



Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Beckum Innenstadt

Gekürzte Fassung zur Antragsstellung Städtebauförderung



Impressum

Herausgeber

STADT BECKUM
DER BÜRGERMEISTER
Weststraße 46
59269 Beckum

Ansprechpartner

STADT BECKUM
DER BÜRGERMEISTER
Fachdienst Stadtplanung und Wirtschaftsförderung

scheuven + wachen **plus**
planungsgesellschaft mbH

scheuven + wachen plus
planungsgesellschaft mbH
Friedenstraße 18
44139 Dortmund

Ansprechpartnerinnen und -partner: Susann Bombach, Christoph Schökel

Gestaltung

scheuven + wachen plus, Dortmund

Bildnachweise

Die Bildquellen sind jeweils in den Bildunterschriften genannt.
Titelbild: Stadt Beckum, Luftaufnahme: Wolfgang Immig

Beckum / Dortmund, im September 2025

Inhalt

Inhalt	3
1 Einführung	4
1.1 Abgrenzung des Untersuchungsbereichs	4
1.2 Erarbeitungsprozess und Aufbau des ISEK Beckum-Innenstadt	5
2 Ausgangslage – thematische Bestandsanalyse	7
2.1 Demografische Entwicklung und Bedeutung der Innenstadt zur Gesamtstadt	7
2.2 Ergebnisse der Stärken-Schwächen-Analyse	11
Zusammenfassung „Fachbeitrag Immobilien“	11
3 Handlungsfelder und Entwicklungsziele	14
3.1 Beckums Innenstadt: lebendig, attraktiv und alltagstauglich	14
3.2 Beckums Innenstadt: grün und klimafreundlich	15
3.3 Beckums Innenstadt: erreichbar und vernetzt	16
3.4 Beckums Innenstadt: sozio-kulturell und ko-produktiv	17
3.5 Stadträumliches Konzept	18
4 Maßnahmenübersicht	20
4.1 Die Maßnahmen in den Handlungsfeldern	20
4.2 Maßnahmenplan	21
4.3 Maßnahmenliste	23
4.4 Maßnahmensteckbriefe	25
4.5 Fördergebietsabgrenzung	25
5 Fazit und Ausblick	27
Anhang	28
Anhang 1: Analysekarten	28
Anhang 2: Maßnahmensteckbriefe	36
Anhang 3: Fachbeitrag Immobilien und Prüfung zur Anwendung des Sanierungsrechts nach BauGB vom 14.08.2025	59

1 Einführung

Die Innenstadt ist ein wesentlicher Identifikationsträger jeder Stadt. Sie prägt das Stadtbild, ist Bühne des öffentlichen Lebens und spiegelt Geschichte, Kultur und städtische Entwicklung wider. Auch in Beckum übernimmt die Innenstadt diese zentrale Rolle. Ihre historisch gewachsene Struktur verleiht ihr eine besondere stadträumliche Identität, die sich im mittelalterlichen Stadtgrundriss mit engen Gassen und gewachsenen Straßenzügen sowie einem hohen Bestand an historischen Gebäuden zeigt. Als Mittelpunkt des städtischen Lebens erfüllt sie vielfältige Funktionen: Sie ist Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiestandort, bietet Raum für Begegnung und Aufenthalt und trägt wesentlich zur sozialen und wirtschaftlichen Vitalität Beckums bei. Der vergleichsweise hohe Anteil an inhabergeführten Geschäften unterstreicht ihre Attraktivität und fördert die lokale Identifikation.

Gleichzeitig sind aber auch in der Beckumer Innenstadt die Herausforderungen der Innenstadtentwicklung deutlich sichtbar, die viele Innenstädte Deutschlands vor neue Aufgaben stellen. Der Strukturwandel im Einzelhandel führt zu zunehmendem Leerstand und stellt die Funktionalität des Stadtzentrums langfristig infrage. Hinzu treten weitere Herausforderungen wie die Entwicklung einer zukunftsfähigen, multimodalen Mobilitäts- und Verkehrsinfrastruktur, die Schaffung qualitätsvoller, nicht-kommerzieller Aufenthaltsräume sowie die klimatische Anpassung des Stadtraums im Einklang mit den historischen Gegebenheiten. Diese Aufgaben erfordern ein integriertes und kooperatives Vorgehen, das auf die aktive Einbindung aller relevanten Innentadtakteure setzt, bestehende Netzwerke stärkt und neue Kooperationen initiiert.

Innentadtentwicklung hat in Beckum eine lange Tradition. Im Jahr 2012 erfolgte die letzte Fortschreibung des Integrierten Handlungs- und Maßnahmenkonzept (IHMK) Innenstadt Beckums mit Zielen, Handlungsfeldern und Maßnahmen für die künftige Entwicklung der Beckumer Innenstadt mit einem bis jetzt gültigen Sanierungsgebiet. Das Konzept ermöglichte die Umsetzung zentraler Maßnahmen wie der Umgestaltung des Markt- und Kirchplatzes an der St.-Stephanus-Kirche. An diese Entwicklungsdynamik soll angeknüpft werden. Dazu ist die Erarbeitung eines zukunftsorientierten Handlungsprogramms erforderlich, das die aktuellen Herausforderungen aufgreift und die Innentadtentwicklung der kommenden 10 bis 15 Jahre strukturiert begleitet.

Das neue Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept Innenstadt Beckum (ISEK) soll die strategische Handlungsgrundlage für die Innentadtentwicklung ab dem Jahr 2025 bilden. Es dient als Leitkonzept und Handlungsrahmen, formuliert Handlungsfelder und Entwicklungsziele und schlägt umsetzungsorientierte Maßnahmen mit unterschiedlichen Umsetzungshorizonten für eine zukunftsgerichtete Weiterentwicklung der Innenstadt vor. Das ISEK soll zugleich den Anforderungen der neuen Förderrichtlinien Stadterneuerung NRW (2023) entsprechen und Grundlage für einen Erstantrag zur Städtebauförderung sein.

1.1 Abgrenzung des Untersuchungsbereichs

Der Betrachtungsraum (circa 126 Hektar) des ISEK Beckum Innenstadt (2025) umfasst neben der gesamten Altstadt innerhalb der Wallstraßen auch Teile der angrenzenden Innentadt-Quartiere. Im Westen erstreckt sich das Gebiet bis zum Schlenkhoffs Weg mit den Flächen des Jahnstadions und der Römerkampfbahn und im Norden bis zum Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) mit dem nördlich angrenzenden „Renfert-Areal“, um auch funktionale

Verflechtungsbereiche mit in die Betrachtung einzubeziehen. Der Untersuchungsbereich verläuft von Norden weiter zur Elmstraße und Wilhelmstraße bis zur Sternstraße, die gemeinsam mit der Alleestraße den „äußeren Wall“ bildet. Von dort aus werden wichtige Funktionsbereiche einbezogen: im Osten der großflächige Discounter und das Stadttheater „Filou e.V.“, im Süden die Grundschule Mitte, das Finanzamt, das Amtsgericht und das St. Elisabeth-Hospital sowie im Südwesten der Westpark.

Der Betrachtungsraum orientiert sich dabei am Integrierten Handlungs- und Maßnahmenkonzept (IHMK) von 2012 und erweitert dabei wichtige funktionale Verflechtungsbereiche insbesondere im Westen und Süden.



Abb. 1 Betrachtungsraum ISEK Beckum Innenstadt (2025) (Quelle: Plangrundlage Stadt Beckum, Bearbeitung scheuvenus + wachten plus)

1.2 Erarbeitungsprozess und Aufbau des ISEK Beckum-Innenstadt

Die Erarbeitung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts Beckum Innenstadt (2025) ist ein strategischer dynamischer Prozess. Aus vorliegenden und selbst erarbeiteten Grundlagen und Analysen wurden konzeptionelle Handlungsempfehlungen mit konkreten Maßnahmen für die nächsten 10 bis 15 Jahre abgeleitet. Der Erarbeitungsprozess lässt sich in insgesamt drei große Phasen gliedern: die Bestandsanalyse, die Erarbeitung von Handlungsfeldern und Entwicklungszielen sowie die Darstellung einer Gesamtvision in einem Rahmenplan. Anschließend erfolgt daraufhin die Ableitung konkreter Maßnahmen für die kommenden fünf bis zehn Jahre und damit die Definition einer neuen Gesamtmaßnahme für die

Städtebauförderung. In dem Zuge wird auch der Vorschlag einer Gebietskulisse nach besonderem Städtebaurecht gemacht.

Phase 1: Bestandsanalyse

In einem ersten Schritt wurde das Integrierte Handlungs- und Maßnahmenkonzept aus dem Jahr 2012 evaluiert. Danach erfolgte die Sichtung bereits vorliegender Planungen, Konzepte und Gutachten der Stadt Beckum. In dieser ersten Phase wurde eine Verwaltungswerkstatt mit den unterschiedlichen Fachressorts der Stadt Beckum zur Positionsbestimmung, aktuellen Planungen und Rahmenbedingungen durchgeführt. Hierbei wurden die bereits erarbeiteten Inhalte zur Bestandsanalyse auf den Prüfstand gestellt und wichtige Erkenntnisse für die Erarbeitung der Handlungsfelder und Entwicklungsziele abgeleitet.

Phase 2: Handlungsfelder, Entwicklungsziele und Rahmenplan

Aus den Analyseergebnissen sowie den Hinweisen aus der Verwaltungswerkstatt wurden vier spezifische Handlungsfelder abgeleitet, die die Entwicklung der Beckumer Innenstadt zukünftig wesentlich prägen werden und die Handlungserfordernisse widerspiegeln. Zu diesen Handlungsfeldern gehören jeweils konkrete Entwicklungsziele, die wiederum den Rahmen für die Entwicklung einzelner Maßnahmen geben.

Die erarbeiteten Handlungsfelder mit ihren Entwicklungszielen wurden dann im ersten Forum „Zukunft Innenstadt“ der interessierten Öffentlichkeit vorgestellt und mit dieser an vier Thementischen diskutiert und geschärft.

Die Gesamtsynthese aus den Analyseergebnissen, den Handlungsfeldern und Entwicklungszielen sowie Beteiligungsergebnissen sind in einem stadträumlichen Konzept zusammenfassend dargestellt. Es stellt die zukünftigen Maßnahmen ganzheitlich in einer Art „Zukunftsbild der Innenstadt Beckums“ für die kommenden 10 bis 15 Jahre dar. In diesem Konzept bleiben die Umsetzungsperspektive und -wahrscheinlichkeit einer Maßnahme zunächst unberücksichtigt.

Phase 3: Maßnahmen und Gebietskulisse

Darauf aufbauend wurde dann in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro und der Stadtverwaltung Beckum eine umsetzungsorientierte Gesamtmaßnahme für die kommenden fünf bis zehn Jahre – bestehend aus mehreren Einzelmaßnahmen – entsprechend der Förderrichtlinien Stadterneuerung des Landes Nordrhein-Westfalen 2023 definiert. In einem zweiten öffentlichen Forum „Zukunft Innenstadt“ wurden die Maßnahmen der Öffentlichkeit vorgestellt und diskutiert. Gleichzeitig fand eine Online-Beteiligung statt, wo Interessierte die Einzelmaßnahmen bewerten konnten.



Abb. 2 Verfahrensschema zum ISEK Beckum Innenstadt (2025) (Quelle: scheuven + wachten plus)

2 Ausgangslage – thematische Bestandsanalyse

Zu Beginn der Konzeptentwicklung wurden die verfügbaren Planunterlagen und die vorhandenen Untersuchungen der Stadt Beckum gesichtet, eine Ortsbegehung vorgenommen sowie die Ausgangslage und bestehende Situation für unterschiedliche Themenfelder analysiert: Bedeutung der Innenstadt zur Gesamtstadt, Öffentlicher Raum und Stadtgestalt, Grünräume und Wasser, Nutzungen und Alltagsorte, Verkehr und Mobilität. In all diesen Themen wird das Querschnittsthema Klimaanpassung und Klimaschutz aufgegriffen. Auf dieser Basis lassen sich in der Gesamtschau die Stärken und Schwächen beziehungsweise die Potenziale und Mängel der Innenstadt Beckums ableiten, die anschließend die Grundlage für die Handlungsfelder mit ihren Entwicklungszielen bildeten.

Im Folgenden werden nur die wesentlichen Ergebnisse der Bevölkerungssituation sowie der Stärken-Schwächen-Analyse dargestellt. Die thematischen Analysekarten sind als Anlage 1 dem ISEK beigelegt.

2.1 Demografische Entwicklung und Bedeutung der Innenstadt zur Gesamtstadt

Beckums Bevölkerungsentwicklung ist derzeit von zwei gegenläufigen Dynamiken geprägt: Während die natürliche Entwicklung (2022: -175 Personen) – also die Bilanz aus Geburten und Sterbefällen – seit Jahren negativ ist und der Alterungsdruck zunimmt, stabilisieren anhaltende Wanderungsgewinne (2022: +766) die Einwohnerzahl und führten zuletzt sogar zu Zuwächsen. Grund dafür sind insbesondere Zuzüge aus dem In- und Ausland. Der Anteil nichtdeutscher Zuzüge liegt dabei über den Vergleichswerten von Kreis und Land (im Mittel 2018–2022 waren 58,4 Prozent der Zuzüge und 53,3 Prozent der Fortzüge nichtdeutsch (NRW: 44,4 Prozent bzw. 35,5 Prozent)). (vergleiche IT.NRW 2024: 5ff)

Mit circa 3.900 Einwohnerinnen und Einwohnern beherbergt die erweiterte Innenstadt innerhalb des Untersuchungsgebiets (siehe Abbildung 1) insgesamt knapp über 10 Prozent der städtischen Gesamtbevölkerung von Beckum.

Stadtbereiche	Bevölkerung	Anteil in %
Altstadtkern	1.869	5,1
angrenzende Altstadtquartiere	2.009	5,5
Altstadtkern + angrenzende Altstadtquartiere	3.878	10,6
Beckum insgesamt	36.692	100

Abb. 3 Bevölkerung von Beckum nach Stadtbereichen (Quelle: Zensus 05.2022, Bearbeitung scheuvs + wachten plus)

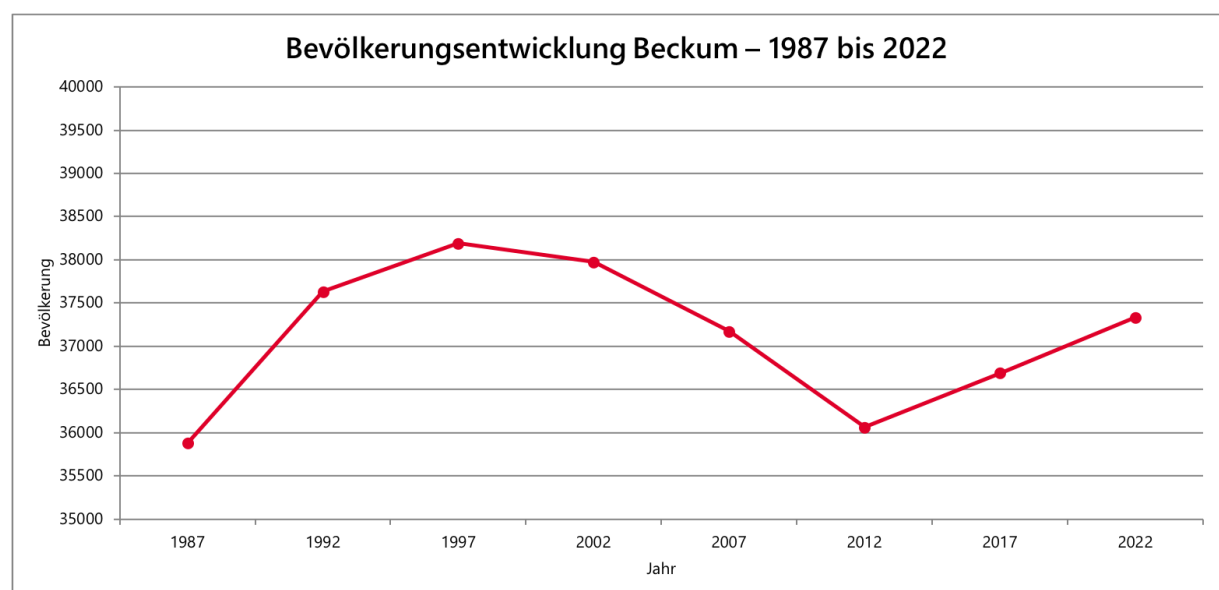


Abb. 4 Bevölkerungsentwicklung von Beckum 1987 bis 2022 (Zensuswerte 1987 - 2022) (Quelle: Stadt Beckum, Bearbeitung scheuvs + wachten plus)

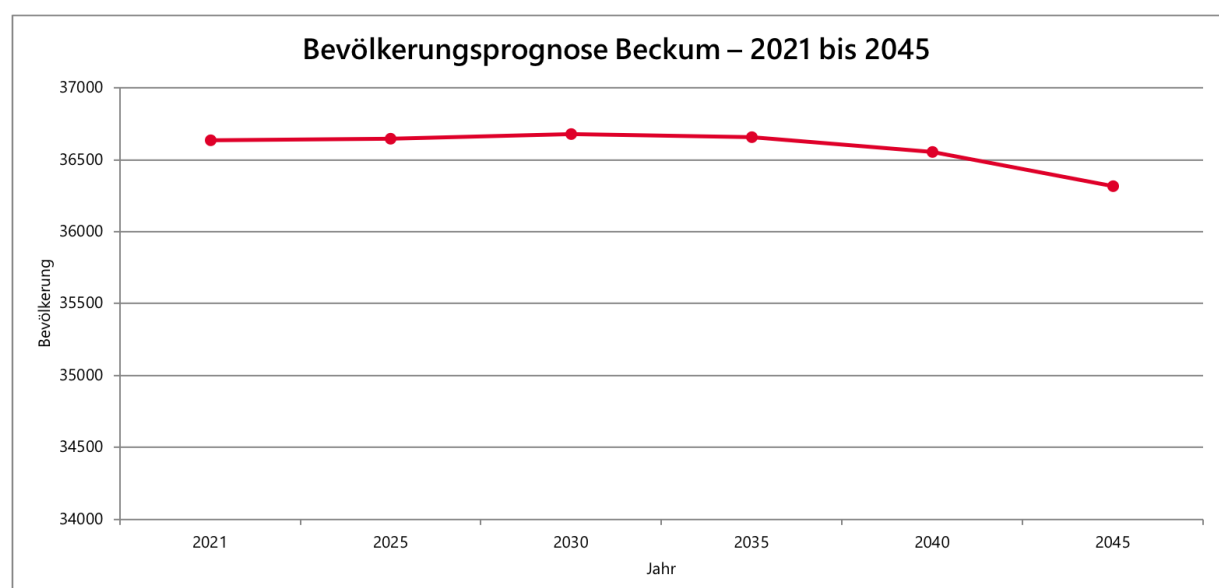


Abb. 5 Bevölkerungsprognose in Beckum 2021 bis 2045 (Quelle: IT.NRW – Vorausberechnung: 'Bevölkerungsentwicklung in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden NRW 2021–2050', Bearbeitung: scheuvs + wachten plus)

Der Altersaufbau in Beckum unterstreicht den demografischen Wandel: Der Anteil der 65-Jährigen und Älteren liegt über einem Fünftel (2022: 22,3 Prozent), während die 30- bis 40-Jährigen eine deutlich kleinere Kohorte bilden (2022: 12,5 Prozent). Der Anteil nichtdeutscher Staatsangehöriger an der Bevölkerung beträgt rund 15 Prozent (vergleiche IT.NRW 2024: 6).

Im innerstädtischen Vergleich zeigt sich eine differenzierte Struktur: Die Fläche der Innenstadt (Untersuchungsgebiet) ist absolut kleiner, weist aber einen anderen Schwerpunkt auf als die Gesamtstadt. Hier sind junge Erwachsene (25-39-Jährige) überdurchschnittlich präsent (2024: 782; 20,1 Prozent). Zugleich ist der Anteil sehr alter Menschen (75 Jahre und älter: 12,6 Prozent) höher, während Kinder (0–9 Jahre: 8,4 %) und die mittleren Erwerbsjahre (40–59 Jahre: 25,9 %) relativ schwächer vertreten sind (im Vergleich zum höheren Anteil dieser Gruppe in der Gesamtstadt).

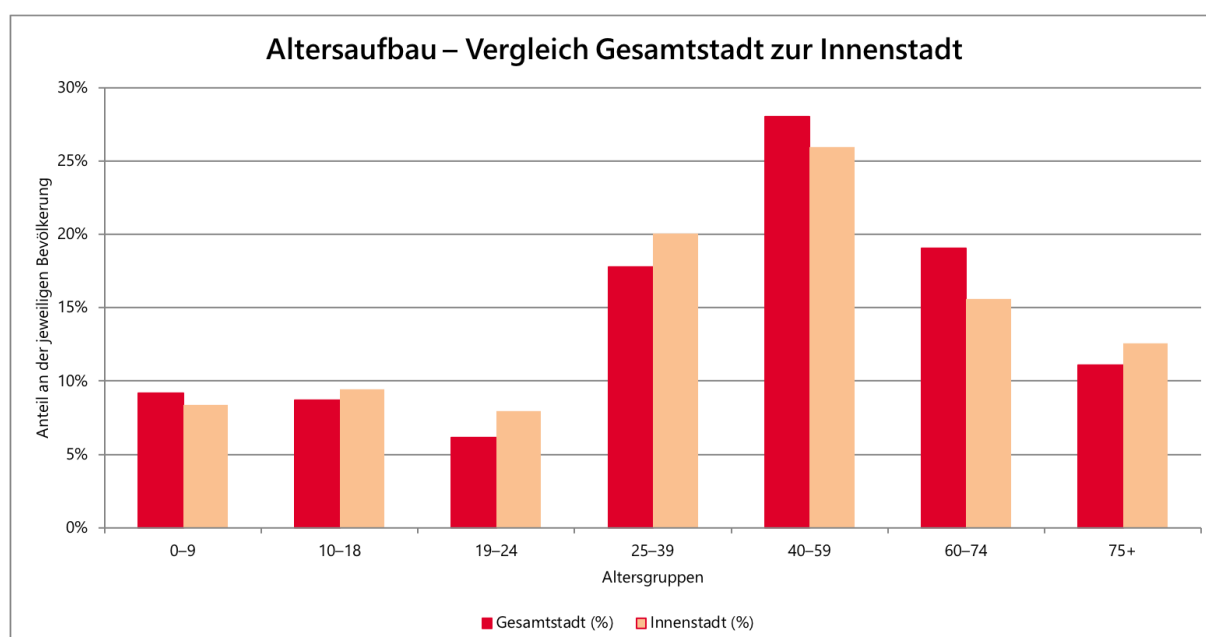


Abb. 6 Altersaufbau in Beckum im Vergleich Gesamtstadt zur Innenstadt (Quelle: Zensus 05.2022, Bearbeitung scheuven + wachen plus)

Die folgende Übersicht stellt anhand ausgewählter Kenndaten – wie Flächenanteil, Bevölkerungsanteil und Anzahl der Schülerinnen und Schüler – die besondere Bedeutung der Innenstadt im Verhältnis zur Gesamtstadt dar. Die schematischen Karten verdeutlichen dabei die Relation zwischen dem Betrachtungsraum Innenstadt und dem gesamten Stadtgebiet auf anschauliche Weise.



Steckbrief Betrachtungsraum Innenstadt:

Der Betrachtungsraum Innenstadt (rote Fläche) liegt zentral im Stadtgebiet Beckum (äußere Umrislinie). Er umfasst mit circa 126 Hektar 1,13 Prozent des Stadtgebiets.



Steckbrief Bevölkerung:

Mit circa 3.800 Bewohnerinnen und Bewohnern (2022) leben in der Innenstadt rund 11 Prozent der gesamten Beckumer Bevölkerung (rund 37.000). Die vergrößerte Fläche des Betrachtungsraums verdeutlicht die Relation.



Steckbrief Schulkinder:

Im Schuljahr 2024/2025 verzeichneten die allgemeinbildenden Schulen in Beckum rund 3.500 Schulkinder. Rund 50 Prozent (d.h. rund 1.700) besuchen eine Schule in der Innenstadt. Die vergrößerte Fläche des Betrachtungsraums verdeutlicht die Relation.

2.2 Ergebnisse der Stärken-Schwächen-Analyse

Die Beckumer Innenstadt hat sich in den vergangenen Jahren bereits deutlich weiterentwickelt. Zahlreiche bauliche, gestalterische und funktionale Maßnahmen haben dazu beigetragen, den öffentlichen Raum aufzuwerten und neue Impulse zu setzen. Zentraler Bestandteil dieser Entwicklungsperspektive ist es, sowohl die vorhandenen Chancen zu erkennen und zu nutzen als auch die bestehenden Mängel konsequent zu benennen und durch gezielte Maßnahmen sukzessive abzubauen.

Dabei ist insbesondere die Altstadt ein Bereich mit großem Entwicklungspotenzial. Ihre mittelalterliche Struktur verleiht ihr eine hohe städtebauliche Qualität, die jedoch bislang nur unzureichend sichtbar gemacht wird. Historische Gebäude sind oftmals nicht ausreichend inszeniert und bedürfen energetischer wie auch barrierefreier Sanierung, um langfristig erhalten und erlebbar gemacht zu werden.

Zusammenfassung „Fachbeitrag Immobilien“

Der Fachbeitrag Immobilien (DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH 2025) analysiert umfassend den Gebäudebestand der Beckumer Innenstadt, gibt Empfehlungen zur operativen Herangehensweise an die Problemlagen und zeigt die zur Verfügung stehenden Instrumente auf.

Die Analyse des Fachbeitrags "Immobilien" zeigt einen umfassenden Sanierungsbedarf und teils erhebliche Schwächen in der Bausubstanz und Funktionalität auf.

Ein allgemeiner Sanierungsbedarf ist im gesamten Stadtkern Beckums zu verzeichnen. Dies betrifft insbesondere die historischen Gebäude, die den heutigen energetischen Anforderungen nicht mehr gerecht werden. Optische Mängel, wie Schäden an Fassaden, Putzablösungen und nicht stimmige Erdgeschossgestaltungen, sind ebenfalls weit verbreitet.

- **Zentrale Hauptachsen (Nord-, West- und Oststraße):** Hier besteht ein besonders hoher Bedarf an energetischer Sanierung, oft verbunden mit einem Bedarf an optischer Aufwertung. Viele reich verzierte Putzfassaden weisen Substanzverluste auf.
- **Süd- und Ostwall:** Die Reihenhäuser in diesem Bereich wirken oft vernachlässigt oder verlassen. Hier gibt es einen hohen Sanierungsbedarf an der Putzsubstanz und der energetischen Ausstattung.
- **Markt- und Kirchplatz:** Auch der historische Gebäudebestand rund um den Marktplatz, einschließlich denkmalprägender Fachwerkgebäude, weist einen deutlichen Instandsetzungsbedarf auf.
- **Antoniusstraße:** Trotz der ursprünglich hohen gestalterischen Qualität befinden sich die Gebäude in einem stark vernachlässigten Zustand.

Die sich aus der Analyse ergebenden Substanz- und Funktionsschwächen können dem Fachbeitrag Immobilien entnommen werden.

