



## Bekanntmachung

Gremium: Ausschuss für Stadtentwicklung

Datum: Mittwoch, 14.12.2022

Beginn: 17:00 Uhr

Ort: Aula der Antoniuschule, Antoniusstraße 5 – 7, 59269 Beckum

Hinweise: Alle Einwohnerinnen und Einwohner sind zum öffentlichen Teil der Sitzung herzlich eingeladen.

## Tagesordnung

### Öffentlicher Teil:

- 1 Anfragen von Einwohnerinnen und Einwohnern
- 2 Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 23.11.2022 – öffentlicher Teil –
- 3 Bericht der Verwaltung
- 4 Sachstandsbericht zum Gewerbeflächenkonzept für die Stadt Beckum
- 5 Arbeitsprogramm der Planungsaufgaben im Bereich Stadtentwicklung sowie Antrag der FDP-Fraktion vom 21.11.2022 zur Vorziehung eines Bauvorhabens
- 6 Anfragen von Ausschussmitgliedern

### Nicht öffentlicher Teil:

- 1 Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 23.11.2022 – nicht öffentlicher Teil –
- 2 Bericht der Verwaltung
- 3 Anfragen von Ausschussmitgliedern

Beckum, den 01.12.2022

gezeichnet  
Christoph Tentrup-Beckstedde  
Vorsitz



## Sachstandsbericht zum Gewerbeflächenkonzept für die Stadt Beckum

Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung

Beteiligungen:

Auskunft erteilt: Herr Denkert | 02521 29-170 | denkert.u@beckum.de

### Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung  
14.12.2022 Kenntnisnahme

### Erläuterungen:

Ein Projekt der Wirtschaftsförderungsstrategie für den Standort Beckum, die am 02.03.2021 beschlossen wurde, ist die Erstellung eines Gewerbeflächenkonzepts mit digitaler Darstellung. Ziele des Gewerbeflächenkonzeptes sind eine umfassende Analyse der bestehenden Gewerbegebiete und Gewerbeflächen in der Stadt Beckum (Analysephase) und darauf aufbauend die Erarbeitung von Leitlinien, Entwicklungsperspektiven und Handlungsempfehlungen für bestehende und zukünftige Gewerbeflächen (Konzeptphase).

Inzwischen liegen die Ergebnisse der Analysephase vor. Sie umfassen die Bestandsflächenerhebung aller bestehenden Gewerbegebiete, eine Unternehmensbefragung und die Ermittlung verkaufter städtischer Gewerbeflächen der letzten Jahre. Ebenso ist eine Gewerbeflächenbedarfsprognose für die nächsten Jahre erarbeitet worden. Die Ergebnisse der Analysephase werden in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung als Sachstandsbericht durch die Verwaltung vorgestellt.

### Anlage(n):

ohne



## Arbeitsprogramm der Planungsaufgaben im Bereich Stadtentwicklung sowie Antrag der FDP-Fraktion vom 21.11.2022 zur Vorziehung eines Bauvorhabens

Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung

Beteiligungen: Fachbereich Umwelt und Bauen  
Städtischer Abwasserbetrieb Beckum

Auskunft erteilt: Herr Denkert | 02521 29-170 | denkert.u@beckum.de

### Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung  
14.12.2022      Kenntnisnahme

### Beschlussvorschlag:

ohne

### Erläuterungen:

Die Planungsaufgaben im Bereich Stadtentwicklung setzen sich in Beckum im Wesentlichen aus den Kategorien städtebauliche Planungen, Bauleitplanverfahren, Verkehrsplanung und Abgrabungsplanungen zusammen. Innerhalb dieser 4 Kategorien ist zwischen Aufgaben zu unterscheiden, bei denen die Stadt Beckum qua Gesetz eingebunden wird (zum Beispiel Landes- und Regionalplanung, förmliche Verwaltungsverfahren, Planfeststellungsverfahren) und solchen, die die Stadt Beckum auf Grundlage ihrer kommunalen Planungshoheit eigenständig initiieren kann.

Den Handlungsrahmen der Aufgaben im eigenen Wirkungskreis bilden insbesondere die vom Rat der Stadt Beckum beschlossenen Entwicklungskonzepte sowie die darin enthaltenen und priorisierten Projekte und Maßnahmen.

Die wesentlichen aktuellen Entwicklungskonzepte sind:

- Integriertes Handlungs- und Maßnahmenkonzept Innenstadt Beckum,
- Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Innenstadt Neubeckum,
- Dorfinnerentwicklungskonzept für den Stadtteil Roland,
- Dorfinnerentwicklungskonzept für den Stadtteil Vellern,
- Einzelhandelskonzept für die Stadt Beckum,
- Wohnbedarfsanalyse (Ratsbeschluss strategisches Leitziel),
- Lärmaktionsplanung,
- Wasserversorgungskonzept,
- Verkehrsentwicklungsplan 2030,
- Radverkehrskonzept.

