

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan 23 - Wahrbrink gemäß § 9 Abs. 8 BBauG

1. Notwendigkeit der Planung

Der Rat der Stadt Werne hat am 30. Januar 1978 beschlossen, für das Gebiet Wahrbrink einen Bebauungsplan nach § 30 BBauG aufzustellen.

Zur Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens ist die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Fläche für die Landwirtschaft in eine gewerbliche Baufläche geändert worden.

Das Aufstellen des Bebauungsplanes ist notwendig, um neue Betriebe ansiedeln zu können. Geeignete Ansiedlungsflächen stehen nicht mehr zur Verfügung. Dieser Mangel erwies sich in den letzten Jahren in steigendem Maße als Hindernis bei der Verbesserung der Arbeitsplatzstruktur.

Auf der Suche nach einem geeigneten Standort für Gewerbe- bzw. Industrieflächen ist dieser von Verkehrsadern umgebende Bereich ausgewählt worden. Diese, westlich der Stadt gelegene Fläche, bietet sich für die Art der Nutzung geradezu an, da sie im Osten durch vorhandene Gewerbeflächen, im Süden durch die Bundesbahnstrecke Lünen-Münster und im Westen durch die geplante IC-Strecke sowie durch die geplante L 821 n ohnehin immissionsmäßig derart belastet ist, dass eine Nutzung für Erholungszwecke oder als Wohnbaufläche nicht als realistisch angesehen werden kann. Gleichzeitig besteht in diesem Gebiet die Möglichkeit, einen Gleisanschluss aus der vorhandenen Bundesbahnstrecke herauszuziehen. Die innere Erschließung der gewerblichen Bauflächen wird sowohl an die Landwehrstraße als auch an die verlängerte Hermann-Löns-Straße angebunden. Somit ist gewährleistet, dass eine optimale Verkehrserschließung vorhanden ist.

2. Ausmaß der Planung

Das Gebiet, auf das sich die Planung erstreckt, wird begrenzt;

im Osten durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der noch endgültig auszubauenden Landwehrstraße,

im Norden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der verlängerten Hermann-Löns-Straße zwischen Landwehrstraße und der geplanten L 821 n,

im Westen durch die östliche Begrenzungslinie der geplanten IC-Strecke der Bundesbahn Dortmund-Münster und

im Süden durch die nördliche Grenze der DB-Strecke Dortmund-Lünen-Münster,

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 73,5 ha, wobei sich der Planungsbereich , ungefähr 900 m in Ost-West-Richtung und ca. 810 m in Nord-Süd-Richtung erstreckt.

Der innerhalb dieses Planbereichs liegende rechtskräftige Bebauungsplan 23 A, westlich Landwehrstraße, mit einer Größe von ca. 5,2 ha wird in diesen Plan integriert.

3 Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über ein eigenes Netz mit Anschluss an die im Osten noch endgültig auszubauende Landwehrstraße und im Norden durch einen Anschluss an die geplante Verlängerung der Hermann-Löns-Straße. Die projektierte Hermann-Löns-Straße erhält im Nordwesten einen niveaufreien Anschluss an die geplante L 821 n. Diese L 821 n ist im Westen eine Querspange zwischen der B 54 (Lünener Straße) und der L 522 (Nordlipperandstraße).

Es ist vorgesehen, die bereits in der Planung befindlichen Teilabschnitte der L 821 n von der B 54 (Lenklar) in nördlicher Richtung, der Lipperandstraße von der B 54 (Holthausen) in westlicher Richtung und der verlängerten Hermann-Löns-Straße in Kürze auszubauen. Diese Ausbaumaßnahmen sind eine hervorragende Ergänzung des überörtlichen Straßennetzes im Nordwesten des Stadtgebietes.

Aus der DB-Strecke Dortmund-Lünen-Münster, die die südliche Grenze des Plangebietes bildet, wird ein Stammgleis herausgezogen, so dass das zukünftige Industrie- und Gewerbegebiet einen Gleisanschluss erhält.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes, die sowohl über die Schiene als auch über die Straße gesichert ist, kann aufgrund der projektierten Maßnahmen als ausgezeichnet angesehen werden.

Im genehmigten Zentralentwässerungsplan der Stadt Werne ist das Plangebiet flächenmäßig erfasst. Die anfallenden Abwässer können von der Kläranlage Werne aufgenommen und gereinigt werden. Die Wasserversorgung ist gesichert. Die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Stromversorgung werden geschaffen. Ferner ist es möglich, das Gebiet mit Gas zu versorgen.

