

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "In den Lehmen" der Gemeinde Lotte,
Kreis Tecklenburg.

Flächennutzungsplan für Gemeinde Lotte in Vorbereitung.

Mit Vertrag vom 30.10.1961 beauftragte der Landkreis Tecklenburg -Kreisplanungsstelle- als durch Rechtsverordnung und Ersuchen der Gemeinde verpflichtete Stelle den unterzeichneten Planer mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes (vorbereitenden Bauleitplanes nach BBauG.) für die Gemeinde Lotte.

Der Flächennutzungsplan ist bereits als Entwurf durch Beschluß der Gemeindevertretung in der Sitzung am 16. 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. Die Gemeinde Lotte verfügt deshalb zur Zeit noch nicht über einen genehmigten Gesamtplan als Richtlinie für die räumliche Entwicklung des Gemeindegebietes.

Veranlassung für die vorzeitige Planaufstellung.

Nachdem die Gemeindevertretung von Lotte durch den Flächennutzungsplan die Grundsätze für die weitere Entwicklung im wesentlichen festgelegt hat, ist dieselbe bemüht, die durch Verkehrsplanung in naher Zukunft zu erwartende raschere Entwicklung des Ortes bereits vorzubereiten. Weiterhin gab die Bereitwilligkeit von Grundstücksbesitzern zum Verkauf Veranlassung für den Beschluß zur Planaufstellung. 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.

Lage des Baugebietes.

Entsprechend der gesetzlichen Bestimmung, nach der Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, umfaßt der durch Gemeinderatsbeschluß vom 14. August 1962 aufgestellte Plan

"In den Lehnen" einen wesentlichen Teil geplanter Wohnbauflächen, wie sie nach dem Gesamtplan an den eigentlichen Ortskern östlich anschließend ausgewiesen sind. Der als Übersichtsplan beigelegte Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan zeigt die Lage des Plangebietes nördlich der Bundesstraße 65.

Inhalt des Bbauungsplanes.

Entsprechend der Zielsetzung des Bundesbaugesetzes, das "den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung dienen und die Eigentumbildung im Wohnungswesen fördern" soll, sind die Gebäude vorwiegend als Eigenheime (ein- bzw. zweigeschossige freistehende Wohngebäude und zweigeschossige Reihenhäuser) geplant; jedoch sind auch einige Mehrfamilienhäuser vorgesehen, wobei jedoch infolge der nach § 31 unter bestimmten Voraussetzungen variablen Parzellierung Mehrfamilienhäuser in Reihenhäuser und umgekehrt umgewandelt werden können. Der folgenden Tabelle über Haus-, Wohnungseinheiten und zukünftige Bewohner im Plangebiet liegen die Annahmen zugrunde, daß in jedem zweiten eingeschossigen Gebäude sowie in jedem zweigeschossigen Gebäude eine Einliegerwohnung eingerichtet wird und jede Wohnung mit 4 Personen belegt ist:

	Anzahl der		
	Hauseinheiten	Wohnheiten	Bewohner
<u>vorhanden:</u>	4	6	24
<u>geplant:</u> <u>Eigenheime</u>			
freistehend, eingeschossig	65	97	388
" " , zweigeschossig	16	32	128
Doppelhaus, eingeschossig	2	5	24
Reihenhaus, zweigeschossig	14	14	56
<u>Mehrfamilienhäuser</u>			
4-Familien, zweigeschossig	7	28	112
12-" dreigeschossig	1	12	48
insgesamt:	109	195	780

Bruttobesiedlungsdichte: 780 : 12,0535 = rd. 65 E/ha

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ferner Vorbehaltsbauplätze für eine Schule sowie für einen Kindergarten, ein Kinderspielplatz, 31 öffentliche Parkplätze, Gemeinschaftsgaragen für 31 PKW neben den auf den einzelnen Bauplätzen zu errichtenden Garagen vorgesehen.

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.

Lotte ist an die zentrale Wasserversorgung des Wasserverbandes Landkreis Tecklenburg angeschlossen. Zur Versorgung sämtlicher Grundstücke mit Trinkwasser ist das vorhandene Rohrleitungsnetz lediglich zu erweitern.

