

**Stadt Beckum
Der Bürgermeister**

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 10.3 "Oststraße / Stromberger Straße"

Teilgebiete A, C1, C2, C3,

**und zur Aufhebung der Baufluchtlinienpläne
in diesem Bereich**

Planverfasser:

**Berief, Drees & Partner
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld**

**in Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem
Stadtplanungsamt der Stadt Beckum**

Inhalt

- 1. Erfordernis der Planaufstellung / Vorbereitende Bauleitplanung**
- 2. Aufhebung der Baufluchtlinienpläne**
- 3. Planungsgrundsätze und Auswirkungen der Planung**
 - 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - 3.1.1 Kerngebiete**
 - 3.1.2 Wohngebiete**
 - 3.1.3 Gemeinbedarfsflächen**
 - 3.2 Bauweise, Bebauung der Grundstücke, Baugestaltung**
 - 3.3 Verkehr**
 - 3.4 Grün- und Freiflächen**
 - 3.5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**
 - 3.6 Abwasserbeseitigung**
 - 3.7 Nutzungsverträglichkeit, Immissionsschutz**
 - 3.8 Altlasten**
 - 3.9 Denkmalschutz**
- 4. Hinweise**
- 5. Bodenordnung**
- 6. Flächenberechnung**
- 7. Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung**
- 8. Auswertung der Träger öffentlicher Belange**
- 9. Anlagen und Grundlagen zum Bebauungsplan Nr. 10.3**

1. Erfordernis der Planaufstellung / Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die neue Straßenführung des gesamten Osttorknotens zur Verbesserung der Verkehrssituation und als Voraussetzung für die Beseitigung der städtebaulichen Mängel in diesem Bereich festzusetzen. Weitere für die städtebauliche Entwicklung wichtige Maßnahmen wie die räumliche Fassung des östlichen Kirchplatzes St. Stephanus, die Ausweisung und Sicherstellung des öffentlichen Grünzugs entlang der Werse mit Anbindung an den östlichen Freiraum. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen zur weiteren Bedarfsdeckung mit Wohnraum ist ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes. So soll dem im Rahmen des 1993 erarbeiteten „wohnungspolitischen Handlungskonzeptes“ ermittelten dringenden Wohnraumbedarf Rechnung getragen werden. Diese Zielsetzung wurde auch in das Stadtentwicklungskonzept „Beckum 2005“ als Maßnahme aufgenommen und 1997 fortgeschrieben.

Im Verlauf des bisher durchgeführten Bebauungsplanverfahrens wurde es als sinnvoll angesehen, die bisher 4 Bebauungsplanentwürfe 10.3 - A, 10.3 - C1, 10.3 - C2 und 10.3 - C3 zu einem Rechtsplan zusammenzufassen.

Der Rat der Stadt Beckum hat deshalb in seiner Sitzung am 27.06.1996 folgenden Beschluss gefasst:

„Der Rat der Stadt Beckum beschließt die Aufhebung der Aufstellungsbeschlüsse zur 17. und 24. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 19.12.1989.

Der Rat der Stadt Beckum beschließt die Aufhebung der Aufstellungsbeschlüsse zu den Bebauungsplänen Nr. 10.3 A, 10.3 C1, 10.3 C2 und 10.3 C3 "Oststraße / Stromberger Straße" sowie zur Aufhebung der Baufluchtlinienpläne in diesem Bereich vom 19.12.1989.

Der Rat der Stadt Beckum beschließt, den Flächennutzungsplan gemäß § 2 (4) BauGB für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 10.3 A zu ändern im Sinne des § 8 (3) BauGB. Im Bereich des Südwalles soll die vorhandene, aber im Flächennutzungsplan als "öffentliche Grünfläche" überplante Baureihe, als "Wohnbaufläche" ausgewiesen werden.

Südlich der Oststraße soll der ausgewiesene Wersegrünzug mit der vorhandenen Bebauung festgesetzt werden.

Der Flächennutzungsplan wird im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10.3 den Zielen des Bebauungsplanes angepasst.

Der Rat der Stadt Beckum beschließt, den Flächennutzungsplan der Stadt Beckum gemäß § 2 (4) BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10.3 "Oststraße / Stromberger Straße" zu ändern im Sinne des § 8 (3) BauGB.

Im Rahmen der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der Ausbau des Osttorknotens für den Bereich Sternstraße / Stromberger Straße / Oststraße / Lippweg im Flächennutzungsplan festgesetzt werden.

Der Rat der Stadt Beckum beschließt die Aufstellung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB.

Der Rat der Stadt Beckum beschließt die Aufhebung der Baufluchtlinienpläne für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10.3 A "Oststraße / Stromberger Straße".

Der Rat der Stadt Beckum beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10.3 "Oststraße / Stromberger Straße" für die Teilgebiete A, C1, C2 und C3 inkl. der Erweiterungsgebiete östlich der Sternstraße, Grünzug Kollenbach, und dem Grundstück

Wilhelmstraße 8, Flur 6, Flurstück 1477.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 10.3 erfasst den gesamten Osttorknotenausbau und soll die Neugestaltung der Randbebauung dieses neuen Verkehrsknotens festsetzen. Darüber hinaus sollen stadtkernahe gelegene Grundstücke einer Bebauung zugeführt werden. Die Wersegrünzone und die Grünfläche am Kollenbach sollen bauleitplanerisch abgesichert werden...."

Dabei trägt der Bebauungsplan der Notwendigkeit Rechnung, mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen den zusätzlichen Wohnungsbaubedarf zu decken.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10.3 liegt im Südosten der Stadt Beckum und hat eine Gesamtgröße von ca. 18,4 ha.

Begrenzt wird der Bebauungsplan

- im Norden durch die Clemens-August-Straße, die Wilhelmstraße, den Grünzug Kollenbach sowie der hinteren Grenze der Bebauung Sternstraße und Stromberger Straße,
- im Westen durch die Elisabethstraße, die Wilhelmstraße und den Ostwall,
- im Osten von der Wilhelmshöhe und dem Grünzug Kollenbach,
- im Süden durch die Bebauung Im Soestkamp und vom Lippweg.

Das Teilgebiet A wird begrenzt

- im Osten von der Verbindung zwischen Stromberger Straße 14 und 25 und Lippweg 11,
- im Süden durch die Oststraße, die Lippborger Straße und den Lippweg;
- im Westen vom Ostwall,
- im Norden von der Wilhelmstraße und der Sternstraße; von der Sternstraße aus wird das Plangebiet entlang des Kollenbachs beidseitig um jeweils eine Flurstücksbreite bis zum Flurstück 144 inkl. erweitert.

Das Teilgebiet C1 wird begrenzt

- im Norden durch die Oststraße, den Ostwall, die Richtersgasse, die Wilhelmstraße und die Clemens-August-Straße;
- im Osten durch die Lippborger Straße;
- im Süden durch die Bebauung "Im Soestkamp";
- im Westen durch die Elisabethstraße.

Das Teilgebiet C2 wird begrenzt

- im Norden von der Stromberger Straße;
- im Osten von der Wilhelmshöhe;
- im Süden vom Lippweg;
- im Westen von der Verbindung zwischen den Baugrundstücken Lippweg 11 und Stromberger Straße 14.

Das Teilgebiet C3 wird begrenzt

- im Norden von der hinteren Grenze der Bebauung Sonnenstraße;
- im Osten von der Stromberger Straße;
- im Süden von der hinteren Grenze der Bebauung Sternstraße;
- im Westen von der Sternstraße und dem Kollenbach.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10.3 „Oststraße /Stromberger Straße“ erfolgt auch die 17. und 24. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Verfahren zur 17. und 24. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden seinerzeit parallel zur

Aufstellung der Bebauungspläne begonnen. So stellte die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes die Anpassung an die Inhalte des Teilgebietes C1 dar. Die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes bezog sich auf die Inhalte des Teilgebietes A.

Die Verfahren zur 17. und 24. Änderung des Flächennutzungsplanes werden nunmehr gemeinsam als 17. / 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Beckum durchgeführt, was mit der mit der Bezirksregierung Münster einvernehmlich abgestimmt wurde.

Gemäß der Neufassung des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 ist bei gleichzeitiger Änderung von Bebauungsplänen und dem Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB (Parallelverfahren) nach § 10 Abs. 2 BauGB die Genehmigung des Bebauungsplans durch die höhere Verwaltungsbehörde (Bezirksregierung) nicht mehr erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf weiterhin der Genehmigung gem. § 6 BauGB, über die innerhalb von drei Monaten durch die höhere Verwaltungsbehörde zu entscheiden ist.

Um eine Beschleunigung der Verfahren der 17. / 24. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 10.3 -insbesondere in Hinblick auf den Genehmigungszeitraum- zu erzielen, wurde die separate öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB der Flächennutzungsplanänderung Anfang 1999 durchgeführt.

Durch die 17. / 24. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen Anpassungen an den Bestand und an den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 10.3 „Oststraße / Stromberger Straße“ einschließlich der Neuordnung des Osttorknotens dargestellt werden. Die 17. / 24. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet folgende Änderungspunkte:

- Reduzierung der öffentlichen Grünfläche und Darstellung der vorhandenen Wohnbauflächen am Südwall,
- Reduzierung der öffentlichen Grünfläche und Erweiterung der gemischten Bauflächen südlich der Oststraße,
- Darstellung der Flächen für den überörtlichen Verkehr entsprechend der zukünftigen Verkehrsführung am Osttorknoten,
- Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche für „kulturellen Zwecken dienende Einrichtung“ auf bisher dargestellter öffentlicher Grünfläche,
- Aufhebung der Flächen für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „geplantes Bürgerhaus“, „Jugendheim“ sowie „Verwaltungsgebäude“ und Darstellung von gemischten Bauflächen.
- Darstellung von gemischten Bauflächen an der Sternstraße,
- ergänzende Darstellung von öffentlichen Grünflächen „Parkanlage“ im Bereich der Werse,
- nachrichtliche Darstellung eines Bodendenkmals im Bereich der St. Stephanuskirche.

Im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB wurde auch die Bezirksregierung Münster beteiligt. Mit Verfügung vom 18.02.1999 wurde der 17./24. Änderung des Flächennutzungsplanes in Bezug auf die Anpassung von Bauleitplänen an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 20 LPlG zugestimmt.

2. Aufhebung der Baufluchtlinienpläne

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10.3 „Oststraße / Stromberger Straße“ werden gleichzeitig die Baufluchtlinienpläne für den Bereich des Bebauungsplanes aufgehoben. Es handelt sich um die Teilabschnitte der Baufluchtlinienpläne Nr. 1, 2, 6, 8, 9, 10, 11 und 15, erstmals förmlich festgestellt im Jahre 1923, sowie die Nr. 22 aus dem Jahr 1934, Nr. 25 aus

dem Jahr 1935 und Nr. 26 aus dem Jahr 1939. Die Baufluchtlinienpläne sind in diesem Bereich nicht mehr erforderlich, da der Bebauungsplan Nr. 10.3 die städtebauliche Regelung übernimmt.

3. Planungsgrundsätze und Auswirkungen der Planung

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Grundsätzlich ausgeschlossen werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10.3 die in Allgemeinen Wohngebieten und Kerngebieten allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke, da diese Anlagen den Maßstab der städtebaulichen Gliederung des Innenstadtbereiches und seiner angrenzenden Wohngebiete mit der erwünschten hohen Bebauungsdichte sprengen würden.

3.1.1 Kerngebiete

Die Ausweisung von Kerngebiet - MK - im Bereich des Osttorknotens (Teilgebiete A, C1) lehnt sich an vorhandene Strukturen insbesondere in der Oststraße an und schafft somit kontinuierlich Erweiterungsmöglichkeiten für Geschäftsnutzungen in unmittelbarem Zusammenhang mit der gewachsenen Innenstadt innerhalb der historischen Wallanlage. Aufgrund der außerordentlich guten verkehrlichen Erreichbarkeit erscheint der Standort besonders für neue Handels- und Dienstleistungseinrichtungen geeignet, als auch als Standort für eine Freizeinnutzung (Osttorparkplatz) - die ausgewiesene MK-Fläche zwischen der Sternstraße/Stromberger Straße/Oststraße/Werse hat eine Größe von rd. 8.500 qm. Daneben kann die in geringem Maße störanfällige Kerngebietsnutzung entlang der Hauptverkehrswege Abschirmungsfunktion gegen verkehrliche Emissionen für die rückwärtige Wohnnutzung übernehmen.

Zur Sicherung spezifischer städtebaulicher Absichten sind unterschiedliche Nutzungseinschränkungen gemäß § 1 Abs. 5, 6 u. 9 BauNVO für das Kerngebiet erforderlich. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt jedoch gewahrt.

So können insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Bereich der hoch frequentierten Knotenpunkte Tankstellen generell nicht zugelassen werden, da durch deren Zu- und Ausfahrten zusätzliche vermeidbare Gefahrenquellen entstehen. Ebenso wird durch derartige Anlagen die beabsichtigte städtebauliche räumliche Fassung einer durchgehenden Straßenrandbebauung unterbrochen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird im Bebauungsplan 10.3 festgesetzt, daß in den Kerngebieten MK 1 und MK 3 Vergnügungsstätten allgemein nicht, d.h. nur ausnahmsweise, zulässig sind. Im Außenbereich der Innenstadt, in dem mit hohem finanziellen Aufwand der Wohnwert gesteigert wird, stehen Vergnügungsstätten im Widerspruch zum städtebaulichen Ziel der Stadterneuerung.

