

1. Vereinfachte Änderung

Bebauungsplan Nr. 143

Erftstadt-Liblar

Erweiterung Aldi

STADT ERFTSTADT

Der Bürgermeister

Az.: 61

öffentlich

V 348/2009

Amt: - 61 -

BeschlAusf.: - 61 -

Datum: 04.06.2009

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Ausschuss für Stadtentwicklung	24.06.2009	
Rat	30.06.2009	

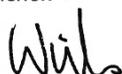
Betrifft: **Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 143, E.-Liblar, "Aldi":
1. Vereinfachte Änderung**

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Unterschrift des Budgetverantwortlichen

Erftstadt, den 04.06.2009



Beschlussentwurf:

Gem. §§ 2 und 13 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) wird beschlossen, den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 143, E. – Liblar, „ALDI“, bzgl. der Baugrenzen sowie der zulässigen Verkaufsfläche gemäß dem vorliegenden Änderungsentwurf vereinfacht zu ändern.

Begründung:

Der Lebensmitteldiscounter Aldi beabsichtigt, an seinem Standort in E.-Liblar, Köttinger Straße, die derzeit unter dem Dach des Eingangsbereiches untergebrachten Einkaufswagen zu verlagern, um an dieser Stelle einen Anbau mit Pfandsammelraum und zusätzlichen Lagerraum errichten zu können.

Die Einkaufswagen sollen künftig auf dem Parkplatz gegenüber des Eingangsbereiches untergebracht werden. Da der hierfür vorgesehene Standort derzeit nicht zu den überbaubaren Flächen zählt, ist für die Errichtung des überdachten Einstellplatzes der Einkaufswagen die Eintragung einer zusätzlichen Baugrenze in der Planzeichnung erforderlich.

Anlass für die Planänderung ist die Tatsache, dass ohne die Änderung des bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) Nr. 143 eine den betrieblichen Erfordernissen gerecht werdende Erweiterung des Filialbetriebes nicht erfolgen kann.

Der Filialbetrieb verfügt derzeit über eine Nutzfläche von ca. 1.400 m² (zulässig gemäß VEP sind max. 1450 m²) und eine genehmigte Verkaufsfläche von 850 m². Im Zuge der beabsichtigten baulichen Änderung wird eine Neuberechnung von Verkaufs-, Nutz- und

Geschossfläche erforderlich.

Da –gemäß den aktuell geltenden gesetzlichen Vorschriften der Berechnungsrichtlinien – u. a. auch die Flächen von Einkaufswagen, Kassenzone, Windfang zu den Verkaufsflächen gerechnet werden, ist im Zuge der beabsichtigten baulichen Veränderungen letztlich eine Anpassung der Verkaufsfläche erforderlich.

Die im Bebauungsplan festgesetzte, max. zulässige Verkaufsfläche beträgt 850 m².

Eine durchzuführende Neuberechnung für die vorhandenen Räume des Filialbetriebes führt im Ergebnis demgemäß zu einer wesentlich größeren Verkaufsfläche von 962 m². Daher soll, entsprechend der Mischgebietsdarstellung im Flächennutzungsplan, trotz der letztlich durch die Gesetzesänderung entstehenden Großflächigkeit der Filiale, das erforderliche Änderungsverfahren als vereinfachte Änderung unter Erhalt der Gebietskategorie als Mischgebiet (MI) erfolgen.

Da auch der neu entstehende Pfandvorraum (ca. 10 m²) in die Verkaufsfläche einzurechnen ist, erhöht sich die künftig anzusetzende Verkaufsfläche somit auf 972 m². Aus dieser Neuberechnung resultierend soll im VEP eine Verkaufsfläche von ca. 1000 m² festgesetzt werden.

Da die Firma ALDI auf langfristige Entwicklungen in Bezug auf Flächenbedarf sowie baurechtliche Grundvoraussetzungen generell vorbereitet sein möchte, soll neben der Einrichtung des Pfandvorraumes auch ein zusätzlicher Lagerraum geschaffen werden. Hieraus entstehen ein Nutzflächenbedarf von ca. 1540 m² und eine Geschossflächenbedarf von ca. 1640 m². Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden die max. zulässigen Werte entsprechend angepasst. Es wird eine Nutzfläche von 1540 m² sowie eine Geschossfläche von 1650 m² (siehe Planzeichnung) neu festgesetzt.

