

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan 2O A - Wiehagen/Süd -

gem. § 9 Abs. 6 BBauG

1 . Notwendigkeit der Planung

Der Rat der Stadt Werne hat am 15. Dezember 1975 beschlossen, für den Bereich Wiehagen die Bebauungspläne 2O A - Wiehagen/Süd - und 2O B - Wiehagen/Nord - nach § 30 BBauG aufzustellen.

Der verbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Werne vom Dezember 1974 weist dieses Gebiet als Wohnbaufläche aus, wobei sich an der westlichen Grenze eine Gemeinbedarfsfläche für ein Altenheim befindet. Da das Altenheim auf dem Gelände des ehemaligen Krankenhauses errichtet wird, kann die hier dargestellte Gemeinbedarfsfläche einer Wohnbebauung zugeführt werden. Eine diesbezügliche Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich bereits im Verfahren.

Nachdem die Baugrundstücke in dem Baugebiet "Auf der Nath" fast ausverkauft sind und das Baugebiet "Laar" nur zum Teil ohne größere Investitionen für die Erschließung über den Planbereich hinaus bebaut werden kann, ist es erforderlich, den weiteren Bedarf an Baugrundstücken an einer anderen Stelle zu decken. Hierfür bietet sich der Wiehagen als erweitertes Holtkampgebiet an. Da in dem nördlichen Teil des Wiehagengebietes der dringende Bedarf an Wohngrundstücken in verkehrstechnischer und abwassertechnischer Hinsicht am schnellsten gedeckt werden kann, war es erforderlich, aus dem Gesamtplanungskonzept Wiehagen den Teilbebauungsplan 2O A - Wiehagen/Süd - vordringlich ins Verfahren zu bringen.

2. Ausmaß der Planung

Der Bebauungsplanbereich, der nördlich der Breielstraße zwischen dem bebauten Holtkampgebiet und der Straße Dornberg liegt, ist 5,25 ha groß.

Das Plangebiet, bei dem die anteilige Verkehrsfläche aus der Breielstraße berücksichtigt ist, setzt sich zusammen aus:

700 m <sup>2</sup>	Grünfläche	=	1,4 %
640 m <sup>2</sup>	Kinderspielplatzfl.	=	1,3 %
8.860 m <sup>2</sup>	Verkehrsfläche	=	18,0 %
39.000 m <sup>2</sup>	Netto-Baulandfläche	=	79,3 %
49.200 m <sup>2</sup>	Brutto-Baulandfläche	=	100,0 %

Auf den 60 Grundstücken, die bis auf 1 Reihenhauszeile in zweigeschossiger Bauweise mit eingeschossigen Wohnhäusern mit Satteldach zu bebauen sind, werden erfahrungsgemäß 80 Wohnungseinheiten entstehen. Bei einer Wohnungsbelegungsziffer von 2,9 ergeben sich:

Brutto-Wohndichte 4,92 ha/232 EW = 47 EW/ha  
Netto-Wohndichte 3,9 ha/ 232 EW = 60 EW/ha

Diese Wohndichten sind nicht isoliert alleine auf diesem Teilbebauungsplan zu sehen.

Um die nördlich der Breielstraße liegenden Grundstücke gegen den Straßenlärm zu schützen, ist ein 2 m hoher Wall vorgesehen, der zumindest straßenseitig bepflanzt wird.

### 3. Erschließung

Der Planbereich ist ausschließlich von der Breielstraße erschlossen. Dies trifft auch überwiegend für den sich anschließenden nördlichen Teil zu, da die Horster Straße als Sammelstraße nur noch bedingt aufnahmefähig ist. Die fußläufigen Wege haben Anschluß an das westliche Wohngebiet bis hin zum Stadtkern erhalten.

Im Zentralentwässerungsplan ist der Planbereich erfaßt. Die Strom- und Wasserversorgung ist gewährleistet und kann entsprechend erweitert werden.

### 4. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll auf freiwilliger Basis durchgeführt werden. Sofern unüberwindliche Schwierigkeiten auftreten sollten, wird von den Möglichkeiten des Bundesbaugesetzes Gebrauch gemacht werden. Der größte Teil der Fläche befindet sich bereits im Eigentum der Stadt Werne.

### 5. Überschlägige Kosten

Die ungefähren Kosten für die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen betragen:

Kanalisation:	ca.	400.000,-- DM
Straßenbau (Gehwege, Fahrbahnen, Parkplatz):	ca.	1.000.000,-- DM
Straßenbeleuchtung:	ca.	75.000,-- DM
Kinderspielplatz:	ca.	30.000,-- DM
Wall:	ca.	35.000,-- DM
Grundstückskosten:	ca.	<u>52.000,-- DM</u>
	ca.	1.692.000,-- DM

Die Stadt ist in der Lage, die auf sie entfallenden Kosten zu tragen, soweit sie nicht durch Anliegerbeiträge gedeckt werden.

W e r n e , im Februar 1976

Der Stadtdirektor  
Im Auftrage

(Restetzki)