Eine bedeutende Rolle in der städtischen Infrastruktur spielt der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB), der als wichtiger Verteilerknoten für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Besucherinnen und Besucher fungiert. Zukünftig soll die Wegeverbindung zwischen ZOB und Altstadt gestärkt werden, um die Vernetzung der Stadtbereiche zu verbessern. Entlang dieser Achse liegt der Marienplatz – ein städtebaulich wichtiger Grünraum, der derzeit jedoch durch den umliegenden Verkehr stark beeinträchtigt wird und kaum Aufenthaltsqualität bietet. Durch eine Umstrukturierung des Verkehrs am Knotenpunkt Sternstraße – Nordstraße – Alleestraße soll der Platz gestärkt und der nördliche Stadteingang insgesamt aufgewertet werden.

Auch die östlichen und südlichen Stadteingänge werden derzeit von großflächigen Stellplatzanlagen dominiert, die den Anforderungen an einen attraktiven Stadteingang nicht gerecht werden. Ziel sollte es sein, einen Teil dieser Flächen für grüne, qualitätsvolle Aufenthaltsräume umzunutzen und so den Charakter dieser Bereiche deutlich zu verbessern.

In funktionaler Hinsicht steht insbesondere die Fußgängerzone mit West- und Nordstraße vor großen Herausforderungen. Hier haben sich in den letzten Jahren zunehmend Leerstände entwickelt. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, ist ein neues funktionales Profil gefragt, das eine stärkere Nutzungsdurchmischung abseits des klassischen Einzelhandels vorsieht und mehr alltägliche, wohnungsnah Angebote integriert. Die Weststraße weist im Gegensatz zur Nordstraße noch einen vergleichsweise hohen Anteil an inhabergeführten Geschäften auf, was die innerstädtische Qualität unterstreicht. Dennoch mangelt es auch hier an einem klaren Profil, und auch in diesem Bereich nehmen die Leerstände zu. Besonders das Woolworth-Gebäude als großflächiger Einzelhandel bedarf eines gezielten Konzepts, um einer langfristigen Leerstandsproblematik und einem Trading-Down-Effekt vorzubeugen.

Datum	Anzahl Leerstände	Anzahl Geschäfte	Anteil Leerstand in %	Fläche Leerstand in m ²	Gesamtnutzfläche in m ²	Flächenanteil Leerstand
05/2023	27	265	10,19	4.142	50.305	2,81
11/2023	23	265	8,68	4.086	50.295	8,12
05/2024	23	265	8,68	3.871	50.295	7,7
11/2024	28	265	10,57	4.311	50.335	8,56

Abb. 7 Leerstände (Quelle: Innenstadtmanagement, Bearbeitung scheuven + wachen plus)

Ein bedeutender Standortfaktor für die Innenstadt ist die angrenzende Wohnnutzung sowie die hohe Dichte an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen. Diese führen zu einer starken Nachfrage nach alltäglichen Nutzungen und Aufenthaltsqualitäten im Stadtraum und bilden damit eine wichtige Grundlage für die Lebendigkeit und Frequenz in der Altstadt.

Im nordöstlichen Bereich der Innenstadt befinden sich zahlreiche kulturelle und soziale Einrichtungen wie das Mütterzentrum, das E-Werk, das Filou e.V. oder die VHS. Diese Einrichtungen sind wichtige Bausteine für das soziale und kulturelle Leben in Beckum. Sie sollen künftig stärker über Wegeverbindungen in die Altstadt eingebunden sowie in ihrer institutionellen Zusammenarbeit gestärkt werden.

Ein bedeutendes landschaftliches Potenzial stellt der Werse-Grünzug mit Bachlauf dar, der vom Südosten bis zum Südwesten der Innenstadt verläuft. Er bietet bereits eine hohe Attraktivität für den Fuß- und Radverkehr. Dennoch fehlt es an Aufenthaltsqualitäten sowie Spiel- und Sportangeboten. Auch die Nähe zum Wasser sollte stärker erlebbar gemacht werden. Der angrenzende Westpark mit Westteich ergänzt diesen Grünzug als wichtige innerstädtische Erholungsfläche.

Gleichzeitig zeigt sich, dass die Beckumer Innenstadt insgesamt stark versiegelt ist und nur über wenige grüne Rückzugsräume verfügt. Die Folgen des Klimawandels – insbesondere die zunehmende Überhitzung innerstädtischer Bereiche – machen eine klimawirksame Gestaltung dringend erforderlich. Eine umfassende Begrünung, Verschattungsmaßnahmen sowie die Schaffung neuer Aufenthaltsräume sind entscheidende Schritte zur Klimaanpassung.

Die Umgestaltung des Marktplatzes sowie des Kirchplatzes St. Stephanus haben diesen zentralen Stadtraum deutlich aufgewertet. Weitere städtebauliche Aufwertungen im Bereich des Marktplatzes (Sütfeldhaus, Gebäude Markt 1 und 2) können zur weiteren Belebung der Innenstadt beitragen. In diesem Zusammenhang ist auch der Übergang zwischen Markt, Kirchplatz und Stadtbibliothek entlang der Clemens-August-Straße neu zu denken, um eine durchgängige städtebauliche Qualität und bessere Verknüpfung der innerstädtischen Räume zu gewährleisten.

Insgesamt zeigt sich, dass die Beckumer Innenstadt über vielfältige Potenziale verfügt, die eine nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklung ermöglichen. Gleichzeitig bestehen weiterhin strukturelle, funktionale und bauliche Herausforderungen, die es gezielt zu bearbeiten gilt. Nur so kann die Innenstadt langfristig als attraktiver, lebendiger und lebenswerter Ort für alle gesichert und gestärkt werden.

3 Handlungsfelder und Entwicklungsziele

Aus der thematisch gegliederten Stärken-Schwächen-Analyse sowie den Ergebnissen der Verwaltungswerkstatt wurden die wesentlichen Zukunftsthemen (Handlungsfelder) und Zielstellungen für die Beckumer Innenstadt abgeleitet. Insgesamt wurden vier zentrale Handlungsfelder mit mehreren Zielstellungen identifiziert und formuliert. Diese bilden die Grundlage für die darauffolgende Ableitung von konkreten Maßnahmen, mit denen die jeweiligen Ziele erreicht werden sollen.



3.1 Beckums Innenstadt: lebendig, attraktiv und alltagstauglich

Die Beckumer Innenstadt soll sich zu einer barrierearmen/-freien, funktional gemischten sowie gestalterisch qualitätvollen Innenstadt entwickeln, die den Anforderungen unterschiedlicher Nutzergruppen gerecht wird. In den Teilräumen der Innenstadt, insbesondere an Nord-, West- und Oststraße, dominiert derzeit noch der Einzelhandel. Aufgrund zunehmender Leerstände besteht hier Handlungsbedarf sowohl im Hinblick auf das Nutzungsprofil als auch auf die stadträumliche Gestaltung. In diesem Zusammenhang ist auch die funktionale Aufwertung der Erdgeschosszonen von zentraler Bedeutung, um eine vielfältige Nutzung zu fördern, das wohnortnahe Versorgungsangebot zu sichern und Leerstände nachhaltig zu reduzieren.

In den umliegenden Innenstadtquartieren überwiegt das Wohnen. Der gezielte Ausbau attraktiver Wohnangebote – insbesondere im Altstadtkern, etwa für gemeinschaftliches Wohnen – soll zur sozialen Durchmischung und Belebung des Stadtkerns beitragen. Gleichzeitig rückt die Gestaltung der Innenstadt als Ort der Begegnung, Erholung und Bewegung stärker in den Fokus. Spiel-, Sport- und Freizeitangebote sowie Ruhezonen sollen den öffentlichen Raum funktional ergänzen und zu einer höheren Aufenthaltsqualität beitragen.

Darüber hinaus bestehen auf dem Marktplatz und entlang stark frequentierter Wegebeziehungen Potenziale für konsumfreie, öffentliche Aufenthaltsbereiche. Eine gezielte Gestaltung und Nutzungssteuerung soll zudem der Entstehung von Angsträumen entgegenwirken und so die subjektive wie objektive Sicherheit im Stadtraum erhöhen.

Entwicklungsziele:

- Die Innenstadt bietet barrierefreie und konsumfreie Aufenthaltsorte, insbesondere in zentralen Bereichen wie dem Marktplatz und an beliebten Wegen, die für alle Nutzergruppen zugänglich und einladend sind.
- Unterschiedliche Teilbereiche der Innenstadt entwickeln ein eigenständiges Profil, das zur Stärkung ihres individuellen Charakters und Images beiträgt.

- Die Erdgeschosszonen, besonders in der Nord- und Weststraße, sind vielfältig und lebendig gestaltet, sodass sie den Alltag der Menschen bereichern und Leerstände reduziert werden.
- Beckums Innenstadt ist ein kultureller und touristischer Anziehungspunkt, der durch ein vielseitiges Angebot und eine enge Vernetzung der Einrichtungen belebt wird.
- Beckums Innenstadt bietet attraktive Wohnangebote für alle Nutzergruppen, die gemeinschaftliches Wohnen fördern.
- Die alltägliche Versorgung in der Innenstadt ist bedarfsgerecht und dem Wohnumfeld entsprechend, sodass alle notwendigen Angebote für den Alltag fußläufig erreichbar sind.
- Die Innenstadt bietet diverse Freiräume, Spiel- und Sportmöglichkeiten für alle Nutzergruppen, die den öffentlichen Raum aktiv erlebbar machen.
- Orte der Ruhe und Erholung sind integriert, um den Innenstadtbereich als attraktiven Aufenthaltsort zu stärken.
- Angsträume werden vermieden, indem die Gestaltung und Nutzung öffentlicher Räume Sicherheit und Aufenthaltsqualität fördern.

3.2 Beckums Innenstadt: grün und klimafreundlich

Beckums Innenstadt soll im Zuge der Innenstadtentwicklung gezielt klimaresilient gestaltet und an die Herausforderungen des Klimawandels angepasst werden. Trotz – beziehungsweise gerade wegen – ihrer historischen Stadtgestalt kann und soll auch die Innenstadt Beckums einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung leisten. Aufgrund der dichten, historischen Bebauung in der Altstadt sind nur wenige Grünflächen vorhanden, wodurch dieser Bereich derzeit als große Hitzeinsel wirkt. Ein zentrales Ziel ist daher die Stärkung des Stadtgrüns im historischen Stadtraum, um Hitzeinseln zu reduzieren und die Aufenthaltsqualität zu verbessern.

Insbesondere großflächige versiegelte Bereiche – wie Parkplatzareale an den Altstadteingängen – sollen zugunsten von Begrünung und klima-freundlicher Mobilität umgestaltet werden. Mit dem innerstädtischen Werse-Grünzug verfügt die Stadt Beckum über ein bedeutendes grünes Potenzial in unmittelbarer Nähe zur Altstadt. Diese grünen und blauen Infrastrukturen gilt es angesichts der zunehmenden klimatischen Belastungen zu sichern und aufzuwerten, um Naturerleben, Erholung, Freizeitnutzung und Klimaschutz stärker miteinander zu verbinden.

Auch im Bereich Bauen und Sanieren wird Klimaschutz gezielt mitgedacht: Neubauten sollen ressourcenschonend errichtet und Bestandsgebäude möglichst CO₂-arm saniert werden.

Entwicklungsziele:

- Beckums Innenstadt wird durch mehr Stadtgrün im historischen Stadtraum klimaresilienter gestaltet und Hitzeinseln werden reduziert.
- Der Werse-Grünzug wird als innerstädtischer Erholungsraum aufgewertet, um Aufenthalt, Natur, Freizeit und Klimaschutz zu verbinden.

- Versiegelte Flächen werden nach Möglichkeit zugunsten von Begrünung und klimafreundlicher Mobilität reduziert.
- Bestehende grüne und blaue Infrastrukturen werden gesichert und weiterentwickelt, um die ökologische Vielfalt und Lebensqualität in der Innenstadt zu stärken.
- CO₂-Emissionen beim Bauen werden minimiert, indem Neubauten ressourcenschonend errichtet und Bestandsgebäude klimafreundlich saniert werden.

3.3 Beckums Innenstadt: erreichbar und vernetzt

Die aktuelle Mobilitätswende führt zu veränderten Mobilitätsbedürfnissen sowie zu Anpassungen in Verkehrsnetzen, -formen und -angeboten. Diese Entwicklungen eröffnen auch für die Beckumer Innenstadt neue Umgestaltungs- und Umnutzungspotenziale, die einen wichtigen Beitrag zur klima- und umweltgerechten Stadtentwicklung leisten können. Ziel ist es, die Innenstadt weiterhin als gut erreichbares Zentrum für Stadt und Region zu erhalten – für alle Verkehrsteilnehmenden, ob zu Fuß, mit dem Fahrrad, dem Auto oder dem öffentlichen Nahverkehr – und sie gleichzeitig zukunftsfähig weiterzuentwickeln.

Ein besonderer Fokus liegt dabei auf dem gezielten Ausbau sicherer und komfortabler Radverkehrsanlagen sowie der Stärkung der Fußwegeverbindungen, insbesondere zwischen dem Busbahnhof und der Innenstadt. Parallel dazu soll der öffentliche Personennahverkehr klimafreundlicher gestaltet und besser mit der Innenstadt vernetzt werden, um die Attraktivität umweltfreundlicher Mobilitätsangebote insgesamt zu erhöhen.

Die Eingangsbereiche der Altstadt, die derzeit durch großflächige Stellplatzanlagen geprägt sind, bieten Potenzial für städtebauliche Aufwertungen und eine verkehrliche Neuordnung. Ziel ist es, dort Aufenthaltsqualitäten zu schaffen und nachhaltige Mobilitätsangebote stärker in den städtischen Raum zu integrieren. Eine zentrale Rolle nimmt dabei die Fußgängerzone ein: Als Herzstück der Innenstadt ist sie ein stark frequentierter Ort des Handels, der Begegnung und des öffentlichen Lebens. Aufgrund ihrer hohen Bedeutung für Nahversorgung und städtisches Miteinander soll dieser Bereich gezielt weiterentwickelt werden – insbesondere im Hinblick auf Aufenthaltsqualität, Erreichbarkeit und gestalterische Aufwertung.

Entwicklungsziele:

- Die Beckumer Innenstadt bleibt für alle Verkehrsteilnehmenden aus Stadt und Region gut erreichbar.
- Radverkehrsanlagen werden optimiert, um eine sichere und komfortable Erreichbarkeit der Innenstadt mit dem Fahrrad zu gewährleisten.
- Der ÖPNV wird klimafreundlicher gestaltet und besser mit der Innenstadt vernetzt.
- Die Eingangsbereiche der Altstadt werden aufgewertet und verkehrlich neu geordnet, um eine einladende und gut erreichbare Innenstadt zu schaffen.
- Die Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Busbahnhof und der Innenstadt wird für den Rad- und Fußverkehr gestärkt.
- Die Aufenthaltsqualität in der Fußgängerzone als verkehrsfreier Raum wird weiter gesteigert.

3.4 Beckums Innenstadt: sozio-kulturell und ko-produktiv

Beckums Innenstadt soll sich zu einem lebendigen Ort der Mitgestaltung, des Austauschs und der kulturellen Vielfalt entwickeln. Dabei wird die Innenstadtentwicklung als Gemeinschaftsaufgabe verstanden, die in enger Zusammenarbeit mit Bürgerinnen und Bürgern sowie Akteurinnen und Akteuren aus Kultur, Sozialem und Wirtschaft vorangetrieben wird. Ziel ist es, stabile Netzwerke zu fördern, den Dialog zwischen verschiedenen Trägerschaften – insbesondere im Sozialbereich – zu intensivieren und so soziale Teilhabe sowie ein vielfältiges Kulturleben zu stärken.

Bereits heute finden sich in der Beckumer Innenstadt zahlreiche soziale und kulturelle Einrichtungen wie das E-Werk, das Filou e.V., das Mütterzentrum oder die Volkshochschule, die wertvolle Beiträge zu Freizeitgestaltung, kulturellem Leben und generationsübergreifendem Austausch leisten. Diese niedrigschwelligen, multifunktionalen Begegnungsräume ermöglichen die Vernetzung unterschiedlicher sozialer Gruppen – von Familien über Jugendliche bis hin zu Seniorinnen und Senioren. Die Zusammenarbeit zwischen diesen sozio-kulturellen Akteuren soll langfristig verstetigt werden, um bestehende Synergien besser zu nutzen und gemeinsame Initiativen zu fördern.

Das Innenstadtmanagement hat in Beckum bereits Tradition und soll gezielt weiter gestärkt werden, um als zentrale Schnittstelle für eine ko-produktive Stadtentwicklung zu wirken. Ergänzend sollen digitale Angebote sowie das Stadtmarketing ausgebaut werden, um Information, Sichtbarkeit und Identifikation mit der Beckumer Innenstadt zu fördern und eine aktive Mitwirkung der Stadtgesellschaft zu ermöglichen.

Entwicklungsziele:

- Die Entwicklung der Innenstadt wird als gemeinsame Aufgabe von Stadt, Bürgern, Kultur- und Wirtschaftstreibenden aktiv vorangetrieben.
- Der Austausch zwischen sozio-kulturellen und kulturellen Akteuren wird intensiviert und verstetigt, um Synergien zu nutzen und ein lebendiges und vielfältiges Kulturleben zu fördern.
- Der Austausch zwischen den Trägerschaften des „Sozialbandes“ am nördlichen und östlichen Innenstadtrand wird gestärkt und intensiviert.
- Niederschwellige und multifunktionale Begegnungsräume entstehen, die den Austausch zwischen verschiedenen Zielgruppen – Familien, Kinder, Jugendliche, Senioren – ermöglichen.
- Digitale Angebote und Lösungen werden ausgebaut, um das Stadtmarketing zu stärken und Informationen zur Beckumer Kultur- und Veranstaltungsszene besser zugänglich zu machen.
- Das Innenstadtmanagement wird gezielt gestärkt, um als zentraler Motor einer ko-produktiven Stadtentwicklung zu wirken.

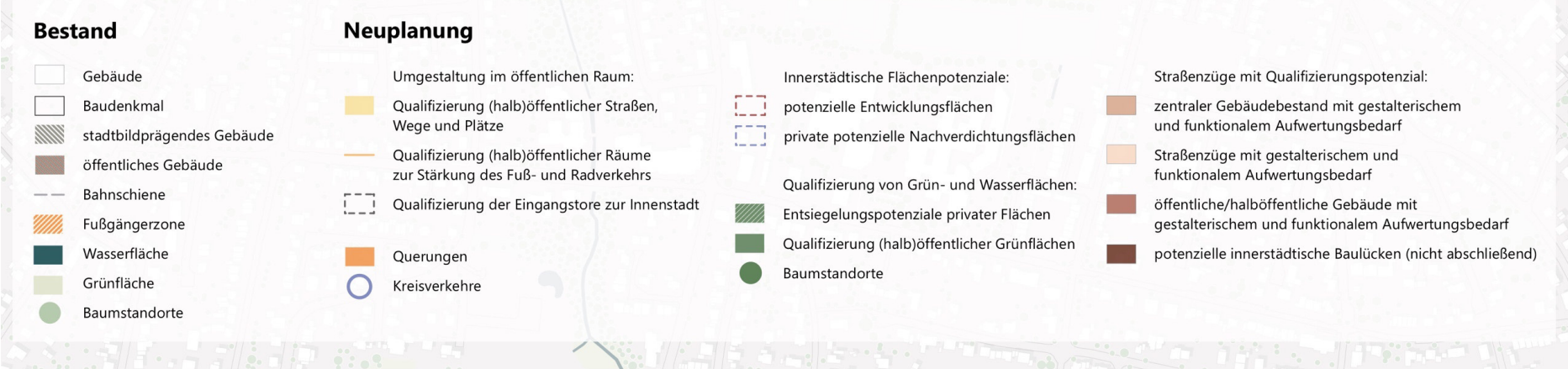
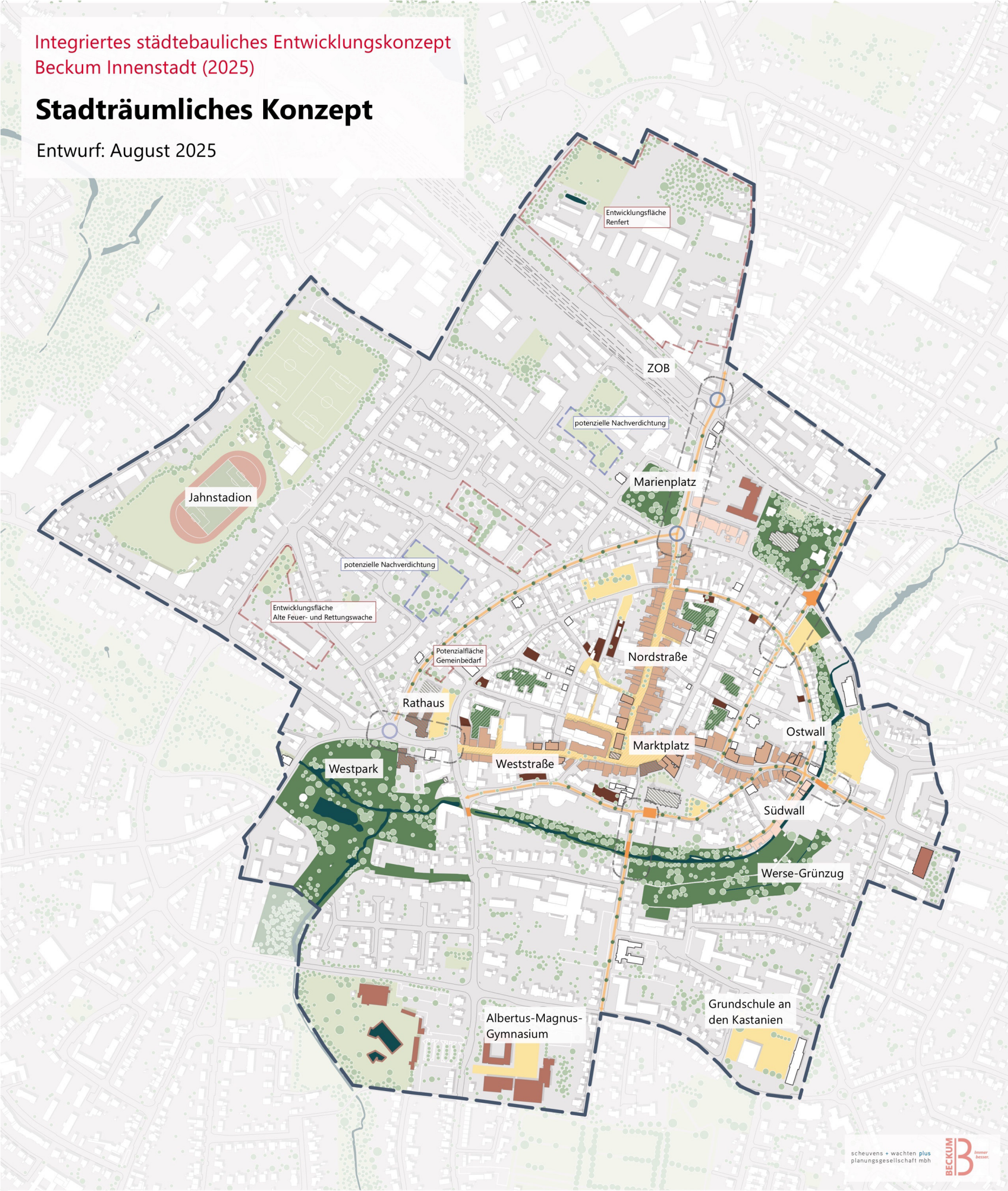
3.5 Stadträumliches Konzept

Aus der Bestandsanalyse, den herausgearbeiteten Potentialen und Mängeln, der Definition von Handlungsfeldern und Entwicklungszielen sowie aus den Ergebnissen der durchgeführten Beteiligungsformate (Verwaltungsworkshop und Foren „Zukunft Innenstadt Beckum“) wurde ein stadträumliches Konzept als Vision für einen Zeithorizont von 15 Jahren erarbeitet. Dieser ermöglicht einen ganzheitlichen und integrierten Blick auf eine städtebaulich wünschenswerte Innenstadtentwicklung. Unberücksichtigt hierbei blieb zunächst die Umsetzbarkeit einzelner Bausteine. Mit dem Konzept soll verdeutlicht werden, dass die Stadt Beckum bei der Entwicklung der Innenstadt eine langfristige Strategie verfolgt. So kann das Konzept beispielsweise auch die Förderchancen für Maßnahmen erhöhen, die aus anderen Förderprogrammen von Bund und Land gefördert werden könnten und die eben nicht Teil des Maßnahmenpakets zur Städtebauförderung (siehe Kapitel 4.1) sind. Das stadträumliche Konzept kann auch als Entscheidungshilfe für mögliche Flächenankäufe hinzugezogen werden. Das Konzept ist flexibel gestaltet und lässt Raum für die Anpassung an veränderte Zielsetzungen.

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
Beckum Innenstadt (2025)

Stadträumliches Konzept

Entwurf: August 2025



4 Maßnahmenübersicht

Aus dem stadträumlichen Konzept wurde im Sinne der neuen Förderrichtlinien Stadterneuerung NRW (2023) ein kompaktes und umsetzbares Maßnahmenpaket für die kommenden 7 bis 10 Jahre definiert. Das Land NRW hat die Kommunen mit den neuen Förderrichtlinien dazu aufgefordert, nur Maßnahmen in eine neue Gesamtmaßnahme zur Städtebauförderung aufzunehmen, die eine hohe Umsetzungswahrscheinlichkeit erwarten lassen. Kostenintensive Investitionsmaßnahmen (mindestens 2 pro Gesamtmaßnahme) sind dabei als Kernmaßnahmen zu definieren und bereits zum Erstantrag in einen bestimmten Planungsstand zu bringen.

Zur Konkretisierung des Handlungsprogramms werden nachfolgend die Maßnahmen entsprechend der vier Handlungsfelder aufgelistet, in einem Maßnahmenplan dargestellt (Kapitel 4.2), in einer Übersichtstabelle (Maßnahmenliste, Kapitel 4.3) zusammengefasst sowie in einzelnen Maßnahmenblättern ausführlich beschrieben (siehe Anhang). Es wird darauf hingewiesen, dass einzelne Maßnahmen auch anderen Handlungsfeldern hätten zugewiesen werden können. In den Maßnahmenblättern wird jedoch ersichtlich, welche Ziele (auch aus anderen Handlungsfeldern) erreicht werden sollen.