Die Häufung von Vergnügungsstätten würde städtebauliche Spannungen auslösen oder diese erhöhen. Es wird im Bebauungsplan diese Nutzungseinschränkung vorgenommen, da auf das Kerngebiet der Innenstadt der Druck von Einrichtungen von Vergnügungsstätten wächst. Angesichts der Bemühungen um die Abstellung struktureller und gestalterischer Mängel im innerstädtischen Bereich wird diese Kerngebietseinschränkung festgesetzt, um den Entwicklungszielen nicht zuwider zu laufen.

Die Auswirkung vermehrter Ansiedlungen von Spielhallen würde weiterhin zu einem Verlust an Attraktivität, bezogen auf die umliegenden und zukünftigen Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe, sowie zu einer Minderung der vorhandenen Wohnqualität in diesem Bereich führen.

In den Kerngebieten des Innenstadtbereiches MK 2 und MK 4 sind Vergnügungsstätten generell ausgeschlossen.

Mit vorwiegend drei Vollgeschossen straßenseitig bewegt sich die Kerngebietsbebauung in dem für die Beckumer Innenstadt üblichen Rahmen. Der Zielsetzung einer in der Höhenentwicklung kontinuierlichen, gestalterisch angemessenen straßenräumlichen Fassung kann nur auf dem Wege der zwingenden Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse entsprochen werden. Der Kontinuität in der Höhenstaffelung dient die gleichzeitige Festsetzung einer maximalen Traufhöhe - für den Betrachter aus dem Straßenraum das entscheidende Kriterium -, um eine übermäßige Ausnutzung der Geschoßhöhen zu verhindern.

Für den Bereich des Osttorparkplatzes zwischen Sternstraße, Oststraße und Werse wird nur die maximale Trauf- und Firsthöhe als Höhenmaß angegeben, um den hier gewünschten Freiraum für eine mögliche Mehrzweckhalle und ein Parkhaus, die u.U. weniger bzw. mehr Geschosse, aber höhere bzw. niedrigere Geschoßhöhen als die übrigen Nutzungen beanspruchen, zu schaffen. Da diese Nutzungen und das hier ermöglichte großflächige Gewerbeflächenangebot größere Gebäudetiefen erfordern, wird das Areal insgesamt als überbaubare Fläche dargestellt. Gleichwohl sichern die Baulinien zur Sternstraße, Oststraße und zum Osttorknoten die straßenräumliche Fassung.

Eine Abstufung in der Höhenentwicklung erfolgt nach Osten zu den angrenzenden Wohngebieten. Um die Kontinuität der Staffelung zu wahren, bietet sich aber auch hier die zwingende Festsetzung an. Zusätzliche eingeschossige Baukörper Teile sind für die in der Erdgeschoßebene (Teilgebiet A) vorgesehene Geschäftsnutzung zulässig, um angemessene Nutzflächen anbieten zu können.

In dem Quartier zwischen Oststraße / Mühlenstraße und Südwall, ebenso entlang der Oststraße und der Lippborger Straße (Teilgebiet A) ist im Erdgeschoß die geschäftliche Nutzung dominierend, die für ihre Bestandssicherung und Entwicklungsmöglichkeit größere Flächen beansprucht. Der Bebauungsplan läßt daher eingeschossige Anbauten im rückwärtigen Bereich zu.

Neben der Neubebauung am Osttorknoten wird die innerstädtische Kerngebietsnutzung erweitert entlang des Ostwalles zwischen Oststraße und Richtersgasse sowie an der Sternstraße zwischen Hindenburgplatz und dem Kollenbach. In diesen Bereichen lehnt sich die Nutzung an bestehende Strukturen und erweitert diese verkehrs- und standortgünstig unmittelbar an die Innenstadt grenzend.

Die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse, z.T. in Verbindung mit einer maximalen Traufhöhe, ermöglicht auch hier die Realisierung einer städtebaulich wünschenswerten Höhenstaffelung, welche sowohl den Baubestand angemessen berücksichtigt als auch in der Lage ist, notwendige städtebauliche Akzente zu setzen.

In den Kerngebieten MK 1, MK 3 und MK 4 sind sonstige Wohnungen nach § 7 (2) 7BauNVO ab dem Obergeschoß allgemein zulässig. Im Kerngebiet MK 2 entlang des Ostwalles / Südwalles und der Mühlenstraße gilt diese Einschränkung nicht. Hier sind sonstige Wohnungen auch im Erdgeschoß möglich, da das direkte Umfeld – Wersegrünzug, verkehrsberuhigte Straßenzüge – der Wohnnutzung nicht entgegensteht.

3.1.2 Wohngebiete

Entlang des Ostwalles wird der Bestand an Wohnbebauung zwischen Hindenburgplatz und Richtersgasse als denkmalwertes Ensemble übernommen. Um das städtebauliche Erscheinungsbild weitestgehend zu erhalten, werden detaillierte Festsetzungen zu Geschoßzahl und Traufhöhe getroffen. Im mittleren und südlichen Teil dieser Bauzeile sind aufgrund der

Bestandssituation Überschreitungen der Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO in bezug auf die Grund- und Geschoßflächenzahlen erforderlich. Als ausgleichend hierzu kann die unmittelbar angrenzende Grünfläche des Judenfriedhofs angesehen werden, so daß gesunde Wohnverhältnisse in jedem Fall gewährleistet bleiben.

Die vorhandenen Parzellen- und Gebäudestrukturen zwischen der Werse und dem Südwall machen ebenso die enorme Überschreitung der Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO notwendig. Die für allgemeine Wohngebiete geltende Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,4, wird im Bebauungsplan aber auf bis zu 1,0 erhöht. Die Obergrenze der Geschoßflächenzahl laut BauNVO ist 1,2, wird hier mit bis zu 2,4 angegeben. Nach § 17 (2) BauNVO können die in § 17 (1) BauNVO genannten Obergrenzen überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dieses erfordern und sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Da diese Gebäudezeile im Nordwesten an den öffentlichen Straßenraum und im Südosten an nicht überbaubare Flächen grenzt (Werse, öffentliche Grünfläche), ist hier nicht von einer Beeinträchtigung für die hier wohnenden und arbeitenden Menschen auszugehen. Die Bebauung stellt überdies einen Teil des Mauerringes um den historischen Stadtkern dar und ist aus städtebaulicher Sicht prägend für den Gesamteindruck von Beckum.

Die festgesetzte Zwei- bis Dreigeschossigkeit in den meisten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen dient ebenso dem Ziel, eine Mindesthöhe an innerstädtischen Straßenkanten zu gewährleisten und gleichzeitig durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhen eine sich am Bestand orientierte Obergrenze für die Höhenentwicklung im vorhandenen Siedlungsgefüge zu erreichen. Die Festsetzung der maximalen Firsthöhe stellt sicher, daß bei höchster Ausnutzung aller Vorgaben die Gebäudehöhe das verträgliche, aus der Umgebung abgeleitete Maß nicht überschreitet. Hieraus ist die sehr differenzierte Gliederung des Teilgebietes durch bauliche Nutzungsgrenzen zu erklären.

Eine sehr hohe Grundstücksausnutzung findet sich auch in dem gesamten Bereich nördlich des geplanten Osttorknotens. Im Zuge einer bauleitplanerischen Sicherung der Bestandssituation können hier die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO ebenfalls nicht eingehalten werden. Es ergibt sich aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes eine wesentliche Verbesserung der bestehenden Wohnverhältnisse, indem die verkehrlichen Immissionen erheblich gemildert werden und dem Wohnbereich Vorgärten und eine in sich abgeschlossene verkehrsberuhigte auszubauende und zu gestaltende Verkehrsfläche zugeordnet werden, die wiederum im Süden durch eine zweigeschossige Gebäudezeile abgeschirmt wird.

In bezug auf Aufenthalt und Spiel nimmt die verkehrsberuhigte Fläche eine gewisse Ersatzfunktion für mangelnde Freiflächen auf den Baugrundstücken wahr. Um das Erscheinungsbild des baulichen Ensembles weitgehend zu bewahren, werden auch hier bestandsorientierte Höhenfestsetzungen getroffen.

Der Ausschluß einzelner ansonsten ausnahmsweise zulässiger Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten des Plangebietes rechtfertigt sich daraus, daß sie mit dem Charakter einer verdichteten städtischen Bebauung nicht vereinbar sind (Gartenbaubetriebe, Ställe für Kleintierhaltung). Tankstellen sind unzulässig, weil sie zusätzliche unerwünschte Immissionen in entweder aufgrund ihrer Lage oder Erschließung ruhige oder vor bestehenden Immissionen künftig stärker zu schützende Wohnbereiche einbringen.

Das Gebiet zwischen Stromberger Straße und Lippweg (Teilgebiete A, C2) eignet sich - gegenüber den Verkehrsknotenpunkten durch die vorgelagerte Kerngebietsnutzung abgeschirmt - aufgrund seiner stadtkernnahen Lage in besonderem Maße für eine attraktive zent-

rumsorientierte Wohnnutzung. Bei maximal zweigeschossiger Bebauung gelten für das Maß der baulichen Nutzung die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO, um in der Stadtkernrandlage eine angemessene Verdichtung realisieren zu können.

Das gleiche gilt für die Ausweisung von Wohnbauflächen im Teilgebiet C3 im Anschluß an das Teilgebiet A. Auch hier werden zentrumsnahe Flächen, die schon jetzt von vorhandener Wohnbebauung umgeben sind, einer Wohnnutzung zugeführt

3.1.3 Gemeinbedarfsflächen

Die Art der baulichen Nutzung wird im westlichen Teilgebiet C1 geprägt von den Gemeinbedarfsfläche südlich der St.-Stephanus-Kirche. Die Gemeinbedarfsflächen dienen Kirchen und kirchlichen Zwecken. In diesem Bereich sind u.a. neben der Kirche selbst ein Bücherei, das Gemeindezentrum und ein Kindergarten vorhanden.

Für Gebäude, die die südliche Raumkante des Kirchplatzes bilden, wird die Geschossigkeit mit II - III festgesetzt unter Berücksichtigung der Traufhöhe von 7,0 m. Mit diesen Festsetzungen soll erreicht werden, daß die Bebauung als eine zweigeschossige Platzwand in Erscheinung tritt, unabhängig von der Nutzung und dem Ausbau des Dachgeschosses.

Das ehemalige Elektrizitätswerk an der Sternstraße im Teilgebiet A soll in seinem äußeren Erscheinungsbild erhalten und in eine Jugendbegegnungsstätte umgebaut werden.

3.2 Bauweise, Bebauung der Grundstücke, Baugestaltung

Für die neu zu errichtende Kerngebietsbebauung im Bereich des Osttorknotens setzt der Bebauungsplan im Teilbereich A geschlossene Bauweise fest. In Verbindung mit der eindeutigen Fixierung der künftigen Baukörperkanten durch straßenseitige Baulinien sowie die Festlegung einer traufständigen Stellung der östlichen Baukörper wird damit der städtebaulichen Zielsetzung einer klaren straßenräumlichen Begrenzung der neuen Verkehrsführung Rechnung getragen.

Der westliche Bereich wird wesentliche Änderungen erfahren, die sehr stark in Abhängigkeit der zu realisierenden Nutzungen zu sehen sind. Für die Baugestaltung wird hier lediglich die maximale Traufhöhe festgesetzt, mit der Maßgabe, die Dachform in enger Zusammenarbeit und Abstimmung mit der Stadt Beckum zu entwickeln.

Da das hohe Verkehrsaufkommen im Osttorknoten leistungsfähige, breite Verkehrsflächen erfordert, muß es Ziel bauleitplanerischer Festsetzungen sein, die städtebaulichen Zäsuren der Verkehrsanlagen soweit als möglich zu mildern.

Auf der Basis einer Reihe von Gestaltungsalternativen mit zusätzlicher modelltechnischer Visualisierung wurden diese Festsetzungen teilweise in sehr detaillierter Form entwickelt. Die Straßenräume werden durch die Baukörper unter Beachtung der verkehrlichen Vorgaben auf das notwendig erforderliche Maß begrenzt. Hierdurch bedingt werden private Flächen im Bereich der Arkaden östlich und westlich des Osttorknotens mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die entlang der Hauptverkehrswege geplanten Arkaden bieten dem Fußgängerverkehr zusätzlichen, vor Witterungseinflüssen und vor den Belastungen des Fahrverkehrs geschützten, Raum und dienen damit der Attraktivitätssteigerung neu anzusiedelnder Handels- und Dienstleistungseinrichtungen.

Eine ebenfalls bedeutsame Funktion hinsichtlich der straßenräumlichen Begrenzung übt die Bebauung auf der Nordseite der Stromberger Straße in Verbindung mit der westlich anschließenden geplanten Bebauung aus. Insofern rechtfertigt sich auch hier die Fixierung der

Raumkanten durch Baulinien. Eine Sicherung der schmalen Fußwegverbindung im Bereich des Baubestandes an der Stromberger Straße nach Norden kann aus bauordnungsrechtlichen Gründen ebenfalls ausschließlich im Sinne des § 6 Abs. 15 BauONW durch zwingende Festsetzungen, d. h. zusätzliche seitliche Baulinien, erfolgen.

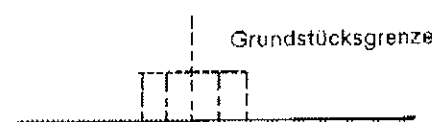
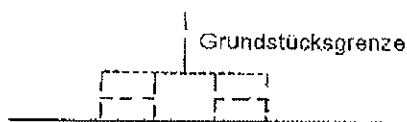
Für die geplante Bebauung entlang der neuen Sticherschließung (Planstraße A) von der Sternstraße aus (Teilgebiete A, C3) ist die offene Bauweise festgesetzt, die sich damit am nördlich angrenzenden Bestand orientiert.

