

Neues Baugebiet „Hohe Linde“ in Kloster Oesede – „Was lange währt, wird endlich gut“ –

Es ist soweit: in Kloster-Oesede wurde im Baugebiet „Hohe Linde“ mit den Erschließungsarbeiten begonnen, so daß die ersten Häuser im Spätsommer des kommenden Jahres gebaut werden können.

Hält man eine kleine Rückschau, so muß man feststellen, daß es ein sehr mühsamer Weg war, der hier begangen werden mußte. Es hat fast drei Jahre gedauert, dabei sollte alles so schnell gehen....!

Der Leitgedanke war und ist, preiswertes Baugelände zu schaffen, damit auch unsere heimische Bevölkerung in die Lage versetzt wird, sich ein eigenes Haus mit Garten zu bauen. Wir denken besonders auch an junge Familien, die hier wohnen bleiben möchten oder in unserer Stadt ihren Arbeitsplatz haben; Grundstücksspekulationen werden dabei ausgeschlossen.

Nach verschiedenen Vorgesprächen mit den Grundstückseigentümern hat im Januar 1983 ein Architekten-Wettbewerb stattgefunden, aus dem das Planungsbüro Garthaus, Osnabrück, als Sieger hervorging. Durch verschiedene Einsprüche, in Sonderheit aber auch durch viele Wünsche und konstruktive Anregungen unserer Bürger, war es erforderlich, daß der Bebauungsplan dreimal öffentlich ausgelegt werden mußte. Durch die bekannten Auslegungsfristen und anschließenden Beratungen in den Fraktionen und Ratsausschüssen ist zwar viel Zeit verloren, der Plan hat jedoch dadurch noch an Qualität und guten Ideen gewonnen. So kann hier nunmehr eine Mustersiedlung entstehen, die im weiten Umland Beachtung finden wird.

Hier wirkt alles sehr aufgelockert, sehr durchgrünt (eigener Grünordnungsplan) und alle Stichstraßen werden verkehrsberuhigt ohne Hochbordanlagen wechsellvoll gepflastert. Eine Südhanglage mit ca. 30 m Höhenunterschied bietet eine besonders gute Wohngebietsqualität.

Die Kuppe der „Hohen Linde“ wird von der Bebauung freigehalten. Dadurch wird zum einen der Blick vom Hauptwanderweg im Zuge der Lindenbreite freigehalten, zum anderen bleibt die Kuppe dominierend über den Siedlungsrand. Die schöne Aussicht von der „Hohen Linde“ aus über Kloster-Oesede mit den dahinterliegenden Bergen bleibt also voll erhalten.

Im südlichen Bereich (Brörmann/Tennisanlage) entsteht eine Parkanlage mit heimischen Bepflanzungen nach einem Grünordnungsplan. Durch diesen Park führt ein 3 m breiter Rad-Fußweg als Verbindung der Straße Hohe Linde/Wanderweg entlang am Hochwald Palsterkamp. Darüber hinaus ist in dieser Parkanlage der Kinderspielplatz mit ca. 1680 qm vorgesehen. An unsere Tennisfreunde ist ebenfalls gedacht; eine Erweiterung der Anlage im nördlichen Bereich ist möglich. Die Querlegung des Platzes 4 kann einen zusätzlichen Tennisplatz erbringen. Zudem ist die Tennisanlage demnächst zusätzlich von der Planstraße D aus zu erreichen. Die Tennisanlage wird durch einen 1,50m hohen bepflanzten Lärmschutzwall nach Norden hin abgeschottet. Da demnach Lärmbelästigungen von der Tennisanlage nicht ganz ausgeschlossen sind, werden die Bauplätze an der unteren Planstraße D zum WA = allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, während das gesamte andere Baugebiet als WR = reines Wohngebiet ausgewiesen ist. Vielleicht gibt es an der unteren Baureihe tennisinteressierte Bewerber, die keine Anfahrtswege mehr zurückzulegen brauchen und vom Wohnzimmer aus sehen können, ob Tennisplätze frei sind.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße „Hohe Linde“, die beidseitig einen Fuß-Radweg erhält. Dadurch erfolgt eine bessere Anbindung des Stadtteiles Holsten-Mündrup. Die Linienführung der Straßen bleibt weitgehend erhalten, lediglich im Bereich des Denkmals „Hohe Linde“ ist eine Straßenverlegung zum Pumpwerk hin vorgesehen, so daß die Baumgruppe und die Bruchsteinmauer Niemann/Menke erhalten bleibt. Weitere begrünte Einengungen sollen bewirken und vermeiden, daß die

Strasse „Hohe Linde“ nur mit sehr begrenzten Geschwindigkeiten befahren werden kann.

Das Erschließungskonzept für Abwasser und Regenwasser erfolgt weitgehend über eine natürliche Gefälle-Entwässerung. Zur Entlastung der Düte ist in der Senke des Wohngebietes Plasterkamp (gegenüber Sattler Boßmeier) ein Regenrückhaltebecken mit ca. 7000 cbm Stauraum vorgesehen.