Die Ausdehnung des Filialgebäudes soll um rd. 100 m² einschließlich der Eingangsüberdachung (ca. 28 x 3,5 m) auf der Nordseite des Gebäudes, neben dem Eingangsbereich, erfolgen, verbunden mit dem Wegfall einiger bisher dort befindlicher Stellplätze.

Folge des erweiterten Gebäudes ist die Verlagerung des Einstellplatzes für die Einkaufswagen (siehe in der Planzeichnung). Zu diesem Zweck soll gegenüber dem Eingangsbereich ein glasüberdachter Abstellplatz (Einkaufswagenbox) von ca. 5 x 7 m errichtet werden. Um noch einen gewissen Spielraum für die Ausführungsplanung zu haben, wurde in der Planzeichnung hierfür ein Baufenster mit den Maßen 8 x 10,25 m eingetragen.

Die planungsrechtliche Ausweisung der „Gemischten Baufläche“ (MI) wird unverändert beibehalten. Dies gilt in gleicher Weise für die weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Die vereinfachte Änderung ist mit der zuständigen Bezirksplanungsbehörde Köln abgestimmt; der bestehende Standort ist demnach als großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit nunmehr 1000 qm Verkaufsfläche in der Gebietskategorie „Mischgebiet“ als innenstädtischer Nahversorger im zentralen Versorgungsbereich des Siedlungsschwerpunkt Liblar zu bewerten. Das Verfahren gem. 13 (2) BauGB (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) ist eingeleitet.


(Bösche)

