

TOP 4

Gremium	Termin	Status
Stadtentwicklungsausschuss	20.06.2018	öffentlich
Stadtentwicklungsbeirat	20.06.2018	öffentlich

Vorlage der Verwaltung

Raumordnungs- und Zielabweichungsverfahren Fa. Segmüller, Mannheim

Vorlage Nr.: 20185959

ANTRAG

Der Stadtentwicklungsausschuss und der Stadtentwicklungsbeirat nehmen die Darstellung der Verwaltung zur Kenntnis und beauftragen die Verwaltung, eine entsprechende Stellungnahme zu dem Bauvorhaben Segmüller zu erarbeiten.

Begründung:

Das Unternehmen Segmüller beabsichtigt in Mannheim sein bestehendes Möbelhaus in der Seckenheimer Landstraße mit 12.400 m² Verkaufsfläche aufzugeben und innerhalb Mannheims in den Bereich Benjamin-Frankling-Village / Columbus-Quartier zu verlagern. Mit der Verlagerung soll die Verkaufsfläche auf 45.000 m² erweitert werden. Für zentrenrelevante Randsortimente sind - wie zuvor auch - 2.000 m² Fläche vorgesehen. Am bisherigen Standort soll in Zukunft lt. Aussage der Stadt Mannheim Einzelhandel ganz ausgeschlossen werden.

Für das geplante Vorhaben ist sowohl ein Zielabweichungsverfahren als auch ein Raumordnungsverfahren erforderlich. Dazu wurde die Stadt Ludwigshafen im Rahmen der 2. Anhörung um Stellungnahme gebeten.

Der Standort für den geplanten Möbelmarkt liegt außerhalb des im Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ausgewiesenen zentralörtlichen Standortbereichs für Einzelhandels-großprojekte. Er ist im Regionalplan auch nicht als Ergänzungsfläche ausgewiesen, sondern als Entwicklungsfläche militärische Konversion dargestellt.

Grundlage für die Stellungnahme der Stadtverwaltung Ludwigshafen sind die vom Regierungspräsidium Karlsruhe und der SGD Süd zur Verfügung gestellten Unterlagen, insbesondere auch das Marktgutachten mit Auswirkungsanalyse des Büros CIMA vom Februar 2017 sowie dessen Ergänzung vom April 2018.

Neben der deutlichen Vergrößerung der Verkaufsflächen von 12.400 m² auf 45.000 m² ist vor allem das zentrenrelevante Randsortiment mit einer Fläche von 2.000 m² aus Sicht der Verwaltung Ludwigshafen problematisch. Gemäß LEP IV und Regionalplan sind solche Randsortimente regelmäßig auf 800 m² begrenzt. Allerdings hat der bisherige Standort auch bereits heute 2.000 m² Fläche Randsortiment, hier findet also keine weitere Vergrößerung statt.

Gemäß dem Gutachten der CIMA bleiben die Auswirkungen auf die Stadt Ludwigshafen im vertretbaren Rahmen, zumal Ludwigshafen kein vergleichbares Angebot / Möbelhaus besitzt; alle Möbelhäuser in Ludwigshafen sind eher Discount-orientiert. Allerdings wird das bestehende Ungleichgewicht im Möbelsektor zugunsten der rechten Rheinseite weiter zementiert; dies könnte auch eine Schwächung des geplanten Möbelhauses nördlich der Dürkheimer Straße in Oggersheim bedeuten.

Aus Sicht der Verwaltung wird das Vorhaben hinsichtlich seiner zentrenrelevanten Randsortimente voraussichtlich nicht zu einer weiteren Schwächung der der City von Ludwigshafen

führen, da auch schon beim bisherigen Standort Segmüller das gleiche Randsortiment in gleicher Größe besteht. Dennoch ist ein zentrenrelevantes Randsortiment in der Größenordnung von 2.000 m² grundsätzlich kritisch zu sehen.

Die geplante Stellungnahme der Verwaltung wird deshalb hauptsächlich auf die unserer Meinung nach insgesamt zu große Verkaufsfläche abstellen; wir befinden uns somit inhaltlich in Übereinstimmung mit Stellungnahmen der SGD Süd, der IHK Pfalz und der Kreisverwaltung Bad Dürkheim aus der 1. Anhörung. Einer weiteren Konzentration des Möbelsortiments auf der rechten Rheinseite zu Ungunsten der linken Rheinseite und damit auch einer Schwächung der oberzentralen Funktion Ludwigshafens soll widersprochen werden. Bereits heute erfolgt ein erheblicher Kaufkraftzufluss aus Rheinland-Pfalz zu den Wettbewerbern im Mannheimer Stadtgebiet und in Schwetzingen; dies ist bei der Betrachtung des Kaufkraftabflusses durch das Vorhaben Segmüller mit zu berücksichtigen.

Die Stellungnahme muss bis zum 20.07.2018 abgegeben werden. Vorher, am 26.6.18, wird es noch einen Informationstermin mit Segmüller, der Stadt Mannheim und den beteiligten Mittelbehörden beim Verband Region Rhein-Neckar geben, an dem die Verwaltung teilnehmen wird. Es ist vorgesehen, die endgültige Stellungnahme erst nach diesem Termin zu erarbeiten.