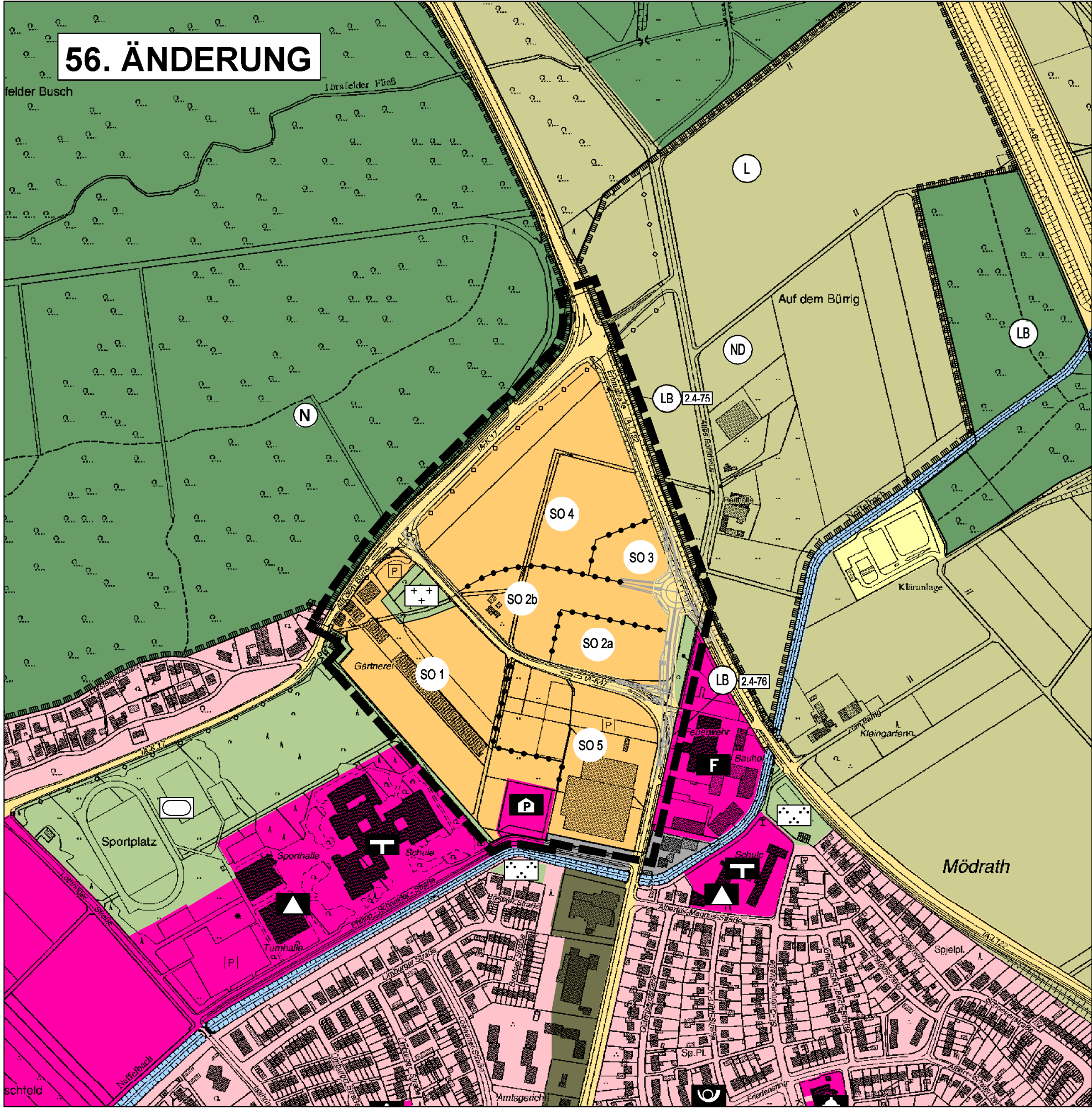
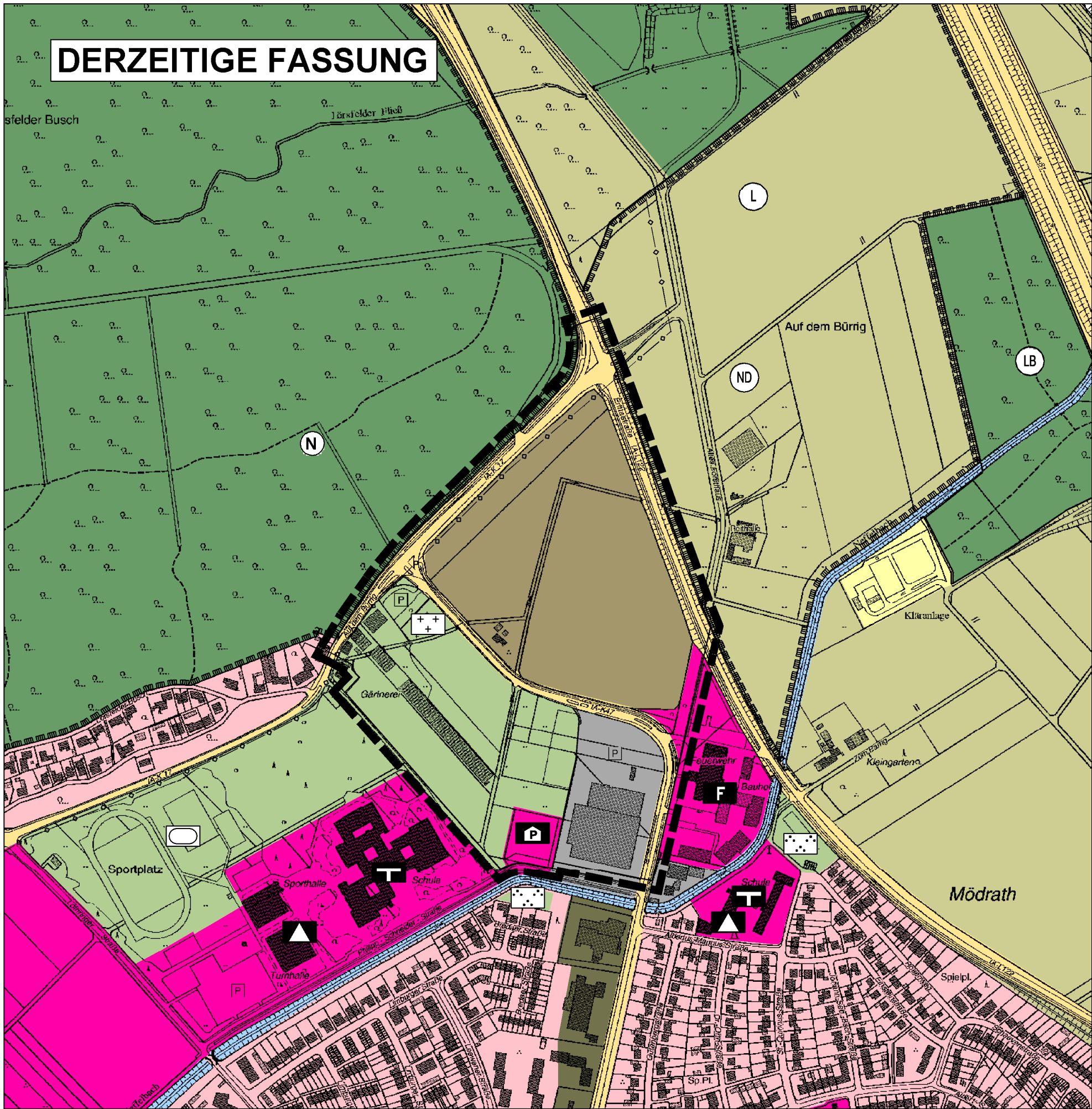




