

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.10.1 "Weststraße" der Stadt Beckum

1. Rechtsgrundlage
Der Rat der Stadt Beckum hat am 15.5.1973 beschlossen, für das Plangebiet Nr.10.1 "Weststraße" einen Bebauungsplan im Sinne des §30 BBauG in Verbindung mit §10 StBauFG aufzustellen.
2. Anlaß
Die Untersuchungen von Prof.Dr.H.K.Schneider, Münster, "Grundlagen für einen Sanierungsplan der Innenstadt Beckum" (1966), die den Nachweis führen, daß einige Bereiche der Innenstadt Beckum aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen neu geordnet werden müssen, veranlaßten den Rat der Stadt Beckum, die Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen für Städtebau, Wohnungswesen und Agrarordnung GmbH mit der weiteren Sanierungsvorbereitung der Innenstadt zu beauftragen mit dem Ziel der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes gemäß §5 StBauFG, der Erarbeitung eines Rahmenplanes und der Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß §30 BBauG in Verbindung mit §10 StBauFG.
Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes erfolgte auf Grund der Überleitungsvorschriften des Städtebauförderungsgesetzes.
3. Planung
 - 3.1 Rahmenplan
Entsprechend den Zielvorgaben der Stadt Beckum wurde zunächst für das Gebiet zwischen der B 61 im Westen, Norden und Osten und der Werse im Süden ein Rahmenplan aufgestellt, mit dem die grundsätzliche Neuordnung (Nutzung, Erschließung, bauliche Struktur, Infrastruktur) der Ortsmitte geklärt und durch Ratsbeschluß abgesichert wurde. Dieser Rahmenplan wurde vom Planungsbüro Dipl.Ing.B.und G.Büchel, Kamen, konzipiert bei gleichzeitiger Integration der Fachplanungen :
 1. Verkehrsuntersuchungen der Innenstadt Beckum, Dipl.Ing.Christoffers, Essen,
 2. Gewerbeplanung Ingesta, Köln.Der Rahmenplan ordnet gleichzeitig das Sanierungsgebiet endgültig ein.
Neben den vorgenannten Fachplanungen diene ebenfalls als Unterlage für den Rahmenplan der Generalverkehrsplan von Dipl.Ing. G.Hinterleitner (1964).
Der Rahmenplan sieht vor, daß das Innenstadtgebiet über eine Straßenschleife im Zuge der Straßen : Westwall - Ostwall erschlossen wird. Dieser Straßenzug ist im Westen, Norden, Osten und Südwesten mit dem übrigen Ortsstraßennetz verbunden. Im Zuge der Südstraße, Clemens-August-Straße und des Südwalles ist eine südliche Querverbindung der Straßenschleife geplant, die zusammen mit einer westlichen und östlichen Schleife den eigentlichen Kernbereich erschließt. Durch diese Straßenführung werden die wesentlichen Geschäftsbereiche an der Nord-Südachse und der West-Ostachse fahrverkehrsfrei und können als Fußgängerbereich genutzt werden.

Der Stadtgrundriß wird damit in seinen wesentlichen charakteristischen Zügen erhalten und so ausgebaut, daß sein Funktionswert den gegenwärtigen Verhältnissen gerecht wird.

Die Blockbebauung, die sich aus dem Stadtgrundriß ergibt, wurde in der Rahmenplanung aufgenommen und eine Entkernung der Blöcke vorgeschlagen. Über die entkernten inneren Blockbereiche soll die Erschließung der Gebäude erfolgen. Hier sind außerdem sowohl Flächen für den ruhenden Verkehr vorgesehen, der teilweise in Form von Tiefgaragen untergebracht werden muß, als auch Spiel-, Sitz- und Grünbereiche für die Bewohner der Blöcke.

Diese Planung ermöglicht für alle Innenstadtgebiete geordnete Funktionsbereiche für die gewerbliche Nutzung, das Wohnen und die damit verbundenen Sitz- und Spielbereiche, den Fußgängerverkehr, den Straßenverkehr und den ruhenden Verkehr.

