

Bebauungsplan II der Gemeinde Oberbruch (Kranzes)

Begründung

Allgemeines, Ausgangssituation

Für die Gemeinde Oberbruch ist im Jahre 1962 ein Flächennutzungsplan nach dem Bundesbaugesetz aufgestellt worden. Im Verfolg der aufgezeigten Entwicklungsmöglichkeiten hat die Gemeindevertretung beschlossen, für das Gebiet Kranzes einen Bebauungsplan aufzustellen und die Erschließung durchzuführen. Innerhalb des Gebietes ist die Gemeinde Oberbruch alleiniger Eigentümer. Sie besitzt sowohl sämtliche Baugrundstücke, als auch die für die öffentlichen Belange erforderlichen Flächen. Für die Bebauung haben sich eine Reihe von Bewerbern gefunden, die mit ihrem Vorhaben möglichst schnell beginnen wollen. Ca. 2/3 aller Baugrundstücke sollen von einem Träger bebaut werden.

Ziel der Planung

Das Plangebiet schließt unmittelbar an die geschlossene Ortslage an. Es wurde bisher als Wiesen- und Weideland genutzt und war an Landwirte verpachtet. Die vorgesehene Bebauung liegt im Rahmen des Flächennutzungsplanes und stellt einen Abschnitt der nach Osten und Süden vorgesehenen Ortserweiterung dar. Insgesamt sollen 37 Baugrundstücke freigegeben werden. Die Gemeinde hofft, daß durch diese Maßnahme eine kleine Entlastung auf dem Baulandmarkt eintreten wird. Es werden umgehend weitere Erschließungsmaßnahmen vorbereitet und sobald als möglich durchgeführt.

Die Lage des Plangebietes am Ostrand der Ortslage verlangt im Hinblick auf den Übergang in die freie Landschaft eine sorgfältige Planung und gut durchdachte Gruppierung der Bau-massen. Es soll ein guter Übergang von der Ortslage zum Außengebiet gefunden werden. Aus diesem Grunde werden mit einer Ausnahme nur 1- bzw. 2-geschossige Häuser als Eigenheime errichtet. An Mietwohnungen wird an einer Stelle ein 4- oder 5-geschossiges Haus erstehen, da der Bedarf an Wohnungen dieser Kategorie in der Ortslage nicht gedeckt werden kann.

Die Gemeinde hat sich bei der Planung möglichst den Wünschen der Interessenten angepaßt, ohne sich jedoch durch Sonderinteressenten beeinflussen zu lassen.

Planinhalt

Der Bau der 37 Häuser oder ca. 56 Wohnungen beeinflusst nur unerheblich die vorhandenen öffentlichen Einrichtungen und Anlagen. Die Kirchen beider Konfessionen liegen in einer Entfernung von 1000 bzw. 1200 Meter. Eine neue katholische Schule ist ca. 1 km und eine neue evangelische Schule ca. 1,3 km vom Baugebiet entfernt. Wasser- und Stromversorgung sind gesichert, eine Transformatorstation ist in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Das gesamte Baugebiet wird durch Trennkanalisation entwässert, das Schmutzwasser in der vorhandenen Kläranlage gereinigt. Es ist also nicht damit zu rechnen, daß für öffentliche Anlagen, gleich welcher Art, Grundstücke oder Grundstücksteile verfügbar bleiben müssen. Das gesamte Plangebiet ist 23.785 qm groß. Davon entfallen auf Baugrundstücke 19.670 qm, auf Verkehrsflächen 3.320 qm und auf sonstige öffentlich genutzte Flächen 795 qm. Bei den vorgesehenen Geschosflächenzahlen von 1,0 für 4- oder 5-geschossige, 0,7 für 2-geschossige und 0,4 für eingeschossige Bebauung beträgt die Summe der Geschosflächen 12.407,00 qm. Für die Erschließung ist nach Erfahrungswerten mit folgenden Kosten zu rechnen.

3.320 qm Verkehrsfläche a 32,00 DM = 106.240,00 DM.

Von diesem Betrag übernimmt die Gemeinde 40 % = 42.496,00 DM, so daß 63.744,00 DM als Erschließungskosten auf die Geschosfläche von 12.407,00 qm zu verteilen sind. Die Belastung je qm Geschosfläche beträgt dann $63.744,00 \text{ DM} : 12.407,00 \text{ qm} = 5,14 \text{ DM}$. Die Erhebung der Erschließungsbeiträge wird nach der für die Gemeinde Oberbruch bestehenden Satzung durchgeführt. Es ist vorgesehen, gebietsweise abzurechnen. Die Abrechnung erfolgt nach Einheitssätzen auf Grund vergleichbarer Erschließungsanlagen.

Die Versorgung mit Wasser und Strom ist wegen der Ortsnähe recht preiswert herzustellen. Die anfallenden Kosten belasten, abgesehen von den Hausanschlüssen, die Grundstückseigentümer nicht. Zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes wäre zu sagen, daß man hinsichtlich der im Bundesbaugesetz gegebenen Möglichkeiten nicht bis zur äußersten Grenze gegangen ist.

Vielmehr sollen innerhalb des durch Zeichnung und Text gesetzten Rahmens dem einzelnen Interessenten noch Variationsmöglichkeiten gelassen werden. Die Festsetzung der Baugrenze, der Bautiefe, der Ausnutzbarkeit der Grundstücke und der Verkehrsflächen dürfte, weil es sich um Gemeindegrundstücke handelt, zur Sicherung einer geordneten Entwicklung ausreichen. Da alle Parzellen bereits entsprechend dem Bebauungsplan zugeschnitten sind, erübrigt sich auch die Festlegung von Mindestgrößen.

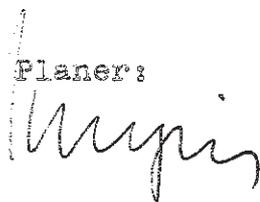
Voraussichtliche Entwicklung in der Gemeinde

Die Gemeinde Oberbruch mit dem Glanzstoffwerk wird bei wirtschaftlich günstiger Situation einen noch größeren Bedarf an Baugrundstücken für Wohnhäuser haben. Andererseits war sie bisher durch ihre Lage im Überschwemmungsgebiet in ihrer baulichen Entwicklung stark beeinträchtigt. Erst durch die Regulierung der Wurm und durch die in Aussicht stehende Regulierung der Rur werden weitere Bauflächen für die Besiedlung frei. Der Flächennutzungsplan zeigt in seinem Erläuterungsbericht die für die nächsten Jahre vorgesehene Entwicklung auf.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan dürfte ein weiterer Schritt zur Erfüllung des im Flächennutzungsplan abgesteckten Programms getan werden.

Oberbruch, den 30. April 1964

Der Planer:



- Oberbauamtmann -

Der Amts- und Gemeindedirektor:

