

## **Begründung**

**zur**

### **9 . Änderung des Bebauungsplanes**

#### **„Gewerbepark I“**

<b>Verbandsgemeinde:</b>	<b>Weißenthurm</b>
<b>Stadt:</b>	<b>Mülheim-Kärlich</b>
<b>Gemarkung:</b>	<b>Mülheim</b>
<b>Flur:</b>	<b>5 und 6</b>

**gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

## **Gliederung**

- 1. Planungssituation, Ziel und Zweck der Änderungsplanung**
  - 1.1. Ersetzung der Sortimentsliste
  - 1.2. Ergänzung der Festsetzung über Werbeanlagen
  - 1.3. Ausschluss von Bordellbetrieben und vergleichbaren Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird
  - 1.4. Ausschluss von Internet-Cafés
  - 1.5. Zulässigkeit von freiberuflichen Tätigkeiten in den Sondergebieten
  - 1.6. Zulässigkeit von Containerbauten, die ein ordentliches - nicht behelfsmäßiges - Erscheinungsbild aufweisen
- 2. Bebauungsplanverfahren**
- 3. Übergeordnete Planungen / vorbereitende Bauleitplanung**
- 4. Umweltprüfung**
- 5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**
- 6. Sonstige Auswirkungen**
- 7. Zusammenfassende Erklärung**

## **1. Planungssituation, Ziel und Zweck der Änderungsplanung**

Der Stadtrat von Mülheim-Kärlich hat in seiner Sitzung am 18.10.2012 die 9. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark I“ beschlossen. Dieser Änderungsbeschluss wurde durch einen Beschluss des Stadtrates Mülheim-Kärlich vom 19.12.2013 in seinen Regelungsbestandteilen erweitert.

Im Einzelnen umfasst die 9. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark I“ folgende Regelungsinhalte:

### **1.1. Ersetzung der Sortimentsliste**

Das Landesentwicklungsprogramm des Landes Rheinland-Pfalz vom 07.10.2008 (LEP IV) - in Kraft getreten am 25.11.2008 - schreibt u. a. vor, dass die zentralen Orte ihre „zentralen Versorgungsbereiche“ im Sinne des § 9 Abs. 2 a Baugesetzbuch (BauGB) und die Ergänzungsstandorte in Abstimmung mit der Regionalplanung in einem Einzelhandelskonzept (EHK) verbindlich festlegen und begründen müssen (vgl. Ziele 58 und 59 des LEP IV). Darüber hinaus ist auch eine Sortimentsliste mit innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Warengruppen zu erstellen.

Ohne ein derartiges Konzept ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben künftig nur noch unter erschwerten Bedingungen möglich.

Das im Auftrag der Verbandsgemeinde Weißenthurm von einer Beraterfirma unter Beteiligung des projektbezogenen Arbeitskreises (dem u. a. auch die Vertreter der Stadt- und Ortsgemeinden sowie der Projektgemeinschaft „Wir in Mülheim-Kärlich e.V.“ und der Gemeinschaft Weißenthurmer Gewerbetreibender e.V. angehörten) erstellte Einzelhandelskonzept und die dazugehörige Sortimentsliste wurden vom Verbandsgemeinderat in seiner Sitzung am 22.06.2011 endgültig beschlossen.

Die Stadt Mülheim-Kärlich (als Grundzentrum im Ergänzungsnetz) stimmte dem Einzelhandelskonzept mit Beitrittsbeschluss des Stadtrates vom 28.09.2011 mit der Maßgabe zu, die darin enthaltenen Angaben in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Die in der Anlage 1 a der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbepark I“ (in Kraft getreten am 14.03.2000) aufgeführte „Verbindliche Sortimentsliste der innenstadtrelevanten Sortimente für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbepark I“ entspricht nicht in allen Punkten der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes der

Verbandsgemeinde Weißenthurm - EHK - und dürfte auch hinsichtlich der Sortimentszuordnung nicht mehr voll und ganz dem aktuellen Stand der Einzelhandelsentwicklung entsprechen.