Die Nutzung der einzelnen Gebiete gliedert sich im wesentlichen nach der vorhandenen Nutzungsstruktur. An den Hauptfußgängerbereichen sind Kerngebiete vorgesehen, die in den Erdgeschossen überwiegend gewerblich und in den Obergeschossen Büro- und Wohnnutzung ermöglichen. Zu den äußeren Bereichen hin gliedert sich die Nutzung in Mischgebiete mit größerer Wohnnutzung und in Allgemeine Wohngebiete mit überwiegender Wohnnutzung. Entsprechend der Nutzungsgliederung soll die Geschosßflächenzahl zu den Randbereichen hin kleiner werden. Längs der Welse ist gemäß der Flächennutzungsplanung ein Grünbereich vorgesehen, der im Rahmenplangebiet die Funktion der Naherholung für die Innenstadtbewohner und -Besucher übernimmt.

3.2 Bebauungsplan

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 10.1 "Weststraße", der im Auftrag der Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen für Städtebau, Wohnungswesen und Agrarordnung GmbH vom Planungsbüro Dipl. Ing. B. und G. Büchel, 4618 Kamen, erarbeitet wurde, deckt sich mit dem durch Satzung gemäß §5 StBauFG förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und wird begrenzt:

Im Westen durch die Alleestraße, im Norden durch die Hühlstraße, im Osten durch den Markt und den Kirchplatz und im Süden durch die Südstraße und bis zur Alleestraße hin durch die Parkanlage des Wilhelmsplatzes.

Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Durchsetzung der erforderlichen Verbesserung der Infrastruktur sowie des Wohn- und Geschäftsflächenbedarfes getroffen werden.

3.3 Städtebauliche Konzeption

Mit der Rahmenplanung ist die Konzeption zur städtebaulichen Neuordnung für diesen Bebauungsplan vorgegeben.

Der gesamte Planbereich ist als Kerngebiet mit einer durchschnittlichen Höhenentwicklung von 3 bis 4 Geschossen in überwiegend geschlossener Bauweise ausgewiesen. Im Nordwesten des Planbereiches sind zwei Allgemeine Wohngebiete als Übergangsbereiche gemäß Rahmenplan vorgesehen. In den Kerngebieten ist in den Erdgeschossen straßenseitig im wesentlichen eine Geschäftsraumnutzung geplant, die zu den entkernten Innenzonen hin Erweiterungen und Lagermöglichkeiten erhalten soll. Die Andienung der Geschäfte ist über die

inneren Blockbereiche vorgesehen. In den Obergeschossen der Kerngebiete sind neben einer Büro- und Praxisnutzung Wohnungen vorgesehen, deren Geschoßflächenanteil so groß wie möglich sein soll.

Grün-, Sitz- und Spielbereiche sind in den entkernten Innenblöcken zum Teil auf den Garagendecks geplant.

Bei allen Ordnungsmaßnahmen wurde in den Fußgängerbereichen besonderer Wert auf das Verhältnis der Gebäudehöhe zur Straßbreite gelegt. Die vorhandenen Proportionen sind, soweit wie möglich, erhalten geblieben, um die Identität des Stadtbildes zu wahren.

- 3.31 Block 1 Der nordwestliche Block, in dem sich heute noch die Kreisverwaltung befindet, soll auch in Zukunft vorwiegend einer Büronutzung vorbehalten bleiben. Die vorhandene Tiefgarage soll erweitert werden. Die Lage im Innenstadtbereich erlaubt hier eine höhere, in Teilbereichen bis achtgeschossige Nutzung. Zwischen Kirche und Pfarrhaus sind weitere Flächen ausgewiesen, die für zukünftige Gemeinderäume genutzt werden können.
- 3.32 Block 2 Der östlich anschließende Block soll seine geschlossene Form durch eine im Westen neu ausgewiesene Bebauung erhalten. Im Norden ist durch den Ausbau der Hühlstraße eine Neubebauung erforderlich. Die Bebauung an der Weststraße soll modernisiert, bzw. ausgebaut werden. Zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf dem Gelände ist eine Tiefgarage vorgesehen.
- 3.33 Block 3 Der folgende Block zwischen Hühl- und Weststraße wird durch den Neubau der Sparkasse bestimmt. Durch den Ausbau der Hühlstraße muß die vorhandene schlechte Bausubstanz beseitigt werden und die geplante Neubebauung ca. 4 m südlicher erfolgen. Nach Osten und Süden soll eine geschlossene Bebauung entstehen, die an der Weststraße in ihrer Struktur erhalten bleibt. Die Gebäude müssen teilweise modernisiert werden. Eine Erweiterung der vorhandenen Tiefgarage ist nicht vorgesehen.
- 3.34 Block 4 Der nordöstlichste Block soll weitgehend umgestaltet werden. Städtische Überlegungen, die Gewerbeplanung und die Rahmenplanung haben hier die Lage für ein notwendiges Warenhaus ermittelt. Der Standort ermöglicht eine gute Einfügung in das Stadtbild. Die zu schaffende Baumasse muß dem Maßstab der Stadtstruktur durch vertikale Gliederung und Oberflächengestaltung angepaßt werden. Der an der Weststraße vorhandene Einzelhandel soll an den Marktplatz verlegt werden und mit einer kleingliedrigen vertikalen Teilung die Proportionen der Marktplatzbebauung aufnehmen. Eine Tiefgarage unter dem gesamten Block sichert die erforderlichen Stellplätze.
- 3.35 Block 5 Im südwestlichsten Block befinden sich drei erhaltenswerte Gebäude. Das Ständehaus kann z.B. als Stadtarchiv und Museum ausgebaut werden. Der südlich anschließend ausgewiesene Gebäudeteil kann auf Grund seiner guten Lage zum Grünbereich und der vorhandenen Geländeneigung als Terrassenwohnbebauung genutzt werden. Im östlichen Blockbereich werden Neuplanungen durch den Straßen-

