

# **1. Vereinfachte Änderung VEP Nr. 113, E.-Liblar, Köttinger Straße**

## **Begründung**

### **INHALT**

1. Planungsanlass
2. Bestehende Planungen
3. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)
4. Immissionsschutz
5. Umweltbezogene Informationen und Hinweise
6. Rechtsgrundlagen

Begründung Teil B – Umweltbericht –

Anlagen

## 1. Planungsanlass

Die REWE-Zentral AG betreibt seit 2007 einen Lebensmittel-Vollsortimenter an der Köttinger Straße in Erftstadt-Liblar (s. Anlageplan). Auf der planungsrechtlichen Grundlage des VEP Nr. 113 umfasst der großflächige Einzelhandelsbetrieb eine Gesamtverkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup> (einschließlich 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Getränkemarkt) sowie ca. 90 Stellplätze. Der Bereich wurde am 30.05.2006 im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplanes von einer ehemals dargestellten Wohnbaufläche in eine Sonderbaufläche geändert. Da es insbesondere an Haupteinkaufstagen, wie freitags, samstags und vor Feiertagen zu Engpässen auf dem Parkplatz kommt, beabsichtigt die REWE AG auf einer westlich am Markt angrenzenden Fläche von ca. 2.600 m<sup>2</sup> ca. 60 zusätzliche Parkplätze anzulegen. Diese Fläche ist derzeit als Friedhofserweiterungsfläche vorgesehen, die aufgrund der sich ändernden Beerdigungskultur nicht mehr benötigt wird.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung hat mit Beschluss in seiner Sitzung am 11.09.2014 die Verwaltung beauftragt, vor Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 113 auf Grundlage des Vorentwurfes die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB hat in Form einer öffentlichen Versammlung am 11.06.2015 stattgefunden. Die von der Änderung betroffenen Träger wurden vorab beteiligt.

Der Geltungsbereich ist dem beigefügten Anlageplan (M 1:1.500) zu entnehmen.

## 2. Bestehende Planungen

Der **Gebietsentwicklungsplan** Region Köln stellt für den Änderungsbereich einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

Der Bereich ist im **Flächennutzungsplan** der Stadt Erftstadt als Sondergebiet (Großflächiger Einzelhandel) sowie Grünfläche (Friedhof) dargestellt. Die vereinfachte Änderung überplant Teilbereiche der dargestellten Grünfläche mit der Festsetzung Sondergebiet. Das Grundkonzept des FNP wird hierdurch in einer stärker verdeutlichenden Planungsstufe konkretisiert, sodass das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) gewahrt wird.

Der Planbereich liegt mit einem schmalen Streifen von etwa 5 Metern teilweise im Geltungsbereich des **Landschaftsplanes** 5 (LP 5), „Erfttal Süd“ innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) 2.2-4 „Mittelerfttal zwischen dem Villedwesthang bei Köttingen und der Einmündung der Swist südlich von Bliesheim“.

Der rechtskräftige **Vorhaben- und Erschließungsplan** Nr.113, E.-Liblar, Köttinger Straße setzt Teilbereiche der Erweiterungsfläche als Sondergebiet fest. Im übrigen Bereich besteht kein Bebauungsplan.

## 3. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 (1) BauGB)

Da es insbesondere an Haupteinkaufstagen, wie freitags, samstags und vor Feiertagen zu Engpässen auf dem Parkplatz kommt, beabsichtigt die REWE AG auf einer westlich am Markt angrenzenden Fläche von ca. 2.600 m<sup>2</sup> ca. 60 zusätzliche Parkplätze anzulegen. Diese Fläche ist derzeit als Friedhofserweiterungsfläche vorgesehen, die aufgrund der sich ändernden Beerdigungskultur nicht mehr benötigt wird. Im Rahmen des derzeitigen Geltungsbereichs des VEP Nr. 113 ist die

Erweiterung des Parkplatzes planungsrechtlich nicht möglich. Aus diesem Grund wird die bestehende Sondergebietsfläche mit der Zweckbindung: Großflächiger Einzelhandel nach Westen erweitert.

Daran schließt nach Westen ein 5 m schmaler Streifen, auf dem eine Anpflanzungsfläche festgesetzt ist, an, der im Geltungsbereich des LP 5 innerhalb des LSG 2.2-4 (s. 2. Bestehende Planungen) liegt. Diese Fläche dient dem Ausgleich, bildet einen landschaftsgestalterischen und abschirmenden Übergang zur Friedhofserweiterungsfläche und steht dem Schutzzweck des LSG 2.2-4 nicht entgegen (s. Teil B der Begründung - Umweltbericht). Eine entsprechende nachrichtliche Darstellung ist in den Plan aufgenommen. Durch den Eingriff zusätzlich notwendige externe Kompensationsmaßnahmen erfolgen auf der städtischen Ökokontofläche „Friesheimer Busch Nordost“ (s. Teil B der Begründung - Umweltbericht).

Die notwendige Versickerung vor Ort wird durch den Bau zweier Versickerungsanlagen sichergestellt.

Das Grundkonzept der Planung des VEP 113 wird durch die vereinfachte Änderung nicht berührt.

