

Dipl.-Ing. Josef Schoofs Immobilien GmbH · Postfach 1252 · 47612 Kevelaer

**Stadt Rheinbach  
 Herrn Bürgermeister Banken  
 Schweigelstraße 23  
 53359 Rheinbach**

 Eing. FBV  
 per Email  
 25.02.21  
 Th.

 Dipl.-Ing. Josef Schoofs  
 Immobilien GmbH

 D-47623 Kevelaer  
 Egmontstraße 2b

 Telefon: 02832 - 972 10  
 Telefax: 02832 - 709 89

 Zweigniederlassung  
 D-50999 Köln  
 Sürther Hauptstraße 190e

 Telefon: 02236 - 309 21 50  
 Telefax: 02236 - 309 21 79

 info@schoofs-gruppe.de  
 www.schoofs-gruppe.de

 23.02.2021  
 11344

## **Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Verfahrens für die Grundstücke in Rheinbach Wormersdorf; Wormersdorfer Straße 87, Gemarkung Wormersdorf, Flur 4, Flurstücke 51, 52 und 53.**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Banken,  
 sehr geehrte Damen und Herren,

die Dipl.-Ing. Josef Schoofs Immobilien GmbH mit Sitz in Kevelaer beabsichtigt auf den o.g. Grundstücken, die Errichtung eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von etwa 1.600 m<sup>2</sup>, mit einem Café und weiteren Angeboten in der Vorkassenzone auf zusätzlichen 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Da dieses Vorhaben nicht mit dem geltenden Planungsrecht in Einklang steht, ist es erforderlich, entsprechendes Planungsrecht zu schaffen. Aus diesem Grunde stellen wir hiermit einen

### **Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

für den betreffenden Bereich, mit dem Ziel hier einen Supermarkt gemäß der beiliegenden Plandarstellung errichten zu können. Mit sämtlichen Grundstückseigentümern sind Notarverträge beurkundet worden, so dass der Nachweis der Verfügungsberechtigung vorliegt.

Die Erarbeitung und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im Einvernehmen mit Politik und Verwaltung erfolgen. Gerne treffen wir die erforderlichen Vereinbarungen in einem städtebaulichen Vertrag, für den wir geeignete Vorschläge unterbreiten könnten.

Es werden alle in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten von uns getragen. Für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens sowie für sämtliche notwendigen Fachplanungen und Gutachten werden durch uns qualifizierte und erfahrene Ingenieurbüros und Beratungsunternehmen beauftragt.

Eine enge und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen der Stadtverwaltung stellt für uns dabei eine selbstverständliche Grundlage dar.

Für Rückfragen, Präsentationen oder weitere Erläuterungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Julia Scheofs  
Geschäftsführerin

**Dipl.-Ing. Josef Schoofs Immobilien GmbH**



Oliver Bach  
Projektentwickler

## Vorhabenbeschreibung Rheinbach Wormersdorf, Wormersdorfer Straße 87

Vorhabengrundstück: Gemarkung Wormersdorf, Flur 4, Flurstücke 51, 52 und 53 (Größe 7.177 m<sup>2</sup>)

### Nutzung

Auf dem vorgenannten Grundstück ist die Realisierung eines Supermarktes mit folgenden Eckdaten geplant:

- ca. 2.615 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche
- ca. 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Supermarkt, incl. Bedientheken für Wurst, Fleisch und Käse sowie einer Obst- und Gemüseabteilung
- ca. 400 m<sup>2</sup> Vorkassenzone mit ergänzendem Angebot
- ca. 500 m<sup>2</sup> Lager- und Nebenfläche

Im Bereich der ca. 400 m<sup>2</sup> großen Vorkassenzone sollen folgende Nutzungen untergebracht werden:

- Bäckerei mit Café
- Kiosk/Lotto/Toto
- Blumen
- Bankschalter bzw. -büro
- Bankautomat bzw. -automaten

### Hochbauplanung

Es wird ein eingeschossiger Baukörper mit einem Flach- bzw. flachgeneigtem Dach realisiert. Der Einsatz einer Photovoltaik Anlage ist, abhängig vom Betreiber der Supermarktfächen, möglich.

Die technische Ausstattung erfolgt mit einer energiesparenden LED Beleuchtung und einer zeitgemäßen Wärmeerzeugung mittels Wärmepumpe, die die Abwärme aus der Gewerbekälteanlage, für eine energieoptimierte Beheizung des Baukörpers nutzbar macht.

