

Begründung

Bebauungsplan Nr. 143
Erftstadt-Liblar
Erweiterung Aldi

STADT ERFTSTADT

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 143

„Erftstadt-Liblar, Erweiterung ALDI“

(Köttinger Straße)

Begründung zur Aufstellung des VEP

(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

1. Geltungsbereich, Vor- und Nachbarnutzungen

Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 143 wird das Gelände des bestehenden ALDI-Marktes in Erftstadt-Liblar, Köttinger Straße 2, aus Anlaß einer beabsichtigten baulichen Erweiterung überplant. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke der Gemarkung Liblar, Flur 11, Nrn. 672 und 621 in einer Größe von rd. 0,8 Hektar (ha). Die Abgrenzung des Plangebietes ist in der zeichnerischen Darstellung eindeutig festgelegt.

Das Plangebiet ist z.Zt. bereits baulich genutzt für den Einzelhandelsfilialbetrieb, dessen Stellplätze und eine Zufahrt zu einem Nachbargrundstück (s.u.). Verbleibende Flächen sind für Versickerungsmulden und Pflanzbeete genutzt.

Zuvor befanden sich hier, bis 1996, eine landwirtschaftliche Hofstelle (am Nordrand des ehemaligen Fronhofs, s.h.) sowie der städtische Bauhof. Das Gebiet wurde damals hinsichtlich Altlasten, Baugrundbeschaffenheit und Versickerungsfähigkeit gutachtlich untersucht (Dr. Tillmanns & Partner GmbH, Bergheim, 1996). Eine Sanierungsnotwendigkeit war demnach trotz umfangreich festgestellter Auffüllungen mit Baumaterialien etc. nicht erkennbar, Versickerung von Niederschlagswasser in den Terrassensedimenten möglich (Ergänzung hierzu siehe unter Textabschnitt 6). Im Zuge der Baumaßnahme wurde das Baufeld großflächig ausgeräumt und anschließend (wieder) versiegelt.

Nachbarnutzungen sind Wohnhäuser an der Gartenstraße im Norden, die Kirche St. Alban an der Carl-Schurz-Straße im Süden, ein Kloster mit seinem Gartenbereich im Nordosten, und ansonsten eine gemischte Bebauung aus Wohn- und Geschäftshäusern.

2. Anlaß, Ziel und Vorgaben des Planverfahrens

Die Vergrößerung des bestehenden Einzelhandelsmarktes wird notwendig, da die von der Firma ALDI veranschlagte Verkaufsflächengröße für Standardfilialen zukünftig 850 qm beträgt. Hiermit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass sich der sehr stellflächen- und präsentationsintensive Frischebereich bei gleich bleibender Gesamtartikelzahl deutlich weiter entwickelt hat. Hierfür sowie auch für zusätzliche Zugänge zu den einzelnen Bereichen wird ein größerer Verkaufsraum benötigt. Da die Firma ALDI auf langfristige Entwicklungen in Bezug auf Flächenbedarf sowie baurechtliche Grundvoraussetzungen generell vorbereitet sein möchte, soll neben der vergrößerten Verkaufsfläche auch zusätzlicher Lagerraum geschaffen werden. Daraus resultierend entsteht ein Gesamtnutzflächenbedarf von ca. 1400 - 1450 qm.

Gemäß Tragfähigkeitsberechnung des Vorhabenträgers lässt sich die gewünschte Vergrößerung der Verkaufsfläche auf ca. 850 qm ohne problematische Auswirkungen auf das Umfeld realisieren. Dies entspricht auch den Standortanalysen und -gutachten, die sich mit dem Thema Verkaufsflächengröße und deren Auswirkungen im Hinblick auf die in § 11, Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführte Vermutungsregel auseinandersetzen (s.u.).

