

INHALT

- 1. Lage und Größe des Wirkungsbereiches**
- 2. Geltendes Planungsrecht**
 - 2.1 Gebietsentwicklungsplan
 - 2.2 Flächennutzungsplan
 - 2.3 Bebauungsplan
 - 2.4 Verfahrensstand
- 3. Planungsanlass (Ziele und Zwecke der Planung)**
- 4. Zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan**
- 5. Belange von Natur und Landschaft**

1. Lage und Größe des Wirkungsbereiches

Der Wirkungsbereich der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes "Stiftsstraße / Filzengraben" liegt im Zentrum des Stadtteils Kerpen grob begrenzt durch die Straßen

- Stiftsstraße und
- Filzengraben

mit einer Tiefenwirkung bis in den hier vorhandenen Blockinnenbereich bis an die Virzenzstraße heran.

Er umfasst damit die schon bebauten Grundstücksbereiche, die durch Mischnutzung gekennzeichnet waren, sich jedoch zur Vermeidung der hieraus resultierenden gegenseitigen Störung zu einem qualitätvollen Wohnquartier entwickeln sollen.

Die Größe des Wirkungsbereiches der 47. Flächennutzungsplanänderung beträgt ca. 0,6 ha.

2. Geltendes Planungsrecht

2.1 Gebietsentwicklungsplan

Der gültige Gebietsentwicklungsplan (GEP in der Fassung 2001) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, trifft für den Geltungsbereich der 47. FNP-Änderung die Darstellung ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) und entspricht in seiner Aussage damit den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

2.2 Flächennutzungsplan

Der seit 1984 verbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kerpen (1. Änderung) stellt die Fläche in dem Wirkungsbereich der 47. Änderung als gemischte Baufläche dar.

2.3 Bebauungsplan

Im Wirkungsbereich der 47. FNP-Änderung sollen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf dem Gelände der ehemaligen zwischenzeitlich aufgegebenen gewerblichen und gemischt genutzten Bauflächen Wohnbauflächen entwickelt werden.

2.4 Verfahrensstand

Der Ausschuss für Stadtplanung und Verkehr der Stadt Kerpen hat in seiner Sitzung am 18.05.2004 den Einleitungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan KE 267 B "Stiftsstraße / Filzengraben" im Stadtteil Kerpen gefasst. Entsprechend den Zielvorstellungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde im Parallelverfahren ebenfalls am 18.05.2004 die Aufstellung der 47. FNP-Änderung beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger für beide Bauleitpläne fand in der Zeit 20.09.2004- einschließlich 21.10.2004 statt.

Mit Schreiben vom 21.09.2004 wurden die Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung beteiligt mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 03.11.2004.

Der Rat der Stadt Kerpen beschloss in seiner Sitzung am 28.04.05 die öffentliche Auslegung der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes KE 267 B „Stiftstraße/ Filzengraben“ gemäß § 3 (2) BauGB .

Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 06.06.2005 bis einschließlich 07.07.2005.

Mit Schreiben vom 09.05.2005 wurden die Träger öffentlicher Belange gebeten, ihre Belange bis zum 20.06.2005 geltend zu machen.

4. Planungsanlass / Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der 47. Änderung des FNP's ist, die Voraussetzung zur Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu schaffen dass heißt, auf den aufgegebenen Gewerbeflächen sowie den benachbarten Grundstücken eine Anlage mit altengerechten Wohnungen zu errichten, um den Standort als zentrale, qualitätvolle Wohnbaufläche zu entwickeln. Den besonderen demographischen Entwicklungen soll dabei Rechnung getragen werden, so dass eine Mehrgenerationen-Mischung im Zusammenhang mit den anschließenden Einfamilienhäusern an diesem Innenstandort zu einer ausgewogenen Mischung der Struktur der Wohnbevölkerung beitragen kann.

Geplant ist die Realisierung von zunächst ca. 38 altengerechte Wohnungen mit Ausbaumöglichkeit auch im Bereich der Eckbebauung. Die Erschließung des Wohnhofes erfolgt über eine gemeinsame Tiefgarage, die von dem heutigen Parkplatz der Bürgerbank und vom Filzengraben aus angefahren werden kann.

Vor dem Hintergrund des Entwicklungsangebotes gem. § 8 (2) BauGB (Entwicklung der Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan) ist die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

Dieser stellt derzeit noch den gesamten Bereich als gemischte Baufläche dar.

5. Zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan

Zur Umsetzung der Ziele der Planung und um die Voraussetzung für die erforderliche verbindliche Bauleitplanung zu schaffen, muss die Darstellung des Flächennutzungsplanes für einen Teilbereich geändert werden. Die 47. Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht sich auf die Darstellung der Art der Nutzung.

Inhalt der Änderung

geändert von	geändert in
gemischte Baufläche	Wohnbaufläche

Auf den in der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten Wohnbauflächen sollen altengerechte Wohnungen für insgesamt ca. 60 Einwohner neu entwickelt werden.

6. Belange von Natur und Landschaft

Nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind gem. § 1 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. ä. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas zu berücksichtigen. Gemäß des Landschaftsgesetzes in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz sind zu Bauleitplänen landschaftspflegerische Fachbeiträge zu erstellen.

Es wird jedoch darauf verwiesen, dass es sich bei diesen Bauflächen um bereits bebaute Innenbereichsflächen handelt, die insbesondere durch die historische Entwicklung dieses innerstädtischen Bereiches bereits vielfach anthropogen überformt und weitgehend versiegelt sind. Die Entwicklung, der ehemals gewerblich genutzten Flächen zu einem begrünten Wohnhof auf der Tiefgarage führen in diesem Quartier zu einer ökologischen Aufwertung und zu einer Verbesserung des Landschaftsbildes, die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachgewiesen wird.

Auf einer Darstellung von Ausgleichsflächen wird in der Änderung des Flächennutzungsplanes deshalb verzichtet.

Kerpen, November 2005

Karl-Heinz Mayer
Amtsleiter