

## B e g r ü n d u n g

zum

### Bebauungsplan Oberbruch Nr. 6 der Gemeinde Oberbruch-Dremmen

#### Allgemeine Ausgangssituation

Die Gemeinde Oberbruch-Dremmen hat für das Gebiet "Kuhwiese" in Oberbruch die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Der Plan hält sich in seiner Ausdehnung an die im Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde Oberbruch gezogenen Baugebietsgrenzen und alle sonstigen Festsetzungen dieses Planes. Es ist vorgesehen, dem Bebauungsplan möglichst bald die Erschließung folgen zu lassen, um sowohl den Bedarf an Wohnungen als auch den Bedarf an öffentlichen Einrichtungen, soweit im Plangebiet vorgesehen, schnellstens zu decken. Die Gemeinde ist innerhalb des Plangebietes der größte Eigentümer. Sie besitzt schon jetzt alle für öffentliche Anlagen erforderlichen Grundstücke. Die Flächen für Verkehrseinrichtungen sind ihr in dem vor dem Abschluß stehenden Flurbereinigungsverfahren bereits zugeteilt worden. Für den Erwerb der Miet- als auch der Eigenheimpärzellen stehen mehr als genug Bewerber an. Es ist aber auch an die Einschaltung eines Trägers für einen Teil der Parzellen gedacht.

#### Ziel der Planung

Durch die geplante Bebauung wird eine von der Entwicklung her längst für den Aufschluß anstehende Freifläche zwischen den bestehenden Ortsteilen baulich genutzt. Nur die bis zum Jahre 1961 bestehende ständige Überschwemmungsgefahr und unglückliche kommunale Grenzen haben über viele Jahre hemmend gewirkt. Es handelt sich hier um eine Erschließung inmitten der Gemeinde, die aber gleichzeitig auch einen Schritt vorwärts in Richtung auf ein städtebauliches Zusammenwachsen der Gemeindeteile Oberbruch und Dremmen bedeutet.

Das Plangebiet bindet im Nordwesten unmittelbar an die bebaute Ortslage, und zwar an die gewerblich und im Hinblick auf den Verkehr am stärksten frequentierte Bahnhofstraße an. Im Nordosten bildet die Pestalozzistraße, im Südosten die Erkelenzer Straße (Entlastungsstraße) und im Südwesten die Bundesbahnlinie Lindern - Heinsberg die Grenze.

Die günstige (zentrale) Lage und die ausgezeichneten Verkehrsverbindungen lassen es ratsam erscheinen, außer einer Wohnbebauung auch einige öffentliche und kulturelle Einrichtungen hier unterzubringen. Der Standort für derartige Anlagen wird aber auch durch die in unmittelbarer Nähe schon vorhandenen öffentlichen Einrichtungen wie Kultur- und Festhalle, Freibad, Sporthallen Sportgelände, Post, Apotheke, Sparkasse sowie die geplante Schwimmhalle und das projektierte Rathaus bestimmt. Im Plangebiet selbst sind neben der schon vorhandenen evangelischen Kirche und der vierklassigen Grundschule ein Platz für einen Kindergarten sowie für die Erweiterung der Grundschule bis auf zwölf Klassen vorgesehen.

In Anbetracht der relativ starken Belastung des Plangebietes mit öffentlichen Einrichtungen hat sich die Gemeinde zur Entlastung der Grundstücksbesitzer die hierfür notwendigen Flächen vorab selbst beschafft. Das gesamte Gelände wird gegenwärtig als Wiesenland benutzt.

#### Planinhalt

Im Plangebiet sind neben den bereits erwähnten öffentlichen Anlagen 200 Wohnungen vorgesehen. Die Ansiedlung von 600 - 800 Menschen ist möglich, auch wenn in den Wohnhäusern in kleinerem Umfang Gewerbebetriebe untergebracht werden. Eine Erweiterung bzw. Neuerrichtung von Schulen und Kirchen als unmittelbare Folge der Planung ist nicht zu erwarten. Hier stehen noch ausreichende Reserven zur Verfügung. Außerdem werden im Rahmen einer großräumigen Planung (neuer Flächennutzungsplan) hier neue Überlegungen anzustellen sein. Die festgesetzten Grundstücke für den Gemeinbedarf stehen im Eigentum der Gemeinde.

Die notwendigen Anlagen zur Versorgung (Wasser, Abwasser, Strom) lassen sich in diesem Baugebiet sehr preiswert erstellen. Längere, ungenutzte Zuleitungen und Hauptsammler sind in keinem Falle notwendig. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem mit Anschluß an vorhandene Kanäle in der Bahnhofstraße. Eine mechanisch - biologische Sammelkläranlage ist vorhanden. Die Versorgung mit Frischwasser übernimmt das Verbandswasserwerk Oberbruch-Dremmen; außer den Kosten für die Hausanschlüsse treten für den Grundstückseigen-

tümer keine Belastungen auf. Für die Stromversorgung sind die Kreiswerke Geilenkirchen zuständig. Ein ausreichend dimensioniertes Mittelspannungsnetz ist vorhanden, Bauplätze für Trafostationen werden ausgewiesen.

Zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist zu sagen, daß sowohl in Bezug auf die Festsetzungen nach dem Bundesbaugesetz als auch nach der Baunutzungsverordnung nicht alle Möglichkeiten bis zuletzt erschöpft wurden. Vielmehr sollen innerhalb des durch Zeichnung und Text gesetzten Rahmens dem Bauherrn noch Variationsmöglichkeiten bleiben. So ist die Zahl der Vollgeschosse nur dort zwingend, wo es aus gestalterischen Gründen notwendig erscheint. Auch hinsichtlich der Ausnutzbarkeit sind die Höchstsätze nicht immer angewandt. Die vorgesehenen Festlegungen dürften jedoch zur Sicherung einer geordneten Entwicklung ausreichen.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 55.700 qm. Von dieser Fläche entfallen auf Baugrundstücke für den öffentlichen und privaten Bedarf rd. 48.000 qm, auf Verkehrsflächen rd. 7.700 qm. Bereits vorhandene Verkehrsflächen (Erkelenzer Straße, Pestalozzistraße) sind in diesen Zahlen außer Ansatz geblieben. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes beträgt die überschläglich ermittelte Summe der Geschoßflächen 30.000 qm.

Die Erhebung von Erschließungskosten wird nach der für die Gemeinde gültigen Satzung vorgenommen. Es ist vorgesehen, gebietweise abzurechnen. Die Veranlagung erfolgt nach Einheitssätzen aufgrund vergleichbarer Erschließungsanlagen. Für die Erschließung ist hiernach mit folgenden Kosten zu rechnen:

7.700 qm Verkehrsfläche x 50,-- DM = 385.000,-- DM

Diese Kosten werden zu 90 % = rd. 346.000,-- DM auf die Anlieger umgelegt, die restlichen 10 % = rd. 39.000,-- DM sind von der Gemeinde zu tragen.

Die voraussichtliche Belastung der Anlieger je qm Geschoßfläche beträgt  $346.000,-- \text{ DM} : 30.000 = 11,20 \text{ DM/qm}$ .

Für die Kanalisierung werden bei einer Gesamtlänge von rd. 900 m Leitung im Trennsystem und dem Erfahrungswert von 250,-- DM/m Kosten in Höhe von 225.000,-- DM entstehen. Hiervon gehen lt. Satzung bei einer Gesamtlänge von Grundstücksfronten von rd.

900 x 2 x 0,75 (Abzug für Eckgrundstücke) = 1.350 m und einer Anschlußgebühr von 40,-- DM/m rd. 54.000,-- DM zu Lasten der Anlieger und 171.000,-- DM zu Lasten der Gemeinde.

Bei einer Versorgungsnetzlänge von rd. 900 m und dem Erfahrungswert von 40,-- DM/m werden die Kosten für die Wasserversorgung mit 36.000,-- DM veranschlagt. Diese Kosten werden zu 2/3 = rd. 24.000,-- DM vom Verbandswasserwerk Oberbruch-Dremmen und zu 1/3 = rd. 12.000,-- DM von der Gemeinde getragen.

Für die Gemeinde werden insgesamt folgende Kosten verbleiben:

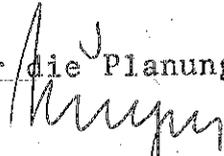
Erschließungskosten	=	39.000,-- DM
Kanalkosten	=	171.000,-- DM
Kosten der Wasserversorgung	=	<u>12.000,-- DM</u>
Insgesamt	=	<u>222.000,-- DM</u> =====

#### Voraussichtliche Weiterentwicklung

Die Gemeinde Oberbruch-Dremmen mit ihrem starken Einpendlerüberschuß hat nach wie vor einen großen Bedarf an Wohnungen. Sie ist in ihrer Bautätigkeit infolge von widrigen geographischen und sonstigen ungünstigen Einflüssen im Verhältnis zu der Entwicklung ihrer Industrie stark zurückgeblieben.

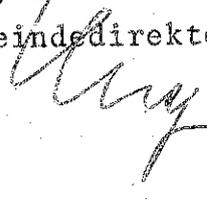
Der vorliegende Bebauungsplan dürfte dazu beitragen, diesen Nachholbedarf allmählich abzubauen. Weitere große Anstrengungen sind erforderlich, um hier zu gesunden Verhältnissen zu kommen. Daneben müßten umfassende Maßnahmen der Strukturverbesserung ins Auge gefaßt werden. Erste Schritte in dieser Richtung sind bereits durch den Erwerb größerer Grundstücke und das eingeleitete Verfahren zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für den ganzen Bereich der neugebildeten Gemeinde Oberbruch-Dremmen getan.

Für die Planung:

  
-Gemeindebaurat-

Oberbruch, im Januar 1970

Der Gemeindedirektor:

  
7