

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 5 "Mühlenbreite" der Gemeinde Wersen

A) Allgemeines

Der Rat der Gemeinde Wersen hat am 11.12.1970 und ergänzend am 29.7.1971 beschlossen, für ein Gebiet am östlichen Ortsrand zwischen der Düte und der vorhandenen Gruppensiedlung den Bebauungsplan Nr. 5 "Mühlenbreite" aufzustellen.

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Nordosten: durch die Tecklenburger Nordbahn

im Süden: durch die Wegeparzelle 104 mit versetzter Fortführung nach Westen bis zur Düte

im Westen: durch den vorhandenen Wasserlauf der Düte mit nördlicher Weiterführung bis zur Tecklenburger Nordbahn.

Eine Bebauung dieses Gebietes außerhalb der Überschwemmungsgebietsbegrenzungen der Düteniederung bietet sich sowohl zur Abrundung und Ergänzung der vorhandenen Gruppensiedlung als auch hinsichtlich der wirtschaftlichen Erschließungsvoraussetzungen an.

Durch den Bebauungsplan soll die geordnete städtebauliche Entwicklung für das Gebiet sichergestellt werden.

Es ist seitens der Gemeinde Wersen beabsichtigt, die Flächen im Flächennutzungsplan für eine entsprechende Nutzung auszuweisen.

B) Flächenaufteilung

Größe des Plangebietes = ca 8,70 ha

Davon sind:

Verkehrsflächen (Straßen, Wege
und Parkplätze) = ca 0,98 ha = 11,3 %

Flächen für die Land- und Forstwirtschaft (Überschwemmungsgebiete)	=	ca 3,35 ha	=	38,5 %
Grünflächen (Kinderspielplätze)	=	ca 0,16 ha	=	1,8 %
Nettobauland	=	ca 4,21 ha	=	48,4 %
		8,70 ha	=	100 %
				=====

c) Bebauung

vorhanden sind:	4 Einfamilienhäuser	=	4 WE
geplant sind:	ca 30 Einfamilienhäuser	=	30 WE
	7 II-IV-geschossige Mehrfamilienhäuser	=	46 WE
	gesamt: ca		80 WE
			=====

Bei einer Belegungsziffer von rd. 3,5/WE würden ca 280 Einwohner im Planbereich wohnen, das sind ca 67 Einwohner/ha Nettobauland.

D) Verkehr

Das Plangebiet wird in Ost-West-Richtung von der Landstraße 595, die in diesem Bereich durch die ausgebaute Südumgehungsstraße vom Durchgangsverkehr entlastet ist, durchquert. In Nord-Süd-Richtung verläuft die Gemeindeverbindungsstraße TE 113 durch das Plangebiet. Durch Anschluß der geplanten Wohnstraßen an die vorgenannten vorhandenen Straßen ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Für den ruhenden Verkehr können neben den ausgewiesenen Parkplätzen Einstellplätze und Garagen nach Bedarf auf den einzelnen Grundstücken angelegt werden.

E) Ordnung des Grund und Bodens

Es ist zu erwarten, daß das Gelände ohne besondere bodenordnende Maßnahmen der Bebauung zugeführt werden kann, da die betreffenden Grundstückseigentümer verkaufsbereit sind.

F) Erschließung

Die geplanten und neu anzulegenden Wohnstraßen werden einschließlich der Bürgersteige in ortsüblicher Weise befestigt und ausgebaut.

Die Stromversorgung erfolgt durch das vorhandene bzw. zu erweiternde Leitungsnetz der Rheinisch-Westfälischen-Elektrizitätswerke (RWE).

Durch einen in der Nähe gelegenen größeren Gemeinschaftsbrunnen, von dem auch die angrenzende Gruppensiedlung und das in der Nähe gelegene Baugebiet "Bringenburg" versorgt werden, ist die Wasserversorgung für das Plangebiet in wirtschaftlicher Weise sichergestellt.

Die anfallenden Abwässer können durch zu verlegende Gefälleleitungen dem in der Gemeindestraße TE 113 verlegten Hauptsammler und damit der zur Zeit im Bau befindlichen gemeindlichen Kläranlage zugeführt werden.

G) Kosten

Für die Erschließung des Plangebietes werden der Gemeinde Wersen voraussichtlich Kosten in Höhe von rd 15.000,- DM (= 10 %) entstehen.

B e s c h e i n i g u n g

Hiermit wird bescheinigt, daß diese Begründung zusammen mit dem Bebauungsplan (Teil 1: Plan, Teil 2: Text) in der Zeit vom 1. September 1971 bis zum 4. Oktober 1971 öffentlich ausgelegen hat.

Wersen, den 17. Oktober 1971

Gemeinde Wersen
Der Gemeindedirektor



[Handwritten signature]