



BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 (8) BBauG zum Bebauungsplanentwurf
Nr. 26 "Ortskern Wersen"

1. Zweck und Träger der Maßnahme

Der Bebauungsplan Nr. 26 "Ortskern Wersen" soll für den Kern des Ortsteiles Wersen, der zugleich Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde Lotte ist, die Rechtsgrundlage der baulichen - und der Erschließungsmaßnahmen schaffen.

Er wird im Süden durch den Mühlengraben begrenzt, im Norden durch die Westerkappelner Straße und die Poststraße bzw. den Anschlußbepauungsplan Nr. 27 "Brookwiesen". Die Grenze im Westen ist "Alter Mühlenweg" im Osten ebenfalls die Westerkappelner Straße.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet.

Träger der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen ist die Gemeinde Lotte bzw. öffentliche Erschließungsträger; die Grundstücke werden in freier Trägerschaft bebaut. - Die Gemeinde hat in diesem Bereich ihr neues Rathaus gebaut.

2. Art und Maß der Nutzung

In Ergänzung der vorhandenen und geplanten Gemeinbedarfsflächen für Kirche, Gemeindehaus, Pastorat, Kindergarten und Rathaus sind im Bereich des Marktplatzes MI-Gebiete ausgewiesen.

Da sich z.Zt. an der Westerkappelner Straße noch ein landwirtschaftlicher Betrieb befindet, wird dieser - abweichend von der Zielplanung, die auch hier die Fortsetzung des MI-Gebietes vorsieht - zunächst ein MD-Gebiet mit B = Bestandssicherung festgesetzt. Dies mit der Absicht, den Bebauungsplan zu gegebener Zeit (bei Aufgabe bzw. Umsiedlung des Betriebs) entsprechend zu ändern.

Der Besitzer des Hofes betreibt seine Landwirtschaft lediglich als Nebenerwerbsstelle; er arbeitet ganztätig bei der Bäuerlichen Bezugs- und Absatzgenossenschaft Wersen. Die Tierhaltung umfaßt nur noch 4 Rinder und 3 Schweine, sodaß das Risiko einer Belästigung durch landwirtschaftliche Immissionen für den Marktplatzbereich sehr gering geworden ist.

Auch die übrigen Flächen sind in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan, der beiderseits der Westerkappelner- und Poststraße gemischte Bauflächen ausweist, als MI-Gebiete festgesetzt.



Die vorh. Bebauung mit Bank, Textilgeschäft, Gaststätte, Post, Tankstelle, Bäckerei und SB-Laden, sowie die erwünschte weitere Ansiedlung von Einzelhandel und Handwerk unter dem Aspekt des Siedlungsschwerpunktes, läßt die Ausweisung eines MI-Gebietes sinnvoll erscheinen. Gemäß § 1 (4) 2 BauNVO sind diese Gebiete gegliedert und gemäß § 1 (5) bestimmte Nutzungen nicht zugelassen (Textteile).

Der gesamte Bereich entlang der Westerkappelner- und Poststraße muß Funktionen erfüllen, die zwar Versorgungscharakter haben, jedoch aufgrund der Charakteristik des Siedlungsschwerpunktes über den Bedarf des Nahbereiches hinausreichen. Insofern muß das Risiko möglicher Immissionsbelastigung gesehen und getragen werden. Die Festsetzungen über die Ausnutzung folgen der Baunutzungsverordnung.

3. Erschließung

Die Erschließung des Gebietes ist durch die vorhandenen Hauptstraßen - Westerkappelner- und Poststraße - gesichert. Sie wird ergänzt durch einen öffentlichen Parkplatz, durch die Ausweisung eines Marktplatzes mit anschließenden öff. Fußwegen und einer Stichstraße (Planstraße A) im westlichen Plangebiet, ausgehend von der Gemeindestraße "Alter Mühlenweg".

Die DIN-Vorschriften Nr. 18024, Blatt 1 - "Bauliche Maßnahmen für Behinderte und alte Menschen im öffentlichen Bereich" sind beim Ausbau des Marktplatzes zu beachten.

4. Öffentliche Grünflächen

Der vorhandene Friedhof ist als Bestandteil ausgewiesen. Eine Erweiterung an gleicher Stelle ist nicht vorgesehen. Der Flächennutzungsplan weist einen neuen Standort auf halbem Wege zwischen den Ortsteilen Wersen und Halen aus.

Entlang des Mühlengrabens, im wesentlichen im Bereich des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes, ist eine öffentliche Grünzone ausgewiesen. Ein besonderer Gestaltungsplan soll aufgestellt werden mit Aussagen über den detaillierten Ausbau, insbesondere über die Wegführung für Fußgänger und Radfahrer. - Bei der Aufstellung eines entsprechenden Grünplanes entlang des Mühlengrabens sind die Bestimmungen des § 113 Landeswassergesetz (LWG) zu beachten.

Der vorhandene Baumbestand ist als zu erhaltender Bewuchs festgesetzt. Im Bereich des Marktplatzes sind darüber hinaus Aussagen zu einer geplanten Bepflanzung gemacht.

(Bei der Bebauung innerhalb des Überschwemmungsgebietes handelt es sich um vorhandene Bausubstanz, die mit B=Bestandsicherung festgesetzt ist.)



