

## Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 - Weststraße - im Baublock VIII

### Begrenzung des Plangebietes:

Im Norden von der Weststraße,  
im Westen von der Kleinen Südstraße,  
im Süden von der Südstraße,  
im Osten vom Kirchplatz.

---

Der Bebauungsplan Nr. 10.1 - Weststraße - hat im Jahre 1977 Rechtskraft erlangt. Der Baublock VIII befindet sich im südöstlichsten Bereich dieses Bebauungsplangebietes.

Der Baublock VIII des Bebauungsplanes Nr. 10.1 beinhaltet eine Fläche von ca. 0,8 ha.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 10.1 - Weststraße - zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplanes war es, diesen Baublock umfangreich neu zu gestalten. Ausgehend von der damaligen Absicht, südlich dieser Fläche den Standort für das Rathaus der Stadt Beckum vorzusehen, sollte innerhalb dieses Blockes eine Aufweitung der Fußgängerfläche zu einem neuen Platz vorgenommen werden. Es war beabsichtigt, unter weitgehender Wahrung der Bausubstanz an der Weststraße eine fußläufige Verbindung zwischen der Südstraße und der Weststraße zu schaffen. Weiterhin sollten unter diesem neuen Platz Stellplätze innerhalb einer Tiefgarage angeordnet werden.

Da die Bebauungsplanausweisung im Baublock VIII insgesamt abgestellt ist auf die gute Erreichbarkeit von der Weststraße über die Südstraße zum südlich angrenzenden Grundstück, auf welchem das Rathaus geplant werden sollte, wird nunmehr die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 in diesem Baublock erforderlich, weil das Rathaus der Stadtverwaltung Beckum im Baublock I realisiert worden ist. Der Standort des Rathauses Beckum im Baublock I ist durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 - Weststraße -, rechtskräftig seit Juli 1987, abgesichert.

### Ziele der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 - Weststraße - im Baublock VIII:

- Die Anpassung des Bebauungsplanes an die geänderten Rahmenbedingungen (Standort Rathaus),
- die Schaffung von Bauflächen entlang der Süd- und Weststraße,
- der Erhalt denkmalwürdiger Bausubstanz,
- die Schaffung von Voraussetzungen der rückwärtigen Erschließung von Baugrundstücken an der Weststraße (Fußgängerzone).

Nachfolgend werden die **Veränderungen des Bebauungsplanes Nr. 10.1** im Rahmen der 3. Änderung wie folgt aufgelistet:

- 1.) Die ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen und die öffentliche Tiefgaragenanlage innerhalb des Baublocks VIII werden gestrichen. Weiterhin werden die Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit in diesem Bereich belastet sind, nicht mehr ausgewiesen. Durch die Neuplanung im Baublock VIII verringert sich hier das Angebot an öffentlichen Stellplätzen. Es ist vorgesehen, diese Stellplätze z.B. an der Südstraße oder in zumutbarer Entfernung zu schaffen. Hierfür sollen die Stellplatzablösebeiträge aus dem Sanierungsgebiet verwendet werden.

Da durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 erreicht werden soll, daß entlang der vorhandenen Erschließungsstraßen eine Blockrandbebauung erfolgen soll, werden die ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen und die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nicht mehr im Bebauungsplan dargestellt.

- 2.) Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger westlich der Bebauung Kirchplatz und südlich der Bebauung Weststraße ausgewiesen. Diese geplante Innenhoffläche soll aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden sowie der geplante Kinderspielplatz und die geplanten privaten Stellplätze. Die Neuplanung sieht statt bisher 10 private Stellplätze im Blockinnenbereich nunmehr 19 private Stellplätze vor. Die in diesem Bereich denkmalwerten Gebäude werden in ihrem Bestand auf diesen Flächen nachrichtlich eingetragen.

Weiterhin wird vorhandener Baumbestand ausgewiesen.

- 3.) Eintragung der Gebäude Kirchplatz 7 und 8 und Ecke Südstraße als Baudenkmal einschl. Bodendenkmal,  
Eintragung des Gebäudes Weststraße 1 als denkmalwertes Gebäude,  
Eintragung des Gebäudes Weststraße 3 als denkmalwertes Gebäude,  
Eintragung der 2 Scheunen im Blockinnenbereich als denkmalwerte Gebäude.

Es handelt sich bei den beschriebenen Gebäuden um Baudenkmäler gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen und um eine erhaltenswerte Bausubstanz. Insgesamt werden diese Gebäude im Bebauungsplan als Baudenkmal bzw. als denkmalwerte Gebäude nachrichtlich eingetragen. Die Festsetzungen im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 im Baublock VIII sind im Gegensatz zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10.1 abgestellt auf den Erhalt dieser Bausubstanz.

- 4.) Anpassung der überbaubaren Flächen entlang der Südstraße als MK 1-Gebiet in zwingend drei- und zwei- bis dreigeschossiger Bauweise.

Entlang der Südstraße werden überbaubare Flächen in abgestufter Geschossigkeit ausgewiesen. Zwischen dem vorhandenen Gebäude Ecke Südstraße/Kleine Südstraße und dem Baudenkmal Ecke Kirchplatz/Südstraße sollen entlang der Südstraße überbaubare Flächen ausgewiesen werden in einer nach Osten hin sich reduzierender Bauhöhe. Diese geschoßmäßige Staffelung wird unterstützt durch die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen.

