Begründung zur 10. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.024 - Virchowstraße -

Die Änderung umfaßt den Bereich zwischen Ostgrenze der Großen Werlstraße, Nord- und Ostgrenze des Flurstückes 995, Südgrenze der Virchowstraße, Westgrenze der Brefeldstraße, Südgrenze des Flurstückes 1013, Süd- und Westgrenze des Flurstückes 291, Südgrenze des Flurstückes 308, Ost- und Südgrenze des Flurstückes 285, Westgrenze der Flurstücke 285 und 308 sowie der Südgrenze der Flurstücke 148 und 947.
Alle genannten Flurstücke liegen in der Gemarkung Pelkum, Flur 15.

Der Bebauungsplan Nr. 04.024 - Virchowstraße - ist seit 1972 rechtskräftig. Ungünstige Grundstückszuschnitte sowie geänderte städtebauliche Zielvorstellungen erfordern eine Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der heutigen Planungsmaßstäbe. Südlich der Virchowstraße ist daher nunmehr eine Straßenrandbebauung entsprechend der nördlich vorhandenen Arbeitersiedlung in 2-geschossiger offener Bauweise vorgesehen.
An der Großen Werlstraße werden die Baugrenzen zur Bestandssicherung und Gewährleistung einer einheitlichen Straßenflucht an die vorhandenen Gebäude angepaßt.
An der Brefeldstraße wird die vorhandene Einzel- und Reihenhausbebauung durch maximal 12 Einzel- oder Doppelhäuser ergänzt. Die Erschließung wird durch Erweiterung der Brefeldstraße um eine Wendeanlage mit öffentlichen Stellplätzen sowie 2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ergänzt.

Die Art der baulichen Nutzung im Änderungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da sich dieser Baugebietstyp in der Vergangenheit als ausreichendes Steuerungselement bewährt hat. Weiterhin wird ein vorhandener Spielplatz (nördlich der Virchowstraße) als öffentliche Grünfläche in ihrem Bestand planerisch gesichert.
Die vorgesehene Änderung ist Würdigung der öffentlichen und privaten Interessen vertretbar und unter städtebaulichen Gesichtspunkten wünschenswert. Die Änderung kann gemäß § 2 (7) Maßnahmengesetz zum BauGB als vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden, da sie der Deckung des dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung dient.

Hamm, 20.12.1995

Herbst
Stadtrat

Möller
Ltd. Städt. Baudirektor

8/1 96

8/1 96