Da das Bebauungsgebiet teilweise im Wasserschutzgebiet liegt, ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen untersagt, so daß die Häuser mit den umweltfreundlichen Erdgasheizungen versehen werden.

Ein paar technische Angaben:

78 Bauplätze

- im Mittel 700/800 qm groß,
- zum Teil auch kleiner oder größer,

eingeschossige Bauweise,
weitgehend Einzelhausbebauung,
– wobei 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sind.
Sattel- oder Walmdächer

Dachneigung:

- westlicher Bereich Planstraße E und nördlicher Bereich (an der Kuppe) Planstraße B 25° bis 32°,
- alle anderen Straßen 36° bis 42°.

Grundflächenzahl: 0,3

Geschoßflächenzahl: 0,3

Wohnbautiefe: 15,00 m

Firsthöhe: bei Dächern von 24° bis 32° = 9,00 m

Firsthöhe: bei Dächern von 35° bis 42° = 11,00 m

Und nun zum Wichtigsten:

- Grundstückspreise –
- Erbpachtpreise –
- Erschließungskosten –

I. Grundstückspreise (Verkauf)

Es ist ein differenzierter Grundstückspreis vorgesehen:

| | |
|-------------------|-------------|
| normale Lage | 49,00 DM/qm |
| gute Lage | 54,00 DM/qm |
| weniger gute Lage | 43,00 DM/qm |

II. Erbbaugrundstücke

| | |
|-------------------|------------|
| normale Lage | 1,80 DM/qm |
| gute Lage | 1,90 DM/qm |
| weniger gute Lage | 1,70 DM/qm |

Für den Erwerb des Erbbaurechtes ist ein einmalig zu zahlender Betrag von 8,00 DM/qm für die Abdeckung von Sonderkosten vorgesehen.

III. Erschließungsbeiträge

Der Erschließungsbetrag für Straßenbau, Rad-Fußwege usw. beträgt 27,88 DM/qm zuzüglich

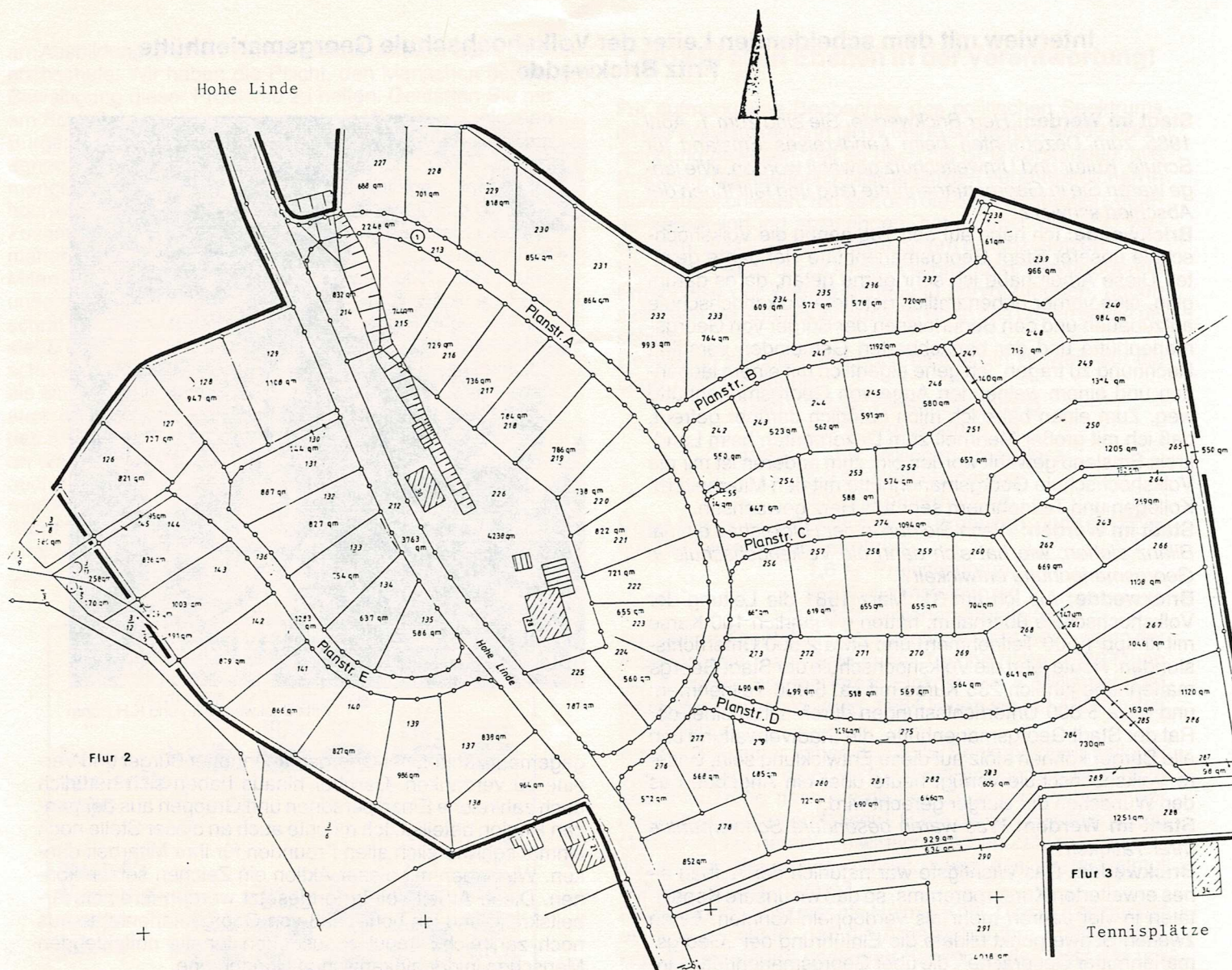
| | |
|-------------------------|------------|
| Anschlußbeiträge für | |
| – Schmutzwasserkanal | 6,50 DM/qm |
| – Regenwasserkanal | 4,50 DM/qm |
| – Trinkwasserversorgung | 2,65 DM/qm |

