



## Textliche Darstellungen im Flächennutzungsplan

### 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

###### 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
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 wird eine Mindestverkaufsfläche von 800 qm dargestellt. Für dieses Sortiment wird ferner dargestellt, dass das Sortiment „Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel (ohne Organisationsmittel für Bürozzwecke 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-/ Sportgroßgeräte **)	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 \*\*) gekennzeichneten Kernsortimenten wird eine Mindestverkaufsfläche von jeweils 800 qm dargestellt.

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



**56. Änderung Flächennutzungsplan  
„Am Falder/ Auf dem Bürrig“ im Stadtteil Kerpen**

**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.).



## 56. Änderung Flächennutzungsplan „Am Falder/ Auf dem Bürrig“ im Stadtteil Kerpen

### 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:

1. 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
  
2. 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.

**56. Änderung Flächennutzungsplan  
„Am Falder/ Auf dem Bürrig“ im Stadtteil Kerpen****7. Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente der „Kerpener Liste“:**

Als nahversorgungsrelevante Sortimente gelten in Kerpen:

<b>Sortiment</b>	<b>Wirtschaftsziffer (2008)</b>
Nahrungsmittel, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln Getränke, Tabakwaren,	47.2
Drogerieartikel	aus 47.75
Apotheken	47.73

Als zentrenrelevante Sortimente gelten in Kerpen:

<b>Sortiment</b>	<b>Wirtschaftsziffer (2008)</b>
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
Haushaltstextilien (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



## 56. Änderung Flächennutzungsplan „Am Falder/ Auf dem Bürrig“ im Stadtteil Kerpen

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

### B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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

#### Klassifizierte Straßen

Die Verkehrsflächen der Erfttalstraße (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 „Erfttalstraße).
- 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 Kreisverkehrsplatzes).