

**Begründung**

**zur**

**16. Änderung des Bebauungsplanes**

**„Gewerbepark I“**

**Stadt Mülheim-Kärlich**

**Verbandsgemeinde Weißenthurm**

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

**Satzungsexemplar, November 2018**

## **Gliederung**

- 1. Planungssituation, Ziel und Zweck der Änderungsplanung**
  - 1.1 Ausschluss von Anlagen für kirchliche Zwecke**
  - 1.2 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit den Sortimenten „Sanitärerzeugnisse und Heizungen inkl. fertige Öfen“**
- 2. Auswirkungen der Änderungsplanung**
- 3. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**
- 4. Umweltschutz**
- 5. Verfahrensablauf**

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

#### **1.1. Ausschluss von Anlagen für kirchliche Zwecke**

Bei der Verbandsgemeindeverwaltung wurde mit Datum vom 23.11.2017 ein Nutzungsänderungsantrag eingereicht, der die Änderung eines gewerblich genutzten Gebäudes in ein Gebäude für die Ausrichtung von Gottesdiensten vorsieht. Darüber hinaus wurde mit Datum vom 12.12.2017 ein Bauantrag zur Errichtung eines Königreichssaals eingereicht. Beide Vorhaben sollen auf Grundstücken realisiert werden, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark I“ befinden. Der Bebauungsplan „Gewerbepark I“ setzt für die betroffenen Grundstücke die Art der baulichen Nutzung „Gewerbegebiet“ fest. Nach Textziffer 1.6 des Bebauungsplanes i.V.m. § 8 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Anlagen für kirchliche Zwecke in den als „Gewerbegebiet“ festgesetzten Bereichen jedoch nur ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) können von den Festsetzungen des Bebauungsplanes solche Ausnahmen zugelassen werden, die im Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich zugelassen werden. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass durch die Zulässigkeit einer Ausnahme der Gebietscharakter und die hierdurch regelmäßig zulässige Nutzung des Baugebietes nicht beeinträchtigt werden.

Außerdem kommt eine Ausnahme nicht in Betracht, wenn dadurch die planerische Grundkonzeption des Bebauungsplanes in Frage gestellt wird.

Das durch den Bebauungsplan „Gewerbepark I“ verfolgte planerische Ziel ist die Zulassung von gewerblichen Bauvorhaben und Nutzungen.

Kirchliche Anlagen sind jedoch Orte der Ruhe, Besinnung und der inneren Einkehr. Wird eine Anlage errichtet, in der Gottesdienste abgehalten werden, kann es je nach Zeitpunkt dieser Veranstaltungen zu zeitlichen Überlagerungen mit den bereits bestehenden gewerblichen Tätigkeiten kommen. Aus diesem Grund stehen die beantragten Vorhaben für kirchliche Zwecke im vorliegenden Fall nicht mit der typischen Funktion des vorliegend betroffenen Gewerbegebietes und den damit verbundenen Emissionen im Einklang.

Aus diesen Gründen hat auch der Stadtrat mit Datum vom 21.12.2017 das Einvernehmen zu dem Bauantrag vom 23.11.2017 versagt. Das Einvernehmen zu dem Bauantrag vom 12.12.2017 wurde in der Sitzung des Stadtrates am 25.01.2018 versagt.

Die zuvor genannten Bauanträge sind Anlass für die Stadt, ihre städtebaulichen Strukturen und Festsetzungen im Bebauungsplangebiet „Gewerbepark I“ zu überprüfen bzw. zu ändern.

Da Anlagen für kirchliche Zwecke gemäß der Textziffer 1.6 des Bebauungsplanes i.V.m. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bisher ausnahmsweise zulässig sind, müsste nach den derzeitigen Festsetzungen bei jedem eingehenden vergleichbaren Bauantrag eine dahingehende Einzelfallprüfung vorgenommen werden, ob die beantragte Nutzung zu einer Konfliktsituation führt oder ob eine Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden kann.

Insbesondere müsste stets darauf geachtet werden, dass bei einer Ansiedlung einer Anlage für kirchliche Zwecke keine Verdichtung der eigentlich nur ausnahmsweise zulässigen Anlage entsteht und der Gebietscharakter „Gewerbegebiet“ gewahrt bleibt bzw. dass keine Beeinträchtigungen für die bestehenden Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe entstehen.