4.1 Die Maßnahmen in den Handlungsfeldern

Handlungsfeld 1- Beckums Innenstadt: lebendig, attraktiv und alltagstauglich

- 1 Impulsprogramm Stadtsanierung privater Grundstücks- und Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer: Erneuern, Begrünen, Entsiegeln.
 - 1.1 Beratung und Begleitung von Modernisierungsmaßnahmen privater Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer (Implementierung eines Sanierungsmanagements)
 - 1.2 Neuauflage Haus- und Hofflächenprogramm, auch unter Berücksichtigung von Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen
 - 1.3 Durchführung von (baulichen) Maßnahmen zur Wiederherstellung der Modernisierungsfähigkeit des denkmalgeschützten Gebäudes Markt 4 (Sütfeldhaus)
- 2 Dialogprozess zur Baukultur in der Beckumer Innenstadt
Extern begleiteter Prozess zur Identifizierung von Handlungsbedarfen und daraus abgeleiteten Maßnahmen zur qualitätvollen Innenstadtgestaltung
- 3 Initiative für eine sichere Innenstadt unter besonderer Berücksichtigung baulicher Maßnahmen
 - 3.1 Konzept zur Umsetzung von baulichen Maßnahmen zur Steigerung der Sicherheit in der Innenstadt
 - 3.2 Bauliche Umsetzung von Maßnahmen zur Steigerung der Sicherheit in der Innenstadt

Handlungsfeld 2 – Beckums Innenstadt: grün und klimafreundlich

- 4 Entwicklung des innerstädtischen Wersegrünzugs als innerstädtischer Freizeit- und Naherholungsbereich unter Berücksichtigung von Aspekten der Klimaanpassung / des Klimaschutzes
Entwicklung Wersegrünzug in Bauabschnitten (**Kernmaßnahme 2. Bauabschnitt**)
- 5 Identifikation von innerstädtischen Orten zur klimagerechten Aufwertung: Entsiegelung, Stadtmobiliar und Angebote für Freizeit und Bewegung
 - 5.1 Konzept zur Identifikation von Orten zur klima- und nutzungsgerechten Aufwertung innerstädtischer Orte
 - 5.2 Klima- und nutzungsgerechte Aufwertung innerstädtischer Orte

Handlungsfeld 3 – Beckums Innenstadt: vernetzt und erreichbar

- 6 Schaffung eines innerstädtischen Fahrradrings: Umgestaltung von Ostwall, Südwall und Mühlenstraße als Fahrradstraßen
 - 6.1 Umgestaltung des Ostwalls als Fahrradstraße
 - 6.2 Umbau der Straße Südwall als Fahrradstraße inkl. Mühlenstraße

Handlungsfeld 4 – Beckums Innenstadt: sozio-kulturell und ko-produktiv

- 7 Etablierung Gebäude Markt 1 / 2 als Ort für Kunst, Kultur, Geschichte und Tourismus
Umsetzung der Umnutzung des Gebäudes Markt 1/2 als sozio-kulturelles Kraftzentrum (**Kernmaßnahme**)
- 8 Förderung der Vernetzung und Zusammenarbeit der innerstädtischen Akteure: Öffentlichkeitsarbeit und Verfügungsfonds für mehr Miteinander
 - 8.1 Öffentlichkeitsarbeit
 - 8.2 Verfügungsfonds zur aktiven Mitwirkung der Bewohnerschaft
 - 8.3 Verfügungsfonds zur Stärkung von Zentren
 - 8.4 Unterstützungsleistungen externes Innenstadtmanagement

4.2 Maßnahmenplan

Im Maßnahmenplan werden die angestrebten Projekte räumlich verortet und symbolhaft abgegrenzt. Die vier Handlungsfelder werden farblich differenziert dargestellt. Einzelne Maßnahmen sind nicht im Maßnahmenplan erkennbar, da sie keinen räumlichen Bezug aufweisen. Dies betrifft insbesondere die Kommunikationsmaßnahmen im Handlungsfeld 4. Gegebenenfalls ergeben sich Verschiebungen der dargestellten Untersuchungsräume aufgrund ihrer funktionellen oder inhaltlichen Erfordernisse.

4.3 Maßnahmenliste

Die Maßnahmenliste beinhaltet eine übersichtliche Darstellung der angestrebten Maßnahmen in unterschiedlichen Kategorien. Es wird unterschieden zwischen „Umsetzungshorizont“, „Projektbeteiligte“ und „geschätzte Kosten“.

Umsetzungshorizont

Für alle Maßnahmen der Tabelle wurde ein ungefährender Umsetzungshorizont eingeschätzt. Hierbei wird unterschieden in:

kurzfristig (ca. 2025-2028): Maßnahmen, die bereits initiiert sind, für die bereits Vorplanungen, politische Beschlüsse oder ähnliches vorliegen oder die eine eher kurzfristige Umsetzungsperspektive haben.

mittelfristig (ca. 2029-2033): Maßnahmen mit einer mittelfristigen Umsetzungsperspektive bedürfen umfangreicheren Vorarbeiten und/oder sind verknüpft mit anderen für eine Umsetzung nötigen und noch nicht vorliegenden Voraussetzungen.

langfristig (ab 2034): Bei langfristigen Maßnahmen mit einer stärker zukunftsgerichteten Entwicklung ist mit der Initiierung bzw. Umsetzung des Projektes erst ab dem Jahr 2034 oder später zu rechnen. Gegebenenfalls müssen dann Anpassungen an neue Entwicklungen oder eine neue Konkretisierung der Maßnahmeninhalte erfolgen.

Projektbeteiligte

Zu den einzelnen Vorhaben wurde eingeschätzt, welche potentiellen Projektbeteiligten bei einer Umsetzung der jeweiligen Maßnahme einbezogen werden könnten. Hierbei wird zwischen der Trägerschaft durch die Stadt Beckum, weiteren öffentlichen Trägerinnen und Trägern (wie z. B. Kirchen, Schulen, ...) oder privaten Trägerinnen und Trägern unterschieden.

Geschätzte Kosten

Die in der Maßnahmenliste genannten Kosten sind überwiegend grobe Schätzungen. Sie können sich im Zuge der konkreten Maßnahmenplanung noch verändern. Die Übersicht bietet jedoch einen ersten Kostenrahmen für die geplante Gesamtmaßnahme und ist für den Erstantrag zur Städtebauförderung notwendig. Mit dem Fortschritt der Planung können die Kosten bis zum ersten Fortsetzungsantrag weiter präzisiert werden.

Maßn.-Nr.			Handlungsfeld- und Maßnahmenbezeichnung			Umsetzungs- horizont			Projektbeteiligte			Grobkosten
						kurzfristig 2025-2028	mittelfristig 2029-2033	langfristig ab 2034	Stadt Beckum	weitere öffentliche Trägerinnen und Träger	private Trägerinnen und Träger	
Beckums Innenstadt: lebendig, attraktiv und alltagstauglich												
Impulsprogramm Stadtanierung privater Grundstücks- und Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer: Erneuern, Begrünen, Entsiegeln.												
1	1.1	Beratung und Begleitung von Modernisierungsmaßnahmen privater Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer (Implementierung eines Sanierungsmanagements)	•			•						150.000 €
2	1.2	Neuauflage Haus- und Hofflächenprogramm, auch unter Berücksichtigung von Entsieglungs- und Begrünungsmaßnahmen	•			•				•		250.000 €
3	1.3	Durchführung von (baulichen) Maßnahmen zur Wiederherstellung der Modernisierungsfähigkeit des denkmalgeschützten Gebäudes Markt 4 (Sütfeldhaus)		•		•						1.000.000 €
Dialogprozess zur Baukultur in der Beckumer Innenstadt												
4	2	Extern begleiteter Prozess zur Identifizierung von Handlungsbedarfen und daraus abgeleiteten Maßnahmen zur qualitätvollen Innenstadtgestaltung	•			•						30.000 €
Initiative für eine sichere Innenstadt unter besonderer Berücksichtigung baulicher Maßnahmen												
5	3.1	Konzept zur Umsetzung von baulichen Maßnahmen zur Steigerung der Sicherheit in der Innenstadt	•			•						10.500 €
6	3.2	Bauliche Umsetzung von Maßnahmen zur Steigerung der Sicherheit in der Innenstadt	•	•		•						100.000 €
Beckums Innenstadt: grün und klimafreundlich												
Entwicklung des innerstädtischen Wersegrünzugs als innerstädtischer Freizeit- und Naherholungsbereich unter Berücksichtigung von Aspekten der Klimaanpassung / des Klimaschutzes in Bauabschnitten (Kernmaßnahme)												
7	4	Entwicklung Wersegrünzug in Bauabschnitten	•	•	•	•						3.840.000 €
Identifikation von innerstädtischen Orten zur klimagerechten Aufwertung: Entsiegelung, Stadtmobiliar und Angebote für Freizeit und Bewegung												
8	5.1	Konzept zur Identifikation von innerstädtischen Orten zur klima- und nutzungsgerechten Aufwertung innerstädtischer Orte	•			•						30.000 €
9	5.2	Klima- und nutzungsgerechte Aufwertung innerstädtischer Orte		•	•	•						750.000 €
Beckums Innenstadt: vernetzt und erreichbar												
Schaffung eines innerstädtischen Fahrradrings: Umgestaltung von Ostwall, Südwall und Mühlenstraße als Fahrradstraßen												
10	6.1	Umgestaltung des Ostwalls als Fahrradstraße	•	•		•						56.000 €
11	6.2	Umbau der Straße Südwall als Fahrradstraße inkl. Mühlenstraße		•	•	•						470.000 €
Beckums Innenstadt: sozio-kulturell und ko-produktiv												
Etablierung Gebäude Markt 1 / 2 als Ort für Kunst, Kultur, Geschichte und Tourismus (Kernmaßnahme)												
12	7	Umsetzung der Umnutzung des Gebäudes Markt 1 / 2 als sozio-kulturelles Kraftzentrum	•			•	•					5.685.000 €
Förderung der Vernetzung und Zusammenarbeit der innerstädtischen Akteure: Öffentlichkeitsarbeit und Verfügungsfonds für mehr Miteinander												
13	8.1	Öffentlichkeitsarbeit	•			•						25.000 €
14	8.2	Verfügungsfonds zur aktiven Mitwirkung der Bewohnerschaft	•			•	•		•			35.000 €
15	8.3	Verfügungsfonds zur Stärkung von Zentren	•			•	•		•			35.000 €
16	8.4	Unterstützungsleistungen externes Innenstadtmanagement	•			•						150.000 €

Abb. 8 Maßnahmenliste (Quelle: scheuven + wachten plus)

4.4 Maßnahmensteckbriefe

In den Maßnahmensteckbriefen sind weitergehende Erläuterungen und Informationen zu allen im ISEK Beckum Innenstadt (2025) aufgeführten Maßnahmen enthalten. Weiterhin werden für jede Maßnahme diejenigen Entwicklungsziele für die Innenstadt (siehe Kapitel 3) aufgeführt, zu deren Erreichung die jeweilige Maßnahme einen Beitrag leisten kann. Hier kann es auch Bezüge zu anderen Handlungsfeldern geben. Auch sind Angaben zum Umsetzungshorizont, zu möglichen Projektbeteiligten und zu geschätzten Kosten enthalten. Alle Maßnahmensteckbriefe sind im Anhang 2 zu finden.

4.5 Fördergebietsabgrenzung

Die Abgrenzung des Fördergebiets im Rahmen des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) „Beckum Innenstadt“ (2025) erfolgt unter Berücksichtigung der Vorgaben der Städtebauförderrichtlinie NRW 2023 (StBauFR NRW 2023) sowie des besonderen Städtebaurechts (2. Kapitel des Baugesetzbuches, BauGB) und bildet die Grundlage für die Beantragung und Umsetzung städtebaulicher Fördermaßnahmen.

Gemäß Ziffer 4.2 der StBauFR NRW 2023 ist für eine Förderung die eindeutige und funktional begründete Abgrenzung eines zusammenhängenden Fördergebiets erforderlich. Diese Gebietskulisse muss sich an den städtebaulichen Missständen bzw. Entwicklungsbedarfen sowie den geplanten Maßnahmen orientieren und räumlich klar gefasst sein.

Die aktualisierte Gebietskulisse des ISEK Beckum Innenstadt (2025) lehnt sich an die bereits im IHMK 2012 definierte Abgrenzung an, wurde jedoch im Hinblick auf die aktuellen städtebaulichen Ziele angepasst. Das Fördergebiet umfasst insbesondere die historische Altstadt und den nördlich angrenzenden Bereich um den Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB). Die äußeren Wallstraßen, die eine wesentliche Erschließungs- und Verbindungsfunktion übernehmen, bleiben integraler Bestandteil des Gebiets.

Wesentliche Erweiterungen betreffen den östlichen Bereich: Hier wurde das Gebiet um das gesamte Grundstück des Stadttheaters Filou e.V. ergänzt, um eine umfassende städtebauliche Einbindung dieses Kulturstandorts zu ermöglichen. Gleichzeitig erfolgte im Süden eine Reduzierung entlang des Wersegrünzugs sowie im Bereich des Hirschgrabens, um eine Fokussierung auf städtisch geprägte Räume mit konkretem Entwicklungsbedarf sicherzustellen. Der Westpark verbleibt bis zum Paterweg im abgegrenzten Fördergebiet, da er eine bedeutende Freiraumfunktion für die Innenstadt erfüllt.

Innerhalb der abgegrenzten Gebietskulisse der Beckumer Innenstadt bestehen vielfältige städtebauliche und funktionale Missstände, die im Rahmen der Gesamtmaßnahme der Städtebauförderung behoben werden sollen. Der Fachbeitrag Immobilien liefert hierfür eine fundierte Grundlage und zeigt auf, dass insbesondere in der Altstadt erhebliche bauliche und nutzungsbezogene Defizite vorliegen. Sanierungsbedarfe, Leerstände sowie gestalterische und energetische Mängel sind in weiten Teilen des Stadtkerns erkennbar und beeinträchtigen sowohl das Stadtbild als auch die Funktionsfähigkeit der Innenstadt. Diese Herausforderungen sind häufig auf die historische Gebäudestruktur sowie den Wandel im Einzelhandel und der Nutzung zurückzuführen. Ziel der Gesamtmaßnahme ist es daher, diese Missstände schrittweise zu beheben, die Innenstadt zukunftsfähig weiterzuentwickeln und ihre städtebauliche Qualität sowie Nutzungsvielfalt nachhaltig zu stärken.

Mit der Gebietskulisse wird – in Einklang mit den Anforderungen der StBauFR NRW 2023 – ein räumlich-funktionaler Zusammenhang sichergestellt, der die Umsetzung einer gebietsbezogenen Gesamtmaßnahme, voraussichtlich gemäß § 142 BauGB (Sanierungsgebiet) ermöglicht. Mit der vorgeschlagenen Abgrenzung wird sichergestellt, dass sich alle beabsichtigten Maßnahmen zweckmäßig durchführen lassen.

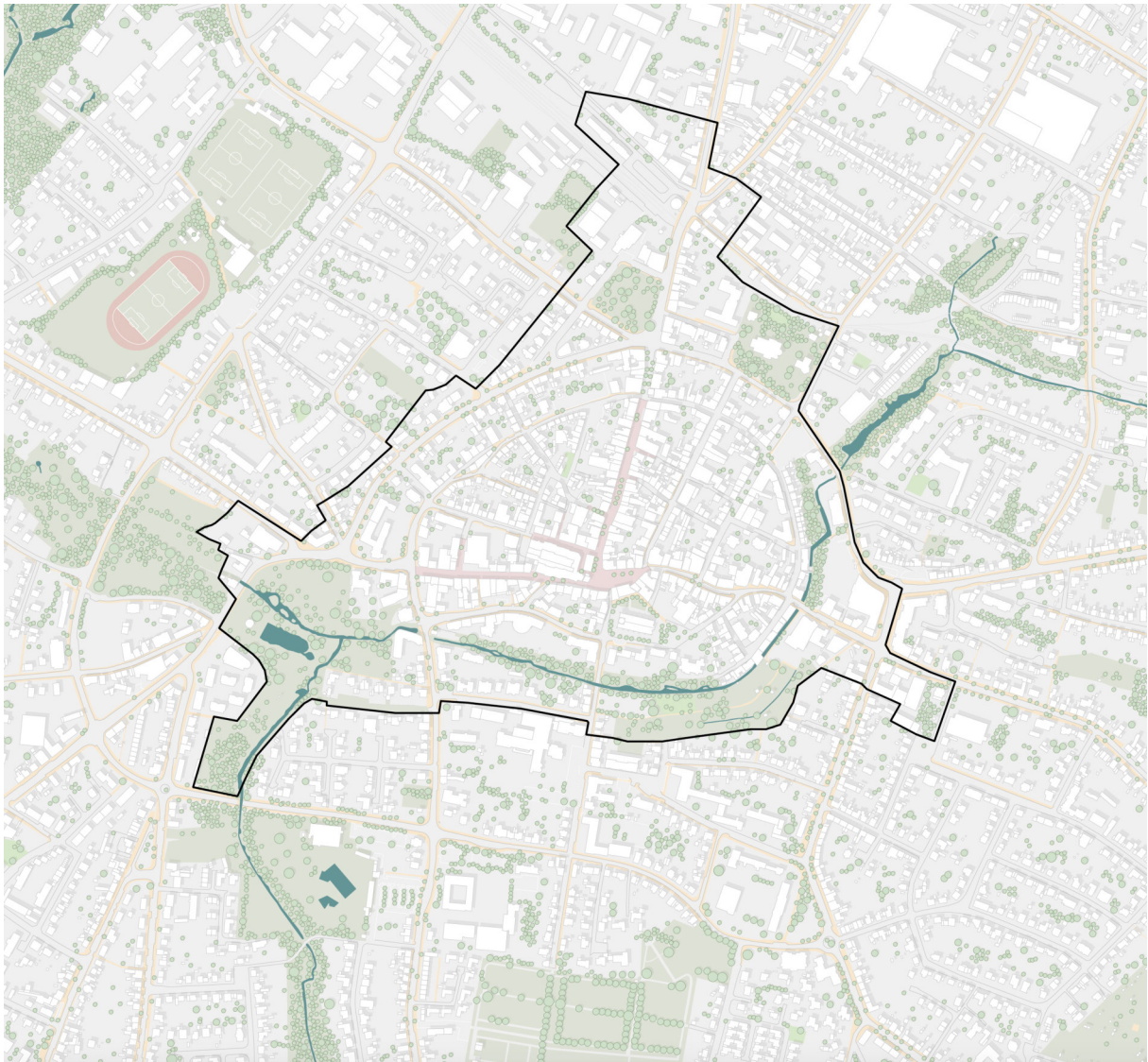


Abb. 9 Gebietsabgrenzung für das ISEK Beckum Innenstadt (2025) gemäß § 171b BauGB (Quelle: Planungsgrundlage Stadt Beckum, Bearbeitung scheuven + wachten plus)

5 Fazit und Ausblick

Die Beckumer Innenstadt bildet das Herzstück und die Mitte der Stadt – sowohl funktional als auch identitätsstiftend. Mit ihrem historischen Erscheinungsbild und ihrer zentralen Versorgungsfunktion prägt sie das Image der Gesamtstadt und steht damit zwangsläufig im Mittelpunkt der Stadtentwicklung. Die Innenstadtentwicklung hat in Beckum eine lange Tradition. Mit dem Integrierten Handlungs- und Maßnahmenkonzept (IHMK) aus dem Jahr 2012 wurde zuletzt eine strategische Grundlage für die Entwicklung des Innenstadtbereichs geschaffen.

Seitdem haben sich die Rahmenbedingungen spürbar verändert: Die Auswirkungen der Corona-Pandemie, der Strukturwandel im Einzelhandel, der demografische Wandel, die zunehmenden Folgen des Klimawandels sowie die Anforderungen der Mobilitätswende stellen neue Herausforderungen an die Stadtentwicklung. Besonders die historisch geprägte Altstadt mit ihrem Versorgungszentrum nimmt dabei eine Schlüsselrolle ein. Gleichzeitig zeigen die Ergebnisse des Fachbeitrags Immobilien, dass innerhalb der Innenstadt erhebliche städtebauliche und funktionale Missstände bestehen. Dazu zählen unter anderem energetische und gestalterische Defizite, erheblicher Sanierungsbedarf im Gebäudebestand sowie zunehmende Leerstände – insbesondere in Erdgeschosslagen ehemals belebter Geschäftsbereiche. Diese Missstände gefährden langfristig die Funktionsfähigkeit der Innenstadt und unterstreichen den dringenden Handlungsbedarf.

Das vorliegende Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept Beckum Innenstadt (ISEK Beckum Innenstadt, 2025) markiert den Übergang von der konzeptionellen Entwicklung hin zur etwa zehnjährigen Umsetzungsphase. Es dient als strategischer Rahmen für die künftige Innenstadtentwicklung und ergänzt laufende Entwicklungen um neue Impulse und Maßnahmen. Eine besondere Bedeutung kommt dabei den im Konzept definierten Kernmaßnahmen zu, die als prioritäre Projekte den Wandel sichtbar machen sollen. Zugleich zeigt das ISEK auf, wie die einzelnen Projekte im stadträumlichen Zusammenhang stehen – wie im Konzeptteil 3.5 dargestellt – und wie sie gemeinsam zur Erreichung der übergeordneten Entwicklungsziele beitragen können (Gesamtmaßnahme). Als dynamisches Koordinierungsinstrument ist das ISEK regelmäßig zu überprüfen und fortzuschreiben, um flexibel auf sich wandelnde Rahmenbedingungen reagieren zu können. Denn die identifizierten Herausforderungen und Potenziale basieren auf einer Momentaufnahme zum Zeitpunkt der Erstellung.

Das ISEK stellt keine abschließende Planung dar, sondern zeigt Entwicklungsperspektiven für die Innenstadt auf. Die ausgearbeiteten Handlungsfelder mit ihren Entwicklungszielen und konkreten Maßnahmen geben eine strategische Richtung vor. Zentral für eine tragfähige Stadtentwicklung ist dabei die aktive Mitwirkung der Stadtgesellschaft. Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sowie der zentralen Innenstadtakteurinnen und -akteure ist daher ein fester Bestandteil des ISEK Beckum Innenstadt (2025). Im Sinne einer kooperativen Stadtentwicklung sollen bestehende Beteiligungsstrukturen weitergeführt und durch neue Formate ergänzt und ausgebaut werden. Denn nur gemeinsam kann die Innenstadt Beckums zukunftsfähig, lebendig und lebenswert gestaltet werden.