A TEXTLICHE DARSTELLUNGEN

Art der baulichen Nutzung:
Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 (3) BauNVO

1. Sondergebiet – SO 1 "Fachmarktzentrum"

1.1 Zweckbestimmung des Sondergebietes – SO 1:
Gemäß § 11 (3) BauNVO wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum“ dargestellt.

- 1.2 Zulässige Nutzungsarten**
Gemäß § 11 (3) BauNVO wird, dargestellt, dass im SO 1 „Fachmarktzentrum“ folgende Nutzungen zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe mit ausschließlich den unter 1.3 aufgeführten Sortimenten und Verkaufsflächenbegrenzungen
 - Dienstleistungsbetriebe
 - Hotelbetriebe
 - Gastronomiebetriebe
 - Fitnessstudio
 - (Tanz-) Diskothek
 - Spielehalle

1.3 Zulässige Sortimente und Verkaufsflächenbegrenzungen
Innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 11.000 qm wird die Verkaufsfläche für einzelne Sortimente wie folgt begrenzt:

Lebensmittel - Discounter	max.	800 qm
Getränke	max.	1.000 qm
Drogerieartikel	max.	750 qm
Apothekenartikel	max.	150 qm
Artikel des Heimtier- und Zoobedarfs	max.	1.000 qm
Gartenartikel	max.	6.000 qm
Bettenartikel	max.	1.000 qm
Büroartikel Bürobedarf	max.	1.000 qm

Für Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Bettenartikel wird dargestellt, dass die Verkaufsflächen für Warengruppen des zentrenrelevanten Randsortiments im SO 1 300 qm nicht überschreiten dürfen. Das Randsortiment muss einen Bezug zum Kernsortiment haben.