Aufgrund der Größe und der besonderen Struktur des Gewerbeparks Mülheim-Kärlich erscheint es der Stadt Mülheim-Kärlich sinnvoll, mögliche Konfliktsituationen zwischen Anlagen für kirchliche Zwecke und gewerblichen Anlagen bereits *im Vorfeld* auszuschließen.

Aus diesem Grund hat der Stadtrat Mülheim-Kärlich am 25.01.2018 beschlossen, die Textziffer 1.6.2 des Bebauungsplanes „Gewerbepark I“ im vorliegenden Bebauungsplanänderungsverfahren dahingehend zu überarbeiten, dass Anlagen für kirchliche Zwecke im „Gewerbegebiet“ ausdrücklich ausgeschlossen und demnach nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden (§ 1 Abs. 3 S. 2 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Ziel dieser Festsetzung ist es, die bestehenden Gewerbebetriebe vor Beeinträchtigungen zu schützen und eine Gewerbeflächenentwicklung sicherzustellen, zumal die Gewerbe- und Einzelhandelsflächen im „Gewerbepark Mülheim-Kärlich“ äußerst gefragt sind. Die Stadt möchte im Rahmen ihrer Planungshoheit insbesondere die Ansiedlung von „Gewerbebetrieben aller Art“ ermöglichen.

Es soll von vornherein verhindert werden, dass bestehende oder sich neu ansiedelnde Gewerbebetriebe im „Gewerbepark Mülheim-Kärlich“ durch Anlagen für kirchliche Zwecke eingeschränkt werden.

Insbesondere begründet sich die mögliche Einschränkung von Gewerbebetrieben durch Anlagen für kirchliche Zwecke durch den besonderen Schutzbedarf einer Anlage für kirchliche Zwecke. Wird eine Anlage errichtet, in der Gottesdienste abgehalten werden, kann es je nach Zeitpunkt dieser Veranstaltung zu zeitlichen Überlagerungen mit den gewerblichen Tätigkeiten kommen. Anders als bei den meisten christlichen Gemeinschaften, bei denen Gottesdienste schwerpunktmäßig am Wochenende stattfinden, gibt es weitere Religionsgemeinschaften, die auch wochentags entsprechende Veranstaltungen bzw. Gottesdienste abhalten. In einigen Fällen finden Gottesdienste auch außerhalb des Kirchengebäudes statt, wie z.B. bei feierlichen Prozessionen o.Ä..

In verschiedenen Kommentarliteraturen zu § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Auffassung vertreten, dass ein Gewerbegebiet im Allgemeinen kein geeigneter Standort für Anlagen kirchlicher Zwecke ist und dass ihre Zulassung im Allgemeinen wegen der allgemeinen Zweckbestimmung an mangelnder Gebietsverträglichkeit oder an § 15 BauNVO scheitern (vgl. Brügelmann, BauNVO, § 8 Rd. Nr. 96). Darüber hinaus wird auch hervorgehoben, dass es sich bei solchen Anlagen um Orte der Ruhe, des Friedens und der Andacht handelt und dass diese Anlagen eine würdevolle und kontemplative Umgebung erfordern.

Diese Auffassung wird auch seitens der Stadt Mülheim-Kärlich geteilt. Auch wenn eine Anlage für kirchliche Zwecke zum Zeitpunkt ihrer Genehmigung keine Schutzbedürftigkeit auslöst, könnte dies sowohl im Falle einer beabsichtigten Erweiterung der Anlage selbst, als auch bei Erweiterungsabsichten benachbarter Gewerbebetriebe zu Einschränkungen der gewerblichen Tätigkeiten führen. Dies betrifft insbesondere die Schallbelastung, in Einzelfällen aber auch Geruchsemissionen.

In diesem Zusammenhang werden Anlagen für kirchliche Zwecke in Bezug auf die Vereinbarkeit mit der (allgemeinen) Zweckbestimmung und der konkreten Eigenart des Gewerbegebiets Mülheim-Kärlich vorliegend nicht als gebietsverträglich bewertet. Im Hinblick auf die im vorliegenden Gewerbegebiet zulässigen und bereits vorhandenen Störungen sollen Anlagen für kirchliche Zwecke daher im Bebauungsplan generell ausgeschlossen werden.

Die Befürchtung, dass die Zweckbestimmung des Gewerbegebiets mit dem generellen Ausschluss der Anlagen für kirchliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO gefährdet wird, wird nicht in Frage gestellt, da die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes im Wesentlichen durch die allgemein zulässigen Nutzungen geprägt wird.

