



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 m² Verkaufsfläche - VKF) unter Hinzunahme eines Nachbargrundstücks neu zu errichten (geplant: 6.000 m² VKF) und den Standort um einen Fachhandel für Fliesen sowie für Bad- und Sanitärartikel (jeweils 800 m²) zu ergänzen. Weiterhin soll an dem Standort ein Lebensmittelsupermarkt mit Getränkemarkt (max. 2.500 m², davon 500 m² für den Getränkemarkt) angesiedelt werden.

Alternativ zum Supermarkt wurden auch weitere Einzelhandelsnutzungen mit den Sortimenten Bekleidung (2.000 m²) und Schuhe (500 m²) als Szenario 2 (Alternativ-Szenario) untersucht.



Als weiteres Worst-Case-Szenario wurde eine komplette Umnutzung des zulässigen innenstadtrelevanten Sortimentes von 4.658 m² VKF mit Bekleidung (davon 3.660 m² VKF) und Schuhen (davon 1.000 m² 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 ² x 0,5 = 4.658 m ²	ca. 2.500 m ²	- 2.158 m ²
Möbelmarkt	GE	--	ca. 6.000 m ²	+ 6.000 m ²
Fliesenfachmarkt	GE	< 800 m ²	< 800 m ²	--
Sanitärfachmarkt	GE	< 800 m ²	< 800 m ²	--

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/q2goB8eE4EQ7jqS>.

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