Anhang

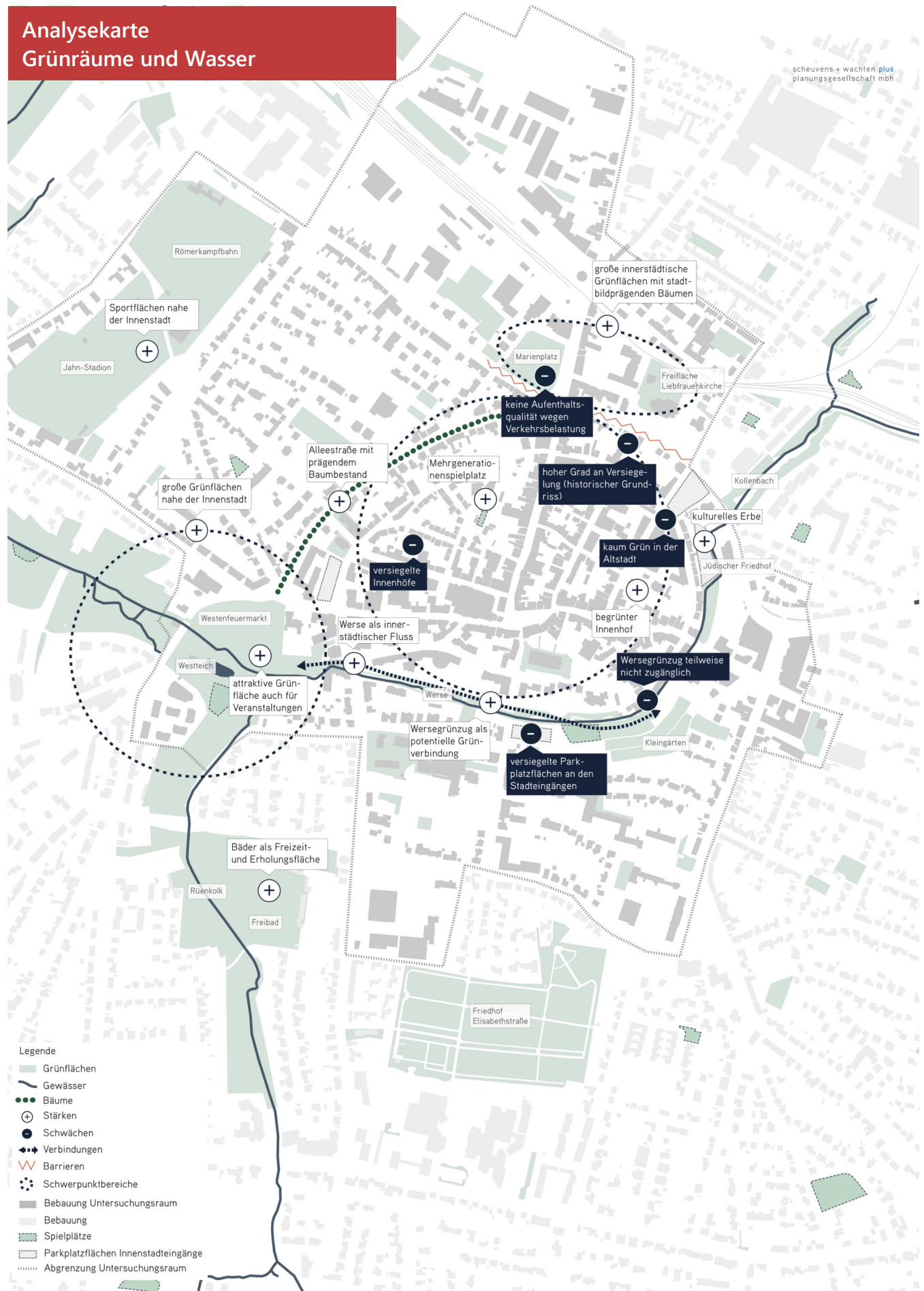
Anhang 1: Analysekarten

Analysekarte Stadtgestalt und öffentlicher Raum

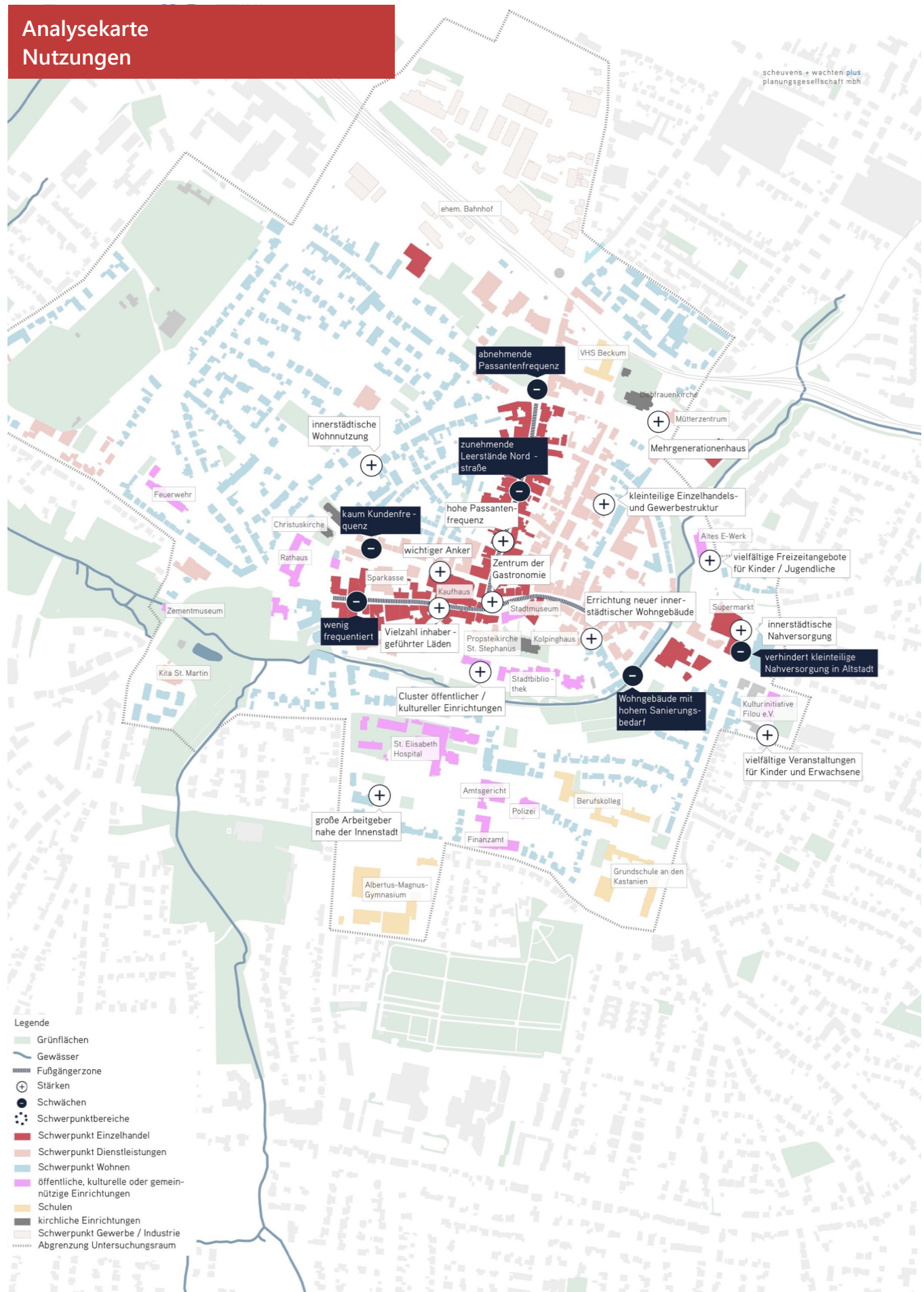


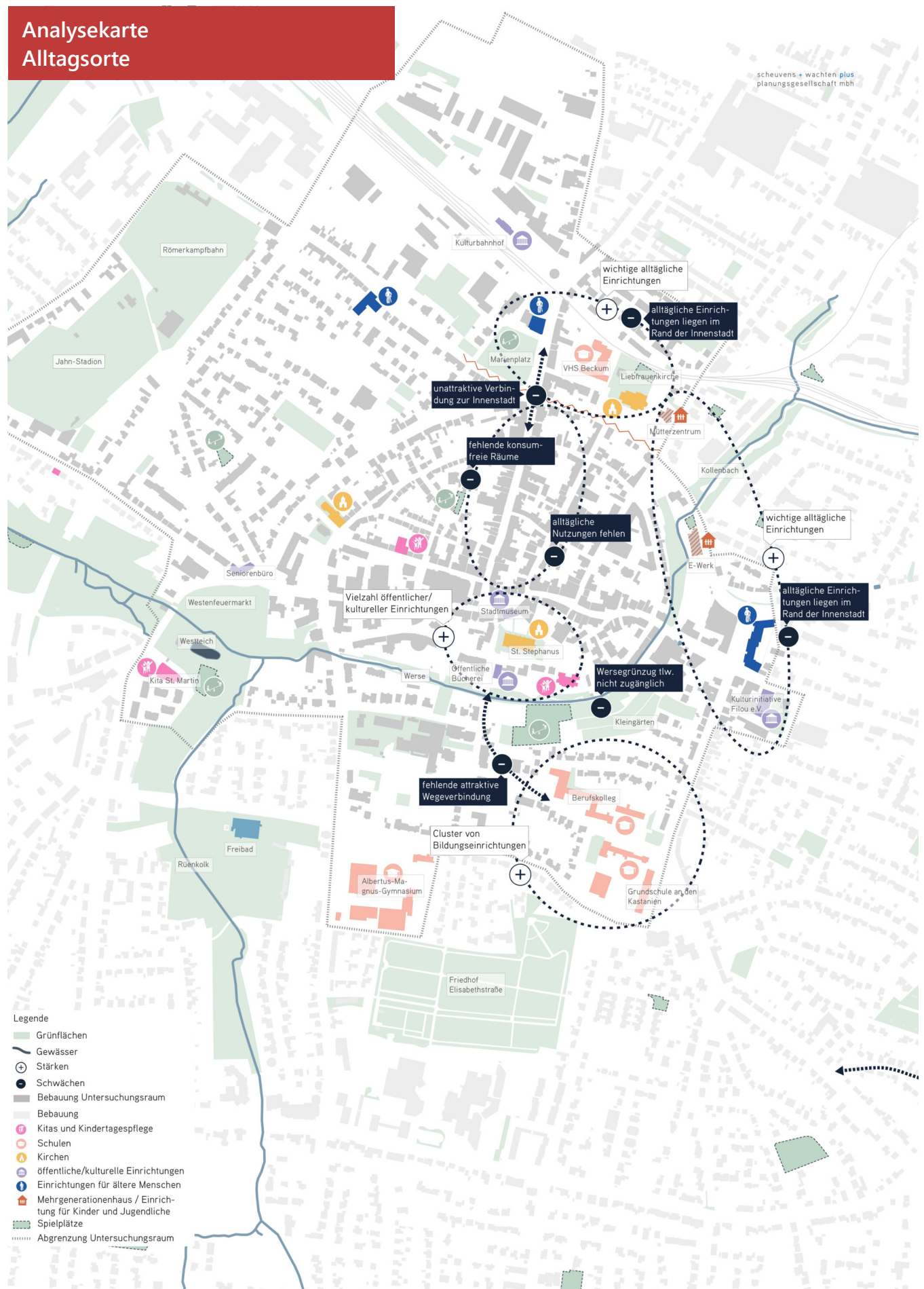
Analysekarte Grünräume und Wasser

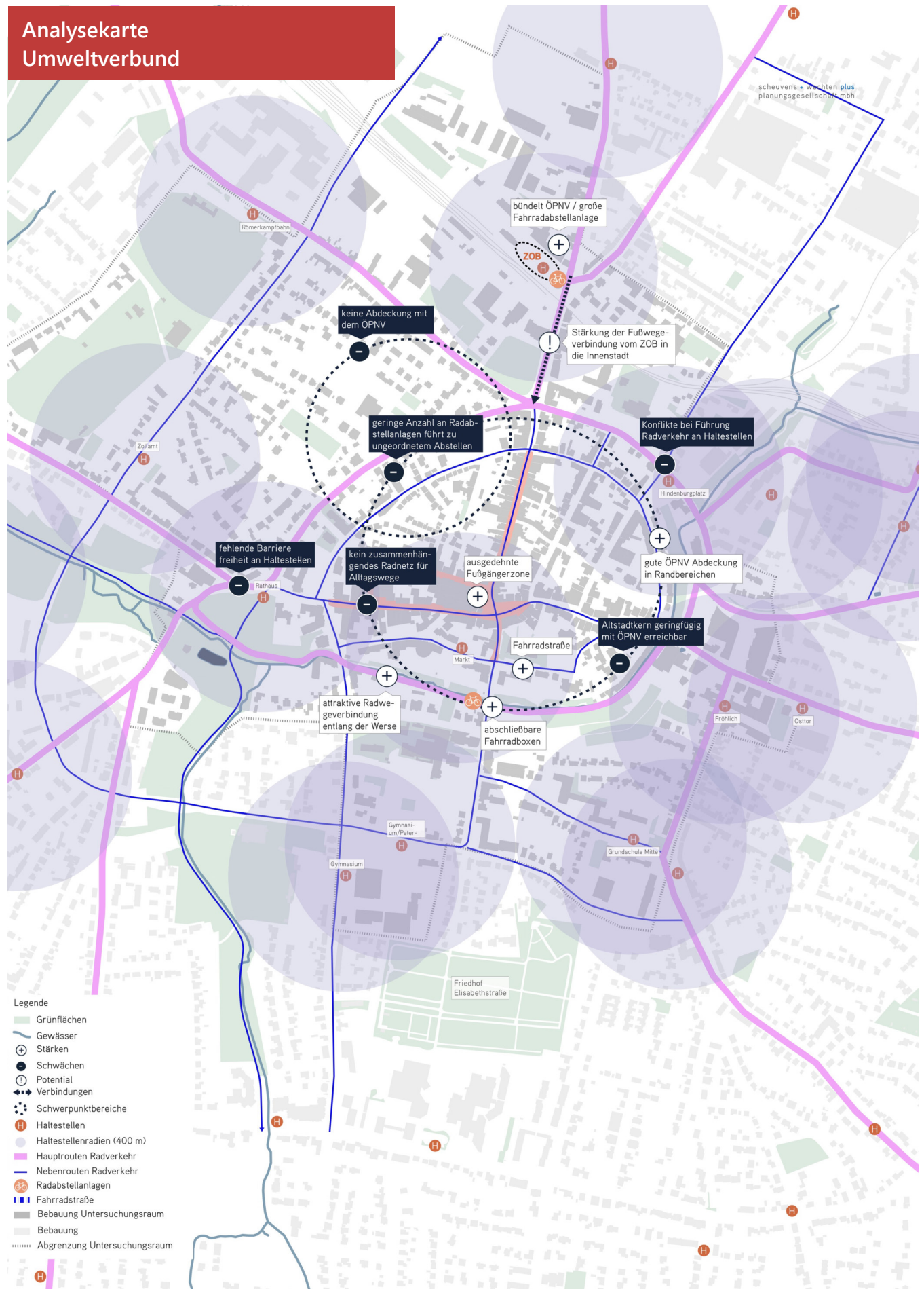
scheuven + wachen **plus**
planungsgesellschaft mbh



Analysekarte Nutzungen







Anhang 2: Maßnahmensteckbriefe

Beckums Innenstadt: lebendig, attraktiv und alltagstauglich	
Impulsprogramm Stadtsanierung privater Grundstücks- und Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer: Erneuern, Begrünen, Entsiegeln.	
1.1 Beratung und Begleitung von Modernisierungsmaßnahmen privater Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer (Implementierung eines Sanierungsmanagements)	
Maßnahmenbeschreibung	Die historisch gewachsene Innenstadt Beckums verfügt über ein großes Potenzial zur baulichen und gestalterischen Weiterentwicklung. Viele Gebäude bieten wertvolle Ansatzpunkte, um das Stadtbild zu stärken, die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Detaillierte Aussagen dazu trifft der Fachbeitrag Immobilien (siehe Anhang 3). Durch gezielte Anreize und eine strukturierte Herangehensweise sollen diese Potenziale zukünftig besser genutzt und aktiviert werden. Zu diesem Zweck soll ein Sanierungsprozess initiiert werden. Mit Unterstützung eines Sanierungsmanagements werden Eigentümerinnen und Eigentümer von Immobilien aktiv angesprochen und hinsichtlich der Modernisierung Ihrer Gebäude beraten. Das Sanierungsmanagement soll auch eine Erstberatung zu möglichen Förderinstrumenten (Haus- und Hofflächenprogramm, Denkmalförderung oder Förderungen bei der KfW-Bank, der NRW Bank oder BAFA) durchführen. Eine weitere wesentliche Aufgabe des Sanierungsmanagements soll die Vorbereitung zur Schließung und Abwicklung von Modernisierungsvereinbarungen sein. Über diese Vereinbarungen können Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern erhöhte steuerliche Abschreibungen nach § 7h und 10 f Einkommenssteuergesetz (EstG) in Sanierungsgebieten nach § 142 BauGB ermöglicht werden. Ziele: • Qualifizierte Begleitung des Sanierungsprozesses • Stärkung der Zusammenarbeit zwischen Stadtverwaltung und privaten Eigentümerinnen und Eigentümern • Beschleunigung und Professionalisierung der Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen
Mit der Maßnahme verfolgte Entwicklungsziele des ISEK Beckum-Innenstadt	• Unterschiedliche Teilbereiche der Innenstadt entwickeln ein eigenständiges Profil, das zur Stärkung ihres individuellen Charakters und Images beiträgt. • CO₂-Emissionen beim Bauen werden minimiert, indem Neubauten ressourcenschonend errichtet und Bestandsgebäude klimafreundlich saniert werden. • Die Entwicklung der Innenstadt wird als gemeinsame Aufgabe von Stadt, Bürgern, Kultur- und Wirtschaftstreibenden aktiv vorangetrieben.
Projektbeteiligte	Stadt Beckum
Umsetzungshorizont	kurzfristig

kurzfristig 2025-2028, mittelfristig 2029-2033, langfristig ab 2034	(Laufzeit mindestens 5 Jahre)
Querverweise	Maßnahmen 1.2; Fachbeitrag „Immobilien“
Grobkosten	150.000 €

Beckums Innenstadt: lebendig, attraktiv und alltagstauglich

Impulsprogramm Stadtsanierung privater Grundstücks- und Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer: Erneuern, Begrünen, Entsiegeln.

1.2 Neuauflage Haus- und Hofflächenprogramm Innenstadt Beckum, auch unter Berücksichtigung von Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen

Maßnahmenbeschreibung	Die bauliche und gestalterische Aufwertung der Innenstadt ist ein zentrales Ziel des integrierten Stadtentwicklungskonzepts Beckum. Insbesondere private Gebäude und Freiflächen können durch gezielte Anreize zur Verbesserung des Stadtbilds, des Mikroklimas und der Aufenthaltsqualität beitragen. Dazu wird das Haus- und Hofflächenprogramm neu aufgelegt und inhaltlich erweitert. Neben klassischen Maßnahmen wie der optischen Aufwertung von Fassaden werden auch klimaaktive Maßnahmen gefördert, z. B. die Entsiegelung von Hofflächen sowie Begrünungen an Fassaden und auf Dächern. Das Programm richtet sich an private Eigentümerinnen und Eigentümer und bietet finanzielle Anreize in Form von Zuschüssen. Ziele: • Sichtbare Aufwertung des Stadtbilds durch private Investitionen • Verbesserung des Mikroklimas durch Entsiegelung und Begrünung • Förderung des Bewusstseins für klimagerechtes Bauen und Gestalten im Bestand
Mit der Maßnahme verfolgte Entwicklungsziele des ISEK Beckum-Innenstadt	• Unterschiedliche Teilbereiche der Innenstadt entwickeln ein eigenständiges Profil, das zur Stärkung ihres individuellen Charakters und Images beiträgt. • Beckums Innenstadt wird durch mehr Stadtgrün im historischen Stadtraum klimaresilienter gestaltet und Hitzeinseln werden reduziert. • Die Entwicklung der Innenstadt wird als gemeinsame Aufgabe von Stadt, Bürgern, Kultur- und Wirtschaftstreibenden aktiv vorangetrieben.
Projektbeteiligte	Stadt Beckum (Innenstadtmanagement), Sanierungsmanagement, weitere private Träger
Umsetzungshorizont kurzfristig 2025-2028, mittelfristig 2029-2033, langfristig ab 2034	kurzfristig (Laufzeit mindestens 5 Jahre)
Querverweise	Maßnahmen 1.2, 8.4; Fachbeitrag „Immobilien“
Grobkosten	250.000 €

Beckums Innenstadt: lebendig, attraktiv und alltagstauglich

Impulsprogramm Stadtsanierung privater Grundstücks- und Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer: Erneuern, Begrünen, Entsiegeln

1.3 Durchführung von (baulichen) Maßnahmen zur Wiederherstellung der Modernisierungsfähigkeit des denkmalgeschützten Gebäudes Markt 4 (Sütfeldhaus)

Maßnahmenbeschreibung	Das Gebäude Markt 4 (Sütfeldhaus) nimmt durch seine Ecklage eine städtebaulich wichtige Raumkante zum Marktplatz ein. Es handelt sich zusätzlich um ein Denkmal mit erhaltenswerter Bausubstanz. Das Gebäude befindet sich jedoch in einem baulich mangelhaften Zustand und entspricht weder funktional noch gestalterisch seiner besonderen Lage. Der Bestand ist aufgrund baulicher Missstände gefährdet. Das Sütfeldhaus befindet sich seit einigen Jahren im Eigentum der Stadt Beckum. Ziel der Stadt ist es, das Gebäude an einen Dritten zu veräußern. Trotz mehrerer Interessenten konnte eine Vermarktung bisher nicht erfolgreich abgeschlossen werden. Sollte eine Veräußerung an Dritte weiterhin nicht gelingen, besteht seitens der Stadt Beckum die Möglichkeit das Gebäude weiter zu sichern oder eine Modernisierungsfähigkeit wiederherzustellen, um Vermarktungschancen zu erhöhen. Förderfähig sind Maßnahmen wie eine Fassaden- und Dacherneuerung oder Maßnahmen zur Wiederherstellung der Tragkonstruktion sowie zur Beseitigung von Bauschäden. Ziele: • Wiederherstellung der Modernisierungsfähigkeit eines stadtbildprägenden Gebäudes in der Innenstadt • Veräußerung des Gebäudes an Dritte mit dem Ziel einer Nutzbarmachung des Gebäudes • Behebung eines baulichen Missstandes am Marktplatz
Mit der Maßnahme verfolgte Entwicklungsziele des ISEK Beckum-Innenstadt	• Unterschiedliche Teilbereiche der Innenstadt entwickeln ein eigenständiges Profil, das zur Stärkung ihres individuellen Charakters und Images beiträgt. • Die Erdgeschosszonen, besonders in der Nord- und Weststraße, sind vielfältig und lebendig gestaltet, sodass sie den Alltag der Menschen bereichern und Leerstände reduziert werden. • Die Entwicklung der Innenstadt wird als gemeinsame Aufgabe von Stadt, Bürgern, Kultur- und Wirtschaftstreibenden aktiv vorangetrieben.
Projektbeteiligte	Stadt Beckum
Umsetzungshorizont kurzfristig 2025-2028, mittelfristig 2029-2033, langfristig ab 2034	mittelfristig
Querverweise	Fachbeitrag „Immobilien“
Grobkosten	1.000.000 €

Beckums Innenstadt: lebendig, attraktiv und alltagstauglich

Dialogprozess zur Baukultur in der Beckumer Innenstadt

2 Extern begleiteter Prozess zur Aufhebung der Erhaltungssatzung; Identifizierung von Handlungsbedarfen und daraus abgeleiteten Maßnahmen zur qualitätvollen Innenstadtgestaltung

Maßnahmenbeschreibung	Die Gestaltung der Innenstadt prägt maßgeblich das Erscheinungsbild, die Identität und die Aufenthaltsqualität eines Ortes. Eine qualitätvolle und zugleich zukunftsfähige Stadtgestaltung erfordert einen sensiblen Umgang mit bestehenden baulichen Strukturen, gestalterischen Leitbildern und den Bedürfnissen der Stadtgesellschaft. Vor diesem Hintergrund soll in Beckum ein extern begleiteter, baukultureller Dialogprozess initiiert werden. Im Rahmen dieses Prozesses werden Handlungsbedarfe identifiziert, bestehende Regelungen und Satzungen überprüft und gemeinsam mit Fachleuten, Eigentümerinnen und Eigentümern sowie der Öffentlichkeit neue, tragfähige Leitlinien und konkrete Maßnahmen zur qualitätvollen Weiterentwicklung des Innenstadtbildes abgeleitet. Ziel ist es, eine zukunftsorientierte und identitätsstiftende Gestaltung der Beckumer Innenstadt zu sichern. Ziele: • Fachlich fundierte Bewertung bestehender Regelungen • Entwicklung neuer, breit abgestützter Gestaltungsleitlinien als zeitgemäße Grundlage für Bau- und Sanierungsmaßnahmen • Stärkung von Dialog, Transparenz und Akzeptanz innerhalb der Stadtgesellschaft für die städtebauliche Entwicklung
Mit der Maßnahme verfolgte Entwicklungsziele des ISEK Beckum-Innenstadt	• Unterschiedliche Teilbereiche der Innenstadt entwickeln ein eigenständiges Profil, das zur Stärkung ihres individuellen Charakters und Images beiträgt. • Die Erdgeschosszonen, besonders in der Nord- und Weststraße, sind vielfältig und lebendig gestaltet, sodass sie den Alltag der Menschen bereichern und Leerstände reduziert werden. • Beckums Innenstadt ist ein kultureller und touristischer Anziehungspunkt, der durch ein vielseitiges Angebot und eine enge Vernetzung der Einrichtungen belebt wird. • Die Entwicklung der Innenstadt wird als gemeinsame Aufgabe von Stadt, Bürgern, Kultur- und Wirtschaftstreibenden aktiv vorangetrieben.
Projektbeteiligte	Stadt Beckum, IHK, weitere private Innenstadtakteure
Umsetzungshorizont kurzfristig 2025-2028, mittelfristig 2029-2033, langfristig ab 2034	kurzfristig
Querverweise	Maßnahmen 1.1, 1.2
Grobkosten	30.000 €

Beckums Innenstadt: lebendig, attraktiv und alltagstauglich

Initiative für eine sichere Innenstadt unter besonderer Berücksichtigung baulicher Maßnahmen

3.1 Konzept zur Umsetzung von baulichen Maßnahmen zur Steigerung der Sicherheit in der Innenstadt

Maßnahmenbeschreibung	Sicherheitsfragen im öffentlichen Raum sind ein zentraler Bestandteil einer lebenswerten und attraktiven Innenstadt. Ebenso erfährt das Thema Sicherheit bei der Durchführung konkreter Veranstaltungen erhöhte Aufmerksamkeit. Eine gezielte Verbesserung der baulichen Rahmenbedingungen kann Gefahrenstellen reduzieren. Aus diesem Grund sollen in der Beckumer Innenstadt punktuelle bauliche Maßnahmen zur Stärkung der Sicherheit im öffentlichen Raum geprüft und umgesetzt werden. Im Rahmen einer Konzeption sollen zunächst systematisch Gefahrenstellen erfasst und bewertet werden. Aufbauend darauf werden konkrete bauliche und gestalterische Maßnahmen zur Stärkung der Sicherheit entwickelt. Die Ergebnisse dienen als Entscheidungsgrundlage für eine spätere bauliche Umsetzung und helfen, Investitionen effizient und bedarfsgerecht zu steuern. Ziele: • Systematische Analyse von Gefahrenstellen im Innenstadtbereich • Entwicklung eines fundierten Maßnahmenkatalogs als Entscheidungs- und Planungsgrundlage • Schaffung der Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte und wirtschaftliche Umsetzung von Sicherheitsmaßnahmen
Mit der Maßnahme verfolgte Entwicklungsziele des ISEK Beckum-Innenstadt	• Angsträume werden vermieden, indem die Gestaltung und Nutzung öffentlicher Räume Sicherheit und Aufenthaltsqualität fördern. • Beckums Innenstadt ist ein kultureller und touristischer Anziehungspunkt, der durch ein vielseitiges Angebot und eine enge Vernetzung der Einrichtungen belebt wird.
Projektbeteiligte	Stadt Beckum
Umsetzungshorizont kurzfristig 2025-2028, mittelfristig 2029-2033, langfristig ab 2034	kurzfristig
Querverweise	Maßnahme 3.2
Grobkosten	10.500 €

Beckums Innenstadt: lebendig, attraktiv und alltagstauglich

Initiative für eine sichere Innenstadt unter besonderer Berücksichtigung baulicher Maßnahmen

3.2 Bauliche Umsetzung von Maßnahmen zur Steigerung der Sicherheit in der Innenstadt

Maßnahmenbeschreibung	Aufbauend auf den Ergebnissen der Konzeption sollen konkrete bauliche Maßnahmen umgesetzt werden, um identifizierte Gefahrenstellen nachhaltig zu beseitigen und die Rahmenbedingungen für eine sicherere Nutzung der Innenstadt zu verbessern. Die Innenstadt soll dabei als Aufenthalts- und Veranstaltungsort sicherer und attraktiver gestaltet werden. Durch gezielte bauliche Anpassungen können potenzielle Gefährdungspunkte reduziert und die Sicherheit – auch bei öffentlichen Veranstaltungen – gestärkt werden. Verkehrsreduzierende oder -lenkende Maßnahmen sind dabei ebenso möglich wie Maßnahmen für eine verbesserte Sichtbarkeit unzureichend beleuchteter oder schwer einsehbarer Bereiche. Dies sind jedoch nur Beispiele und kann erst auf Grundlage der Konzeption individuell für die Beckumer Innenstadt erarbeitet werden. Ziele: • Reduzierung von Angsträumen und sicherheitsrelevanten Schwachstellen durch bauliche Maßnahmen • Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Durchführung sicherer Veranstaltungen im öffentlichen Raum • Stärkung des Sicherheitsgefühls und der Aufenthaltsqualität für alle Nutzergruppen der Innenstadt
Mit der Maßnahme verfolgte Entwicklungsziele des ISEK Beckum-Innenstadt	• Angsträume werden vermieden, indem die Gestaltung und Nutzung öffentlicher Räume Sicherheit und Aufenthaltsqualität fördern. • Beckums Innenstadt ist ein kultureller und touristischer Anziehungspunkt, der durch ein vielseitiges Angebot und eine enge Vernetzung der Einrichtungen belebt wird.
Projektbeteiligte	Stadt Beckum
Umsetzungshorizont kurzfristig 2025-2028, mittelfristig 2029-2033, langfristig ab 2034	kurzfristig/mittelfristig
Querverweise	Maßnahmen 3.1, 5.1, 5.2
Grobkosten	100.000 €

Beckums Innenstadt: grün und klimafreundlich

Entwicklung des innerstädtischen Wersegrünzugs als innerstädtischer Freizeit- und Naherholungsbereich unter Berücksichtigung von Aspekten der Klimaanpassung / des Klimaschutzes

4 Entwicklung Wersegrünzug in Bauabschnitten (Kernmaßnahme 2. Bauabschnitt)

Maßnahmenbeschreibung

Aufbauend auf einem Vorentwurf wurden potenzielle Maßnahmen zur Aufwertung des Wersegrünzugs ermittelt. Besonderer Wert wird auf eine bestandsorientierte Gestaltung gelegt, die sowohl die Aufenthaltsqualität für die Bevölkerung steigert als auch einen Beitrag zu Klimaschutz und -resilienz leistet. Ziel ist es, den Wersegrünzug als innerstädtischen Freizeit- und Naherholungsbereich nachhaltig zu stärken, die Anbindung an die Innenstadt zu verbessern und hochwertige Grün- und Freiräume zu schaffen. Im Rahmen des Vorentwurfs wurden drei Bauabschnitte gebildet.

Bauabschnitt 1 (Stadtpark am Westteich): Der Bauabschnitt beinhaltet die städtischen Flächen südlich der Werse zwischen Hammer Straße und Dalmer Weg. Mit der Umgestaltung des Westteiches hat die Stadt Beckum bereits erste Impulse gesetzt, die eine deutliche Steigerung der Aufenthaltsqualität zur Folge hatten. Im Zuge des Vorentwurfs wird nun vorgeschlagen diesen Bereich weiter zu qualifizieren.

Bauabschnitt 2 (Stadtgärten): Der Bauabschnitt Stadtgärten beinhaltet einen großen Teil der städtischen Flächen südlich der Werse zwischen Elisabethstraße und Oststraße. Im Bereich der als „Kleingärten“ wahrgenommenen Flächen hat die Stadt Beckum in den vergangenen Jahren eine Vielzahl von Flächen erworben, um das planerische Ziel einer öffentlichen Grünfläche (siehe Bebauungsplan Nr. 10.3 „Oststraße/Stromberger Straße“) weiterverfolgen zu können. Der Vorentwurf beinhaltet hier nun eine behutsame Öffnung der Kleingartennutzung für die Öffentlichkeit. Das Konzept ist dabei nicht starr und lässt sich permanent weiterentwickeln. Private gärtnerische Nutzungen sind weiterhin vorgesehen. Im Bereich des bestehenden Spielplatzes sollen darüber hinaus ein neuer Spielplatz und Angebote zur Freizeitnutzung geschaffen werden. Dieser Bauabschnitt wird im Zuge des ISEKs zudem als Kernmaßnahme definiert.

Bauabschnitt 3 (Stadtpromenade an der Werse): Der Bauabschnitt beinhaltet die „Bandstruktur“ entlang der Werse. Hierbei sind keine großen Eingriffe vorgesehen. Neben der Schaffung von Sichtachsen könnte angemessenes Stadtmobiliar ergänzt werden.

