

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 33. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Nahbereich der Stadtmitte von Kerpen, zwischen der Eindhovener Straße und der Straße Nordring.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.

Der Änderungsbereich ist ca. 1,5 ha groß.

2. GELTENDES PLANUNGSRECHT

1.1 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, Stand 2001 stellt für den Wirkungsbereich der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes Wohnsiedlungsbereich (WSB) dar. Das mit der 33. Änderung angestrebte städtebauliche Ziel entspricht damit den Vorgaben der Regionalplanung.

2.2 Flächennutzungsplan

Die verbindliche 5. Änderung des Flächennutzungsplan der Stadt Kerpen stellt für das Änderungsgebiet *Gemischte Bauflächen* und *Sonderbauflächen* dar.

2.3 Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan KE Nr. 236 'Eindhovener Straße / Nordring' trifft für den Bereich der 33. Änderung derzeit noch die Festsetzung *SO – Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung:

"Altenwohnheim mit Kleinklinikbereich" mit folgenden zulässigen Einrichtungen

- Pflegestation, ambulante und kurzzeitige Pflege
- Therapeutische und psychosomatische Praxen
- Geriatrische Klinik
- Einrichtungen zur medizinischen Versorgung
- Wohnungen für Hausmeister und Betreuer

und *MI – Mischgebiet* gem § 6 (1) und § 6 (2) BauNVO,

wobei die nach § 6 (2) Punkt 6 ,7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen unzulässig sind.

2.4 Verfahrensstand

Der Beschluss zur Aufstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde schon in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Verkehr am 27.11.2001 gefasst.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Verkehr der Stadt Kerpen hat in seiner Sitzung am 28.01.2003 die Einleitung für die vorhabenbezogenen Bebauungspläne KE 272 A "Altenpflegeheim/Nordring" und KE 272 B "Eindhovener Straße" im Stadtteil Kerpen beschlossen.

Das frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes, des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KE 272 A "Altenpflegeheim/Nordring" und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KE 272 B "Eindhovener Straße" fand in der Zeit vom 13.03.2004- 14.04.2003 statt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.03.2003 um Abgabe einer Stellungnahme zur Wahrnehmung ihrer öffentlichen Belange bis einschließlich dem 14.04.2003 gebeten.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Verkehr der Stadt Kerpen hat in seiner Sitzung am 13.05.2003 über die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen gem. 3(1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange beraten und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Nach Bekanntmachung in der Presse am 12.07.2003 erfolgte die öffentliche Auslegung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Zeit vom 21.07.2003 -29.08.2003

3. PLANUNGSANLASS/ ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit der Änderung von *M – Gemischter Baufläche* und *S – Sonderbaufläche* in *W – Wohnbaufläche* sollen innerhalb des Wirkungsbereiches der 33. Änderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Neubau einer Altenpflegeeinrichtung, einer bestimmten Anzahl noch zusätzlich festgeschriebener Wohneinheiten sowie die Errichtung von zweigeschossigen Doppelhäusern geschaffen werden.

Um die planungsrechtliche Umsetzung entsprechend der beabsichtigten Planung verwirklichen zu können, ist als Voraussetzung vor dem Hintergrund des Entwicklungsgebotes gem. § 8 (2) BauGB (Bauleitpläne sind aus dem Flächen-nutzungsplan zu entwickeln) die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

4. ZUKÜNFTIGE DARSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Im Bereich der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kerpen wird die ehemals ausgewiesene Sonderbaufläche mit seiner damaligen besonderen Zweckbestimmung. Altenpflege, Altenheim, geriatrische Klinik etc. nicht mehr realisierbar.

Ebenso werden die im verbindlichen FNP in Bezug auf das Sondergebiet ausgewiesenen gemischten Bauflächen nicht mehr benötigt.

Zur Umsetzung der Ziele der Planung und um die Voraussetzung für die erforderliche verbindliche Bauleitplanung zu schaffen, müssen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes geändert werden.

Die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht sich auf die Darstellung der Art der Nutzung.

Inhalt der Änderung ist:

Nr.	geändert von:	geändert in:
1	Gemischte Baufläche	Wohnbaufläche
2	Sonderbaufläche	Wohnbaufläche

5. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 i.V.m. dem § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Gemäß Landschaftsschutzgesetz in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz sind zu Bauleitplänen landschaftspflegerische Fachbeiträge anzufertigen.

In den Aufstellungsverfahren für die geplanten vorhabenbezogenen Bebauungspläne KE Nr. 272 A + B werden landschaftspflegerische Fachbeiträge erstellt, die die Belange von Natur- und Landschaftsschutz nachweisen und abschließend sicherstellen, so dass in diesem Änderungsverfahren hierauf verzichtet werden kann.

Kerpen, im Januar 2004

.....
Karl Heinz Mayer