Die Sortimentsliste des EHK eröffnet dem Einzelhandel in den Sondergebieten des Gewerbeparks gegenüber der Sortimentsliste des Bebauungsplanes „Gewerbepark I“ mitunter auch größere Freiräume. So ist z. B. der Handel mit lebenden Tieren in der Sortimentsliste des Bebauungsplanes „Gewerbepark I“ noch den innenstadtrelevanten Sortimenten zugeordnet. In der Sortimentsliste des EHK hingegen ist er als nicht innenstadtrelevant klassifiziert. Der Handel mit Blumen (nach der Sortimentsliste des Bebauungsplanes „Gewerbepark I“ innenstadtrelevant) ist in der Sortimentsliste des EHK unterteilt in „Schnittblumen“ (innenstadtrelevant) und „Topf- und Beetpflanzen, Saatgut, Düngemittel etc.“ (nicht innenstadtrelevant). Ähnliches gilt beispielsweise auch für Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel (nach der Liste des Bebauungsplanes – Beleuchtungskörper – innenstadtrelevant, nach Liste EHK nicht innenstadtrelevant).

Die Sortimentsliste des EHK enthält darüber hinaus als neue Klassifizierung auch nahversorgungsrelevante Sortimente. Hierzu gehören z. B. Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Apotheken- und Drogerieartikel.

Das Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Weißenthurm gibt unter Kapitel 9.5.4 die Empfehlung, neben der Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche auch genaue Sortimentsfestsetzungen vorzunehmen, um potentielle raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen in einem verträglichen Rahmen zu halten und die zukünftige Flächenentwicklung in den Sondergebieten gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) planungsrechtlich abzusichern.

Insbesondere sollten verbindliche und definitorisch eindeutige Festsetzungen der innenstadtrelevanten Sortimente erfolgen, die auf der vorab definierten „Sortimentsliste“ basieren.

Bei großflächigen Betrieben mit nicht-innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind die innenstadtrelevanten Randsortimente nach Ziel 59 von LEP IV jeweils hinsichtlich ihrer Zusammensetzung und Dimensionierung auf eine zentrenverträgliche Größenordnung zu beschränken.

In der textlichen Ergänzung des Ziels 59 von LEP IV heißt es diesbezüglich: „Innenstadtrelevante Randsortimente sollen dort (außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche) in der Regel nicht mehr als zehn Prozent der Verkaufsfläche umfassen.“

Dies ist im Bebauungsplan „Gewerbepark I“ zwar in den Festsetzungen für die Sondergebiete 2 (SO 2) – Ziff. 1.2.1.2 – bereits entsprechend berücksichtigt, das Einzelhandelskonzept empfiehlt aber darüber hinaus, die Zentrenverträglichkeit eines projektierten Randsortiments in jedem Einzelfall gutachterlich prüfen zu lassen.

Seitens der Verbandsgemeindeverwaltung wurde empfohlen, die Sortimentsliste des Bebauungsplanes aus den vorgenannten Gründen durch die Sortimentsliste des EHK im Rahmen dieser 9. Änderung des Bebauungsplanes zu ersetzen. Dem hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 18.10.2012 zugestimmt.

Die planungsrechtliche Notwendigkeit einer weiteren Änderung der geltenden Bebauungsplanfestsetzungen wurde nicht gesehen. Durch die derzeitigen Festsetzungen sind städtebauliche Fehlentwicklungen ausgeschlossen. Insbesondere soll eine gutachterliche Einzelfallprüfung bezüglich der Zentrenverträglichkeit eines Randsortiments nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

### **1.2. Ergänzung der Festsetzung über Werbeanlagen**

In der Vergangenheit gab es, vor allem im Bereich des Mülheim-Kärlicher Gewerbeparks, mehrfach Probleme bezüglich der Anordnung von Werbeanlagen. Durch die Errichtung von bodennahen Werbeanlagen auf den Flächen zwischen der vorderen Baugrenze und der öffentlichen Straßenfläche kommt es oftmals zu Sichtbehinderungen im Bereich der Ein- bzw. Ausfahrten der einzelnen Grundstücke. Die eingeschränkten Sichtverhältnisse stellen eine Gefährdung des öffentlichen Verkehrs dar. Insbesondere für die Fußgänger und Fahrradfahrer auf den Gehwegen ergeben sich hierdurch gefährliche Verkehrssituationen.

