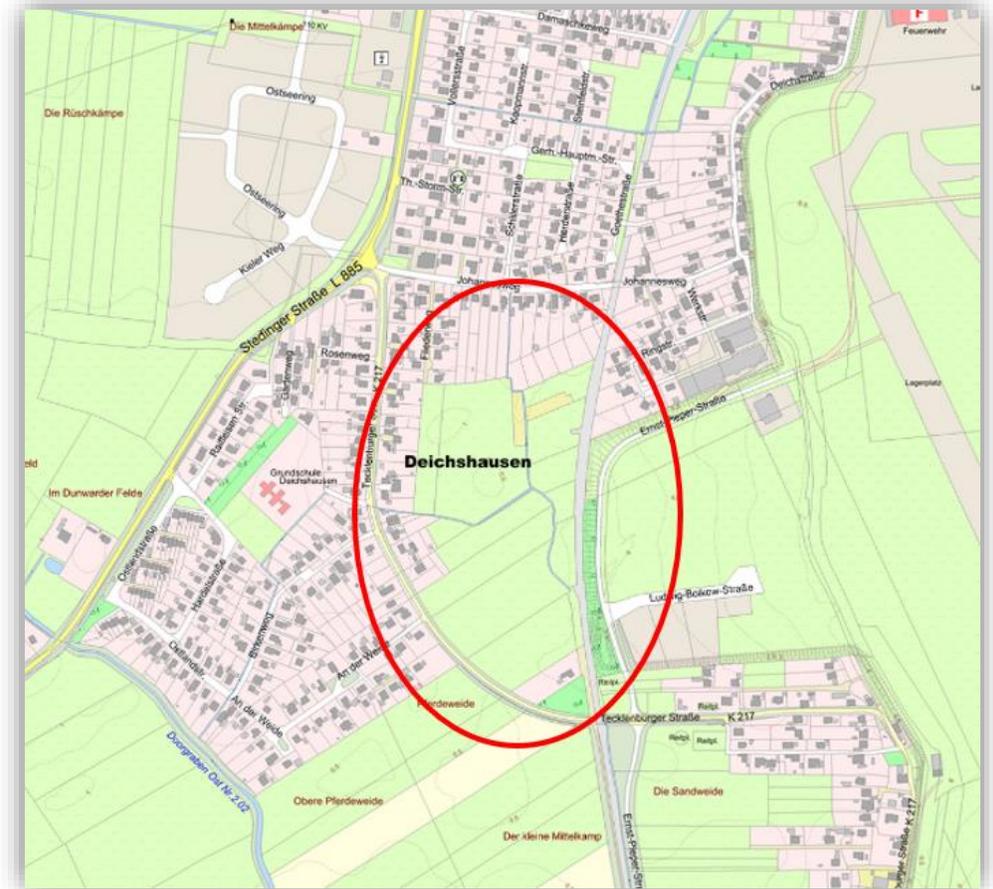