Für Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Bürobedarf Büroartikel wird eine Mindestverkaufsfläche von 800 qm dargestellt. Für dieses Sortiment wird ferner dargestellt, dass das Sortiment Schreib- und Papierwaren-(ohne Möbel), Schul- und Büroartikel (ohne Organisationsmittel für Büro Zwecke und Büromöbel) nur bis maximal 30 % der dargestellten Verkaufsfläche zulässig ist.

Bezogen auf das gesamte SO 1 darf das zentrenrelevante Sortiment (Kern- sowie Randsortiment) eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 700 qm nicht überschreiten. Zentrenrelevante Sortimente im Sinne dieser Festsetzung sind die in der „Kerpener Liste“ aufgeführten Sortimente (s. Nr. 7.).

2. Sondergebiet SO 2a „Unterhaltungselektronikmarkt“

2.1 Zweckbestimmung
Gemäß § 11 (3) BauNVO wird ein Sondergebiet SO 2a mit der Zweckbestimmung „Unterhaltungselektronikmarkt“ dargestellt.

- 2.2 Zulässige Nutzungsarten**
Gemäß § 11 (3) BauNVO wird dargestellt, dass im SO 2a „Unterhaltungselektronikmarkt“ folgende Nutzungen zulässig sind:
- Unterhaltungselektronikmarkt mit den Sortimenten Unterhaltungselektronik, Computer, Telekommunikation, Elektrohaushaltswaren, Foto mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.000 qm
 - Dienstleistungsbetriebe
 - Gastronomiebetriebe

3. Sondergebiet SO 2b „Fachmarktzentrum“

3.1 Zweckbestimmung
Gemäß § 11 (3) BauNVO wird ein Sondergebiet SO 2b mit der Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum“ dargestellt.

- 3.2 Zulässige Nutzungsarten**
Gemäß § 11 (3) BauNVO wird dargestellt, dass im SO 2b „Fachmarktzentrum“ folgende Nutzungen zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe mit ausschließlich den unter 3.3 aufgeführten Sortimenten und Verkaufsflächenbegrenzungen
 - Dienstleistungsbetriebe
 - Gastronomiebetriebe

3.3 Zulässige Sortimente und Verkaufsflächenbegrenzungen
Innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 2.800 qm wird die Verkaufsfläche für einzelne Sortimente wie folgt begrenzt:

Sportartikel/ Sportgeräte **)	max.	1.500 qm
Baby-Artikel **)	max.	1.200 qm
Weinhandel	max.	800 qm

Bezogen auf das gesamte SO 2 b darf das zentrenrelevante Sortiment (Kern- sowie Randsortiment) eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 1.200 qm nicht überschreiten. Zentrenrelevante Sortimente im Sinne dieser Festsetzung sind die in der „Kerpener Liste“ aufgeführten Sortimente (s. Nr. 7.).

Für Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Baby-Artikel wird dargestellt, dass das Sortiment die Sortimente „Bekleidung“ und „Spielwaren“ zusammen nur bis maximal 30 % der dargestellten Verkaufsfläche zulässig ist.

4. Sondergebiet – SO 3 „Fachzentrum für Kfz- Handel und Dienstleistungen“

4.1 Zweckbestimmung
Gemäß § 11 (3) BauNVO wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fachzentrum für Kfz- Handel und Dienstleistungen“ dargestellt.

- 4.2 Zulässige Nutzungsarten**
Gemäß § 11 (3) BauNVO wird dargestellt, dass im SO 3 „Fachzentrum für Kfz- Handel und Dienstleistungen“ folgende Nutzungen zulässig sind:
- Dienstleistungsbetriebe
 - Autohandel
 - Kfz- Werkstatt in Verbindung mit Kfz –Zubehör
 - Tankstelle/ Waschstraße

5. Sondergebiet – SO 4 „Fachmarktzentrum“

5.1 Zweckbestimmung
Gemäß § 11 (3) BauNVO wird ein Sondergebiet SO 4 mit der Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum“ dargestellt.

