

## Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 - Weststraße - im Baublock I

---

Begrenzung des Plangebietes:

Im Norden von der Hühlstraße.

Im Osten vom Nordwall.

Im Süden von der Weststraße.

Im Westen von der Alleestraße.

Der Bebauungsplan 10.1 - Weststraße - hat im Jahre 1977 Rechtskraft erlangt. Der Baublock I beinhaltet die ehemaligen Gebäude der Kreisverwaltung Warendorf, das ehemalige Gesundheitsamt des Kreises Warendorf, sowie die evangelische Kirche und das dazugehörige Pfarrhaus.

Ziel des Bebauungsplanes 10.1 - Weststraße - zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplanes war es, die gesamten Bürogebäude der Kreisverwaltung in diesem Bereich auszuweisen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10.1 - Weststraße - sind die vorhandenen Bürogebäude der Kreisverwaltung als zu modernisieren bzw. zum Abbruch gekennzeichnet. Es wurde für diesen Bereich eine bis zu fünfgeschossige Bebauung vorgesehen. Im Kernbereich des Baublocks I wurde ein weiterer Gebäudetrakt mit 5 bis 8 Geschossen und einer entsprechenden hohen Ausnutzungsziffer ausgewiesen.

Von der Alleestraße aus wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan die Zufahrt zur bestehenden Tiefgarage der Kreisverwaltung eingezeichnet.

Nach dem Kreissitzverlust der Stadt Beckum siedelte die Kreisverwaltung von Beckum in ein neues Verwaltungsgebäude nach Warendorf um.

Die Stadt Beckum hat die Gebäude der Kreisverwaltung übernommen und als Standort für das Rathaus der Stadtverwaltung Beckum gewählt.

Zur baulichen Verwertbarkeit der Kreisgebäude und der übrigen angrenzenden Grundstücke sind seinerzeit Gutachten in Auftrag gegeben worden, seitens

der Stadt Beckum, an verschiedene Architekten. Die Architektengemeinschaft Henn/Kammel aus Hagen ist anschließend beauftragt worden, die weitere Planung des Rathauses der Stadt Beckum im Baublock I vorzunehmen. Diese Architektengemeinschaft hatte nach Ansicht des Rates der Stadt Beckum die beste Lösung aufgezeigt, in welcher Form die alten Gebäude der Kreisverwaltung in eine Neubaumaßnahme integriert werden können.

Um die Gesamtplanung des neuen Rathauses der Stadt Beckum auf dem Grundstück der Kreisverwaltung realisieren zu können, ist es notwendig, den Bebauungsplan zu ändern.

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 10.1 sind im Jahre 1981 gem. § 2 (5) BBauG die Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten worden.

Zwischenzeitlich hat die Stadt Beckum die Grundstücksfläche des Kreises Warendorf im Baublock I übernommen. Nach Durchführung des 1. Bauabschnitts hat die Stadtverwaltung Beckum nunmehr ihren Sitz insgesamt in den ehemaligen Gebäuden des Kreises Warendorf. Der unter Denkmalschutz gestellte Gebäudeteil des ehemaligen Kreishauses, sowie das ehemalige Gesundheitsamt werden z. Z. schon von der Stadtverwaltung Beckum genutzt.

In Abstimmung mit dem Westfälischen Amt für Denkmalpflege ist im Rahmen der Bebauungsplanänderung darauf verzichtet worden, die zum Kreishaus gehörende Villa mit Denkmalkennzeichnung zu versehen. Schon im Rahmen der Durchführung des 1. Bauabschnitts hat sich gezeigt, daß für diesen Gebäudeteil eine Rathausnutzung nicht möglich ist. Eine bauliche Verbindung zwischen Gesundheitsamt und Kreishaus ist durch einen Neubauteil schon erfolgt. Da der Abbruch der Villa unvermeidbar war, wurde durch zeichnerische und fotografische Dokumentation dieses ehemaligen historischen Baubestandes der Forderung des § 1 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes Rechnung getragen. Die Maßnahme ist rechtzeitig mit dem Westfälischen Amt für Denkmalpflege abgestimmt worden.

Das Gebäude Nordwall 46 konnte sowohl im rechtskräftigen Bebauungsplan 10.1, als auch im Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes 10.1 nicht berücksichtigt werden. Da eine einheitliche städtebauliche Lösung zum Nordwall hin, im Baublock I gefunden werden sollte. Zwischenzeitlich

ist dieses Gebäude, welches "zum Abbruch" gekennzeichnet war, beseitigt worden.

