

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 - Weststraße - im Baublock V

**Begrenzung des Plangebietes: Im Norden von der Weststraße,
im Osten vom Westwall,
im Süden von der Werse,
im Westen vom Westenfeuermarkt.**

Der Bebauungsplan Nr. 10.1 - Weststraße - hat im Jahre 1977 Rechtskraft erlangt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes 10.1 war für diesen süd-westlichsten Baublock beabsichtigt, hinter dem Ständehaus eine Terrassenwohnbebauung anzulegen in drei- bis viergeschossiger Bauweise. Weiterhin wurden im östlichen Blockbereich Neuplanungen durch den Straßenausbau erforderlich. Entlang der Weststraße und des Westwalls sind innerhalb eines MK-Gebietes überbaubare Flächen ausgewiesen worden, die den vorhandenen Wehrturm in diesem Bereich berücksichtigen und eingebunden haben.

Das ehemalige Ständehaus wird nunmehr durch die Stadtverwaltung Beckum genutzt und ist zwischenzeitlich unter Denkmalschutz gestellt und entsprechend renoviert worden. Die Unterschutzstellung bezieht sich nicht nur auf das Gebäude des ehemaligen Ständehauses, sondern auf die insgesamt dazugehörige Gartenanlage. Hauptziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes 10.1 ist, die ausgewiesene Terrassenwohnbebauung im Garten des ehemaligen Ständehauses nicht mehr zu realisieren. Dementsprechend wird auch die hierfür vorgesehene Tiefgarage entfallen.

Darüber hinaus sind die Gebäude Weststraße 45 und der Wehrturm als Baudenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes eingetragen worden. Die Geschäfts- und Wohnflächenbebauung entlang des Westwalls ist realisiert und soll entsprechend im Änderungsplan 10.1 ausgewiesen werden.

Das Westfälische Museum für Archäologie, - Amt für Bodendenkmalpflege -, beschreibt das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes 10.1 - Weststraße - und die Planabsichten wie folgt:

"Der Bebauungsplan betrifft die mittelalterliche Stadtbefestigung von Beckum, die in den Jahren nach 1224 zunächst als Wall-Graben-Anlage errichtet worden sein dürfte. Die chronikalische Überlieferung meldet, daß eine stärkere Befestigung der Stadt unter dem von 1261 bis 1273 amtierenden Bischof Gerhard von Münster

betrieben wurde, um Beckum als Stützpunkt gegen die Grafen von der Mark besser zu schützen.

Tatsächlich ist die Existenz einer Mauer 1279, also nur wenige Jahre nach dem Tode Gerhards, urkundlich belegt, und auch die für den Wasserstau wichtige Platzmühle wurde 1268 zur Zeit dieses Bischofs erworben.

Als sichtbarer Rest der Stadtbefestigung hat der noch erhaltene Wehrturm zu gelten, der weiterhin genauen Aufschluß über den Verlauf der nördlich und südlich auf ihn stoßenden Stadtmauer gibt. Überdies sind die Strukturen der ehemaligen Befestigung Beckums, im westlichen Stadtteil aus Mauer, Graben, Außenwall bestehend, sehr gut aus dem Urkataster von 1831 ablesbar und prägen noch heute das moderne Stadtbild. Aus diesem Grunde ist der Verzicht auf eine weitere Überbauung dieses Areals im Sinne des Schutzes mittelalterlicher Bodendenkmäler unbedingt zu begrüßen. Zu einem Zeitpunkt in näherer Zukunft ist zu überlegen, welche Teile der Befestigung als untertägiges Bodendenkmal für eine Unterschutzstellung zu beantragen sind."

Nachfolgend werden die Veränderungen des Bebauungsplanes 10.1 im Rahmen der 2. Änderung wie folgt aufgelistet:

- 1.) Die südlich des ehemaligen Kreisständehauses ausgewiesene überbaubare Fläche innerhalb eines Kerngebietes (MK) wird aufgehoben. Anstatt des vorgesehenen terrassierten Gebäudes in bis viergeschossiger Bauweise, wird der Gartenbereich des ehemaligen Kreisständehauses als "nicht überbaubare Fläche" dargestellt. Dieser Gartenbereich ist bei der Eintragung des Kreisständehauses als Baudenkmal mit einbezogen worden. Weiterhin wird ein Privatparkplatz für das Ständehaus mit 16 Stellplätzen nachrichtlich eingetragen. Bei der Anlegung dieser Stellplätze ist das vorhandene Grün im wesentlichen erhalten worden. Im hinteren Gartenbereich des ehemaligen Kreisständehauses wird die Fläche angrenzend zum Westpark hin gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB mit einer "Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzt.
- 2.) Durch die Beseitigung der überbaubaren Fläche hinter dem ehemaligen Kreisständehaus, entfällt auch die ausgewiesene Tiefgaragenfläche. Von den im Bebauungsplan ausgewiesenen 57 Tiefgaragenplätzen verbleiben 18 Einstellplätze für die Bebauung entlang des Westwalls.