4 Bodenordnende Maßnahmen

Der Rat der Stadt Werne hat am 30. Januar 1978 den Beschluss über die Anordnung eines Umlegungsverfahrens "Wahrbrink" gefasst. Diese Satzung ist am 20. Mai 1978 in Kraft getreten. Im Rahmen dieses Umlegungsverfahrens wird mit jedem einzelnen Eigentümer erörtert werden, wann und unter welchen Auflagen mit einer Aussiedlung gerechnet werden muss. Auch Entschädigungsfragen sind dann zu klären. Über das Ende des Umlegungsverfahrens kann im Moment keine genaue Zeitangabe gemacht werden.

5 Auswirkungen der Planung

Inwieweit die vorhandene Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes künftig den anzusiedelnden Betrieben weichen muss, kann noch nicht übersehen werden. Es wird davon ausgegangen, dass einzelne Häuser durchaus später als Betriebswohnung genutzt werden können. Gemäß § 13 a BBauG wird jedoch versucht, nachteilige Auswirkungen möglichst zu vermeiden bzw. zu mildern. In diesem Zusammenhang wird in einer ersten Phase der Ansiedlung von Gewerbe- bzw. Industriebetrieben versucht, möglichst nur solche Betriebe im Einflussbereich der Häuser anzusiedeln, die keine störenden Auswirkungen

auf die vorhandene Wohnbebauung mit sich bringen. Dies bedeutet, dass jeder einzelne Ansiedlungsfall unabhängig von der Ausweisung im Bebauungsplan separat auf die Belange des Immissionsschutzes hin überprüft werden muss. Sofern im Einzelfall die Ziele des Bebauungsplanes und der Umlegung nur unter der Voraussetzung erreicht werden können, dass die Überplanung der ungeordneten Streubebauung eine Nutzungsänderung erforderlich macht, soll mit den Mitteln des Umlegungsverfahrens gemäß §§ 45 ff. BBauG bzw. nach den Grundsätzen über die Entschädigung nach § 40 ff. BBauG die bisherige Nutzung entschädigt werden. Der entsprechende Aufwand ist durch die Ansiedlungsverträge zu decken, ggf. auch durch die Zuführung der entschädigten Besitzungen an eine genehmigungsfähige Nutzung, soweit nicht die Kosten im Rahmen der geförderten Gesamterschließung des Industrie- und Gewerbegebietes gedeckt werden können.

Bei der Planung musste im Interesse des Zieles des Gesamtgebietes von einer "Überplanung" ausgegangen werden, also davon, dass eine reine Wohnbebauung künftig auf den bisherigen Besitzungen nicht mehr möglich ist. Vielmehr wird die Wohnnutzung nur im Rahmen der Festsetzung des Bebauungsplanes, also in Bindung an gewerbliche oder industrielle Nutzung, möglich sein. Angesichts der zentralen Lage der Hausgruppe südlich des Gewerbehofes musste eine Aufrechterhaltung der bisherigen Ausweisung aus Immissionsschutzgesichtspunkten zu einem Verzicht auf wesentliche Teile des Gesamtgebietes führen. Andererseits ist durch die ersten Ansiedlungsfälle bereits heute erkennbar, dass bei den tatsächlichen Industrieansiedlungen Kollisionen im Sinne des Immissionsschutzes nicht auftreten. Planungsausschuss, Rat und Verwaltung haben angekündigt, dass bei der Ansiedlung im Einzelfall die Interessen des Immissionsschutzes nachhaltig berücksichtigt werden sollen. Nur so ist gewährleistet, dass das Ziel der Ansiedlung von Gewerbe- bzw. Industrieunternehmen unter Schaffung von neuen Arbeitsplätzen störungsfrei abläuft.