Die Fassade wird optisch untergliedert, die Fassadengestaltung erfolgt in hellen Farbtönen, hier wechseln sich massive Fassadenbereiche mit offenen Glasflächen und Vorhangfassaden ab.

Die Höhe des Baukörpers wird ca. 8 m betragen. Der Verkaufsraum wird durch die Raumhöhe und großzügigen Gangbreiten den Eindruck eines offenen Marktes vermitteln. Über ein Eingangsportal erschließt sich den Kunden zunächst eine Einkaufspassage mit einladenden Sitzmöglichkeiten in einem Café, Finanzdienstleistungen, einer Bäckerei, einem saisonalen Blumenangebot sowie einem Kiosk mit dem üblichen Sortiment. Aus dieser Passage erfolgt eine

Überleitung in den Verkaufsbereich des Lebensmittelmarktes. Hier werden Artikel des täglichen Bedarfs sowie ergänzende Sortimente auf einer übersichtlichen und klar gegliederten Fläche präsentiert.

### Außenanlage

Die Außenanlage wird von den Grünflächen dominiert. Zur östlichen Grundstücksgrenze wird das Vorhabengrundstück durch eine Hecke von den landwirtschaftlichen Flächen getrennt. 20 Bäume sorgen in den Sommermonaten für Schatten auf der Stellplatzanlage. Abgerundet wird das Bild durch eine entsprechende Anzahl von blühenden Sträuchern und Bodendeckern.

Für die Kunden werden ca. 100 Pkw Stellplätze errichtet. Für eine flächenschonende Umsetzung der für ein funktionierendes Konzept notwendigen Stellplätze, wird eine Stellplatztiefe von 4,50 m zur Ausführung kommen. Mit Grünflächen wird ein zusätzlicher Überhang auf bis zu 50 cm ermöglicht und eine ausreichende Stellplatzdimensionierung gesichert. Die Stellplatzbreiten betragen für die Eltern/Kind - und behindertengerechten Stellplätze 3,50 m. Alle anderen Stellplätze sind mit einer Breite von 2,50 m geplant.

Fahrradstellplätze werden in ausreichender Anzahl und Dimension angelegt. Ein Teil dieser Fahrradstellplätze wird für Lastenfahrräder eingerichtet.

Für den Bereich E-Mobilität könnten Abstellflächen mit Lademöglichkeiten geschaffen werden.

Der Schallschutz für die umliegenden Wohngebäude wird im erforderlichen Umfang gewährleistet.

### Erschließung

Die Erschließung des Vorhabengrundstücks erfolgt von der Wormersdorfer Straße über eine ca. 10 m breite Ein- und Ausfahrt. Die auf der Straße vorhandene Fahrbahnverengung wird dabei entweder in diese Erschließung integriert oder entsprechend verändert.