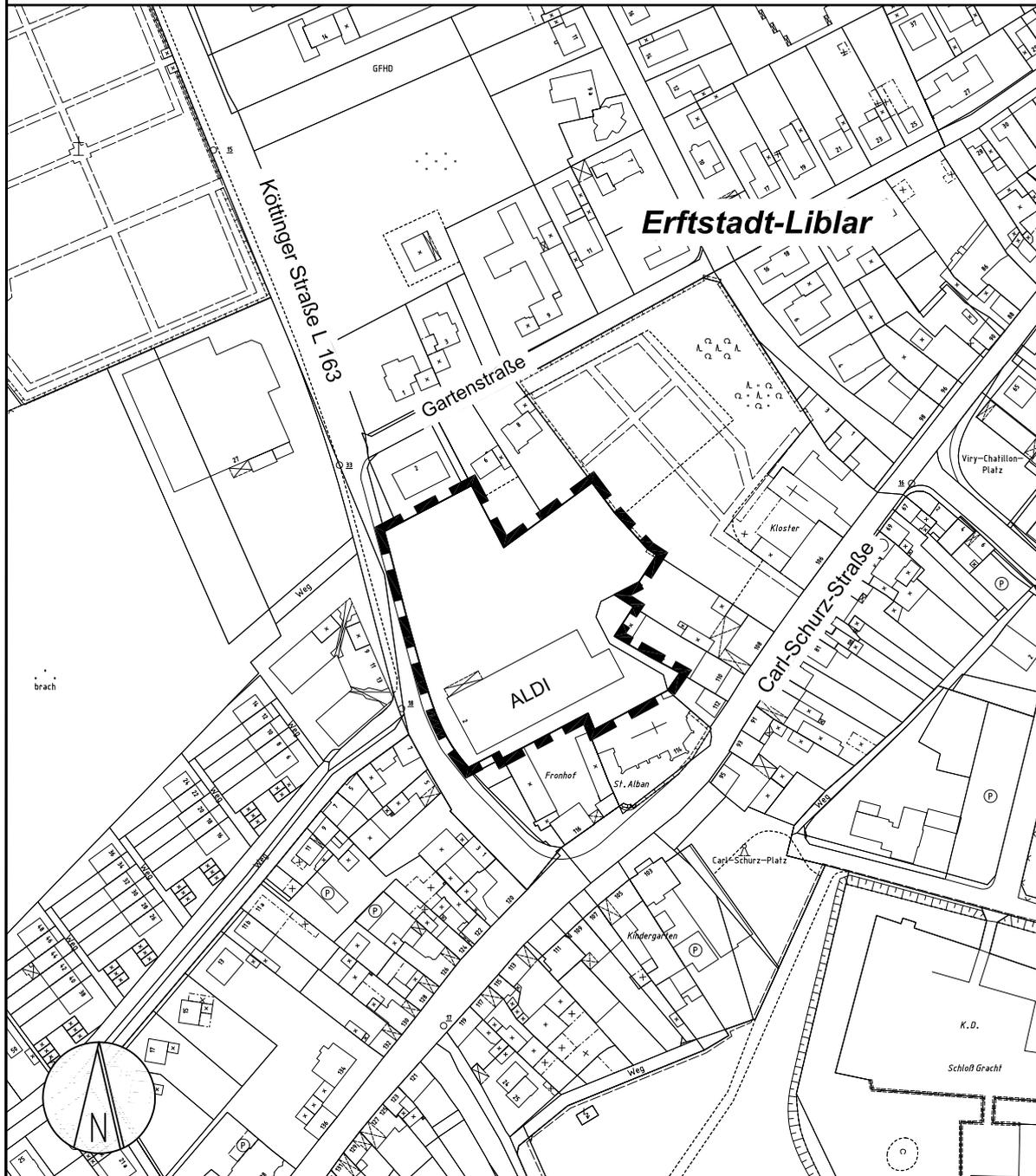
Anlagen

Anlageplan

Vorentwurf und Begründung (Fraktionen, s. Einwohner)

STADT ERFTSTADT

Der Bürgermeister