Für die geplante Bebauung zwischen Stromberger Straße und Lippweg (Teilgebiete A, C2) galt es, einen Kompromiß zwischen dem städtebaulichen Verdichtungsgedanken und dem aufgrund der Nachfragesituation wirtschaftlich motivierten Wunsch der Grundeigentümer nach freistehenden Einfamilienhäusern zu finden.

Die Bebauung am Ende der Sticherschließung von der Wilhelmshöhe erfolgt aus Gründen der räumlichen Abschirmung des Gebietes gegenüber der Stromberger Straße als Hausgruppe. Die Durchgrünung des Siedlungskernes fördern soll dagegen die offene Bauweise südlich des Grünzuges. Die Stellplätze sind hier direkt an der verkehrsberuhigten Sticherschließung anzuordnen, entweder mit dazwischenliegender Garagenzufahrt oder in senkrechter Anordnung zum Straßenraum. Die Senkrechtaufstellung ist nur für Stellplätze und seitlich offene Carports möglich.

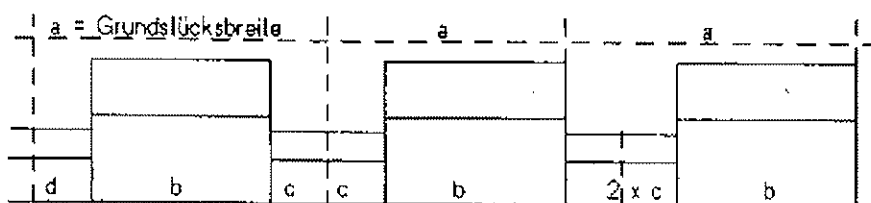
Garagen-(Carport-)anordnung

Stellplatzanordnung (Carport möglich)



Die von dieser Stichstraße günstig erschlossene südliche Bebauung ist als abweichende halboffene Kettenbauweise, mit gegenüber der offenen Bauweise stärkerer Verdichtungsmöglichkeit und geschlossenerem Eindruck festgesetzt. Für den westlichen Teil dieser Zeile ist im Übergang zur Osttorbebauung die Zweigeschossigkeit zwingend.

$$a = b + c + d \quad \text{oder} \quad a = c + b \quad \text{oder} \quad a = b + 2c$$



Das Wohnhaus (b) mit Nebenanlagen (d) oder Garagen (c) muß immer nach obigen Gleichungen die Grundstücksbreite ergeben, wobei die Anordnung der Nebenanlagen bzw. Garagen wahlweise beidseitig oder jeweils zu einer Seite möglich ist.

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten wurden für die Bebauung entlang der Planstraße B und nördlich der Planstraße A Bezugshöhen im vorhandenen Gelände für die Festlegung und Einhaltung der max. zulässigen Sockel- und Gebäudehöhen (Firsthöhe) festgesetzt. Hierdurch wird eine dem Hang folgende Höhenentwicklung durch die Neubebauung gewährleistet.

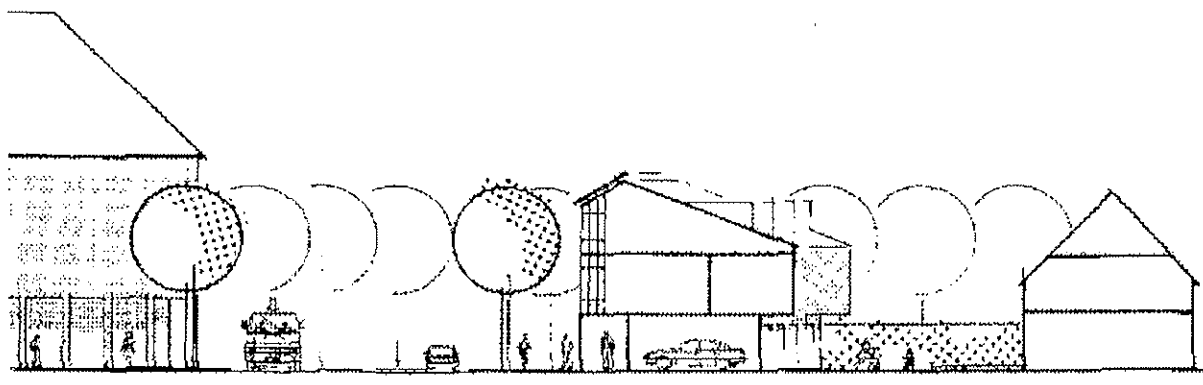
Spezielle gestalterisch wirksame Festsetzungen des Bebauungsplanes beziehen sich auf die Gestaltung der Dachlandschaft. Die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung sind

aus der Bestandssituation des Plangebietes entwickelt und ergänzen die Bestimmungen über das Maß der baulichen Nutzung in bezug auf eine städtebaulich wirksame und wünschenswerte Staffelung der Baukörper. Der Gestaltungsrahmen für Dachaufbauten und -einschnitte gewährleistet, daß das Dach als bauliches Element erhalten und erkennbar bleibt. Durch Beschränkung der zulässigen Sockel- und Drempehöhen soll eine Maximalausnutzung der Gebäude zu Lasten der Baukörperproportionen verhindert werden.

Für sämtliche Flachdächer in den Kerngebieten auf den eingeschossigen Anbauten in den rückwärtigen Grundstücksteilen wird die extensive Begrünung als Dachhaut empfohlen, um den hohen Versiegelungsgrad in diesen Gebieten zu kompensieren. Natürlich bleiben die Einbauten von Belichtungsöffnungen im Dach oder auch die teilweise Nutzung als Balkon oder Terrasse davon unberücksichtigt.

Besonderes Gewicht kommt den Gestaltungsfestsetzungen für die geplante Gebäudezeile mit integrierten Garagen im Erdgeschoß nördlich des Osttorknotens zu, da diese nur unter den vorgegebenen Bestimmungen über Dachform, -neigung und Firstrichtung die zugewiesenen Funktionen des Immissionsschutzes und der straßenräumlichen Begrenzung, bei gleichzeitiger Wahrung der Besonnungsverhältnisse des dahinterliegenden Bestandes, wahrnehmen kann. Insbesondere aufgrund der günstigen Ausrichtung dieser Zeile besteht hier die Möglichkeit der Sonnenenergienutzung, integriert in die Dachhaut.

Querschnitt Sternstraße mit Garagenzeile



Für die Kerngebiete und die Wohngebiete im Teilgebiet C1 wird als städtebauliches Ziel eine klare bauliche Begrenzung der historischen Straßenräume verfolgt. Die Sicherstellung dieser Zielaussage läßt sich nur mit der Festsetzung der geschlossenen Bauweise und einer straßenseitigen Baulinie erreichen.

Auch auf der Gemeinbedarfsfläche südlich St.-Stephanus wird eine Baulinie festgesetzt, die nicht mit dem Gebäudebestand übereinstimmt, sondern den Kirchplatz enger faßt. Sie ist entwickelt aus der inzwischen fertiggestellten Bebauung des Eckgrundstückes Elisabethstraße / Südstraße westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 10.3 Teilgebiet C1. Nachdem erfreulicherweise dieser Platzzugang räumlich eingeengt ist, bedarf es einer Verlängerung der Gebäudekante im Platzbereich. Auch um das richtige Spannungsverhältnis zwischen Enge und Weite im Platzraum und Kirche zu erwirken, ist ein Heranziehen der südlichen Bebauung näher zur Kirche auf die Dauer städtebaulich sinnvoll. Die Orientierung des Kirchplatzes ist durch die umgebende Bebauung eindeutig nach Norden ausgerichtet, zum Stadtkern, die Clemens-August-Straße ist als eine den Kirchplatz tangierende Verkehrsachse zu verstehen, die nach Süden keine neuen Platzräume verlangt, sondern Gebäudekanten.

Die räumliche Begrenzung des östlichen Kirchplatzes wird durch die Neubebauung zwischen Kindergarten und Clemens-August-Straße 11 erreicht, sowie einer Aufstockung des Kindergartens mit geneigtem Dach.

Zwischen der Kirche und der Clemens-August-Straße wird eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Die zukünftige Bebauung gliedert den östlichen Kirchplatz, schafft eine Kontur für die vorbeiführende Straße und fungiert als Platzwand für den Bereich um die Kirche. Über die bauliche Gestalt werden im Bebauungsplan über die Festsetzung der GRZ und die maximale Anzahl der Geschosse hinaus keine Aussagen getroffen, da den Planungsträgern an dieser exponierten Stelle der Spielraum gelassen werden soll für eine den Anforderungen an das Gebäude städtebaulich und funktional in hohem Maß gerechtwerdende Gestaltung. Da an dieses Gebäude in exponierter Lage besonders hohe Anforderungen hinsichtlich Baukörpergestaltung und Materialwahl zu stellen sind, die sich nicht durch bauleitplanerische Festsetzungen bestimmen lassen, wird die Durchführung eines Wettbewerbes für sinnvoll erachtet.

3.3 Verkehr

Eines der Hauptziele des Bebauungsplanes ist es, die Verkehrsführung im Bereich des Osttores neu zu ordnen und dem gestiegenen Verkehrsaufkommen entsprechend auszugestalten. Der straßenbautechnische Entwurf erfolgte in Abstimmung mit dem zuständigen Westfälischen Straßenbauamt Münster. Entgegen ursprünglichen Planungsvorstellungen ist für den Osttorknoten nun eine Teilung in zwei miteinander verbundene Kreuzungsbereiche vorgesehen. Städtebaulich ergibt sich hieraus der Vorteil, daß die Zäsuren durch die Verkehrswege mit einer entsprechenden Randbebauung gegenüber einem einzigen, sehr viel Raum beanspruchendem Knotenpunkt eher beherrschbar sind und vorhandene Bausubstanz in größerem Umfang erhalten bleiben kann. In verkehrlicher Hinsicht bleiben alle bislang möglichen Fahrbeziehungen auch weiterhin bestehen. Die Flächen für den motorisierten Fahrverkehr werden auf die für einen reibungslosen Verkehrsablauf notwendigen Maße beschränkt. Für den Fahrrad- und Fußgängerverkehr wird zusätzlicher Raum geschaffen. Mit Bäumen zu bepflanzende Grünstreifen gliedern die Verkehrsräume. Für die Umsetzung des genehmigten Ausbautwurfes ist der Bebauungsplan Nr. 10.3 „Oststraße/Stromberger Straße“ und seine Rechtswirksamkeit erforderlich.

Für die heute unmittelbar von der Sternstraße erschlossenen Bereiche nördlich des Osttorknotens ergibt sich durch die vorgesehene Neuerschließung über einen separaten, auch für Aufenthalt und Spiel geeigneten verkehrsberuhigten Bereich eine wesentliche Wohnwertverbesserung (Teilgebiet A). Die Erschließung dieses Bereiches über die neu anzulegende Planstraße A ist aufgrund der unterschiedlichen Höhenlagen äußerst problematisch. Zudem steht hier nicht genügend Fläche zur Verfügung. Eine schmalere Verbindung für Fußgänger und Radfahrer ist jedoch vorgesehen und möglich.

Die neuen Wohnbauflächen im Teilgebiet C3 werden von der Sternstraße aus über eine Stichstraße (Planstraße A) erschlossen, von der für Fußgänger und Radfahrer eine Wegeverbindung bis zur Stromberger Straße führt. Der Straßenausbau wird dann mit den zukünftigen Anwohnern erörtert.

Die verkehrliche Anbindung des Neubaugebietes (Teilgebiet C2) zwischen Stromberger Straße und Lippweg erfolgt über eine innerhalb des Wohngebietes den Ansprüchen an ruhigem Wohnen zu gestaltende Straße (Planstraße B), welche im Anfangsbereich gleichzeitig der rückwärtigen Anlieferung der Kerngebietsnutzung östlich des Osttorknotens dient (Teilgebiet A).

Das Teilgebiet C2 wird darüber hinaus zwischen der Wilhelmshöhe / Stromberger Straße und dem Lippweg von einem attraktiven, einen Grünzug kreuzendes Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer durchzogen, das die Verbindung der Stromberger Straße und des Lippweges ermöglicht, ohne den Osttorknoten zu tangieren. Eine Anbindung des gesamten Wohngebietes über die Wilhelmshöhe ist aufgrund der notwendigen Andienung der MK-Flächen östlich des Osttorknotens unverträglich und nicht sinnvoll.

Für den ruhenden Verkehr steht der Hindenburgplatz (Teilgebiet A) nach wie vor in vollem Umfang zur Verfügung. Im Zuge der geplanten Neubebauung zwischen Sternstraße, Oststraße und Werse (Teilgebiet A) sollen für die jetzt vorhandenen Stellplätze Ersatz geschaffen werden durch den Bau eines Parkhauses und / oder Tiefgarage.

Dieses Parkplatzangebot der Kerngebietsnutzung wird von der Sternstraße aus erschlossen. Der Ein- und Ausfahrtbereich ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Weitergehende Stellplatzanforderungen sind mit der Ausweisung weiterer Wohnflächen und Flächen für Handels- und Dienstleistungseinrichtungen zu sehen. Ihre Berücksichtigung soll im Zusammenhang mit dem Parkhaus / der Tiefgarage erfolgen. Für die Kerngebietsnutzung östlich des Osttorknotens sind über die rückwärtige Erschließung zusätzliche Stellplätze erreichbar.

Im Teilgebiet C1 bleiben die Straßenräume in ihrer Dimensionierung unverändert, mit Ausnahme der Clemens-August-Straße, die einen Schwenk im östlichen Kirchplatzbereich aufgrund der Ausweisung einer zu bebauenden Gemeinbedarfsfläche erfährt. Gleichzeitig wirkt dieses als geschwindigkeitsreduzierend.

