

# STADT ERFTSTADT

Der Bürgermeister

Az.:

öffentlich

V 386/2018

Amt: - 61 -

BeschlAusf.: - - 61 - -

Datum: 28.01.2019

|               |            |                                         |                           |  |
|---------------|------------|-----------------------------------------|---------------------------|--|
|               |            | gez. Hallstein, technische Beigeordnete | gez. Erner, Bürgermeister |  |
| Kämmerer      | Dezernat 4 | Dezernat 6                              | BM                        |  |
| gez. Seyfried |            |                                         |                           |  |
| Amtsleiter    | RPA        |                                         |                           |  |

## Beratungsfolge

## Termin

## Bemerkungen

|                                                         |            |              |
|---------------------------------------------------------|------------|--------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung | 05.02.2019 | beschließend |
|---------------------------------------------------------|------------|--------------|

Betrifft: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 195, Erftstadt-Friesheim, Vollsortimenter: Aufstellungsbeschluss**

## Finanzielle Auswirkungen:

|                                                                                              |                                                                                           |                                |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|
| Kosten in €:                                                                                 | Erträge in €:                                                                             | Kostenträger:                  | Sachkonto: |
| Folgekosten in €:                                                                            | Mittel stehen zur Verfügung:<br><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein | Jahr der Mittelbereitstellung: |            |
| Nur auszufüllen, wenn Kostenträger Eigenbetrieb (Immobilien, Straßen, Stadtwerke)            |                                                                                           |                                |            |
| Wird der Kernhaushalt belastet:<br><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein | Höhe Belastung Kernhaushalt:                                                              | Folgekosten Kernhaushalt:      |            |

Unterschrift des Budgetverantwortlichen

Erftstadt, den

## Beschlussentwurf:

I. Gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird beschlossen, für das im Anlageplan gekennzeichnete Gebiet einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) aufzustellen. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 195, E.- Friesheim, Vollsortimenter. Der Anlageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

II. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des vorgelegten städtebaulichen Entwurfs die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB durchzuführen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB zu beteiligen.

## Begründung:

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung am 25.09.2018 ist das Nutzungs- und Bebauungskonzept zum großflächigen Einzelhandel in Friesheim vom Projektentwickler erstmalig vorgestellt worden (siehe Vorlage V 461/2018).

Ein geplanter Koppelstandort von großflächigem Einzelhandel mit Pflegeeinrichtung wurde auf Grund der Dimensionierung des Baukörpers vom Fachausschuss verworfen und nunmehr um eine kleinteiligere Wohnbebauung ergänzt. Das jetzige Planungskonzept sieht demnach zwischen dem Vollsortimenter und der südlich gelegenen Wohnbebauung vier Doppelhäuser und zusätzliche Stellplätze für den Friedhof vor. Dabei ermöglicht der Gebäudekomplex des Einzelhandelbetriebes einen Schallschutz in Bezug auf die geplante sowie vorhandene Wohnbebauung und hält einen ausreichenden Abstand gegenüber der Bestandsbebauung ein. Eine alternative Stellung des Baukörpers entlang des Friedhofes würde sich aus schalltechnischen Gründen negativ auf die vorhandene Bebauung als auch auf den Friedhof auswirken und eine aus wirtschaftlichen Gründen erforderliche Wohnbebauung ausschließen. Es würden zusätzliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich, der Kundenparkplatz zweigeteilt und die Anlieferung erheblich erschwert.

Die vorgesehene Anbindung des Plangebietes an die L 33 erfolgt als Einmündung mit einer Linksabbiegespur und einer Querungshilfe für die Fußgänger. Aufgrund des ungünstigen Grundstückszuschnittes ist bei beiden beschriebenen Gebäudestellungen eine Zufahrt über einen Kreisverkehr am jetzigen Knotenpunkt Weilerswister Straße / L 162 nicht umsetzbar. Ein Kreisverkehr ist außerdem für den Investor mit erheblichen Zusatzkosten verbunden und nach dessen Aussage mit den zu erzielenden Mietzinserträgen nicht wirtschaftlich darstellbar. Dies gilt auch bei einem Verzicht auf die Wohnbebauung. Die nun geplante Erschließung des Vollsortimenters über die Weilerswister Straße ist mit Straßen NRW vorbesprochen. Der Landesbetrieb stimmt, vorbehaltlich der detaillierten Planung, der jetzigen geplanten Zufahrt an der Weilerswister Straße zu.

Da der Landesbetrieb einer separaten Zufahrt auf die L 162 nicht zustimmt, erfolgt die Zuwegung der Wohnhäuser vorerst über das Gelände des Supermarktes. Durch Baulasten kann die öffentliche Zuwegung zu den Wohnhäusern sichergestellt werden. Mittel- bis langfristig ist eine öffentliche Erschließung über die südlich des Plangebietes verlaufende Heinestraße vorgesehen.

