GEMEINDE KÜRTEN



Begründung
zur Ergänzungssatzung Bornen

August 2003

Ingenieurbüro
für Städtebau und Projektentwicklung

BEGRÜNDUNG

zur Ergänzungssatzung Bornen gemäß § 34 (4) S. 3 BauGB

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Ortsteil Bornen liegt mit ca. 3 km Entfernung relativ nah am Gemeindehauptort. Er ist in großen Teilen von Waldflächen umgeben und wird von Wohnbebauung geprägt; wobei der Höhenweg als zentrale Erschließung dient. Bornen stellt sich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil dar. Darüber hinaus besteht gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB die Möglichkeit, durch die Aufstellung einer Ergänzungssatzung Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt sind.

Da diese Voraussetzung vorliegt, wird für den Ostteil von Bornen eine Ergänzungssatzung aufgestellt. Das Satzungsgebiet umfasst Flächen am östlichen Ortsausgang südlich des Höhenweges. Nördlich des Höhenweges ist mit einem ehemaligen Landschulheim und zwei Wohnhäusern schon eine Bebauung vorhanden, südlich schließt sich an eine straßenbegleitende Brachfläche Wald an. Mit der Ergänzungssatzung parallel zur bereits vorhandenen Bebauung soll ein städtebaulich sinnvoller Abschluss der Ortslage ermöglicht werden.

Der Satzungsbereich ist Teil der 63. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kürten, die vor dem Satzungsbeschluss vorgenommen werden soll und die einbezogenen Außenbereichsflächen als Wohnbaufläche dargestellt, so dass eine Genehmigung der Satzung durch die Bezirksregierung nicht erforderlich ist.

2. Ver- und Entsorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung ist durch Anschluss an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz, die Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die Kanalisation der Gemeinde Kürten sichergestellt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch die Höhenstraße.

3. Zulässigkeit von Vorhaben

Durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden wird eine ortstypische Bebauung sichergestellt. Die sonstigen Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung ergeben sich in ausreichender Bestimmtheit durch die Anwendung des § 34 BauGB.

4. Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet 1 des Landschaftsplanes Nr. 5 „Mittlere Sülz“. Eine Herausnahme dieser Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet ist erforderlich und wird nach Rechtskraft der Satzung bei der Bezirksregierung beantragt.

Gemäß § 1a BauGB ist der Ausgleich für die mit der Errichtung von Wohngebäuden einschließlich Nebenanlagen und Erschließung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft in die Abwägung einzubeziehen. Zur Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB) erstellt, der eine detaillierte Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung enthält. Näheres ist dem LFB zu entnehmen. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wird durch einen öffentlich- rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Kürten und den Grundstückseigentümern geregelt.

Kürten, den 05.08.2003