Für die Projektpriorisierung der Verwaltung von erheblicher Bedeutung ist das auf Grundlage der Wohnbedarfsanalyse vom Rat der Stadt Beckum am 19.12.2017 beschlossene Leitziel, wonach bis ins Jahr 2035 jährlich circa 70 Wohneinheiten zu schaffen sind.

Der Schwerpunkt der aktuellen Bauleitplanverfahren liegt folglich auf der Planung von Wohnraum. Angestrebt wird ein Verhältnis von 40 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und 30 Einfamilienhäusern pro Jahr. Darüber hinaus liegt der Fokus darauf, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Feuer- und Rettungswache in Beckum zu schaffen. Im Bereich der sozialen Infrastruktur ist insbesondere die Errichtung zusätzlicher Kindertagesstätten von hoher Bedeutung.

Weitere wichtige Projekte im Arbeitsprogramm der Planungsaufgaben sind den Bereichen Klimaschutz- und Klimaanpassung, Planung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien, Mobilität, Einzelhandel und Smart-City zuzuordnen.

Erfahrungsgemäß ist mit der Reaktivierung beziehungsweise Nachnutzung der in Beckum zahlreich vorhandenen Brachflächen ein hoher Prüf- und Beratungsaufwand verbunden.

Die meisten Projekte und Maßnahmen haben gemein, dass diese in der Regel mit intensiven fachdienstübergreifenden Abstimmungsprozessen verbunden sind und zu einem erheblichen Aufwand bei der anschließenden operativen Projektumsetzung führen. Der Fachbereich Umwelt und Bauen und der städtische Abwasserbetrieb sind im besonderen Maße davon betroffen.

Eine Übersicht der aktuell in Bearbeitung befindlichen sowie der geplanten Projekte und Maßnahmen befindet sich in der Anlage 1 zur Vorlage.

Mit Schreiben vom 21.11.2022 beantragt die FDP-Fraktion, die Bearbeitung des – im aktuellen Arbeitsprogramm mit Priorität 4 eingeplanten – Bauvorhabens der Schlüter-Bau GmbH & Co. KG auf der Fläche Herzfelder Straße/Am Lippbach vorzuziehen. Für die weiteren Ausführungen des Antrags wird auf die Anlage 2 zur Vorlage verwiesen. Für die Verwaltung sind bei der Priorisierung von Projekten im Arbeitsprogramm ausschließlich die städtebauliche Bedeutung von Maßnahmen und das öffentliche Interesse maßgebend. Objektive Kriterien zur Bewertung des öffentlichen Interesses von Wohnbauvorhaben sind insbesondere:

- Anzahl der geplanten Wohneinheiten/Menge des Wohnraums (Hintergrund hierfür ist eine möglichst hohe Verfahrensökonomie bei der Bauleitplanung beziehungsweise ein effizienter Mitteleinsatz),
- parallele Mitentwicklung zusätzlicher Gemeinbedarfsinfrastruktur wie Kindertagesstätten, Spielplätze et cetera,
- Entwicklung von Flächen, die sich in städtischem Eigentum befinden.

Vor diesem Hintergrund bewertet die Verwaltung ein Vorziehen des Projekts der Schlüter-Bau GmbH & Co. KG auf der Fläche Herzfelder Straße/Am Lippbach zu Lasten der – zeitlich bereits länger eingeplanten anderen Wohnungsbauvorhaben, die quantitativ einen höheren Beitrag zur Wohnraumversorgung in Beckum liefern – als nicht sachgerecht. Hinzu kommt, dass die Fläche, welche die Schlüter-Bau GmbH & Co. KG projektieren möchte, bereits auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 „Herzfelder Straße“ bebaubar ist, während mit den meisten anderen – bisher höher priorisierten – Projekten erstmalig Bebauungspläne für zusätzlichen Wohnraum aufgestellt werden sollen. Im Übrigen wäre bei einer von der FDP-Fraktion beantragten (Teil-)Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 „Herzfelder Straße“ ein vollständiges Aufhebungsverfahren auf der Grundlage des Baugesetzbuchs erforderlich. Zur weiteren Einordnung des Anliegens der FDP-Fraktion wird auf das Schreiben der Verwaltung vom 20.10.2022 verwiesen (siehe Anlage 3 zur Vorlage).