- 3.) Die Kennzeichnung der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger von der Weststraße ausgehend, wird im Bebauungsplan gestrichen. Die Zuwegung zur Wohnbebauung, wie die Feuerwehrezufahrt, die Zufahrt in die Tiefgarage und zum Parkplatz Ständehaus sind durch öffentlich rechtliche Baulasten abgesichert.
- 4.) Die Kennzeichnung der Zu- und Abfahrt in die Tiefgarage und zum Parkplatz Ständehaus wird nach Norden an die Weststraße verschoben. Die im Zu- und Abfahrtsbereich festgesetzten bestehenden Bäume bleiben im Bebauungsplan als "zu erhaltende Bäume" ausgewiesen.
- 5.) Die Ausweisung des Kinderspielplatzes auf der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger belastete Fläche entfällt. Die Anlegung des Kinderspielplatzes für die Wohnbebauung am Wehrturm ist nach Bauordnung geregelt und abgesichert. Der Kinderspielplatz ist nunmehr im hinteren Bereich der Wohnbebauung auf dem Tiefgaragendeck ausgewiesen und ist auch dort realisiert worden.
- 6.) Südlich des Hauses Weststraße 45 und westlich der Wohnbebauung nördlich des Wehrturms werden die überbaubaren Flächen in eingeschossiger Bauweise mit Untergeschoß auf das Maß reduziert, so wie die Baukörper jetzt tatsächlich verwirklicht worden sind.
- 7.) Das ehemalige Kreisständehaus mit Gartenbereich wird im Sinne des Denkmalschutzgesetzes als Baudenkmal dargestellt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind zwei Gebäudeteile des ehemaligen Kreisständehauses zum Abbruch gekennzeichnet. Diese Gebäudeteile sollen bestehen bleiben und werden in die überbaubare Fläche für das Baudenkmal mit einbezogen.
- 8.) Das Wohn- und Geschäftshaus Weststraße 45 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als denkmalwertes Gebäude eingetragen. Das Gebäude ist nunmehr nach Denkmalschutzgesetz als Baudenkmal eingetragen und wird in diesem Sinne im Bebauungsplan dargestellt.
- 9.) Die gesamten Flächen des Baublocks V werden als Kerngebiet gem. § 7 BauNVO ausgewiesen. Nach § 1 Abs. 5 BauNVO werden Vergnügungsstätten gem. § 7 (2) BauNVO und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (§ 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) nicht zugelassen. Nach § 1 Abs. 6 (1) BauNVO sind Ausnahmen gem. § 7 Abs. 3 (1) BauNVO nicht zulässig.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, daß bestimmte Arten von Nutzungen, die im Kerngebiet allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

In diesem Bereich der Innenstadt, in dem mit hohem finanziellen Aufwand der Wohnwert gesteigert wurde, stehen Vergnügungsstätten im Widerspruch zum städtebaulichen Ziel der Stadterneuerung. Vergnügungsstätten in diesem Baublock des Bebauungsplans 10.1 - Weststraße - lägen an einem unpassenden Ort, der städtebauliche Spannungen auslösen und erhöhen würde. Es wird bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 die Nutzungseinschränkung vorgenommen, da auf das Kerngebiet der Innenstadt der Druck von Einrichtungen von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, ständig wächst und sich das Angebot immer mehr vergrößert, die Spielsucht an Spielautomaten zu fördern. Jugendliche sind hier besonders gefährdet. 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 Auswirkungen vermehrter Ansiedlung von Spielhallen würde weiterhin zu einem Verlust an Attraktivität bezogen auf die umliegenden Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe sowie zu einer Minderung der vorhandenen Wohnqualität in diesem Bereich führen.

Erschließungskosten

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

Hinweise:

Die Oberpostdirektion Münster wird 6 Monate jeweils vor Beginn von Baumaßnahmen in diesem Baublock informiert.

Gestalterische Festsetzungen gem. § 81 (4) BauONW

Für den Bereich des Baublocks V im Bebauungsplan Nr. 10.1 werden gestalterische Festsetzungen getroffen gem. § 81 (4) BauONW.

- 1.) Die Oberfläche der Fußgängerbereiche einschließlich der Bürgersteige darf nicht aus lose aufliegendem Material oder Makadambelag bestehen. Es sind vorwiegend Pflasterbeläge aus Natur-, Beton- oder Tonsteinen sowie Plattenbeläge zu verwenden.

