Begründung

zur 2.(vereinf.) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06.047 - Südlich Warendorfer Straße - für den Bereich zwischen der südwestlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 517, Flur 9, Gemarkung Bockum-Hövel, der Nordwestgrenze der Flurstücke 517, 319 und 322 bis zum südlichen Grenzpunkt des Flurstückes 924, der Westgrenze des Flurstückes 924, nach ca. 10,0 m nach Nordosten abknickend parallel zur Norwestgrenze des Flurstückes 322 bis zur Ostgrenze des Flurstückes 932 nach Süden abknickend der Südostgrenze der Flurstücke 932, 322, 319 und 517.

Erfordernis der Planänderung:
Der Bebauungsplan Nr. 06.047 ist seit dem 28.01.1989 rechtsverbindlich. Der Änderungsbereich ist Teil eines festgesetzten Gewerbegebietes, das sich in Gewerbezonen mit unterschiedlichen Klassifizierungen gliedert.
So teilt sich der Änderungsbereich in zwei verschieden gewerblich nutzbare Bereiche auf.
In dem westlich gelegenen, sich zur Römerstraße orientierenden Gewergebiet (Ge_1-Gebiet) sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das benachbarte Wohnen nicht wesentlich stören.
Die bauliche Ausnutzbarkeit dieser Gewerbefläche orientiert sich an der getroffenen Festsetzung einer offenen, max. zweigeschossigen Bauweise und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,6. Die Gebäudehöhe darf 8,0 m, gemessen an der Höhe der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.
Im weiteren östlichen Verlauf des von der Änderung betroffenen Gewerbebereiches sind Gewerbebetriebe aller Art uneingeschränkt zulässig.
Allein Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, sind nicht zulässig. Abweichend hiervon können Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben stehen, kein Sortiment mit Waren des täglichen Bedarfs und keine zentrentypische Sortimente vertreiben, ausnahmsweise zugelassen werden.
Die bauliche Ausnutzbarkeit wird hier durch die Festsetzung einer max. dreigeschossigen Bauweise sowie einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,0 definiert. Die Baukörperlänge kann in abweichender Bauweise eine Länge von 50,0 m überschreiten.. Die Bestimmungen bezüglich des seitlichen Grenzabstandes bleiben hiervon jedoch unberührt. Bei der dreigeschossigen Bauweise darf die Gebäudehöhe 12,0 m, gemessen an der Höhe der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsflächen, nicht überschreiten.

Entlang der südöstlichen Grenze des Änderungsbereiches verläuft eine Ferngasleitung DN 300. Zur Sicherung dieser Ferngasleitung ist ein Schutzstreifen von min. 8,0 m festgesetzt.
Die in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen umfassen ein vorhandenes Betriebsgebäude, das sich in West-Ost-Richtung über beide o.a. Gewerbegebietsflächen erstreckt.
Nach Aufgabe der betrieblichen Nutzung soll für die Entwicklung einer erneuten gewerblichen Nutzung das planungsrechtliche Gerüst vorbereitet werden.
Um planungsrechtlich eine möglichst offene bauliche Nutzung zu gewährleisten, wird die überbaubare Grundstücksfläche erweitert, so daß für mögliche Bauformen bzw. Baukörperanordnungen weitgehende Freiräume geschaffen werden.
Nordöstlich dieser Grundstücksflächen schließt sich ein weiteres Gewerbegebiet an, dessen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche in den o.a. vorgesehenen baulichen Erweiterungsrahmen hineinragt. Diese überbaubare Grundstücksfläche wird um das notwendige Maß zurückgenommen.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 06.047 - Südlich Warendorfer Straße - bleiben bestehen. Aus städtebaulicher Sicht ist die 2. (vereinf.) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06.047 positiv zu bewerten. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt und nachbarliche Belange sind nachteilig nicht betroffen.

Hamm, 30.10.1997

Möller
Stadtbaurat

Haggeney
ltd. städt. Baudirektor