3.4 Grün- und Freiflächen

Die Werse wird entlang der historischen Wallanlagen in einen innerstädtischen öffentlichen Grünzug (Teilgebiete A, C1) integriert und soll naturnah umgebaut werden. Dieser Grünzug - nach Osten entlang des Kollenbaches innerhalb des Teilgebietes A und im Westen entlang der Werse, außerhalb des Plangebietes fortgesetzt - übernimmt wichtige klimatische Ausgleichs- und Biotopfunktionen und dient der Naherholung. Mit der Sicherung des Grünzuges, der Umwandlung in eine öffentliche Grünfläche und dem geplanten naturnahen Umbau des Wasserlaufes erhöht sich der Erlebniswert dieser Freiflächen und läßt die ursprüngliche Bebauungs- und Stadtgrenze deutlicher als heute hervortreten.

Der westlich der Werse, hier auch noch Kollenbach genannt, liegende Judenfriedhof (Teilgebiet A) ist als Denkmal eingetragen und wird bauleitplanerisch als öffentliche Grünfläche gesichert.

Der Kirchplatz um St. Stephanus ist eine bedeutende Freifläche innerhalb der ehemaligen Wälle und wurde als ruhiger Gegenpol zum benachbarten, geschäftigen Marktplatz angelegt. Die im Bebauungsplan dargestellte Gestaltung entspricht dem Erhalt dieser Funktionstrennung. Auf die bauliche Fassung des östlichen Kirchplatzes und der südlichen Platzkante wurde bereits eingegangen.

Ein für das Stadtklima wichtiger Grünzug führt von Osten zwischen der Bebauung an der Stromberger Straße / Wilhelmshöhe und der Bebauung am Lippweg zur Stadt. Die Beeinträchtigung durch die Neubebauung am Windmühlenberg wird durch mehrere bauleitplanerische Festsetzungen verringert: Zu einen ist das die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche im Teilbereich C2 in einer Mindestbreite von ca. 10 m von West nach Ost, zum anderen die Pflanzgebote auf Privatflächen entlang der geplanten Stichstraße und der Fuß- und Radwege, die das gesamte Plangebiet durchziehen und eine optimale Verknüpfung der Hauptver-

kehrswegen darstellen. Sie sollen mit einem wassergebundenen Belag versehen werden.

Auf den privaten Grundstücken sind Anpflanzungen von Bäumen bzw. Großsträuchern mit variablem Standort festgesetzt. Zudem wurden aus raumgliedernden Gründen in Teilbereichen Pflanzstreifen mit heimischen Gehölzen festgesetzt (s. Pflanzliste in der Anlage).

Für sämtliche Flachdächer in den Kerngebieten wird die extensive Begrünung empfohlen.

Spielplätze sind in die öffentlichen Grünflächen der Teilgebiete C1, C2 und C3 integriert und von dem dichten Fuß- und Radwegenetz, das alle Gebiete durchzieht, erschlossen und in unmittelbarer Nähe zu den geplanten Wohngebieten (C2, C3) gelegen.

Der in der Anlage beigefügte Grünordnungsplan verdeutlicht die innerhalb des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen und erläutert die Gestaltung der Freiflächen innerhalb des Plangebietes.

3.5 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Zum Bebauungsplan wurde eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durchgeführt, welche als Anlage dieser Begründung beigefügt ist. Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in weiten Teilen auf schon bebaute Flächen erstreckt, ist die Bilanzierung auf diejenigen Flächen begrenzt worden, welche einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen. Diese Bereiche sind im Bebauungsplan besonders kenntlich gemacht. Im Ergebnis ist festzustellen, daß der geplante Eingriff durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen größtenteils ausgeglichen werden kann. Das Defizit von 602 Werteinheiten wird über das Öko-Konto an anderer Stelle ausgeglichen.

Der Bebauungsplan enthält zudem eine Zuordnungsfestsetzung. So werden den Grundstücksflächen in den gekennzeichneten Bereichen, auf denen Eingriffe durch öffentliche Verkehrsflächen sowie durch Festsetzung der Art der baulichen Nutzung, des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise, einschl. der überbaubaren Flächen, zu erwarten sind, einerseits öffentliche Grünflächen einschließlich der darauf festgesetzten Pflanzgebote gem. § 9 (1) 25a in den gekennzeichneten Bereichen für Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a (3) BauGB zugeordnet. Weiterhin werden die nicht im Plangebiet ausgeglichenen Werteinheiten dem Öko-Konto der Stadt Beckum zugeordnet.

Für die Kosten der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden Kostenerstattungsbeiträge nach der Satzung der Stadt Beckum zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gem. §§ 135a - 135c BauGB erhoben.

3.6 Regenwassernutzung / Abwasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen sollte als Brauchwasser verwendet werden.

Im Hinblick auf den § 51 a LWG wurde untersucht, ob in den noch zu erschließenden Gebieten C2 und C3 eine Versickerung möglich ist. Dieses ist auf Grund der vorliegenden Bodenuntersuchungen, die einen kf-Wert von $> 10^{-8}$ m/s aufweisen, nicht möglich. Eine Versickerung wird auch ausgeschlossen, da es sich um stark hängiges Gelände handelt, und eine Beeinträchtigung der Unterlieger nicht auszuschließen ist.

Aus diesem Grunde wird das Gebiet C2 - wie im Entwurf vorgesehen - im Mischsystem über das vorhandene Regenüberlaufbecken in der Oststraße entwässert. Eine ortsnahe Einleitung wäre nur mit technisch und wirtschaftlich unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich. Hier soll von der Ausnahme des Absatzes 4 des § 51 a LWG Gebrauch gemacht werden.

Gemäß Zentralentwässerungsplan der Stadt Beckum ist für das Gesamtgebiet eine Entwässerung im Mischsystem geplant und genehmigt. Die Teilflächen A und C1 sind bereits vollständig im Mischsystem erschlossen. Die Entwässerungsanlagen entsprechen bezüglich der Regenwasserableitung den „Allgemein anerkannten Regeln der Technik“.

Bei der Fläche C3 ist es technisch und wirtschaftlich vertretbar, das Niederschlagswasser durch Errichtung eines Trennsystems direkt über die städtische Parzelle 521 an der Sternstraße in die Werse abzuleiten.

Bei einer Bebauung des Osttorparkplatzes ist noch zu prüfen, ob das unverschmutzte Niederschlagswasser - je nach Nutzung dieser Fläche - direkt in die Werse eingeleitet werden kann

3.7 Nutzungsverträglichkeit, Immissionsschutz

Aufgrund der stark frequentierten Straßenzüge wird das Plangebiet in hohem Maße durch verkehrliche Immissionen beeinträchtigt, die eine schallschutztechnische Untersuchung für den Bebauungsplan 10.3 und die Knotenpunkte im Teilgebiet A notwendig machten.

Die schallschutztechnische Untersuchung der Knotenpunkte weist an fast allen Immissionsorten im Untersuchungsgebiet eine Reduzierung des " Beurteilungspegel Prognose " nach dem Bau der Maßnahme, dem Ausbau des neuen Ostorknotens, auf.

Somit sind trotz der Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte, die bei allgemeinen Wohngebieten am Tage 59 dB (A) und in der Nacht 49 dB (A) bzw. für Kerngebiete am Tage 64 dB (A) und 54 dB (A) in der Nacht betragen, die Anspruchsvoraussetzungen gemäß der 16. BImSchV an keinem Ort erfüllt, so daß kein Anspruch auf passiven oder aktiven Lärmschutz besteht.

Anspruchsvoraussetzungen wären hier erst gegeben, wenn der Beurteilungspegel durch den baulichen Eingriff um ≥ 3 dB (A) (aufgerundet) erhöht oder der Beurteilungspegel (Prognoseverkehr) von mindestens 70 / 60 dB (A) durch den baulichen Eingriff erhöht wird.

Die schallschutztechnische Untersuchung des Bebauungsplanes 10.3 - A, C1, C2, C3 hatte dagegen die Aufgabe, den Umfang der notwendigen passiven Lärmschutzmaßnahmen, d. h. die Festlegung der Lärmpegelbereiche an der neuen Bebauung, bedingt durch den Verkehrslärm der Straßen, zu ermitteln.

Darüber hinaus wurde, in Abhängigkeit ihrer Höhe, die Wirkung der geplanten Bebauung nördlich des Ostorknotens entlang der Sternstr. / Stromberger Str. als aktiver Lärmschutz für die dahinterliegende Wohnbebauung untersucht.

Als Grundlage für die Ermittlung der Lärmschutzmaßnahme und der Beurteilungspegel gilt die DIN 18005, Teil 1. Die im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 angegebenen schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung sind bei einem

Allgemeinen Wohngebiet (WA)	tags	55 dB (A)
	nachts	45 dB (A)
Kerngebiet (MK)	tags	65 dB (A)
	nachts	55 dB (A).

An den Gebäudefronten entlang der Hauptstraßen sind teilweise erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte zu verzeichnen.

Da die Orientierungswerte nach dem RdErl. des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und

Verkehr vom 11.07.1988 erwünschte Zielwerte, aber keine Grenzwerte darstellen, unterliegen die berechneten Werte in vollem Umfang dem bauleitplanerischen Abwägungsprozeß. Als Ergebnis der Abwägung kann für den baulichen Bestand auf der Nordseite der Stromberger Straße aufgrund der besonderen Lage unmittelbar am stark frequentierten Verkehrsweg lediglich die Empfehlung ausgesprochen werden, bei Neu- und Umbaumaßnahmen für einen ausreichenden passiven Schallschutz zu sorgen. Die westlich anschließende geplante zweigeschossige Gebäudezeile bedeutet für die sich dahinter befindende Bebauung eine wesentliche Minderung der Schallimmissionen.

Für Neubaumaßnahmen am Osttorknoten, der Sternstraße, Stromberger Straße, dem Lippweg und der Lippborger Straße sind für Aufenthaltsräume straßenseitig Schallschutzfenster bzw. schalldämmende Konstruktionen festgesetzt. Die erforderliche Schallschutzklasse ist für alle Fenster und Türen je nach eingetragenen Lärmpegelbereich (I-V) nach der DIN 4109 " Schallschutz im Hochbau ", ergänzt durch die VDI Richtlinien 2719, in Abhängigkeit von den Außenbauteilen, Raumgrößen, Fenstergrößen und der Nutzungsart der Räume zu ermitteln.

Außerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 10.3 befinden sich an der Lippborger Straße 1 eine Kornbrennerei, eine Bullenmasthaltung und eine Gaststätte.

Es handelt sich hier um einen gewachsenen Betrieb, der seit 1875 an dieser Stelle ansässig ist. Die Kornbrennerei wurde bis 1990 im Dampfverfahren betrieben. Ab 1990 hat die Umstellung auf das Kaltmaischverfahren stattgefunden.

Insgesamt gehören zu diesem Betrieb 350 Bullen, wovon jedoch nur ca. 130 Tiere in den innerstädtischen Hallen gehalten werden. Die restlichen Bullen befinden sich in Stallungen im Außenbereich.

Mit der Planung neuer Bauflächen zum Zwecke der Wohnnutzung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 10.3 werden keine neuen Immissionsorte geschaffen, die näher an dem genannten Emissionsort liegen, als dieses heute bereits der Fall ist. Beide potentiellen Emitter (Brennerei und Bullenmasthaltung) haben heute bereits auf die vorhandenen wohngenutzten Gebäude im Umfeld Rücksicht zu nehmen. Mit dem Bebauungsplan und den darin getroffenen Festsetzungen entsteht keine nachteilige Wirkung für die Betriebe.

Bei dem Betrieb "Bierverlag" an der Stromberger Straße 12-14 handelt es sich um einen Getränkehandel / Getränkemarkt. Dieser ist nach BauNVO als "der Versorgung des Gebietes dienender Laden" gemäß § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO zu klassifizieren und daher in dem WA-Gebiet allgemein zulässig. Der Betrieb erfährt also durch die Festsetzung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet für seinen dynamischen Bestandsschutz keine nachteilige Wirkung. Hinsichtlich seines Emissionsverhaltens hat der Betrieb, wie jede andere Nutzung auch, die Bestimmungen des Nachbarrechtes zu berücksichtigen.

3.8 Altlasten

In den Teilgebieten A und C1 des Bebauungsplangebietes 10.3 sind eine Reihe von Altlasten und Altlastenverdachtsflächen vorhanden und bekannt, die im Bebauungsplan entlang dem Verlauf der Flurstücksgrenzen eingetragen sind.

Vom dem Büro Dr. Weißling Beratende Ingenieure GmbH, Bochum, wurden folgende Flächen auf die u.U. von ihnen ausgehenden Gefährdungen hin untersucht:

Fläche 1:	Stromberger Straße 10	Flur 6 / Flst. 1318
Fläche 2:	Oststraße 47	Flur 6 / Flst. 1495
Fläche 3:	Sternstraße 24	Flur 6 / Flst. 521
Fläche 4:	Ostwall 47	Flur 6 / Flst. 1481

Fläche 5:	Oststraße 27	Flur 6 / Flst. 553(teilw.), 1466 (teilw.)
Fläche 6:	Ostwall 40	Flur 6 / Flst. 1193 (teilw.)
Fläche 7:	Oststraße 46	Flur 34 / Flst. 778
Fläche 8:	Mühlenstraße 5	Flur 34 / Flst. 188
Fläche 9:	Clemens-August-Straße 7	Flur 34 / Flst. 515
Fläche 10:	Stromberger Straße 16	Flur 6 / Flst. 1251
Fläche 11:	Stromberger Straße 12	Flur 6 / Flst. 458
Fläche 12:	Stromberger Straße 5/7	Flur 6 / Flst. 492
Fläche 13:	Oststraße 37	Flur 6 / Flst. 1484

Ziel der Gefährdungsabschätzung war es festzustellen, ob es durch die ehemalige gewerbliche Nutzung der Flächen zu einer Beeinträchtigung des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers gekommen ist. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse sollen die Gefahren für die Umwelt, insbesondere für die jetzige und zukünftige Nutzung der Flächen als Wohngebiet abgeschätzt werden.