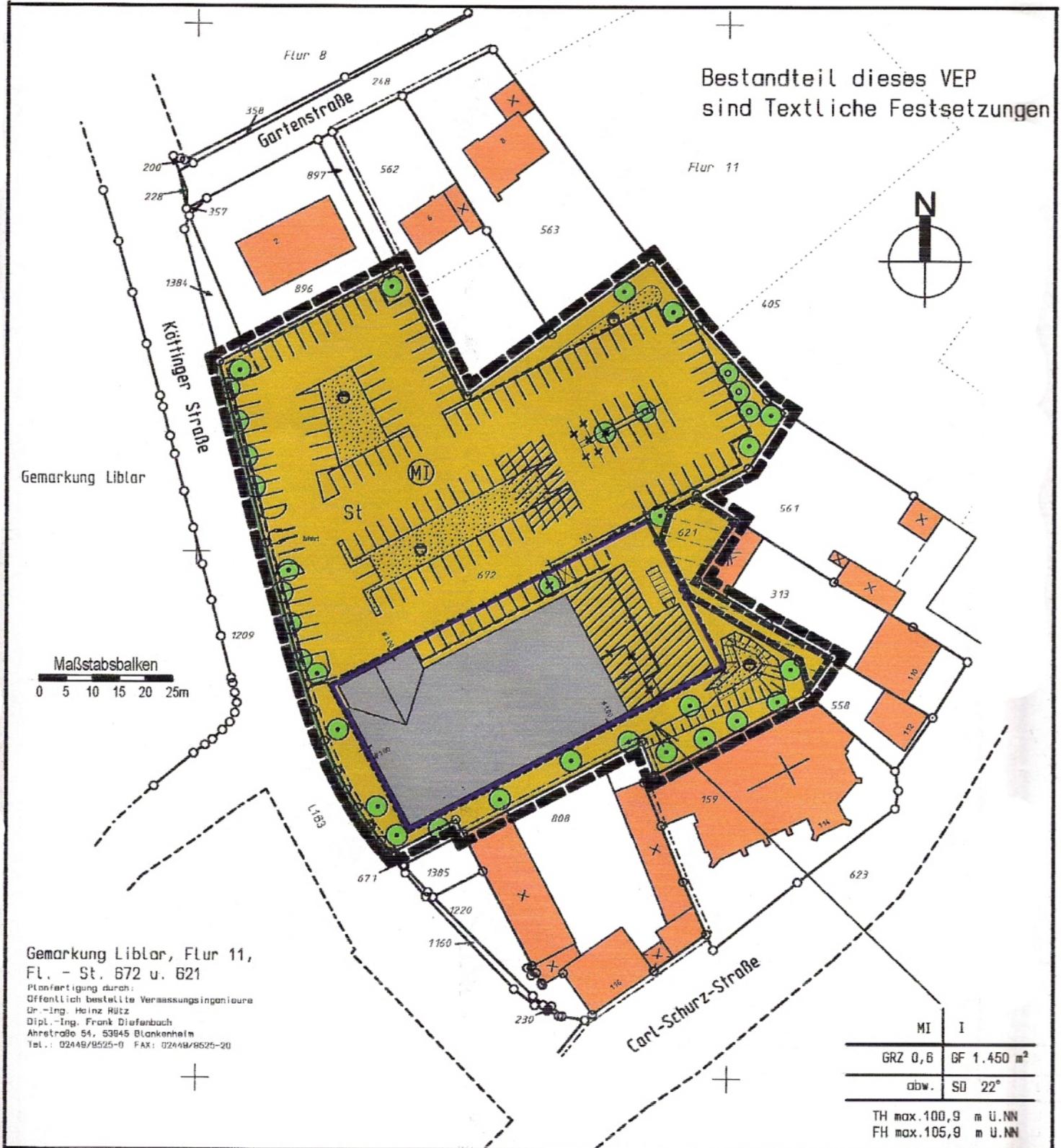
VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN Erftstadt - Liblar, Erweiterung ALDI

