GEMEINDE KÜRTEN



Begründung
zur Ergänzungssatzung Sülze

Mai 2003

Ingenieurbüro
für Städtebau und Projektentwicklung

BEGRÜNDUNG

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

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Ortsteil Eichhof-Sülze liegt südöstlich des Gemeindegebietes Kürten an der L 304 (Lindlarer Straße). Er ist überwiegend durch wohnbauliche Nutzung geprägt und stellt sich als zusammenhängender Ortsteil dar, was außerdem durch eine Innenbereichssatzung nach § 34 (4) Nr.1 BauGB festgelegt ist. Darüber hinaus besteht gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB die Möglichkeit, durch die Aufstellung einer Ergänzungssatzung Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortslagen einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt sind.

Da diese Voraussetzung vorlag, die Ortslage im Norden der Ortslage ihren Abschluss finden und ein weiteres Ausufern der Bebauung in die freie Landschaft unterbunden werden sollte, wurde 1999 für Sülze eine Ergänzungssatzung aufgestellt. Mit dieser Ergänzungssatzung ist jedoch nur ein kleiner Teil der einbezogenen Grundstücke bebaubar, da die übrigen Grundstücksteile nicht erschlossen sind. Daher sollen mit der Überarbeitung der Ergänzungssatzung die Mängel der ursprünglichen Satzung behoben werden. Diese wird durch die neue Satzung ersetzt.

Der gesamte Satzungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kürten 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.

Nach § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Zur Beurteilung der hydrogeologischen Verhältnisse ist für die Außenbereichsflächen ein hydrogeologisches Gutachten erstellt worden. Aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse kommt eine dezentrale Versickerung nicht in Frage.

Für zwei Grundstücke entlang der Straße „Lange Gasse“ ist die Erschließung eben durch diese Straße gesichert. An der Straße „Neuer Weg“ ist eine Bebauung in zweiter Reihe nur für eine städtebauliche Situation möglich: neben dem Wohnhaus mit der Hausnummer 4 (auf Flurstück 192) dient eine durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesicherte Privatstraße der Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile (auf den Flurstücken 190 und 191).

3. Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich der Satzung liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet. Nordöstlich des Plangebietes ist der als geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzte Hohlweg mit beidseitiger Hecke zu beachten.

Bei den einbezogenen Außenbereichsflächen selbst handelt es sich um private Gärten. 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 08.05.2003