Die Bezirksregierung Köln hat dem Standort am Friedhof grundsätzlich zugestimmt. Allerdings hat sie der geplanten und für den Betreiber einzig wirtschaftlichen Verkaufsflächenzahl (1.500 qm) bisher noch nicht zugestimmt und sieht eine deutlich niedrigere Verkaufsfläche vor. Der Vorhabenträger hat in der Zwischenzeit eine Auswirkungsanalyse von der BBE zur geplanten Ansiedlung eines REWE-Supermarktes (Stand: Januar 2019) erstellen lassen. Diese sieht aufgrund der Dimensionierung des geplanten Untersuchungsobjektes (1.500 qm) und des ausgeprägten Nahversorgungsbezuges keine wesentliche Wettbewerbswirkungen auf sonstige, weiter entfernt gelegene Siedlungsbereiche und damit negative Auswirkungen auf deren zentralen Versorgungsbereiche und wohnungsnahen Versorgungsstrukturen. Weitere Abstimmungen werden auf Grundlage der Ergebnisse der Auswirkungsanalyse mit der Bezirksregierung Köln im weiteren Planverfahren erfolgen.

Die Verwaltung schlägt vor, die Beschlüsse zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zu fassen.

Anlage:

01. Anlageplan mit Geltungsbereich
02. Städtebauliches Konzept

In Vertretung

(Hallstein)



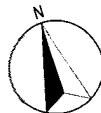
## ANLAGEPLAN

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan 195, Erftstadt-Friesheim, Vollsortimenter

Stadt Erftstadt, Umwelt- und Planungsamt  
Erftstadt, im Januar 2019

Liegenschaftskataster:  
Datenlizenz Deutschland - Land NRW / Rhein-Erft-Kreis (04/2018) -  
Version 2.0; ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

Maßstab: 1 : 2.000



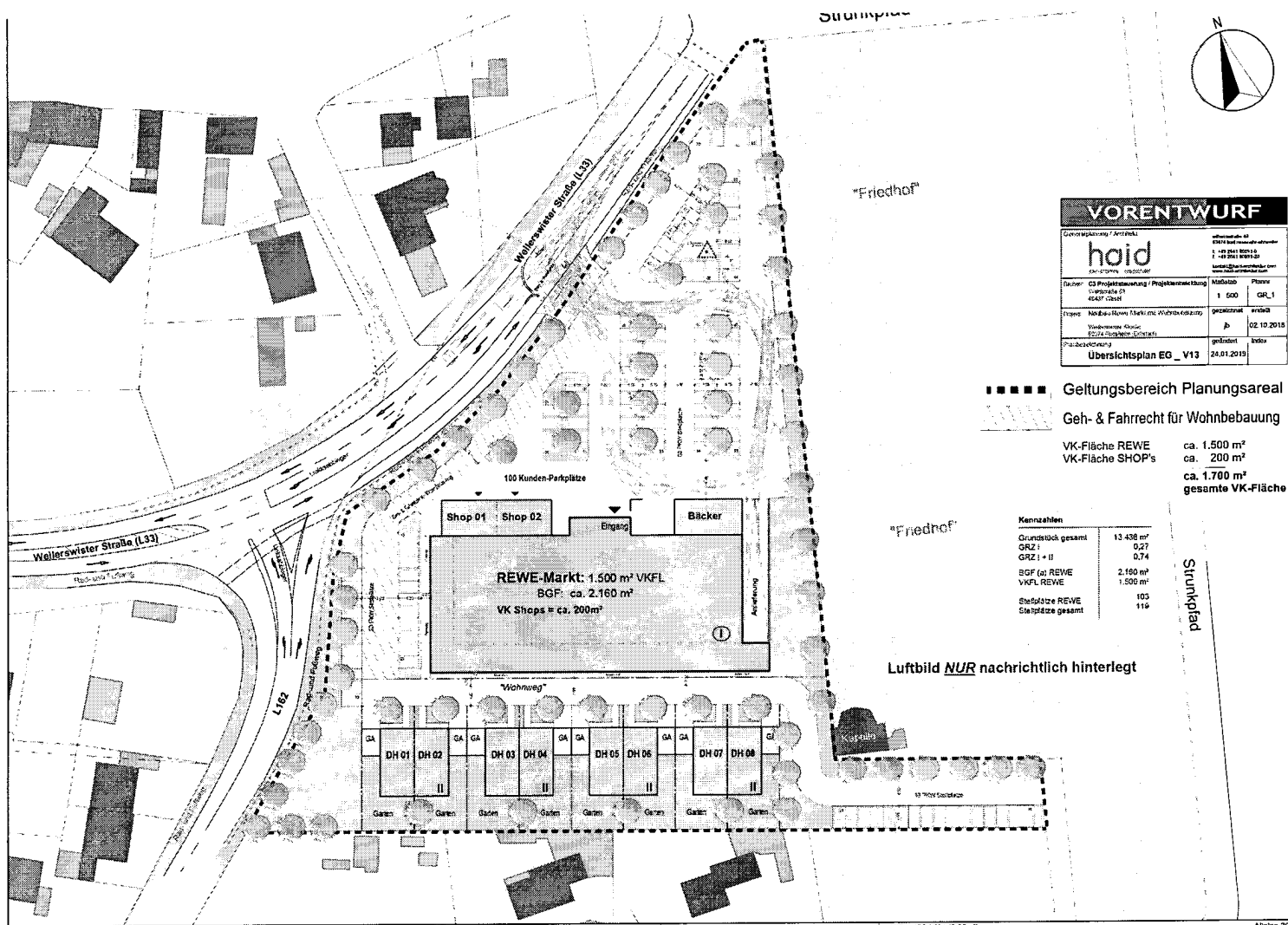
| VORENTWURF                                   |  |                 |            |
|----------------------------------------------|--|-----------------|------------|
| Gesamtplanung / Ansicht                      |  | Architekt: haid |            |
| Datum: 03. Projektentwurf / Projektanweisung |  | Maßstab: 1:500  | Plan: GR_1 |
| Compass: 01                                  |  | gezeichnet: jh  | 02.10.2015 |
| Projekt: Neubau Super-Markt mit Wohnbebauung |  | gezeichnet: jh  | 02.10.2015 |
| Vorbesitzer: Klausur                         |  | gezeichnet: jh  | 02.10.2015 |
| Baubestimmung: 22.04.2015                    |  | gezeichnet: jh  | 02.10.2015 |
| Übersichtsplan EG_V13                        |  | gezeichnet: jh  | 02.10.2015 |