- 5.2 Zulässige Nutzungsarten**
Gemäß § 11 (3) BauNVO wird dargestellt, dass im SO 4 „Fachmarktzentrum“ folgende Nutzungen zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe mit ausschließlich den unter 5.3 aufgeführten Sortimenten und Verkaufsflächenbegrenzungen
 - Dienstleistungsbetriebe
 - Gastronomiebetriebe

5.3 Zulässige Sortimente und Verkaufsflächenbegrenzungen
Innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 19.000 qm wird die Verkaufsfläche für einzelne Sortimente wie folgt begrenzt:

Bau-, Heimwerker- und Gartenartikel	max.	10.000 qm
Möbel und Küchen	max.	12.000 qm
Bodenbeläge	max.	2.000 qm
Motorrad/ Motorradzubehör	max.	500 qm

Bei den nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen die Verkaufsflächen für Warengruppen des zentrenrelevanten Randsortiments in der Summe 10 % der für das Kernsortiment dargestellten Verkaufsfläche nicht überschreiten. Das Randsortiment muss einen Bezug zum Kernsortiment haben. Bezogen auf das gesamte SO 4 darf das zentrenrelevante Randsortiment eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 1.900 qm nicht überschreiten. Zentrenrelevante Sortimente im Sinne dieser Festsetzung sind die in der „Kerpener Liste“ aufgeführten Sortimente (s. Nr. 7.).

6. Sondergebiet – SO 5 „SB – Warenhaus“

6.1 Zweckbestimmung
Gemäß § 11 (3) BauNVO wird ein Sondergebiet SO 5 mit der Zweckbestimmung „SB- Warenhaus“ dargestellt.

6.2 Zulässige Nutzungsarten
Gemäß § 11 (3) BauNVO wird dargestellt, dass im SO 5 „SB- Warenhaus“ folgende Nutzungen zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit ausschließlich den unter 6.3 aufgeführten Verkaufsflächenbegrenzungen
- Dienstleistungsbetriebe
- Gastronomiebetriebe
- Tankstellen

6.3 Zulässige Sortimente und Verkaufsflächenbegrenzungen
Innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 9.000 qm im SO 5 wird die Verkaufsfläche sowie einzelne Sortimente wie folgt begrenzt:

- SB- Warenhaus: maximal zulässige Verkaufsfläche: 6.500 qm
Verkaufsflächenbegrenzungen innerhalb des SB-Warenhauses:
 - Zentrenrelevante Sortimente gemäß Kerpener Liste (s. Nr. 7.): max. 1.500 qm
 - Nahversorgungsrelevante Sortimente max. 4.500 qm

- Fachmärkte: maximal zulässige Verkaufsfläche max. 2.500 qm
 - Nicht – zentrenrelevante Sortimente
 - Bei den nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen die Verkaufsflächen für Warengruppen des zentrenrelevanten Randsortiments der Fachmärkte in der Summe 10 % der für das Kernsortiment dargestellten Verkaufsfläche nicht überschreiten. Das Randsortiment muss einen Bezug zum Kernsortiment haben. Zentrenrelevante Sortimente im Sinne dieser Festsetzung sind die in der „Kerpener Liste“ aufgeführten Sortimente (s. Nr. 7.).

Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten müssen sich hinsichtlich ihrer zu erwartenden Umsatzleistung in den Versorgungsbereich der Gesamtstadt Kerpen einfügen.

7. Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente der „Kerpener Liste“:

Als nahversorgungsrelevante Sortimente gelten in Kerpen:

Sortiment	Wirtschaftsziffer (2008)
Nahrungsmittel, Feinzelhandel mit Nahrungsmitteln Getränke, Tabakwaren	47.2
Drogerieartikel	aus 47.75
Apotheken	47.73

Als zentrenrelevante Sortimente gelten in Kerpen:

Sortiment	Wirtschaftsziffer (2008)
Kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel	aus 47.75
Bekleidung	47.71
Lederwaren	aus 47.72
Schuhe	aus 47.72
Spielwaren, Bastelartikel	47.65
Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, ohne Großgeräte für den Fitness- und Reha-Bereich)	47.64.2
Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software	47.41
Telekommunikationsgeräte	47.42
Geräte der Unterhaltungselektronik	47.43
Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (ohne Großgeräte wie Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)	aus 47.54
Bespielte Ton- und Bildträger	47.63
Haustextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), ohne Bettwaren	aus 47.51
Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)	aus 47.53
Lampen, Leuchten, Beleuchtungsartikel	aus 47.59.9
Keramische Erzeugnisse und Glaswaren	47.59.2
Haushaltsgegenstände (nicht elektronische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren und Bestecke)	aus 47.59.9
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	47.78.3
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3
Uhren und Schmuck	47.77
Augenoptiker	47.78.1
Foto- und optische Erzeugnisse	47.78.2
Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen	47.62.1
Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel (ohne Büromöbel)	47.62.2
Antiquitäten und antike Teppiche	47.79.1
Fahrräder, Fahrradteile- und -zubehör	47.64.1
Schnittblumen	aus 47.76.1

* Entnommen aus ergänztem Einzelhandelskonzept der Stadt Kerpen, Stand Mai 2008

B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

In den Flächennutzungsplan werden gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich übernommen:

Klassifizierte Straßen
Die Verkehrsflächen der Erttstraße (L 122) und der Straße „Auf dem Bürrig“ (K 17) mit dem innerhalb der Verkehrsflächen enthaltenen Baum- und Gehölzbestand.

