

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Arsbeck für das Baugebiet zwischen Roermonder Bahn, Marienweiler, Philosophenweg und Waldweg

1.0 Allgemeines

1.1 Verhältnis der Gemeinde

Ende 1960 betrug die Einwohnerzahl der Gemeinde Arsbeck 3.698 Einwohner. Die Gemeinde Arsbeck ist eine aufstrebende Gemeinde mit einer ständig wachsenden Bevölkerung. Aufgrund ihrer reizvollen landschaftlichen Lage wird sie von vielen Personen, die ihren Arbeitsplatz in den Städten behalten wollen, als Wohnort bevorzugt. Die Zuwanderung solcher Personen hat in den letzten Jahren erheblich zugenommen.

Die Gemeinde Arsbeck hat günstige Verbindungen zu dem überörtlichen Straßennetz. Sie ist über eine Bundesstraße und mehrere Land- und Kreisstraßen mit den Ballungskernen Mönchengladbach-Rheydt verbunden. Außerdem hat sie über die Bahnstationen in Arsbeck und Dalheim-Rödgen Verbindungen mit dem Verkehrsnetz der Bundesbahn. Die günstigen Verkehrsverbindungen werden in den nächsten Jahren mit Sicherheit zu einem weiteren verstärkten Zuwanderungsgewinn aus den Städten führen.

1.2 Notwendigkeit der Baulandbeschaffung

Die bisherige Entwicklung der Gemeinde hat zu einer ständig wachsenden Baulandnachfrage geführt. Die Nachfrage hat in der Regel das Angebot überstiegen. Unter Berücksichtigung der weiteren Entwicklung, wie sie unter Ziffer 1.1 aufgezeigt wurde ist damit zu rechnen, daß der Bedarf an Bauland noch größer wird. Die Gemeinde hat es sich daher zur Aufgabe gestellt, durch die Aufstellung von Bebauungsplänen die städtebauliche Entwicklung zu ordnen und regulierend auf die Baulandpreise einzuwirken.

1.3 Begründung für die Auswahl des vorgesehenen Erschließungsgebietes

Das Erschließungsgebiet grenzt im Norden und Westen an die Kreisstraße Nr. 3. Im Süden führt die Gemeindeverbindungsstraße Nr. 51 entlang. Das Erschließungsgebiet liegt somit in bezug auf das überörtliche Verkehrsnetz sehr günstig. In dem Plangebiet sind mit wenigen Ausnahmen keine land- bzw. forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke vorhanden. Das Plangebiet setzt sich zu einem großen Teil aus schmalen und sehr langen Grundstücken zusammen, die teilweise an den vorhandenen Straßen bereits bebaut sind. Der Land- bzw. Forstwirtschaft gehen somit keine wertvollen Flächen verloren.

2.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

2.1 Ordnung des Bodens zur Erschließung oder Neugestaltung der Grundstücke

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich überwiegend in der Hand verschiedener Eigentümer. Die geplanten neuen Straßen durchschneiden teilweise den vorhandenen Grundbesitz. Zur Durchführung des Bebauungsplanes ist daher eine Neuordnung der Grundstücke erforderlich. Der Bebauungsplan soll die Grundlage für das notwendige Umlegungsverfahren bilden.

2.2 Herstellen öffentlicher Straßen, Wege und Plätze

Das Plangebiet ist zu einem großen Teil noch nicht erschlossen. Die Herstellung von Erschließungsanlagen ist daher erforderlich. Vorgesehen sind Wohnstraßen mit einer Gesamtbreite von 9,50 m bzw. 7,50 m und Wohnwege mit einer Breite von 3,00 m. Die Wohnstraßen erhalten eine 6,50 bzw. 5,50 m breite mit bituminösen Mitteln befestigte Fahrbahn, einen teils zweiseitigen und teils einseitigen 1,50 m breiten, plattierten Bürgersteig. Soweit die Wohnstraßen mit einem einseitigen Bürgersteig ausgestattet werden, wird die gegenüberliegende Seite der Fahrbahn mit einem 0,50 m breiten Sicherheitsstreifen versehen. Die Wohnwege sollen in ihrer gesamten Breite mit Betonverbundpflaster befestigt werden. Die öffentlichen Parkflächen sollen ebenfalls ein Betonverbundpflaster erhalten. Zur ordnungsgemäßen Ableitung des Oberflächenwassers wird in den Wohnstraßen und Wohnwegen ein Regenwasserkanal verlegt. Die Regenwasserkanäle des Plangebietes sollen nach Herstellung einer zentralen Kläranlage, als Mischwasserkanäle benutzt werden.

2.3 Versorgung mit Elektrizität und Wasser

Die Versorgungsleitungen für Elektrizität und Wasser sind in dem Plangebiet bereits teilweise vorhanden. Im Bereich der noch herzustellenden Erschließungsanlagen werden die vorhandenen Versorgungsleitungen entsprechend erweitert. Die zuständigen Versorgungsunternehmen sind die Westdeutschen Licht und Kraftwerke in Erkelenz und das gemeindeeigene Wasserwerk

3.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

3.1 Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen

Die Kosten für die Erschließung des Plangebietes werden auf insgesamt 750.000,00 DM geschätzt. Hierin enthalten sind die Kosten für den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen, sowie die Kosten für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen, einschließlich Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung.

3.2 Kostenverteilung aufgrund der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Erschließungsbeiträge	675.000,00 DM
Gemeindeanteil	75.000,00 "
Beitragsfähiger Erschließungsaufwand	750.000,00 DM
	=====

Arsbeck/Wildenrath, den 13.

Der Bürgermeister:

Consoir
(Consoir)



Der Amts- und Gemeindedirektor:

Sieben
(Sieben)