Ziele:

- Aufwertung und bessere Erschließung des Wersegrünzugs als zusammenhängender, urbaner Grünraum
- Stärkung der Aufenthalts- und Erholungsqualität für verschiedene Nutzergruppen
- Beitrag zu Klimaschutz und Klimaanpassung

Mit der Maßnahme verfolgte Entwicklungsziele des ISEK Beckum-Innenstadt

- Der Werse-Grünzug wird als innerstädtischer Erholungsraum aufgewertet, um Aufenthalt, Natur, Freizeit und Klimaschutz zu verbinden.

	• Bestehende grüne und blaue Infrastrukturen werden gesichert und weiterentwickelt, um die ökologische Vielfalt und Lebensqualität in der Innenstadt zu stärken. • Die Innenstadt bietet diverse Freiräume, Spiel- und Sportmöglichkeiten für alle Nutzergruppen, die den öffentlichen Raum aktiv erlebbar machen. • Orte der Ruhe und Erholung sind integriert, um den Innenstadtbereich als attraktiven Aufenthaltsort zu stärken.
Projektbeteiligte	Stadt Beckum
Umsetzungshorizont kurzfristig 2025-2028, mittelfristig 2029-2033, langfristig ab 2034	kurzfristig/mittelfristig/langfristig
Querverweise	Maßnahmen 4.1, 5.1, 5.2
Grobkosten	3.800.000 €

Beckums Innenstadt: grün und klimafreundlich	
Identifikation von innerstädtischen Orten zur klimagerechten Aufwertung: Entsiegelung, Stadtmobiliar und Angebote für Freizeit und Bewegung	
5.1 Konzept zur Identifikation von innerstädtischen Orten zur klima- und nutzungsgerechten Aufwertung innerstädtischer Orte	
Maßnahmenbeschreibung	Die zunehmende Versiegelung innerstädtischer Flächen stellt eine wachsende Herausforderung für Städte dar. Asphaltierte und befestigte Oberflächen verhindern die natürliche Versickerung von Regenwasser, heizen sich im Sommer stark auf und beeinträchtigen das Stadtklima sowie die Lebensqualität. Vor diesem Hintergrund soll für die Beckumer Innenstadt eine umfassendes Konzept erstellt werden, um gezielt Orte mit Potenzialen zur Entsiegelung, Begrünung und stadtklimatischen Verbesserung zu identifizieren. Es sollen Orte betrachtet werden, wie beispielsweise die Fußgängerzone, der Marienpark oder auch großflächige Parkplätze. Darauf aufbauend können konkrete Handlungsansätze entwickelt werden, wie diese Orte ökologisch aufgewertet und als lebenswerte, klimaresiliente Aufenthaltsräume gestaltet werden können. Neben Aspekten wie Oberflächenentsiegelung und Integration von Grünstrukturen, soll die Konzeption auch Regenwassermanagement behandeln, Möglichkeiten für Spiel-, Freizeit- und Bewegungsangebote einbeziehen sowie eine bedarfsgerechte Ausstattung mit nachhaltigem Stadtmobiliar. Die Ergebnisse bilden die Grundlage für eine gezielte und wirksame Umsetzung. Ziele: • Systematische Erfassung versiegelter innerstädtischer Flächen mit Fokus auf Regenwasserversickerung, Hitzeminderung und Begrünung • Entwicklung konkreter punktueller Maßnahmen zur ökologischen und nutzungsorientierten Aufwertung des Stadtraums • Schaffung einer belastbaren Entscheidungs- und Planungsgrundlage für eine klimaresiliente Innenstadtentwicklung
Mit der Maßnahme verfolgte Entwicklungsziele des ISEK Beckum-Innenstadt	• Beckums Innenstadt wird durch mehr Stadtgrün im historischen Stadtraum klimaresilienter gestaltet und Hitzeinseln werden reduziert. • Versiegelte Flächen werden reduziert, insbesondere großflächige Parkplatzareale, zugunsten von Begrünung und klimafreundlicher Mobilität. • Bestehende grüne und blaue Infrastrukturen werden gesichert und weiterentwickelt, um die ökologische Vielfalt und Lebensqualität in der Innenstadt zu stärken. • Die Innenstadt bietet diverse Freiräume, Spiel- und Sportmöglichkeiten für alle Nutzergruppen, die den öffentlichen Raum aktiv erlebbar machen.
Projektbeteiligte	Stadt Beckum
Umsetzungshorizont	kurzfristig

kurzfristig 2025-2028, mittelfristig 2029-2033, langfristig ab 2034	
Querverweise	Maßnahmen 5.2
Grobkosten	30.000 €

Beckums Innenstadt: grün und klimafreundlich

Identifikation von innerstädtischen Orten zur klimagerechten Aufwertung: Entsiegelung, Stadtmobiliar und Angebote für Freizeit und Bewegung

5.2 Klima- und nutzungsgerechte Aufwertung innerstädtischer Orte

Maßnahmenbeschreibung	Aufbauend auf den Ergebnissen der Konzeption sollen geeignete, innerstädtische Flächen entsiegelt und in attraktive, klimaangepasste Aufenthaltsbereiche umgewandelt werden. Ziel ist es, das Stadtklima durch mehr Begrünung, Verschattung und natürliche Versickerungsflächen zu verbessern und gleichzeitig vielfältige Aufenthalts-, Spiel- und Bewegungsangebote zu schaffen. Durch die Integration von hochwertigem, nachhaltigem Stadtmobiliar und die Gestaltung als lebendige Freiräume wird die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erhöht. So tragen die umgestalteten Orte nicht nur zur Klimaanpassung und Biodiversität bei, sondern leisten auch einen wichtigen Beitrag zu einer lebenswerten und nutzungsfreundlichen Innenstadt. Ziele: • Reduzierung der Versiegelung und Verbesserung der stadtklimatischen Bedingungen • Schaffung attraktiver, multifunktionaler Aufenthaltsflächen mit Spiel-, Freizeit- und Bewegungsangeboten • Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch Ausstattung mit nachhaltigem Stadtmobiliar und ansprechender Gestaltung
Mit der Maßnahme verfolgte Entwicklungsziele des ISEK Beckum-Innenstadt	• Beckums Innenstadt wird durch mehr Stadtgrün im historischen Stadtraum klimaresilienter gestaltet und Hitzeinseln werden reduziert. • Versiegelte Flächen werden reduziert, insbesondere großflächige Parkplatzareale, zugunsten von Begrünung und klimafreundlicher Mobilität. • Bestehende grüne und blaue Infrastrukturen werden gesichert und weiterentwickelt, um die ökologische Vielfalt und Lebensqualität in der Innenstadt zu stärken. • Die Innenstadt bietet diverse Freiräume, Spiel- und Sportmöglichkeiten für alle Nutzergruppen, die den öffentlichen Raum aktiv erlebbar machen.
Projektbeteiligte	Stadt Beckum
Umsetzungshorizont kurzfristig 2025-2028, mittelfristig 2029-2033, langfristig ab 2034	mittelfristig/langfristig
Querverweise	Maßnahmen 4.1, 4.2, 5.1

Grobkosten	750.000 €
-------------------	-----------

Beckums Innenstadt: vernetzt und erreichbar

Schaffung eines innerstädtischen Fahrradrings: Umgestaltung von Ostwall, Südwall und Mühlenstraße als Fahrradstraßen

6.1 Umgestaltung des Ostwalls als Fahrradstraße

Maßnahmenbeschreibung	Der Ostwall soll als zentrale Achse des geplanten innerstädtischen Fahrradrings in Beckum als Fahrradstraße ausgewiesen und umgestaltet werden. Ziel ist es, den Radverkehr sicherer, attraktiver und komfortabler zu gestalten und so eine umweltfreundliche Alternative zum motorisierten Individualverkehr zu schaffen. Die Maßnahme umfasst vorrangig Markierungsarbeiten, die Einrichtung einer eindeutigen Beschilderung sowie begleitende Anpassungen zur Verkehrsberuhigung. Dadurch wird der Ostwall in das übergeordnete Radverkehrsnetz eingebunden und eine sichere Verbindung zwischen Innenstadt und angrenzenden Stadtbereichen geschaffen. Ziele: • Schaffung einer durchgängigen, gut erkennbaren Fahrradstraße am Ostwall • Verbesserung der Sicherheit und des Komforts für Radfahrende • Beitrag zur CO₂-Reduzierung und Förderung nachhaltiger Mobilität
Mit der Maßnahme verfolgte Entwicklungsziele des ISEK Beckum-Innenstadt	• Radverkehrsanlagen werden optimiert, um eine sichere und komfortable Erreichbarkeit der Innenstadt mit dem Fahrrad zu gewährleisten. • Die Eingangsbereiche der Altstadt werden aufgewertet und verkehrlich neu geordnet, um eine einladende und gut erreichbare Innenstadt zu schaffen.
Projektbeteiligte	Stadt Beckum
Umsetzungshorizont kurzfristig 2025-2028, mittelfristig 2029-2033, langfristig ab 2034	kurzfristig/mittelfristig
Querverweise	Maßnahmen 6.1, 6.3; Radverkehrskonzept (2022)
Grobkosten	51.000 €

Beckums Innenstadt: vernetzt und erreichbar**Schaffung eines innerstädtischen Fahrradrings: Umgestaltung von Ostwall, Südwall und Mühlenstraße als Fahrradstraßen****6.2 Umbau der Straße Südwall als Fahrradstraße (inkl. Mühlenstraße)**

Maßnahmenbeschreibung	Als weiterer Baustein des innerstädtischen Fahrradrings soll der Südwall zur Fahrradstraße umgebaut werden. Die Maßnahme schließt die angrenzende Mühlenstraße mit ein, um eine durchgängige, sichere Verbindung innerhalb des Fahrradrings zu gewährleisten. Die Umgestaltung orientiert sich an den Handlungsempfehlungen des Radverkehrskonzepts und zielt darauf ab, die Sichtbarkeit des Radverkehrs zu erhöhen, Nutzungskonflikte zu minimieren und eine komfortable, sichere Führung für alle Nutzergruppen zu schaffen. Geplant sind dabei Markierungs- und Beschilderungsmaßnahmen, punktuelle bauliche Anpassungen sowie eine Verbesserung der Querungsmöglichkeiten für Radfahrende. Ziele: • Realisierung einer zusammenhängenden und sicheren Radverbindung über Südwall und Mühlenstraße • Entlastung stark frequentierter Straßen wie Alleestraße und Sternstraße durch attraktive Alternativroute • Förderung einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Mobilität in Beckum
Mit der Maßnahme verfolgte Entwicklungsziele des ISEK Beckum-Innenstadt	• Radverkehrsanlagen werden optimiert, um eine sichere und komfortable Erreichbarkeit der Innenstadt mit dem Fahrrad zu gewährleisten. • Die Eingangsbereiche der Altstadt werden aufgewertet und verkehrlich neu geordnet, um eine einladende und gut erreichbare Innenstadt zu schaffen.
Projektbeteiligte	Stadt Beckum
Umsetzungshorizont kurzfristig 2025-2028, mittelfristig 2029-2033, langfristig ab 2034	mittelfristig/langfristig
Querverweise	Maßnahmen 6.1, 6.2; Radverkehrskonzept (2022)
Grobkosten	470.000 €

Beckums Innenstadt: sozio-kulturell und ko-produktiv

Etablierung Gebäude Markt 1 / 2 als Ort für Kunst, Kultur, Geschichte und Tourismus

7 Umsetzung der Umnutzung des Gebäudes Markt 1 / 2 als sozio-kulturelles Kraftzentrum (Kernmaßnahme)

Maßnahmenbeschreibung	Die historischen und denkmalgeschützten Gebäude Markt 1 und 2 sollen zu einem lebendigen Zentrum für Kunst, Kultur, Geschichte und Tourismus umgebaut werden. Ziel ist es, moderne und flexible Nutzungsstrukturen zu schaffen, die vielfältige kulturelle Angebote, stadthistorische Ausstellungen, Kreativ- und Arbeitsbereiche sowie Begegnungsräume für die Bürgerschaft ermöglichen. Die Dauer- und Sonderausstellungsbereiche des Stadtmuseums sollen digitalisiert werden, sodass Führungen in unterschiedlichen Sprachen für unterschiedliche Zielgruppen mit unterschiedlichen Bildungsniveaus sowie Menschen mit Einschränkungen wahrgenommen werden können. Darüber hinaus werden Räumlichkeiten für die Verwaltung geschaffen, wodurch grundsätzlich zur Belebung der Innenstadt beigetragen wird. Mit der Ergänzung eines Infopunktes der VHS Beckum-Wadersloh soll darüber hinaus eine weitere Verknüpfung zur kulturellen Bildung / Weiterbildung geschaffen werden. Die geplante Umnutzung umfasst auch den barrierefreien Ausbau, die energetische Sanierung sowie die denkmalgerechte Aufwertung der historischen Bausubstanz. Durch den Umbau des Gebäudes Markt 2 und die Integration des Stadtmuseums als Kernmaßnahme im Rahmen des ISEK Beckum soll ein wichtiger Impuls für die Innenstadtentwicklung gesetzt werden. Die neugestalteten Gebäude sollen den umliegenden Stadtraum aktiv einbeziehen, bestehende historische Verbindungen betonen und so die Innenstadt als kulturellen und kommunikativen Mittelpunkt weiterentwickeln. Ziele: • Realisierung eines modernen, barrierefreien Kultur- und Begegnungszentrums im Herzen der Innenstadt • Stärkung der kulturellen Vielfalt und sozialen Vernetzung durch vielfältige Nutzungsangebote • Aufwertung der historischen Bausubstanz und Belebung des Stadtraums durch die Verbindung von Geschichte, Kultur und Tourismus
Mit der Maßnahme verfolgte Entwicklungsziele des ISEK Beckum-Innenstadt	• Unterschiedliche Teilbereiche der Innenstadt entwickeln ein eigenständiges Profil, das zur Stärkung ihres individuellen Charakters und Images beiträgt. • Beckums Innenstadt ist ein kultureller und touristischer Anziehungspunkt, der durch ein vielseitiges Angebot und eine enge Vernetzung der Einrichtungen belebt wird. • CO₂-Emissionen beim Bauen werden minimiert, indem Neubauten ressourcenschonend errichtet und Bestandsgebäude klimafreundlich saniert werden.

	• Der Austausch zwischen sozio-kulturellen und kulturellen Akteuren wird intensiviert und verstetigt, um Synergien zu nutzen und ein lebendiges und vielfältiges Kulturleben zu fördern. • Niederschwellige und multifunktionale Begegnungsräume entstehen, die den Austausch zwischen verschiedenen Zielgruppen – Familien, Kinder, Jugendliche, Senioren – ermöglichen. • Digitale Angebote und Lösungen werden ausgebaut, um das Stadtmarketing zu stärken und Informationen zur Beckumer Kultur- und Veranstaltungsszene besser zugänglich zu machen.
Projektbeteiligte	Stadt Beckum, Stadtmuseum, VHS, weitere private Akteure
Umsetzungshorizont kurzfristig 2025-2028, mittelfristig 2029-2033, langfristig ab 2034	kurzfristig
Querverweise	
Grobkosten	5.685.000 €

Beckums Innenstadt: sozio-kulturell und ko-produktiv

Förderung der Vernetzung und Zusammenarbeit der innerstädtischen Akteure:
Öffentlichkeitsarbeit und Verfügungsfonds für mehr Miteinander

8.1 Öffentlichkeitsarbeit

Maßnahmenbeschreibung	Die Umsetzung des ISEK für die Beckumer Innenstadt erfordert eine transparente, verständliche und kontinuierliche Kommunikation, um die Akzeptanz und aktive Unterstützung der Beckumer Stadtgesellschaft sicherzustellen. Ziel ist es, die verschiedenen Projektphasen durch eine gezielte Gremien- und Öffentlichkeitsarbeit zu begleiten und die Stadtbevölkerung frühzeitig, kontinuierlich und auf Augenhöhe einzubinden. Dazu werden geeignete Kommunikations- und Beteiligungsformate entwickelt, die an die lokalen Strukturen und Bedürfnisse in Beckum angepasst sind. Die Maßnahmen werden dabei in die übergeordnete Kommunikationsstrategie der Stadt Beckum eingebunden und flexibel an verschiedene Entwicklungsszenarien angepasst. Ziele: • Transparente Information der Beckumer Stadtgesellschaft über Ziele, Inhalte und Fortschritte der Innenstadtentwicklung • Schaffung von Identifikation, Akzeptanz und Vertrauen durch kontinuierlichen Dialog und aktive Beteiligung • Unterstützung einer erfolgreichen Projektumsetzung durch frühzeitige Einbindung relevanter Akteure, Gremien und Interessengruppen
Mit der Maßnahme verfolgte Entwicklungsziele des ISEK Beckum-Innenstadt	• Die Entwicklung der Innenstadt wird als gemeinsame Aufgabe von Stadt, Bürgerinnen und Bürgern, Kultur- und Wirtschaftstreibenden aktiv vorangetrieben. • Digitale Angebote und Lösungen werden ausgebaut, um das Stadtmarketing zu stärken und Informationen zur Beckumer Kultur- und Veranstaltungsszene besser zugänglich zu machen.
Projektbeteiligte	Stadt Beckum (Innenstadtmanagement)
Umsetzungshorizont kurzfristig 2025-2028, mittelfristig 2029-2033, langfristig ab 2034	kurzfristig
Querverweise	Maßnahmen 8.2, 8.3, 8.4
Grobkosten	25.000 €

Beckums Innenstadt: sozio-kulturell und ko-produktiv

Förderung der Vernetzung und Zusammenarbeit der innerstädtischen Akteure:
Öffentlichkeitsarbeit und Verfügungsfonds für mehr Miteinander

8.2 Verfügungsfonds zur aktiven Mitwirkung der Bewohnerschaft

Maßnahmenbeschreibung	Ein Verfügungsfonds ist ein städtebauliches Instrument der integrierten Stadtentwicklung, welches die umsetzungsorientierte Aktivierung quartiersbezogener Maßnahmen ermöglicht. Er dient der flexiblen und bedarfsgerechten Bereitstellung finanzieller Mittel, um gezielt Projekte zu fördern, die einen unmittelbaren Beitrag zur funktionalen, gestalterischen und sozialen Qualifizierung der Förderkulisse leisten. Im Fokus dieser Maßnahme steht insbesondere die aktive Mitwirkung der Bewohner*innen an der Innenstadtentwicklung von Beckum. Der Verfügungsfonds bietet eine niedrigschwellige finanzielle Unterstützung für private Initiativen, die zur Stärkung nachbarschaftlicher Strukturen und zur Belebung des öffentlichen Raumes beitragen. Durch den strategischen Einsatz von Verfügungsfonds soll die Partizipation der Stadtgesellschaft in der Beckumer Innenstadt gefördert werden, wodurch eine kooperative und resiliente Stadtteilentwicklung unterstützt wird. Gleichzeitig trägt das Instrument dazu bei, bestehende städtebauliche und soziale Defizite durch eine dezentrale, an den lokalen Bedarf angepasste Maßnahmengestaltung zu kompensieren und langfristig die Aufenthalts- und Lebensqualität im Stadtzentrum zu verbessern. Ziele: • Förderung der aktiven Mitwirkung der Bewohnerschaft und lokalen Akteure an der Entwicklung der Beckumer Innenstadt • Unterstützung quartiersbezogener Projekte zur funktionalen, gestalterischen und sozialen Aufwertung der Innenstadt • Stärkung nachbarschaftlicher Strukturen und Verbesserung der Aufenthalts- und Lebensqualität durch flexible, bedarfsgerechte Förderung lokaler Initiativen
Mit der Maßnahme verfolgte Entwicklungsziele des ISEK Beckum-Innenstadt	• Die Entwicklung der Innenstadt wird als gemeinsame Aufgabe von Stadt, Bürgern, Kultur- und Wirtschaftstreibenden aktiv vorangetrieben. • Die Innenstadt bietet barrierefreie und konsumfreie Aufenthaltsorte, insbesondere in zentralen Bereichen wie dem Marktplatz und an beliebten Wegen, die für alle Nutzergruppen zugänglich und einladend sind. • Niederschwellige und multifunktionale Begegnungsräume entstehen, die den Austausch zwischen verschiedenen Zielgruppen – Familien, Kinder, Jugendliche, Senioren – ermöglichen. • Beckums Innenstadt wird durch mehr Stadtgrün im historischen Stadtraum klimaresilienter gestaltet und Hitzeinseln werden reduziert.

Projektbeteiligte	Stadt Beckum (Innenstadtmanagement), weitere öffentliche Trägerinnen und Träger, private Trägerinnen und Träger
Umsetzungshorizont kurzfristig 2025-2028, mittelfristig 2029-2033, langfristig ab 2034	kurzfristig (Laufzeit mindestens 5 Jahre)
Querverweise	Maßnahmen 8.1, 8.3, 8.4
Grobkosten	35.000 €

Beckums Innenstadt: sozio-kulturell und ko-produktiv

Förderung der Vernetzung und Zusammenarbeit der innerstädtischen Akteure: Öffentlichkeitsarbeit und Verfügungsfonds für mehr Miteinander

8.3 Verfügungsfonds zur Stärkung von Zentren

Maßnahmenbeschreibung	Neben der aktiven Mitwirkung der Bewohnerschaft leistet ein ergänzender Verfügungsfonds zur Stärkung von Zentren einen wichtigen Beitrag, um die Attraktivität, Nutzungsvielfalt und Funktionsfähigkeit der Beckumer Innenstadt nachhaltig zu sichern. Der Fonds stellt finanzielle Mittel bereit, um gemeinsam mit Gewerbetreibenden, Eigentümerinnen und Eigentümern sowie weiteren lokalen Akteuren Projekte umzusetzen, die die Aufenthaltsqualität verbessern, das Stadtbild aufwerten oder die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Zentrums fördern. Gefördert werden können beispielsweise kleinere investive Maßnahmen zur Aufwertung von Geschäftsstraßen, Werbe- und Marketingaktionen, Zwischennutzungen leerstehender Ladenlokale oder Aktionen zur Belebung des öffentlichen Raums. Durch den gezielten Einsatz des Verfügungsfonds wird eine partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen Stadtverwaltung, lokaler Wirtschaft und weiteren Akteuren gestärkt. So werden Impulse für eine lebendige, funktional vielfältige Innenstadt gesetzt und die Widerstandsfähigkeit gegenüber strukturellem Wandel gefördert. Ziele: • Förderung der Zusammenarbeit zwischen lokalen Gewerbetreibenden, Eigentümerinnen und Eigentümern sowie der Stadtverwaltung • Unterstützung von Projekten, die zur Steigerung der Attraktivität und Belebung der Beckumer Innenstadt beitragen • Stärkung der wirtschaftlichen und funktionalen Resilienz des Zentrums durch flexible, an den lokalen Bedarf angepasste Maßnahmen
Mit der Maßnahme verfolgte Entwicklungsziele des ISEK Beckum-Innenstadt	• Die Entwicklung der Innenstadt wird als gemeinsame Aufgabe von Stadt, Bürgern, Kultur- und Wirtschaftstreibenden aktiv vorangetrieben. • Der Austausch zwischen sozio-kulturellen und kulturellen Akteuren wird intensiviert und verstetigt, um Synergien zu nutzen und ein lebendiges und vielfältiges Kulturleben zu fördern. • Die Erdgeschosszonen, besonders in der Nord- und Weststraße, sind vielfältig und lebendig gestaltet, sodass sie den Alltag der Menschen bereichern und Leerstände reduziert werden. • Die Innenstadt bietet barrierefreie und konsumfreie Aufenthaltsorte, insbesondere in zentralen Bereichen wie dem Marktplatz und an beliebten Wegen, die für alle Nutzergruppen zugänglich und einladend sind.

	Niederschwellige und multifunktionale Begegnungsräume entstehen, die den Austausch zwischen verschiedenen Zielgruppen – Familien, Kinder, Jugendliche, Senioren – ermöglichen.
Projektbeteiligte	Stadt Beckum (Innenstadtmanagement), weitere öffentliche Träger, weitere private Träger
Umsetzungshorizont kurzfristig 2025-2028, mittelfristig 2029-2033, langfristig ab 2034	kurzfristig (Laufzeit mindestens 5 Jahre)
Querverweise	Maßnahmen 8.1, 8.2, 8.4
Grobkosten	35.000 €

Beckums Innenstadt: sozio-kulturell und ko-produktiv

Förderung der Vernetzung und Zusammenarbeit der innerstädtischen Akteure: Öffentlichkeitsarbeit und Verfügungsfonds für mehr Miteinander

8.4 Unterstützungsleistungen externes Innenstadtmanagement

Maßnahmenbeschreibung

Die zukunftsorientierte Weiterentwicklung der Beckumer Innenstadt erfordert eine gebündelte Koordination und Steuerung, um die Vielzahl an Maßnahmen, Akteuren und Interessen aufeinander abzustimmen. Um die Stadtverwaltung bei dieser komplexen Aufgabe zu unterstützen und die Umsetzung der Projekte im Rahmen des ISEK Beckum wirksam zu fördern, soll ein Innenstadtmanagement für diese Aufgaben eingesetzt werden.

Das Management übernimmt eine Schnittstellenfunktion zwischen Stadtverwaltung, Politik, Eigentümerinnen und Eigentümern, Gewerbetreibenden, Initiativen und der Stadtgesellschaft. Zu seinen Aufgaben zählen unter anderem die fachliche Begleitung einzelner Maßnahmen, die Initiierung von Kooperationen sowie die Unterstützung bei der Öffentlichkeitsarbeit. Darüber hinaus berät es lokale Akteure bei der Beantragung von Fördermitteln, entwickelt gemeinsam mit ihnen Projekte zur Belebung und Aufwertung der Innenstadt und sorgt für einen kontinuierlichen Informationsfluss zwischen allen Beteiligten.

Durch die enge Verzahnung mit bestehenden Strukturen vor Ort trägt das Innenstadtmanagement dazu bei, Synergien zu schaffen, Prozesse zu beschleunigen und die Akzeptanz und Identifikation der Stadtgesellschaft mit der Innenstadtentwicklung zu stärken.

Ziele:

- Gebündelte Begleitung und Koordination der Maßnahmenumsetzung im Rahmen des ISEK Beckum
- Unterstützung der lokalen Akteure bei der Entwicklung, Umsetzung und Finanzierung von Projekten
- Stärkung der Zusammenarbeit und Kommunikation zwischen Stadtverwaltung, Wirtschaft, Eigentümerinnen und Eigentümern sowie der Stadtgesellschaft

Mit der Maßnahme verfolgte Entwicklungsziele des ISEK Beckum-Innenstadt	• Die Entwicklung der Innenstadt wird als gemeinsame Aufgabe von Stadt, Bürgern, Kultur- und Wirtschaftstreibenden aktiv vorangetrieben. • Der Austausch zwischen sozio-kulturellen und kulturellen Akteuren wird intensiviert und verstetigt, um Synergien zu nutzen und ein lebendiges und vielfältiges Kulturleben zu fördern. • Der Austausch zwischen den Trägerschaften des Sozialbandes am nördlichen und östlichen Innenstadtrand wird gestärkt und intensiviert. • Digitale Angebote und Lösungen werden ausgebaut, um das Stadtmarketing zu stärken und Informationen zur Beckumer Kultur- und Veranstaltungsszene besser zugänglich zu machen. • Das Innenstadtmanagement wird gezielt gestärkt, um als zentraler Motor einer ko-produktiven Stadtentwicklung zu wirken.
Projektbeteiligte	Stadt Beckum (Innenstadtmanagement)
Umsetzungshorizont kurzfristig 2025-2028, mittelfristig 2029-2033, langfristig ab 2034	kurzfristig (Laufzeit mindestens 5 Jahre)
Querverweise	Maßnahmen 8.1, 8.2, 8.3
Grobkosten	150.000 €

Anhang 3: Fachbeitrag Immobilien und Prüfung zur Anwendung des Sanierungsrechts nach BauGB vom 14.08.2025



ISEK Innenstadt Beckum 2025 Fachbeitrag Immobilien und Prüfung zur Anwendung des Sanierungsrechts nach BauGB

Stand 14.08.2025

Impressum

Herausgegeben von	Stadt Beckum Weststraße 46 59269 Beckum
Auftrag und Koordination	Stadt Beckum Fachdienst Stadtplanung und Wirtschaftsförderung Weststraße 46 59269 Beckum
Bearbeitung	DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Mittelstraße 55 33602 Bielefeld Oliver Engelhardt Isabell Santüns
Bearbeitungsstand	14. August 2025

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
A. Einleitung	4
B. Bestandsaufnahme	6
C. Städtebauliche Missstände	18
D. Sanierungsziele	19
E. Maßnahmenkonzept	20
F. Beurteilung und Durchführbarkeit	29
G. Abgrenzung des Sanierungsgebiets	31

A. Einleitung

Die Stadt Beckum steht aufgrund ihrer historischen Innenstadt vor einer Vielzahl an Herausforderungen. Neben dem Strukturwandel im Einzelhandel, dem demografischen Wandel und den fortschreitenden klimatischen Veränderungen ist vor allem die energetische und optische Beschaffenheit der Bestandsimmobilien mit großen Herausforderungen und Handlungsbedarfen verbunden. Grund dafür liegt in der langen Historie des Stadtkerns.

