GEMEINDE KÜRTEN



Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Hähn

Begründung

Stand: März 2010

BEGRÜNDUNG

gemäß § 34 (5) BauGB vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Hähn.

I. Ziel und Zweck der Planung

Die Ergänzungssatzung wird erlassen, um am nördlichen Ortsrand der Ortslage Hähn die Bebauung mit einem Wohngebäude zu ermöglichen. Die städtebaulichen Voraussetzungen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung sind gegeben, die bauliche Prägung der einzubeziehenden Grundstücksflächen ist durch die gegenüberliegende Bebauung sowie durch die unmittelbar angrenzende Bebauung gegeben und eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist durch die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Kürten gewährleistet.

Die Klarstellungssatzung wird in diesem Zuge anhand der örtlichen Gegebenheiten (Neubau der Reithalle) korrigiert.

Die verkehrliche Erschließung der Ortslage erfolgt über das bestehende Straßennetz. Ein Ausbau der Erschließung ist nicht notwendig.

Gemäß § 34 (6) BauGB erfolgt die Aufstellung der Satzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Ein Umweltbericht mit Monitoring ist im Rahmen von Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen nicht erforderlich.

II. Inhalt des Planes

Zeichnerisch werden die Bereiche festgelegt, auf die sich sowohl die Klarstellungs- als auch die Ergänzungssatzung Hähn beziehen.

Die Realisierung der Bebauung knüpft sich gemäß § 34 BauGB sowohl im Bereich der Klarstellungs- als auch der Ergänzungssatzung an die Bedingung, dass die Erschließung der in Frage stehenden Flächen gesichert ist. Dies betrifft insb. den Ausbauzustand der Verkehrserschließung sowie die Anschlussmöglichkeiten an die technische Infrastruktur. Beides ist im vorliegenden Falle gegeben.

Die Bebauung wird im Bereich der Ergänzungssatzung auf die Errichtung von Wohngebäuden beschränkt, da diese Bauform auch den Gebieteszusammenhang bestimmt und sich insb. gewerbliche Nutzungen mit dem dadurch induzierten Verkehr störend auf die Wohnruhe auswirken würden. Die weitere Beurteilung des Bauvorhabens insb. bzgl. der Art und des Maßes der Nutzung wird auf Grundlage von § 34 (1und 2) BauGB im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Da die Ergänzungssatzung einen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht, wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, der u.a. die Eingriffe bewertet und geeignete Ausgleichsmaßnahmen aufzeigt. Die externen Kompensationsmaßnahmen werden in die Ergänzungssatzung Hähn aufgenommen (gemeindliche Sammelausgleichsmaßnahmen).

Innerhalb des Plangebietes werden zur Eingriffsminimierung 20 % der nicht für die Bebauung vorgesehenen Flächen als Nutz- und Ziergärten mit geeigneten standortgerechten und einheimischen Gehölzen angelegt.

Aufgrund des zu erwartenden Eingriffsumfangs kann kein vollständiger Ausgleich innerhalb des Plangebietes der Ergänzungssatzung erfolgen, so dass externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Die benötigten Flächen werden von der Gemeinde Kürten in Form von drei verschiedenen Sammelausgleichsflächen zur Verfügung gestellt. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich in einem städtebaulichen Vertrag zur Erstattung der anteiligen Maßnahmekosten der bereits umgesetzten Ökokontomaßnahme.

Bzgl. der detaillierten Bewertung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und der Beschreibung und Begründung der vorgesehenen Maßnahmen wird auf den landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen.

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens sind mit der Unteren Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises die Behandlungsverfahren des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 51a Landeswassergesetz abzustimmen.

Kürten, den