

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Pelkum Nr. 15

Der Rat der Gemeinde Pelkum hat für den Planungsraum, der begrenzt wird im Norden durch die Bundesbahnstrecke Hamm-Recklinghausen, im Osten durch die Wielandstraße, im Süden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Knüwensiedlung und im Westen durch die Große Werlstraße (L. 666), die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BBauG am 31.7.1969 beschlossen.

Mit der Ausarbeitung eines qualifizierten Bebauungsplanes unter Benutzung der Lagepläne des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Sprenger, Pelkum, ist das Planungsamt der Gemeinde Pelkum beauftragt.

Der Bebauungsplan Pelkum Nr. 15 stellt als weitergreifende städtebauliche Ausarbeitung die grundstücksbezogenen, detaillierten Festsetzungen der Bodennutzung, der baulichen Gestaltung und der Erschließung einer im Flächennutzungsplanentwurf der Gemeinde Pelkum als reines bzw. allgemeines Wohngebiet vorgesehenen Fläche in der gesetzlich vorgeschriebenen Form dar. Die vorbereitende Bauleitplanung soll dadurch in eine endgültige umgewandelt werden. Hierbei spielt die Erschließung von neuen Wohngebieten zur Unterbringung der Beschäftigten der bestehenden bzw. in naher Zukunft anzusiedelnden Industrie- und Gewerbebetriebe eine wesentliche Rolle.

Außerdem trägt die vorliegende Planung mit der Ansiedlungsmöglichkeit von Neben-erwerbsstellen dem Wunsche der Deutschen Bauernsiedlung GmbH. voll Rechnung.

Auf den gesamten Planungsraum der Gemeinde Pelkum bezogen, fügt sich das oben-geannte Planungsgebiet in eine geordnete, sinnvolle Entwicklungsplanung für diesen Raum ein, zumal nach Verwirklichung der Baumaßnahmen dieser Raum durch die Schließung der z.Zt. recht unschön wirkenden Baulücke zwischen der Knüwensiedlung und der Bundesbahnstrecke Hamm-Recklinghausen bis zur Wielandstraße eine in die vorhandene Bebauung sich harmonisch einfügende städtebauliche Abrundung erfährt.

Der Bereich dieses Planes wurde nicht nur auf das Grundstück des ehemaligen Keitmannschen Hofes beschränkt, es wurde vielmehr gleichzeitig eine Ordnung und bauliche Regelung auch für die anschließenden Grundstücke getroffen. Zu diesen Flächen zählt auch das im Westen zwischen der Robert-Koch-Straße und der Virchowstraße gelegene zecheneigene Grundstück. Die hier z.T. vorhandene Randbebauung südlich der Robert-Koch-Straße und nördlich der Virchowstraße entspricht in vielerlei Hinsicht nicht mehr den heutigen Wohnbedürfnissen, so daß hier, wie auch im Flächennutzungsplanentwurf vorgesehen, eine über den Bebauungsplan Pelkum Nr. 15 gelenkte sinnvolle und dem gesamten Plan sich städtebaulich anpassende Sanierungsmaßnahme angebracht erscheint.

Wie aus dem beiliegenden Übersichtsplan zu erkennen ist, erfolgt durch die Bundesbahnstrecke Hamm-Pelkum eine klare Durchschneidung der Großgemeinde. Diese Tatsache wurde im vorliegenden Bebauungsplan derart berücksichtigt, daß für die Wohngebiete nördlich und südlich der Bahnlinie jeweils ein selbständiger Verkehrsablauf gewährleistet wird. Die Haupteerschließungsstraßen sind in dem Bebauungsplanentwurf parallel zur Bundesbahnstrecke in Verlängerung der Robert-Koch-Straße bzw. der Virchowstraße vorgesehen. Durch diese neuen Erschließungsstraßen in Verbindung mit der Wielandstraße und der Großen Werlstraße wird der Gesamtverkehr für das Plangebiet ordnungsgemäß abgewickelt, so daß von diesen Straßenzügen aus die innere Erschließung des gesamten Gebietes ermöglicht wird.

Dadurch, daß die angebundenen Wohnstraßen keine Verkehrsbedeutung haben und auch keinen Durchgangsverkehr aufnehmen, ist die erstrebte Wohnruhe gesichert. Während am nördlichen Rand des Plangebietes, parallel zur verlängerten Robert-Koch-Straße, Mehrfamilienwohnhäuser bis zu 7 Geschossen angeordnet wurden, verläuft durch die Mitte der überplanten Fläche eine gleichartige Bebauung bis zu 5 Geschossen, die über durch vorgesehene städtebauliche Grünanlagen führende Fußwege erschlossen werden sollen. Außerdem könnten durch die Ausweisung dieser Räume als Allgemeines Wohngebiet auch kleingewerbliche Betriebe und Läden zugelassen werden.