5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom erfolgt durch die RWE, Betriebsverwaltung Nike, Osnabrück.

Die Versorgung mit Wasser übernimmt der Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land.

Der Marktplatz wird mit Trink- und Abwasseranschlüssen versehen, damit er für größere Festveranstaltungen genutzt werden kann. Öffentliche Toiletten stehen im Eingangsbereich des Rathauses zur Verfügung.

Die Kanalisationsanlagen sollen nach einem Entwurf, der zur Zeit von einem Ingenieurbüro aufgestellt wird, erstellt werden, nachdem die Genehmigung nach § 58 LWG eingeholt worden ist.

Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung ist von einem Ingenieurbüro ein Gutachten über die Kläranlagensituation in den Ortsteilen Wersen, Büren und Halen erstellt worden. Aufgrund dieses Gutachtens hat der Rat der Gemeinde am 12.06.1980 beschlossen, für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Wersen eine neue Kläranlage zu errichten, die so dimensioniert sein muß, daß das gesamte Abwasser, das bislang in den Klärwerken Büren, Wersen und Halen anfällt, von dieser neuen Kläranlage aufgenommen werden kann. Die neue Zentralkläranlage wird in den nächsten Monaten in Betrieb genommen.

Die in dem Bebauungsplan anfallenden Abfallstoffe werden wöchentlich durch ein privates Unternehmen abgefahren und auf der zentralen Mülldeponie in Ibbenbüren gelagert.

6. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Mit Ausnahme der Abtretung öffentl. Flächen an die Gemeinde Lotte, für die Erschließung und Begrünung, sind Bodenordnungsmaßnahmen nicht erforderlich. Die Ausweisungen der vorhandenen Parzellengrenzen werden weitgehend berücksichtigt. In einzelnen Fällen ist ein Flächenausgleich zwischen zwei verschiedenen Grundstückseigentümern erforderlich. Bei Entdeckung von Bodendenkmalen ist dem Amt für Bodendenkmalpflege Mitteilung zu machen.



7. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes	7,795 ha
abzügl. vorh. Hauptstraßen: Westerkappelner- und Halener Straße	0,517 ha
abzügl. vorh. Bauflächen an der Poststraße und Westerkappelner Straße	1,409 ha
abzügl. vorh. Gemeinbedarfsflächen	1,305 ha
<hr/>	
Neubauf Flächen gesamt	4,564 ha = 100 %
davon: für das Nettobauland	1,405 ha = 30,7%
für die öff. Erschließung	0,733 ha = 16,1%
für öff. Grünflächen	2,426 ha = 53,2%
<hr/>	

Vorhandene Wohneinheiten	14 WE
Zweigeschossige freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	12 WE
Zweigeschossige Doppelhäuser	4 WE
Dreigeschossige Reihenhäuser (Erdgeschoß - gewerbl. Fläche)	18 WE
Gesamt	48 WE
Zu erwartende Einwohner: 48 x 3,5 =	168 E
<hr/>	
Geplante Bruttowohndichte:	168 EW
7,80	= 21,5 EW / ha

B. Kosten der Maßnahmen

Bei der Realisierung der Maßnahmen werden folgende überschlägige Kosten entstehen:

a) Grunderwerbskosten	.ca.	950.000,--	DM
b) Straßen- und Wegebau	ca.	630.000,--	DM
c) Entwässerung und Beleuchtung	ca.	50.000,--	DM
d) Herrichten von Grünflächen	ca.	730.000,--	DM
e) Versorgungleitungen	ca.	40.000,--	DM
<hr/>			
Gesamtkosten		2.400.000,--	DM

Hiermit wird bescheinigt, daß diese Begründung zusammen mit dem Bebauungsplan in der Zeit vom 28.09.1987 bis einschl. 30.10.1987 öffentlich ausgelegen hat und vom Rat der Gemeinde Lotte beschlossen wurde.

4531 Lotte, den 07.07.1988

Gemeinde Lotte
Der Gemeindedirektor



Neubauflächen gesamt	4.284 ha = 100 %
davon: für das Neubaugebiet	1.402 ha = 30,2%
für die öff. Erschließung	0.738 ha = 18,1%
für öff. Grünflächen	2.144 ha = 52,5%

Uchardane Wohnheiten	14 WE
Zweigeschossige Reihenhäuser	12 WE
Ein- und Zweifamilienhäuser	4 WE
Zweigeschossige Doppelhäuser	18 WE
Dreigeschossige Reihenhäuser (Erdgeschoss - gewerbl. Flächen)	48 WE
Gesamt	188 WE

Zu erwartende Einwohner	188 EW
Gedante Bruttowohnfläche	7.800 qm
EW / qm	24,1

B. Kosten der Maßnahmen

Bei der Realisierung der Maßnahmen werden folgende Überschlägige Kosten entstehen

a) Grundwertkosten	ca. 250.000,-- DM
b) Straßen- und Wegebau	ca. 230.000,-- DM
c) Entwässerung und Beleuchtung	ca. 50.000,-- DM
d) Herrichten von Grünflächen	ca. 730.000,-- DM
e) Versorgungsleitungen	ca. 40.000,-- DM
Gesamtkosten	ca. 1.300.000,-- DM