Generell zeigt das Gutachten, daß keine schwerwiegende / akute Bodenbelastungen in den untersuchten Bereichen vorliegen.

Bei den Flächen 5, 7, 9 und 10 (oben grau unterlegt) besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Sie sind deshalb im Bebauungsplan (Planzeichnung) nicht mehr dargestellt. Gleichwohl wird an dieser Stelle weiter unten auf die jeweilige Untersuchung eingegangen.

Zur Entnahme von Boden- und Bodenluftproben sowie zur Feststellung des Bodenaufbaues wurden im Bereich der Altstandorte in zwei Untersuchungsschritten zwischen dem 16.10.1996 und dem 13.12.1996 insgesamt 86 Rammkernsondierungen durchgeführt.

Die Entnahme der Grundwasserproben aus den zwischen dem 16.12. bis zum 19.12.1996 abgeteufte drei 2"-Grundwasserpegeln erfolgte durch das Institut Fresenius, Dortmund, am 17.01.1997.

Zu den Flächen im Einzelnen:

Die detaillierten Untersuchungsergebnisse sind der Gefährdungsabschätzung von Altlastenverdachtsflächen im Bereich des Bebauungsplanes 10.3 „Ostorknoten“ in Beckum, Dr. Weßling Beratende Ingenieure GmbH, Bochum, 31.01.1997 und den Nachuntersuchungen im Bereich des Bebauungsplanes 10.3 „Ostorknoten“, Dr. Weßling Beratende Ingenieure GmbH, Bochum, 25.11.1997 zu entnehmen.

Fläche 1: Stromberger Straße 10 – ehemalige Möbelfabrik Kleinevers / Schweinle

Im Jahr 1908 wurde hier eine Schreinerwerkstatt errichtet, die zur Möbelfabrik Kleinevers erweitert und 1968 um eine Betriebstankstelle ergänzt wurde. 1977/78 ging das Unternehmen in Konkurs, die Gebäude wurden abgebrochen und das Grundstück durch die Stadt Beckum gekauft. Große Teile des Geländes sind noch durch die Bodenplatten der ehemaligen Fabrik und Verkehrsflächen versiegelt. Stellenweise sind die Grundmauern der ehemaligen Möbelfabrik noch erkennbar.

„Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass sich aus der früheren Nutzung der Fläche durch die Polstermöbelfabrik Kleinevers keine wesentliche Belastungen des Bodens und Bodenluft mit den untersuchten Schadstoffgruppen ergeben haben. ...Eine Gefährdung der geplanten Wohnnutzung für die Fläche lässt sich aus den Untersuchungsergebnissen somit nicht ableiten.“

Bei Baumaßnahmen ist allerdings mit erheblichen Mengen von Bauschutt zu rechnen, da nach dem Abbruch der Möbelfabrik die Bodenplatten sowie vermutlich auch die Fundamente der Gebäude weitgehend im Boden verblieben sind. Der gesamte Bauschutt kann vermutlich in einer Recyclinganlage aufbereitet und wiederverwertet werden.

Bei großflächigen Baumaßnahmen auf dem Grundstück sollte darauf geachtet werden, ob Teile der Auffüllung organoleptisch auffällig sind und vom Gelände entfernt und geordnet entsorgt werden müssen. Insbesondere im Bereich der ehemaligen Betriebstankstelle besteht die Möglichkeit, dass stellenweise auffällige Böden auftreten.

Fläche 2: Oststraße 47 – ehemalige Tankstelle Stake

Das Wohn- und Geschäftshaus sowie die nach hinten anschließende Werkstatt (ehem. Klempnerei) wurde im Jahre 1901 errichtet, 1927 wurde an der Stromberger Straße eine Tankstelle errichtet, die bis 1973/74 betrieben wurde. Der 10.000 l-Tank wurde gereinigt, eingesandet und verblieb im Boden. Die zwei 3000 l-Tanks sowie der 5000 l-Tank sind entsprechend der Stilllegungsanzeige vom 18.11.1975 gereinigt und mit Wasser befüllt worden. Der Ausbau der Behälter war beabsichtigt, ist nach mündlicher Mitteilung des Eigentümers der Fläche auch erfolgt, konnte den Akten aber nicht entnommen werden. Die Werkstatt ist bis 1996 in Betrieb gewesen.

Im Falle von Baumaßnahmen, bei denen in den Boden eingegriffen wird, ist allerdings mit kontaminierten Böden zu rechnen, die geordnet entsorgt werden müssen. Tiefbaumaßnahmen sollten unter gutachterlicher Begleitung durchgeführt werden, um insbesondere im Bereich der noch im Boden verbliebenen Tanks kontaminiertes Erdreich zu separieren. Vor einer Verwertung der Böden sollte der Schadstoffgehalt (Kohlenwasserstoffe, BTEX) erneut überprüft werden.

Da aufgrund der Tiefenlage der Kontamination eine Grundwasserkontamination zu besorgen ist, sollte die Grundwasserqualität im unmittelbaren Abstrom der Tanks untersucht werden. Die Grundwassermessstelle sollte zwischen den Messtellen 10 und 13 in Höhe Oststraße 43/45 platziert werden. Als Parameter sind KW, BTEX und zusätzlich CKW zu untersuchen (CKW, da in Pegel 10 eine leichte Belastung ohne Hinweis auf mögliche Ursachen gefunden wurde). Ferner sind die Pegel 1 und 2 sowie 10 und 13 erneut im bisherigen Umfang zu überprüfen (Absicherung der Ergebnisse). Zudem sind die Grundwasserverhältnisse (-gleichen, -fließrichtung) kleinräumig zu verifizieren.

Durch die 1997 durchgeführten Grundwasseruntersuchungen im Abstrom der ehem. Tankstelle Stake waren weder aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) noch unpolare Kohlenwasserstoffe nachweisbar. Trotzdem ist eine mindestens kleinräumige Grundwasserkontamination am ehemaligen Tankstellenstandort mit den genannten Schadstoffen zu vermuten.

Da im gesamten untersuchten Bereich der Oststraße im Grundwasser keine für Tankstellen typischen Schadstoffe im Grundwasser gefunden wurden, ist zu vermuten, daß durch die ehem. Tankstelle Stake zur Zeit keine wesentliche Kontamination des Grundwassers bedingt ist. Sollten aber in Zukunft im Pegel 4/97 Auffälligkeiten hinsichtlich der Stoffgruppen BTX oder unpolare Kohlenwasserstoffe festgestellt werden, so sollten die am ehemaligen Standort der Tankstell Stake festgestellten Kontaminationen saniert werden. Gegebenenfalls sind weitere Untersuchungen erforderlich.

Fläche 3: Sternstraße 24 – ehemaliges E-Werk

Das Hauptgebäude wurde im Jahre 1920 errichtet. Zwei im Keller sich befindende 1990 stillgelegte und gereinigte Dieseltanks (50.000 l und 40.000 l) wurden über eine Leitung befüllt, die von der Eisenbahnlinie entlang der Wilhelmstraße und Sternstraße verlief, und sich vermutlich noch zu großen Teilen im Straßenbereich befindet.

Nahezu auf dem gesamten Gelände ist eine heterogene Auffüllung vorhanden, aus deren Zusammensetzung sowie aus den in der Bausubstanz festgestellten Schadstoffgehalten läßt sich allerdings keine Gefährdung der jetzigen Nutzung ableiten, ebenso ist eine Grundwasserkontamination zur Zeit nicht zu besorgen.

Sollte die Oberflächenversiegelung bzw. die Gebäude entfernt werden, so sollte aus gutachterlicher Sicht das organoleptisch auffällige Material ausgekoffert werden, um eine Grundwassergefährdung zu vermeiden. Dabei ist im Bereich der Transformatorenräume und der RK 5 (siehe Gutachten) mit Kohlenwasserstoffbelastungen des Bodens zu rechnen. Der Boden muß gesondert entsorgt werden, wodurch im Falle einer sensiblen Nutzung des Grundstücks ein aus toxikologischer Sicht bedenklicher Kontakt zwischen dem belasteten Erdreich und Bewohnern – insbesondere spielende Kinder - vermieden wird.

Vor einer Umnutzung des Gebäudes sollten oberflächlich erkennbare Kontaminationen der Bausubstanz mit Kohlenwasserstoffen aufgenommen werden.

Zu nennen sind vor allem der Kellerraum unterhalb der Generatorenhalle und die Traforäume. Die belasteten Bereiche sollten vor einer Umnutzung bzw. einem (Teil-)abriß der Gebäude entfernt und das Material geordnet entsorgt werden.

Fläche 4: Ostwall 47 – ehemalige Maschinenfabrik Gebr. Becker

Der heutige Osttorparkplatz war von Mitte der 30er Jahre bis zum Jahre 1978 der Standort der Fabrik Gebrüder Becker Apparatebau. Wesentliche Betriebsteile waren die Kupferschmiede im südlichen Teiler der Fläche, sowie die Montagehallen, die etwa zentral auf der Fläche lagen. Nordwestlich der Montagehallen befanden sich die Schlosserei und die Schmiede. Durch das westlich an die Schlosserei anschließende Bürogebäude sowie durch die Schlosserei und die Hallen im Westen des Geländes war die Werse überbaut worden. Das Bürogebäude grenzte direkt an die Straße "Ostwall".

In einem Plan von 1953 befand sich eine kleinere Betriebstankstelle auf dem Gelände, über die aber keine weiteren Informationen vorliegen.

Östlich der kleinen Montagehalle wurde 1942 eine Acetylen-Erzeugungsanlage errichtet, nördlich schloß sich das Kesselhaus für die Heizanlage an, die 1961 auf Ölfeuerung umgestellt wurde mit einem 20.000 l großen unterirdischen Heizöltank. Aus der Stilllegungsanzeige von 1979 geht hervor, daß der Tank verfüllt worden ist und der Domschacht mit Beton verschlossen wurde.

Nach dem Verkauf des Grundstücks an die Stadt Beckum wurden alle Gebäude 1979/80 abgerissen. Ob der Heizöltank aus dem Boden entfernt worden ist, geht aus den Unterlagen nicht hervor.

Das gesamte Gelände wurde im Mittel mit einer 1 m mächtigen Schotterschicht aufgefüllt und anschließend mit einer Schwarzdecke versiegelt und wird seither als Osttorparkplatz genutzt.

In den Proben aus der Schottererschicht wurden erhöhte Kohlenwasserstoffgehalte gefunden (520 bzw. 770 mg/kg), deren Ursache möglicherweise in geogenen Gehalten der Kalke liegt. Bei der bestehenden Oberflächenversiegelung und der derzeitigen Nutzung stellen diese Werte keine Gefährdung für die Schutzgüter dar.

Es wird aus gutachterlicher Sicht empfohlen, vor einer Bebauung des Geländes und vor dem Entfernen der Oberflächenversiegelung zu überprüfen, inwieweit aus dem gesamten Gelände eine Belastung des Schottermaterials mit Kohlenwasserstoffen vorhanden ist oder ob es sich bei den festgestellten Belastungen nur um punktuelle Kontaminationen handelt. Sollte sich die Kohlenwasserstoffbelastung auf der Fläche in der genannten Größenordnung bestätigen, so sollte das Material bei einer Wohnnutzung der Fläche nur unter versiegelten Flächen eingebaut werden.

Eine Gefährdung kann sich aus dem Kontakt von Bewohnern, insbesondere von spielenden Kindern, mit dem kontaminierten Material ergeben. Deshalb sollte das Material nur dort im Boden verbleiben, wo die Flächen wieder versiegelt werden. Das ausgebaute Material muß einer geordneten Verwertung zugeführt werden (s. Einzelheiten laut Gefährdungsabschätzung).

Nach Abschluß der 1996 durchgeführten Untersuchung der Altlastenverdachtsflächen bestand in einigen Punkten weiterer Untersuchungsbedarf, der durch die Nachuntersuchung 1997 geklärt werden sollte.

Im Bereich des Heizöltanks konnten Bodenbelastungen mit unpolaren Kohlenwasserstoffen bis maximal 1300 mg/kg im Boden nachgewiesen werden. An der ehemaligen Betriebstankstelle ergaben sich im Boden keine auffälligen Befunde. Der in einer Bodenluftprobe bestimmte Gehalt von 63 mg/m³ für die BTX ist allerdings als auffällig zu bezeichnen. Ob die Belastung im Zusammenhang mit der früheren Nutzung zu sehen ist, konnte nicht geklärt werden.

Zum jetzigen Zeitpunkt läßt sich aus den Untersuchungsergebnissen kein dringender Handlungsbedarf ableiten. Falls aber in den jetzt auffälligen Bereichen Bauarbeiten erfolgen, sollten organoleptisch auffällige Böden (unter der Schottererschicht) separiert und entsprechend der Schadstoffgehalte verwertet oder entsorgt werden.

Fläche 5: Oststraße 27 – ehemalige Tankstelle Zurhorst

Da diese Tankstelle nur zwischen 1925 und 1936 betrieben wurde und nach Angaben der Stadt Beckum und der Eigentümerin der Fläche bei den – in den letzten Jahren häufig – durchgeführten Tiefbaumaßnahmen keine organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens festgestellt wurden, sind aus gutachterlicher Sicht keine weiteren Untersuchungen erforderlich.

Die Fläche wurde in der Offenlegungsfassung zum Bebauungsplan 10.3 nicht mehr als Altlastenverdachtsfläche kenntlich gemacht.