#### 4. Immissionsschutz

Ein zwischenzeitlich von der REWE-Zental AG in Auftrag gegebenes Gutachten (s. Anlage Lärmgutachten) zur „Ermittlung der durch die geplante Erweiterung des REWE-Marktes zu erwartenden Lärmemissionen und -immissionen“ kommt u.a. zu dem Ergebnis, dass am nächstgelegenen Immissionsort (Dechant-Linden-Weg) der zulässige Immissionsrichtwert für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) nicht überschritten wird und ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt im Hinblick auf die Gesamtbelastung nicht zu erwarten ist. Die bestehende Sichtschutzwand wird entsprechend verlängert, sodass ein homogener Übergang entsteht.

#### 5. Umweltbezogene Informationen und Hinweise

s. Teil B der Begründung – Umweltbericht

#### 6. Rechtsgrundlagen

Die Erstellung der 1. Vereinfachten Änderung des VEP Nr. 113, E.-Liblar, Köttinger Straße stützt sich auf die aktuelle Bau- und Umweltgesetzgebung. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung zur 1. Vereinfachten Änderung zu entnehmen.

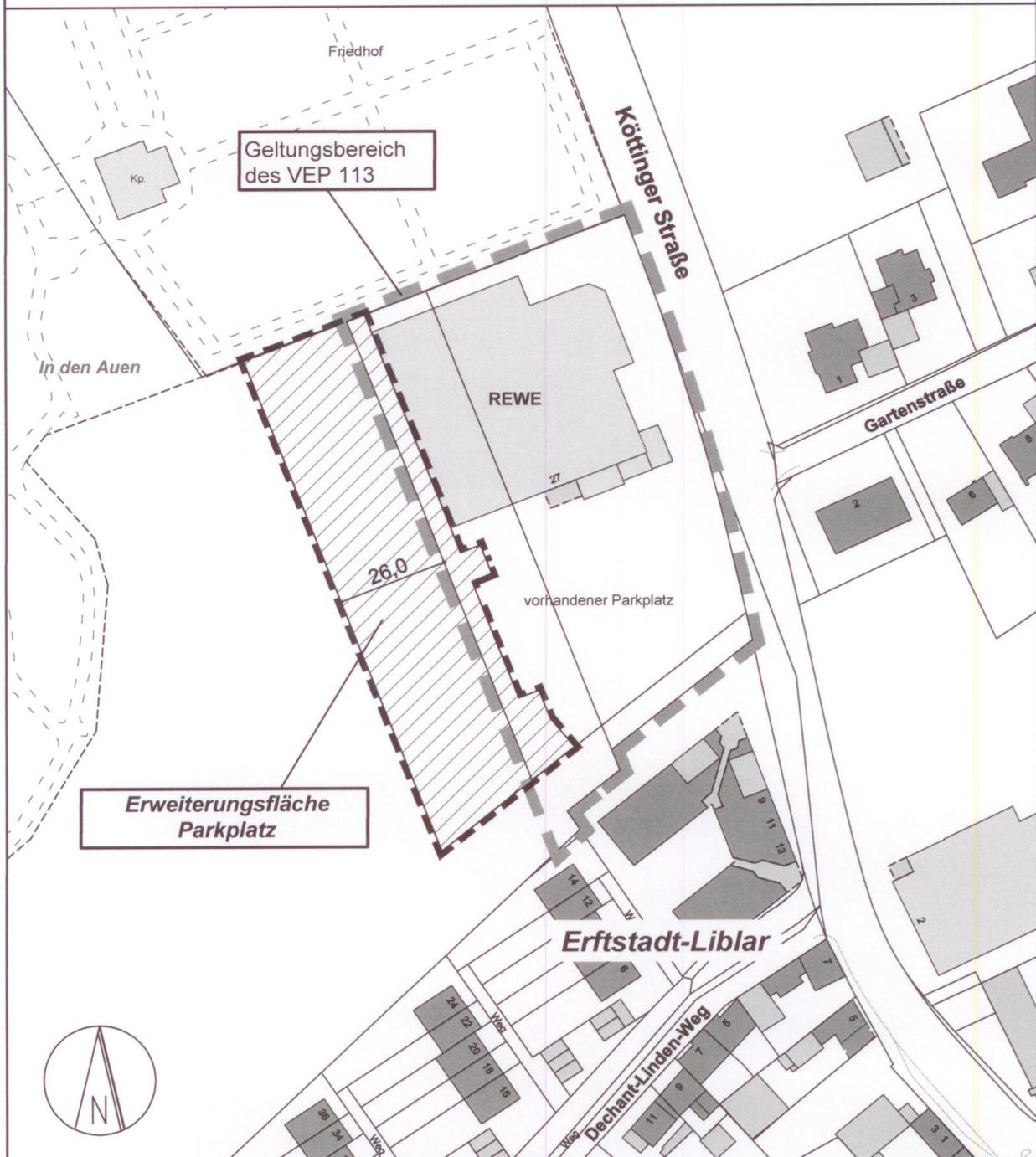
Der Öffentlichkeit wurde gem. § 13 (2) 2 BauGB in der Zeit vom 10.08.15 bis einschließlich 24.08.15 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die von der Änderung betroffenen Träger wurden gem. § 13 (2) 3 BauGB in der Zeit vom 10.08.15 bis einschließlich 24.08.15 beteiligt.

Erfstadt, den 12.10.2015

DER BÜRGERMEISTER  
Im Auftrag

*Synhied*



## ANLAGEPLAN

VEP Nr. 113, Ertstadt-Liblar, Köttlinger Straße; 1. Vereinfachte Änderung

Stadt Ertstadt, Umwelt- und Planungsamt  
Ertstadt,

Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW  
© Katasteramt Rhein-Erft-Kreis; mit Stand vom Oktober 2013

Maßstab: 1 : 1.500