Die Ausdehnung des eigentlichen Marktgebäudes soll, wie der Planzeichnung zu entnehmen ist, um rd. 12 m in nordöstlicher Richtung erfolgen, verbunden mit einer Verschiebung der dort vorhandenen Anlieferung (rd. 6 m breit) und dem Wegfall einiger bisher dort befindlicher Stellplätze. Alternative Gestaltungen gibt es aufgrund von Zwängen bei der baulichen Anordnung von Verkaufs- und Lagerflächen bei einem durchgehenden Gebäudekörper nicht.

Folge des verlängerten Gebäudekörpers mit einer verlegten Anlieferungsrampe ist die Verschiebung einer Fahrgasse und die Umgestaltung eines Teils der Stellplätze (siehe in der Planzeichnung).

Nachfolgende Daten zeigen die beabsichtigten Veränderungen:

| | bisheriger Bestand | nach Erweiterung |
|--------------------|----------------------|-----------------------------|
| Verkaufsfläche: | 750 m ² | 850 m ² |
| Nutzfläche gesamt: | 1.100 m ² | 1.450 m ² (max.) |
| Stellplätze: | 161 Stück | 153 Stück |

Vom Planungsrecht her liegt bisher Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) vor sowie Ausweisung als „Mischgebiet“ (MI) im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfstadt. (Der beim Bau des Filialbetriebes noch zugrunde gelegte Bebauungsplan (BPlan) Nr. 13 Erfstadt-Liblar, Carl-Schurz-Straße, wurde zwischenzeitlich aufgehoben.)

Das für die Erweiterung erforderliche Planungsrecht soll durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Verfahrens geschaffen werden. Der Grundsatzbeschluss über die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Erweiterung der ALDI-Filiale wurde vom Rat der Stadt Erfstadt am 11.01.2005 gefaßt, der formelle Aufstellungsbeschluss am 16.03.2005.

Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich um einen integrierten Standort, sowohl in die umgebende Wohn- und Mischbebauung als auch im nördlichen Ortskern von Liblar. Daß „gegen die Erweiterung des vorhandenen Aldi-Markts auf 850 qm und den Bau eines Lagerraums keine Bedenken bestehen“, wird bestätigt durch Gutachtliche Stellungnahme der Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH, Köln 2003 (S.15). Schädliche Auswirkungen im Sinne des § 11, Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind demnach nicht zu erwarten.

3. Flächenbilanz

Die beplante Geltungsbereichs-Fläche hat eine katastermäßige Größe von 8.051 m².

Der überbaute Flächenanteil von rd. 77,5 % steigt durch die Baumaßnahme nicht an, da hierfür bisherige Stellplatzflächen in Anspruch genommen bzw. umgestaltet werden, nicht aber bisherige Freiflächen. (Die mit der Verschiebung der Fahrgasse und eines Teils der Stellplätze einhergehende Vergrößerung einer Versickerungsmulde bewirkt eher eine leichte Verbesserung beim Versiegelungsgrad.)

4. Immissionsschutz

Zum Immissionsschutz der Nachbarnutzungen wurde im Zuge des damaligen Baugenehmigungsverfahrens für den ALDI-Neubau ein Schalltechnisches Gutachten erstellt (Fa. Graner + Partner Ingenieure, Bergisch-Gladbach, Projekt-Nr. 6190, vom 07.06.1996). Dabei wurden die maßgeblichen Immissionsaufpunkte in der Nachbarschaft -entsprechend dem damals noch heranzuziehenden Bebauungsplan Nr. 13- tlw. mit dem Schutzanspruch eines Reinen Wohngebietes (WR), tlw. eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) angesetzt (also strenger, als heute nach dem FNP alleine).

Bis auf Warenan- und -auslieferungen zur Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr) wurde im Gutachten nachgewiesen, dass die Immissionsrichtwerte durch die auf dem ALDI-Gelände verursachten Geräuschemissionen (Parkplatzlärm, Warenanlieferung zur Tagzeit, Papierpresscontainer) nicht überschritten werden. Tätigkeiten auf den Freiflächen, insbesondere Warenan- und auslieferungen zur Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr) sind per damaliger Baugenehmigung ausgeschlossen worden. Der gleiche Ausschluß ist nunmehr auch in die Textlichen Festsetzungen als Immissions-Schutzmaßnahme aufgenommen worden.