ausbau erforderlich. Hier muß auf Grund des erhaltenswerten Gebäudes an der Weststraße und des alten Stadtturmes eine architektonische Form entwickelt werden, die diesen erhaltenswerten Gebäuden gerecht wird.

Die notwendigen Stellplätze werden auch in diesem Blockbereich in einer Tiefgarage untergebracht.

3.36 Block 6

Die Bebauung des östlich anschließenden Blockes soll so neugeordnet und von störenden Betriebseinrichtungen befreit werden, daß eine bereinigte, in sich geschlossene Blockform erreicht wird. Die Bebauung an der Weststraße kann erhalten bleiben, sollte jedoch modernisiert werden. Längs der Südstraße sind neue Gebäude geplant. Es wird davon ausgegangen, daß die Bodenordnung von Norden nach Süden durchgehende Grundstücke schafft. Die Höhendifferenz zwischen West- und Südstraße beträgt ca. 5 m und wird durch Garagenanlagen genutzt.

3.37 Block 7

Dem nächsten Block nach Osten fehlt die erforderliche Bautiefe für eine geschlossene Blockbebauung. Die schlechte Bausubstanz längs der Südstraße wird zugunsten einer Stellplatzfläche aufgegeben. An der nördlichen Seite ist zur Weststraße hin eine geschlossene Bebauung vorgesehen. Der Baubestand - soweit er nicht erneuert werden muß oder schon erneuert worden ist - soll modernisiert werden. Von der etwas abgesenkten Stellplatzfläche an der Südstraße werden die Garagen für die Bebauung erschlossen. Über diesen Garagen ist eine begehbare Fläche geplant, von der z.B. durchgehende Ladenflächen von Süden her betreten werden können.

3.38 Block 8

Für den südöstlichsten Block des Plangebietes ist eine umfangreiche Neugestaltung vorgesehen. Im Rahmenplan ist südlich dieser Fläche der Standort für ein öffentliches Gebäude geplant. Im Zusammenhang mit dieser Rahmenplanvorstellung soll innerhalb dieses Blockes eine Aufweitung der Fußgängerfläche zu einem neuen Platz geschaffen werden. Die Wände dieses Platzes sollen eine angemessene architektonische Gestaltung - unter weitgehender Wahrung der Bausubstanz an der Weststraße - erhalten. Die Bebauung am Kirchplatz muß auf Grund ihrer schlechten Bausubstanz beseitigt und - unter Wahrung der durch den Kirch- und Marktplatz vorbestimmten Proportionen - neu errichtet werden. Auf Grund der auch hier noch vorhandenen Höhendifferenz sollen unter dem neuen Platz Stellplätze angeordnet werden.