Grundsätzlich ist zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 10.1 für den Neubau des Rathauses der Stadt Beckum auf Grundlage des Entwurfes der Architektengemeinschaft Henn/Kammel festzustellen, daß die im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen, hohen Nutzungsziffern und Geschossigkeiten herabgestuft werden. Die Bereiche des Kreishauses sind im rechtskräftigen Bebauungsplan in fünfgeschossiger Bauweise dargestellt. Im Rahmen der Änderung wird diese Geschossigkeit auf drei bis vier Geschosse, bzw. auf zwingend drei Geschosse zurückgestuft. Der mittlere Teil des Änderungsplanes war mit einer fünf- bis achtgeschossigen Bebauung vorgesehen. Hier findet eine Herabzonung auf zwei bis drei Geschosse statt. Das ehemalige Gesundheitsamt ist mit in die Baumaßnahme des neuen Rathauses einbezogen worden. Zur Zeit wird das Gesundheitsamt nach Umbau für die Verwaltung der Stadt Beckum genutzt. Der südliche Anbau des Kreishauses wird im Änderungsplan "zum Abriß" gekennzeichnet.

Das nördlich angrenzende Grundstück der evgl. Kirchengemeinde wird als Kerngebiet ausgewiesen. Das Pfarrhaus wird als Bestand dargestellt. Der Bereich des Pfarrhauses und der Bereich des Rathausneubaus wird gemeinsam mit einer überbaubaren Fläche versehen.

Die zur Zeit bestehende Tiefgarage wird im Entwurf der 1. Änderung 10.1 nicht berücksichtigt. Die geplante neue Tiefgarage unter dem geplanten Rathaus umfaßt 144 Stellplätze. Dieser Stellplatzbedarf ist errechnet worden aufgrund des Raumprogramms für das Rathaus gem. Entwurf der Architektengemeinschaft Henn/Kammel. Die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage von der Alleestraße wird nach Norden verschoben. Eine Kennzeichnung "Zu- und Abfahrt" wird im Bebauungsplan ausgewiesen. Somit vergrößert sich der Abstand der Zu- und Abfahrt der Tiefgarage vom Kreuzungsbereich der Alleestraße/Weststraße.

Aufgrund der Bedenken und Anregungen der evgl. Kirchengemeinde, soll die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage zum nördlich angrenzenden Grundstück hin vollständig geschlossen und überdacht werden, so daß eine durch Geräusche und Abgase verursachte Beeinträchtigung des Grundstücks Alleestr. 59 nicht zu befürchten ist.

Es ist beabsichtigt, die Tiefgaragenstellplätze auch außerhalb der Dienstzeiten der Stadtverwaltung zu nutzen, um für den innerstädtischen Verkehr eine Parkraummöglichkeit für die Wochenenden zu schaffen.

Der im Bebauungsplan 10.1 dargestellte Baumbestand wird im Änderungsplan übernommen. Die Kastanie am Nordwall 46 ist schon vor Abriß des Gebäudes gefällt worden, da durch Erkrankung dieses Baumes die Standsicherheit gefährdet war. Am gleichen Standort ist im Bebauungsplan ein neu anzupflanzender Baum ausgewiesen. In der Zwischenzeit wurden entlang des Nordwalls und der Weststraße neue Bäume gepflanzt, die in den Bebauungsplan eingetragen werden.

Der Bereich der Hühlstraße vom Nordwall bis zur Alleestraße wird als Fußgängerbereich im Änderungsplan ausgewiesen. Die Gestaltung dieser Straße wurde mit der evgl. Kirchengemeinde abgestimmt.

Der Ausbau ist durchgeführt. Die hier angepflanzten Bäume werden in den Bebauungsplan eingetragen. Darüberhinaus wird der bestehende Baum auf dem Kirchengrundstück ausgewiesen.

Im Plangebiet wird der vorhandene Standort "Trafo" eingetragen, sowie der erforderliche neue Standort an der Alleestraße. Bei Durchführung der Gesamtbaumaßnahme entfällt der z.Z.t vorhandene Standort.

Die Oberpostdirektion Münster weist gem. § 2 (5) BBauG darauf hin, daß 6 Monate vor Beginn von Baumaßnahmen das Fernmeldeamt zu informieren ist.

Nachfolgend werden die Veränderungen zum Bebauungsplan 10.1 im Rahmen der 1. Änderung wie folgt aufgelistet:

1. Die Ausweisung "Spielstraße" für die Hühlstraße zwischen Nordwall und Alleestraße entfällt. Die gesamte Straßenfläche wird als Fußgängerbereich ausgewiesen. Die angepflanzten Bäume werden im Bebauungsplan festgesetzt.

## 2. Kennzeichnung der Gebäude

Das Gesundheitsamt wird als vorhandenes Gebäude eingetragen. Der Anbau des Gesundheitsamtes ist "zum Abbruch" gekennzeichnet. Diese Darstellung ergibt sich aus der Umnutzung des Gesundheitsamtes und der Integrierung der Gebäude in den Rathausneubau der Stadt Beckum. Die Ausweisung der Geschossigkeit von "zwingend drei" verbleibt.