■■■■■ Geltungsbereich Planungsareal  
■■■■■ Geh- & Fahrrecht für Wohnbebauung

VK-Fläche REWE ca. 1.500 m<sup>2</sup>  
VK-Fläche SHOP's ca. 200 m<sup>2</sup>  
ca. 1.700 m<sup>2</sup> gesamte VK-Fläche

| Kennzahlen         |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Grundstück gesamt  | 13.438 m <sup>2</sup> |
| GRZ I              | 0,27                  |
| GRZ I + II         | 0,74                  |
| BGF (a) REWE       | 2.160 m <sup>2</sup>  |
| VKFL REWE          | 1.500 m <sup>2</sup>  |
| Stellplätze REWE   | 103                   |
| Stellplätze gesamt | 119                   |

Luftbild NUR nachrichtlich hinterlegt



H/B = 420 / 594 (0.25m²)

Alplan 20

**Christlich Demokratische Union**  
**Fraktion im Rat der Stadt Erftstadt**  
 www.cdu-erftstadt.de



CDU-Fraktion Erftstadt - Bonner Str. 5 - 50374 Erftstadt

Herrn Bürgermeister

Volker Erner

Holzdam 10 / Rathaus  
 50374 Erftstadt

|      |    |     |     |    |    |    |
|------|----|-----|-----|----|----|----|
| BM   | 2  | 4   | 6   | 32 | 40 | 43 |
| 01.3 |    |     |     |    |    | 50 |
| 01.4 |    |     |     |    |    | 51 |
| 01.5 |    |     |     |    |    | 61 |
| 01.6 |    |     |     |    |    | 62 |
| 100  |    |     |     |    |    | 63 |
| 10   | 14 | 105 | 370 | 82 | 81 | 65 |

Antrag nach GO

Bonner Str. 5  
 50374 Erftstadt

Tel.: 02235 75954

Fax: 02235 688685

E-Mail: fraktion@cdu-erftstadt.de

Erftstadt, 14. Januar 2019

26/2019

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

wir beantragen einen aktuellen Sachstandsbericht über die weitere Entwicklung zum Thema Nahversorgung in Friesheim, Grundstück an der Weilerswister Strasse (nähe Friedhof).

### Begründung:

Gemäß Beschlusslage soll auf dem vorbezeichneten Grundstück ein Nahversorger über einen Investor realisiert werden. Wir hatten eigentlich bereits für die Fachausschusssitzung im November 2018 einen Aufstellungsbeschluss inkl. Flächennutzungsplanänderung erwartet. Da der kleine Edeka-Markt im Niederweg bereits im Oktober 2018 geschlossen wurde, ist die Bürgerschaft sehr an einer zeitnahen Realisierung eines Nahversorgers (bisher ist die Fa. REWE im Gespräch) interessiert.

Wir bitten um Erstellung einer entsprechenden Vorlage für die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung am 5.2.2019. Mit freundlichen Grüßen

Thomas Schmalen  
 (Fraktionsvorsitzender)

gez.

Erika Simons  
 (sachk. Bürgerin)