

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan 13 A - Baaken -

1. Notwendigkeit der Planung

Der Rat der Stadt Werne hat am 24. September 1973 beschlossen, für das Gebiet östlich der Landwehrstraße zwischen Hermann-Löns-Straße und Bellingheide einen Bebauungsplan nach § 30 BBauG aufzustellen. Der Flächennutzungsplan weist dieses Gebiet als Reservewohnbaufläche bzw. als Wohnbaufläche aus. Diese Fläche soll im wesentlichen als gewerbliche Baufläche genutzt werden. Die hierzu erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich gegenwärtig im Verfahren, so daß die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BBauG erfüllt sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt mit dem Ziel, kleinere Betriebe aus dem Außenbereich und dem Stadtgebiet zu verlegen, um auf diese Weise eine geordnete Entwicklung des Stadtgebietes zu gewährleisten.

2. Ausmaß der Planung

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von 17,9 ha. Die überbaubaren Flächen werden in überwiegendem Maße als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Die angrenzende Wohnbebauung macht jedoch unter dem Aspekt des Immissionsschutzes eine Gliederung der Gewerbeflächen erforderlich. Außerdem ist in dem nordöstlichen Gebiet an der Hermann-Löns-Straße und der Straße Steinäcker in Anlehnung an die bereits vorhandene Wohnbebauung ein WA-Gebiet ausgewiesen. Das gleiche gilt für einen Streifen nördlich der Straße Bellingheide und, östlich der Straße Heitkamp.

Um eine größere Flexibilität zur Errichtung von Wohnungen im Zusammenhang mit der Errichtung von gewerblichen Betrieben zu gewährleisten, ist nördlich der Bellingheide zwischen Landwehrstraße und der Straße Heitkamp eine kleinere Fläche als Mischgebiet ausgewiesen.

3. Erschließung

Im wesentlichen ist das Gebiet durch die bereits vorhandene Straße erschlossen. Aus verkehrstechnischen Gründen und zur Bewirkung einer optimalen Nutzung des Geländes wird die Baakenstraße im westlichen Bereich nicht wie bisher in die

Hermann-Löns-Straße (spätere L 507), sondern in die Landwehrstraße geführt. Die Straße Steinäcker wird abgebunden und erhält nur eine fußläufige Anbindung an die Hermann-Löns-Straße. Um die noch unbebauten Grundstücke nördlich zu erschließen, soll eine Stichstraße in diesen Bereich geführt werden.

4. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Der westliche Teil des Planbereichs ist bereits von der Stadt erworben worden. Sollten für die Restflächen unüberwindliche Schwierigkeiten auftreten, wird von den Möglichkeiten des Bundesbaugesetzes Gebrauch gemacht.

5. Überschlägige Kosten

Die Kosten für die Erschließung des Bebauungsplanbereichs stellen sich wie folgt dar:

a) Innere Erschließung

Kanalisation	ca.	300.000	DM
Straßenbau (einschl. Grunderwerb)	ca.	560.000	DM
Straßenbeleuchtung	ca.	<u>80.000</u>	<u>DM</u>
	Summe a)	<u>940.000</u>	<u>DM</u>

b) Äußere Erschließung

- Kanalisation (anteilig) ca. 80.000 DM

Summe a) 940.000 DM

Summe b) 80.000 DM

Gesamtsumme: 1.020.000 DM

Werne a.d. Lippe, im Dezember 1973

Der Stadtdirektor
In Vertretung:

(Lehmkuhl)
Techn. Beigeordneter

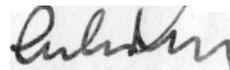
Fortsetzung: siehe Blatt 3

6. Erneute Offenlegung

Aufgrund der Verfügung des Regierungspräsidenten in Münster vom 15. Oktober 1974 - Aktenzeichen: 34.4.1-5206 - ist eine erneute Offenlegung des Bebauungsplanes 13 A - Baaken - notwendig geworden.

Es war erforderlich, in dem Plan die unterschiedliche Nutzung zwischen dem allgemeinen Wohngebiet an der Straße Bellingheide und dem anschließenden Gewerbegebiet durch die Eintragung einer Grenze darzustellen. Das gleiche gilt auch für den nördlichen Planbereich an der Hermann-Löns-Straße. Außerdem sind die in dem Plan eingetragenen Festsetzungen des § 17 Abs. 5 Baunutzungsverordnung in die Legende aufgenommen worden mit der Eingabe, daß im Einzelfall von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme von zusätzlich 3 Geschossen zulässig ist, wenn Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl nicht überschritten werden.

W e r n e a.d. Lippe, im Februar 1975
Der Stadtdirektor
In Vertretung



(Lehmkuhl)
Techn. Beigeordneter

Diese Begründung hat vom 18. März 1975 bis 18. April 1975 einschließlich mit dem Bebauungsplan 13 A - Baaken - öffentlich ausgelegt.

Werne, den 27. Juni 1975

Der Stadtdirektor

Im Auftrage
(Bülhoff)