Die Innenstadt blickt auf eine lange Geschichte zurück, deren Wurzeln bis ins Mittelalter reichen. Der noch heute gut erkennbare ovale Grundriss, welcher durch die ehemalige Stadtmauer und den Verlauf von Ringstraßen gezeichnet ist, ergab sich aus der frühmittelalterlichen Kirchensiedlung. Der Markt- und Kirchplatz bildeten schon damals das Herz der Stadt, um das sich Handelshäuser, Bürgerhäuser sowie öffentlichen Gebäude gruppierten. Wiederkehrende Stadtbrände, Kriege und wirtschaftliche Umbrüche führten zu teilweisen Zerstörungen und Wiederaufbauten, die noch heute die erkennbare architektonische Vielfalt des Gebäudebestands widerspiegeln. Während einige historische Fachwerkhäuser erhalten geblieben sind, wurde ein großer Teil des Zentrums im 19. und 20. Jahrhundert durch gründerzeitliche Wohn- und Geschäftshäuser ersetzt. Das noch heute ein Großteil der historischen Bausubstanz erhalten ist, ist darauf zurückzuführen, dass die Stadt im zweiten Weltkrieg weitgehend von Bombenangriffen verschont worden ist.

Der historische Stadtgrundriss mit seinen schmalen Straßen, kleinen Parzellen und den zahlreichen Immobilien aus den verschiedensten Epochen prägen heute das charakteristische Stadtbild. Die unterschiedlichen Baualtersklassen der Gebäude führen nicht nur zu einer heterogenen und städtebaulich hochwertigen Erscheinung, sondern sind auch der Grund für die Vielzahl denkmalgeschützter Bauwerke.



Abbildung 1: Linnenstraße Richtung Marktplatz

1. Ziel und Bedeutung des Fachbeitrags

Der Fachbeitrag Immobilien ergänzt das ISEK Innenstadt Beckum 2025 um eine vertiefende Betrachtung des Gebäudebestands innerhalb des Untersuchungsgebiets. Ziel des Fachbeitrags ist es, einen Handlungsrahmen zu formulieren, wie mit den bestehenden Gebäuden – insbesondere mit sanierungsbedürftigen oder städtebaulich problematischen Objekten – zukünftig umgegangen werden kann. Dabei werden sowohl städtebauliche als auch immobilienwirtschaftliche und denkmalpflegerische Gesichtspunkte berücksichtigt.

Durch die gezielte Analyse und Bewertung des Gebäudebestandes leistet der Fachbeitrag einen wesentlichen Beitrag zur Umsetzung der Entwicklungsziele des ISEK.

Im Fokus stehen insbesondere die historischen Bausubstanzen der Innenstadt, die sowohl städtebaulich als auch identitätsstiftend von besonderer Bedeutung sind. Zudem soll der Fachbeitrag als Grundlage zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzung des Sanierungsrechts dienen.

2. Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet des Fachbeitrags umfasst den historischen Innenstadtbereich von Beckum, den südlich verlaufenden Grünzug entlang der Werse sowie den Westpark. Im Norden erstreckt sich das Gebiet bis zur Neu-beckumer Straße, die mit der Nordstraße eine wichtige städtebauliche Achse bildet und bis zum heutigen zentralen Busbahnhof führt. Ergänzend wurde die westlich angrenzenden Grundstücke der Alleestraße in das Untersuchungsgebiet einbezogen, um die dort befindlichen historischen freistehenden Stadthäuser mit besonderer städtebaulicher und architektonischer Bedeutung zu berücksichtigen. Auch der östliche Stadteingang ist Teil der Gebietskulisse, da sich hier mit dem historischen Stadttheater ein zentrales kulturelles Wahrzeichen Beckums befindet.

Insgesamt umfasst das Untersuchungsgebiet somit die wichtigsten innenstadtnahen Bereiche, die sich durch eine funktionale und bauliche Mischung aus öffentlichen Einrichtungen, kulturellen und gewerblichen Standorten, zentralen Verkehrsinfrastrukturen sowie bedeutenden Grün- und Freiräumen auszeichnen. Besonders hervorzuheben ist der südliche Grünzug als Teil der „grün-blauen“ Infrastruktur, der eine wichtige stadtökologische Funktion übernimmt.

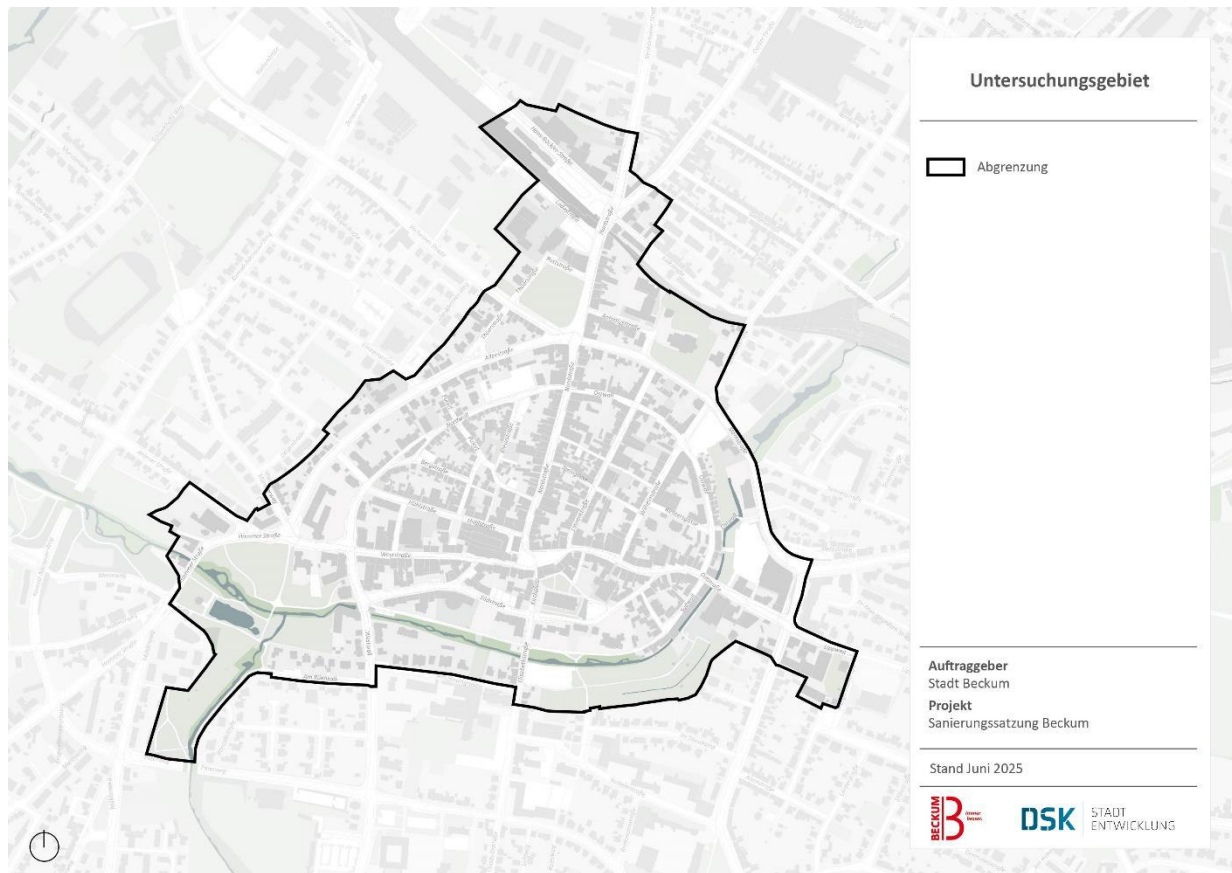


Abbildung 2: Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Zusammenfassend liegt der Fokus des Untersuchungsgebietes auf den historisch und städtebaulich besonders relevanten Bereichen Beckums. Diese zeichnen sich durch eine hohe Dichte an bedeutenden privaten und öffentlichen Immobilien aus und bilden das Rückgrat einer nachhaltigen, identitätsstiftenden Stadtentwicklung.

B. Bestandsaufnahme

1. Städtebauliche und strukturelle Ausgangslage

Das circa 56 Hektar große Untersuchungsgebiet lässt sich aufgrund seiner verschiedenen Bautypologien und strukturellen Beschaffenheit in drei unterschiedliche Gebiete aufteilen.

Innenstadtkern

Der Innenstadtkern weist eine hohe bauliche Dichte in Form geschlossener Blockrandstrukturen auf und ist durch eine Vielzahl historisch bedeutsamer Gebäude geprägt. Die vorhandene Bausubstanz spiegelt unterschiedliche architektonische Epochen wider. Neben prägnanten gründerzeitlichen Häusern sind vereinzelt auch Fachwerkbauten sowie klassische Reihenhäuser mit Klinkerfassaden zu finden. Aufgebrochen wird das Stadtbild durch vereinzelte Neubauten aus späteren Epochen, insbesondere den 60er – 70er Jahren. Der überwiegende Teil der Gebäude wird wohnwirtschaftlich genutzt. In den Erdgeschosszonen dominiert hingegen eine Mischnutzung, in der vor allem Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungen untergebracht sind, was zur Belebung des öffentlichen Raums beiträgt.

Stadterweiterungsgebiete

Die Stadterweiterungsgebiete schließen unmittelbar an den historischen Innenstadtkern an und bilden den äußeren Rand des Untersuchungsgebiets. In diesen Bereichen dominieren freistehende Wohngebäude, häufig gründerzeitliche Stadtvillen mit aufwendig gestalteten Stuckfassaden. Die Gebäude variieren je nach Lage deutlich hinsichtlich ihrer Größe, baulichen Qualität und Erhaltungszustände.

Am Übergang zum Innenstadtkern finden sich zudem vereinzelt mehrgeschossige Wohnbauten der Nachkriegszeit. Diese großformatigen Wohngebäude stehen im starkem architektonischen und städtebaulichen Kontrast zur kleinteiligen, historisch gewachsenen Bebauung der umliegenden Villenviertel.

ZOB/ Gewerbegebiet

Einen deutlichen städtebaulichen Kontrast zu den überwiegend wohn- und mischgenutzten Quartieren bildet der Bereich rund um den heutigen Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB), dem Standort des ehemaligen Bahnhofs von Beckum. Unmittelbar angrenzend befindet sich ein großflächiges Gewerbegebiet, das durch typische Gewerbehallen und funktionale Geschäftsgebäude geprägt ist. Es markiert den südlichen Auftakt des sich nach Norden erstreckenden Gewerbe- und Industriegebiets. Charakteristisch für diesen Bereich sind großvolumige Baukörper und eine geringe Bebauungsdichte. Die Bahnstrecke bilden dabei eine funktionale und räumliche Grenze zur Innenstadt.

2. Baualtersklassen und Denkmalschutz

Die Besonderheit des Untersuchungsraums liegt in der großen Vielfalt an Immobilien sowie in der ausgeprägten Heterogenität der Baualtersklassen. Verschiedene historische Epochen haben im Beckumer Stadtgebiet jeweils charakteristische Bautypologien hinterlassen, die noch heute das bauliche Gefüge prägen.

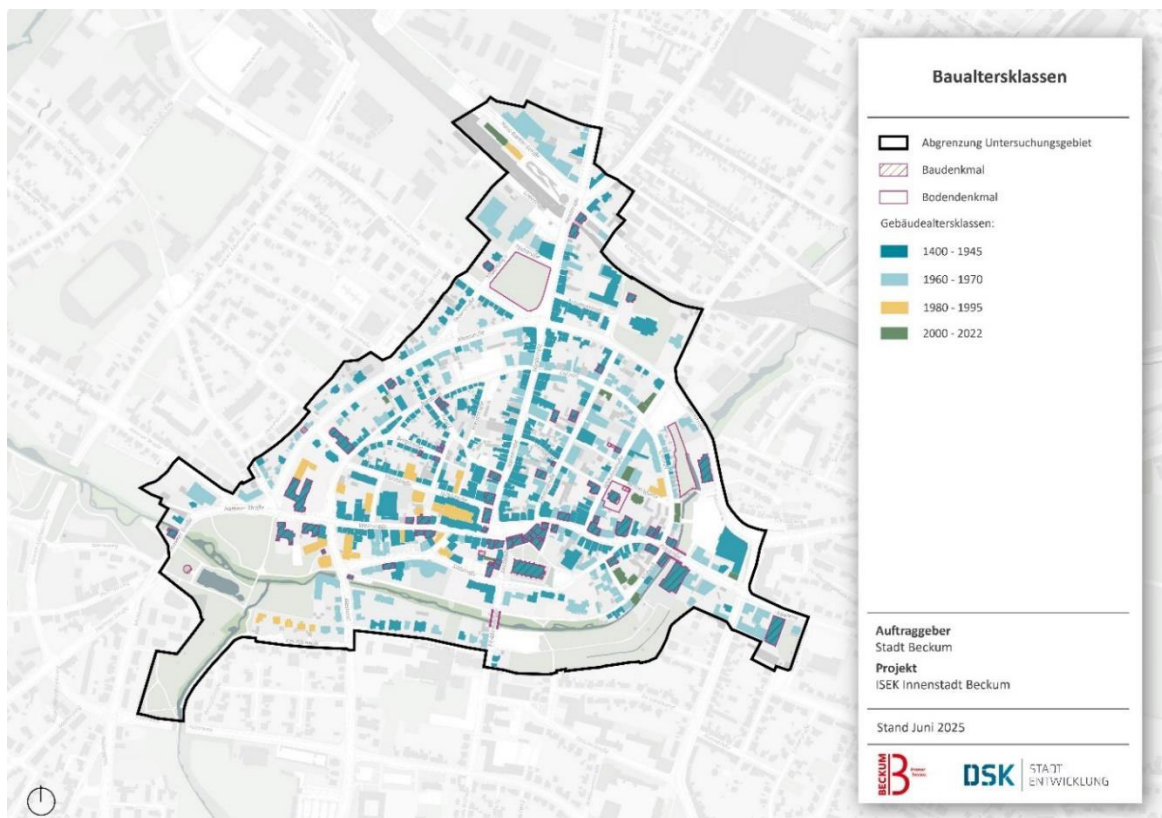


Abbildung 3: Baualtersklassen im Untersuchungsgebiet

Ein erheblicher Teil des Gebäudebestandes im Innenstadtkern stammt aus dem 19. und 20. Jahrhundert. Die Analysekarte verdeutlicht, dass insbesondere im westlichen Teil der Innenstadt viele Gebäude vor 1945 errichtet wurden. Straßenzüge wie die Nordstraße, Weststraße, Hühlstraße, Bergstraße und der Roggenmarkt sind hierbei exemplarisch für die frühmoderne Bebauung.

Im Gegensatz dazu wurde die östliche Innenstadt überwiegend in der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg weiterentwickelt. Ein Großteil der dortigen Gebäude ist typologisch den 1960er- und 1970er-Jahren zuzuordnen. Die Reihenhäuser und die Blockrandbebauung sind häufig mit Klinkerfassaden versehen. Dadurch unterscheidet sich beispielsweise die Bebauung am Ostwall deutlich von anderen Straßenzügen wie etwa der Nordstraße, welche sich mehr durch Putz- und Stuckfassaden auszeichnet.

Aufgrund der baulichen Entwicklungsgeschichte finden sich im Stadtkern heute zahlreiche Baudenkmäler aus unterschiedlichen Epochen. Besonders entlang des Marktplatzes und der Oststraße stehen viele Gebäude unter Denkmalschutz wie beispielsweise die Nordstraße 1/ 68/ 70, Weststraße 1 und 3. Diese historische Bausubstanz bringt jedoch auch gewisse Herausforderungen mit sich. So ist die energetische Qualität vieler Gebäude im Stadtkern als kritisch einzustufen. Zwar wurden einzelne Objekte bereits modernisiert, doch der Großteil der Bestandsbauten erfüllt heute nicht mehr den energetischen Anforderungen.

Neben den Baudenkmälern befinden sich im Untersuchungsraum auch vereinzelt Bodendenkmäler, die im Hinblick auf künftige Nutzungen und Entwicklungsmaßnahmen von Bedeutung sind. Insgesamt wurden zwei Bodendenkmäler innerhalb des Untersuchungsraums identifiziert. Das Kloster Blumenthal an der Südstraße und den vorstädtischen Siedlungskern im Bereich der Clemens-August-Straße. Für künftige Entwicklungen in den betroffenen Bereichen sind denkmalrechtliche Genehmigungen verpflichtend einzuholen. +



Abbildung 4: Baudenkmal Stadtmuseum am Marktplatz



Abbildung 5: Baudenkmal Nordstraße 68

Anders stellt sich die Situation beim Grundstück an der Wilhelmstraße dar. Hier handelt es sich nicht nur um ein Bodendenkmal, sondern auch das Gebäude selbst steht unter Denkmalschutz. Dies kann sich nachteilig auf die Wirtschaftlichkeit von Investitionen auswirken, da die Modernisierungen oder Instandsetzungen denkmalrechtlichen Vorgaben unterliegen.

Gleiches gilt auch für die Baudenkmäler im Stadtzentrum. Hier hemmen Auflagen und Genehmigungspflichten oftmals die Investitionsbereitschaft von Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümern. Besonders im Bereich des

Marktplatzes sollte gezielt unterstützend gegengesteuert werden, um die Entwicklungspotenziale zu fördern und markante raumprägende Immobilien zu erhalten.

3. Methodik der Bewertung

Der Gebäudebestand wurde im Mai 2025 auf Missstände und Sanierungsbedarfe analysiert und die Gebäude innerhalb des Untersuchungsgebiets in fünf Kategorien eingestuft. Es ist vorab darauf hinzuweisen, dass der Erhebung ausschließlich eine augenscheinliche Betrachtung zugrunde liegt. Eine fundierte Bewertung wäre nur möglich, wenn zu den einzelnen Immobilien belastbare und detaillierte Daten vorlägen. Die Immobilien sind im Einzelfall zu prüfen.

Die Abstufungen der Kategorien reichen von „kein Sanierungsbedarf“ bis hin zu „Rückbau“. Bei der Einstufung des Gebäudezustandes wird zudem zwischen den energetischen und optischen Zuständen unterschieden. Die Einstufung bildet die Grundlage für die Einschätzung zukünftige Förderperspektiven. Die einzelnen Kategorien der unterschiedlichen Sanierungszustände gliedern sich wie folgt auf:

Kein Sanierungsbedarf

Das Gebäude weist weder energetische, gestalterische noch bauliche Defizite auf. Dies deutet darauf hin, dass entweder eine umfassende Modernisierung und Instandsetzung vorgenommen wurde oder es sich um einen Neubau aus dem 21. Jahrhundert handelt, der den aktuellen energetischen Standards entspricht.

Standortaufwertungsbedarf

Immobilien mit Standortaufwertungsbedarf weisen vor allem gestalterische beziehungsweise optisch wahrnehmbare Defizite auf. Dazu zählen beispielsweise verschmutzte oder verwitterte Fassaden, ungepflegte Dächer oder ein insgesamt vernachlässigtes Erscheinungsbild. Auch bröckelnde Stuck- und Zierelemente von historischen Fassaden sind ein Indikator. Diese Immobilien wirken sich negativ auf ihr städtebauliches Umfeld auf. Die Bewertung konzentriert sich dabei ausschließlich auf die äußere Wirkung, die Immobilie ist ansonsten in einem guten Zustand.

Energetischer Sanierungsbedarf

Gebäude, die vor dem Jahr 2000 errichtet wurden, entsprechen häufig nicht mehr den aktuellen energetischen Standards. Typische Anzeichen für einen Sanierungsbedarf sind veraltete, einfachverglaste Fenster, unzureichende oder fehlende Dämmungen an der Gebäudehülle – insbesondere an Fassade und Dach. Solche Merkmale deuten auf eine notwendige energetische Ertüchtigung hin, um den heutigen Anforderungen an Energieeffizienz gerecht zu werden.

Energetischer und Standortaufwertungsbedarf

Ein kombinierter Sanierungsbedarf liegt vor, wenn sowohl energetische als auch gestalterische Defizite am Gebäude festgestellt werden. Häufig treten diese beiden Aspekte gemeinsam auf, da ein energetisch veralteter Zustand (einfach Verglasung, alte Holzfenster, fehlende Dämmung an Fassade und Dach) oft mit einem insgesamt

ungepflegten äußeren Erscheinungsbild einhergeht. Besonders bei historischen Gebäuden ist dieser Zusammenhang ausgeprägt. Aufgrund ihres Alters und der oftmals einhergehenden aufwendigen Fassadengestaltungen liegt ein kombinierter Sanierungsbedarf vor.

Durchgreifender Modernisierungsbedarf

Weist ein Gebäude umfassende bauliche Mängel auf, besteht ein durchgreifender Sanierungsbedarf. Dazu zählen unter anderem eine fehlende Dämmung von Dach und Fassade, Schwächen in der Bausubstanz sowie eine veraltete elektrische Anlage. Zahlreiche bauliche Mängel führen häufig zu einem Funktionsverlust, der nicht selten Leerstand und eine unwirtschaftliche Nutzung nach sich zieht. Aufgrund der grundsätzlich erhaltenswerten Bausubstanz wird das Gebäude der Kategorie „Durchgreifende Modernisierungsbedarf“ zugeordnet.

Rückbau

Ist ein Gebäude derart stark vernachlässigt, dass die Sanierungskosten in keinem wirtschaftlich vertretbaren Verhältnis zum Bestandswert stehen, wird das Gebäude als abbruch- bzw. rückbauwürdig eingestuft. Der jeweilige Sanierungsbedarf und Zustand der Gebäude variiert stark nach Lage und in welchem Jahrzehnt sie gebaut worden sind.

4. Kategorisierung des Sanierungs- und Aufwertungsbedarfs

Die im Mai 2025 durchgeführte Bestandsaufnahme bietet einen umfassenden Überblick über den gesamten Gebäudebestand im Beckumer Untersuchungsraum. Bereits auf den ersten Blick wird deutlich, dass im gesamten Stadtkern Sanierungsbedarfe bestehen. Besonders ausgeprägt zeigt sich dieser entlang der prägenden Hauptachsen – Nord-, West- und Oststraße –, die zugleich die zentralen Einkaufsstraßen bilden. Hier besteht teilweise ein erheblicher energetischer Sanierungsbedarf, der häufig mit einem Bedarf an optischer Aufwertung einhergeht. Diese Defizite lassen sich vor allem durch die historische Entwicklung des Gebäudebestands erklären.



Abbildung 6: Unpassende EG-Gestaltung (Nordstr. 12)



Abbildung 7: Unpassende EG-Gestaltung (Nordstr. 21)

Insbesondere die Immobilien mit reich verzierten Putzfassaden mit ihren gestalterischen Elementen, etwa entlang der Nordstraße bis hin zum ehemaligen Bahnhof, weisen in vielen Fällen sowohl energetische als auch gestalterische Mängel auf. Im Laufe der Jahre haben insbesondere hervorstechende Zierelemente wie Gesimse oder Fensterfaschen an Substanz verloren, wodurch die Fassaden insgesamt vereinzelt stark in Mitleidenschaft gezogenen wurde. Auch die Putzoberflächen weisen häufig Schäden auf, dazu zählen Rissbildungen, dunkle Ablaufspuren an Erkern oder Fenster sowie Abplatzungen und Ablösungen des Putzes. Zu erkennen ist dies bspw. in der Nordstraße 12. Auffällig sind vor allem die Erdgeschosszonen, die häufig so stark umgestaltet wurden, dass sie optisch kaum noch zum Rest der Immobilie passen (bspw. Nordstraße 16). Ein Bild, das sich durchgängig durch die Innenstadt zieht und man die historische Bausubstanz oberhalb des EGs kaum wahrnimmt.

Jedoch ist auch zu erkennen, dass viele Eigentümerinnen und Eigentümer an den zentralen Straßenzügen in die optische Erhaltung ihrer Fassaden investiert haben. Entlang der Ost-, West- und Nordstraße sind zahlreiche Gebäude zu finden, deren Fassaden mit gestalterischen Details erhalten wurden und durch regelmäßige Pflege einen gepflegten Eindruck vermitteln.

Deutlich problematischer stellt sich hingegen die energetische Situation dar. Flächendeckend lassen sich Defizite wie fehlende Dämmungen im Dachbereich, veraltete Fenster und Türen sowie energetisch wie gestalterisch unzureichend ausgestaltete Erdgeschosszonen feststellen. Diese Schwächen wirken sich negativ auf die Energieeffizienz der Gebäude aus und erschweren eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und sorgt bei den Eigentümern zu höheren Heiz- und Betriebskosten, was den Wert der Immobilie senkt.