Fläche 6: Ostwall 40 – ehemalige Garage der Firma Gebr. Becker

Das vorhandene eingeschossige Gebäude wurde 1955 zu einer Garage umgebaut, in der 4 Fahrzeuge Platz finden.

Im Zuge von Kanalbauarbeiten ist der östliche Teil sowie der Ostwall im Bereich der Garage im Jahre 1994 durch das Chemische Laboratorium Dr. E. Weßling GmbH untersucht wor-

den. Dabei kam der Gutachter zu dem Ergebnis, daß aufgrund der teilweise bis in den Grundwasserschwankungsbereich reichenden Schadstoffbelastungen des Bodens und der Bodenluftbelastungen eine Beeinträchtigung des Grundwassers nicht vollständig ausgeschlossen werden konnte. 1996 konnten nur Untersuchungen auf dem Außengelände durchgeführt werden, da für das Gelände keine Betretungserlaubnis vorlag.

In den Untersuchungen zeigten sich für den westlichen und nördlichen Teil des Freigeländes keine Auffälligkeiten. Im Falle von Bauarbeiten sind in diesem Bereich keine weitergehenden Untersuchungen erforderlich.

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse von 1994 ist zu vermuten, daß im östlichen Teil des Freigeländes weitere punktuelle Belastungen vorhanden sind, die mit den bisher durchgeführten Sondierungen noch nicht ermittelt wurden.

Aufgrund der bestehenden Oberflächenversiegelung geht von den im Boden festgestellten Schadstoffgehalten jedoch keine Gefährdung der jetzigen Nutzung des Geländes als KFZ-Abstellplatz und Garage aus.

Im Falle von Baumaßnahmen auf dem Gelände sollten Tiefbauarbeiten gutachterlich begleitet werden, um möglicherweise anfallendes kontaminiertes Material zu separieren und geordnet zu entsorgen. Gleichfalls wird empfohlen, den Zustand des vermutlich noch innerhalb der Garage befindlichen Benzinabscheiders zu überprüfen, da bei Undichtigkeiten des Benzinabscheiders eine Kontamination des Bodens, der Bodenluft sowie des Grundwassers zu besorgen.

In der 1997 durchgeführten Nachuntersuchung zur Gefährdungsabschätzung wurde aufgrund der früher festgestellten Belastungen des Bodens und der Bodenluft westlich der Werse im Abstrom der ehemaligen Garage ein Pegel abgeteuft, in dem aber keine polaren Kohlenwasserstoffe und BTX nachweisbar waren.

Fläche 7: Oststraße 46 – ehemaliges Autohaus Mertens

Aus den Akten ist ersichtlich, daß auf dem Grundstück bis Ende der 70er / Anfang der 80er Jahre ein Autohaus mit Werkstatt und Tankstelle betrieben wurde.

Da die 1983 erbauten Gebäude vollständig unterkellert sind, ist davon auszugehen, daß Bodenbelastungen, die im Zusammenhang mit der Heizungsanlage (Ölheizung) bzw. der Tankstelle stehen, im Zuge der Neubebauung aus dem Boden entfernt worden sind. In Absprache mit der Stadt Beckum sind deshalb auf dem Grundstück keine weiteren Untersuchungen durchgeführt worden.

Die Fläche wurde in der Offenlegungsfassung zum Bebauungsplan 10.3 nicht mehr als Altlastenverdachtsfläche kenntlich gemacht.

Fläche 8: Mühlenstraße 5 – ehemalige Schlosserei Stake

Das Grundstück ist im nordwestlichen Teil mit einem Wohnhaus bebaut. Das Eckgrundstück Mühlenstraße / Südwahl, auf dem sich mindestens in den 50er Jahren eine Karosseriebau- und KFZ-Reparaturwerkstatt (nach Aussagen der Nachbarn auch eine Schmiede) befunden hat, wird heute als Parkplatz genutzt und ist mit Betonplatten versiegelt. Darunter befindet sich eine zwischen 1,2 und mindestens 2,0 m mächtige Aufschüttung aus vor allem Bau-schutt und Ziegelbruch.

Die geringen Schadstoffgehalte im Boden und in der Bodenluft lassen den Schluß zu, daß es durch den Betrieb der Kfz-Werkstatt und der Schmiede zu keiner wesentlichen Beeinflussung des auf dem Grundstück lagernden Bodens bzw. der Bausubstanz gekommen ist. Eine Gefährdung der jetzigen Nutzung durch die geringfügig erhöhten Blei-gehalte in den untersuchten Mischproben und der leicht erhöhten BTEX-Gehalte in der Bodenluft kann aus den Untersuchungsergebnissen nicht abgeleitet werden. Auch ist eine Grundwassergefährdung unwahrscheinlich.

Wenn bei Baumaßnahmen die Auffüllung aus bautechnischen Gründen ausgehoben werden muß, kann das Material in einer Recyclinganlage verwertet werden. Zieht man hinsichtlich einer Verwertung der auf dem Grundstück lagernden Auffüllung die von der LAGA genannten Zuordnungswerte heran, so darf das Material aufgrund der Überschreitung des Z 0-Wertes für Blei nur unter bestimmten Nutzungseinschränkungen offen eingebaut werden.

Fläche 9: Clemens-August-Straße 7 – ehemalige Schreinerei Wiesebrock

Auf dem Grundstück Clemens-August-Straße / Mühlenstraße wurde in der Vergangenheit eine Schreinerei betrieben, über deren genauen Betriebszeitraum keine Angaben vorliegen. Nach Aktenlage wurde in der Schreinerei mit Beizen und Wasserstoffperoxid gearbeitet. Heute ist das Grundstück mit teilweise neu errichteten Gebäuden sowie Verkehrsflächen vollständig versiegelt. Da für das Grundstück nur ein geringer Altlastenverdacht gegeben ist, wurden in Absprache mit der Stadt Beckum keine weiteren Untersuchungen durchgeführt.

Die Fläche wurde in der Offenlegungsfassung zum Bebauungsplan 10.3 nicht mehr als Altlastenverdachtsfläche kenntlich gemacht.

Fläche 10: Stromberger Straße 10 – Ehemalige Brauerei / Kellergewölbe

Die Fläche stellt sich heute als Grünfläche dar und unterliegt keiner konkreten Nutzung. In der Vergangenheit befand sich hier der Keller einer Brauerei, der zu Lagerzwecken genutzt wurde. Da sich für diese Fläche kein Altlastenverdacht ergeben hat, sind in Absprache mit der Stadt Beckum keine weiteren Untersuchungen durchgeführt worden.

Die Fläche wurde in der Offenlegungsfassung zum Bebauungsplan 10.3 nicht mehr als Altlastenverdachtsfläche kenntlich gemacht.

Fläche 11: Stromberger Str. 12 – ehem. Schmiede, Tankstelle, Wäscherei,
Kfz-Werkstatt, Eigenbedarfstankstelle

In dem Wohn- und Geschäftshaus, das vermutlich um 1900 errichtet wurde, befindet sich im Erdgeschoß ein Getränkehandel. Durch das Gebäude, die westlich angrenzenden Garagen und die Verkehrsflächen im nördlichen Teil ist das Grundstück vollständig versiegelt.

Zunächst wurde im Gebäude eine Schmiede und Schreinerei betrieben, dann in den 20er Jahren eine Kfz-Werkstatt eingerichtet (mit Reparaturgrube im Erdgeschoß, die über den Keller zugänglich war). Seit 1929 gab es im 1. Obergeschoß eine Wäscherei. 1946 wurden diese Räume als Tischlerei genutzt. Ein 3.000 l Benzintank wurde 1954 für eine Eigenbedarfstankstelle eingebaut.

Seit dem Umbau des Wohn- und Geschäftshauses 1967/68 befindet sich der Getränkehandel im Erdgeschoß.

Entsprechend den Ergebnissen der Bohrungen sowie der chemischen Analytik ist es durch die verschiedenen Gewerbebetriebe in dem Gebäude zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Boden – und Bodenluftqualität gekommen.

Im Falle von Baumaßnahmen sollte lediglich die Auffüllung im Bereich der Garagen, aufgrund des leicht erhöhten PAK-Gehaltes vom Gelände entfernt werden bzw. nur im Bereich von Oberflächenversiegelungen wieder eingebaut werden. Das Material muß aufgrund der PAK-Gehalte entsprechend dem zuordnungswert Z 2 eingestuft werden. Danach ist ein Einbau nur mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen zulässig.

Sollte der unterirdische Lagertank noch vorhanden sein, besteht die Möglichkeit, daß bei Baumaßnahmen in geringen Mengen organoleptisch auffälliger Boden (KW-Geruch) angetroffen wird. In diesem Fall sollte der mit Kohlenwasserstoffen belastete Boden separiert und geordnet entsorgt werden.

Fläche 12 : Stromberger Straße 5 / 7 – ehemalige Tankstelle Pfannkuche

Auf dem Grundstück befindet sich ein Wohn- und Geschäftshaus, in dem die Tankstelle und Werkstatt betrieben wurde. In dem Teil des Gebäudekomplexes, der auf dem Grundstück Stromberger Straße 5 steht, befindet sich im Erdgeschoß eine Lackierwerkstatt.

In dem Gebäude Stromberger Straße 5 wurde in den 30er Jahren eine Tankstelle betrieben. Es wurden im Laufe der Zeit ein 10.000 l Tank, ein 5.000 l Tank und ein 3.000 l Tank eingebaut. Diese wurden nach einer Leckage gereinigt und eingeschlämmt. Als Ersatz wurde ein 13.000 l Tank eingebaut.

Von 1971 bis 1985 war ein Gebrauchtwagenhandel auf dem Grundstück untergebracht und danach eine Taxizentrale und Lagerräume.

Das Gelände wurde bereits 1994 durch das Chemische Laboratorium Dr. E. Weißing GmbH untersucht. Dabei wurden hinter dem Gebäude auf der Freifläche sowie im Bereich der unterirdischen Lagertanks an der Stromberger Straße Rammkernsondierungen abgeteuft. Bodenverunreinigungen hinter dem Gebäude durch unpolare Kohlenwasserstoffe (1.200 bis 1.700 mg/kg) sind vermutlich im Zusammenhang mit der Lagerung von Fahrzeugen entstanden. Das angetroffene belastete Material ist als Folgemaßnahme dieser Untersuchung ausgekoffert und entsorgt worden.

Die Untersuchungen für die Gefährdungsabschätzung 1996 kamen zu dem Ergebnis, daß ein geringer Einfluß der Tankanlagen auf die Boden- und Bodenluftqualität feststellbar war.

Eine Gefährdung der jetzigen Nutzung des Grundstücks für gewerbliche und Wohnzwecke ist durch die ermittelten Werte nicht gegeben. Aufgrund der im Bereich der Tankstelle noch bestehenden Oberflächenversiegelung können die ermittelten geringen Gehalte als tolerierbar angesehen werden. Allerdings ist darauf hinzuweisen, daß im Falle von Baumaßnahmen im Bereich der Tanks, insbesondere in der Nähe der Domschächte mit organoleptisch auffälligen Böden zu rechnen ist. Daher sollte im Falle von Tiefbaumaßnahmen die Tanks unter gutachterlicher Begleitung ausgebaut werden, um organoleptisches Material zu separieren und einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Der hohe PAK-Gehalt der Schwarzdecke vor der Waschhalle stellt zum jetzigen Zeitpunkt keine Gefährdung der Schutzgüter dar. Wenn die Decke im Zuge von Baumaßnahmen entfernt wird, muß sie einer geordneten Entsorgung bzw. Verwertung zugeführt werden.

Bei der Nachuntersuchung 1997 waren die Untersuchungsergebnisse am Standort der ehemaligen Tankstelle (30er Jahre) mit Ausnahme der Bodenluftuntersuchung der RKS 6 weitgehend unauffällig. Eine unmittelbare Gefährdung der Schutzgüter ist aus den Untersuchungsergebnissen nicht abzuleiten. Bei Bauarbeiten sollte allerdings im Bereich der RKS 6 mit einem Schurf erkundet werden, ob hier mit Kraftstoffen kontaminierte Böden vorhanden sind.

Fläche 13: Oststraße 37 – ehemaliges Fahrzeughaus Gödde

Das Grundstück schließt südwestlich an das ehemalige Grundstück der Firma Becker an. Es handelt sich dabei um den Grünstreifen westlich der Zufahrt von der Oststraße zum Osttorparkplatz.

Mindestens seit 1911 war das Grundstück bebaut, vermutlich im nordöstlichen Teil des Grundstücks lag Ende der 30er Jahre eine Werkstatt und Tankstelle. Von der Firma Gödde wurde ein Handel mit Fahrrädern, Motorrädern, Reifen sowie eine Werkstatt betrieben. Über welchen Zeitraum diese Nutzung bestand und wann die Gebäude abgerissen worden sind, ist unbekannt.

Die Gefährdungsabschätzung kommt zu dem Ergebnis, daß trotz der organoleptischen Auffälligkeiten im Bohrgut und der leicht erhöhten Schadstoffgehalte in einer Bodenprobe bei der bestehenden Nutzung zur Zeit kein weiterer Untersuchungsbedarf gegeben ist.

Sollte das Gelände in Zukunft mit einer Wohnbebauung versehen werden, so sollte die Schadstoffbelastung des Bodens weiter erkundet und Maßnahmen entsprechend die Aussagen des Gutachters unternommen werden.

Im Bebauungsplan ist allerdings diese Fläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt und soll im Zusammenhang mit dem Grünzug Werse dauerhaft von einer Bebauung freigehalten werden.

Da die organoleptischen Auffälligkeiten bis unterhalb des Grundwasserspiegels angetroffen wurden, wurde das Grundwasser chemisch untersucht. Auf das entsprechende Kapitel der Gefährdungsabschätzung und die Ergebnisse der Nachuntersuchung wird verwiesen.