Zur Lösung dieser Gefahrensituation hat der Stadtrat am 18.10.2012 beschlossen, die Textziffer 1.9 des vorliegenden Bebauungsplanes so zu ergänzen, dass eine sichtfreie Ein- bzw. Ausfahrt der Grundstücke gewährleistet ist.

### **1.3. Ausschluss von Bordellbetrieben und vergleichbaren Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird**

Das Bebauungsplangebiet „Gewerbepark I“ ist geprägt von besucherintensiven Nutzungen. Das Gebiet steht im Blickfeld einer größeren und allgemeinen Öffentlichkeit.

Bordelle und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird (wie z.B. Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen und Ähnliches), sind nach den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbepark I“ im „Gewerbegebiet“ gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und im „Mischgebiet“ gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4

BauNVO regelzulässig, da es sich bei diesen Einrichtungen um keine Vergnügungsstätten im Sinne des Städtebaurechts, sondern um Gewerbebetriebe handelt (siehe auch Urteil des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom 23.03.2012, Az.: 5 S 3239/11).

Nach den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes wäre die Ansiedlung einer solchen Einrichtung auch in den Sondergebieten zulässig.

Schon durch die Ansiedlung einer der o.g. Einrichtungen würde sich der Gebietscharakter im Bebauungsplangebiet „Gewerbepark I“ nachteilig verändern. Negative Auswirkungen im Sinne eines „Trading-down-Effekts“ (zunehmende Leerstände, Imageverfall des Standorts, Qualitätsverlust von Einkaufszonen) würden zu einer Niveauabsenkung und zu einer damit verbundenen Strukturveränderung des Gebiets führen. Der städtebaulich unerwünschte "Trading-Down-Effekt" wird unter anderem durch eine Konkurrenzsituation zwischen den auszuschließenden Betrieben mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke sowie "normalen" Gewerbebetrieben mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke ausgelöst, denn der Wettbewerb um Grundstücke und Immobilien zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz führt tendenziell zu einer Erhöhung der Grundstücks- und Mietpreise und damit zu einer Verdrängung von Gewerbebranchen mit schwächerer Finanzkraft.

Eine hochwertige Vermietung oder ein Verkauf von Grundstücken, Gebäuden oder Räumen wären in Kenntnis eines benachbarten Bordells erschwert, wenn nicht sogar unmöglich, da das Umfeld bei entsprechenden Betrieben ein wichtiger Standortfaktor ist.

Um diese städtebaulich nachteilige Entwicklung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark I“ zu vermeiden und die dafür notwendige Rechtssicherheit herzustellen, hat der Stadtrat von Mülheim-Kärlich beschlossen den Bebauungsplan „Gewerbepark I“ dahingehend zu ändern, dass Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird (wie z.B. Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen und Ähnliches), im gesamten Bebauungsplangebiet ausgeschlossen werden.

#### **1.4. Ausschluss von Internet-Cafés**

In der Rechtsprechung ist bis heute nicht abschließend geklärt, ob Internet-Cafés als Vergnügungsstätte (z.B. Spielhalle) oder Gewerbebetrieb einzuordnen sind.

Aus einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 09.03.2005 (BVerwG 6 C 11.04) ist zu entnehmen, dass ein Internet-Café als Spielhalle zu werten ist, wenn die Gesamtumstände darauf schließen lassen, dass die Betriebsräume hauptsächlich dem Spielzweck dienen und die

anderweitige Nutzung der Computer (z.B. Internetnutzung, Geschäftsanwendungen) dahinter zurücktritt.

Laut Aussagen der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz handelt es sich bei einem Internet-Café nicht mehr um eine Vergnügungsstätte (z.B. Spielhalle), wenn in einem konkreten Bauantragsverfahren aus der Betriebsbeschreibung zu entnehmen ist, dass die Computer so eingerichtet werden, dass diese für Spielzwecke nicht verwendet werden können. In diesem Falle wäre das Internet-Café als Gewerbebetrieb zulässig.