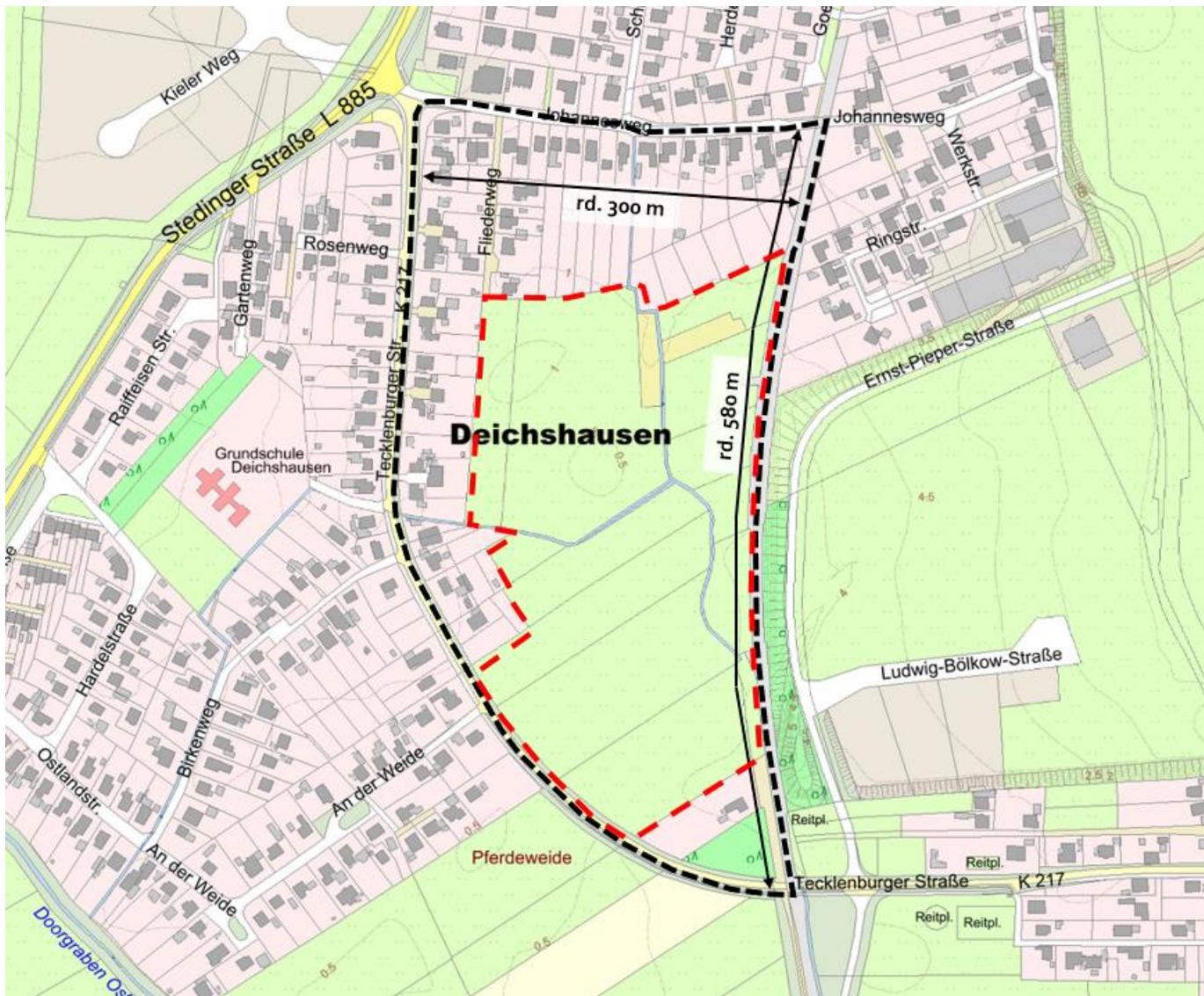