Laut Rücksprache mit dem Schallgutachter können die damaligen Ergebnisse, auch unter Berücksichtigung nachfolgender Aspekte, auf die jetzige Situation übertragen und aufrechterhalten werden.

Anzahl und Fläche der Stellplätze verringern sich sogar (von 161 auf 153).

Der Papiercontainer rückt von bisheriger Vor-Kopf-Anordnung seitlich vor die Anlieferung, was eine Abschirmung zu den nächstgelegenen Nachbarnutzungen bewirkt.

Die Verkaufsfläche erhöht sich zwar, aber dadurch entsteht nicht unbedingt entsprechend mehr Kundenverkehr; Umsatzerwartungen resultieren auch allein schon aus besserer Präsentation.

Lücken in den damaligen Grenzwänden wurden baulich geschlossen, was sich auch positiv auf den Schallschutz auswirkt, zumindest in den unteren Geschossen.

5. Bauliche Nutzung und Textliche Festsetzungen dazu

Die Regelung zur zulässigen Nutzungsart ist der Textlichen Festsetzung I.1 zu entnehmen. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist Bestandteil einer wesentlich größeren Flächennutzungsplan-Darstellung als „Gemischte Baufläche, (MI) Mischgebiet“, die sich im wesentlichen entlang der alten B265 durch Liblar erstreckt. Hieraus lässt sich eine gegliederte Teilfläche für den ALDI-Standort entwickeln, unter Einschränkung auf die textlich festgesetzte, zulässige Nutzungsart (nach § 12, Abs. 3, S. 2 BauGB besteht im VEP bei der Bestimmung über die Zulässigkeit von Vorhaben keine Bindung an die Festsetzungen nach § 9 und nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung):

In dem Plangebiet ist Einzelhandel mit Waren aller Art auf einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 850 qm zulässig. Stellplätze sind auf der entsprechend gekennzeichneten Fläche ("St", privat) zulässig.

Die Limitierung der Verkaufsfläche soll die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sichern bzw. ins weitere Umfeld ausstrahlende schädliche Auswirkungen (analog des § 11, Abs. 3 BauNVO) vermeiden, gutachtliche Aussage dazu siehe oben. Da ein städtebaulich integrierter Standort vorliegt, erfolgt keine Sortimentsbeschränkung.

ALDI legt als Bestandteil der „Firmen-Philosophie“ großen Wert auf einen ausreichend dimensionierten, übersichtlich und benutzerfreundlich gestalteten Stellplatzbereich.

Die weiterhin vorgesehenen Ausweisungen zur baulichen Nutzung, insbesondere zu deren Maß, sind der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung zu entnehmen; sie sind aus dem vorhandenen Bestand, inklusive Erweiterungsabsicht, entwickelt bzw. entsprechen der üblichen Gestaltung derartiger Einzelhandelsfilialbetriebe:

- (max.) 1 Vollgeschoß
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,6
- Geschoßfläche (GF): 1.450 m², als Höchstmaß
- Bauweise: „abweichend“, mit folgender Definition in den Textlichen Festsetzungen: Es wird weder offene noch geschlossene Bauweise festgesetzt; eine Längenbeschränkung für Gebäude wird nicht festgelegt. Gemäß § 22, Abs. 4 BauNVO wird als abweichende Bauweise festgelegt, daß die vorderen, seitlichen und rückwärtigen Grenzabstände gemäß der jeweils gültigen Landesbauordnung einzuhalten sind.
- Dachgestaltung: Satteldach mit 22° Dachneigung (festgesetzt als gestalterische Festsetzung i.V.m. § 86, Abs. 1 der Landesbauordnung NW). Diese starre Festsetzung ist hier in Anlehnung an den Gebäudebestand getroffen und im Hinblick auf den Charakter einer vorhabenbezogenen Planung auch vertretbar.
- Traufhöhe: max. 100,9 m üNN, Firsthöhe: max. 105,9 m üNN, ebenfalls abgeleitet aus dem bereits vorhandenen Gebäude. Die Traufhöhe wird dabei gemessen am Schnittpunkt Außenwand / Außenseite Dachhaut.

