

7

Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04:024
- Virchowstraße -

Der von der ehemaligen Gemeinde Pelkum aufgestellte rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 04.024 (ehemals Pelkum Nr. 15) bildet die Grundlage für die städtebauliche Entwicklung des weitgehend unbebauten Bereiches zwischen der Knüwensiedlung und der bebauten Ortslage von Wiescherhöfen nördlich der Bahnlinie Hamm-Recklinghausen, um die zerstreut liegenden Siedlungsbereiche durch die Ergänzung dieser Wohnbauflächen zusammenwachsen zu lassen. Dabei liegt den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes das Ziel einer hohen städtebaulichen Verdichtung auf über 120 Einwohner pro ha Bruttowohnbauland mit bis zu VIII-geschossigen Wohngebäuden zugrunde.

Die derzeit absehbare Einwohnerentwicklung im Stadtbezirk Hamm-Pelkum stellt die Realisierung der geplanten Bebauung im festgesetzten Umfang infrage. Daher soll der Bebauungsplan im nordöstlichen Bereich zwischen Bundesbahnlinie Hamm-Recklinghausen, Wielandstraße, Nordgrenze des Flurstücks 232, Flur 15, Gemarkung Pelkum, Verlängerung der Westgrenze dieses Flurstücks bis zur geplanten Virchowstraße, Virchowstraße, östlichen Grenzen der Flurstücke 351 - 354, Flur 15, Gemarkung Pelkum, Planstraße E, Robert-Koch-Straße und den Ostgrenzen der Flurstücke 8 u. 6, Flur 15, Gemarkung Pelkum, geändert werden, um die angestrebte Siedlungsdichte auf ein realistisches Maß zurückzuschrauben und dem geänderten Bedarf hinsichtlich der Wohnform zugunsten des Eigenheimes Rechnung zu tragen.

Die beabsichtigte Änderung entspricht dem Ziel der Landes- und Gebietsentwicklungsplanung, für diesen Stadtbereich eine Einwohnerdichte von ca. 60 Einwohner pro ha anzustreben.

In der Änderung enthalten ist ferner eine vom Bebauungsplan abweichende Planung der Wielandstraße, die den wertvollen Gehölzbestand an dieser Straße südlich des Friedhofsweges sichert.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen anstelle der geplanten mehrgeschossigen Bebauung entlang der Wielandstraße zwischen Paul-Ehrlich-Straße (Planstraße I/k), Virchowstraße-Wielandstraße sowie zwischen Robert-Koch-Straße und Virchowstraße unmittelbar westlich der Wielandstraße max. II-geschossige Eigenheime errichtet werden. Für eine Eigenheimbebauung soll ferner in Abänderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes das Baugebiet nördlich der Robert-Koch-Straße zwischen dem vorhandenen Wäldchen und der Wielandstraße vorgesehen werden.

Die Bebauungsplanänderung bewirkt eine Abstufung der Gebäudehöhen vom mehrgeschossig zu bebauenden Mittelbereich des Bebauungsplanes zu den Randbereichen der Siedlungsfläche und zur freien Landschaft hin und paßt die Bebauung am Rande dieses Siedlungsgebietes der an den Änderungsbereich angrenzenden, nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes teilweise bereits errichteten Eigenheimbebauung an.

Nördlich der Robert-Koch-Straße befindet sich ein kleiner Wald, dessen Fläche durch die Festsetzung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Fläche für die Forstwirtschaft nicht im vollen Umfang erfaßt ist. Der geänderte Bebauungsplan sichert den Bestand des Waldes in seiner Gesamtheit durch die Bindung zur Erhaltung des Baumbestandes und stellt ihn durch die Festsetzung als öffentliche Grünanlage - Parkfläche - für Naherholungszwecke zur Verfügung.

Auf der Südostseite des Wäldchens liegt eine Brachfläche, die als Kinderspielplatz ausgebaut werden soll. Dadurch wird der Mangel an öffentlichen Spielflächen im Bereich dieses Bebauungsplanes behoben.

Der Zugang zum Wald und zum Spielplatz wird über ein öffentliches Wegenetz geschaffen, wobei der vorhandene Fußweg entlang der Südseite des Waldes in das geplante Wegenetz einbezogen wird.

Zwischen Robert-Koch-Straße und Bundesbahnlinie Hamm-Recklinghausen ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan an der Westgrenze des Änderungsbereiches eine fußläufige Bahnunterführung dargestellt, jedoch nicht verbindlich festgesetzt. An der Absicht, die Siedlungsflächen südlich der Bahnlinie mit dem nördlich angrenzenden Siedlungsbereich fußläufig zu verbinden und einen möglichst geradlinigen Zugang zu den Versorgungseinrichtungen im Bereich des Marktplatzes Wiescherhöfen zu schaffen, hält die Stadt weiterhin fest. Daher soll die für eine Bahnunterführung benötigte Fläche als öffentliche Verkehrsfläche in den geänderten Bebauungsplan übernommen werden.

Die Kosten, die bei Realisierung der geplanten Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 04.024 der Stadt Hamm voraussichtlich entstehen, sind überschläglich mit 2,7 Mio DM ermittelt worden. Soweit Zuschüsse und Beiträge Dritter (auch Erschließungsbeiträge im Sinne der §§ 127 ff BBauG und § 8 KAG) erlangt werden können, hat die Stadt im Ergebnis nur die um diese Beiträge verringerten Kosten zu tragen. Die Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel kann erwartet werden.

Hamm, 4. Juli 1979

Schmidt-Gothan
Schmidt-Gothan
Stadtbaurat

Romer
Romer
Städt. Baudirektor

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.024 und die Begründung haben in der Zeit vom 17. September bis einschließlich 17. Oktober 1979 gemäß § 2a (6) BBauG öffentlich ausgelegen. Hamm, den 30. Oktober 1979

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage:

Romer
Städt. Baudirektor

