1

Begründung
zur 1. (vereinf.) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06.048 - K7 -

für den folgenden Bereich der Gemarkung Bockum-Hövel, Flur 4:
In einem Abstand von ca. 4 m nordwestlich der südwestlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 277, entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 279, ca 24 m entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 280, dem ausgebauten Fahrbahnbereich der Römerstraße (K 7) nach Nordwesten folgend, in Höhe des Einmündungsbereiches der Erlenfeldstraße nach Nordosten abknickend der südöstlichen Grenze der ausgebauten Erlenfeldstraße folgend, nach ca. 32 m in Höhe des Gebäudes Erlenfeldstraße 53 nach Südosten abknickend in gerader Verlängerung entlang der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 06.048, nach ca. 112 m nach Südwesten abknickend weiter bis zur nordöstlichen Grenze der ausgebauten Römerstraße (K 7).

Erfordernis der Planänderung:

Das Industriegebiet an der Römerstraße ist seit 1961 durch die Aufstellung eines Durchführungsplanes in Verbindung mit einem Fluchtlinienplan städtebaulich geordnet und planungsrechtlich gesichert.
Durch die Neuplanung der Trasse der K 7 und den Anschluß an die vorhandene Römerstraße im westlichen Eingangsbereich des Industriegebietes, wurde ein Teil des o.a. vorhandenen Industriegebietes in den Geltungsbereich des hierfür aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 06.048 - K 7 - mit einbezogen.

Der Bebauungsplan Nr. 06.048 - K 7 - ist seit dem 08.03.1991 rechtsverbindlich.
Er setzt für den zu ändernden Bereich ein Industriegebiet (GI) mit offener Bauweise und einer GRZ von 0,7 fest. Mit eingebunden in das festgesetzte GI-Gebiet ist eine Versorgungsstation der Energie und Wasserversorgung GmbH.
Südwestlich dieser Industriefläche verläuft die Trasse der K 7 (Römerstraße) mit den direkt an das GI-Gebiet angrenzenden festgesetzten öffentlichen Grünflächen - Verkehrsgrün - und einer öffentlichen Stellplatzanlage.

Die festgesetzten Flächen stimmen im Detail nicht mit den nach der Fertigstellung der K 7 in der Örtlichkeit vorzufindenen Nutzungen überein.
Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes soll deshalb den tatsächlich vorhandenen Ansprüchen der betroffenen Grundstücksflächen gerecht werden.
Zusätzlich soll dem Wunsch des ansässigen Gewerbebetriebes nach einer potentiellen Erweiterung Rechnung getragen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen werden.

vorgesehene Änderung

Aufgrund der fehlenden Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche und einer Geschossigkeit sind gem. den planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauugsplanes Nr. 06.048 innerhalb des GI-Gebietes lediglich gewerbl. Nebenanlagen und/oder Lagerstätten zulässig.
Die vorhandene Nutzung und der Gebäudebestand genießen zwar Bestandsschutz, können aber weder umgenutzt noch erweitert werden. Diese Einschränkung eines Großteils der gewerblich zu nutzenden Grundstücksfläche soll durch die Aufnahme einer überbaubaren Grundstücksfläche und einer möglichen 1-geschossigen Bauweise aufgehoben werden.
Darüberhinaus soll in einer Teilfläche des zu bebauenden Grundstücksbereiches die Möglichkeit einer max. zweigeschossigen Bauweise offen gehalten werden, um die geplante gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich auch planungsrechtlich zu sichern.

2

Durch die Erhöhung der Geschossigkeit wird die im Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplanes liegende bebaubare Grundstücksfläche der umliegenden baulichen Struktur städtebaulich eher gerecht. Auf der anderen Seite wird durch die räumliche Beschränkung der zweigeschossigen Bebaubarkeit auch das bauliche Volumen einer möglichen Gesamtbebauung des Grundstückes soweit eingeschränkt, daß die bauliche Ausnutzbarkeit zur westlich anschließenden freien Landschaft auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzt wird.

Für das Maß der baulichen Nutzung wird die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,7 übernommen und eine Geschoßflächenzahl von 2,4 gem. der einzuhaltenen Obergrenze der BauNVO neu festgesetzt.
Im nordwestlich des GI-Gebietes angrenzenden Einmündungsbereich der Erlenfeldstraße wurde entlang der neuen Trasse der K 7 ein straßenbegleitdendes Verkehrsgrün und eine östlich anschließende Stellplatzanlage auf der Fläche der ehem. Trasse der Römerstraße gem. den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 06.048 angelegt. Diese Flächen sind aus verkehrstechnischen Gründen nicht unbegingt erforderlich und können der gewerblich zu nutzenden Fläche zugeschlagen werden. Das bestehende Verkehrsgrün mit seinen vorhandenen Anpflanzungen wird durch die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Stäuchern erhalten und mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen ergänzt. Bei Anpflanzungen von Bäumen soll die Auswahl auf die festgesetzte Pflanzenlegende beschränkt bleiben, um den Gesamteindruck der straßenbegleitenden Begrünungsmaßnahmen nicht zu unterbrechen.

Die sich hieran südlich anschließende in der Örtlichkeit vorhandene Zu- und Abfahrt zum Gewerbegrundstück wird ebenfalls dem GI-Gebiet zugeschlagen und als Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt.
Diese Zu- und Abfahrt dient gleichzeitig den Stadtwerken als Zuwegung zur vorhandenen Versorgungsstation. Die Sicherung der Zuwegung wird durch die Aufnahme eines Geh- und Fahrrechtes zug. der Stadtwerke weiterhin gewährleistet.

Der Bereich zwischen der Südwestgrenze der Flurstücke 129 (Versorgungsstation) und 280 und der ausgebauten Trasse der K 7 wird im rechtskräftigen Bebauungsplan als GI-Gebiet festgesetzt.
Teile dieses Bereiches wurden jedoch von dem fertiggestellten Gehweg durchschnitten bzw. sind mit größeren Ver- und Entsorgungsleitungen belegt und stellen sich z.Zt. als unbefestigte Grünfläche dar. Eine gewerbliche Nutzung schließt sich demnach aus. Deshalb soll dieser Bereich in öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün geändert werden.

Vorhandene Leitungen, die durch die o.a. Änderung der Nutzungen auf der privaten Grundstücksfläche liegen werden, werden mit einem Leitungsrecht zug. Gelsenwasser bzw. Stadt Hamm gesichert.

Alle anderen Festsetzungen werden unverändert übernommen.

Aus städtebaulicher Sicht ist die 1. (vereinf.) Änderung des Bebauungsplanes positiv zu bewerten. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt und nachbarliche Belange sind nicht nachteilig betroffen.

Hamm, 06.05.1997

Möller
Stadtbaurat

Haggeney
Dipl.-Ing.

Q 23/5

6 13.5