

Begründung

zur 2. Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortes Börlinghausen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Für die Ortslage Börlinghausen besteht bereits eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 BauGB. Diese aus zwei räumlichen Teilbereichen bestehende Satzung wurde im Westen des nördlichen Teilbereiches bereits durch eine Ergänzungssatzung erweitert. Dadurch wurde eine beidseitige Bebauung der Straße „Zur Wupperquelle“ ermöglicht. Im Eckbereich dieser Straße, dort wo ein Wirtschaftsweg einmündet, befindet sich ein Areal, das zur Zeit nicht bebaut werden kann, weil es nur teilweise im Geltungsbereich der Satzung liegt. Dort erfolgt eine nachrichtliche Übernahme einer Pflanzmaßnahme des Landschaftsplanes, die sich aber tatsächlich auf dem Nachbargrundstückteil befindet. Zielsetzung ist es, die Satzung dort inhaltlich zu ändern und den Geltungsbereich zu erweitern.

Aus städtebaulicher Sicht ist dieses vertretbar, da die Einbeziehung des gesamten Eckgrundstückes die dortige Bauzeile vervollständigt und das Ortsbild arrondiert. Zudem wird die vorhandene Infrastruktur besser bzw. wirtschaftlicher ausgenutzt.

Die vorhandenen Baulücken des Ortes Börlinghausen sind fast geschlossen und zur Eigenentwicklung des Ortes soll im Eckbereich der Straße zur Wupperquelle ein Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 18, Teilstück aus Flurstück Nr. 206 mit in die Satzung einbezogen werden.

Es werden Festsetzungen zur Bauweise getroffen und die Bautiefe wird analog zur benachbarten Bebauung festgesetzt. Hierdurch fügt sich das zusätzliche Bauvorhaben in die Bauzeile ein.

Durch die Ausdehnung der Bebauung wird zwar eine bisherige Freifläche beansprucht, aber im Zusammenhang mit der baulichen Nutzung wird die festgelegte Ortsrandbegrünung an dieser Stelle arrondiert und optimiert.

Die unvermeidbaren Eingriffe werden ausgeglichen durch ökologische Festsetzungen auf dem Baugrundstück und der Anlegung von gegliederten privaten Grünflächen. Durch die v. g. Ortsrandbegrünung wird die Einbindung der ergänzenden Bebauung in die freie Landschaft verbessert.

Einzelheiten sind der landschaftspflegerischen Bewertung zu entnehmen.

Der Landschaftsplan Nr. 1 „Marienheide-Lieberhausen“ sieht für dieses Areal die Erhaltung der Landschaft bis zur Bebauung vor. Da es sich um einen ausgeräumten Landschaftsteil mit geringer Wertigkeit handelt, werden die Festsetzungen des Landschaftsplanes in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde durch das Inkrafttreten der Satzung außer Kraft gesetzt.

Die Niederschlagswässer werden versickert. Diese Niederschlagswasserbeseitigung wird bei den bestehenden Gebäuden bereits problemlos praktiziert und hat sich somit bewährt. Zusätzliche hydrogeologische Begutachtungen sind somit entbehrlich.

Hinweis zur Denkmalpflege:

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde Marienheide als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath (Gut Eichtal, an der B 484, 51491 Overath, Telef. : 02206/90300 Fax.: 02206/9030-22) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Marienheide, Juni 2007