

**INHALT**

**1. LAGE UND GRÖÖE DES WIRKUNGSBEREICHES**

**1. GELTENDES PLANUNGSRECHT**

- 1.1 Gebietsentwicklungsplan
- 1.2 Flächennutzungsplan
- 1.3 Bebauungsplan
- 1.4 Verfahrensstand

**2. PLANUNGSANLASS / ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

**3. ZUKÜNFTIGE DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

**4. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT**

## 1. LAGE UND GRÖÖE DES WIRKUNGSBEREICHES

Der Wirkungsbereich der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes „Neffelweg“ liegt an der östlichen Ortsrandlage des Stadtteiles Kerpen-Langenich. Er wird begrenzt

- im Westen teilweise westlich des Neffelweges
- im Süden durch den Neffelbach
- im Osten durch die zur Zeit landwirtschaftlich genutzten Parzellen und
- im Norden durch die Stiftsstraße (B 264 alt).

Der Änderungsbereich ist ca. 1,2 ha groß.

Die genaue Abgrenzung des Wirkungsbereiches ist einem Übersichtsplan, welcher Bestandteil dieses Beschlusses ist, im Maßstab 1 : 5.000 dargestellt (siehe Anlage B).

## 2. GELTENDES PLANUNGSRECHT

### 2.1 Gebietsentwicklungsplan

Der gültige Gebietsentwicklungsplan (GEP in der Fassung 2001) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln stellt Ortsteile unter 2.000 Einwohner wie z. B. die Ortslage Langenich nicht als allgemeinen Siedlungsbereich ASB dar.

Für den Wirkungsbereich der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt der GEP allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar. Überlagert wird diese Darstellung von einem Bereich zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung. Gemäß Festsetzungstext zum GEP ist die Aue mit ihren Hangkante und ihrer Vegetation insbesondere den Grünlandbereichen, den Gehölzbeständen und der Ufervegetation zu schützen.

In Bezug auf die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Anfrage gem. § 20 Landesplanungsgesetz gestellt, ob die Planung den Zielen der Raumordnung angepasst ist.

Unter der Voraussetzung, dass der Kreistag der Empfehlung des Umweltausschusses folgt, teilte die Bezirksregierung Köln wurde mit Verfügung vom 13.06.2002 mit, dass aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken mehr gegen die Bauleitplanung bestehen. Der Kreistag beschloss die in der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten Bauflächen aus dem Landschaftschutz zu entlassen.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Der seit 1984 verbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kerpen (1. Änderung) stellt diesen Bereich als landwirtschaftliche Fläche dar.

In der geplanten 32. Änderung des Flächennutzungsplanes „Neffelweg“, Stadtteil Kerpen, soll die dargestellte Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und ein 50 m breiter Streifen parallel des Neffelbaches in Grünfläche mit der Umgrenzung als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" geändert werden.

Durch die Änderung soll die Voraussetzung für die parallel betrieben verbindliche Bauleitplanung des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes KE 274 "Neffelweg" im Stadtteil Kerpen geschaffen werden.

### 2.3 Bebauungsplan

Parallel zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes Neffelweg, Stadtteil Kerpen-Langenich, wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes KE 274 „Neffelweg“, Stadtteil Kerpen-Langenich, beschlossen. Im Bebauungsplan erfolgt die Konkretisierung der in der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten Wohnbauflächen, privaten Grünflächen und öffentlichen Grünflächen.

### 2.4 Verfahrensstand

Der Ausschuss für Stadtplanung und Verkehr der Stadt Kerpen hat in seiner Sitzung am 27.11.2001 den Aufstellungsbeschluss für die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes KE 274 „Neffelweg“, Stadtteil Kerpen-Langenich, wurde ebenfalls in der Sitzung am 27.11.2001 gefasst.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 28.02. bis 29.03.2002 statt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.02.2002 um Abgabe einer Stellungnahme zur Wahrnehmung ihrer öffentlichen Belange bis einschließlich dem 26.03.2002 gebeten.

## 3. PLANUNGSANLASS / ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Verkehr der Stadt Kerpen wurde am 27.11.2001 ist die Aufstellung des Bebauungsplanes KE 274 „Neffelweg“ beschlossen. Der Bebauungsplan hat zum Inhalt das seinerzeit zur ehemaligen Tonröhrenfabrik gehörende mit einem Wohnhaus des ehemaligen Betriebsinhabers bebaute Flurstück mit einer Grundstücksfläche von ca. 12.000 m<sup>2</sup> in Teilbereichen einer weiteren Bebauung zuzuführen.

Eine Teilfläche parallel des Neffelbaches soll im verbindlichen Bebauungsplan in einer Breite von 30 m als öffentliche Grünfläche und ein weiterer ca. 20 m breiter Streifen parallel zur vorgenannten Fläche als private Grünfläche festgesetzt werden.

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

## 4. ZUKÜNFTIGE DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Zur Umsetzung der Ziele und um die Voraussetzung für die erforderliche verbindliche Bauleitplanung zu schaffen, müssen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes geändert werden. Inhalt der Änderung soll sein:

**STADT KERPEN, 32. Änderung des Flächennutzungsplanes „Neffelweg“ im Stadtteil Kerpen-Langenich**

**ERLÄUTERUNGSBERICHT:**

**ANLAGE**

**S. 4**

geändert von	geändert in
Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

## 5. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Gemäß § 1 (5) Nr. 7 BauGB sind gem. § 1 a BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas zu berücksichtigen.

Zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes KE 274 „Neffelweg“ im Stadtteil Kerpen wurde durch das Büro Hahn der durch das Vorhaben zu erwartende Eingriff in den Naturhaushalt auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes ermittelt und ein landwirtschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan KE 274, der die Belange von Natur und Landschaftsschutz nachweist und abschließend sicherstellt, wird Inhalt des Bebauungsplanes.

Eine vor öffentlicher Auslegung erarbeitete "Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit" wird dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag beigelegt.

Unabhängig von den geplanten verbindlichen Festsetzungen der Grünflächen im Bebauungsplan werden die zu schützenden Bereiche aufgrund ihrer Flächengröße auch in der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt.

Kerpen, Juli 2002

K. H. Mayer  
Amtsleiter