Zusammenfassend kann Folgendes zu den Grundwasseruntersuchungen gesagt werden:

Ergebnis der Gefährdungsabschätzung:

Da das Grundwasser im Untersuchungsgebiet keiner Nutzung unterliegt, ist durch die gefundenen Schadstoffgehalte keine Gefährdung für den Menschen gegeben. Die Schadstoffgehalte können aus gutachterlicher Sicht toleriert werden, sie sollten allerdings durch eine Probenahme und Untersuchung auf die Parameter Chlorid, Sulfat, Zink und CKW überprüft werden. Wenn die Ergebnisse dieser Untersuchung die jetzt gefundenen Werte nicht wesentlich überschreiten, sind aus gutachterlicher Sicht keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Ergebnis der Nachuntersuchung:

Zur Grundwassererkundung im Bereich Oststraße wurden 2 zusätzliche Pegel abgeteuft. Die chemischen Untersuchungen in diesen, sowie in den bereits in der Gefährdungsabschätzung untersuchten Pegeln waren unauffällig. Die in der Gefährdungsabschätzung in den Pegeln bestimmten leicht erhöhten Tetrachlorethengehalte wurden nicht bestätigt.

3.9 Denkmalschutz

Die dem Denkmalschutz unterliegenden Einzel- und Gesamtanlagen sind im Plan gekennzeichnet. Eine Häufung der Denkmäler ist naturgemäß im Innenstadtbereich des Teilgebietes C1 innerhalb der Straßenrandbebauung anzutreffen.

Eine von der typischen Innenstadtstruktur abweichende Bebauung weist das Flurstück 1476 im Teilgebiet C1 auf, da es sich um ein großes Villengrundstück handelt. Sämtliche baulichen Anlagen - die Villa (Wilhelmstraße 8), die Nebengebäude an der Richter gasse und die straßenseitigen Grundstückseinfriedungen - sind unter Schutz gestellt worden. Bei dem Grundstück handelt es sich um ein relativ großes innerstädtisches Freigelände, das neben der schutzwürdigen Bebauung auch einen wichtigen Beitrag zur Grünstruktur im Bestand leistet. Gleichwohl wird es für verträglich gehalten, eine weitere Bebauung für Wohnzwecke, die sich dem Denkmal in Abstand und Höhenentwicklung unterordnet, zuzulassen. Durch die Festsetzungen hinsichtlich Gebäudeform und Gestaltung und den Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf diesem Flurstück soll bei einer GRZ von 0,3 das für die Villa charakteristische Umfeld nachhaltig gesichert werden. Mit Hilfe eines vorgelegten Entwurfes wurde dies auch mit dem Westfälischen Amt für Denkmalpflege vorabgestimmt.

Desweiteren ist auf die erst kürzlich erfolgte Unterschutzstellung der Inneneinrichtung der Schmiede im rückwärtigen Grundstücksteil Stromberger Straße 4 im Teilgebiet A einzugehen.

Die ehemalige Schmiede Gahlen wurde vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege aufgrund der vollständig erhaltenen Ausstattung der Werkstatt mit Werkzeugen, Maschinen und Geräten für die dort verrichteten vielfältigen Arbeiten als ein bedeutendes Baudenkmal für die Stadt Beckum eingestuft und eine Unterschutzstellung gemäß § 3 DSchG NW empfohlen.

Die Eintragung als Baudenkmal wurde vom Rat der Stadt Beckum nicht vorgenommen. Denn hier wurde die Auffassung vertreten, daß das Gebäude selbst, in Anbetracht baulicher Veränderungen, keinen Denkmalwert besitzt.

Durch die im Bebauungsplan dargestellte Planung für den Osttorknoten ist das Gebäude der ehemaligen Schmiede durch die Ausweisung von Verkehrsfläche überplant. Die Schmiede liegt östlich der Verbindung von Sternstraße und Lippborger Straße im Bereich des straßenbegleitenden Rad- und Fußweges.

Ohne eine wesentliche Änderung der Straßenführung und der geplanten Straßenrandbebauung ließe sich die Schmiede nicht erhalten. Doch auch die Berücksichtigung des bestehenden Gebäudes würde eine städtebauliche Figur erzeugen, die weder dem gewachsenen Umfeld der Schmiede, noch den Anforderungen an ein geschlossenes Erscheinungsbild des Osttorknotens und seiner begrenzenden Bebauung gerecht werden kann, umso weniger, da diese neben gestalterischen Aspekten vor allem auch als Lärmschutz für die dahinterliegende Wohnbebauung fungiert, der von einem eingeschossigen Gebäude nicht erfüllt werden kann.

Die Bedeutung der Schmiede liegt weniger in ihrer äußeren Gestalt, als vielmehr in ihrer ehemaligen Funktion als Werkstatt, in der für eine Ackerbürgerstadt wichtigen alltäglichen Arbeiten wie das Herstellen von Wagenrädern, das Beschlagen von Pferden und Eseln, die Klauenpflege von Rindern und medizinischen Hufbeschlagsarbeiten durchgeführt wurden. Die vom Westf. Amt für Denkmalpflege für die Erhaltung und Nutzung des Gebäudes vorgebrachten Gründe beziehen sich vor allem auf das "wissenschaftliche" Interesse an der Schmiede, das aus dem vollständigen Bestand der Ausstattung herrührt.

Um den Fortbestand der als bewegliche Denkmäler (§ 3 (1) Satz, DSchG NW) zu deklarierenden Ausstattungsgegenstände im öffentlichen Interesse zu sichern, hat der Rat "die Inneneinrichtung, die vollständige Werkzeuge- und Hufeisenausstattung sowie

- die Werkbank mit Schraubstöcken,
 - ein Karbidgaserzeuger zum Schweißen,
 - eine Biegemaschine,
 - eine Strauchmaschine,
 - eine Schere sowie ergänzende Geräte
- gemäß § 3 DSchG NW in die Denkmalliste" eingetragen.

Bei Realisierung der Ausbauplanung für den Osttorknoten muß ein zum Verbleib dieser Denkmäler adäquater Ort gefunden sein, der vorzugsweise in der Stadt Beckum liegt.

Folgende Gebäude und Anlagen sind als Denkmäler eingetragen:

Nr. der D-Liste	Bezeichnung des Denkmals	Eintragung	Anschrift	Flur	Flurstück
13	Brücke Elisabethstraße	13.09.1983	Elisabethstraße	34	451
14	Brücke mit Geländer, Oststraße	13.09.1983	Oststraße	6 34	95 1292
34	Kath. Probsteikirche St. Stephanus und Sebastian einschl. ihrer historischen Ausstattung	03.01.1984	Clemens-August-Straße	34	558
47	Mühlenstumpf Wilhelmshöhe	18.03.1985	Wilhelmshöhe 18	6	1297
53	Jüdischer Friedhof	08.07.1985	Ostwall	6	1188
63	Mauerrest Oststraße 40/42	14.04.1986	Oststraße 40/42	34	724
69	Gebäude Oststraße 35	29.06.1987	Oststraße 35	6	1289
82	Gebäude Oststraße 29	14.07.1988	Oststraße 29	6	1193
83	Gebäude Oststraße 31	14.07.1988	Oststraße 31	6	550
84	Gebäude Oststraße 34	14.07.1988	Oststraße 34	34	206
85	Gebäude Oststraße 38	11.10.1988	Oststraße 38 / Südwall 1	34	211 und 212
106	Maschinenhalle des ehem. E-Werkes einschl. 2 Schiffsdiesel	11.05.1992	Sternstraße	6	521
110	Villa Wilhelmstraße 8 einschl. Doppelgarage und Grundstückseinfriedung	21.02.1994	Wilhelmstraße 8	6	1476 und 1477
115	Gemeinde Clemens-August-Straße 5	10.05.1995	Clemens-August-Str. 5	34	173
118	Inneneinrichtung ehem. Schmiede Galen	26.08.1996	Stromberger Straße 4	6	489
124	Eiskellersystem	25.11.1998	Stromberger Straße	6	1250 und 1251

Als Bodendenkmal ist im Teilgebiet C1 das gesamte Umfeld der St.-Stephanus-Kirche eingetragen – begrenzt im Norden und Westen durch die vorhandene Bebauung am Kirchplatz, im Süden durch die öffentliche Grünfläche des Wersegrünzuges und im Osten durch die westlich der Mühlenstraße befindlichen Flurstücke. Ausgenommen sind die Flächen, die von Kellern aufstehender Gebäude beansprucht werden. Dabei handelt es sich um das Bodendenkmal „Vorstädtischer Siedlungskern mit St. Stephanuskirche, bischöflichem Oberhof, Kapitelsimmunität und Galenschem Hof“.

Erhaltungsgebiet als Ensemble ist die östliche Bebauung des Ostwalles bis zur Einmündung der Richtergerasse, da diese Bebauung den historischen Siedlungskern begrenzt und markiert.

Für den Verlauf der Werse ist aus bodendenkmalpflegerischer Sicht folgendes zu bemerken. Zwischen Ostwall und Judenfriedhof sind im Urkataster zwei wassergefüllte Teilstücke des alten Innengrabens noch weitgehend erhalten. Der Stadtwall, dessen Verlauf die heutigen Wallstraßen mit wenigen Ausnahmen wiedergeben, wurde von der Außenseite von der Stadtmauer gefaßt, die am Ostwall recht genau, sonst vielleicht auch etwas außerhalb der äußeren Wallstraßenkanten verlief. Vor der Mauer lag eine Berme, die nach Befunden am Nordwall einige wenige Meter eben war und dann schon in den Graben hinein abfiel. In dieser Böschung war am Ostwall 8 m vor der Mauer die Wasserfläche des Grabens erreicht,

die ihn dann auf 15 m Breite ausfüllte.

Zwischen Judenfriedhof und Osttor zieht der Außengraben näher an den hier wieder mit 15 m Breite rekonstruieren alten Innengraben. Der Landstreifen zwischen den Gräben - den ein Wegeverlauf im Urkataster markiert - wurde hier schmaler, dürfte dem Zwischenwall aber noch hinreichend Platz geboten haben.

Aus Sicht der Bodendenkmalpflege wird empfohlen, die Neugestaltung der Werse im Osten der Stadt innerhalb des angegebenen, 15 m breiten Streifens durchzuführen. In jedem Fall sollte die Neuanlage innerhalb der alten Böschungskanten bleiben. An den neuen Böschungskanten sollte erkennbar sein, dass die ehemals von einem künstlich angelegten Graben umgeben war. Auswirkungen für die Bauleitplanung im Bereich der Werse ergeben sich dadurch nicht. Der Bebauungsplan steht einer solchen Gestaltung nicht entgegen.

4. Hinweise

Im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde auf dem Grundstück Stromberger Straße 16 festgestellt, dass sich in einem dort unterirdisch vorhandenen Eiskeller ein Winterquartier einer kleinen Gruppe von Fledermäusen befindet. Nach dem § 20f (1) BNatSchG „ist es verboten 1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,“ und „3. wildlebende Tiere der vom Aussterben bedrohten Arten an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten durch Aufsuchen, Fotografieren, Filmen oder ähnliche Handlungen zu stören,“.

Nach Rücksprache mit einem Fledermausexperten vom LÖBF wird seiner Empfehlung gefolgt, die Sicherung des Winterquartiers nicht über Verbote, wie z.B. die Nichtausweisung einer überbaubaren Fläche an dieser Stelle, vorzunehmen. Der Eiskeller ist in weiten Teilen heute schon überbaut und eine Beeinträchtigung des Winterquartiers ist nicht gegeben. Durch die Ausweisung einer überbaubaren Fläche wird der heutigen Situation Rechnung getragen und es wird kein zusätzliches Konfliktpotential hervorgerufen.

Das Eiskellersystem ist mittlerweile auch als Baudenkmal in die Denkmalliste der Stadt Beckum eingetragen und unterliegt somit einem besonderen Schutz, so dass für den Fall von beabsichtigten Bautätigkeiten in jedem Fall eine besondere Prüfung erfolgt.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, daß bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden können. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Beckum und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§ § 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW).

Zudem ergeht der Hinweis, dass bei Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die technischen Mitteilungen des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. Nr. 125 v. März 1989 zu beachten sind.

5. Bodenordnung

Zu einer geordneten Erschließung und Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Teilgebiete A, C2 und C3) ist eine Neuordnung des Grund und Bodens erforderlich. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens gem. BauGB werden in Betracht gezogen.

6. Flächenberechnung

(gerundete Zahlen)

Wasserflächen	3.410 qm
Grünflächen	38.430 qm
Öffentliche Verkehrsflächen	38.190 qm
Verkehrsberuhigte Bereiche (Fuß-/Radwege, Parkflächen)	6.230 qm
Fläche f. Versorgungsanlagen	50 qm
Nettobauland inkl. Flächen für Gemeinbedarf	97.690 qm
Gesamtfläche	184.000 qm

Auf den Nettobaulandflächen sind ausgewiesen:

Überbaubare Fläche WA Bestand *	17.950 qm
Überbaubare Fläche WA Neu *	7.790 qm
Überbaubare Fläche MK	23.140 qm
Überbaubare Fläche Gemeinbedarf	5.800 qm
Summe überbaubare Flächen	54.680 qm

(* entspricht den Flächen für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung)

7. Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Nach der Erarbeitung der verkehrlichen Lösung für den Osttorknoten (1990 - 1992) und der Erstellung der Umweltverträglichkeitsstudie (1994) wurde 1995 die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren Auswirkungen konnten in der Zeit vom 04.07. bis zum 25.07.95 im Stadtplanungsamt der Stadt Beckum eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger zu den Planungen, bei der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben war, erfolgte am 03.07.95.

