

Begründung**zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03.073 – Realschule Rhynern –****1. Planungsanlass**

Der Bebauungsplan Nr. 03.073 – Realschule Rhynern – wurde am 26.09.2000 vom Rat der Stadt Hamm als Satzung beschlossen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 07.12.2000 wurde der Bebauungsplan rechtskräftig. Im Änderungsbereich sieht der Bebauungsplan eine Gewerbefläche mit einer maximalen zweigeschossigen Bebauung, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 vor. Es besteht nunmehr der Wunsch, die Fläche entsprechend einer Vermarktung zu zuführen und als Gewerbefläche zu realisieren. Mit dem Malerbetrieb Josef Lohmann gibt es einen entsprechenden Interessenten für dieses Grundstück. Die Ansiedlung eines solchen ortsansässigen Gewerbeunternehmens wird durch die Stadtverwaltung begrüßt und ist auch städtebaulich vertretbar.

Der Änderungsbereich liegt in der Gemarkung Berge, Flur 8 und umfasst das Flurstück Nr. 1961 zwischen:

- der Südostgrenze des Heideweges (Flurstück Nr. 1204),
- der Westgrenze des Heideweges (Flurstück Nr. 1963),
- und der Nordostgrenze des Flurstückes Nr. 1964.

Die genauen Gebietsgrenzen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

2. Planungsziele und Erforderlichkeit der Planung

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Der rechtskräftige Bebauungsplan bietet bereits jetzt die Grundlage für die Ansiedlung eines nichtstörenden Gewerbebetriebes innerhalb des Änderungsbereiches.

Die Möglichkeit Einzelhandelsnutzungen sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher richten, innerhalb des GE1 - Gebietes zu realisieren, ist jedoch mit dem jetzigen Planungsrecht nicht möglich. Mit der Änderung sollen nun auch Verkaufsflächen, die unmittelbar im räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Handwerksbetrieb stehen, kein Sortiment mit Waren des täglichen Bedarfs oder kein city- oder zentrentypisches Sortimente vertreiben und max. 250 qm betragen, innerhalb des GE1 - Gebietes zulässig sein.

Da der Bereich insgesamt ein Standort mit einer guten Lagegunst darstellt und gleichzeitig aber auch in einer städtebaulichen prägnanten Situation ein Standort mit hohen gestalterischen Anforderungen ist, wurde weiterhin festgesetzt, dass die freie Lagerung von zusätzlichen Material jedweder Art außerhalb des Gebäudes unzulässig ist.

Zur Gestaltung des Ortseinganges werden straßenbegleitend Pflanzstreifen mit Pflanzgeboten festgesetzt. Die verkehrliche Anbindung erfolgt vom Heideweg aus mit einer festgesetzten Zu- und Abfahrt entsprechend des Ausbaustandards der neuangelegten Straße.

Die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 03.073 werden durch die Änderung nicht berührt.

Hamm, der 14.03.2003

gez. Möller
Stadtbaurat

gez. Haggene
Ltd. Städt. Baudirektor