



Stadtverwaltung Frankenthal • 67225 Frankenthal (Pfalz)

SGD Süd  
Friedrich-Ebert-Straße 14  
67433 Neustadt an der Weinstraße

Bereich Planen und Bauen  
Dr. Matthias Kattler  
Stabsstelle Stadtentwicklung

Neumayerring 72  
Zimmer 3.12  
Telefon 89-482  
Telefax 89-525  
dr.matthias.kattler@frankenthal.de

61-S/Kt

27.09.2021

## **Ansiedlung eines Möbelmarktes in Ludwigshafen am Rhein**

### **Hier: Erneute Beteiligung aufgrund geänderter Planungsabsichten der KGG GmbH & Co. KG**

Sehr geehrter Herr Mages,

vielen Dank für die Übermittlung der Unterlagen für das o. g. Verfahren und die Möglichkeit zu einer erneuten Stellungnahme. Ich verweise in diesem Zusammenhang auf unsere Stellungnahme vom 15.01.2018 im Rahmen der vereinfachten raumordnerischen Prüfung. Die darin gegenüber dem geplanten Vorhaben geäußerten Bedenken bleiben weiterhin bestehen und werden durch die beabsichtigte Planänderung mit einer Erhöhung der Verkaufsfläche noch verstärkt. Ursprünglich war zudem ein Möbelmitnahmemarkt geplant, nun soll gemäß den vorliegenden Planungen ein höherwertiges Möbelangebot realisiert werden. In Frankenthal gibt es mit der Firma Ehrmann bereits ein entsprechendes höherwertiges Möbelangebot.

Das geplante Vorhaben befindet sich direkt an der Gemarkungsgrenze zu Frankenthal. Der geplante neue Möbelmarkt wird aufgrund der guten Verkehrsanbindung innerhalb weniger Minuten für die Bewohner von Frankenthal erreichbar sein. Die Stadt Frankenthal befürchtet daher schädliche Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralörtliche Funktionsfähigkeit ihres Einzelhandels und sieht hier einen Verstoß gegenüber dem Nichtbeeinträchtigungsgebot gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV. Die Stadt Frankenthal betrachtet den geplanten Standort im „Gewerbegebiet Einkaufspark Oggersheim“ als nicht geeignet für die Ansiedlung eines großflächigen Möbelmarktes.

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. Des Weiteren verweise ich nochmals auf unsere im Jahr 2018 geäußerte Kritik an der vorliegenden Markt- und Wirkungsanalyse, die nun im Hinblick auf die beabsichtigte Planänderung überarbeitet wurde. Die damals von unserer Seite diesbezüglich vorgebrachten Kritikpunkte bleiben unverändert bestehen.



Stadtverwaltung Frankenthal  
Rathausplatz 2-7  
67227 Frankenthal (Pfalz)  
Telefon 06233 / 89-0  
Einh. Behördenrufnummer 115

Internet: [www.frankenthal.de](http://www.frankenthal.de)  
E-Mail:  
[stadtverwaltung@frankenthal.de](mailto:stadtverwaltung@frankenthal.de)  
Dig. Sign. E-Mail:  
[stv-frankenthal@poststelle.rlp.de](mailto:stv-frankenthal@poststelle.rlp.de)

Bankverbindungen:  
Sparkasse Rhein Haardt Kto. 55 525 BLZ 546 512 40  
IBAN: DE53 54651240 0000055525 BIC: MALADE51DKH  
Postbank Ludwigshafen Kto. 120 673 BLZ 545 100 67  
IBAN: DE83 54510067 0000120673 BIC: PBNKDEFF



Die voraussichtlich zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf den Möbele Einzelhandel in Frankenthal können durch das vorliegende Gutachten nicht seriös beurteilt werden. Die Einteilung des Einzugsbereichs ist rein theoretisch und durch die tatsächliche räumliche Lage des Marktes nicht zu belegen, daher erscheinen die Ergebnisse der Wirkungsanalyse fehlerhaft.

Die Markt- und Wirkungsanalyse ist zudem lückenhaft, so wurden bspw. für das Sortiment Möbel keine Auswirkungen ermittelt. Schon aus groben Abschätzungen kann die Vermutung hergeleitet werden, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel der Stadt Frankenthal unterschätzt wurden, da der Kundenanteil bzw. die Umsatzumverteilungen aus Frankenthal sehr viel höher sein wird als in der Markt- und Wirkungsanalyse angenommen. Der Kundenanteil und die Umsatzumverteilung aus Frankenthal für das Hauptsortiment Möbel wurde nicht berechnet.

Zudem muss bei der Bewertung der Raumverträglichkeit auch berücksichtigt werden, dass in der Metropolregion Rhein-Neckar weitere große Vorhaben bezüglich der Verlagerung, Erweiterung und Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Bereich Möbel in der Umsetzung sind, so u.a. die Verlagerung und Vergrößerung des bereits bestehenden Möbelhauses Segmüller in Mannheim, das künftig 45.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bieten soll, davon sollen 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf innenstadt-relevante Sortimente entfallen. In der Bahnstadt Heidelberg entsteht zudem ein neues Möbelhaus der XXXLutz Unternehmensgruppe mit rd. 28.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, dabei sollen rund 10 % der Verkaufsfläche für Möbelrandsortimente entwickelt werden. Die Eröffnung steht unmittelbar bevor.

Auch diese Vorhaben werden zu Umsatzumverteilungen im Einzelhandel führen, die kumulierenden Wirkungen dieser Vorhaben werden dabei in der Wirkungsanalyse nicht ausreichend berücksichtigt. Letztlich ist zu erwarten, dass in den nächsten Jahren rund 83.000 m<sup>2</sup> neue Verkaufsfläche für Möbel- und Möbelrandsortimente in der Metropolregion Rhein-Neckar entstehen werden, diese Ansiedlungen werden zusammengenommen zu deutlichen Umsatzverteilungsprozessen führen, die auch die zentralen Versorgungsbereiche der Mittel- und Oberzentren tangieren werden.

Bei der Beurteilung der Raumverträglichkeit dieses Vorhabens müssen neben den Auswirkungen auf den Einzelhandel darüber hinaus noch weitere Aspekte berücksichtigt werden, u.a. die angespannte Verkehrssituation im Bereich des geplanten Standortes und die damit verbundenen Lärmimmissionen. Durch das Vorhaben wird sich das ohnehin schon sehr hohe Verkaufsaufkommen in diesem Bereich weiter erhöhen, sowohl durch den Kundenverkehr als auch durch den Lieferverkehr. Bereits jetzt schon bilden sich zu Stoßzeiten lange Staus auf der Dürkheimer Straße bis in Richtung Frankenthal-Eppstein. Es liegt nun eine aktualisierte Verkehrsuntersuchung vor, wobei jedoch nicht klar ersichtlich ist, ob in Bezug auf das Industriegebiet Am Römig der aktuelle status-quo untersucht wurde oder lediglich Verkehrsdaten aus dem Jahr 2017 übernommen wurden. Zum Thema Lärm liegen der Stadt Frankenthal derzeit keine Gutachten vor.

Vor dem Hintergrund der im Rahmen dieser Stellungnahme geäußerten Bedenken lehnt die Stadt Frankenthal die geplante Errichtung eines Möbelvollsortimenters in Ludwigshafen Oggersheim ab.

Mit freundlichen Grüßen



Martin Hebich  
Oberbürgermeister