3.4 Erschließung

Die Erschließung der Blockbereiche im Bebauungsplangebiet erfolgt über die im Rahmenplan konzipierten Erschließungsstraßen. Der westliche Bereich der Weststraße wird bis zur Einmündung in den Westwall in seiner Richtung leicht nach Norden verschoben, damit eine klare optische Trennung zwischen dieser Straße und dem Fußgängerbereich im Zuge der restlichen Weststraße erreicht wird. Der Westwall erhält im Bereich der Weststraße eine begradigte Führung. Die das nördliche Plangebiet begrenzende Hühlstraße wird im Bereich zwischen Nordwall und Alleestraße in einen Fußgängerbereich umgewandelt, der bis zum nördlichen Seiteneingang der Kirche ohne Gefälle verlaufen soll. Die Hühlstraße ist zwischen

Nordwall und Kleipohlsgasse ein Teilstück der geplanten Erschließungsschleife für das nordwestliche Innenstadtgebiet. Die Hühlstraße wird im Bereich der Kleipohlsgasse nach Norden abbiegen. Die östliche Restfläche bis zur Nordstraße wird in den Fußgängerbereich der Nordstraße einbezogen. Markt und Kirchplatz werden vom Fahrverkehr befreit. Die südlichen Blöcke des Planbereiches werden über die auszubauende Südstraße erschlossen.

Durch diese Straßenführung können die genannten Fußgängerbereiche realisiert werden.

In jedem Blockbereich im Plangebiet sind - soweit möglich - Flächen für den ruhenden Verkehr vorgesehen. Stellplätze, die nicht innerhalb der Blockgrundstücke untergebracht werden können, müssen abgelöst werden. Die im Rahmenplan vorgesehenen drei Standorte für Parkplatzkonzentrationen sollen mit diesen Ablössungssummen stufenweise ausgebaut werden.

3.5 Flächen- und Nutzungsnachweis Die im folgenden aufgestellte Flächen- und Nutzungsbilanz stellt abgerundete Mittelwerte dar, da der Bebauungsplan, wo es städtebaulich vertretbar ist, in seiner Ausweisung eine Variabilität in der Geschößnutzung bietet.

	Vorhanden		geplant	
Plangebiet	5,9 ha		5,9 ha	
Bruttobaugebiet	5,5 ha	100%	5,7 ha	100%
Nettobaugebiet	4,1 ha	75%	4,1 ha	72%
Straßenverkehrsflächen	0,9 ha	16%	0,7 ha	12%
Fußgängerflächen einschl. Grünflächen	0,5 ha	9%	0,9 ha	16%
Geschoßfläche	4,6 ha	GFZ 1,1	5,9 ha	GFZ 1,4
davon für Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung + Nebenflächen	1,0 ha	100	1,7 ha	170
	3,6 ha	100	ohne TGA 4,2 ha	120
Einwohner	380	100	490	130
Nettowohndichte	93 E/ha		120 E/ha	
Stellplätze erforderlich			820 ST	
Stellplätze geplant und vorhanden			622 ST	

4. Kosten/
Finanzierung

Bei der Durchsetzung des unter 3.2 bis 3.4 beschriebenen Bebauungsplanes werden voraussichtlich folgende unrentierlichen Kosten entstehen :

Grunderwerb einschl. Gebäudeentschädigungen	8.713.000, -- DM
sonstige Entschädigungen	1.315.000, -- DM
Baureifmachung der Grundstücke	617.000, -- DM
Erschließungskosten	2.237.000, -- DM
Träger-Aufwendungsersatz	886.000, -- DM
	<u>13.768.000, -- DM</u>

Davon sind bereits durch Erteilung von drei Bewilligungsbescheiden und Bereitstellung der städtischen Eigenfinanzierungsanteile DM 3.700.000, -- finanziert.

5. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden auf der Grundlage des Städtebauförderungsgesetzes durchgeführt.

6. Verfahren

Der Rat der Stadt Beckum hat in seiner Sitzung am 18. Dezember 1974 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken behandelt und den Bebauungsplan Nr. 10.1 " Weststraße " beschlossen. Der Bebauungsplan wurde wegen einiger formeller Fehler der Darstellung vom Regierungspräsidenten in Münster mit Erlaß vom 23.5.1975 ungenehmigt zurückgegeben. Die Beanstandungen berühren keine wesentlichen Aussagen des Planes.

Landesentwicklungsgesellschaft
Nordrhein - Westfalen
für Städtebau, Wohnungswesen
und Agrarordnung G.m.b.H.

Planungsbüro
Dipl. Ing. Büchel SRL
4618 Kamen

Diese Begründung hat mit den Planunterlagen in der Zeit vom 16. 8. 1976 bis einschließlich 16. 9. 1976 offengelegen.

(Scheffer)

Stadtbauamtmann