B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Osterloh" der Gemeinde Wersen,
Kreis Tecklenburg.

Flächennutzungsplan für Gemeinde Wersen in Bearbeitung.

Wersen verfügt noch nicht über einen genehmigten Gesamtplan als Richtlinie für die räumliche Entwicklung des Gemeindegebietes, da ein früher aufgestellter Wirtschaftsplan, von der Gemeinde zwar beschlossen, aber nicht abschließend die Zustimmung des Herrn Regierungspräsidenten fand. Mit Vertrag vom 30. 10. 1961 beauftragte der Landkreis Tecklenburg -Kreisplanungsstelle- als durch Rechtsverordnung und Ersuchen der Gemeinden Lotte und Wersen verpflichtete Stelle den unterzeichneten Planer mit der Aufstellung der Flächennutzungspläne (vorbereitende Bauleitpläne nach dem B. BauG.) für die zwei Gemeinden.

Beide Pläne sind bereits als Entwürfe durch Beschluß der Gemeindevertretungen (Datum der Sitzung der Gemeinde Wersen : 29. März 1962) aufgestellt. Verschiedene Stellen und Träger öffentlicher Belange sind wegen der Planaufstellung vom Landkreis angeschrieben. Die Stellungnahmen dieser Stellen liegen jedoch zur Zeit noch nicht vor.

Veranlassung für die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes

Nachdem die Gemeindevertretung von Wersen durch den Flächennutzungsplan die Grundzüge für die weitere Entwicklung im wesentlichen festgelegt hat, ist dieselbe bemüht, der dringenden Not an Baugelände schnellstens abzuhelpen. Für den Ortsteil Büren in Wersen ist der Mangel an baureifen Grundstücken infolge seiner Lage an der Peripherie der Großstadt Osnabrück besonders brennend. Von der Mietswohnung unter der großstädtischen Dunstglocke zum Eigenheim in gesunder Umgebung am Stadtrand ist das Bestreben weitester Bevölkerungsschichten, dessen Verwirklichung die günstigen wirtschaftlichen Verhältnisse ermöglicht. Als Zielsetzung des Bundesbaugesetzes, das "den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung dienen und die Eigentumbildung im Wohnungswesen fördern" soll, ist dieses Bestreben weitgehend zu unterstützen.

Die Gemeinde ist deshalb der Auffassung, daß trotz des gegenwärtig noch nicht abgeschlossenen Verfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes die im Gesetz erwähnten zwingenden Gründe vorliegen, auf Grund deren ein Bebauungsplan sogar aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist.

Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Entsprechend der gesetzlichen Bestimmung, nach der Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, umfaßt der nach Gemeinderatsbeschluß vom 29. März 1962 aufgestellte Bebauungsplan "Osterloh" ein Teilgebiet geplanter Wohnbauflächen, wie sie nach dem Gesamtplan im östlichen Gemeindeteil zusammenhängend ausgewiesen sind. Der als Übersichtsplan beigelegte Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan zeigt die Lage des Plangebietes zwischen den früheren Landstraßen II. O. 2552 und 2553 (jetzt Kreisstraßen) in günstiger Nähe zur Kirche und Schule. Das für eine Bebauung vorgesehene Grundstück, ein aufgegebener Steinbruch, weist Laubholzbestand auf, der jedoch infolge rücksichtsloser Rodung der besten Stämme in der Besatzungszeit nur geringen Ertrag ergeben würde. In Übereinstimmung mit dem vorbereitenden Bauleitplan ist nach Maßgabe der zum Plan beschlossenen Satzung vorhandener Baumbestand weitgehend, insbesondere an den Grundstücksgrenzen, zu erhalten, während Grünzonen als öffentliches Grün und Trennstreifen zwischen Baugebiet und vorhandenem Friedhof erhalten bzw. geschaffen werden sollen.

Anzahl der geplanten Wohneinheiten und Besiedlungsdichte

An dem neu anzulegenden Erschließungsweg sollen gemäß Plan und Satzung 6 zweigeschossige Gebäude und 6 eingeschossige Eigenheime (Bungalows) sowie zwei weitere eingeschossige Häuser zur Ausfüllung von Baulücken an der Landstraße in offener Bauweise entstehen. Vorausgesetzt, daß jedes Haus nur eine Wohnung enthält, werden somit in dem 2,0259 ha reinen Wohnbaugebiet 14 Wohnungen für etwa 50 - 56 Einwohner geschaffen. Infolge des großen Grundstückszuschnittes von durchschnittlich 1000 qm und infolge des beträchtlichen Ausmaßes an Grünflächen ist die Bruttobesiedlungsdichte gemäß der Planungsabsicht eines aufgelockerten Baugebietes mit 26 Einwohnern pro ha relativ niedrig.