Bei einem Internet-Café, welches nicht den Charakter einer Spielhalle aufweist, kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass es sich im Laufe der Zeit zu einer Spielhalle oder einem spielhallenähnlichen Unternehmen weiterentwickelt. Dies wäre dann der Fall, wenn die Kunden des Cafés die Computer hauptsächlich zum Spielen nutzen würden.

Für das Bebauungsplangebiet „Gewerbepark I“ wurde bereits mündlich erfragt, ob die Errichtung eines Internet-Cafés planungsrechtlich zulässig ist. Eine konkrete Bauvoranfrage liegt noch nicht vor.

Schon durch die Ansiedlung eines Internet-Cafés im Bebauungsplangebiet „Gewerbepark I“ würde sich der Gebietscharakter nachteilig verändern. Negative Auswirkungen im Sinne eines „Trading-down-Effekts“ (zunehmende Leerstände, Imageverfall des Standorts) würden zu einer Niveauabsenkung und zu einer damit verbundenen Strukturveränderung des Gebiets führen.

Aufgrund der unklaren Einordnung von Internet-Cafés hat der Stadtrat beschlossen, Internet-Cafés im gesamten Bebauungsplangebiet ausdrücklich auszuschließen, damit der Gebietscharakter gewahrt bleibt.

### **1.5. Zulässigkeit von freiberuflichen Tätigkeiten in den Sondergebieten**

Ein interessierter Bauherr hat sich im Juli 2013 an die Verbandsgemeindeverwaltung gewendet und angefragt, ob im Bereich des „Sondergebietes Musterhaus“ die Errichtung eines neuen Gebäudes (kein Musterhaus) zur Einrichtung einer Arztpraxis möglich sei.

Die Ausübung freiberuflicher Tätigkeiten ist gemäß der Textziffer 1.5.1.3 des vorliegenden Bebauungsplanes derzeit nur in den Musterhäusern zulässig ist.

Seitens der Verbandsgemeindeverwaltung bestehen planungsrechtlich keine Bedenken, die Textfestsetzungen in der Hinsicht zu überarbeiten, dass Gebäude und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbebetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, im Bereich des „Sondergebietes Musterhauszentrum“ generell zulässig und darüber hinaus auch in den übrigen Sondergebieten zulässig sind.

Durch die Zulässigkeit der o.g. Nutzungen würde sich der Gebietscharakter nicht nachteilig verändern.

Für die im Bebauungsplan ausgewiesene Art der baulichen Nutzung „Gewerbegebiet“ und „Mischgebiet“ ist keine Überarbeitung der Textfestsetzungen notwendig, da Gebäude und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbebetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, in einem Mischgebiet gem. § 13 BauNVO i.V.m. § 6 BauNVO und in einem Gewerbegebiet gem. § 13 BauNVO i.V.m. § 8 BauNVO regelzulässig sind.

### **1.6. Zulässigkeit von Containerbauten, die ein ordentliches - nicht behelfsmäßiges - Erscheinungsbild aufweisen**

Eine im Gewerbepark ansässige Firma hat am 26.09.2013 einen Bauantrag zur Errichtung eines Bürocontainers in der Florinstraße mit einer Größe von ca. 26 m<sup>2</sup> bei der Verbandsgemeindeverwaltung eingereicht.

Gemäß der Textziffer 2.4 („Ausschluss behelfsmäßiger Bauweisen“) des vorliegenden Bebauungsplanes ist u.a. die Errichtung von Hauptgebäuden und Nebenanlagen in Containerbauweise unzulässig.

Es handelt sich bei dieser Festsetzung um eine gestalterische Festsetzung, die auch bereits in der Ursprungsplanung (rechtsverbindlich seit dem 14.03.2000) des Bebauungsplanes enthalten war.

Containergebäude sind heute nicht mehr unüblich, da sie in gestalterischer und funktioneller Hinsicht fortgeschritten sind. Eine schnelle Verfügbarkeit, Flexibilität und Mobilität sind Vorteile der Containerbauweise. Es handelt sich um eine preisgünstige Alternative für Firmen, die kurzfristig mehr Platz benötigen.