Stadt Erftstadt, Umwelt- und Planungsamt
Erftstadt, 2009

© Katasteramt Rhein-Erft-Kreis, 995/08
Maßstab: 1 : 2.500

Vor der Änderung

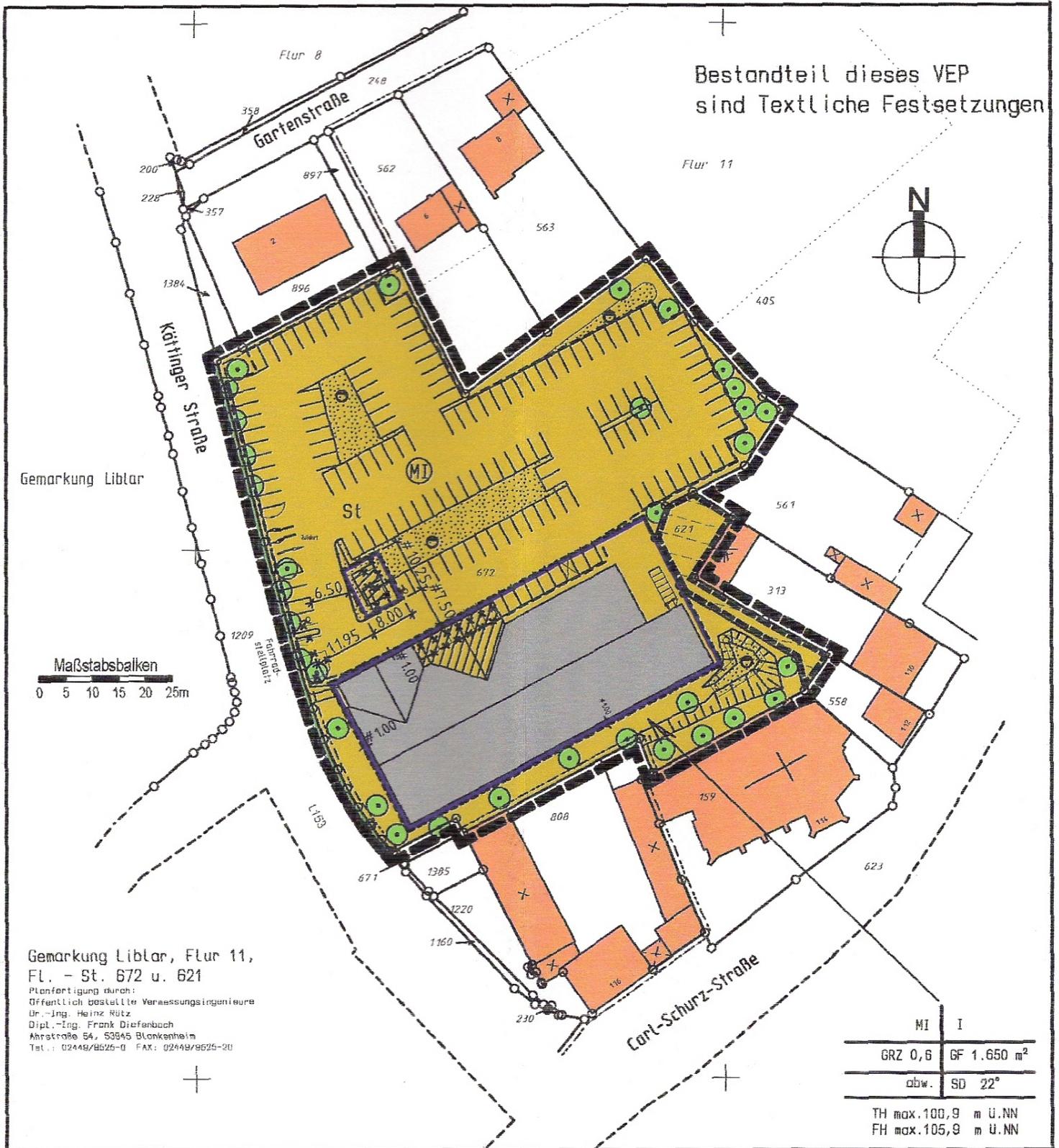
1:1000



1:1000

Nach der Änderung

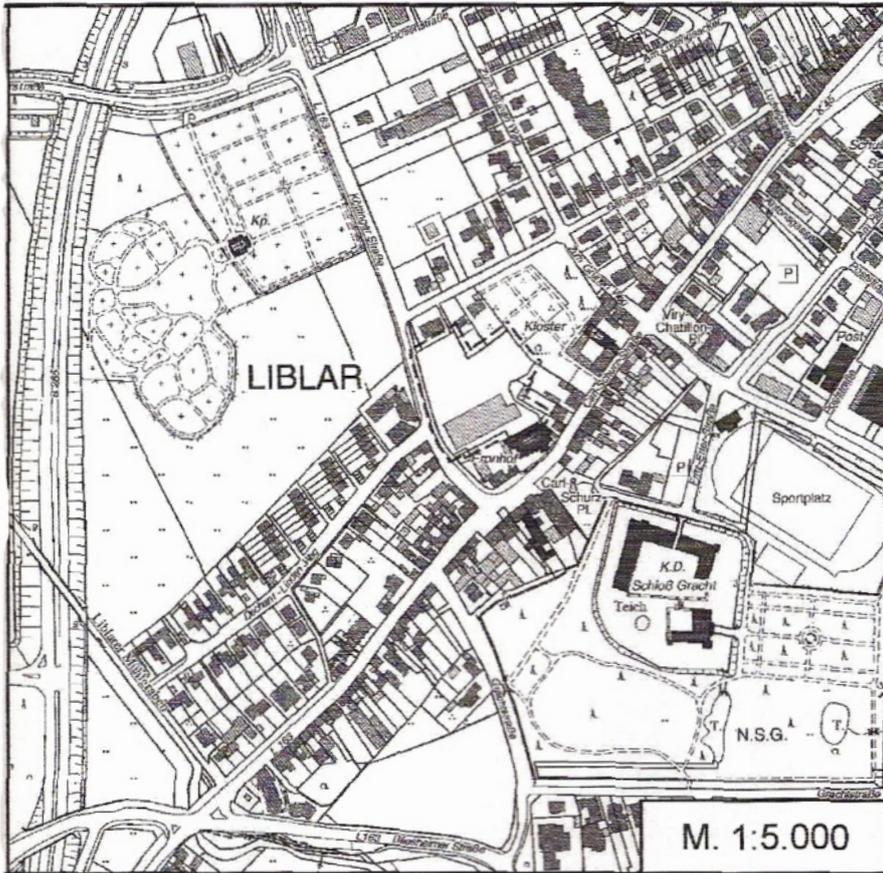
Bestandteil dieses VEP
sind Textliche Festsetzungen