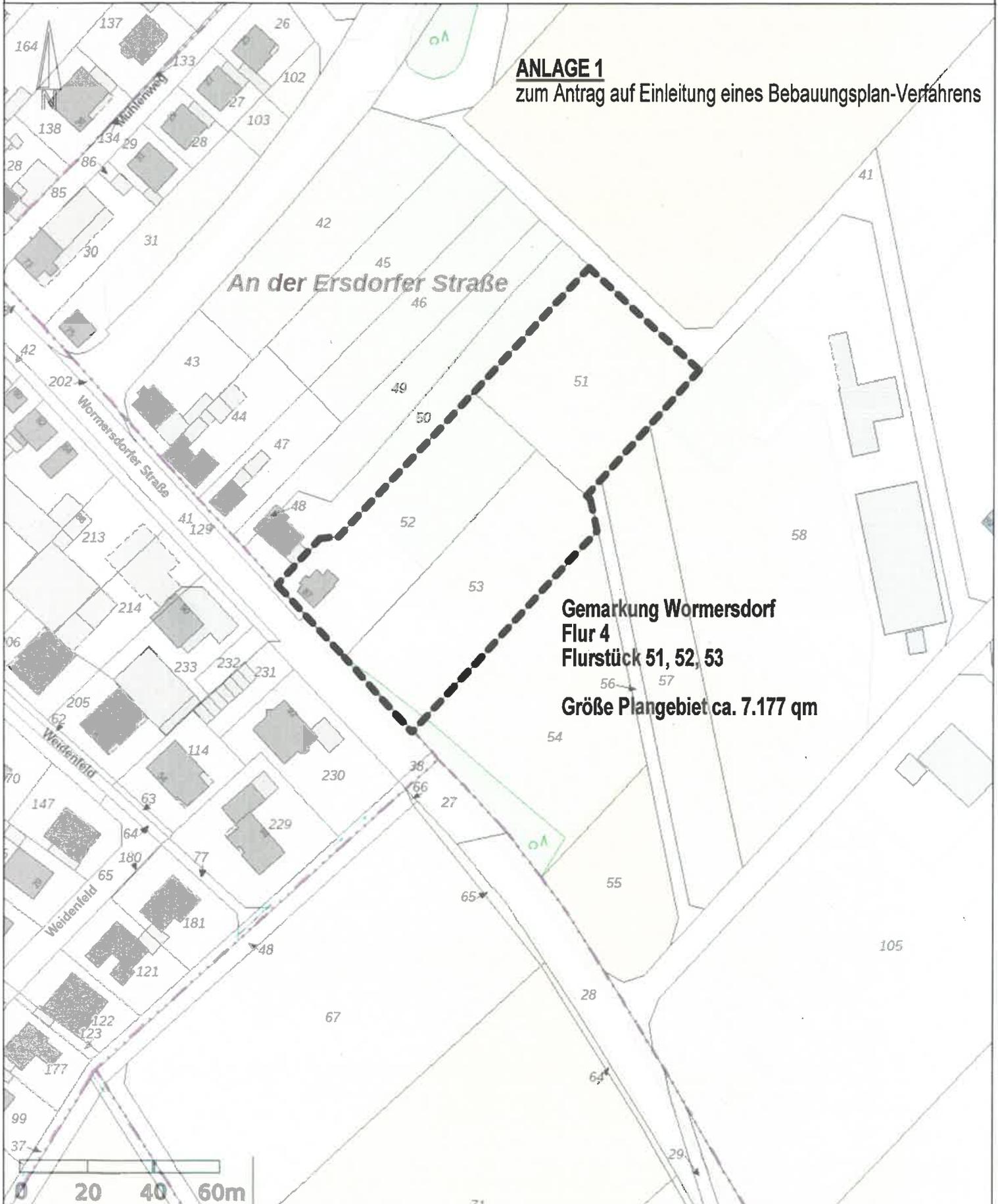
Neben der Wegführung des motorisierten Verkehrs werden die Fußgänger sicher über den Parkplatz geführt. Vor dem Ein- und Ausgang des Marktes wird ein Zebrastreifen angelegt.

Köln, den 19.02.2021



---

(Julia Schoofs)





**Lebensmittelmarkt (1.600m<sup>2</sup> VKF)**  
**mit Vorkassenzone mit**  
**ergänzenden Sortimenten (400m<sup>2</sup> VKF)**  
**BGF ca. 2.638 m<sup>2</sup>**



**Baugrundstück**  
 Gemarkung Wormersdorf  
 Flur 4  
 Flurstück 51, 52, 53  
 Grundstücksfläche ca. 7.177m<sup>2</sup>

**Gebäude Bruttogrundfläche: ca. 2.638m<sup>2</sup>**  
 Verkaufsfläche Lebensmittelmarkt ca. 1.600m<sup>2</sup>  
 Verkaufsfläche Vorshopzone ca. 400m<sup>2</sup>  
 Nebenflächen ca. 500m<sup>2</sup>

**befestigte Fläche: ca. 3.348m<sup>2</sup>**  
 - Stellplätze ca. 1.320m<sup>2</sup>  
 - Fahrgasse/Rampe ca. 2.028m<sup>2</sup>

GRZ<sub>1</sub> 0,36  
 GRZ<sub>2</sub> 0,83

**Stellplatzsatzung der Stadt Rheinbach**  
 3.1 Verkaufsstätten bis 800m<sup>2</sup> VNF:  
 1 Stellplatz je 40m<sup>2</sup> VNF, min. 2 Stpl.(PKW)  
 1 Abstellpl. je 40m<sup>2</sup> VNF (Fahrrad)  
 3.2 Verkaufsstätten mit mehr als 800m<sup>2</sup> VNF:  
 1 Stellplatz je 15m<sup>2</sup> Nutzfläche  
 1 Abstellpl. je 45m<sup>2</sup> VNF (Fahrrad)

**=> notwendige Stellplätze: 100 PKW-Stellplätze**  
 Lebensmittelmarkt 107 Stpl. / 36 Abstellpl.  
 Vorkassenzone 10 Stpl. / 10 Abstellpl.  
 15% Reduzierung auf Grund von Verbundeffekten  
 und gute fußläufige Erreichbarkeit Wohngebiet  
**=> notwendige Fahrradabstellplätze: 46**