstums – Konzepte, Kennzahlen und Perspektiven für den deutschen Möbeleinzelhandel. S. 33 Köln.

Abbildung 2: Ausgewählte Betriebstypen

Kennzahlen für ausgewählte Beispiele nach Bundesanzeiger

(Tabelle 13)

	Habitat	Möbel Martin	Poco Domäne	Segmüller	Küchen Arena
Betriebstyp	ISM	VOL	DIS	GVS	SPE
Umsatz 2012 netto in Mio. Euro (laut Bundesanzeiger)	15,4	352,2	970,0	685,2	24,7
Umsatz 2012 brutto in Mio. Euro (x Faktor 1,19)	18,4	419,2	1.154,3	815,3	29,4
Verkaufsfläche in qm (laut EHI)	6.000	177.000	560.780	200.000	14.000
Ø-Umsatz je qm Verkaufsfläche in Euro	3.067	2.368	2.058	4.077	2.100

ISM=Innerstädtische Möbelfachgeschäfte; VOL = Vollsortimenter; DIS = Discounter; GVS = Große Vollsortimenter; SPE = Spezialanbieter

Quellen: Habitat Deutschland GmbH Düsseldorf 2014, Möbel Martin GmbH & Co. KG Saarbrücken 2014 i. V. m. Möbel Martin Ens Dorf GmbH & Co. KG 2014, POCO Einrichtungsmärkte GmbH Bergkamen 2014, Hans Segmüller, Polstermöbelfabrik GmbH & Co. KG Friedberg 2014 und KüchenArena GmbH & Co. KG Göppingen 2014

Quelle: EHI Retail Institute (2015): Die Grenzen des Wachstums – Konzepte, Kennzahlen und Perspektiven für den deutschen Möbeleinzelhandel. S. 35 Köln.