

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan 20 B - Wiehagen/Nord -
gemäß § 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 20 A - Wiehagen/Süd - und 20 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.

Die Baugrundstücke in dem Baugebiet "Auf der Nath" und im Bereich des Bebauungsplanes Wiehagen/Süd sind zu über 90 % verkauft. Es erscheint somit sinnvoll, die Bebauung im nördlichen Wiehagenbereich fortzusetzen.

2. Ausmaß der Planung

Der Bebauungsplanbereich ist 10,1 ha groß.

Da das Plangebiet hinsichtlich der Verkehrsflächen und der Baulandflächen nur im Zusammenhang mit dem gesamten Wiehagenbereich (Bebauungsplan 20 A und 20 B) gesehen werden kann, ergibt sich bei anteiligen Verkehrsflächen aus den Straßen Holtkamp, Dornberg sowie der Horster Straße und Breielstraße folgende Aufstellung:

	20 A qm	%	20 B qm	%	20 qm	%
Grünfläche	7.00	1,4	2.40	0,2	9.40	0,6
Kinderspielplatzfläche	6.40	1,3	-	-	6.40	0,4
Verkehrsfläche	88.60	18,0	1.31.00	12,4	2.19.60	14,2
Netto-Baulandfläche	3.90.00	79,3	9.26.60	87,4	13.16.60	84,8
Brutto-Baulandfläche	4.92.00	100,0	10.60.00	100,0	15.52.00	100,0

Innerhalb dieses Bebauungsplanes werden erfahrungsgemäß in den

5 zweigeschossigen Reihenhäusern	=	38 WE
44 eingeschossigen Gebäuden	=	60 WE
29 zweigeschossigen Gebäuden	=	40 WE
Geschosswohnungsbauten	=	146 WE
insgesamt	=	<u>284 WE</u>

entstehen.

Bei einer Wohnungsbelegungsziffer von 2,9 ergeben sich 824 Einwohner. Hinzu kommen 232 Einwohner aus dem Bebauungsplan 2O A und 201 Einwohner, die bereits in diesem Planbereich wohnen.

Für den Planbereich Wiehagen beträgt somit die

Brutto-Wohndichte 1.257 EW/15,52 ha = 81 EW/ha
Netto-Wohndichte 1.257 EW/13,17 ha = 95 EW/ha.

Die mehrgeschossige Bebauung im westlichen Plangebiet findet Anschluß an die Mietwohnhausbebauung im Holtkamp und stuft sich nach Osten hin höhenmäßig ab. Ein kleinerer Kfz-Betrieb und zwei landwirtschaftliche Betriebe sind mit Wohngebäuden überplant worden. Verhandlungen über die Realisierung der Planung haben bereits stattgefunden.

Das Pflanzgebot von Bäumen soll nicht nur dem Bedürfnis der offenen Bebauung entsprechen, sondern ist auch als Übergang zum östlich liegenden Dornberg-Wäldchen zu sehen. Der öffentliche Kinderspielplatz im Bebauungsplan 2O A - Wiehagen/Süd - wird aufgrund der Untersuchungen über vorhandene und geplante Spielplätze für das gesamte Stadtgebiet als ausreichend angesehen, zumal unmittelbar östlich der Straße Dornberg eine nicht organisierte Freizeit-Grünanlage vorgesehen ist.

3. Erschließung

Das Wiehagen-Gebiet ist überwiegend von der Breielstraße erschlossen, 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.

5. Überschlägige Kosten

Die ungefähren Kosten für die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen betragen:

Kanalisation	ca.	400.000	DM
Straßenbau (Gehwege, Fahrbahnen, Parkplätze)	ca.	530.000	DM
Straßenbeleuchtung	ca.	125.000	DM
Grünanlage	ca.	20.000	DM
Grundstückskosten	ca.	<u>200.000</u>	DM
insgesamt:	ca.	1.275.000	DM

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

Werne, im Juli 1976

Der Stadtdirektor



Im Auftrage
(Restetzki)