

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Pelkum Nr. 15 - Keitmannshof - gemäß § 2 (7) BBauG.

Im Rahmen des Generalverkehrsplanes Pelkum wurden Untersuchungen zur zukünftigen Gestaltung des Straßennetzes in der Gemeinde Pelkum durchgeführt. Hierzu gehörten auch Überlegungen zum Verlauf der L 666.

Die Ing.-Gruppe IVV hat folgende Linienführung der L 666 vorgeschlagen:

Die L 666 verläuft von Herringen kommend im Zuge der Fangstraße. Nördlich der Zechenbahn wird sie nach Südwesten abgelenkt und direkt in die Große Werlstraße eingeführt. Sie verläuft dann weiter im Zuge der Großen Werlstraße, wird im Bereich der Karlstraße nach Süden verlängert und mündet später dann wieder in die alte Führung der L 666 (Provinzialstraße) ein.

Demgegenüber sieht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 15 die Bildung einer echten Kreuzung der Fangstraße /Heinrichstraße mit der B 61 vor. Die Heinrichstraße sollte weitergeführt werden unter dem Bahnkörper Hamm-Recklinghausen bis zur geplanten verlängerten Virchowstraße.

Durch die von der Ing.-Gruppe IVV getroffene Aussage ergeben sich zwangsläufig für die im Bereich des Bebauungsplanes Pelkum Nr. 15 vorgesehene Erschließung teilweise neue Gesichtspunkte, die für den Teilbereich dieses Bebauungsplanes eine Änderung nach sich ziehen.

Aufgrund dieser Gesichtspunkte beschloß der Rat der Gemeinde Pelkum am 4. 10. 1973 in Anlehnung an den Änderungsentwurf des Planungsamtes die 1. Änderung des Bebauungsplanes Pelkum Nr. 15 gemäß § 2 (7) BBauG.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan für diese Räume festgesetzte Geschößbebauung wurde in den vom Planungsamt erarbeiteten Änderungsentwurf übernommen, so daß sich aus städtebaulicher Sicht keine neuen Gesichtspunkte ergaben.

Unter Berücksichtigung der bereits im Bereich des Wiescherhöfener Marktplatzes bestehenden Einzelhandelsbetriebe und der nördlich der Bahnlinie Hamm-Recklinghausen geplanten Grundschule wurde in dem Änderungsentwurf zum Bebauungsplan Pelkum Nr. 15 für diesen Raum eine reine fußläufige Verbindung - Fußgängertunnel - unter dem Bahnkörper mit vorgesehen.

Die Haupterschließungsstraßen sind in dem Änderungsentwurf - wie schon im rechtskräftigen Bebauungsplan - 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 8 Geschossen angeordnet wurden, verläuft durch die Mitte der überplanten Fläche eine gleichartige Bebauung bis zu 6 Geschossen. Außerdem könnten durch die Ausweisung dieser Räume als Allgemeines Wohngebiet auch kleingewerbliche Betriebe und Läden zugelassen werden.

Die vier- und sechs- bzw. fünf- und achtgeschossigen Baukörper fügen sich zu raumbildenden Ketten aneinander, die durch regelmäßiges Versetzen der Fronten differenziert werden.

Die von der Änderung betroffenen Räume werden wie folgt begrenzt:

1. Im Norden durch die Bundesbahnlinie Hamm-Recklinghausen, im Osten durch die Wielandstraße, im Süden durch die Robert-Koch-Straße und im Westen durch die Große Werlstraße;
2. im Norden durch die Robert-Koch-Straße, im Osten durch die Baugebietsgrenze westlich der Planstraße D, im Süden durch die Virchowstraße, im Westen durch die Planstraße C und die hier nach Norden bis zur Robert-Koch-Straße bzw. nach Süden bis zur Virchowstraße verlaufende Baugebietsgrenze.

Berechnungsgrundlagen für den Änderungsbereich:

A) Aufstellung der Flächen nach der Nutzung

a) Bruttobauland	8,775 ha
b) öffentl. Verkehrsfläche (Straßen und Fußwege)	0,560 ha
c) öffentl. Grünfläche	0,435 ha
d) Nettobauland	7,780 ha

B) Anzahl der bestehenden und geplanten Wohnungen

a) Bestand Mehrfamilienhäuser	2 WE
b) gepl. Mehrgeschoßbereich	693 WE
	<hr/>
Sa.:	695 WE
	=====

7

C) Wohndichte

a) Bruttowohnbaudichte

$$\frac{695}{8,8} = 79 \text{ WE/ha Bruttobauland}$$

b) Nettowohnbaudichte

$$\frac{695}{7,78} = 89 \text{ WE/ha Nettobauland}$$

c) Einwohnerzahl je ha/Nettobauland

$$89 \times 3,5 = 311 \text{ Einw./ha}$$

d) Einwohnerzahl je ha/Bruttobauland

$$79 \times 3,5 = 277 \text{ Einw./ha}$$

c) Gesamteinwohner ca.

$$695 \text{ WE} \times 3,5 = 2433 \text{ Einw.}$$

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Pelkum Nr. 15 werden die anfallenden Baukosten gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nur geringfügig verändert.

Nutzung	Geschoßzahl	Bauweise	Grundflächenzahl Geschoßflächenzahl	Fläche in qm
Allgem. Wohnge- biet (WA)	II	offen	0,4 / 0,8	1,050
	III	of./geschl.	0,4 / 1,0	4,900
	IV	geschlossen	0,4 / 1,1	26,750
	V	geschlossen	0,4 / 1,1	22,200
	VI	geschlossen	0,4 / 1,2	18,700
	VIII	geschlossen	0,4 / 1,2	4,200
				77 800

Pelkum, im Oktobert 1973

Der Gemeindedirektor:
I.A.


(Aspodin)