6. Verkehrsmäßige Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Zufahrt zum Verbraucher-Markt erfolgt wie bisher von der Köttinger Straße (L 163) aus, als leistungsstarker übergeordneter Straße. Die Verkehrsbelastung auf dieser Straße wird in der Gutachtlichen Stellungnahme der Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH als verträglich eingestuft.

Eine Fußweg-Verbindung von der Carl-Schurz-Straße zum ALDI-Gelände, über die Flurstücke 558 und 621, würde derzeit voraussichtlich kaum Synergie-Effekte mit sich bringen und wäre auch von Verlauf und Gestaltungsmöglichkeiten her nicht besonders attraktiv. Die Fußweg-Streckenlänge bis zum Eingang der ALDI-Filiale, der unmittelbar an der Köttinger Straße liegt, verringert sich dadurch außerdem kaum. Zu dem geringen Nutzen würden sich – ggf. auch für die Stadt Erftstadt – die Fragen der Verkehrssicherungspflicht und der Kostentragung (Bau einer Rampe erforderlich für barrierefreien Zugang) stellen. Für die Fa. ALDI würde sich das Problem mit den jetzt schon häufigen Fremdparkern verstärken, was im Endeffekt zu einer Schließung des Parkplatzes außerhalb der Öffnungszeiten führen könnte. Unter diesen Aspekten wird -zumindest b.a.w.- ein Beibehalten des derzeitigen Zustands für vertretbar und angemessen gehalten.

Änderungen an der leitungs- und kanalmäßigen Ver- und Entsorgungs-Infrastruktur (äußere Erschließung) sind nicht erforderlich, nur interne Verlegungen.

Die Entwässerung erfolgt wie bisher im Trennsystem:

Schmutzwasser, einschließlich des belasteten Niederschlagswasseranteils von dem Rampenbereich, wird dem in der Köttinger Straße liegenden Kanal zugeführt.

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über die vorhandenen Versickerungsanlagen, siehe Eintrag von 4 Versickerungsmulden in der Planzeichnung (Erlaubnisbescheid der Unteren Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde vom 30.04.1997). Der Umfang der versiegelten Flächen bleibt unverändert (nur Austausch von Stellplätzen gegen Grundfläche Gebäude), also ist (eig.) auch keine größere Versickerungskapazität erforderlich (im Zuge der Parkplatzumgestaltung, s.o., vergrößert sich eine Versickerungsfläche „automatisch“ mit).

Eine noch im Jahre 2002 festgestellte Alt-Kontamination des Untergrundes mit Diesel-Kohlenwasserstoffen im Bereich um eine der Sickermulden (Nr.4) wurde zwischenzeitlich unter Einsatz eines mikrobiologischen Abbauverfahrens vor Ort saniert (Caro-Biotechnik GmbH, Aachen) und der Abschlußbericht, mit Zusatz zu Kontrollbeprobung, bei der Unteren Wasser-, Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Rhein-Erftkreises eingereicht.

7. Eingriff, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Durch das eigentliche Hochbauvorhaben geht keine vorhandene Bepflanzung verloren, wohl aber durch die Umgestaltung am Stellplatzbereich zwei vorhandene Bäume. Diese werden gemäß einer Vorabstimmung zwischen der Stadt Erftstadt und der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Erftkreises im Verhältnis 1 : 2 durch neue Bäume ersetzt; siehe Eintrag von 2 entfallenden und 4 neu zu pflanzenden Bäumen in der Planzeichnung. Eine entsprechende textliche Festsetzung ist aufgenommen. Ein Landschaftspflegerischer Begleitplan ist bei einem derart geringen Eingriff gemäß Abstimmung mit der Unteren

Landschaftsbehörde nicht erforderlich, nur Aufnahme in den Umweltbericht. Zum Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung (gemäß § 2 a BauGB), in dem die Belange des Umweltschutzes dargelegt werden: siehe Anlage.