Städtebauliche Rahmenplanung Deichshausen

Bisher	Arbeitsbesprechung / Verwaltung
Aktuell	Entwurfsskizzen
Ziel	Grundlagen für eine Diskussion in den politischen Gremien



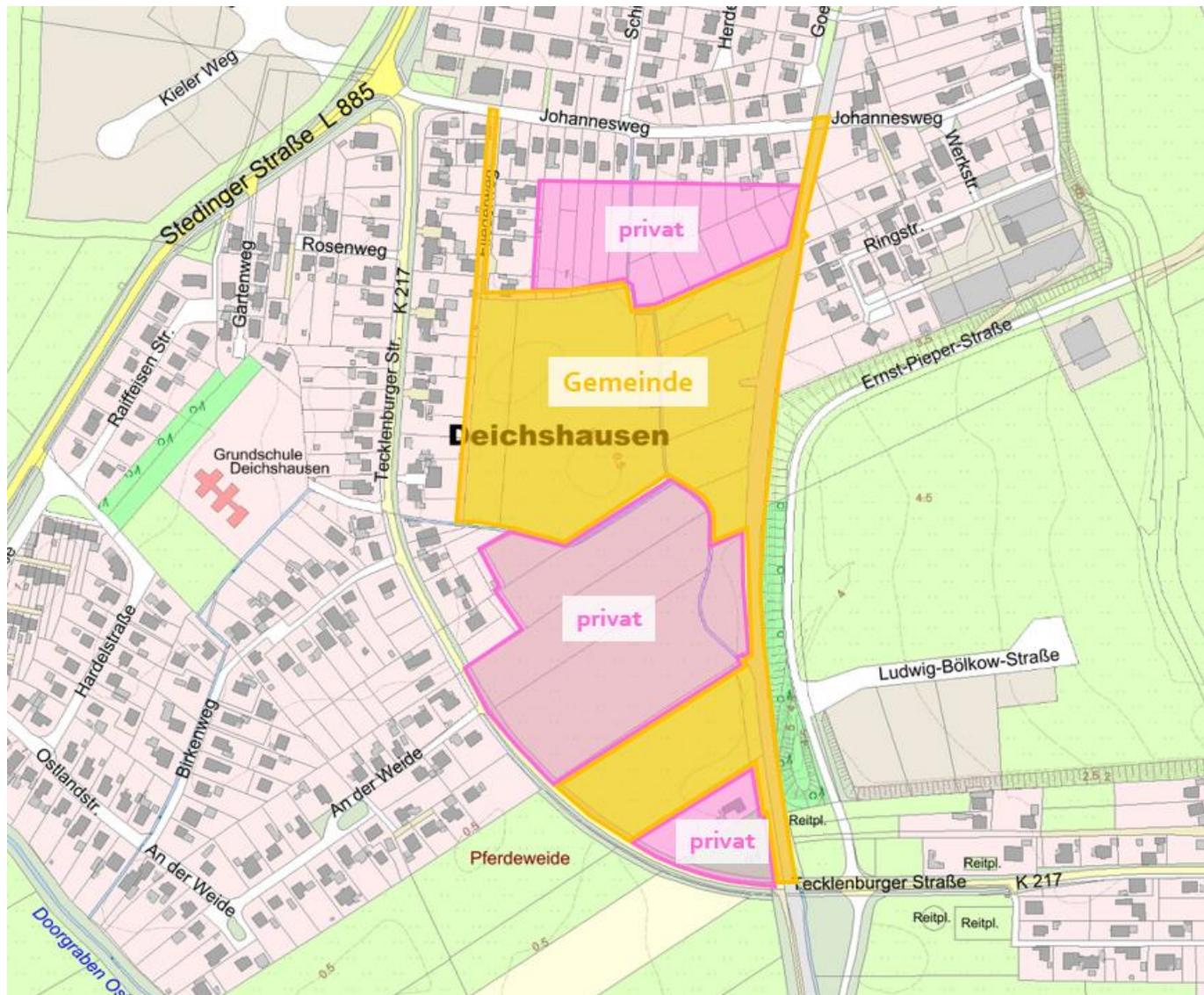
Entwicklungsbereich



rd. 13,7 ha

rd. 7,7 ha

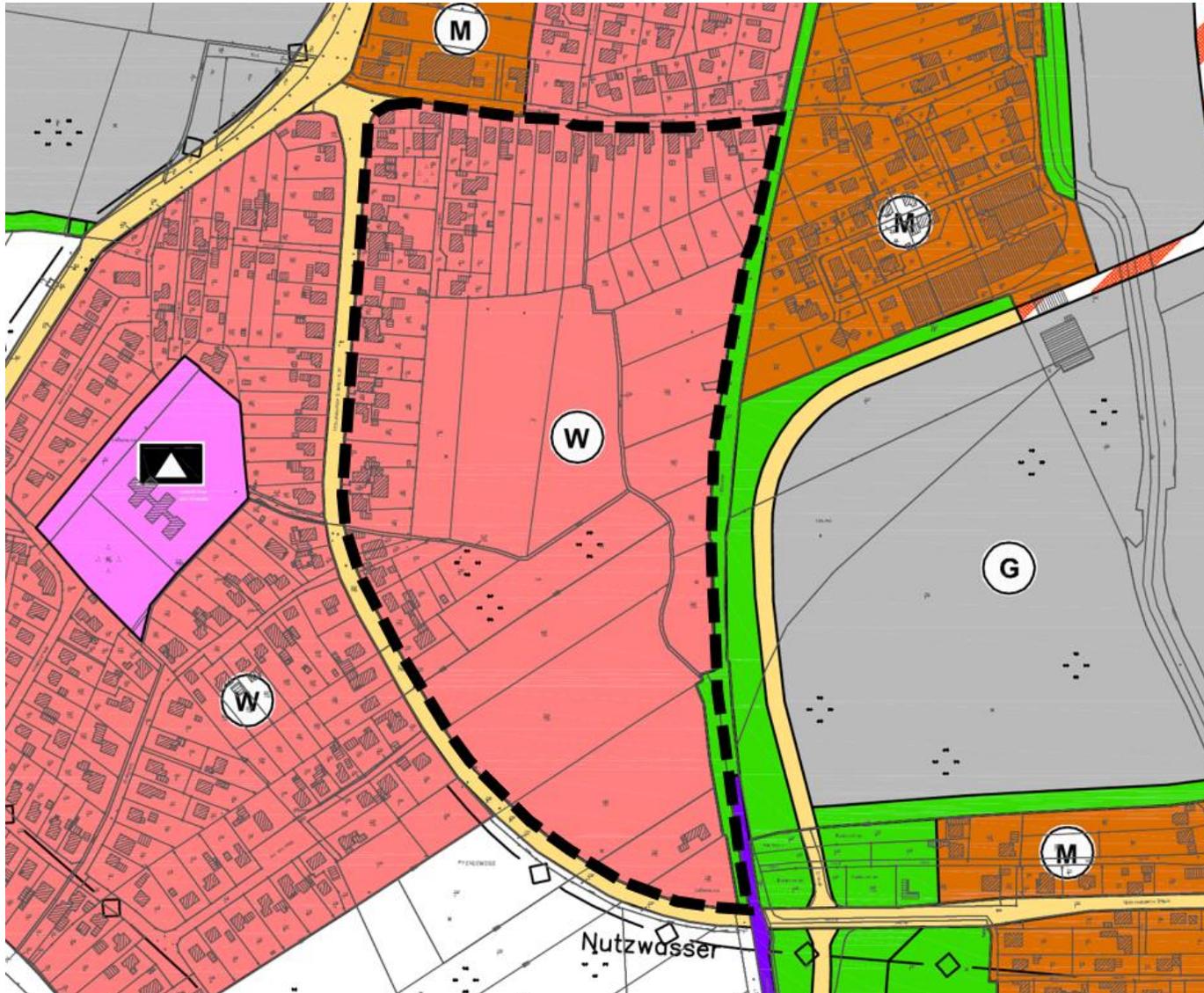
Flächeneigentümer



Privat

Gemeinde