Weiterhin wird in diesem Bereich die Möglichkeit geschaffen, über eine nicht überbaubare Fläche in den Blockinnenbereich zu gelangen, in dem oberirdische Stellplätze festgesetzt sind. Da im Blockinnenbereich nach intensiver Bürgerbeteiligung darauf verzichtet worden ist, Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Blockanlieger auszuweisen, wurde es notwendig, eine weitere Zufahrtsmöglichkeit durch die Ausweisung einer Zu- und Ausfahrt der dargestellten Stellplätze durch eine erdgeschossig überbaubare Passage zu schaffen.

Im Bereich der 3. Änderung wird die Südstraße nach erfolgtem Ausbau in ihrem jetzigen Verlauf dargestellt. Die geplante Neubebauung wird durch Baulinien in versetzter Form traufenständig dem Straßenverlauf angepaßt.

- 5.) Schließung der überbaubaren Fläche an der Weststraße auf alter Baugrenze des abgebrochenen Gebäudes Weststraße 9.

Die Weststraße ist als Fußgängerzone endgültig ausgebaut. Die Bebauung des Baublocks VIII entlang der Weststraße soll geschlossen werden. Insgesamt werden die Häuser entlang der Weststraße im Baublock VIII

in ihrem Bestand festgesetzt in drei- bis viergeschossiger Bauweise. Die zur Zeit vorhandene Baulücke zwischen den Gebäuden Weststraße 7 und 9 ist durch eine Baulinie zur Weststraße hin festgesetzt. Diese Baulinie entspricht der Stellung des ehemaligen Gebäudes auf dem Grundstück. Bei Bebauung des gegenüberliegenden Grundstückes (Einkaufszentrum) ist dieser Vorsprung der überbaubaren Fläche berücksichtigt worden.

Gemäß § 6 (14) BauO NW wird für die Bebauung auf dem Grundstück Flur 5, Nr. 595, eine geringere Tiefe der Abstandsfläche zum Einkaufszentrum gestattet, da die Gestaltung des Straßenbildes und die besonderen städtebaulichen Gründe zur Bebauung des Grundstückes dies erfordern. Das zukünftige Gebäude auf dem Grundstück Flur 5, Nr. 595 (Weststr. 9) ist in seinen Trauf- und Firsthöhen den Nachbargebäuden Weststraße 7 und 11 anzupassen.

6.) Festsetzung des Kerngebietes mit Ausschluß von Vergnügungsstätten gem. § 7 (2) Baunutzungsverordnung

Die gesamten Flächen des Baublocks VIII werden als Kerngebiet gem. § 7 Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Nach § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung werden Vergnügungsstätten gem. § 7 (2) BauNVO und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (§ 7 (2) Nr. 5 BauNVO) nicht zugelassen. Nach § 1 Abs. 6 (1) BauNVO sind Ausnahmen gem. § 7 Abs. 3 (1) BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 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 Bebauungsplanes Nr. 10.1 -Weststraße- lägen an einem unpassenden Ort, der städtebauliche Spannungen auslösen oder erhöhen würde, nämlich in unmittelbarer Nähe der Stephanus-Kirche bzw. der gesamten gemeinnützigen Einrichtung am Kirchplatz der Stadt Beckum.

Es wird bei der 3. 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 Einkaufsbereich 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 Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe, sowie zu einer Minderung der vorhandenen Wohnqualität in diesem Bereich führen.

#### Erschließungskosten

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

#### Hinweise:

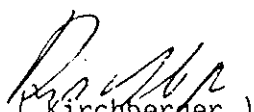
Die Oberpostdirektion Münster wird 6 Monate vor Beginn von Baumaßnahmen in diesem Bereich informiert.

Der Baublock VIII im Bebauungsplan Nr. 10.1 grenzt unmittelbar an die Pfarrkirche St. Stephanus. Das Westfälische Museum für Archäologie vermutet, daß zumindest dieser Bereich teilweise zum bischöflichen Hof gehört habe, der sich in der Nähe der Kirche befand. Bei Bodeneingriffen in diesem Bereich im Zuge der Schließung von Baulücken wird das Westfälische Museum für Archäologie frühzeitig benachrichtigt, um mögliche Funde aus dieser Zeit vor und nach der Stadtentwicklung Beckums sicherstellen zu können.

Beckum, den 23. September 1987

Stadtplanungsamt

In Vertretung:

  
(Kirchberger)  
Dipl.-Ing.

Seit Inkrafttreten des Baugesetzbuches ist es erforderlich -da die Bauordnung NW nicht mehr die Grundlage darstellt zur Einbeziehung von gestalterischen Festsetzungen in den Bebauungsplan- eine gesonderte Satzung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 -Weststraße- im Baublock VIII gemäß § 81 (1) BauO NW zu erlassen.

Im Bebauungsplan ist ein Hinweis eingetragen worden in folgender Form:

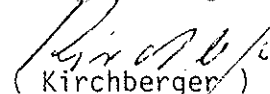
Die gestalterischen Festsetzungen sind als gesonderte Satzung gem. § 81 (1) BauO NW erlassen.

Die textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes Ziff. 1.0, 1.1, 3.0, 4.0, 4.1, 4.3 bis 4.11 sind durch die o.a. Gestaltungssatzung gem. § 81 (1) BauO NW ersetzt.

Beckum, den 02.03.1988

Stadtplanungsamt

In Vertretung:

  
( Kirchberger )  
Dipl.-Ing.