Im Gewerbepark wurden in der Vergangenheit einige Hauptgebäude mit Wellblechverkleidung errichtet, die eine vergleichbare Optik wie Containerbauten aufweisen.

Andere Nebengebäude wie z.B. Verkaufspavillons, Verkaufshäuschen in Holzbauweise oder Imbissstellen sind - im Gegensatz zu Containerbauten - im Bereich des Gewerbeparkes nach derzeitigem Planungsrecht zulässig und bereits vorhanden.

Daher hat der Stadtrat beschlossen, die Textfestsetzung Nr. 2.4 „Ausschluss behelfsmäßiger Bauweisen“ des vorliegenden Bebauungsplanes in der Hinsicht zu ändern, dass Container, die der Nutzung von Büroräumen oder Verkaufsflächen dienen und Container, die dem vorübergehenden Aufenthalt von betriebsangehörigen Personen (Personalaufenthaltsraum) dienen, zulässig sind, sofern die Bauausführungen ein ordentliches - nicht behelfsmäßiges - Erscheinungsbild aufweisen.



Die zulässige Größe der Container wird auf eine Grundfläche von max. 60 qm mit einer max. Höhe von 3,50 m begrenzt.

Zusammenfassung:

Durch den Regelungsinhalt 1.1 soll die Anlage 1a der textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ausgetauscht werden.

Bei den Regelungsinhalten 1.2 – 1.6 handelt es sich um Änderungen in den textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes.

**2. Bebauungsplanverfahren**

Das 9. Änderungsverfahren wird im Rahmen eines regulären Bebauungsplanverfahrens nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches durchgeführt.

**3. Übergeordnete Planungen / vorbereitende Bauleitplanung**

Diese Planänderung berührt weder das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB, noch das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

**4. Umweltprüfung**

Durch das 9. Änderungsverfahren des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbepark I“ wird keine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines bestimmten, der in der Anlage 1 zum UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) genannten Vorhaben vorbereitet.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB ist daher nicht erforderlich.

## **5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Eine Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die vorliegende Änderung ist nicht erkennbar. Es werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt, sodass keine nachteiligen Folgen für den Natur- und Landschaftshaushalt entstehen. Sämtliche Änderungsinhalte sind mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar.

## **6. Sonstige Auswirkungen**

- Neben den geplanten Änderungen ergeben sich durch dieses Verfahren keine weiteren Auswirkungen.
- Durch diese Planänderung werden keine sonstigen öffentlichen Belange negativ betroffen. Eine wesentliche Beeinträchtigung nachbarlicher Belange ist nicht erkennbar.
- Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht insgesamt den Planungsgrundsätzen des § 1 Abs. 6 und 7 BauGB.
- Diese Planänderung verursacht für die Grundstückseigentümer keine zusätzlichen Kosten. Des Weiteren entstehen der Stadt Mülheim-Kärlich keine Kosten.

## **7. Zusammenfassende Erklärung**

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die zusammenfassende Erklärung ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

### **Anlage:**

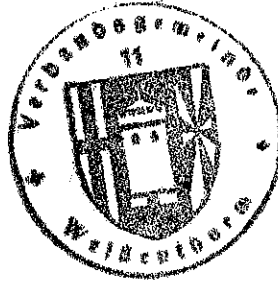
- Zusammenfassende Erklärung zum vorliegenden Änderungsverfahren

**Offenlage:**

Die vorstehende Begründung hat mit den übrigen Bebauungsplan-Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von Mittwoch, den 11.06.2014 bis Montag, den 14.07.2014 (einschließlich) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Weißenthurm, 15.07.2014

Verbandsgemeindeverwaltung  
Weißenthurm  
Teilbereich 4.1 – Bauleitplanung –  
Im Auftrag:



*K. Schmidt*  
Kathrin Schmidt

**Satzungsbeschluss:**

Der Rat der Stadt Mülheim-Kärlich hat die vorstehende Begründung in seiner öffentlichen Sitzung am 09.10.2014 beschlossen.

Mülheim-Kärlich, 10.10.2014



Stadt Mülheim-Kärlich

*UK*  
Uli Klöckner  
Stadtbürgermeister