Planungsrecht – Planziel im Flächennutzungsplan

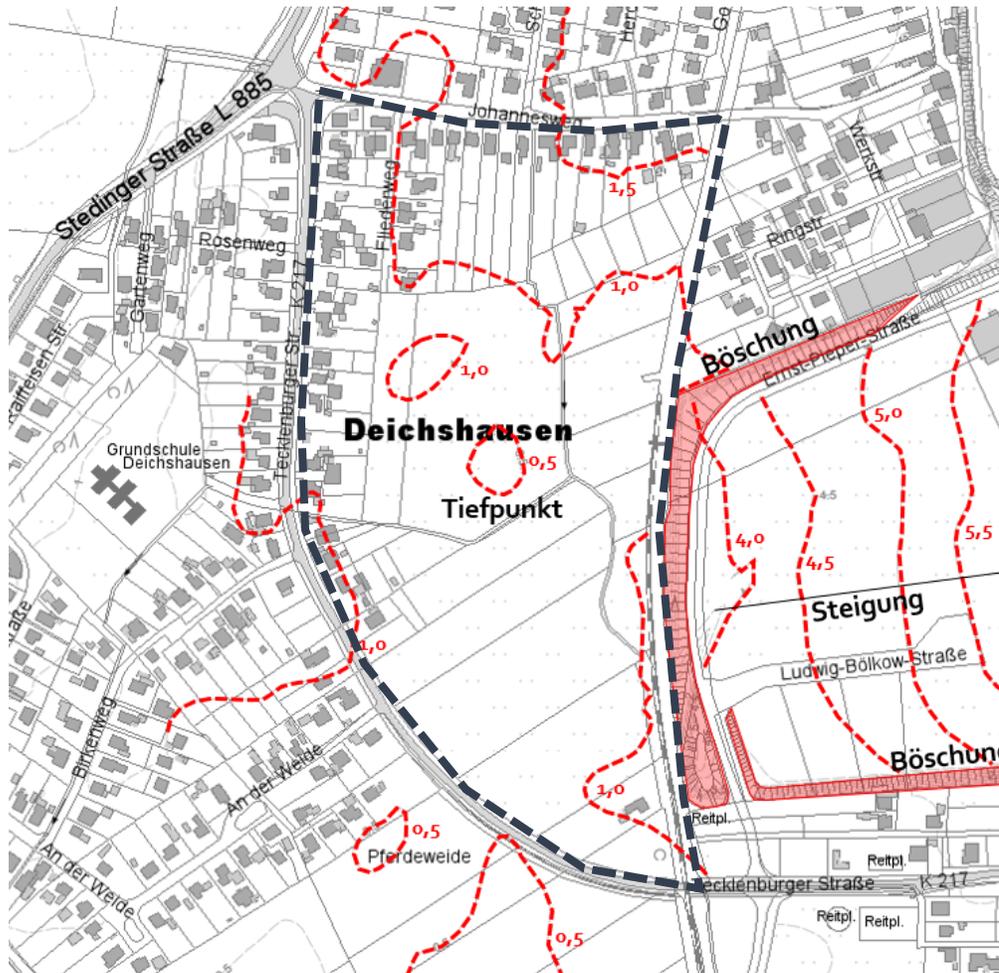


W = Wohnbauflächen

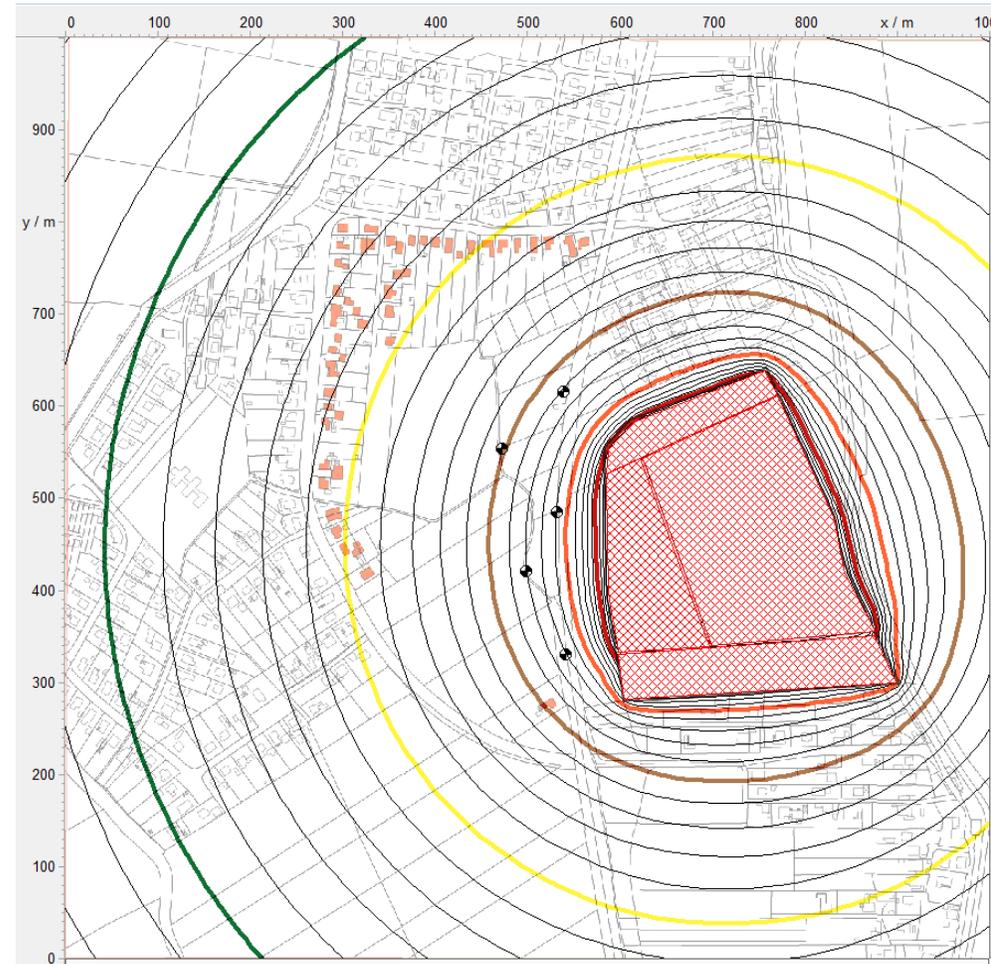
Dieses übergeordnete Ziel hat weiterhin Gültigkeit.