**Anlage(n):**

- 1 Arbeitsprogramm der Planungsaufgaben im Bereich Stadtentwicklung
- 2 Antrag der FDP-Fraktion vom 21.11.2022
- 3 Schreiben der Verwaltung an die FDP-Fraktion vom 20.10.2022 (Beantwortung Sachstands-anfrage)

**TOP 5**

Nr.	Bereich*	Projekt/Maßnahme	aktuelle Priorität
1	ABGR	Entwicklungsplanung und Flächentausche Holcim WestZement GmbH	1
2	ABGR	Teilabnahme Bruch Dyckerhoff Nord	1
3	BLPL	Aufstellung B-Plan VE 10 „Kirchfeld“	1
4	BLPL	Erweiterung Aldi Haselnussweg (FNP und B-Plan)	1
5	BLPL	Erweiterung Aldi Lippweg (FNP und B-Plan)	1
6	BLPL	Baugebiet „Wohnbauland Nord/Steinbruchallee“ (FNP und B-Plan)	1
7	BLPL	Erweiterung Berief Food GmbH (FNP und B-Plan)	1
8	BLPL	Entwicklung Renfertgelände /Feuerwache BE	1
9	BLPL	Entwicklung Overbergschule (Wohnen, Kita)	1
10	BLPL	Wohnbebauung Augustastraße Roland (B-Plan)	1
11	STPL	Smart City	1
12	STPL	Fortführung Wohnbedarfsanalyse/Wohnflächenentwicklung/Baulandbeschluss	1
13	STPL	Umlegung „Wohnbauland Nord/Steinbruchallee“	1
14	STPL	Umgestaltung Kirchplatz St. Stephanus	1
15	STPL	Umgestaltung Straße „Kirchplatz“	1
16	STPL	Umgestaltung Propsteigasse	1
17	STPL	Regionalplanaufstellung	1
18	STPL	Gewerbeflächenkonzept	1
19	STPL	Trimm-Dich-Pfad Höxberg	1
20	STPL	Nachnutzungskonzept Bahnhofsgebäude Neubeckum	1

21	BLPL	Freiflächenfotovoltaikanlagen südlich Kläranlage/Autobahn 2 (FNP und B-Plan)	2
22	STPL	Römerstraße (Wohnen)	2
23	STPL	Erneute Fortschreibung IHMK Beckum (ISEK)	2
24	STPL	Umgestaltung Dorfplatz Vellern	2
25	STPL	Fortschreibung Wasserversorgungskonzept	2
26	VPL	Lärmaktionsplanung, Stufe 4	2
27	VPL	Radweg Lippweg	2
28	VPL	Verkehruntersuchung/-konzept Südring	2
29	BLPL	Aufstellung B-Plan 72 Östlich der Neustraße	3
30	BLPL	Nachnutzung Feuerwache Neubeckum (N41)	3
31	BLPL	Entwicklung Mühlenweg 33/35	3
32	BLPL	Gewerbegebietserweiterung Auf dem Tigge/Option Freiflächenfotovoltaik	3
33	BLPL	Änderung B-Plan 15: EGZ/Überplanung Gemeinschaftsinfrastruktur	3
34	STPL	Werkstattverfahren Hellbachtal	3
35	STPL	Umgestaltung Bahnhofsvorplatz NB (Qualifizierungsverfahren)	3
36	STPL	Prüfung Spielplatzsatzung	3
37	STPL	Qualifizierungsverfahren Grünbänder NB	3
38	BLPL	Entwicklung Kaiser-Wilhelm-Straße (Wohnen)	4
39	BLPL	An der Wersemühle/Holtmarweg (FNP und B-Plan)	4
40	BLPL	B-Plan N2 "Pappelweg" (Aufhebung)	4
41	BLPL	Änderung B-Plan N 66.1 (Entwicklung Gewerbe zu Wohnen)	4
42	BLPL	Änderung B- Plan 12 Thorwesten	4
43	BLPL	Aufstellung B-Plan Grevenbrede (FNP und B-Plan)	4
44	BLPL	Gewerbegebietserweiterung Vellern	4