Gemarkung Liblar, Flur 11,
Fl. - St. 672 u. 621
Planfertigung durch:
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Dr.-Ing. Heinz Rütz
Dipl.-Ing. Frank Diefenbach
Ährstraße 54, 53845 Blankenheim
Tel.: 02449/9525-0 FAX: 02449/9525-20

MI	I
GRZ 0,6	GF 1.650 m ²
abw.	SD 22°

TH max. 100,9 m ü. NN
FH max. 105,9 m ü. NN



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der z. Zt. gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung 1990 - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), in der z.Zt. gültigen Fassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 01.03.2000 (GVBl. NW S. 256), in der z. Zt. gültigen Fassung

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GVBl. NW S. 926), in der z.Zt. gültigen Fassung

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), in der z. Zt. gültigen Fassung

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GVBl. NW S. 568), in der z. Zt. gültigen Fassung

~~Diese 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist durch Beschluss des Rates der Stadt Erfstadt vom..... zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) Baugesetzbuch beschlossen worden.~~

~~Erfstadt, den~~

~~Der Bürgermeister~~

~~Bösche~~

Der Beschluss zur 1. Änderung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes durch den Rat der Stadt Erfstadt sowie der Hinweis, wo der Plan eingesehen werden kann, sind gemäß § 10 (3) Baugesetzbuch am 16.07.2009 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dieser Plan ist damit in Kraft getreten.

Erfstadt, den 20.07.2009

Der Bürgermeister

gezeichnet Bösche

Bösche

Der Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind beigelegt:

- Begründung
- Textliche Festsetzung

Plangrundlage:
amtlicher Katasternachweis

~~Stand: Mai 2005~~



Stadt Erfstadt

1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) Nr. 143

Kölnener Straße 25 · D-53925 Koll
Telefon +49(0)241/9990-0 · Fax 9990-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

PE BECKER GmbH
Architekten + Ingenieure

Legende



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des VEP



Straßenbegrenzungslinie

Mischgebiet (MI)



Baugrenze



Anlieferung

Geplante Erweiterung Filial-Gebäude

Bestehende ALDI-Filiale

Geplante Überdachung Einkaufswagen



entfällt

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (privat)



Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser



Mit einem Geh- u. Fahrrecht zu Gunsten des Eigentümers der Parzelle 561 belastete Fläche



Bestehende Bäume



Anpflanzung von neuen Bäumen

Erklärung zur Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossfläche (GF) als Höchstmaß (in qm)
Bauweise: abw. = abweichend (gem. Textl. Festsetz.)	Dachform + Dachneigung: SD: Satteldach <small>(gestalterische Festsetzung gem. §9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §98, Abs. 1 LBauO)</small>

Festlegungen zur Höhe der Bebauung:
Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH)
als Höchstmaß in Meter ü.NN
(gem. Textl. Festsetz.)

Grundstücksgröße: 8.051 m²

Daten zum Vorhaben:

	bisheriger Bestand	nach Erweiterung
Verkaufsfläche:	850 m ²	1000 m ²
Nutzfläche gesamt:	1450 m ²	1550 m ² (max.)
Stellplätze:	153 St.	139 St.

Verfahrensvermerke

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie die öffentlichen Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.

Blankenheim, den30.06.2009.....

gezeichnet *Dr.-Ing. Rütz* (Siegel)

~~Der Rat der Stadt Erfstadt hat am gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch die 1. Änderung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.~~

Erfstadt, den

Der Bürgermeister

~~Bösche~~

Diese 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (mit den zugehörigen Anlagen) hat gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch in der Zeit vom 15.06.2009 bis 29.06.2009 öffentlich ausgelegen.

Erfstadt, den20.07.2009.....

Der Bürgermeister

gezeichnet *Bösche*

Bösche

~~Diese 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (mit den zugehörigen Anlagen) hat gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.~~

Erfstadt, den

Der Bürgermeister

~~Bösche~~