Rahmenbedingungen (Auswahl)

Relief



Immissionsschutz /Gewerbegebiet

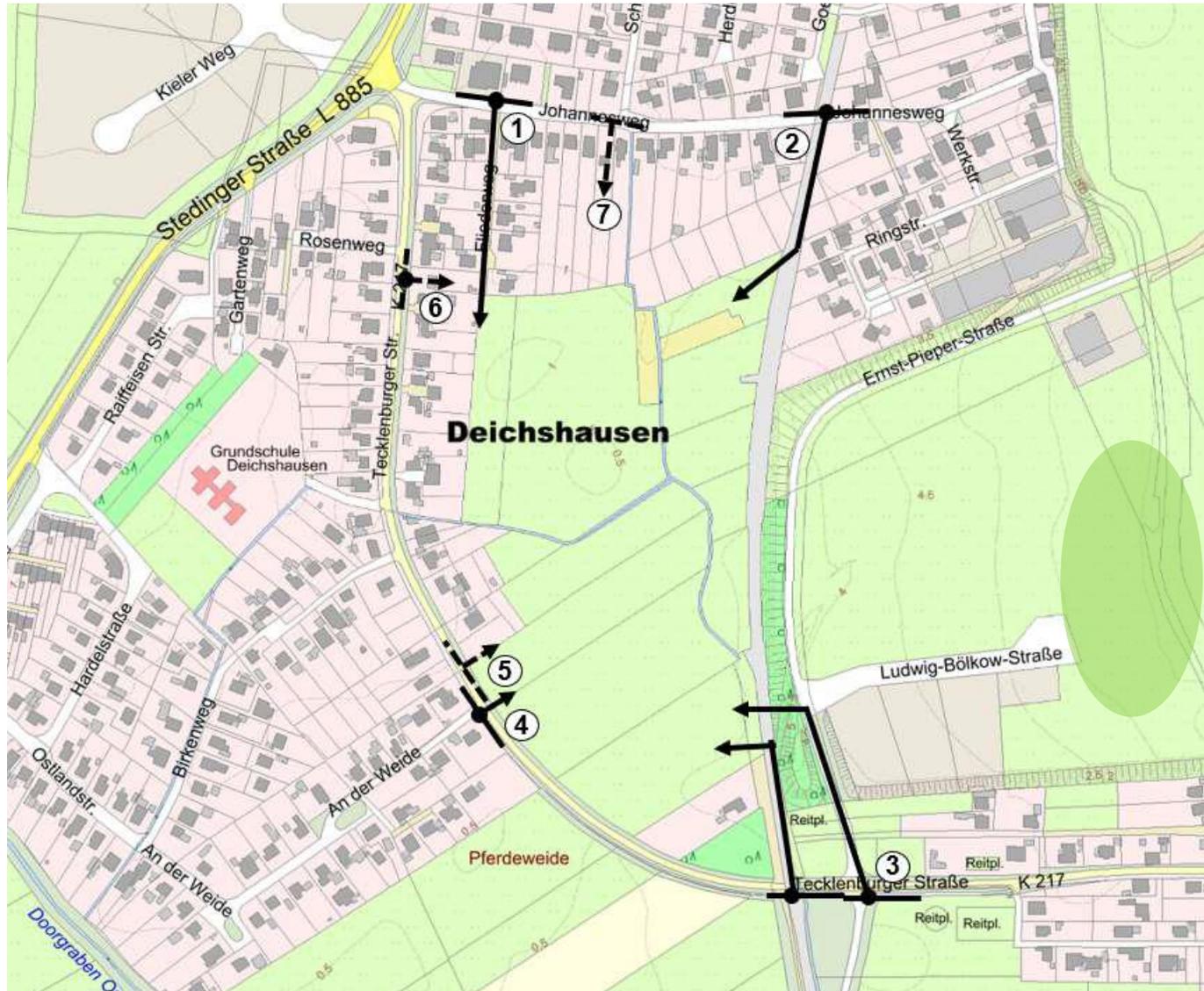


Ausschuss für Finanzen,
Gemeindeentwicklung

13.10.2022

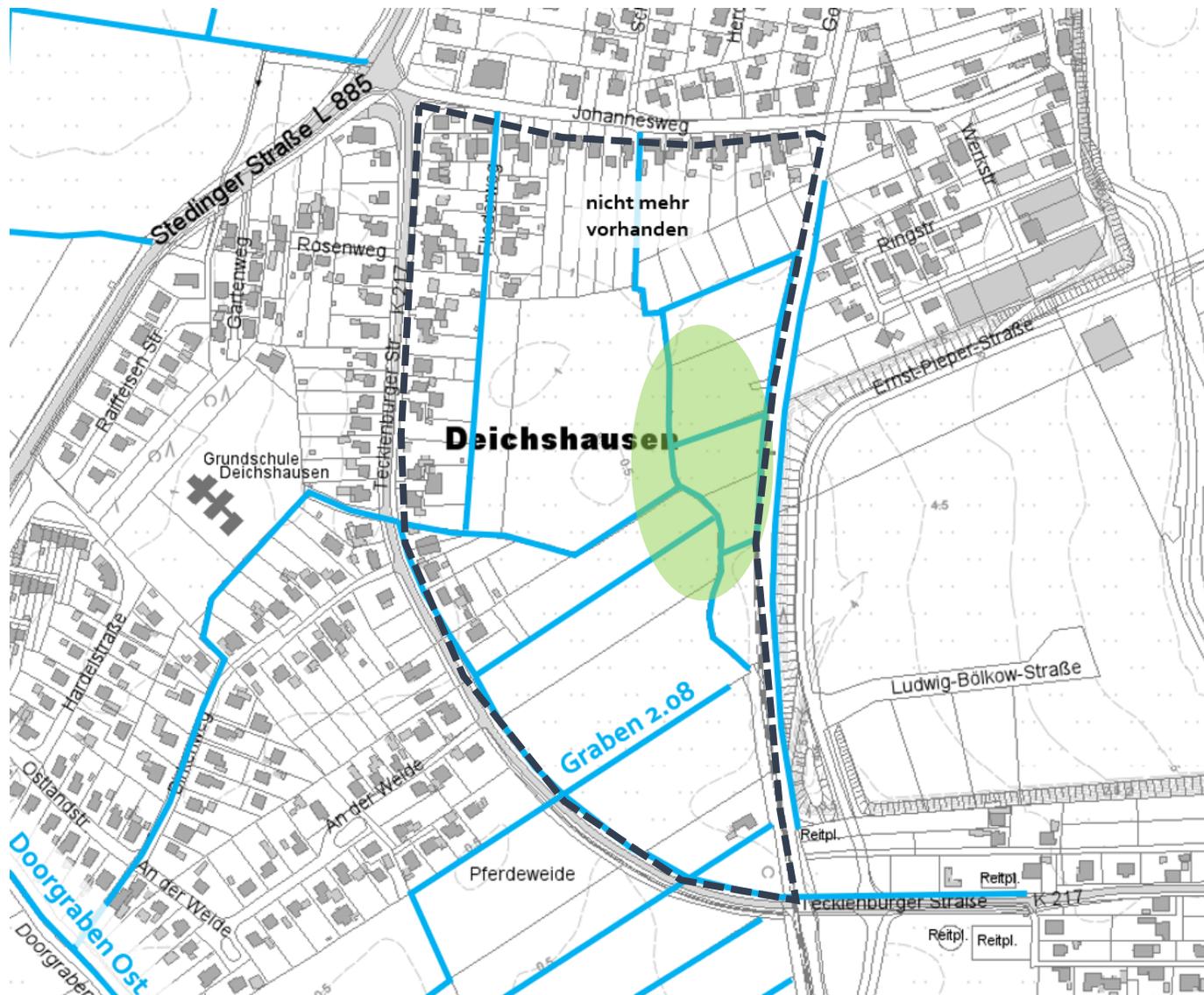
Folie Nr. 7 

Vorbedingung - Erschließung



Mögliche Zugänge ins Gebiet

Vorbedingung – Wasser / Grün



Viele Gräben und stark vernässte Bereiche

Entwicklungsskizzen - Diskussionsgrundlage

Skizze 1 – Vorschlag - Fläche der Gemeinde / Norden



- Erschließung über Johannesweg und Bahnweg
- Ringsystem (10 m / 8 m)
- Rückhaltung
- Breites Grün entlang der Gräben (10 m)