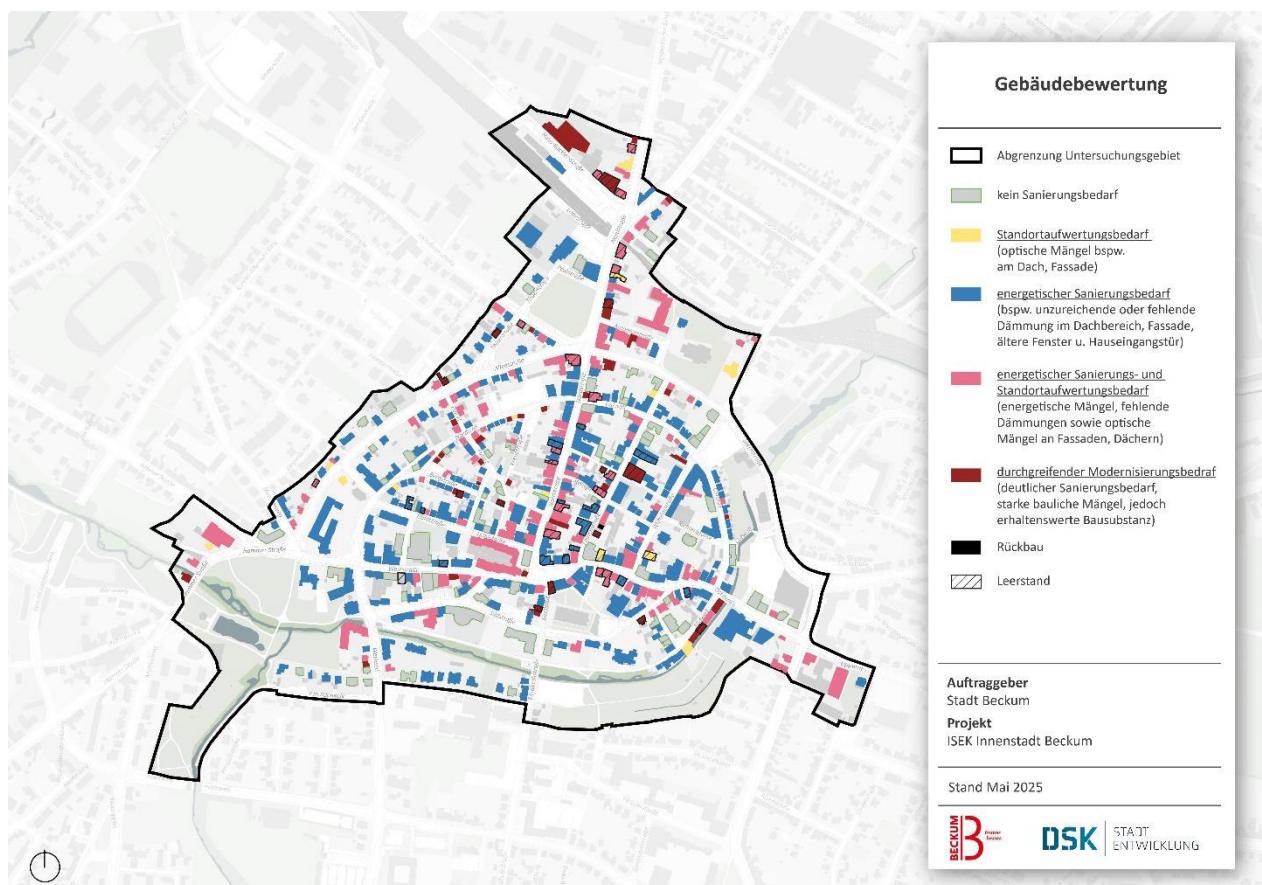


Abbildung 8: Gebäudebewertung im Untersuchungsgebiet

Abseits der frequenzstarken Einkaufsstraßen, insbesondere im Bereich des Süd- und Ostwalls, treten weitere Herausforderungen deutlich hervor. Die dortigen, dicht aneinander gereihten Reihenhäuser weisen überwiegend einfache, weniger verzierte Fassaden auf, die zudem häufig stark verschmutzt oder beschädigt sind. Am Südwall fällt ein besonders hoher Sanierungsbedarf auf – sowohl hinsichtlich der Putzsubstanz als auch der energetischen Ausstattung. Viele dieser Immobilien wirken vernachlässigt oder gar verlassen, was sich spürbar auf das öffentliche Erscheinungsbild und das subjektive Sicherheitsgefühl im Straßenraum auswirkt.



Abbildung 9: Bebauung in der Antoniusstraße



Bewohnende berichten zudem von früheren Problemen mit Kriminalität und sozialen Spannungen in diesem Straßenzug – eine Situation, die sich laut Aussagen in den vergangenen 20 Jahren spürbar verbessert hat. Diese positive Entwicklung ist unter anderem auf private Investitionen in den Gebäudebestand sowie auf Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums zurückzuführen, wie etwa die Neugestaltung von Vorplätzen und den Rückbau trennender Mauern, was zur Reduzierung des Angstraums beigetragen hat.

Auch rund um den Markt- und Kirchplatz erstreckt sich ein historischer Gebäudebestand mit Bauten aus verschiedenen Epochen, darunter das ehemalige Rathaus, heute Stadtmuseum, sowie weitere denkmalprägende Gebäude. Trotz der zentralen Lage besteht auch hier ein deutlicher Sanierungsbedarf. Besonders drei Fachwerkgebäude sind stark instandsetzungsbedürftig: Die „Alte Apotheke“ neben dem Stadtmuseum, weist erhebliche Schäden an der Außenfassade auf; das historische Fachwerk muss restauriert werden, um den originalen Charakter zu bewahren. Das Gebäude Weststraße 4 befindet sich offenbar bereits in Sanierung, während das Fachwerkhaus Kirchplatz 7 und 8 umfassend modernisiert werden muss.



Abbildung 10: Reihenhausbauung am Südwall



Abbildung 11: Historische Fachwerkbauung Kirchplatz 7 u. 8

Als besonders defizitärer Bereich fällt auch die Bebauung entlang der Antoniusstraße auf. Zwar zeichnen sich die Gebäude durch reich verzierte Fassaden und teils hohe gestalterische Qualität aus, jedoch befinden sie sich insgesamt in einem stark vernachlässigten Zustand. Der abgängige Gebäudezustand wirkt sich zudem negativ auf die benachbarte Volkshochschule aus, da der Eindruck eines unsicheren und vernachlässigten Umfelds entsteht.



Abbildung 12: Stadttheater am Stadteingang



Abbildung 13: Volkshochschule Beckum-Wadersloh

Auch die kleinteiligere Bebauung im westlichen Stadtkern – insbesondere in den Bereichen Pulort, Nordwall, Berg- und Kreuzstraße, weist stark durchmischte Sanierungsstände auf. Die hier vorherrschenden kleinen Reihenhäuser unterscheiden sich deutlich von den mehrgeschossigen Gebäuden in den Haupteinkaufsstraßen. Ihre Fassaden sind schlichter gestaltet, häufig ohne ornamentale Elemente. Dennoch, oder gerade deshalb, fallen die baulichen Mängel hier besonders ins Auge. Der Sanierungsbedarf ist teilweise erheblich und wirkt negativ auf das städtebauliche Umfeld aus. Hier finden sich ebenfalls Immobilien mit durchgreifenden Modernisierungsbedarf, welche die Lage noch verschärfen.



Abbildung 14: Pulort 11 u. 13



Abbildung 15: Pulort 21

Neben den privaten Wohn- und Geschäftshäusern besteht auch bei Gemeinbedarfs- oder kulturellen Einrichtungen, vor allem aufgrund des Alters, ein klarer energetischer Sanierungsbedarf. Dazu zählen unter anderem das Stadttheater am Stadteingang im Lippweg, die Volkshochschule Beckum-Wadersloh in der Antoniusstraße sowie das Rathaus an der Alleestraße. Während die Gebäude grundsätzlich architektonisch ansprechend sind, zeigt sich insbesondere an den Fassaden ein sichtbarer Instandhaltungsrückstand. Besonders der Rathausanbau hebt sich durch seinen gestalterisch und baulich deutlich schlechteren Zustand negativ hervor. Insgesamt besteht bei diesen öffentlichen Bauten sowohl energetisch als auch in Teilen der äußeren Erscheinung Handlungsbedarf.

5. Leerstände und Funktionsverluste

Der Rückgang des traditionellen Einzelhandels und den damit verbundenen räumlichen Auswirkungen ist ein Problem mit dem die meisten Städte zu kämpfen haben. Auch in Beckum ist dieser Prozess deutlich zu beobachten. Der Einzelhandel, der traditionell das Rückgrat einer belebten Innenstadt bildete, verliert zunehmend an Bedeutung. Die Folge ist ein fortschreitender Funktionsverlust der Innenstadt als Versorgungs- und Einkaufsstandort.

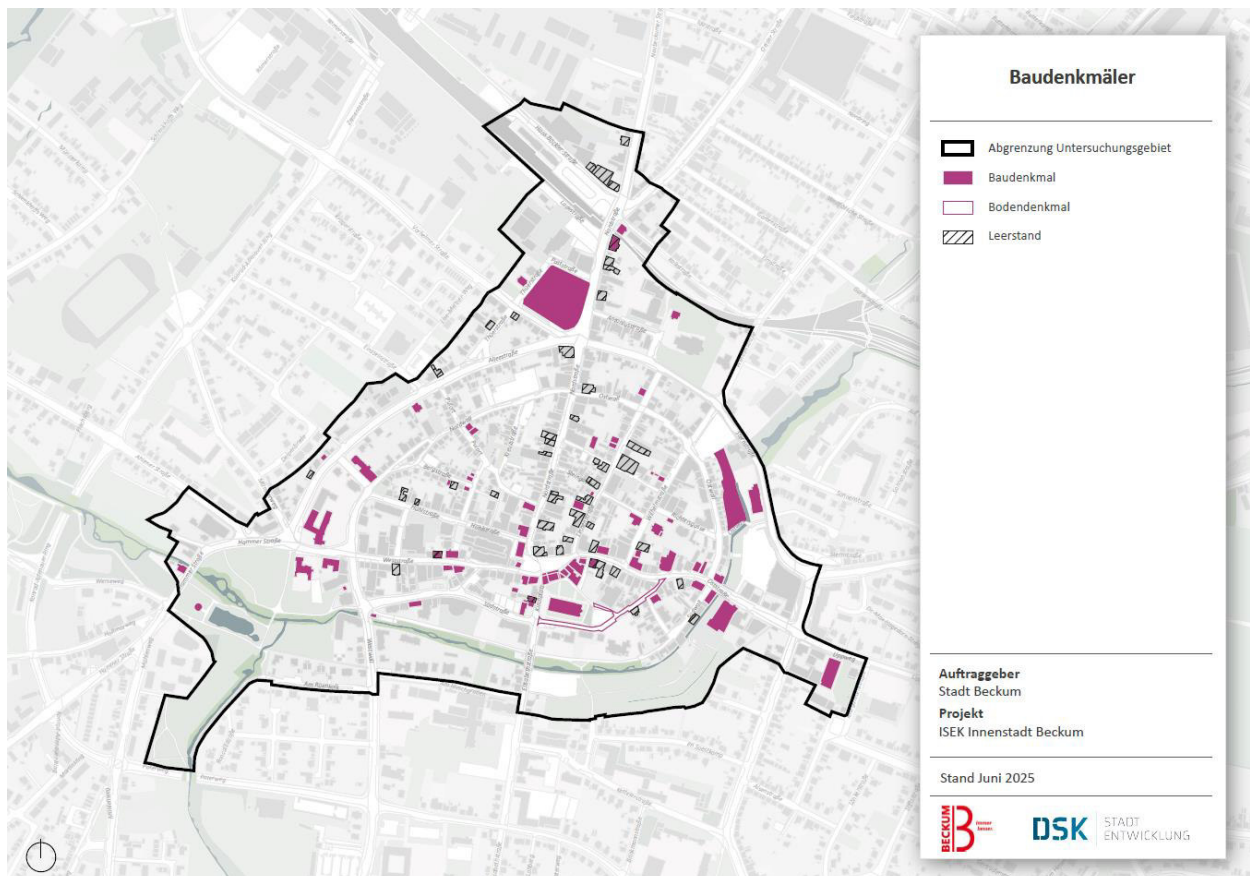


Abbildung 16: Leerstandskarte

Die Analysekarte zur Nutzungssituation in der Innenstadt zeigt deutlich, dass sich die Leerstände vor allem entlang der Nordstraße sowie in ihrer Parallelstraße, der Linnenstraße, konzentrieren. Während die Nordstraße als Hauptgeschäftsstraße fungiert, wird besonders an den angrenzenden Seitenstraßen ein zunehmender Strukturwandel sichtbar. Diese ehemals belebten Bereiche verzeichnen verstärkt Nutzungsdefizite, insbesondere im Erdgeschossbereich, wo klassische Ladeneinheiten leer stehen.

Die Ursachen hierfür sind vielschichtig. Neben dem veränderten Konsumverhalten, insbesondere dem wachsenden Anteil des Onlinehandels, spielt auch die sinkende Aufenthaltsfrequenz in der Innenstadt eine zentrale Rolle. Gerade die Randlagen der Haupteinkaufsstraßen sind zunehmend von Geschäftsschließungen betroffen.

Selbst der zentral gelegene und traditionell stark frequentierte Marktplatz bleibt von der negativen Entwicklung nicht verschont. Ein Abgleich der Leerstandskarte mit der Gebäudebewertung macht deutlich, dass sich Leerstände häufig in Gebäuden befinden, die gleichzeitig einen erheblichen Sanierungs- und Aufwertungsbedarf aufweisen. Ein wesentliches Hemmnis für die Reaktivierung dieser Erdgeschosslagen stellt der mangelnde Investitionsanreiz dar. Insbesondere bei älteren Gebäuden sind die notwendigen Maßnahmen zur Instandsetzung, Modernisierung

oder Umnutzung mit hohen Kosten verbunden. Diese übersteigen häufig die wirtschaftlichen Möglichkeiten privater Eigentümerinnen und Eigentümern, insbesondere dann, wenn kleinteilige oder weniger rentable Nutzungen vorgesehen sind, wie etwa kleinere Einzelhandels- oder Dienstleistungsbetriebe.



Abbildung 17: Leerstand Nordstraße 8



Abbildung 18: Leerstand Nordstraße 16 u.18

Vor diesem Hintergrund wird deutlich, dass selbst innerstädtische A-Lagen wie der Marktplatz nicht automatisch vor Nutzungsdefiziten geschützt ist. Ohne gezielte Investitionsanreize, Förderprogramme oder städtebauliche Unterstützung kann eine nachhaltige Wiederbelebung dieser Schlüsselstandorte nur schwer erreicht werden. In manchen Fällen sollte eine Umnutzung der einzelnen Bereiche geprüft werden. Die Verbindung aus baulichen Defiziten und wirtschaftlich schwierigen Rahmenbedingungen stellt somit einen zentralen Faktor für den anhaltenden Leerstand auch an den attraktivsten Lagen der Innenstadt dar.



Abbildung 19: Leerstände in der Linnenstraße



Erfreulicherweise zeigt die Analyse, dass Leerstände nicht in einem direkten oder flächendeckenden Zusammenhang mit den Baudenkmalern der Innenstadt stehen. Zwar sind vereinzelt Leerstände in denkmalgeschützten Gebäuden festzustellen, sie stellen jedoch eher die Ausnahme als die Regel dar.

Dort, wo Leerstand in einem Baudenkmal auftritt, ist jedoch besonderes Augenmerk geboten. Der gleichzeitige Erhalt der historischen Bausubstanz und die Wiederbelebung durch eine angemessene Nutzung stellen eine besondere städtebauliche Herausforderung dar. Gerade bei denkmalgeschützten Gebäuden kann eine aktive Nutzung maßgeblich zur Sicherung des baulichen Zustands sowie zur Aufwertung des öffentlichen Raums beitragen.

In der Innenstadt von Beckum sind deutliche Anzeichen eines fortschreitenden Funktionsverlustes zu beobachten. Besonders in den Erdgeschosszonen entlang der Nord- und Weststraße und der Linnenstraße, aber auch am zentralen Marktplatz, kommt es vermehrt zu Leerständen im Einzelhandel. Damit verliert die Innenstadt schrittweise ihre Funktion als Einkaufs- und Begegnungsort. Die sinkende Frequentierung, der Bedeutungsverlust stationärer Handelsangebote durch den Onlinehandel sowie die mangelnde Investitionsbereitschaft in teils stark sanierungsbedürftige Bestandsgebäude verschärfen diese Entwicklung. Selbst zentrale Lagen bleiben davon nicht verschont, was auf strukturelle Nutzungsdefizite und einen tiefgreifenden Wandel in der funktionalen Prägung des Stadtkerns hindeutet. Zwar sind Baudenkmäler hiervon nur vereinzelt betroffen, jedoch erfordert auch deren Erhalt eine aktive stadtplanerische Steuerung, um die innerstädtische Funktionsvielfalt langfristig zu sichern.



Abbildung 20: Einkaufsstraße Nordstraße

C. Städtebauliche Missstände

Städtebauliche Missstände liegen gemäß § 136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB vor, wenn ein Gebiet nach seiner Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden und arbeitenden Menschen nicht entspricht (Substanzschwäche). Weiterhin liegen städtebauliche Missstände vor, wenn ein Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist (Funktionsschwäche). Für das Untersuchungsgebiet sind – auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse des ISEKs - folgende Missstände festgestellt worden:

1. Substanzschwächen

Im Untersuchungsgebiet sind folgende Substanzschwächen festzustellen:

- Belichtung der Wohnungen teilweise unzureichend, insbesondere im Bereich zwischen Nordstraße und Linnenstraße, Südwall sowie Speckmannsgasse
- Mangelnde energetische Beschaffenheit und Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen teilweise historischen und denkmalgeschützten Bebauung unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung
- Teilweise Mängel in der baulichen und gestalterischen Qualität von Gebäuden, insbesondere in Eingangssituationen (beispielsweise entlang der Nordstraße)
- Äußere Gestaltung der Erdgeschosszone in den Fußgängerzonen harmoniert größtenteils nicht mit den Obergeschossen
- Mängel im Erscheinungsbild und der baulichen Beschaffenheit im Bereich Hans-Böckler-Straße/ Neubeckumer Straße, Antoniusstraße und der nördlichen Alleestraße beeinträchtigen das Erscheinungsbild teilweise stark und wirken sich negativ auf die öffentliche Wahrnehmung der umliegenden Bereiche aus.

2. Funktionsschwächen

Folgende Funktionsschwächen sind im Untersuchungsgebiet zu verzeichnen:

- Funktionsverluste im Einzelhandel und dadurch verursachte Leerstände insbesondere im Bereich Nordstraße/ Weststraße/ Linnenstraße
- Vereinzelt vollständige oder teilweise Leerstände von Wohngebäuden
- Barrierefreiheit und Gestaltqualität der bisher nicht neu gestalteten Straßen sowie der Platzflächen entsprechen teilweise nicht den heutigen Anforderungen an eine attraktive Innenstadt
- Fehlende Gestaltung und Betonung der Innenstadt Eingänge in den Bereichen Neubeckumer Straße / Weststraße / Elisabethstraße / Oststraße
- Lärmbelastung durch Straßenverkehr insbesondere in den Straßenzügen Alleenstraße/ Oststraße/ Sternstraße/ Neubeckumer Straße und der an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Stromberger Straße
- Unzureichende Vernetzung der Grünflächen, insbesondere im Bereich entlang der Werse
- Unzureichende Einbindung der Werse in den Stadtraum.

D. Sanierungsziele

Aufbauend auf den Ergebnissen der städtebaulich-funktionalen Bestandsanalyse und des Fachbeitrags und des ISEK Beckum Innenstadt sowie den darauf aufbauend festgestellten städtebaulichen Missständen werden die Sanierungsziele für die Innenstadt abgeleitet:

- Umbau, Umnutzung und Anpassung der Gebäudesubstanz an zeitgemäße Nutzeransprüche und Berücksichtigung des historischen Kontexts, entsprechend der durchgeführten Gebäudebewertung
- Wider-, Zwischen- und Nachnutzung leerstehender Ladenlokale, Geschäftsräume und Wohnungen
- Förderung des innerstädtischen Wohnens und Arbeiten durch Anpassung der Gebäudesubstanz und Verbesserung des Wohnumfelds
- Sicherung und Weiterentwicklung der stadtbildprägenden und denkmalgeschützten Bausubstanz unter Berücksichtigung der Bedeutung für das Stadtbild
- Gestalterische Aufwertung, Sanierung und Erweiterung öffentlicher Gebäude
- Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Frei- und Grünflächen entlang der Werse aufgrund ihrer Wirkung als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete für die Innenstadt
- Verstärkte Vernetzung der bestehenden Frei- und Grünflächen
- Erhalt und Ausbau baukulturell angepasster Dach- und Fassadenbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas
- Sicherung und Weiterentwicklung der Grünstrukturen und des Baumbestandes in den Straßenräumen
- Bedarfsgerechter Ausbau und Verbesserung des ÖPNV-Angebots
- Optimierung der Wegeführung für den Radverkehr speziell in den Straßenzügen Alleenstraße/ Sternstraße/ Neubeckumer Straße

E. Maßnahmenkonzept

Damit die gesetzten Ziele erreicht und somit die städtebaulichen Missstände behoben werden können ist es notwendig, eine geeignete Strategie zur Umsetzung zu entwickeln. Im Folgenden werden zunächst die zur Verfügung stehenden städtebaulichen Instrumente erläutert, da diese die Grundlage für die Sanierungsvorhaben bilden. Darauf aufbauend wird erläutert, welche Rolle ein Sanierungsmanagement in der Umsetzung der Maßnahmen einnehmen kann. Im folgenden Kapitel wird aufgezeigt, wie eine operative Herangehensweise an die Problemlagen in Beckum durch das Sanierungsmanagement aussehen kann. Abschließend werden die dafür zur Verfügung stehenden Förderinstrumente vorgestellt und erläutert.

1. Städtebauliche Instrumente

Sanierungssatzung

Als Sanierungsmaßnahmen i. S. d. BauGB kommen nur solche städtebaulichen Maßnahmen in Betracht, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen. Städtebauliche Maßnahmen gemäß § 136 BauGB sind Gesamtmaßnahmen, die gegenüber sonstigen städtebaulichen Maßnahmen besonders zur Lösung von städtebaulichen Problemen in Gebieten mit einem qualifizierten städtebaulichen Handlungsbedarf bestimmt sind (Gebietsbezug). Die Problemlagen und städtebaulichen Missstände in Beckum erfordern insbesondere eine Anpassung des Gebäudebestands an die aktuellen Wohn- und Geschäftsraumanforderungen. Teilweise ist eine Umstrukturierung des nicht denkmalgeschützten Gebäudebestands notwendig. Darüber hinaus ist der öffentliche Raum in einigen Schwerpunktbereichen aufzuwerten.

Auf Basis des ISEKs und insbesondere des Fachbeitrags Immobilien liegen die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB vor. Auf tiefergehende vorbereitende Untersuchungen kann gemäß § 141 Absatz 2 BauGB abgesehen werden, da mit dem ISEK Beckum Innenstadt und dem Fachbeitrag Immobilien hinreichende Beurteilungsgrundlagen vorliegen. Zur Behebung der benannten städtebaulichen Missstände ist insbesondere vor dem Hintergrund des hohen Energieeinsparpotentials im Gebäudesektor und des offensichtlichen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfs die Ausweisung eines Sanierungsgebietes im vereinfachten Verfahren erforderlich. Auf die Weise können weitere Anreize für die Gebäudemodernisierung geschaffen werden.

Mit der Sanierungssatzung hat die Stadt weitreichende Einflussmöglichkeiten auf den Stadterneuerungsprozess, insbesondere im Umgang mit Immobilien. Es wird daher empfohlen eine Sanierungssatzung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets zu erlassen.

Allgemeines Vorkaufsrecht gemäß § 24 BauG

Die Stadt hat im Sanierungsgebiet ein allgemeines Vorkaufsrecht gemäß § 24 BauGB, welches im Fall von Grundstücksveräußerungen angewendet werden kann. Voraussetzung ist, dass die Stadt das Vorkaufsrecht auf Basis der Sanierungsziele begründet. Die Stadt hat das Vorkaufsrecht innerhalb von drei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags auszuüben.

Sofern Anzeichen vorliegen, dass das Grundstück nicht zum Verkehrswert veräußert wird, kann die Stadt ein Verkehrswertgutachten in Auftrag geben. Die Eigentümerinnen und Eigentümern ist verpflichtet, zum festgestellten Wert zu veräußern.

Erhöhte steuerliche Begünstigung für einkommenssteuerpflichtige Eigentümerinnen und Eigentümern

Im Sanierungsgebiet besteht für einkommensteuerpflichtige Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern ein Steueranreiz für Investitionen in den Gebäudebestand. Die erhöhte steuerliche Begünstigung kann mit Fördermitteln kombiniert werden. Hierbei sind die gewährten Zuschüsse von der Steuerbemessungsgrundlage in Abzug zu bringen.

Folgende Maßnahmen sind begünstigt:

- ➔ Baumaßnahmen, die auf die Wiederherstellung des ursprünglichen baulichen Zustands ausgerichtet sind
- ➔ Maßnahmen, die zur sinnvollen Nutzung des Gebäudes objektiv notwendig sind

Es handelt sich hier um folgende Einzelmaßnahmen:

- ➔ Umnutzung oder Umgestaltung eines Gebäudes, wenn das Gebäude unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mehr nutzbar ist (z. B. Grundrissänderungen)
- ➔ Erhaltung und Erneuerung des Gebäudes, das für die Raumbildung eines Straßenzuges oder Platzes von besonderer Bedeutung ist (z. B. Fassaden oder Dachsanierung)
- ➔ Maßnahmen zur notwendigen Anpassung an den allgemeinen Wohnungsstandard über die Mindestanforderung für die Modernisierung i. S. des §177 BauGB hinaus (z.B. Erneuerung der Haustechnik, Wärmedämmung, Anbau Balkone)

Im Gegenzug sind folgende Maßnahmen nicht begünstigt:

- ➔ Baumaßnahmen, durch die Gebrauchswert des Gebäudes über die Anforderungen der Sanierung gehoben wird (Luxusmodernisierung)
- ➔ Neubauten
- ➔ Erweiterungen, durch die die Nutzfläche zwar vergrößert wird, die aber nicht zu Herstellung der Funktionsfähigkeit des Gebäudes notwendig sind (z.B. aufwändiger Ausbau Dachgeschoss)
- ➔ Laufende Instandhaltungsmaßnahmen
- ➔ Außenanlagen ohne funktionalen Zusammenhang zum Gebäude (z.B. Hofbefestigungen, Rasenanlagen, Blumen)

Das Einkommenssteuerrecht sieht im Vergleich zu regulären Absetzung folgende erhöhte Absetzungen vor:

	Rechtsgrundlage	Fördergegenstand	Maßnahmenart	Absetzungszeiträume	Absetzungssätze
reguläre Absetzung	§ 7 h EStG	vermietete oder selbstgenutzte Wohn- und Geschäftshäuser	Sanierung, Herstellung oder Anschaffung von Gebäuden	bis zur vollen Absetzung (40 bis 50 Jahre)	2 bis 3 %
erhöhte Absetzung	§ 7 h EStG	vermietete oder gewerblich genutzte Gebäude	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in Sanierungsgebieten	erste 8 Jahre folgende 4 Jahre	bis zu 9 % bis zu 7 %
	§ 10 f EStG	selbstgenutztes Wohneigentum	Aufwendungen an Gebäuden in Sanierungsgebieten	10 Jahre	bis zu 9 %

Abbildung 21: Absetzungsmöglichkeiten im Sanierungsgebiet

Voraussetzungen für die erhöhte steuerliche Begünstigung für Immobilien im Sanierungsgebiet ist der Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung zwischen Kommunen und Eigentümer:innen vor Baubeginn. Nach Abschluss der Baumaßnahme beantragt die Eigentümer:in bei der Stadt eine Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt zusammen mit der Einkommenssteuererklärung.

2. Sanierungsmanagement

Ein Sanierungsmanagement bezeichnet die gezielte Planung, Steuerung und Umsetzung von Maßnahmen zur operativen und strukturellen Sanierung innerhalb von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Das Sanierungsmanagement koordiniert alle Beteiligten, insbesondere die Eigentümerinnen und Eigentümer und ihre Maßnahmen. Somit kommt dem Sanierungsmanagement eine zentrale Rolle in der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen und der damit verbundenen Erreichung der Sanierungsziele zu. Auf Grund der vergleichbar hohen Anzahl an Missständen im privaten Gebäudebestand, wird empfohlen ein Sanierungsmanagement aufzubauen.

Das Sanierungsmanagement kann dabei eine strukturierte Eigentümeransprache und Beratung vornehmen, sowie die Koordination der Fortschritte auf strategischer Ebene begleiten. Des Weiteren ist die Vorbereitung und Abwicklung von Modernisierungsvereinbarungen, inklusive der Abrechnung, für die bereits genannten steuerlichen Begünstigungen eine wichtige Aufgabe des aufzubauenden Sanierungsmanagements.