Bei den im Plangebiet angesiedelten Landwirten ist die Situation ähnlich. Da durch die vorgesehene gewerbliche Ausweisung auch die Nutzung geändert werden soll, muss mit jedem Betroffenen verhandelt werden, um die Frage der Entschädigung bzw. der Ersatzlandbeschaffung zu regeln. Es ist erkennbar, dass einzelne Betriebe hierbei nicht mit teilweisen Flächenabgaben und Umlegungen, sondern mit einer Aussiedlung des Gesamtbetriebes rechnen müssen. Dies gilt insbesondere für Betriebe, deren Hofstelle und damit wirtschaftlicher Mittelpunkt im Bereich der gewerblichen Ausweisung liegen. Aufgrund dieser Tatsache wird versucht, gemäß § 13 a BBauG die Regelung der Frage der Entschädigung und des Grundstücks austausches sowie der Aussiedlung zunächst im Rahmen freiwilliger Lösungen zu erreichen. Sollten diese Verhandlungen nicht sämtlich erfolgreich abgeschlossen werden, wird im Rahmen des Umlegungsverfahrens versucht, unter welcher Bedingung die Ziele der planerischen Ausweisung erreicht werden können. Die Stadt Werne ist im Gesamtbereich des Plangebietes bereits in erheblichem Umfang Eigentümerin. Die Kostenfrage der Umlegung regelt § 78 BBauG.

Die im Südost des Plangebietes vorhandene Wohnbebauung (Berliner-Gebiet) bedarf keines besonderen Schutzes, da zwischen dem geplanten Gewerbe- bzw. Industriegebiet und dieser vorhandenen Wohnbebauung der ca. 8m hohe Wall der DB-Strecke liegt.

6. Überschlägige Kosten

Die Kosten für die vorgesehenen, städtebaulichen Maßnahmen betragen voraussichtlich etwa:

I. Grunderwerb	1.900.000,— DM
II. Erschließung	
1. Kanalisation	3.100.000,— DM
2. Straßenbau	
2.1 Landwehrstraße	1.478.000,— DM
2.2 innere Erschließung	3.100.000,— DM
3. Gleisanschluss	1.905.000,— DM
4. Versorgungsleitungen	180.000,— DM
5. Ingenieurleistungen	200.000,— DM
6. Linksabbiegerspuren ,	150.000,— DM
7. Brückenbauwerk	2.000.000,— DM
Summe:	14.023.000,— DM

Die Stadt Werne ist in der Lage, den auf sie entfallenen Kostenanteil zu tragen.

Die Kosten für die Erschließung des Baugebietes sind im Investitionsprogramm der Stadt Werne in den Jahren 1977 - 1982 etatisiert. Sollten sich daneben Entschädigungskosten für im Plangebiet befindliche Wohngebäude ergeben, werden die hierfür erforderlichen Mittel bereitgestellt.

7. Schlussbetrachtung

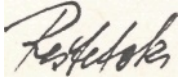
Das Gebiet Wahrbrink wird aufgrund der vorhandenen Planungen insgesamt von Verkehrsbändern eingeschlossen. Aufgrund dieses Umstandes kann davon ausgegangen werden, da die tangentialliegenden Trassen teilweise überörtlichen Charakter haben, dass das Wohnen in diesem Bereich nicht mehr störungsfrei sein würde. Die vorhandene Streusiedlung im Außenbereich hätte sowieso nur noch Bestandschutz genossen. Zusätzliche Bauvorhaben hätten lediglich nach § 35 BBauG genehmigt werden können. Aufgrund der gegebenen verkehrlichen Möglichkeiten in diesem Gebiet ist die Ausweisung eines Industrie- bzw. Gewerbegebietes städtebaulich gesehen sinnvoll. Bei der jetzt getroffenen Ausweisung kann festgestellt werden, dass die städtebauliche Entwicklung im Westen hier ihren Abschluss findet. Ein weiteres Übergreifen über die IC-Strecke sowie über die L 821 n nach Westen ist aus der heutigen Sicht nicht mehr zu erwarten.

Gemäß einer Anregung der Bergbau AG Westfalen werden die Bauinteressenten darauf hingewiesen, sich vor Planungsbeginn mit den betroffenen Bergwerksgesellschaften zwecks eventuell notwendig werdender Bergschadenssicherungsmaßnahmen ins Benehmen zu setzen.

Bei der Planung und Bebauung sind die Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des untertägigen Bergbaues zu beachten.

W e r n e , im Mai 1979

Der
Stadtdirektor
Im Auftrage



Restetzki

Diese Begründung *hat* vom

21.Mai 1979 bis 21. Juni 1979 einschl. mit dem

Bebauungsplan 23 B -Wahrbrink- ausgelegen,

Werne, den 12, Juli 1979

Der Stadtdirektors