Die drei- und vier- bzw. fünf- und siebengeschossigen Baukörper fügen sich zu raumbildenden Ketten aneinander, die durch regelmäßiges Versetzen der Fronten

ziert werden.

Im Süden des Planungsraumes sowie im Westen und Osten zwischen den geplanten Verlängerungen der Robert-Koch-Straße und der Virchowstraße wurde ein eingeschossiger bzw. zweigeschossiger Eigenheimbereich vorgesehen, der im Interesse einer hohen Wohndichte im Verhältnis zu den Geschößbauten klein bemessen wurde.

Es wurde desweiteren in diesem Plan versucht, jede Einförmigkeit zu vermeiden. Durch eine Mischung der Wohnformen, vom Einfamilienhaus (ggfls. mit Einliegerwohnung) über das Stockwerkhaus (mit mehreren Miet- oder Eigentumswohnungen) bis zum Punkt- oder Hochhaus (mit Kleinwohnungen für Alleinstehende) wurde allen Wünschen und Bedürfnissen Rechnung getragen.

Berechnungsgrundlagen

A) Aufstellung der Flächen nach Nutzung

a) Bruttobauland	29,0 ha
b) Öffentliche Verkehrsflächen (Straßen und Fußwege)	5,56 ha
c) Nettobauland	23,44 ha
Geschößbereich	13,03 ha
Eigenheimbereich	10,41 ha

B) Anzahl der bestehenden und geplanten Wohnungen

a) Bestand 32 WE	
Davon Eigenheime (1 WE)	2 WE
Mehrfamilienhäuser	30 WE
b) geplante eingeschossige Eigenheime	77 WE
" zweigeschossige Eigenheime	86 WE
" " NE-Stellen	36 WE
geplanter Mehrgeschößbereich	797 WE
	<u>1.028 WE</u>

C) Wohndichte

a) $\frac{1028}{29,0} = 35,2 \text{ WE/ha Bruttobauland}$

$36 \times 3,5 = 124,0 \text{ Einw./ha}$

b) **Wohndichte Eigenheimbereich**

$\frac{201}{10,41} = 19,2 \text{ WE/ha Nettobauland}$

$19,2 \times 3,5 = 67 \text{ Einw./ha}$

c) **Wohndichte Geschößbereich**

$\frac{827}{13,03} = 63,5 \text{ WE/ha Nettobauland}$

$63,5 \times 3,5 = 218 \text{ Einw./ha}$

Die Baukosten belaufen sich auf:

Gesamtkosten:

Gemeindeanteil:

Straßen ca.	1.850.000 DM	10 % =	185.000,-- DM
Kantle:			
Regenwasserkanal ca.	740.000 DM	60 % =	444.000,-- DM
Schmutzwasserkanal ca.	925.000 DM	60 % =	690.000,-- DM
Straßenbeleuchtung ca.	180.000 DM	10 % =	18.000,-- DM
	3.695.000 DM		1.152.000,-- DM

Nutzung	Geschöß- zahl	Bauweise	Grundflächen- u. Geschöß- flächenzahl	Fläche
Reines	I	offen	0,4/0,5	55.000 qm
Wohngebiet	II	offen	0,4/0,8	23.100 qm
(WR)	III	geschl.	0,4/1,0	29.000 qm
	IV	geschl.	0,4/1,1	11.500 qm
	V	geschl.	0,4/1,1	17.000 qm
Allgemeines	III	geschl.	0,4/1,0	11.000 qm
Wohngebiet	IV	geschl.	0,4/1,1	45.800 qm
(WA)	V	geschl.	0,4/1,1	9.000 qm
	VII	geschl.	0,4/1,2	7.000 qm

Übertrag 208.400 qm

Nutzung	Geschoß- zahl	Bauweise	Grundflächen- u. Geschoßflächen- zahl	Fläche
Übertrag:				208.400 qm
Kleinsiedlungs- gebiet (WS)	II	offen	0,4/0,8	26.000 qm
Öffentl. Verkehrsfläche	-	-	-	<u>55.600 qm</u>
				290.000 qm

Pelkum, im März 1971

Der Gemeindedirektor:
I.V.

Riegerhagen
(Riegerhagen)
Techn. Beigeordneter

Diese Begründung und der Bebauungsplan Pelkum Nr. 15 haben gemäß § 2 (6) BBauG in der Zeit vom 10. Mai 1971 bis zum 10. Juni 1971 einschließlich zu jedermanns Einsichtnahme öffentliche ausgelegen.

Pelkum, den 6. August 1971



Der Gemeindedirektor:

Tiefenbach

(Tiefenbach)