



Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord  
Postfach 20 03 61 | 56003 Koblenz

Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm  
Kärlicher Straße 4  
56575 Weißenthurm

mit Überdruck für die Stadt Mülheim-Kärlich und die Stadt Weißenthurm

Verbandsgemeindeverwaltung Pellenz  
Breite Straße 40  
56626 Andernach  
mit Überdruck für die Ortsgemeinde Plaidt

Verbandsgemeindeverwaltung Rhein-Mosel  
Bahnhofstraße 44  
56330 Kobern-Gondorf  
mit Überdruck für die Ortsgemeinde Kobern-Gondorf

Verbandsgemeindeverwaltung Maifeld  
Marktplatz 4-6  
56751 Polch  
mit Überdruck für die Stadt Polch

Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar  
Rathausplatz 13  
56179 Vallendar  
mit Überdruck für die Stadt Vallendar

Stadtverwaltung Andernach  
Läufstraße 11  
56626 Andernach

Stadtverwaltung Bendorf  
Im Stadtpark 1  
56170 Bendorf

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz  
-Untere Landesplanungsbehörde-  
Bahnhofstraße 9  
56068 Koblenz

Stadtverwaltung Koblenz  
Postfach 201551  
56051 Koblenz

Kreisverwaltung Neuwied  
-Untere Landesplanungsbehörde-  
Wilhelm-Leuschner-Straße 9  
56564 Neuwied

Stresemannstraße 3-5  
56068 Koblenz  
Telefon 0261 120-0  
Telefax 0261 120-2200  
Poststelle@sgdnord.rlp.de  
www.sgd nord.rlp.de

10.03.2020

61 / Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung			
Eingang 17. März 2020			
61.1	61.2	61.3	61 S

Stadtverwaltung Koblenz  
Baudezernat  
Eing.: 16. März 2020  
Amt: .....

Stadtverwaltung  
Koblenz  
Eing. 16. MRZ. 2020  
Amt: .....



Stadtverwaltung Neuwied  
Engerser Landstraße 17  
56564 Neuwied

Einzelhandelsverband  
Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e.V.  
Friedrichstraße 36  
56564 Neuwied

Industrie- und Handelskammer zu Koblenz  
Schloßstraße 2  
56068 Koblenz

Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald  
- Im Hause -

Referat 23 (Regionalstelle Gewerbeaufsicht Koblenz)  
- im Hause -

Referat 32 (Regionalstelle Wasser- und Abfallwirtschaft,  
Bodenschutz Koblenz)  
- im Hause -

Referat 42 (Obere Naturschutzbehörde)  
- im Hause -

Referat 43 (Bauwesen)  
- im Hause -

**Nachrichtlich:**

Ministerium des Innern und für Sport  
-Oberste Landesplanungsbehörde-  
Schillerplatz 3-5  
55116 Mainz

Boss V+V GmbH & Co. KG  
Bakenweg 16-20  
32457 Porta Westfalica

Mein Aktenzeichen  
14 91-137 08/41  
Bitte immer angeben!

Ihr Schreiben vom

Ansprechpartner(in)/ E-Mail  
Inna Brose  
Inna.Brose@sgdnord.rlp.de

Telefon/Fax  
0261 120-2247  
0261 120-88-2247



**Vereinfachte raumordnerische Prüfung gemäß § 16 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 18 Landesplanungsgesetz (LPIG) für die geplante Einzelhandelsentwicklung der Fa. Möbel Boss „Einrichtungshaus, Fachmarkt- und Nahversorgungszentrum im Bereich Industriestraße/ Am Hohen Stein“ im Gewerbepark Mülheim-Kärlich, Verbandsgemeinde Weißenthurm, Landkreis Mayen-Koblenz**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Boss V+V GmbH & Co. KG, Porta Westfalica, hat mit Schreiben vom 19.06.2017 die Durchführung einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung (vrP) gemäß § 16 ROG i.V.m. § 18 LPIG beantragt. In diesem Verfahren soll die Raumverträglichkeit der geplanten Maßnahme geprüft werden.

Nach einer verwaltungsinternen Antragskonferenz am 15.11.2017 in unserem Hause, weiteren Abstimmungen und Nachbesserungen der Antragsunterlagen seitens der Antragstellerin, wurden der SGD Nord mit Schreiben vom 31.10.2019 die vollständigen Antragsunterlagen vorgelegt.