Das operative Handeln eines Sanierungsmanagements sollte dabei eine klare, inhaltliche Vorgehensweise besitzen. Diese wird im folgenden Kapitel skizziert.

3. Quartiersbezogene Erneuerungsstrategie

Um die Sanierungsoffensive zielgerecht und zügig durchführen zu können, ist zwingend die Auswahl der Objekte zu konkretisieren. Hierfür empfiehlt es sich quartiersbezogene Prioritätsbereiche zu bilden, welche es erlauben, bestimmte Missstände konkret in den Blick zu nehmen. Im Folgenden werden verschiedene mögliche Prioritätsbereiche aufgezeigt und erläutert.

Der Prioritätsbereich A umfasst den zentralen Citybereich von Beckum mit starker Nutzungsmischung. Er setzt sich zusammen aus der Nordstraße, Weststraße, dem Marktplatz und der Oststraße. In der Bestandsanalyse wurden hier zahlreiche Objekte ermittelt, welche Qualitätsmängel in der Gestaltung sowie weitere bauliche Missstände aufzeigen. Gleichzeitig ist dieser Bereich für die Außendarstellung und die Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger von Beckum besonders wichtig: Hier spielt sich ein wesentlicher Teil des gastronomischen, gewerblichen und kulturellen Lebens der Stadt ab. Somit wirkt dieser Bereich überdurchschnittlich auf die Wahrnehmung des städtischen Erscheinungsbildes und eine Aufwertung kann die größten Effekte entfalten.

Der Prioritätsbereich B spiegelt die ebenfalls gemischt genutzten Nebenlagen wieder, auch hier sind zahlreiche städtebauliche Missstände zu verzeichnen. Diese stehen nicht in einem direkten räumlichen Verhältnis zueinander, sondern sie zeichnen sich durch ähnliche Problemlagen aus. Darunter lassen sich die Linnenstraße, der Südwall zwischen Oststraße und Elisabethstraße sowie die Antoniusstraße und der angrenzende Teil der Nordstraße fassen. Diese Straßenzüge weisen ein hohes Maß an baulichen und gestalterischen Missständen auf. Darüber hinaus drohen durch die hohe Zahl an Leerständen insbesondere in der Linnenstraße Funktionsverluste. Auch wenn es sich um Nebenlagen handelt, ist es notwendig hier einzugreifen, da diese teilweise direkt an die Stadteingänge angrenzen oder wichtige öffentliche Einrichtungen in der Umgebung liegen.

Der Prioritätsbereich C beinhaltet das Quartier Bergstraße/ Kreuzstraße/ Nordwall/ Pulort/ Westwall. Dieser Bereich unterscheidet sich in seiner städtebaulichen Gestalt von den bereits beschriebenen. Hier sind vorrangig Reihenhäuser oder Geschosswohnungsbau zu finden, welche sich durch unterschiedliche Sanierungszustände auszeichnen. Dieser Bereich dient vorrangig dem Wohnen und erfüllt durch seine Lage innerhalb des historischen Innenstadtbereichs eine wichtige Funktion als zentraler Wohnort. Um die Funktion langfristig zu sichern ist es notwendig, hier tätig zu werden.

Auch über die beschriebenen Prioritätsbereiche hinaus existieren städtebauliche Missstände im Gebäudebestand von Beckum. Diese lassen sich jedoch nur schwierig Clustern und liegen räumlich teilweise weit auseinander. Hier empfiehlt sich eine Vorgehensweise nach Gebäudezustand, wie im folgenden Kapitel erläutert wird.

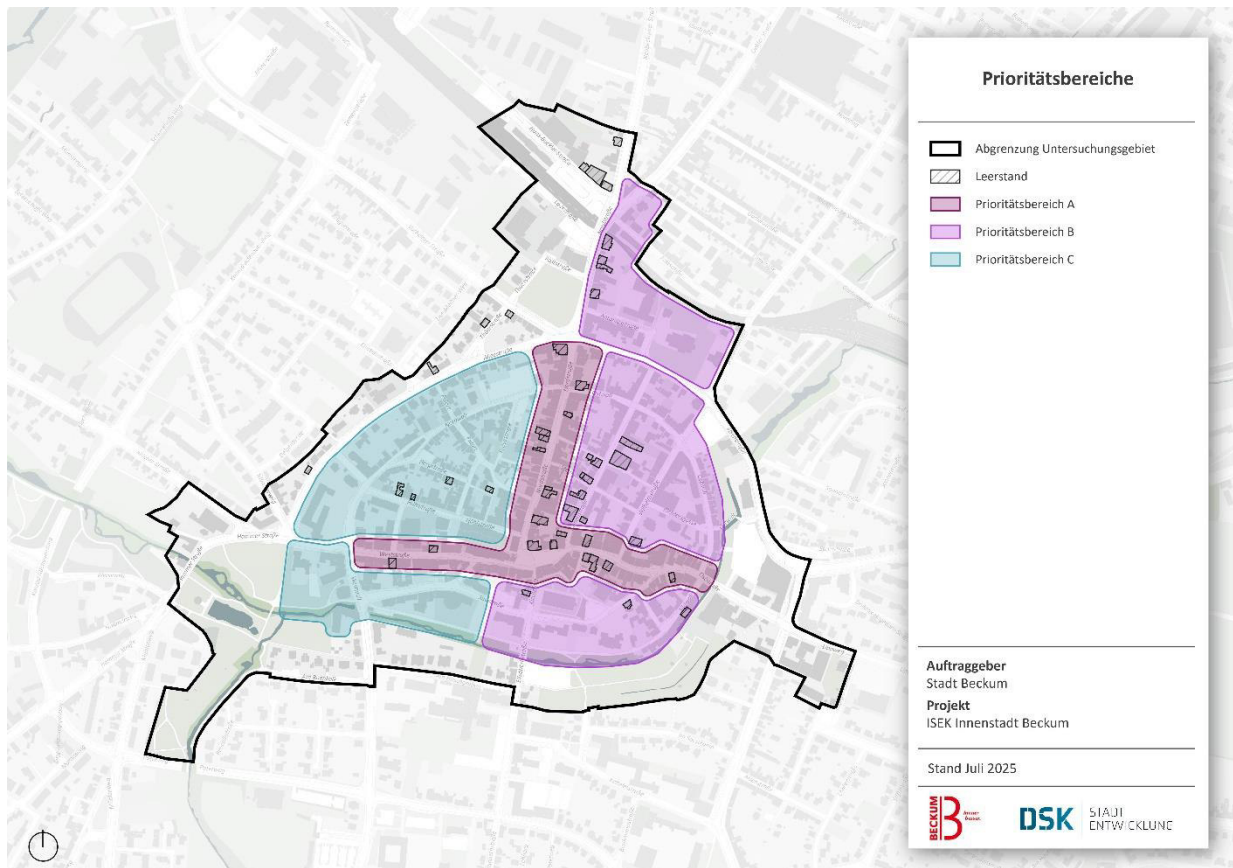


Abbildung 22: Prioritätsbereiche nach Handlungsbedarf

4. Priorisierung nach Gebäudezustand

Auf Grund der Vielzahl an Immobilien innerhalb der jeweiligen Bereiche ist es notwendig, eine klare Priorisierung vorzunehmen. Die durchgeführte Bestandsanalyse ermöglicht es, die verschiedenen Sanierungsbedarfe objektbezogen zu erkennen. Dementsprechend wird empfohlen, auf Grundlage der Ergebnisse eine gebiets- und objektbezogene Modernisierungsdatenbank aufzubauen. Diese umfasst die einzelnen Immobilien mit ihren entsprechenden Handlungsbedarfen, Fotos, Kontaktdaten der Eigentümerinnen und Eigentümer und der grundsätzlichen Strategie. Die Strategie sollte beinhalten, welcher Zustand der Immobilie z. B. durch Modernisierung und Instandsetzung erreicht werden soll und ggf. welche Förderinstrumente dafür eingesetzt werden können. Im weiteren Verlauf der Umsetzung kann die Modernisierungsdatenbank dann auch dafür genutzt werden, Verlauf und Ergebnisse möglicher Beratungsgespräche festzuhalten. Insgesamt bietet die Modernisierungsdatenbank somit die Möglichkeit, einen Überblick über den Sanierungsprozess zu erhalten und diesen strategisch zu steuern.

Innerhalb der Modernisierungsdatenbank sollten die Immobilien nach ihrem baulichen Zustand und ihrer städtebaulichen Bedeutsamkeit priorisiert werden. Die Priorität A erhalten dabei Immobilien, welche durchgreifenden Modernisierungsbedarf haben und/oder über ihre Art, Lage oder Nutzung eine besondere städtebauliche Wirksamkeit entfalten. Letztes umfasst beispielsweise auch Immobilien mit Standortaufwertungsbedarf in zentrale Bereichen wie etwa die Nordstraße 12, Weststraße 1 oder am Kirchplatz 7 und 8. Auch raumgreifende Leerstände sollten die Priorität A erhalten.

Die Priorität B ist vorgehalten für Immobilien, welche über einen energetischen und einen Standortaufwertungsbedarf verfügen. Dies kann dabei sowohl Immobilien in Nebenlagen, als auch Immobilien in zentralen Stellen umfassen, welche sich aber nur unwesentlich negativ auf das Umfeld auswirken.

Priorität C haben Immobilien in Nebenlagen mit Standortaufwertungsbedarf oder energetischem Sanierungsbedarf. Priorität D erhalten Immobilien ohne Handlungsbedarf.

Die Einschätzung der Prioritäten ist dabei im Einzelfall zu prüfen.

5. Förderinstrumente

Um die bestehenden Mängel im Beckumer Immobilienbestand der Innenstadt anzugehen, sollte zunächst versucht werden, kooperative Lösungen gemeinsam mit den jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümern zu finden. In Kombination mit einer intensiven Beratung z. B. über ein Sanierungsmanagement stehen zahlreiche Förderinstrumente zur Verfügung. Für den privaten Gebäudebestand wird empfohlen, folgende Förderbausteine in der Beckumer Innenstadt anzuwenden:

Städtebauförderung

Die aktuelle Förderrichtlinie zur Stadterneuerung des Landes NRW beinhaltet verschiedene Förderbausteine.

Hof- und Fassadenprogramm (Förderziffer 10.1)

Das alte Hof- und Fassadenprogramm für die Innenstadt Beckum ist ausgelaufen. Es sah klassischerweise die Gestaltung von Fassaden und Dächern sowie die Entsiegelung, Begrünung und Herrichtung von Hof- und Gartenflächen vor. Maximal 50% der zuwendungsfähigen Ausgaben bei einer Deckung von maximal 6.000 Euro Zuschuss pro Grundstück wurden gewährt.

Bei der Neuauflage eines Haus- und Hofflächenprogramms für die Innenstadt wird zum einen empfohlen, auch die inzwischen weiteren Fördermöglichkeiten wie Dachbegrünung einzubeziehen. Zum anderen wird empfohlen die Förderkonditionen auf maximal 10.000 € zu erhöhen. Somit ist die Förderung auch für gestalterisch aufwendige Projekte attraktiver. Damit die Förderung möglichst viele Eigentümerinnen und Eigentümern zugutekommt, sind ebenso Wertgrenzen pro Gewerk denkbar.

Derzeit greift nach den Vorgaben des Landes NRW die Förderung nach Ziffer 10.1 bei energetischen Maßnahmen aufgrund des Subsidiaritätsprinzip nicht. Damit der Anreiz für die energetische Gebäudesanierung erhöht wird, sind energetische Maßnahmen in Kombination mit anderen Fördermitteln (z. B. von KfW und BAFA, s. Förderinstitute) förderfähig.

Denkmalförderung

Durch die am 16. Mai 2019 in Kraft getretene Förderrichtlinie über die Gewährung von Zuwendungen für Denkmalschutz und Denkmalpflege gibt es in NRW drei Förderinstrumentarien, die angewandt werden können um baukulturell schützenswerte Substanz mit denkmalpflegerischen Eigenschaften zu schützen.

Das erste Förderinstrument bedient sich der pauschalen Zuwendung. Diese Mittel können von Kommunen in der Höhe von 200 € bis 10.000 € zur projektbezogenen Unterstützung von denkmalpflegerischen Maßnahmen genutzt werden. Der Fördersatz kann bis zu 80 % betragen.

Das zweite Förderinstrument der Denkmalförderung konzentriert sich auf die Nutzung von Zuweisungen an Gemeinden und Gemeindeverbänden, Kirchen, Vereine sowie Privatpersonen. Denkmalpflegerische Maßnahmen

müssen bis zu 10 % in Eigenleistung finanziert oder erbracht werden. Projekte für Privatpersonen werden mit bis zu 50 % der Ausgaben für die o. g. Organisationen mit bis zu 30 % gefördert. Eine elementare Voraussetzung für die Bewilligung dieser Mittel ist, dass die Denkmäler in der Denkmalliste eingetragen sind.

Über das dritte Instrument werden Zuwendungen für Aufgaben der Bodendenkmalpflege gewährt. Die Höhe der Zuwendung zur Umsetzung der Maßnahmen ist mit den entsprechenden Ämtern abzustimmen und wird quartalsweise ausgeschüttet.

Förderinstitute

Die Förderinstitute KfW, BAFA und NRW.Bank haben verschiedene Förderangebote schwerpunktmäßig in den Bereichen energetische Sanierung, Barrierenreduzierung und Einbruchschutz. Die Programme sind wie folgt ausgestaltet:

KfW

Für Immobilieneigentümerinnen und –eigentümern bietet die KfW unterschiedliche Förderprogramme, die sich oft miteinander kombinieren lassen. Privatpersonen können für folgende Maßnahmen Förderkredite und Zuschüsse erhalten:

Förderkredite:

- ➔ Anlagen zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien
- ➔ Bundesförderung für effiziente Gebäude (z.B. Haus und Wohnung energieeffizient sanieren)
- ➔ Altersgerechter Umbau von Wohnraum (z.B. barrierefreie Zugänge, Bau von Aufzügen, Anpassungen von Grundrissen)

Zuschuss:

- ➔ Modernisierungsmaßnahmen für Wohneigentum, mit denen Sie Barrieren reduzieren und Ihren
- ➔ Wohnkomfort erhöhen (z.B. Wege zu Gebäuden, Anpassung der Raumgeometrie, Maßnahmen an Sanitärräumen)
- ➔ Erhöhung des Einbruchschutzes an Wohngebäuden (z.B. einbruchhemmende Haus- und Wohnungseingangstüren, Nachrüstsysteme für vorhandene Fenster sowie einbruchhemmende Gitter, Klapp- und Rollläden)

Detaillierte Informationen sind unter www.kfw.de abrufbar. Eine Kumulierung mit weiteren Fördermitteln ist grundsätzlich möglich.

Der Förderantrag muss vor Vorhabenbeginn gestellt werden. Für die Fachplanung und Baubegleitung eines Effizienzhauses oder einzelner energetischer Maßnahmen an Bestandsgebäuden ist eine Energieeffizienzexpert:in erforderlich.

BAFA

Im Rahmen der Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude fördert das BAFA in drei Teilprogrammen (Wohngebäude, Nichtwohngebäude und Einzelmaßnahmen) energieeffizientes Bauen und erneuerbaren Energien im Gebäudebereich über Zuschüsse.

Folgende Maßnahmen werden bei der Sanierung von Wohngebäuden gefördert:

- ➔ Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle (z.B. Dämmung, Austausch Fenster und Türen, sommerlicher Wärmeschutz)
- ➔ Anlagentechnik (z.B. Einbau, Austausch oder Optimierung raumluftechnischer Anlagen, Einbau von Mess-, Steuer- und Regeltechnik, Kältetechnik zur Raumkühlung, Anlagen zur Wärmeerzeugung (Heizungstechnik), Austausch von Heizungspumpen, Optimierung der Wärmepumpe, Dämmung von Rohrleitungen, Mess-, Steuer-, und Regeltechnik)
- ➔ Fachplanung und Baubegleitung (nur in Zusammenhang mit Einzelmaßnahmen im Rahmen der Richtlinie)

Detaillierte Informationen zu den Förderprogrammen des BAFA sind unter www.bafa.de abrufbar. Eine Kumulierung mit weiteren Fördermitteln ist grundsätzlich möglich. Es gelten jedoch Ausnahmen.

Der Förderantrag muss vor Vorhabenbeginn gestellt werden. Bei der Antragsstellung muss in der Regel eine Energieeffizienzexperten eingebunden werden.

NRW.Bank

Die NRW.Bank fördert über mehrere Programme energetische Sanierungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel. Ziel der Förderung ist die Steigerung der Energieeffizienz, Verbesserung des Umweltschutzes sowie des barrierefreien Umbaus. Unter anderem werden folgende Maßnahmen bei der Sanierung von Wohngebäuden über zinsgünstigen Darlehen gefördert:

- ➔ Verbesserung der Energieeffizienz
- ➔ Erneuerung von Heizungsanlagen oder deren Komponenten
- ➔ Modernisierung und Instandsetzung mit dem Ziel den Ressourcenverbrauch zu verringern
- ➔ Barrierenreduzierung
- ➔ Maßnahmen zum Einbruchsschutz
- ➔ Behebung von baulichen Mängeln
- ➔ Klimaanpassungsmaßnahmen

Detaillierte Informationen zu den Förderprogrammen der NRW.Bank sind unter www.nrwbank.de abrufbar.

Gefördert werden Privatpersonen, die Investitionsmaßnahmen an selbst oder fremdgenutzten Wohneigentum vornehmen. Je nach Vorhaben bietet die NRW.Bank zinsgünstige Darlehen. Ein Antrag muss vor Vorhabenbeginn gestellt werden.

F. Beurteilung und Durchführbarkeit

1. Öffentliches Interesse

Das öffentliche Interesse an der Behebung der städtebaulichen Missstände in der Innenstadt Beckum mit den vorhandenen Substanz- und Funktionsmängeln und der damit verbundenen negativen städtebaulichen Ausstrahlung auf die Gesamtstadt ist offensichtlich und wird durch die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen bestätigt.

Neben den aufgezeigten städtebaulichen Missständen im Untersuchungsgebiet ist für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes die Erfüllung weiterer Merkmale erforderlich. Gemäß § 136 Abs. 1 BauGB sind die einheitliche Vorbereitung, die zügige Durchführung sowie das Vorhandensein eines öffentlichen Interesses Grundvoraussetzungen für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme.

Der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse als zentraler planerischer Zielsetzung liegt ein hohes öffentliches Interesse zugrunde. Es resultiert im Grundsatz daraus, dass die städtebauliche Sanierung des betroffenen Bereichs nicht nur allein den Interessen der einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer dient. Von der Aufwertung profitiert letztendlich die gesamte Stadt, da es sich um einen zentralen Bereich der Kernstadt handelt. Ein öffentliches Interesse besteht auch darin, eine Zukunftsperspektive durch Anpassung des erhaltenswerten Gebäudebestandes an zeitgemäße bauliche Standards zu geben. Ein weiteres maßgebliches öffentliches Interesse besteht darin, die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Beckum positiv zu unterstützen.

2. Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB

Die Entwicklung der Innenstadt Beckums stellt einen dynamischen Prozess dar, dessen Erfolg von dem Engagement aller Akteure abhängig ist. Neben der Politik und der Stadtverwaltung sind es insbesondere die Immobilieneigentümerinnen und -eigentümerge, die einen wesentlichen Beitrag dazu leisten, dass die Innenstadt attraktiv bleibt und aufgewertet wird. Jedoch weisen vor allem die Einzeleigentümerinnen und -eigentümerge einen geringen Organisations- und Professionalisierungsgrad auf. Die Informations- und Interessenlagen der einzelnen Eigentümer weichen in der Regel stark voneinander ab. Ihr Verhalten und ihre Bereitschaft zur Mitwirkung an Maßnahmen sind insbesondere von der wirtschaftlichen Situation und den persönlichen Lebensumständen abhängig. Mit den im Rahmen der Städtebauförderung vorgesehenen Zuschüssen für die Sanierung des privaten Gebäudebestands, der erhöhten steuerlichen Begünstigung über die Ausweisung eines Sanierungsgebiets für die Innenstadt sowie den Angeboten der Förderbanken erhalten die Immobilieneigentümerge geeignete Anreize für Investitionen in den Gebäudebestand.

Im Sinne des § 137 BauGB wird empfohlen die Sanierungssatzung öffentlich auszulegen.

3. Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 BauGB

Im Sinne des § 139 BauGB wird empfohlen parallel zur Offenlage eine Beteiligung betroffener Behörden und Träger öffentlicher Belange an der Erstellung der Sanierungssatzung durchzuführen.

4. Abwägung öffentlicher und privater Belange gemäß §163 Abs. 4 BauGB

Die Aufstellung der Sanierungssatzung unterliegt gem. § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB dem Abwägungsgebot. Danach sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander abzuwägen. Die Verpflichtung zur Abwägung trifft die Gemeinde für die Sanierung als Gesamtmaßnahme, nicht aber für jede einzelne grundstücksbezogene Maßnahme.

Abwägungsrelevant sind vor allem die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Planung und die Abgrenzung des Sanierungsgebiets. Dabei besteht grundsätzlich ein Gestaltungs- und Beurteilungsspielraum, der maßgeblich damit zusammenhängt, dass – anders als bei der Bauleitplanung – der Erlass der Sanierungssatzung am Beginn der Sanierung steht und zu diesem Zeitpunkt noch keine hohen Anforderungen an Konkretisierung der Sanierungsziele gestellt werden dürfen. Es muss insbesondere nicht bereits unmittelbar nach Inkrafttreten der Sanierungssatzung erkennbar sein, wie das Sanierungsgebiet im Einzelnen genutzt werden soll.

5. Wahl der Verfahrensart

Auf Basis der erfolgten vorbereitenden Untersuchungen liegen die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes im vereinfachten Verfahren vor. Die beschriebenen städtebaulichen Missstände können aufgrund ihrer Vielzahl und der Auswirkungen auf das Gesamtgebiet nur mit einer mittel- bis langfristigen Sanierungsmaßnahme behoben werden.

Eine planmäßige und zügige Umsetzung erfordert den Einsatz des sanierungsrechtlichen Instrumentariums gemäß §§ 136 ff BauGB. Um die öffentlichen Eingriffe auf ein Minimum zu beschränken, wird hierbei das vereinfachte Sanierungsverfahren angewendet. Das besondere städtebauliche Instrumentarium des umfassenden Sanierungsverfahrens (Preislimitierung beim Grunderwerb, Genehmigungsvorbehalte im Grundbuch, Erhebung von Ausgleichsbeträgen) ist zur Behebung der städtebaulichen Missstände nicht erforderlich. Gleiches gilt derzeit auch für die Genehmigungsvorbehalte gemäß § 144 BauGB.

Im Sinne der zügigen Durchführung der Sanierungsmaßnahme wird die Laufzeit der Sanierungssatzung bis zum 31.12.2040 empfohlen.

G. Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Das Sanierungsgebiet ist gem. § 142 BauGB eindeutig und zweckmäßig abzugrenzen. Die Abgrenzung ist so zu wählen, dass die Sanierung erkennbar in einem überschaubaren Zeitraum umsetzbar ist. Ein Zeitraum von bis zu 15 Jahren entspricht dem Gebot einer zeitigen Durchführung. Insgesamt können Grundstücke einbezogen werden, bei denen zwar nicht selbst städtebauliche Missstände bestehen, die jedoch in deren unmittelbaren Einflussbereich liegen. Innerhalb der vorgeschlagenen Gebietsabgrenzung lassen sich sowohl die flächenmäßig in die Prioritätsbereiche A, B und C (siehe Abbildung 22) festgestellten Gebäudemissstände beheben als auch die weiteren Maßnahmen aus dem ISEK Beckum umsetzen. Die vorgeschlagene Gebietsabgrenzung ist daher zweckmäßig. Es wird empfohlen in der Satzung die Abgrenzung konkret zu beschreiben.

Die vorgeschlagene Abgrenzung des Sanierungsgebiets ist identisch mit der Abgrenzung des Untersuchungsgebiets:

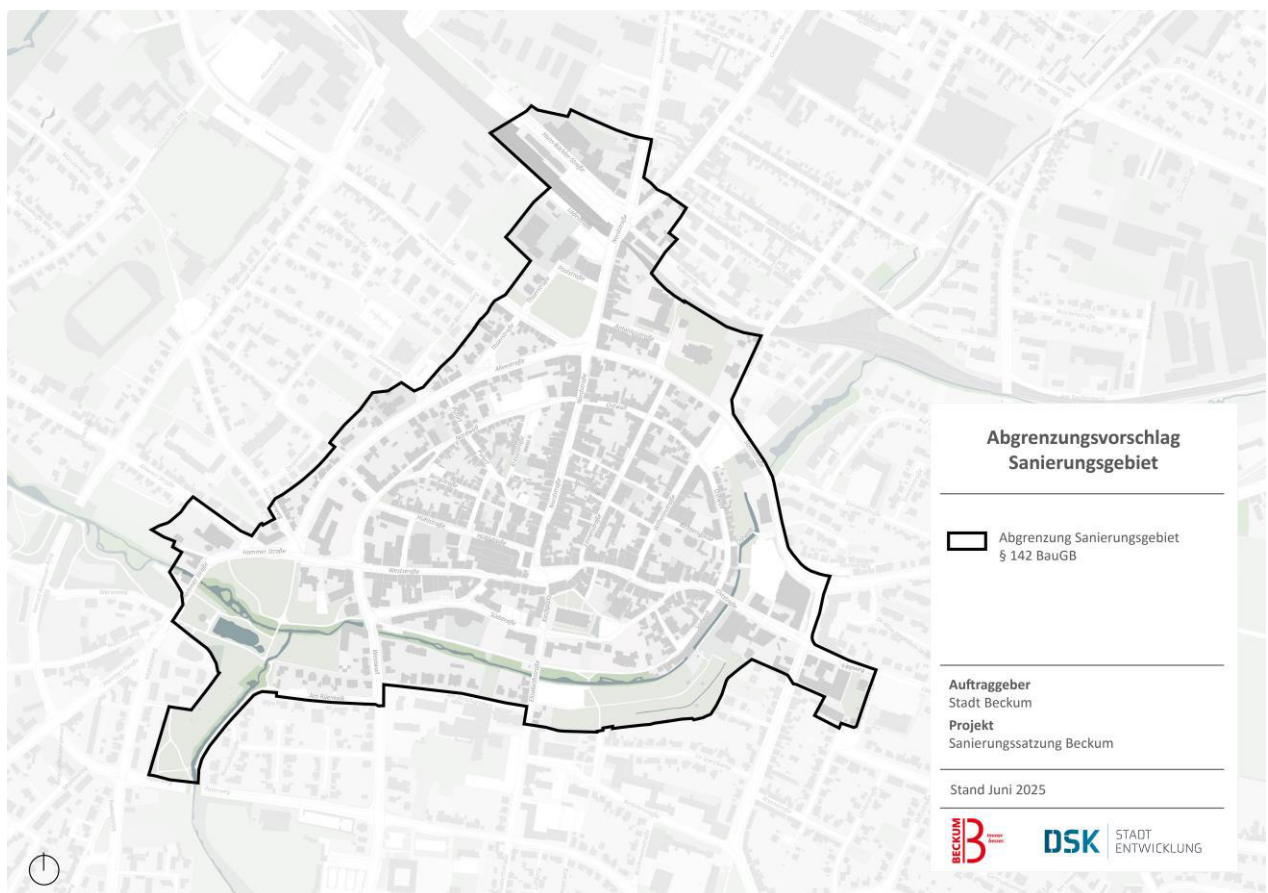


Abbildung 23: Abgrenzungsvorschlag Sanierungsgebiet