

BEGRÜNDUNG

Um unnötige Wiederholungen zu vermeiden, werden an dieser Stelle lediglich die wichtigsten planerischen Rahmenbedingungen auf FNP- Ebene sowie die erheblichen Umweltauswirkungen kurz dargestellt. Ausführliche Informationen zur Planung können der Begründung zum parallel aufgestellten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. BU 317 „Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde“ (ca. 40 Seiten) und den Fachgutachten entnommen werden (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Schalltechnisches Gutachten).

1. LAGE DES PLANGEBIETES, ÄNDERUNG DES GELTUNGSBEREICHES

Lage des Plangebietes

Das ca. 2 ha große Plangebiet befindet sich in der Ortslage Buir, ca. 300 m südlich der Pfarrkirche St. Michael. Es umfasst im wesentlichen die Wohn- und Wirtschaftsgebäude sowie die angrenzenden Freiflächen der Hofanlage Anstelburg (landwirtschaftlicher Betrieb, St. Michael Straße 6). Im Norden und Osten schließen sich ausgedehnte Parkanlagen an, im Süden ist das Plangebiet von der St. Michael Straße begrenzt. Westlich des Plangebietes schließt sich ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung am „Neuen Weg“ an (Einfamilienhäuser). Die Abgrenzung des Plangebietes ist dem Übersichtsplan zu entnehmen (A1).

Änderung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss verändert und dabei um ca. 1.300 m² vergrößert:

- Arrondierung des Betriebsgeländes im Nordosten des Plangebietes, um den Freiflächenanteil innerhalb des Betriebsgeländes zu vergrößern (Auslauf für die Pferde, ca. 1.200 m², gegenwärtig Park, Baumbestand),
- Anpassung der Grundstücksgrenze im Norden, um eine geordnete Grenzbebauung der Reithalle zu ermöglichen (Grundstückstausch, aufkommensneutral),
- geringfügige Erweiterung des Betriebsgeländes im Nordwesten des Plangebietes, um die erforderlichen Abstände nach Landesbauordnung auf dem Betriebsgelände nachzuweisen (ca. 100 m², gegenwärtig Gartenland).

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, VORHANDENES PLANUNGSRECHT, SONSTIGE RESTRIKTIONEN

Gebietsentwicklungsplan

Im wirksamen Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Bez.Reg. Köln hat mit Schreiben vom 05.12.2005 bestätigt, dass aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen (Anpassungsbestätigung gem. § 32 LPIG NW).

Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen FNP der Stadt Kerpen (1. Änderung) ist das Plangebiet überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Durch die o.g. Vergrößerung des Geltungsbereiches werden ca. 1.200 m² „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ (Park) sowie ca. 100 m² „Wohnbaufläche“ (Gartenland) in die Pla-

nung einbezogen. Das Plangebiet soll als „Sonderbaufläche Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde“ dargestellt werden.

Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Buir aus dem Jahre 1971, der für diesen Bereich überwiegend „Fläche für die Landwirtschaft“ und untergeordnet auch „Wohnbaufläche“ (im Südwesten des Plangebietes an der St. Michael Straße) sowie „Fläche für den Gemeinbedarf“ festsetzt. Im Überlagerungsbereich wird der Bebauungsplan BU 317 „Reitanlage Anstelburg“ den o.g. Bebauungsplan ersetzen.

Denkmalschutz, Bodendenkmalschutz

Die ehemalige Burganlage (Bodendenkmal) und Teile der Gebäude bzw. Außenanlagen (Baudenkmal) wurden in den 80er Jahren aufgrund ihres mutmaßlichen Denkmalswertes vom Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege bzw. vom Rheinischen Amt für Denkmalpflege erfasst (inventarisiert). Nach erneuter Prüfung der vorhandenen Bausubstanz im Jahre 2005 hat das Rheinische Amt für Denkmalpflege seinen Antrag zur Eintragung in die Denkmalliste zurückgezogen. Die Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz. Das Verfahren zur Unterschutzstellung des Bodendenkmals Nr. 156 Anstelburg ist noch nicht abgeschlossen.

3. PLANUNGSANLASS

Die Vorhabenträgerin, Frau Regina Lappe, beabsichtigt, den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb „Anstelburg“ in Kerpen-Buir in eine Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde mit angegliederter Pensionstierhaltung umzunutzen. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für das Projekt geschaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet ermöglicht werden. Das Vorhaben widerspricht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Dieser soll daher im Parallelverfahren geändert werden.

4. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Erhalt und zeitgemäße Weiterentwicklung ortsbildprägender Baustruktur

Die Planung ist zunächst im Zusammenhang mit einer generellen Modernisierung und Rationalisierung in der Landwirtschaft zu sehen, die u.a. mit einem Rückzug der Landwirtschaft aus den ländlich geprägten Orten verbunden ist. Die alte Bausubstanz entspricht häufig nicht mehr modernen Produktionsbedingungen oder Hygieneanforderungen. Große Scheunen und Viehställe werden nicht mehr gebraucht. Aufgrund des zunehmenden Verkehrs und der heranrückenden Wohnbebauung wird es auch immer schwieriger, die Höfe mit den immer größer werdenden Landmaschinen zu erreichen. Eine Konsequenz dieser Entwicklungen ist die Aussiedlung der landwirtschaftlichen Betriebe an den Ortsrand.

Häufig gehen mit der landwirtschaftlichen Nutzung auch die charakteristischen Hofanlagen und hofnahen Freiflächen verloren. So geschehen z.B. bei dem ehemaligen Schickshof südöstlich des Plangebietes (heute Einfamilienhausbebauung). Mit dem

Verlust der bäuerlichen Bausubstanz schwindet der Bezug der ländlichen Ansiedlungen zur umgebenden Kulturlandschaft. Das überlieferte Ortsbild wandelt sich. Ähnliches gilt für die bäuerliche Großtierhaltung.

Das landwirtschaftliche Anwesen „Anstelburg“ soll unter weitgehender Wahrung des bisherigen Erscheinungsbildes in eine Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde mit angegliederter Pensionstierhaltung umgebaut werden (Abbruch, Teilabbruch, Sanierung, Neubau). Die Planung knüpft sowohl in der Nutzung (Großtierhaltung) als auch in der Baustruktur (großmaßstäbliche Wirtschaftsgebäude, kleiner Wohnteil, hofnahe Weiden, innenliegender Wirtschaftshof) an die strukturbildenden Merkmale der alten Anlage an. Die Kontur des Vierkanthofes wird aufgenommen, die eindrucksvolle Eingangsgeste bleibt unverändert (Zufahrtsallee, Weißdornhecke, hofnahe Weiden).

Tiermedizinische Versorgung und Freizeitangebot

Die Planung reagiert außerdem auf die wachsende Bedeutung des Pferdesports bzw. der privaten Pferdehaltung im Rhein-Erft-Kreis. Aufzucht und Pflege von Turnier- und Freizeitpferden haben sich in den letzten Jahrzehnten zu einem wichtigen Wirtschaftsfaktor entwickelt. Der geplante Rehabereich für Pferde bietet medizinische Nachsorge und Pflege für verletzte oder operierte Tiere an. Turnierpferde werden nach einer längeren krankheitsbedingten Ruhepause wieder antrainiert. Die Einrichtung schließt eine Versorgungslücke zwischen der Intensivtiermedizin und den privaten Pferdehaltern.

Die wesentlichen Ziele und Zwecke der Planung im Einzelnen:

- Errichtung einer Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde mit angegliederter Pensionstierhaltung,
- Erhalt, Umnutzung und Weiterentwicklung einer ortsbildprägenden Hofanlage unter Wahrung einer im weitesten Sinne „landwirtschaftlichen“ Nutzung,
- Ergänzung der Freizeitangebote und Verbesserung der tiermedizinischen Versorgung im Stadtgebiet Kerpen.

5. ZUKÜNFTIGE DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht sich auf die Darstellung der Art der Nutzung. Es ist beabsichtigt, die derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kerpen (1. Änderung) dargestellten:

- „Flächen für die Landwirtschaft“ (ca. 18.800 m²)
- „Flächen für Gemeinbedarf“ (ca. 1.200 m²)
- „Wohnbauflächen“ (ca. 100 m²) zu ändern in
- „Sonderbaufläche Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde“.

6. UMWELTBERICHT - KURZFASSUNG

Ausführliche Angaben zu den Umweltauswirkungen können dem Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. BU 317 entnommen werden (Parallelverfahren, siehe Anlage B).

Stadt Kerpen

51. Änderung des Flächennutzungsplanes

“Sonderbaufläche Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde“,
Stadtteil Buir

Erläuterungen zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB - Stand 9/2006

Seite 4

Mit der Baumaßnahme sind negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch die zusätzliche Bodenversiegelung, durch den Verlust von Grünland (Fettweide, Hausgarten) und von einzelnen alten Laubbäumen zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen i.S.d. Baugesetzbuches sind mit der Planung nicht verbunden.

Mehr als die Hälfte des Plangebietes werden als private Grünfläche festgesetzt (Weide, Koppel, Garten). Der erhaltenswerte Baumbestand wird geschützt.

Durch eine enge Abstimmung der Baumaßnahmen mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege wird jede Beeinträchtigung des Bodendenkmals Anstelburg vermieden.

Die geplante Anlage fügt sich verträglich in die Ortslage ein.