Entsprechend sollen sämtliche Abwässer aus dem Baugebiet der vorhandenen Kläranlage mit mechanischer und biologischer Reinigung zugeleitet werden. Kanalisationsrohre liegen bereits im Marschweg und in einem Teil der Friedrichstraße. Das Projekt einer Schmutzwasserkanalisation, in dem das Baugebiet "In den Lehmen" noch nicht erfaßt ist, muß erweitert werden. Da das gesamte Gelände in nördlicher Richtung um 10 - 11 m abfällt und die vorhandenen Leitungen nach Auskunft des Ingenieurbüros Hippe entsprechend dimensioniert sind, um weiteres Abwasser aufzunehmen, liegen die Verhältnisse für eine Kanalisierung der Planstraßen verhältnismäßig günstig.

Durchführung des Bebauungsplanes.

Die das Plangebiet begrenzenden Randwege, die sich noch mit Ausnahme des Krümpelweges sämtlich im Besitz der Beteiligtengemeinschaft der Zusammenlegungssache Lotte befinden, sind zur Verwirklichung des Planes wie die Planstraßen, die Vorbehaltsbauplätze und die sonstigen Flächen für öffentliche Zwecke in Gemeindebesitz zu bringen. Das zur Aufschließung gelangende Gelände setzt sich zusammen aus einer beschränkten Anzahl relativ großer zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzter Parzellen. Da die Gemeinde Enteignungen, wie nach BBauG. §§ 85-122 ohnehin nur als letztes Mittel vorgesehen, tunlichst vermeiden, dafür die Grundstücksveräußerung nach Möglichkeit der freien Entscheidung der Besitzer überlassen will, ist bei der Planaufstellung weitgehend die Möglichkeit abschnittsweiser Verwirklichung angestrebt worden. So

bedarf es nur bei einer beschränkten Anzahl von Grundstücken einer Grenzregelung nach §§ 80-84 des Gesetzes bzw. einer Umlage nach §§ 45-79, dagegen bei einem Hauptteil nur einer Teilung nach § 19, damit nach Lage, Form und Größe entsprechend dem Bebauungsplan gestaltete Grundstücke entstehen.

Kosten.

Die Kosten, die der Gemeinde durch die erforderlichen Maßnahmen für Erschließung und Vorbereitung der Bebauung voraussichtlich entstehen werden, sind wie folgt überschläglich ermittelt:

1. Grunderwerb:

1.1 Straßen, einschl. Verbreiterungen, Wendeplätze, Wege und Parkplätze:	18.700 qm	
1.2 öffentliche Gewässer:	310 "	
1.3 Kinderspielplatz:	1.380 "	
1.4 öffentliche Grünanlagen:	<u>2.900 "</u>	
	23.290 qm	69.870,- DM
	23.290 x 3 DM =	

2. Straßenbau :

2.1 Krümpelweg, Friedrichstraße (Verbreiterung), Planstraßen A-K:	12.000 qm . 15 DM/qm	180.000,- "
2.2 Fußwege:	620 qm . 8 DM/qm	4.960,- "
2.3 Parkplätze:	560 qm . 8 DM/qm	4.480,- "

3. Kinderspielplatz:

5.000,- "

4. Grünanlagen:

8.000,- "

Summe 1-4: 272.310,- DM

5. Grunderwerb (Vorbehaltsbauplätze):

9.300 qm . 3 DM/qm 27.900,- DM

6. Wasserleitung: 1.590 m . 25 DM/m 39.750,- "

7. Kanalisierung: 1.880 m . 75 DM/m 141.000,- "

Summe 5-7: 208.650,- DM

Nach Satzung trägt die Gemeinde 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes nach BBauG. §§ 127-135 (Summe 1-4) selbst, mithin:

0,1 . 272.310 = rd. 27.200,- DM.

Der auf den einzelnen Bauplatz entfallende durchschnittliche Anteil beträgt demnach:

$$\frac{2,9 \cdot 272.310}{109} = \text{rd. } 2.250,-- \text{ DM}$$

Ferner trägt die Gemeinde von dem Betrag für Anlagen zur Versorgung mit Wasser 12,5 % selbst, mithin:

$$0,125 \cdot 39.750 = \text{rd. } 5.000,-- \text{ DM.}$$

Das Recht, von dem Betrag für Anlagen zur Ableitung von Abwasser (141.000,- DM) Abgaben zu erheben, bleibt nach § 127 (4) unberührt.

Osnabrück, den 5. September 1962

B. Pannier
Dipl.-Ing.
als Planbearbeiter