Ausschuss für Finanzen,
Gemeindeentwicklung

13.10.2022

Zoom – Fläche der Gemeinde im Norden



40 Grundstücke
(ab 400 m²)

Platzhalter für
Wendeanlage Fliederweg

Weiterführung einer
Anbindung nach Süden

Ausschuss für Finanzen,
Gemeindeentwicklung

13.10.2022

Folie Nr. 12 

Zoom – Fläche Privateigentümer



13 Grundstücke

Zusätzliche Wendeanlage
erforderlich / ggf.
Umlegung

Ausschuss für Finanzen,
Gemeindeentwicklung

13.10.2022

Folie Nr. 13 

Skizze 2 – Vorschlag - Fläche der Gemeinde / Süden



- Erschließung über Tecklenburger Straße / Bahnweg
- Stichstraße
- Rückhaltung
- Breites Grün entlang der Gräben

Ausschuss für Finanzen,
Gemeindeentwicklung

13.10.2022

Zoom – Fläche der Gemeinde im Süden



13 Grundstücke
(ab 400 m²)

Platzhalter für
Weiterführung Straße nach
Norden

Regenrückhaltung

Ausschuss für Finanzen,
Gemeindeentwicklung

13.10.2022

Folie Nr. 15 

Skizze 3 - Private Flächeneigentümer / Mitte



- Erschließung über Tecklenburger Straße / Bahnweg
- Ringerschließung
- Rückhaltung
- Breites Grün entlang der Gräben

Ausschuss für Finanzen,
Gemeindeentwicklung

13.10.2022

Folie Nr. 16 

Zoom – Private Flächeneigentümer



Ca. 25 Grundstücke
(ab 400 m²)

Ringerschließung

Regenrückhaltung

Ausschuss für Finanzen,
Gemeindeentwicklung

13.10.2022

Folie Nr. 17 

Gesamtschau – Verbindungsachse



Hauptachse zwischen
Johannesweg und
Tecklenburger Straße

Baugebiete jeweils mit
Ringerschließung, südl.
Stichweg

Gesamtschau – Grünflächen / Naherholung



**Breite Grabenstrukturen
ggf. mit Wegeführung**

**Großer Rückhaltebereich
ggf. auch mit
Multifunktionsfläche Grün**

Bahnweg als Grüner Weg

Gesamtschau – Grundstücke / Bauland



z.B. Bauabschnitt I (Gemeinde)

6.800 m² Bauland
= 13 Grundstücke (ca. 520 m²)

Planstraße	2.400 m ²
Grün (Graben)	1.160 m ²
Grün (RRB)	(500 m ²)

Mögliche Kosten (Grobschätzung):

Straße	120 € / m ² = 288.000 €
Schmutzwasserkanal	250 € / lfdm = 50.000 €
Regenwasserkanal	180 € / lfdm = 36.000 €
RRB	60 € / m ² = 30.000 €
Kompensation	2.720 m ² + 2.400 m ² V = 5.120 m ² (z.B. Acker)

Ausschuss für Finanzen,
Gemeindeentwicklung

13.10.2022

Gesamtschau – Grundstücke / Bauland



z.B. Bauabschnitt II (Gemeinde)

Bauland 20.000 m²
= 40 Grundstücke (ca. 500 m²)

Planstraße 5.900 m²
Besond. Verkehr 900 m²

Grün (Gräben) 4.300 m²
Grün (RRB) 4.400 m²

Mögliche Kosten (Grobschätzung):

Straße 120€ / m² = 708.000 €
Besond. Verkehr 100 € / m² = 90.000 €

Schmutzwasserkanal 250 € / lfdm = 150.000 €

Regenwasserkanal 180 € / lfdm = 108.000 €

RRB 30 € / m² = 132.000 €

Kompensation 8.000 m² + 5.900 m² V
= ~~13.900 m²~~ (z.B. Acker)
Ausschuss für Finanzen,
Gemeindeentwicklung

13.10.2022

Gesamtschau – Baurundstücke



Gemeinde

Norden	ca. 40
Süden	ca. 13

Privat

Norden 1	ggf. 6
Norden 2	ggf. 6
Mitte	ggf. 25 – 30

Ausschuss für Finanzen,
Gemeindeentwicklung

13.10.2022

Empfehlungen für eine Weiterarbeit



- Diskussion mit Öffentlichkeit über Möglichkeiten
- Diskussion mit Eigentümern privater Flächen über Bauwünsche
- Werben um Investoren für Entwicklung der Flächen (z.B. Service Wohnen für Senioren)
- Erarbeitung eines Energiekonzeptes (z.B. große Wärmepumpe eines Energieversorgers)

Danke.