

Stadtverwaltung Koblenz - Postfach 201551 - 56015 Koblenz

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord  
Referat 41 (Raumordnung, Landesplanung)  
Postfach 20 03 61  
56003 Koblenz

## Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung



Bahnhofstraße 47  
56068 Koblenz

03. April 2020

Ansprechpartner/in:

Daniel Worms  
Stadtentwicklung

daniel.worms  
@stadt.koblenz.de  
(nicht für förmliche Rechtsbeihilfe)

Tel. zentral: 0261 129 - 0

Tel.: 0261 129 - 3164

Fax: 0261 129 - 3150

Ihr Zeichen:

14 91-137 08/41

Unser Zeichen:

K61.1-SE-310-14-04.31

### **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; Stellungnahme der Stadt Koblenz**

Sehr geehrte Frau Brose,  
sehr geehrte Damen und Herren,

die Porta Unternehmensgruppe beabsichtigt, im Gewerbepark Mülheim-Kärlich das bestehende Möbelhaus SB-Möbel Boss abzureißen und unter Einbezug eines Nachbargrundstückes größer neu zu errichten. In diesem Zusammenhang soll der Standort um einen Fachhandel für Fliesen sowie für Bad- und Sanitärartikel und um einen Lebensmittelsupermarkt mit Getränkemarkt ergänzt werden. Weiterhin soll die Ansiedlung von Fachgeschäften mit den Sortimenten Bekleidung und Schuhe ermöglicht werden.

Das Vorhaben – insbesondere die Ansiedlung des Lebensmittelsupermarktes mit Getränkemarkt und der Fachgeschäfte – wird von der Stadt Koblenz aufgrund folgender Gründe als kritisch betrachtet:



Die geplante Umstrukturierung des Einzelhandelsstandortes umfasst eine vollständige bauliche Neukonzeption, die innerhalb der jetzigen SO-Fläche die Neuansiedlung eines Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup> und gegebenenfalls die Vorhaltung eines Getränkemarktes vorsieht. Die damit einhergehende Erhöhung der Verkaufsfläche von innenstadtrelevanten Randsortimenten wird von der Stadt Koblenz als sehr bedenklich eingestuft.

Diesbezüglich ist die auffallend häufige Nutzung des Wortes „gegebenenfalls“ im Erläuterungsbericht insbesondere in Zusammenhang mit gegenüber der Raumordnung problematischen Nutzungen zu kritisieren. Es ist davon auszugehen, dass hierdurch die raumordnerische Relevanz des Vorhabens gezielt verharmlost wird. Dabei sollte sich das raumordnerische Verfahren nicht an Eventualitäten orientieren, sondern bewerten, was im Bebauungsplan als zulässig festgesetzt werden kann.

Hierbei ist festzuhalten, dass selbst die schlanke Variante des Vorhabens ohne Getränkemarkt, Bekleidungs- und Schuhgeschäft gegen die Ziele 57, 58 und 60 des Landesentwicklungsprogramms verstößt.

Ziel 57 (Zentralitätsgebot):

Gemäß Z 57 sind in Grundzentren, wie es Mülheim-Kärlich ist, nur Einzelhandelsbetriebe mit bis zu 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Allein der Supermarkt überschreitet die Grenze mit einer minimalen Verkaufsfläche von 2.500 m<sup>2</sup> deutlich.

Ziel 58 (Städtebauliches Integrationsgebot):

Gemäß Z 58 ist die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig, die in Einzelhandelskonzepten abzugrenzen sind. Der Gewerbepark ist im Einzelhandelskonzept als Ergänzungsstandort definiert. Da es sich weder um einen städtebaulich integrierten noch um einen definierten zentralen Versorgungsbereich handelt, widerspricht die Planung nicht nur dem Ziel 58 des Landesentwicklungsprogramms sondern auch dem Einzelhandelskonzept der VG Weißenthurm.

Ziel 60 (Nichtbeeinträchtigungsgesamt):

Die Stadt Mülheim-Kärlich hat gemäß der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts ein Kaufkraftpotential von 71,5 Mio. Euro und einen Einzelhandelsumsatz von 360,3 Mio. Euro. So wird per Saldo ein Zufluss von ca. 288.8 Mio. Euro und eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von 504% errechnet. Es ist ersichtlich, dass der weitaus überwiegende Anteil des Umsatzes aus dem Umland generiert und aus dem Kaufkraftpotential des Oberzentrums Koblenz abgeschöpft wird. Durch die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters oder eines Bekleidungs- und Schuhgeschäftes wird das Warenangebot im Gewerbepark im Bereich der innenstadtrelevanten Sortimente erweitert. Dadurch erhöht sich die Attraktivität des gesamten Gewerbeparks Mülheim-Kärlich, so dass Umsatzgewinne auch in den bereits vorhandenen Einzelhandelsbetrieben zu

erwarten sind. Werden diese Umsatzgewinne in Betracht gezogen, so ist noch stärkere Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche der benachbarten zentralen Orte insbesondere der Koblenzer Innenstadt wahrscheinlich.

Im Erläuterungsbericht wird argumentativ beschrieben, dass nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ein Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 4.658 m<sup>2</sup> zulässig wäre und durch den neuen Bebauungsplan diese Fläche um 2.158 m<sup>2</sup> reduziert wird. Nach Auffassung der Stadt Koblenz hinkt dieser Vergleich, da gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Bauleitpläne sowieso den Zielen der Raumordnung anzupassen sind. Daher ergibt sich hier anlässlich der anstehenden Verlagerung des Möbel-Boss gemäß der Anpassungspflicht die Notwendigkeit zur Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel, innenstadtrelevanten Einzelhandel auf dem Standort des Möbelhauses auszuschließen. Darüber hinaus weisen wir auf das in § 23 Abs. 1 Landesplanungsgesetz formulierte Anpassungsgebot hin.

Die Stadt Koblenz fordert daher, die Verkaufsfläche mit innenstadtrelevanten Sortiment auf maximal 300 m<sup>2</sup> oder auf das aktuelle im Möbel-Boss genutzte Maß zu beschränken. Auch Flächen, die aktuell mit innenstadtrelevanten Sortimenten belegt sind, müssen demnach bei Verlagerung oder Geschäftsaufgabe bauleitplanerisch an die Ziele der Raumordnung angepasst werden.

Mit freundlichem Gruß

In Vertretung

(Bert Flöck, Beigeordneter)