



Unterrichtungsvorlage

Vorlage: UV/0107/2020		Datum: 02.04.2020	
Baudezernent			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.:	
Betreff:			
Stellungnahme zur raumordnerischen Prüfung "Einrichtungshaus, Fachmarkt- und Nahversorgungszentrum im Gewerbepark Mülheim-Kärlich"			
Gremienweg:			
12.05.2020	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt
		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	TOP		ohne BE abgesetzt geändert
	öffentlich		

Unterrichtung:

Die Boss V+V GmbH & Co. KG, Porta Westfalica, hat mit Schreiben vom 19.06.2017 die Durchführung einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung beantragt. Am 31.10.2019 wurden der SGD Nord die vollständigen Antragsunterlagen vorgelegt. Am 16.03.2020 dann wurde die Stadtverwaltung aufgefordert eine Stellungnahme zum Verfahren abzugeben. Im Folgenden werden die Planung, sowie die Stellungnahme der Stadtverwaltung kurz beschrieben.

Die Porta Unternehmensgruppe beabsichtigt im „Gewerbepark“ Mülheim-Kärlich unter Hinzunahme eines Nachbargrundstücks den vorhandenen Standort von 3.800 m² auf 6.000 m² zu erweitern (Abriss und Neubau). Dabei sollen am Standort Fachhandel für Fliesen sowie für Bad- und Sanitärartikel (jeweils 800 m²) und ein Lebensmittelsupermarkt mit Getränkemarkt (max. 2.500m², davon 500 m² für den Getränkemarkt) angesiedelt werden (Real-Case Szenario). Alternativ zum Supermarkt wurden auch weitere Einzelhandelsnutzungen mit den Sortimenten Bekleidung (2.000 m²) und Schuhe (500 m²) untersucht (Alternativ-Szenario). In einem dritten Fall wurde ein Szenario aufgestellt, dass eine komplette Umnutzung des nach B-Plan zulässigen innenstadtrelevanten Sortiments von 4.658 m² untersucht (Worst-Case Szenario). In jedem Fall soll die Verkaufsfläche mit innenstadtrelevanten Sortiment im Gewerbepark Mülheim-Kärlich massiv ausgeweitet werden.

Die Stadtverwaltung stuft das Vorhaben in ihrer Stellungnahme als äußerst kritisch ein. Es wird darauf hingewiesen das sich die Verkaufsfläche mit innenstadtrelevantem Randsortiment im Depot dadurch bedenklich erhöht. Im Erläuterungsbericht wird auffallend häufig das Wort „gegebenenfalls“ in Zusammenhang mit gegenüber der Raumordnung problematischen Nutzungen verwendet. Daher wird die SGDN aufgefordert sich nicht an Eventualitäten zu orientieren, sondern das zu bewerten, was im Bebauungsplan als zulässig festgesetzt werden kann. In der Stellungnahme wird darüber hinaus festgehalten, dass selbst die schlankeste Variante (Szenario) gegen gleich drei Ziele des Landesentwicklungsprogrammes verstößt und diese Verstöße argumentativ begründet.

- Z 57 (Zentralitätsgebot)
- Z 58 (Städtebauliches Integrationsgebot)
- Z 60 (Nichtbeeinträchtigungsgesetz)

Im Erläuterungsbericht wird argumentativ begründet, dass die Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung folgt, zumal die Änderung des Bauleitplanes die zulässige Verkaufsfläche auf der ein Vollsortimenter zulässig wäre von jetzt 4.658 m² um 2.158 m² auf 2.500 m² senkt (Weg vom Worst-Case Szenario). In ihrer Stellungnahme stellt die Stadtverwaltung fest, dass nach § 1 Abs. 4 BauGB die Bauleitpläne sowieso den Zielen der Raumordnung anzupassen sind und sich daher anlässlich der anstehenden Verlagerung des Möbel-Boss gemäß der Anpassungspflicht die Notwendigkeit zur Änderung des Bebauungsplans ergibt, mit dem Ziel innenstadtrelevanten Einzelhandel auf dem Standort des Möbelhauses auszuschließen. Darüber hinaus wird auf das in § 23 Abs. 1 Landesplanungsgesetz formulierte Anpassungsgebot hingewiesen.

Abschließend wird gefordert die Verkaufsfläche mit innenstadtrelevanten Sortiment auf maximal 300 m² oder auf das aktuelle im Möbel-Boss genutzte Maß zu beschränken und zukünftig bei Geschäftsverlagerung oder -aufgabe die entsprechenden Flächen im Gewerbepark an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Anlagen:

- Anschreiben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
- Stellungnahme der Stadt Koblenz

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

keine