Darüber hinaus besteht auch nicht die Befürchtung, dass durch den Ausschluss von Anlagen für kirchliche Zwecke im Bebauungsplan in das Grundrecht der Religionsfreiheit gem. Art. 4 GG eingegriffen wird, da es im Bebauungsplan „Gewerbepark I“ und an anderen geeigneten Stellen im Gemeindegebiet die Möglichkeit gibt, Anlagen der in Rede stehenden Art zu errichten.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung bietet es sich außerdem an, Anlagen für kirchliche Zwecke auch im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten „Sondergebiete“ auszuschließen (Änderung der Textziffern 1.1.2, 1.2.2, 1.3.2.1 und 1.5.2).

Dies hält die Stadt für geboten, da in den für den Einzelhandel vorgesehenen Bereichen stets ein hohes Verkehrsaufkommen und somit auch ein entsprechender Lärmpegel herrscht. Aufgrund dessen sollten mögliche zeitliche Überlagerungen zwischen Einzel-

handelsnutzungen und kirchlichen Veranstaltungen - insbesondere an Wochentagen - ebenfalls im Vorhinein ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus soll das für den Bereich der „Sondergebiete“ planerische Ziel, nämlich die Zulassung von Einzelhandelsnutzungen, gesichert werden.

Die BauNVO hat Anlagen für kirchliche Zwecke als eigene Nutzungskategorien in erster Linie den Baugebieten gem. §§ 4, 4a, 5, 6 und 7 BauNVO zugeordnet und dies sogar unter die Kategorie der „allgemein zulässigen Anlagen“.

In dem vorliegend im Bebauungsplan festgesetzten „Mischgebiet“ sind Anlagen für kirchliche Zwecke gem. der Textziffer 1.6 A i.V.m. § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässig. In diesem Bereich wird daher kein Handlungsbedarf für einen entsprechenden Ausschluss von Anlagen für kirchliche Zwecke gesehen.

## **1.2. Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit den Sortimenten „Sanitärerzeugnisse und Heizungen inkl. fertige Öfen“**

Die Textziffer 1.6 des Bebauungsplanes „Gewerbepark I“ trifft die Festsetzungen für die Art der baulichen Nutzung „Gewerbegebiet (GE)“.

Nach den Bestimmungen der Textziffer 1.6.1.2 sind Einzelhandelsbetriebe nur nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen zulässig:

*1.6.1.2 Einzelhandelsbetriebe nur nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen:  
Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe:*

- der Bau-Steine-Erden-Branche mit den Sortimenten*
  - Bauelemente*
  - Baustoffe*
  - Fenster, Türen*
  - Fliesen*
  - Holz, Holzmaterialien*
  - Installationsmaterial*
  - Naturhölzer*
  - Rolläden*
  - Sanitärerzeugnisse*
  - Erde, Sand, Kies etc.*

*Zulässig ist nur Baustoffeinzelhandel; Baumärkte sind unzulässig.*

- der Kfz-Branche einschließlich Handel mit Fahrzeugteilen, Zubehör und Reifen. Der Anteil der Randsortimente (Zubehör) (auch mit innenstadtrelevantem Sortiment) darf max. 10 % der Verkaufsfläche umfassen, höchstens jedoch 500 qm Verkaufsfläche.“*

Nach Auffassung der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Untere Bauaufsichtsbehörde, lässt sich beispielsweise ein Betrieb für den Verkauf und die Lagerung von Kachelöfen weder unter den Begriff der „Fliesen“, noch der „Bauelemente“ oder gar der „Sanitärerzeugnisse“ (Bau-Steine-Erde Branche) fassen.

Bauelemente seien vorgefertigte Komponenten, die überwiegend zum Verschließen von Bauwerksöffnungen dienen (z.B. Fenster einschl. Schlagläden, Tore, Türen einschl. Zargen, Klappen sowie Treppen).

Bei einem Kachelofen handele es sich um einen Heizofen für Heizbrand, der zum Beheizen einer oder mehrerer Wohnräume diene. Kachelöfen gehören laut Rechtsauffassung der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz daher zum Gewerk „Heizung“ und nicht zum Gewerk „Sanitär“ (umfasst die Ver- und Entsorgung eines Gebäudes mit Wasser und den dazu gehörigen Installationen sowie die Ausstattung mit erforderlichen Objekten für die Gewährleistung dieser Ver- und Entsorgung).