gesamt = **41,53 DM/qm**

IV. Hausanschlußgebühren (Pauschalpreise)

| | |
|---------------|-----------|
| Schmutzwasser | 970,00 DM |
| Regenwasser | 880,00 DM |
| Trinkwasser | 460,10 DM |

2.310,10 DM



Der Erschließungsbetrag von 27,88 DM/qm wird als einmalige Zahlung als Ablösesumme fällig, Mehrkosten sind dabei ausgeschlossen.

Die Anschlußbeiträge für den Schmutz- und Regenwasserkanal sowie für die Trinkwasserversorgung entsprechen den Einheitssätzen der Stadt Georgsmarienhütte.

Auf der Basis der vorgenannten Berechnungen kostet ein Grundstück bei der normalen Lage (49,00 DM + 41,53 DM Erschließung) gesamt **90,53 DM/qm**.

Für die Bauinteressenten ist das sicherlich noch viel Geld, so günstiges Bauland ist jedoch im gesamten Umland nicht zu erhalten.

Für die Erschließung und Vorfinanzierung ist die NILEG als Bauträger eingeschaltet. Die Vergabe der Bauplätze erfolgt aber letztlich durch den Vergabeausschuß unserer Stadt. Bauwillige Interessenten wenden sich daher zunächst an die Stadtverwaltung. Sollten nicht genug bauwillige Bewerber vorliegen, so ist eine abschnittsweise Bebauung nach Straßen vorgesehen. Die Bebauung soll innerhalb 6 Jahren abgeschlossen sein. 12 Bauplätze werden von den früheren Grundstücksbesitzern direkt verkauft.

Es sei auch erwähnt, daß sich auch die Stadt bei diesem Baugebiet mit ca. 1,2 Millionen DM beteiligt. Die Basis für das eigene Haus mit Garten ist nunmehr von der Stadt geschaffen und wir meinen, daß es sich um preiswerte Grundstücke handelt, unter Berücksichtigung hervorragender Lage und bester Wohnqualität.

Wir haben mit diesem Baugebiet aber auch praktische Wirtschaftsförderung für unsere heimischen Handwerkerbetrie-

be in die Wege geleitet, deren katastrophale Auftragslage zu Kurzarbeit und Entlassungen, aber auch zur Aufgabe und zu Konkursen geführt hat.

Jedermann setzt sich zu Recht für die Erhaltung der Klöckner-Werke ein, jedoch sollten die erheblichen Probleme der mittelständigen Wirtschaft darüber nicht in Vergessenheit geraten. Mit der Bebauung der „HohenLinde“ wollen wir helfen!

78 Wohnhäuser – daß bedeutet einen Investitionsschub von ca. 25 Millionen DM über Jahre verteilt. Dadurch werden nicht nur Arbeitsplätze erhalten, sondern auch neue geschaffen, und mancher arbeitslose Jugendliche wird nun doch einen Ausbildungsplatz erhalten.

Übrigens: die UWG hat das Baugebiet „Hohe Linde“ abgelehnt.

Nach der Fertigstellung werden im neuen Baugebiet ca. 300 bis 350 Personen leben, was sich letztlich auch positiv auf die langfristige Erhaltung der Schulen in Kloster-Oese auswirken wird.

Ich habe versucht, Ihnen das Baugebiet „Hohe Linde“ darzustellen. Durch den abgedruckten Bebauungsplan haben Sie eine weitere Informationshilfe.

Die Finanzierungskosten, Baupreise und steuerlichen Anreize waren noch nie so günstig – also, nur Mut!

Sollten weitere Fragen aufkommen, so wenden Sie sich bitte an unsere Stadtverwaltung.

Helmut Rahenbrock