Vorgebrachte Bedenken bezogen sich auf die Verkehrsführung im Osttorknoten und den späteren Verkehrsfluß mit dem Hinweis auf den Kreisverkehr als Alternative. Die Planverfasser sowie der Rat der Stadt Beckum teilen die Auffassung, daß der Kreisverkehr an dieser Stelle keine zufriedenstellende Lösung bietet, da die gewünschte städtebauliche Fassung des Straßenraumes in angemessener Weise nicht erreicht wird. Die zwei getrennten Kreuzungen führen darüberhinaus zu einer Entzerrung und Entflechtung der Verkehrsströme.

Die Bedenken, daß durch die Neuplanung zu viele Stellplätze (Osttorparkplatz im Teilgebiet A) wegfallen, können ausgeräumt werden, da ein in die Planung integriertes Parkhaus / eine Tiefgarage an diesem Standort Ersatz schaffen soll.

Bedenken werden weiterhin von Anliegern der Sternstraße zur Ausweisung weiterer überbaubarer Wohnflächen auf ihren Grundstücken (Teilgebiete A, C3) vorgebracht, da sie dieses als Störung empfinden. Hier wird auf die Chance verwiesen, durch den Bebauungsplan 10.3 die Voraussetzung für die Verlegung der Sternstraße / Stromberger Straße nach Süden

zu schaffen und damit Lärmschutzmaßnahmen (Errichtung der abschirmenden nördlichen Osttorrandbebauung im Teilgebiet A) zu ermöglichen. Desweiteren haben auch die Anlieger die Möglichkeit, von der Ausweisung weiterer Wohnbauflächen auf ihren Grundstücken zu profitieren.

Geäußerte Bedenken gegen die Neuausweisung von Wohnbauflächen südlich der Planstraße im Wohngebiet Windmühlenberg wurden zurückgewiesen, da auch hier die Anwohner die Möglichkeit erhalten, selber zu bauen. Zudem hat die Stadt Beckum die Aufgabe, im allgemeinen öffentlichen Interesse stadtkernnahes Wohnen zu fördern und damit auch den Freiraum im Außenbereich zu schonen.

Bedenken wurden gegen die Einmündung in das neue Wohngebiet am Windmühlenberg im Teilgebiet C2 vorgebracht, da die Verkehrsfläche über das Betriebsgelände eines Getränkehandels führt und die Existenzsicherung des Betriebes in Frage gestellt ist. Der Planungs- und Verkehrsausschuß vertrat einhellig die Auffassung, daß für die Existenzsicherung des Betriebes Sorge zu tragen ist, und eine Lösung gefunden werden muß, die gleichzeitig mit den verkehrstechnischen Belangen - der Abstand zur nördlichen Kreuzung des Osttorknotens beträgt nur ca. 70 m - in Einklang zu bringen ist. Eine Verschiebung der Straße nach Westen um ca. 8 m konnte nach Rücksprache mit dem Verkehrsplaner und dem Landesstraßenbauamt in den jetzt vorliegenden Bebauungsplanentwurf eingearbeitet werden. Die Freiflächen und Zufahrtsmöglichkeiten des Betriebes können somit erhalten bleiben.

Bedenken werden von drei Anliegern zu den vorhandenen "Pättkes" im Teilgebiet C2 vorgebracht. Diese Bedenken wurden zurückgewiesen, da aus städtebaulicher Sicht auf die Wegebeziehung zwischen der Stromberger Straße und dem Lippweg über den Windmühlenberg, abseits der Hauptverkehrsstraßen, nicht verzichtet werden soll.

Aufgrund der Bedenken gegen die Verlängerung des Fußweges über das Flurstück 6/1274 (nördlich des Bebauungsplanes, Teilgebiet C3) wegen der geringen Abstände zwischen den bestehenden Wohngebäuden an der Sonnenstraße, wurde auf die Ausweisung des Fußweges über das Flurstück 6/1038 verzichtet.

Bedenken seitens der Bürgerinnen und Bürger wurden gegen die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche entlang der Werse im Teilgebiet C1 vorgebracht. Mehr noch fühlen sie sich durch die geplante Renaturierung der Werse in ihren Nutzungsmöglichkeiten der Gärten beeinträchtigt.

An dem langfristigen Ziel und der bauleitplanerischen Sicherung der Fläche als öffentliche Grünfläche wird wegen der Bedeutung für die Stadt - Naherholungscharakter für die Bewohner der Innenstadt, die Ablesbarkeit des historischen Stadtgrundrisses und die Vernetzung der Grünzüge - festgehalten. Die Renaturierung ist ebenso als "Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB" zu sehen.

Gegen die Verlängerung der Bebauung am nordwestlichen Ende des Südwalles in Richtung Platzrandbebauung an der Clemens-August-Straße im Teilgebiet C1 erhob ein Anlieger Bedenken, denen stattgegeben wurde, da durch den Verzicht auf die durchgehende überbaubare Fläche die grundsätzlichen Planungsziele nicht beeinträchtigt sind. Es bleibt bei der Sicherung der bestehenden Bebauung am Südwall und der gewollten Randbebauung des östlichen Kirchplatzes.

Da am 27.06.1996 der Aufstellungsbeschluß nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erneut gefaßt wurde, ist für die zwei Gebietserweiterungen (Kollenbach und Wilhelmstraße 8) eine Einzelbefragung durchgeführt worden.

Der Eingabe zum Flurstück 1171, Flur 6 (Lippborger Straße 152) mit der Bitte zur Schaffung einer Bebaubarkeit entlang des festgesetzten Weges wird durch die Festsetzung der Zulässigkeit des Baues eines Carports entlang des Weges in der nicht überbaubaren Fläche entsprochen. Die überbaubare Fläche insgesamt kann bis auf den Grenzabstand von 3,0 m zum Weg vergrößert werden. So kann der Eingabe entsprochen werden und gleichzeitig die städtebauliche Absicht, ein direktes Anbauen mit aufgehender Mauer entlang des Weges gewahrt werden.

Der Anregung, für das Flurstück 191, Flur 34 (Clemens-August-Str.1) eine überbaubare Fläche vorzusehen, um hier aus betriebstechnischen Notwendigkeiten eine bauliche Verbindung zuzulassen, wird entsprochen. Die beabsichtigte Entkernung des Blockinnenbereiches ist dennoch möglich, da an anderer Stelle der Abbruch eines Scheunengebäudes nunmehr möglich wird.

Dem Wunsch nach Bau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Clemens-August-Straße 5 ist bereits durch Beschluß im Planungs- und Verkehrsausschuß am 21.01.98 entsprochen worden. Dementsprechend wird eine Veränderung / Anpassung der Festsetzung der überbaubaren Fläche in diesem Bereich vorgenommen.

Ebenso wird der Anregung zum Bau eines zweigeschossigen Gebäudes an der Wilhelmstraße 8 / Richtergerasse entsprochen. Hier ist ein entsprechender Beschluß des Rates der Stadt Beckum am 03.09.98 ergangen. Die Festsetzungen für die neu zu überbauende Fläche werden dabei detailliert den Erfordernissen des Denkmals Wilhelmstraße 8 angepaßt.

Nicht gefolgt wird der Anregung, die neu zu schaffende Erschließung im Baugebiet Windmühlenberg über die Plangebietsgrenze hinaus nach Osten zu verlängern, um hier weitere Baumöglichkeiten zu schaffen. Eine Verlängerung der Erschließungsstraße würde zu einer erschließungstechnisch und städtebaulich nicht zu vertretenden Verlängerung der Straße führen. Gleichzeitig stehen die östlich des Plangebietes gelegenen Flächen nicht mehr in dem städtebaulichen Zusammenhang, der die Flächen im Bereich Windmühlenberg auszeichnet.

8. Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / Erneute öffentliche Auslegung

8.1 Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sind Stellungnahmen vorgebracht worden, die im wesentlichen beachtet wurden.

So sind zum Beispiel für den Bebauungsplan die Eingaben des Westfälischen Museums für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege bezüglich der Unterschutzstellung des Bodendenkmals St. Stephanuskirche und Umfeld eingeflossen.

Darüber hinaus wird eine Kennzeichnung der Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgenommen, soweit sie für die Bauleitplanung auf den Baugrundstücken von Relevanz sind.

Zudem hat das Westfälische Straßenbauamt eine Vielzahl von Hinweisen gegeben, so daß bei der weiteren Bearbeitung auch über den Bebauungsplan hinaus eine Abstimmung erforderlich ist.

8.2 Erneute öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 20.05.1999 bis zum 21.06.1999 einschließlich im Stadtplanungsamt durchgeführt.

Der Planungs- und Verkehrsausschuss des Rates der Stadt Beckum hat sich in seiner Sitzung am 10.11.1999 mit den Anregungen zur öffentlichen Auslegung befasst und entsprechende Beschlussempfehlungen an den Rat abgeben.

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen hat daraufhin der Rat der Stadt Beckum in seiner Sitzung am 14.12.1999 folgenden Beschluß gefaßt:

„Der Bebauungsplan Nr. 10.3 „Oststraße / Stromberger Straße“ wird mit Begründung für die geänderten Teile des Bebauungsplanes mit verkürzter Frist gem. § 3 (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Die erneute öffentliche Auslegung erfolgt für folgende geänderte Teile des Bebauungsplanes Nr. 10.3 „Oststraße / Stromberger Straße“:

- a) Für die Grundstücke Flur 6, Flurstücke 182, 183, 184, 187, 189, 190, 202, 203, 252, 253, 254, 865, 866, 986, 1041, 1273, 1276 nördlich und südlich der Planstraße A, südlich der Sonnenstraße, erfolgt die Festsetzung der Dachneigung bei eingeschossiger Bauweise auf 40° – 45° und bei zweigeschossiger Bauweise auf 12° – 30°. Weiterhin werden Dachaufbauten bei einer Dachneigung bis zu 30° ausgeschlossen.
- b) Für die Grundstücke im rückwärtigen Bereich der Gebäude Lippweg 9 bis Lippweg 15 wird die Lage des Pflanzstreifens gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB als variabel festgesetzt, wobei eine Verbindung der einzelnen Pflanzstreifen gewährleistet sein muss.
- c) Auf dem Grundstück Richtersgasse 2, Flur 6, Flurstück 1477 wird die überbaubare Fläche um 0,74 m verbreitert, die max. Firsthöhe auf 10,50 m und die Dachneigung auf 9° bis 12° festgesetzt. Ebenso wird die Tiefgarage geringfügig erweitert.
- d) Auf dem Grundstück Wilhelmshöhe 2, Flur 6, Flurstück 1297 wird eine eingeschossige überbaubare Fläche mit max. Trauf- und Firsthöhen ergänzt. Ebenso wird eine Carportanlage festgesetzt, sowie die Lage eines Pflanzstreifens gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB geringfügig verschoben.
- e) Auf dem Grundstück Stromberger Str. 16a und 16b, Flur 6, Flurstück 1251 wird die rückwärtige Baugrenze, die Lage der Stellplätze, die Pflanzgebote gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sowie die GRZ von 0,4 neu festgesetzt.
- f) Auf dem Grundstück Lippborger Straße 4, Flur 34, Flurstück 743 wird die überbaubare Fläche im rückwärtigen Bereich erweitert.
- g) Auf den Grundstücken Flur 34, Flurstück 191 und 193 wird im rückwärtigen Bereich der Clemens-August-Straße 1 / Oststraße 24 teilweise eine zweigeschossige Bebauung mit einer max. Firsthöhe von 7,30 m festgesetzt.
- h) Textliche Ergänzungen bzgl. der gutachterlichen Begleitung von Bodenverunreinigungen, der Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen, sowie redaktionelle Änderungen der Rechtsgrundlagen und Verfahrensleiste.

9. Anlagen und Grundlagen zum Bebauungsplan Nr. 10.3

Dem Bebauungsplan Nr. 10.3 "Ostraße / Stromberger Straße" - Teilgebiete A, C1, C2 und C3 zugehörig sind:

- Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen
- Begründung
- Pflanzliste
- Eingriffs- / Ausgleichs - Bilanzierung zum Bebauungsplan 10.3 "Ostraße / Stromberger Straße" der Stadt Beckum
- Grünordnungsplan des Büros für Landschaftsökologie + Freiraumplanung Dipl.-Ing. W Valentin, Recklinghausen, 1999

Dem Bebauungsplan liegen folgende Gutachten und Untersuchungen zugrunde:

- Gefährdungsabschätzung von Altlastenverdachtsflächen im Bereich des Bebauungsplanes 10.3 "Osttorknoten" in Beckum, Dr. Weißling Beratende Ingenieure GmbH, Bochum, 31.01.1997
- Nachuntersuchungen im Bereich des Bebauungsplanes 10.3 "Osttorknoten", Dr. Weißling Beratende Ingenieure GmbH, Bochum, 25.11.1997
- Schallschutztechnische Untersuchung für die Knotenpunkte Sternstraße / Stromberger Straße (B 61 - L 586) und Oststraße/Lippweg (L 586) /Lippborger Straße (L 808) der Ingenieurgesellschaft nts, Münster, 1995
- Schallschutztechnische Untersuchung für die Bebauungspläne 10.3 - A, C1, C2, C3 Sternstraße / Stromberger Straße in der Stadt Beckum der Ingenieurgesellschaft nts, Münster
- Umweltverträglichkeitsstudie zum Bebauungsplan 10.3 "Ostraße / Stromberger Straße" mit Erläuterungsbericht des Büros für Landschaftsökologie + Freiraumplanung Dipl.-Ing. W. Valentin, Recklinghausen, 1994

Bielefeld, Dezember 1999
Berief, Drees & Partner GbR