Einzelhandelsbetriebe der o.g. Art (Lagerung und Verkauf von Öfen) sind nach Auffassung der Stadt hingegen prädestiniert, um in einem Gewerbegebiet angeboten zu werden. Kachelöfen werden in der Regel nur bei Neu-, Umbau- oder Modernisierungsmaßnahmen erworben. Es handelt sich demnach nicht um Gegenstände des klassischen Einzelhandels (wie z.B. Lebensmittel), die der Kunde unter Umständen auch ohne ein Transportmittel mit nach Hause nehmen kann. Darüber hinaus ist auch nicht von einer dahingehenden „Laufkundschaft“ auszugehen, wie es z.B. bei einem Lebensmittelgeschäft der Fall ist.

Da Betriebe der o.g. Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark I“ ausdrücklich erwünscht sind, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 25.01.2018 beschlossen, die Ziffer 1.6.1.2 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Gewerbepark I“ im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanänderungsverfahrens dahingehend zu überarbeiten, dass Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten „Sanitärerzeugnisse und Heizungen inklusive fertige Öfen“ ausdrücklich zugelassen werden.

Darüber hinaus war es ursprünglicher Wille der Stadt, dass es sich in Textziffer 1.6.1.2 um eine beispielhafte Auflistung der Sortimente der Bau-Steine-Erde-Branche handelt. Aus diesem Grund soll dies in Textziffer 1.6.1.2 durch den Zusatz „z.B. (nicht abschließend)“ verdeutlicht werden.

Die geänderte Formulierung der Textziffer soll wie folgt lauten (Ergänzungen sind in Grau hervorgehoben):

„1.6.1.2 Einzelhandelsbetriebe nur nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen:

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe:

- der Bau-Steine-Erden-Branche mit den Sortimenten

**z.B. (nicht abschließend):**

- Bauelemente
- Baustoffe
- Fenster, Türen
- Fliesen
- Holz, Holzmaterialien
- Installationsmaterial
- Naturhölzer
- Rollläden
- Sanitärerzeugnisse **und Heizungen inkl. fertige Öfen**
- Erde, Sand, Kies etc.

Zulässig ist nur Baustoffeinzelhandel; Baumärkte sind unzulässig.

- der Kfz-Branche einschließlich Handel mit Fahrzeugteilen, Zubehör und Reifen. Der Anteil der Randsortimente (Zubehör) (auch mit innenstadtrelevantem Sortiment) darf max. 10 % der Verkaufsfläche umfassen, höchstens jedoch 500 qm Verkaufsfläche.“

## 2. Auswirkungen der Änderungsplanung

- 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 und für die Stadt Mülheim-Kärlich keine zusätzlichen Kosten.

## 3. 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.

## 4. Umweltschutz

Da es sich vorliegend um eine vereinfachte Planänderung handelt, wird gemäß § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB von

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 S.2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

abgesehen.

## **5. Verfahrensablauf**

Da durch die vorliegende Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und auch die sonstigen Voraussetzungen erfüllt sind, hat der Stadtrat von Mülheim-Kärlich am 25.01.2018 beschlossen, ein vereinfachtes Planänderungsverfahren gemäß § 13 BauGB mit folgendem Ablauf durchzuführen:

- a) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist 1 Woche bei der Verbandsgemeindeverwaltung erfolgt (§ 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB);
- b) Eine frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt (§ 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB);
- c) Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Rahmen des Offenlegungsverfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB ermöglicht (§ 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB);
- d) Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde innerhalb der Offenlegungsfrist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BauGB).

Weiterhin wurde im vereinfachten Verfahren von den umweltbezogenen Bestimmungen (Umweltprüfung/Überwachung) gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Aufgestellt:

Verbandsgemeindeverwaltung

Weißenthurm

Leitbereich 4.1 – Bauleitplanung –

Im Auftrag:

Kathrin Schmidt



## **Offenlage:**

Die vorstehende Begründung hat mit den übrigen Bebauungsplan-Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von Mittwoch, 05.09.2018, bis Freitag, 05.10.2018 (einschließlich), zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Weißenthurm, 08.10.2018

Verbandsgemeindeverwaltung

Weißenthurm

Tb. 4.1 – Bauleitplanung –

Im-Auftrag:

Kathrin Schmidt



**Satzungsbeschluss:**

Der Rat der Stadt Mülheim-Kärlich hat die vorstehende Begründung in seiner öffentlichen Sitzung am 08.11.2018 beschlossen.

Mülheim-Kärlich, 09.11.2018



Stadt Mülheim-Kärlich

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Uli Klöckner".

Uli Klöckner  
Stadtbürgermeister