

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Pelkum Nr. 11

Für das Gebiet, das begrenzt wird im Nordwesten durch die Bundesbahnlinie Hamm-Dortmund, im Osten durch die Weetfelder Straße und im Süden durch den Friedhofsweg und die Röntgenstraße in der Gemeinde Pelkum, Ortsteil Pelkum, wird gemäß Beschluß des Rates der Gemeinde Pelkum ein Bebauungsplan gemäß § 30 BBauG aufgestellt. Die Planaufstellung und die Durchführung des Verfahrens liegen beim Planungsamt der Gemeinde Pelkum.

Die Deutsche Bundesbahn bat darum, entlang der Trasse der Eisenbahnlinie Dortmund-Hamm einen Streifen von ca. 7.00 m von der zukünftigen Bebauung freizuhalten, um den späteren Ausbau der S-Bahnlinie über Dortmund hinaus bis Hamm sicherzustellen.

Weiterhin wurde von seiten der Landesregierung die Forderung einer städtebaulichen Verdichtung für diesen Raum gestellt, die eine zukünftige Besiedelung stärker als bisher in Bezug auf den geplanten S-Bahnhaltepunkt berücksichtigt.

Dies bedeutet, daß der am 11.9.1967 vom Rat der ehemaligen Gemeinde Wiescherhöfen als Satzung beschlossene und von der Landesbaubehörde Ruhr am 20.11.1967 genehmigte Bebauungsplan Pelkum-(Wiescherhöfen) Nr. 11 nunmehr gemäß § 2 (7) BBauG aufgehoben wird.

An Änderungen wurden durchgeführt:

- 1.) Zwischen der Röntgenstraße und der Edisonstraße statt der ursprünglichen ein- bis zweigeschossigen Bebauung nunmehr eine drei- bis viergeschossige Bebauung.
- 2.) Zwischen der Edisonstraße und der Otto-Hahn-Straße statt der ursprünglichen eingeschossigen nunmehr eine viergeschossige Bebauung.
- 3.) Zwischen der Otto-Hahn-Straße und der Max-Planck-Straße statt der ursprünglichen zwei- bis dreigeschossigen nunmehr eine drei- bis viergeschossige Bebauung.
- 4.) Die im Norden des Plangebietes ausgewiesene Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG wurde gelöscht und an ihrer Stelle eine bis zu achtgeschossige Wohnbebauung vorgesehen.

Das Plangebiet umfaßt insgesamt ca. 8,3 ha. Davon werden ca. 1,5 ha als öffentliche Verkehrsfläche benötigt.

Die Restfläche weist neben den privaten Verkehrsflächen sowie Kinderspielplätzen, Garagen und Stellplätzen

- a) 20 geplante WE in Eigenheimen und
  - b) 390 " WE als Miet- bzw. Eigentumswohnungen
- aus.

Die Gebäude sind teilweise freistehend und teilweise als Hausgruppen vorgesehen. Der Bebauungsplan soll Grundlage sein zur Beurteilung kommender Bodenverkehrsmaßnahmen wie Auflassung, Teilung usw., ferner für die

Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung, die Festlegung der Flächen für Baugrundstücke und für den Verkehr. Gleichzeitig soll er maßgebend sein für Entschädigungsansprüche, falls sich solche aus den erforderlichen Bodenordnungsmaßnahmen ergeben.

Lezten Endes bildet er die planerische und gesetzliche Grundlage für die Erschließung.

Berechnungsgrundlagen

A. Aufstellung der Flächen nach Nutzung

a) Bruttobauland		8,3 ha
b) öffentliche Verkehrsfläche (Straßen- und Fußwege)		1,5 ha
c) Nettobauland		6,8 ha
Geschoßbereich	5,7 ha	
Eigenheimbereich	1,1 ha	

B. Anzahl der bestehenden und geplanten Wohnungen

a) Bestand		- WE
b) Planung:		
Eigenheimbereich		20 WE
Geschoßbereich		390 WE
		-----
Wohnungen insgesamt:		410 WE
Einwohner insgesamt:	410 x 3,5 =	1430 E

c) Wohndichte:

1)  $\frac{410}{8,3} = 49,5$  WE/ha Bruttobauland

$49,5 \times 3,5 = 173$  Einw./ha

2) Wohndichte Eigenheimbereich

$\frac{20}{1,1} = 18,2$  WE/ha Nettobauland

$18,2 \times 3,5 = 63,5$  Einw./ha

3) Wohndichte Geschoßbereich

$\frac{390}{5,7} = 68,5$  WE/ha Nettobauland

$68,5 \times 3,5 = 240$  Einw./ha

Die Baukosten belaufen sich auf: †

	Gesamtkosten	Gemeindeteil
Straßen ca.	750.000	10 % = 75.000 DM
Kanalisation ca.	410.000	60 % = 245.000 DM
Straßenbeleuchtung ca.	54.000	10 % = 5.400 DM
	1.214.000	325.400 DM =====

Nutzung	Geschoßzahl	Bauweise	GRZ/GFZ	Fläche (qm)
WR	II	geschlossen	0,4/0,8	12.000
(reines	III	Einzelhäuser	0,4/1,0	5.000
Wohnge-	IV	Hausgruppen	0,4/1,1	35.000
biet)	VIII	Einzelhäuser	0,4/1,2	16.000
				68.000 =====

Pelkum, im Mai 1971

Der Gemeindedirektor:

In Vertretung

*Riegelhagen*  
(Riegelhagen)