WASSERVERSORGUNG UND ABWASSERWEGESYSTEM

Sämtliche Grundstücke in dem neuen Baugebiet sollen durch Leitungsnetz von den Osnabrücker Stadtwerken bzw. von dem Wasserverband Landkreis Tecklenburg mit Trinkwasser versorgt werden. Da eine Leitung in der Landstraße Nr. 5223 (Strotheweg) bereits liegt, ist für die Wasserversorgung außer der Rohrleitung in der Planstraße B nur die Verbindungsleitung in der vorhandenen Straße A erforderlich.

Noch einfacher ist das Baugebiet an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen, denn in der Straße A befindet sich bereits ein Kanal, in den die Rohrleitung der Planstraße einmünden kann. Durch Leitungsnetz werden die Abwässer der vorhandenen Kläranlage mit mechanischer Reinigung zugeleitet und gelangen von da aus in die Hase. Ob später an die Schmutzwasserkanalisation der Stadt Osnabrück angeschlossen wird oder ob Werssen eine eigene Kläranlage mit biologischer Reinigung erhält steht im Augenblick noch nicht fest.

Die Gemeinde beabsichtigt, Verlegung der Rohrleitungen und im unmittelbarem Anschluß daran die Befestigung und Herstellung der Straßendecken rechtzeitig zu vergeben, so daß diese Arbeiten bei Bezug der ersten Häuser zum Abschluß gebracht sind.

Durchführung des Bauleitplanes

Die innerhalb der Plangebietsgrenzen liegenden Grundstücke des Wohnbaugebietes gehören mit Ausnahme des Flurstückes an der Landstraße einem Grundstücksbesitzer, der gewillt ist, die Grundstücke plangemäß an Bauinteressenten zu veräußern, und mit diesen bereits Vorverträge abgeschlossen hat. Unter diesen günstigen Umständen bedarf es keiner Umlegung nach §§ 45 - 79 des Gesetzes, sondern im wesentlichen nur einer Teilung nach § 19, damit nach Lage, Form und Größe entsprechende Bebauungsplan gestaltete Grundstücke entstehen. Die Anwendung einer nach §§ 85 - 132 vorgesehenen Enteignung könnte als letztes Mittel nur zur Herstellung geplanter bzw. zur Verbreiterung vorhandener Straßen in Betracht kommen.

Kostenüberschlag

Die Kosten, die der Gemeinde durch die Durchführung des Bauleitplanes entstehen, sind wie folgt überschlägig zu ermitteln:

1) Grunderwerb:

Straßen und Grünflächen: kostenlose Übereignung ist vom Grundstücksbesitzer aus freien Stücken zugesagt.

2) Straßenbau:

a) Erschließungsstraßen B, C u. D (50%),
 $2\ 300\ \text{qm} \times 15\ \text{DM/qm} = 34\ 500\ \text{DM}$

b) Parkplätze (50% an Straße C)
 $200\ \text{qm} \times 8\ \text{DM/qm} = 1\ 600\ \text{DM}$

36 100 DM

5 000 "

3) Grünflächen (öffentl. Grün):

Summe 1 - 3 41 100 DM

4) Rohre für Wasserleitung: $320\ \text{lf.d.m} \times 30\ \text{DM/m} = 9\ 600\ \text{"}$

5) Rohrleitung für Kanalisation: $210\ \text{lf.d.m} \times 100\ \text{DM/m} = 21\ 000\ \text{"}$

Summe 1 - 5 71 700 DM

6) Parkplatz am Friedhof:

a) Grunderwerb: $1\ 400\ \text{qm} \times 8\ \text{DM/qm} = 11\ 200\ \text{DM}$

b) Befestigung $3\ 000\ \text{"}$

19 200 "

Summe 1 - 6 90 900 DM

= rd.: 91 000 DM

Nach Satzung trägt die Gemeinde 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes nach § 128 selbst, mithin:

$$0,1 \times 41\ 100 =$$

rd. 4 110 DM

Der auf das einzelne Grundstück entfallende durchschnittliche Anteil beträgt demnach:

$$\frac{1}{12} (41\ 100 - 4\ 110) = \text{rd. } \underline{\underline{3\ 100\ \text{DM}}}$$

Von dem Betrag für Anlagen zur Versorgung mit Wasser trägt die Gemeinde 12,5 %, mithin: $0,125 \times 9\ 600 =$

1 200 DM

Ferner bleibt das Recht, von dem Betrag für Anlagen zur Abteilung von Abwasser (21 000 DM) Abgaben zu erheben, nach § 127 (4) unberührt.

Osnabrück, den 25. Juni 1962

..... *B. Pannunzi*
Dipl. Ing. als Planaufsteller