

B e g r ü n d u n g  
zum Bebauungsplan 25 A - Dornberg/West -  
gemäß § 9 Abs. 8 BBauG

1. Notwendigkeit der Planung

Die Vergangenheit hat gezeigt, daß die Baugrundstücke in den Baugebieten Wiehagen und Laar, soweit sie zur Zeit bebaubar sind, reißend Abnehmer fanden. Der zweifellos auch weiterhin bestehende Bedarf an baureifen Grundstücken soll jetzt östlich des Plangebietes Wiehagen im Bereich Dornberg gedeckt werden. Diese Fläche bietet sich jedenfalls sinnvoll für eine Anschlußbebauung an, zumal im südlich hiervon gelegenen Sportzentrum weiter kontinuierlich investiert wird.

Im verbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Werne ist der gesamte Teil des Bebauungsplangebietes als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet.

2. Ausmaß der Planung

Der Bebauungsplanbereich, der nördlich des Grote-Dahl-Weges und östlich der Straße Dornberg liegt, hat eine Größe von ca. 11,9 ha.

Das Plangebiet, bei dem die anteiligen Verkehrsflächen aus der Straße Dornberg und Grote-Dahl-Weg berücksichtigt sind, setzt sich zusammen aus:

0,22	ha Grünfläche	=	1,9 %
0,07	ha Kinderspielplatzfl.	=	0,6 %
2,3	ha Verkehrsfläche	=	20,3 %
8,76	ha Netto-Baulandfläche	=	77,2 %
11,35	ha Brutto-Baulandfläche	=	100,0 %

Im Planbereich können innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erfahrungsgemäß ca. 190 Wohnungseinheiten entstehen. Bei einer Wohnungsbelegungsziffer von 3,0 ergeben sich:

$$\text{Brutto-Wohndichte } 11,35 \text{ ha}/570 \text{ EW} = 50 \text{ EW/ha}$$

$$\text{Netto-Wohndichte } 8,76 \text{ ha}/570 \text{ EW} = 65 \text{ EW/ha}$$

Um die nördlich des Grote-Dahl-Weges liegenden Wohngrundstücke zu schützen, ist ein bis zu 2,0 m hoher Wall vorgesehen der bepflanzt wird.

Eine künftige Erweiterung des Baugebietes in begrenztem Umfang ist in östlicher Richtung vorgesehen. Aus diesem Grunde ist die Zufahrt zu dem Garagenhof im NO-Planbereich zunächst über einen Fußweg erforderlich. Die östlich des Plangebietes noch realisierbare Bebauung findet an der im Flächennutzungsplan bereits dargestellten, projektierten NS-Trasse der Ostumgehung Werne ihren natürlichen Abschluß.

### 3. Erschließung

Die Haupterschließung des Baugebietes ist zum Grote-Dahl-Weg ausgerichtet, während eine weitere, jedoch untergeordnete Möglichkeit zur Straße Dornberg erfolgt. Eine zusätzliche, Direktanbindung an die Horster Straße (K 8) wird auf keinen Fall erfolgen, da die Horster Straße aufgrund ihres Ausbauquerschnittes und der Straßencharakteristik nur bedingt aufnahmefähig ist.

Im Zentralabwasserplan ist das Gebiet erfaßt. Energie- und Wasserversorgung können entsprechend ergänzt werden.

### 4. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll auf freiwilliger Basis durchgeführt werden. Das Gelände befindet sich überwiegend im Eigentum der Stadt Werne.

### 5. Überschlägige Kosten

Die ungefähren Kosten für die geplanten -städtebaulichen Maßnahmen betragen:

Kanalisation	ca.	600.000,--	DM
Straßenbau	ca.	1.460.000,--	DM
Straßenbeleuchtung	ca.	160.000,--	DM
Kinderspielplatz	ca.	40.000,--	DM
Wall	ca.	150.000,--	DM
Grundstückskosten	ca.	<u>2.445.000,--</u>	<u>DM</u>

Die Gemeinde ist in der Lage, den auf sie entfallenden Kostenanteil zu tragen, soweit er nicht durch Anliegerbeiträge gedeckt wird.

Werne, den 22. März 1978

Der Stadtdirektor  
Im Auftrage

(Restetzki)