Die Porta Unternehmensgruppe als Eigentümerin mehrerer Möbelhausketten beabsichtigt im Szenario 1 (Real-Case) ihren vorhandenen Standort des Möbelhauses SB-Möbel Boss im Gewerbegebiet der Stadt Mülheim-Kärlich nach Abriss (Bestand: 3.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche - VKF) unter Hinzunahme eines Nachbargrundstücks neu zu errichten (geplant: 6.000 m<sup>2</sup> VKF) und den Standort um einen Fachhandel für Fliesen sowie für Bad- und Sanitärartikel (jeweils 800 m<sup>2</sup>) zu ergänzen. Weiterhin soll an dem Standort ein Lebensmittelsupermarkt mit Getränkemarkt (max. 2.500 m<sup>2</sup>, davon 500 m<sup>2</sup> für den Getränkemarkt) angesiedelt werden.

Alternativ zum Supermarkt wurden auch weitere Einzelhandelsnutzungen mit den Sortimenten Bekleidung (2.000 m<sup>2</sup>) und Schuhe (500 m<sup>2</sup>) als Szenario 2 (Alternativ-Szenario) untersucht.



Als weiteres Worst-Case-Szenario wurde eine komplette Umnutzung des zulässigen innenstadtrelevanten Sortimentes von 4.658 m<sup>2</sup> VKF mit Bekleidung (davon 3.660 m<sup>2</sup> VKF) und Schuhen (davon 1.000 m<sup>2</sup> VKF) untersucht.

Das Vorhaben soll innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gewerbepark I“ der Stadt Mülheim-Kärlich umgesetzt werden. Als Besonderheit liegt das Plangebiet in dem Übergangsbereich der sonstigen Sondergebiete Einzelhandel und der Gewerbegebiete. Eine Betrachtung im Detail, insbesondere vor dem Hintergrund der Aufstellungshistorie des Bebauungsplans „Gewerbepark I“, ist daher schon auf der Ebene des Raumordnungsverfahrens unerlässlich und kann nicht auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (hier erforderliche Änderung des Bebauungsplans) verlagert werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind unterschiedliche Nutzungen zulässig:

SO 1: Einzelhandel ohne Sortimentsbeschränkung

SO 2: nur nicht innenstadtrelevanter Einzelhandel

SO 3: kleinflächiger Einzelhandel, auch innenstadtrelevant

SO 4: kommunaler Betriebshof

SO 5: Musterhäuser

GE: nur Baustoffeinzelhandel (keine Baumärkte), Einzelhandel der Kfz-Branche, Handwerksbetrieben zugeordneter Einzelhandel.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Weißenthurm stellt den in Rede stehenden Bereich als Sonderbaufläche 1 (Einzelhandel Gewerbepark Mülheim-Kärlich) und gewerbliche Baufläche dar. Die nach Abschluss der raumordnerischen Prüfung beabsichtigte 12. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark I“ wäre nicht aus dem FNP entwickelt, so dass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren teilfortgeschrieben werden muss.



Nutzung	Art der Nutzung nach rechtsverbindlichen B-Plan	Verkaufsfläche Zulässig	Verkaufsfläche geplant	Differenz
Nahversorgung (Vollsortimenter)	SO 1 Einzelhandel ohne Sortimentsbeschränkung Verkaufsflächenverhältniszahl 0,5	9.315 m <sup>2</sup> x 0,5 = 4.658 m <sup>2</sup>	ca. 2.500 m <sup>2</sup>	- 2.158 m <sup>2</sup>
Möbelmarkt	GE	--	ca. 6.000 m <sup>2</sup>	+ 6.000 m <sup>2</sup>
Fliesenfachmarkt	GE	< 800 m <sup>2</sup>	< 800 m <sup>2</sup>	--
Sanitärfachmarkt	GE	< 800 m <sup>2</sup>	< 800 m <sup>2</sup>	--

Tabelle 1: geplante Nutzungen in Baugebietstypen des Bebauungsplans „Gewerbepark I“

Die weiteren Einzelheiten bitte ich den Planunterlagen des Antragstellers und dem Vorlagebericht der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz vom 02.03.2020 zu entnehmen. Die Unterlagen finden Sie unter folgendem Link:

<https://sgdnord-safe.rlp.de/index.php/s/q2qoB8eE4EQ7jqS>.

Sollten Sie den Link per E-Mail benötigen, können Sie sich gerne unter o.g. Kontaktdaten melden.

Hiermit leite ich das raumordnerische Prüfverfahren ein und bitte Sie um Ihre Stellungnahme zur vorliegenden Planung schriftlich **und** in elektronischer Form

**bis spätestens 30.04 2020.**

Sollte ich bis zu diesem Zeitpunkt keine Nachricht von Ihnen erhalten haben, gehe ich davon aus, dass Bedenken und Anregungen nicht vorzubringen sind.



Nach Abschluss der vrP werde ich Sie über das Ergebnis des Verfahrens informieren.

Für Rückfragen zögern Sie bitte nicht, obige Kontaktmöglichkeiten zu nutzen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Emil Barz