Private Verkehrswege, die direkt an die öffentlichen Wege anschließen, sind in ihrer Oberflächengestaltung an die öffentlichen Wege anzupassen.

- 2.) Grundstücksflächen, die nicht überbaut werden und nicht durch den Fahr- und Fußverkehr genutzt werden, sind gärtnerisch zu gestalten.
Hierbei ist darauf zu achten, daß diese Flächen überwiegend unversiegelt bleiben.
Die Flächen dürfen nicht als Lagerflächen genutzt werden.
- 3.) Alle baulichen Maßnahmen sowie Reparaturen und Renovierungen müssen in der Werkstoffwahl, der Formgebung, der konstruktiven Ausbildung und der Gestaltung ihrer räumlichen Gliederung der Erhaltung und Weiterentwicklung des Stadtbildes dienen.
- 4.) Als Dachformen sind im Baublock V das Flachdach (FD), das geneigte Dach (SD) und die frei gestaltete Dachform (FGD) ausgewiesen.
- 5.) Beim geneigten Dach (SD) ist die zwingend einzuhaltende Firstrichtung festgesetzt.
- 6.) Die Dachformen sind in ihrer Firstrichtung bei ein- und zweiseitig geneigten Dächern verbindlich dargestellt. Mehr als zweiseitig geneigte Dächer sind nur im Bereich der "freigestalteten Dachformen" zulässig. Für die Dacheindeckung sind Ziegel und Schiefer oder im Aussehen und Format ähnliche Platten zu verwenden.
- 7.) Bei Flachdächern dürfen untergeordnete Bauteile mit geneigten Flächen abgedeckt werden.
- 8.) Drenpel sind zulässig bis zu einer Höhe von 0,60 m, gemessen in der senkrechten Ebene der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren. Sofern bei zurückspringenden Baukörperteilen höhere Drenpel konstruktiv erforderlich werden, können diese im Einzelfall zugelassen werden, jedoch maximal auf einer Länge von insgesamt 1/3 der Gesamtbaukörperlänge.
- 9.) Dachaufbauten und -einschnitte

Dacheinschnitte zur Straßenseite sind nicht zulässig.

Dachaufbauten für die Belichtung der Geschosse sind zulässig. Für das Plangebiet gilt:

Dachaufbauten dürfen nicht breiter als $\frac{1}{3}$ der Gesamtbreite der Hausfront sein.

Dachaufbauten müssen zur seitlichen Gebäudeabschlußwand (Ortgang) 1,50 m Abstand halten.

Die Höhe der senkrechten Gaubenfront darf über alles gemessen nicht mehr als 1,50 m betragen.

Bei geschlossener Bebauung hat sich der später Bauende der Bebauung an die Dachaufbauten anzupassen.

- 10.) Die Traufhöhen müssen sich den benachbarten Traufhöhen anpassen, Höhenunterschiede bis zu 1,50 m sind zulässig, wenn im Plan die Höhen nicht verbindlich angegeben sind.
- 11.) Garagenbauten müssen in Material, Farbgebung, Dachform und Dachdeckung den Hauptgebäuden angepaßt werden. Zusammenhängende Garagen müssen einheitlich gestaltet werden.
Garagenbauten mit Flachdächern sind ausgeschlossen.
- 12.) In der geschlossenen Bauweise des Baublocks dürfen giebelständige Gebäude - bezogen auf ihre angrenzende, öffentliche Verkehrsfläche - nicht durchgehend horizontal gegliedert werden. Es müssen Fassadenfelder angeordnet werden, die im Abstand von 8 - 12 m eine deutliche vertikale Gliederung in Form von durchgehenden Gebäudeversätzen oder Vor- und Rücksprüngen von wenigstens 25 cm erhalten.
- 13.) Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Sie müssen die unter Ziffer 12 genannte, vertikale Gliederung aufnehmen und innerhalb eines Fassadenfeldes eine wenigstens dreifach deutliche, vertikale Teilung erhalten.
- 14.) Vordächer oder Markisen sind im Bereich der Fußgängerstraßen bis zu 2,0 m Auskragung zulässig. Sie dürfen auch in die öffentlichen Fußgängerbereiche hineinragen.
Die Werbeanlagen müssen sich in Zahl, Größe und Anordnung den Proportionen des Gebäudes und des Straßenraumes anpassen. Großflächige Reklametafeln sind unzulässig.


15.) Die Oberflächengestaltung der Fassaden muß die in den Ziffern 12 - 13 genannte Gliederung aufnehmen.

Als Materialien sind nur Putz und Klinker zulässig.

Beckum, den 24. November 1988

Stadtplanungsamt

I. V.


(Kirchberger)
Dipl. Ing.