Der südliche Anbau des Kreishauses (Villa) an der Alleestraße war zum Abriß gekennzeichnet. Der Abriß des Gebäudes ist durchgeführt. Eine zeichnerische und fotografische Dokumentation dieses historischen Baubestandes ist erfolgt. Bei der Rathausplanung war es nicht möglich, dieses Gebäude zu berücksichtigen.

Der Winkelbau des Kreishauses (Alleestraße/Weststraße) ist im Änderungsplan als "Baudenkmal" gekennzeichnet.

### 3. Baugrenzen und Nutzungsgrenzen

Auf Grundlage der Gesamtplanung Rathaus sind die Baugrenzen im Änderungsplan ausgewiesen. Eine Erweiterungsmöglichkeit der Rathausbebauung kann erfolgen, da die überbaubare Fläche bis hin zum Pfarrgebäude auf dem Kirchengrundstück ausgewiesen wurde.

### 4. Festlegung der Geschosse

Die Geschossigkeit wurde wie folgt geändert:

Das Kreishaus, der bestehende Teil der Gebäude, war vorher mit fünf Geschossen ausgewiesen. Dieses reduziert sich auf drei bis vier Geschosse. Der Kern des Baublocks war mit fünf bis acht Geschossen ausgewiesen. Dieses reduziert sich auf zwei bis drei Geschosse.

### 5. Ausweisung der Nutzung

Auf den Flächen der evgl. Kirchengemeinde und dem angrenzenden Rathaus wird die Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 1,0 in MK-Gebiet mit der Ausnutzungsziffer Grundflächenzahl 1,0 und Geschossflächenzahl 2,0 geändert.

Die Ausnutzungsziffer im Kernbereich des Kreishausgrundstücks wird von Grundstücksflächenzahl 1,0, Geschossflächenzahl 2,4, in Grundflächenzahl 1,0 und Geschossflächenzahl 2,0 reduziert.

Der bestehende Gebäudebereich der Kreisverwaltung wird mit einer Grundflächenzahl von 1,0 und einer Geschossflächenzahl von 2,2 ausgewiesen.

### 6. Darstellung der vorhandenen und geplanten Bäume

Die im Änderungsbereich eingetragenen, vorhandenen Bäume, bleiben grundsätzlich ausgewiesen, so wie im rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Kastanie vor dem ehemaligen Gebäude Nordwall 46 mußte gefällt werden. Am gleichen Standort wurde ein neu anzupflanzender Baum ausgewiesen. Die neu angepflanzten Bäume im Straßenbereich Nordwall/Weststraße werden im Bebauungsplan eingetragen.

### 7. Tiefgarage

Im Änderungsplan ist die neue Abgrenzung des Untergeschosses für die

die Tiefgarage eingetragen.

Die vorhandene Tiefgarage des ehemaligen Kreishauses, sowie die Zu- und Abfahrt von der Alleestraße, entfallen. In der geplanten Tiefgarage des Rathauses sollen 110 Stellplätze für Bedienstete und 34 Stellplätze für Besucher vorgesehen werden. Die Zu- und Abfahrt der neuen Tiefgarage wird um ca. 55 m nach Norden hin verlegt, um somit den Kreuzungsbereich Alleestraße/Weststraße nicht zu beeinträchtigen. Diese neue Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage wird zu dem nördlich angrenzenden Grundstück hin, vollständig geschlossen und überdacht, so daß eine durch Geräusche und Abgase verursachte Beeinträchtigung nicht zu befürchten ist.

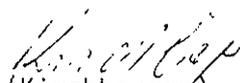
8. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen im Eingangsbereich des neuen Rathauses werden entlang der neu gezogenen Baugrenze angelegt. Der Transformatorenstandort auf der Grenze zum Grundstück der evgl. Kirche wird im Bereich des Rathauses an der Alleestraße im Tiefgaragenbereich ausgewiesen.
9. Gem. § 1 (5) Baunutzungsverordnung kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, daß bestimmte Arten von Nutzungen in einem Baugebiet nicht zulässig sind. Im Baublock I wird festgesetzt, daß in Kerngebieten (§ 7 Baunutzungsverordnung) Vergnügungsstätten gem. § 7 (2) Baunutzungsverordnung nicht zulässig sind.

#### Erschließungskosten

Die Kosten für öffentliche Erschließungsmaßnahmen des Baublocks I sind im Rahmen der Sanierungsmaßnahme 10.1 - Weststraße - finanziert. Erschließungskosten fallen nicht an. Sie stellen einen Teil der Bodenwertabschöpfung gem. § 41 StBauFG dar.

Beckum, den 18.06.1986

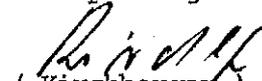
Stadtplanungsamt

  
(Kirchberger)

Begründung nach Offenlegung fortgeschrieben (s. S. 4 Abs. 3)

Beckum, den 04.12.1986

Stadtplanungsamt

  
(Kirchberger)