- Baudenkmal**
Die Grundstücksflächen des „Jüdischen Friedhof“
- Landschaftsplan**
Der Landschaftsplan 3 weist innerhalb des Geltungsbereichs zwei geschützte Landschaftsbestandteile (LB) aus:
- LB 2.4-75 „Baumreihe (13 Bäume) mit Linde, Ahorn, Buche und Esche an der L 122 nördlich von Mödrath.“ (Baumreihe westlich der L 122, Erttstraße).
 - LB 2.4-76 „Ein Bergahorn, ein Spitzahorn und eine Sommerlinde mit Gehölzpflanzungen im Bereich der früheren Straßenführung der Sindorfer Straße nördlich von Mödrath.“ (öffentliche Grünfläche südlich des Kreisverkehrplatzes).

Änderungen/ Ergänzungen nach der 2. Offenlage in Kursivschrift/ Streichungen

Verfahren

Diese Flächennutzungsplanung ist gemäß § 2(1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kerpen vom 24.04.07 aufgestellt worden.	Diese Flächennutzungsplanung hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 4a (3) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kerpen vom 06.04.08 in der Zeit vom 21.04.08 bis 06.05.08 erneut öffentlich ausliegen. Die verbindliche Bekanntmachung der erneuten Offenlage erfolgte am 11.04.08.
Kerpen, den	Kerpen, den
Bürgermeisterin	Bürgermeisterin
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2(1) BauGB am 05.05.07 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Der Rat der Stadt Kerpen hat am diese Flächennutzungsplanung mit der Begründung beschlossen.
Kerpen, den	Kerpen, den
Bürgermeisterin	Bürgermeisterin
Die Unterrichtung der Bürger sowie die Erörterung gemäß § 3(1) BauGB hat in der Zeit vom 05.05.07 bis 05.06.07 stattgefunden.	Diese Flächennutzungsplanung ist gemäß § 6 BauGB am genehmigt worden.
Kerpen, den	Köln, den
Bürgermeisterin	Bezirksregierung Köln Im Auftrag
Die Flächennutzungsplanung (Stand 05.11.07) hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kerpen vom 30.10.07 in der Zeit vom 19.11.07 bis 20.12.07 öffentlich ausliegen. Die verbindliche Bekanntmachung der Offenlage erfolgte am 09.11.07.	Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigungsverfügung der Bezirksregierung Köln gemäß § 6(5) BauGB ist am erfolgt.
Kerpen, den	Kerpen, den
Bürgermeisterin	Bürgermeisterin
Dieser Plan stimmt mit dem Originalflächennutzungsplan und mit den darauf verzeichneten Vermerken überein. Dieser Plan ist Urkundsplan.	
Kerpen, den	

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 106 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Bereitstellung von Wohnraum vom 22.04.1993, (BGBl. I S. 496).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 15.12.1990, (BGBl. I 1991, S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauONW) vom 01.03.2000 (GVBl. 2000, S. 256) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1157, 2/91), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), in der derzeit gültigen Fassung.

56. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT KERPEN

Stadtteil Kerpen "Am Falder / Auf dem Bürrig"

- Art der baulichen Nutzung**
 - Wohnbauflächen
 - Gemischte Bauflächen
 - Gewerbliche Bauflächen
 - Sondergebiete
 - Mischgebiete
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf**
 - Kindergarten
 - Schule
 - Turnhalle
 - Post
 - Feuerwehr
 - Polizei
- Verkehrsflächen**
 - Strassenverkehrsflächen
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Grünflächen**
 - Grünflächen
 - Parkanlage
 - Friedhof
 - Sportplatz
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - Wasserflächen
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
 - Flächen für die Landwirtschaft
 - Flächen für Wald
- Nachrichtliche Übernahmen**
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
 - Landschaftsschutzgebiet
 - Naturschutzgebiet
 - Naturdenkmal
 - Geschützter Landschaftsbestandteil
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Gasleitungen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

M. 1:5000

Amt 16
"Planen, Bauen, Wohnen"

05/2008

