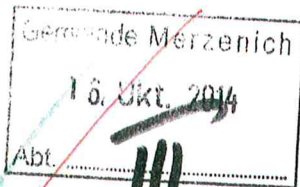


Anlage 4

III Z. K. 21/14
me
P.P.
ja
Ka
p.



Bezirksregierung Köln



Bezirksregierung Köln, 50606 Köln

An den Bürgermeister
der Gemeinde Merzenich
Bauabteilung
Valdersweg 1
52399 Merzenich

über den Landrat
des Kreises Düren
-Kreisentwicklung und -straßen
Bismarckstraße 16
52348 Düren



Datum: 13.10.2014
Seite 1 von 3

Aktenzeichen:
32/62.6-1.12.10

Auskunft erteilt:
Herr Dederichs

arnold.dederichs@bezreg-
koeln.nrw.de
Zimmer: 726
Telefon: (0221) 147 - 2381
Fax: (0221) 147 - 2905

Zeughausstraße 2-10,
50667 Köln

DB bis Köln Hbf,
U-Bahn 3,4,5,16,18
bis Appellhofplatz

Besuchereingang (Hauptpforte):
Zeughausstr. 8

Telefonische Sprechzeiten:
mo. - do.: 8:30 - 15:00 Uhr

Besuchertag:
donnerstags: 8:30 - 15:00 Uhr
(weitere Termine nach
Vereinbarung)

Landeskasse Düsseldorf:
Landesbank Hessen-Thüringen
BLZ 300 500 00,
Kontonummer 965 60
IBAN:
DE34 3005 0000 0000 0965 60
BIC: WELADEDXXX

Hauptsitz:
Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln
Telefon: (0221) 147 - 0
Fax: (0221) 147 - 3185
USt-ID-Nr.: DE 812110859

poststelle@brk.nrw.de
www.bezreg-koeln.nrw.de

Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Merzenich -Umwandlung von Fläche für die Landwirtschaft in Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seniorenwohnen und Wohnbaufläche Anfrage nach § 34 LPIG

Ihr Schreiben vom 18.08.2014, Az.: 622.11 Ku

Anlage: Stellungnahme des Landrates des Kreises Düren vom
15.09.2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung wird grundsätzlich die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestätigt.

Die Obere Landschaftsbehörde (Dezernat 51) weist darauf hin, dass unabhängig von der beabsichtigten Widmung des Gebietes als Sondergebiet, der unmittelbar angrenzende Ellebach, Funktionen als Verbindungskorridor zukommt. Dementsprechend sollte eine Bebauung und / oder überformenden Geländegestaltung angemessenen Abstand halten, mindestens in der Größenordnung der fachlich hinlänglich bekannten Gewässerrandstreifen. Diese Fragestellung kann mit der Erstellung des Bebauungsplanes geregelt werden.



Aus **städtebaulicher Sicht (Dezernat 35)** bestehen lediglich Bedenken gegen die geplante Ausweisung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Seniorenwohnen.

Die Anlage von Seniorenpflegeheimen bedarf auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht unbedingt einer Sondergebietsausweisung mit entsprechender Zweckbestimmung. Das sogenannte Seniorenwohnen entspricht dem Begriff des Wohnens im Allgemeinen.

Die Errichtung von (Senioren-) Pflegeheimen ist auch in allgemeinen Wohngebieten oder Mischgebieten planungsrechtlich zulässig. Insofern ist zur planungsrechtlichen Sicherung grundsätzlich die Darstellung einer Wohnbaufläche ausreichend. Ein mögliches Sondergebiet auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann auch bei Darstellung einer Wohnbaufläche als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten.

Die Darstellung einer gemischten Baufläche wäre grundsätzlich ebenfalls möglich.

Ggf. käme auch die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf in Frage. Da üblicherweise private Betreiber solche Vorhaben ausüben, handelt es sich auch um eine (zusätzliche) gewerbliche Nutzung, die unter Umständen nicht (mehr) dem Gemeinbedarf dient.

Letztlich obliegt die Entscheidung, welche Baufläche bzw. welches Baugebiet – in Abhängigkeit von der Art und der Größenordnung der tatsächlich geplanten Nutzungen - im Flächennutzungsplan dargestellt werden soll, der planenden Gemeinde. Entsprechende Darlegungen hierzu haben in der Begründung zum Bauleitplan zu erfolgen.



Da hier Fläche für die Landwirtschaft umgewandelt werden soll, wird darauf hingewiesen, dass bei der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans insbesondere § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen ist:

Datum: 13.10.2014
Seite 3 von 3

§ 1a BauGB – Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

(2) 1 Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. 2 Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. 3 Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. 4 Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Weitere Informationen bitte ich der o.g. Stellungnahme des Landrates des Kreises Düren zu entnehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


(Dederichs)

KREIS DÜREN

... WIR MACHEN DAS !

Briefanschrift: Kreisverwaltung Düren 52348 Düren

An die
Bezirksregierung Köln
Dezernat 32
Zeughausstr. 2-10

50667 Köln



Der Landrat

Kreisentwicklung und -straßen

Dienstgebäude
Bismarckstr. 16, Düren
Auskunft
Margarete Lersch
Telefon-Durchwahl
02421/22-2704
eMail
m.lersch@kreis-dueren.de

Zimmer-Nr.
503 (Haus B)
Fax
02421/22-2705

Bitte vereinbaren Sie einen Termin!
Im Übrigen gelten folgende Servicezeiten:
Mo - Do 8.00 - 16.00 u. Fr 8.00-13.00 Uhr

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen

61/1 617309/
che/Joh.

Sondergebietsflä-

Datum

15. September 2014

Bauleitplanung der Gemeinde Merzenich Ausweisung neuer Sondergebietsflächen in der Gemeinde Merzenich Verfahren nach § 34 LPIG

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 18.08.2014 stellt die Gemeinde Merzenich eine Anfrage nach § 34 LPIG zur o.g. Bauleitplanung an die Bezirksregierung Köln über den Kreis Düren.

Zur Anfrage nach § 34 LPIG wurden folgende Ämter des Kreises Düren beteiligt:

- Kreisentwicklung und -straßen
- Umweltamt

Wasserwirtschaft

Die wasserwirtschaftlichen Belange wie z.B. Zone III B des geplanten Wasserschutzgebietes Niederzier-Ellen, Uferstrandstreifen entlang des Ellebaches, Niederschlagswasserbeseitigung mit Rückhaltung und ggf. Vorbehandlung, flurnaher Grundwasserstand sind in der nachfolgenden Bauleitplanung zu beachten.

Landschaftspflege und Naturschutz

Zur Anfrage der Gemeinde Merzenich werden hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Artenschutzes keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen. Die Belange sind in der nachfolgenden Bauleitplanung zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Margarete Lersch

Bankverbindung:

Sparkasse Düren
IBAN: DE80 3955 0110 0000 3562 12, SWIFT-BIC: SDUEDE33XXX
Postbank Köln
IBAN: DE50 3701 0050 0079 1485 03, SWIFT-BIC: PBNKDEFF

Telefonzentrale:
(02421) 220

Internet:
www.kreis-dueren.de

Paketanschrift:
Bismarckstraße 16
52351 Düren