Die vorhandenen Bäume sind ansonsten als Pflanzbindung gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 25b BauGB zu pflegen und zu erhalten. Während der Bauphase sind alle zu erhaltenden Gehölze gemäß der DIN 18920 (oder analog RAS-LG 4) in ihrem Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen. Die baulich nicht genutzten Grundstücksflächen sind wie bisher, gärtnerisch gestaltet, zu unterhalten (§ 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB).

8. Bodenordnung, Kosten

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Kosten des Vorhabens entfallen auf den Vorhabenträger.

Das Geh- und Fahrrecht auf der Teilfläche Nr. 621 zugunsten eines Grundstücksnachbarn wird durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Gemäß Textlicher Festsetzung ist die belastete Fläche von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

9. Hinweise

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege weist darauf hin, dass das Plangebiet teilweise einen mittelalterlichen Fronhof erfasst, der an der Kreuzung der heutigen Carl-Schurz-Straße und der Köttinger Straße lag, so dass im Boden Reste der historischen Nutzung als Bodendenkmal erhalten sein könnten, die ermittelt, bewertet und angemessen berücksichtigt werden müssten.

Nun ist aber der gesamte VEP-Bereich im Zuge der bereits 1996/97 vollzogenen Abbruch- und anschließenden Neubaumaßnahmen für die jetzige ALDI-Filiale ausgeräumt und komplett umgestaltet worden. Dabei wurden keine Bodendenkmäler angetroffen.

Nunmehr steht zur baulichen Umsetzung lediglich noch eine Erweiterung des bereits bestehenden Gebäudes auf einer kleinen Teilfläche an. Dort stand früher ein Unterstellgebäude des Bauhofes, dessen recht tief liegende Fundamente damals ebenfalls ausgegraben und entfernt worden sind. Die Wahrscheinlichkeit, dort noch Funde antreffen zu können, ist somit ausgesprochen gering.

Falls doch, greifen die gesetzlichen Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW. D.h.: Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Es ist somit sicherzustellen, dass bei der Vorhabensrealisierung die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden. Die genaue Verfahrensweise ist bei der Bauausführungs- und Detailplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen bzw. zu regeln.

Gemäß Hinweis des Bergamtes Düren liegt das Plangebiet im Bereich der durch den Braunkohlenbergbau bedingten Grundwasserbeeinflussung. Weitergehende Stellungnahmen hierzu, etwa durch die RWE Power AG, Köln, bzw. den Erftverband, Bergheim, sind allerdings nicht eingegangen.

Die Auswertung der dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zur Verfügung stehenden Luftbilder hat im Umfeld Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln ergeben. Da sich jedoch im unmittelbaren Bereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ergeben, bestehen aus Sicht des Kampfmittelbeseitigungsdienstes keine Bedenken gegen die Durchführung der in Rede stehenden Maßnahme. Eine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln kann gleichwohl nicht gewährt werden. Daher sind bei Kampfmittelfunden während der Erd-/ Bauarbeiten die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Details, wie z.B. Beachtung vorhandener Leitungen, Statik, Brandschutz-Auflagen, etc., sind in der sich noch anschließenden Bauausführungsplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren zu regeln bzw. zu beachten.

Stand: Mai 2005

PLANUNGS- UND ENTWICKLUNGSGEMEINSCHAFT
BECKER KÖLNER STRASSE 25 53925 KALL

My/./Erweit ALDI Liblar/Entw/BegrLiblar

Der Bebauungsplan Nr. 143, Erftstadt - Liblar, Erweiterung Aldi, hat gem. § 3 (2) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) mit dieser Begründung einschließlich des Umweltberichtes in der Zeit vom **22.06.2005** bis einschließlich **21.07.2005** öffentlich ausgelegen.

Erftstadt, den *12.11.2005*

DER BÜRGERMEISTER

Im Auftrag

(Wirtz)

(Stadtbaudirektor)