

# BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan (verbindlichen Bauleitplan nach dem Bundesbaugesetz vom 23.6.1960)

Nr. 8 "Am Wiesenweg"

der Gemeinde Wersen, Landkreis Tecklenburg

## Beschlüsse der Gemeindevertretung zur Planaufstellung

In der Ratssitzung am 10.4.1964 hat die Gemeindevertretung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 für das Gemeindegebiet "Am Wiesenweg" beschlossen. Durch Schreiben des Landkreises Tecklenburg, der auf Antrag der Gemeinde Wersen durch Rechtsverordnung verpflichteten Stelle, wurde der unterzeichnete Planbearbeiter mit der Planaufstellung beauftragt. Der Plan wurde aufgrund von Anregungen und Bedenken, die während der 1. Offenlegung vorgebracht wurden und denen durch Ratsbeschluß Rechnung getragen werden soll, geändert. Die Änderungen betreffen u.a. die Zahl der Vollgeschosse und die Einteilung in Baugebiete. Deshalb ist die erneute Durchführung des Verfahrens nach BBauG § 2 (6) für den geänderten Plan, der eine höhere Siedlungsdichte zuläßt, notwendig geworden.

## Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Wegen der vielfältigen Schwierigkeiten, die sich aus der Verkehrsplanung (Hansa-Linie der Bundesautobahn) im Raum Lotte - Wersen ergaben, ist die Aufstellung des vorbereitenden Bauleitplanes, mit der der Planbearbeiter ebenfalls beauftragt ist, erheblich verzögert worden. Der Flächennutzungsplan Wersen ist zur Genehmigung eingereicht. Die im vorbereitenden Bauleitplan dargestellte Bodennutzung im Plangebiet "Am Wiesenweg" stimmt mit den Festsetzungen im verbindlichen Plan überein.

## Veranlassung der Planaufstellung

Plötzlich auftretender dringender Wohnungsbedarf infolge Kündigung zahlreicher fremdgenutzter Werkswohnungen durch die Wohnbau GmbH. der Klöckner-Werke A.G., Osnabrück, sowie die Notwendigkeit, die vorhandenen Flächen für Sportanlagen zu erweitern, war seinerzeit Veranlassung zur Planaufstellung.

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Sämtliche Grundstücke in dem neuen Baugebiet werden wie das nördlich angrenzende Siedlungsgebiet durch Leitungsnetz von den Osnabrücker Stadtwerken bzw. von dem Wasserversorgungsverband Landkreis Tecklenburg mit Trinkwasser versorgt. Entsprechend dem Baufortschritt wird das Baugebiet kanalisiert und an die Schmutzwasserkanalisation von Büren angeschlossen. Eine vorhandene Abwasserleitung führt durch den Planbereich hindurch. Um eine leichte Zugänglichkeit zu dieser Leitung zu gewährleisten, sind öffentliche Verkehrsflächen planmäßig oberhalb der Rohrleitung ausgewiesen.

Durchführung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde beabsichtigt, sofern erforderlich, die im IV. Teil des Bundesbaugesetzes vorgesehenen Maßnahmen der Bodenordnung zur Durchführung der Planung anzuwenden. Die Kosten, die zur plangemäßen Her- und Fertigstellung der Erschließungsanlagen nach §§ 127 und 128 benötigt werden, sind mit 296.000,-- DM überschläglich ermittelt. Von dem beitragsfähigen Erschließungsaufwand trägt die Gemeinde nach § 129 mindestens 10 vom Hundert selbst.

Wesentliche Merkmale des Bebauungsplanes in Zahlen

1. Gebäude:

vorhanden					
bzw. geplant:	1	3-4-	geschossiges Geschäftshaus mit ca. 8 Wohnungen		
	14		eingeschossige Doppelhäuser	" "	42 "
	7		dreigeschoss. 12-Familienhäuser	" "	84 "
	4		" " häuser	" "	26 "
	1		ein-/zwei " 4- " haus	" "	4 "
	41		ein-/zwei " Eigenheime	" "	82 "
	22		ein-/zwei " " "	" "	22 "

---

insgesamt: 90 Gebäude mit ca. 268 Wohnungen

---

2. Künftige Einwohnerzahl: 790 - 1050 Mittelwert: 920

3. Flächenaufstellung:

a) Verkehr

Straße bzw. öffentliche Verkehrsfläche	Breite m	Länge m	F l ä c h e qm      ha	
Planstraße A	10,0 8,0	307 353	3070 2824	
Parkfläche einschl. Parkstreifen			1677	
Planstraße B	9,0	405	3645	
Parkplätze			701	
Planstraße C	7,5	88	660	
Wendeplatz	15,0	25	375	
Planstraße D	7,5	72	540	
Wendeplatz	14,0	17	238	
Parkplatz	5,0	25	125	
Fußwege E	3,0	89	267	
Fußweg F	2,0	33	66	
Fußweg G	2,0	37	<u>74</u>	
			14.262	1,43

b) Bauplatz f. Gemeinschaftsgarage:	0,07
c) Nettowohnbauland:	8,01
d) Grünflächen	
Kinderspielplatz	0,15
Sportfläche:	1,57
Sportfläche (Erweiterung):	2,13
<hr/>	
Fläche des Plangebietes:	<u>13,29</u>

4. Bruttobesiedlungsdichte:  $920 : 13,29 = 69 \text{ E/ha}$   
=====

5. Kostenüberschlag f. Erschließungsanlagen:

Grundstückskosten:	78.000,--	DM
Straßenbefestigung:	164.000,--	DM
Anlegung v. Parkpl.:	22.000,--	DM
"    v. Fußwegen:	2.000,--	DM
Straßenbeleuchtung:	20.000,--	DM
Kinderspielplatz:	10.000,--	DM
<hr/>		
Summe:	296.000,--	DM
<hr/>		

Osnabrück, den 17. September 1969

*Wanninger*  
Dipl.-Ing./Planbearbeiter

Gemeinde Wersen  
Der Gemeindedirektor

4531 Wersen, den 24.4.1972

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

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 "Am Wiesenweg" der Gemeinde Wersen zusammen mit dem Teil 1 (zeichnerische Darstellung) und dem Teil 2 (Text) in der Zeit vom 14.2.1972 bis 20.3.1972 einschl. öffentlich ausgelegt hat.



*Kerby*