

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Arsbeck für das Baugebiet zwischen Roermonder Bahn und Klosterweg, sowie zwischen Waldweg (K 3) und einem namenlosen Weg westlich des Plangebietes.

1.0 Allgemeines

1.1 Verhältnis der Gemeinde

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Arsbeck betrug Ende 1968 4.221 Einwohner. Im Landesentwicklungsplan I ist die Gemeinde Arsbeck als Gemeinde mit zentralörtlicher Bedeutung für einen Versorgungsbereich dargestellt, der 5.000 bis 10.000 Einwohner umfaßt, bzw. in absehbarer Zeit umfassen wird. Nach dem Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Landkreis Erkelenz, beträgt die für das Jahr 1980 zu erwartende Einwohnerzahl 5.000 Einwohner. Die Aufnahmefähigkeit ist mit 10.000 Einwohnern angegeben. Aufgrund des bisherigen stetigen Anstiegens der Bevölkerung ist damit zu rechnen, daß die in dem Gebietsentwicklungsplan angegebenen Zahlen erreicht werden.

Verkehrsmäßig ist die Gemeinde über die B 221 und mehrere Land- und Kreisstraßen mit dem überörtlichen Straßennetz verbunden.

Durch den geplanten Ausbau des Straßenzuges Rheydt (L 367) - Wegberg - Arsbeck - Vlodrop - mit Anschluß an das niederländische Straßennetz, ist mit einer weiteren günstigen Entwicklung der Gemeinde zu rechnen. Ferner wird mit Sicherheit durch die Ausstrahlung der Ballungskerne Mönchengladbach/Rheydt ein vermehrter Zuzug von Personen, die ihren Arbeitsplatz in den Städten behalten wollen, zu erwarten sein.

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 bei weitem 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. Für die Gemeinde stellt sich daher die dringende Aufgabe, 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 Westen an die Kreisstraße Nr. 3. Es liegt somit sehr günstig bezüglich der Verbindungen zum überörtlichen Verkehrsnetz. Die nichtbebauten Grundstücke befinden sich überwiegend in der Hand eines Grundstückseigentümers. Die Verwirklichung des Bebauungsplanes wird voraussichtlich ohne Umlegungsverfahren durchgeführt werden können. Hierdurch wird es möglich, in kurzer Zeit ein vermehrtes Baulandangebot zu erreichen.

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, soweit sie nicht bereits bebaut sind, überwiegend in der Hand eines Eigentümers. Eine Neuordnung der Grundstücke kann voraussichtlich im Zuge der Bebauung ohne Durchführung eines Umlenungsverfahrens erfolgen. Die im Plangebiet ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen, sollen in das Eigentum der Gemeinde überführt werden.

2.2 Herstellen öffentlicher Straßen, Wege und Plätze.

Das Plangebiet ist zu seinem größten Teil noch nicht erschlossen. Die Herstellung von Erschließungsanlagen ist daher erforderlich. Vorgesehen sind Wohnstraßen mit einer Gesamtbreite von 7,50 m und Wohnwege mit einer Breite von 5,00 bzw. 3,00 m. Die Wohnstraßen erhalten eine 5,50 m breite mit bituminösen Mitteln befestigte Fahrbahn, einen einseitigen 1,50 m breiten plattierten Bürgersteig und einen 0,50 m breiten Sicherheitsstreifen. Die Wohnwege sollen in ihrer gesamten Breite mit Betonverbundpflaster befestigt werden. Die öffentlichen Parkflächen sollen ebenfalls mit einem Betonverbundpflaster versehen werden. Zur ordnungsgemäßen Ableitung des Oberflächenwassers wird in den Wohnstraßen und Wohnwegen, ein Regenwasserkanal verlegt. Der Regenwasserkanal soll Vorflut zum Helfensteiner Bach erhalten. Hierzu ist es erforderlich, von dem Plangebiet bis zu dem Bachlauf, einen ca. 1.900,- m langen Verbindungskanal zu verlegen. 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 teilweise bereits 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 entstehenden Kosten.

3.1 Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen.

Die Kosten für die Erschließung des Plangebietes werden auf insgesamt 870.000,00 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. Außer den reinen Erschließungskosten entstehen noch Kosten für die Herstellung des Verbindungskanals, von dem Plangebiet bis zu der vorhandenen Vorflut, in Höhe von ca. 230.000,00 DM.

3.2 Kostenverteilung aufgrund der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträge

Erschließungsbeiträge	783.000,00 DM
Gemeindeanteil	<u>87.000,00 "</u>
beitragsfähiger Erschließungsaufwand	870.000,00 DM
Kosten für den Verbindungskanal	<u>230.000,00 "</u>
Gesamtkosten:	¹ 1000.000,00 DM =====

Der Anteil der Gemeinde an den Gesamtkosten beträgt	87.000,00 DM
	+ 230.000,00 "
	<u>317.000,00 DM</u>

Arsbeck/Wildenrath, den

19. NOV. 1971

Der Bürgermeister


(Consoir)

Der Amts- und Gemeindedirektor


(Sieben) ⁷