45	BLPL	Aufstellung B-Plan Gerhardt-Hauptmann-Straße	4
46	BLPL	Bebauung Herzfelder Straße/Ostlandstraße (Entwicklung Mischgebiet zu Wohnen)	4
47	BLPL	Windmühlenstraße/Am Siechenbach (Entwicklung Gewerbe zu Wohnen)	4
48	STPL	Quartiersentwicklung Rote Erde	4
59	STPL	Überarbeitung/Korrektur Erhaltungssatzung (nach Neufassung ISEK Beckum)	4
50	STPL	Quartier Schlenkhoffsweg	4
51	STPL	Umgestaltung Park + Ride Mauerstraße	4
52	STPL	Entwicklung Dyckerhoffgelände	4
53	VPL	B475n (Ennigerloh)	4
54	ABGR	Fremdbodenverfüllung Phoenix + Holcim	5
55	BLPL	FNP Berichtigungen/Neubeschluss FNP	5
56	BLPL	Fortentwicklung VEP Cheruskerstraße	5
57	BLPL	Änderung B-Plan N 27 (Versorgungsfläche)	5
58	BLPL	Aufstellung B-Plan Pannenberg	5
59	BLPL	Aufstellung B-Plan Pflaumenallee-West	5
60	BLPL	Änderung B-Plan 18	5
61	BLPL	Aufstellung B-Plan Sportplatz Neubeckum, Hellbach	5
62	BLPL	Änd. B-Plan 15	5
63	BLPL	Bolzplatz südlich Heddigermarkstraße	5
64	STPL	Windpark Vellern	5
65	STPL	Umgestaltung Südwahl/Mühlenstr. (IHMK)	5
66	STPL	Umgestaltung Clemens-August-Straße (IHMK)	5
67	STPL	Umgestaltung Ostwall/"Hindenburgplatz" (IHMK)	5



68	STPL	Umgestaltung Linnenstr./Rosengasse/Tenkhoffsgasse (IHMK)	5
69	STPL	Spielplatzumwandlungen	5
70	STPL	Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept	5

\*

ABGR Abgrabungsplanung

BLPL Bauleitplanung

STPL Städtebauliche Planung

VPL Verkehrsplanung

# TOP Ö 5

# Freie Demokraten



Ratsfraktion  
Beckum **FDP**

Timo Przybylak | FDP-Fraktionsvorsitzender | Alleestraße 1 | 59269 Beckum

Herr Bürgermeister  
Michael Gerdhenrich  
Weststr. 46  
59269 Beckum

Beckum, 21.11.2022

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Gerdhenrich,

die FDP-Ratsfraktion stellt hiermit folgenden Antrag zur Beschlussfassung während der Etatberatungen zum Haushalt 2023.

### **Antrag: Antrag Bebauung Fläche Herzfelder Str./ Am Lippbach**

Die FDP- Fraktion beantragt hiermit die von dem Bauunternehmen Schlüter -Bau geplante Bebauung der oben genannten Fläche mit 8 Doppelhaushälften und 3 Einfamilienhäusern vorzuziehen und unmittelbar alle Schritte in die Wege zu leiten, die eine schnellstmögliche Umsetzung des Vorhabens ermöglicht.

Hierzu bitten wir auch zu prüfen, ob der gültige Bebauungsplan als Mischgebiet nicht teilweise aufgehoben werden kann um danach eine Entscheidung nach § 34 BauGB zu treffen.

### **Begründung**

Zurzeit gibt es in der Kernstadt Beckum keine Möglichkeit für Bauwillige ein Eigenheim zu bauen, da es keine käuflichen Grundstücke mehr gibt.

Nachdem im Baugebiet Göttfricker Weg alle Grundstücke zu exorbitant hohen Preisen veräußert worden sind, kann hier auch Bauwilligen mit geringeren Einkommensmöglichkeiten der Bau einer DHH ermöglicht werden. Entsprechende Interessenten sind offensichtlich vorhanden.

Bei der in Rede stehenden Fläche handelt es sich um ein früher von einer Spedition genutzten Fläche.

Der Grund und Boden ist bebaut mit einem Zweifamilienhaus einschl. großer Werkhalle mit Grube und einer weiteren Lagerhalle. Die Verkehrsflächen sind zu ganz erheblichen Anteil betoniert und damit vollends versiegelt. Es wurde in früheren Zeiten eine Tanksäule für den Betrieb unterhalten. Die vorhandene Nutzung ist eher ein Schandfleck, denn im Umfeld dieses Objektes befindet sich ausschließlich Wohnbebauung.

Die beabsichtigte Überplanung beseitigt daher eine alte Industriefläche und führt damit zu einer deutlichen städtebaulichen und ökologischen Aufwertung des Geländes, an der die Stadt Beckum großes Interesse haben muss.

Die Verwaltung wird gebeten, die Teilaufhebung des Bebauungsplanes zu prüfen um eine Entscheidung nach § 34 BauGB zu ermöglichen. Soweit nicht gravierende Rechtsvorschriften dem entgegenstehen sehen wir in diesem Fall die Möglichkeit, von der immer wieder geforderten Verwaltungsvereinfachung zu beschleunigten Prozessen zu kommen.

Unabhängig von der Frage des Umgangs mit dem Bebauungsplanverfahren sehen wir durch die Begleitung des Planungsbüros Drees und Huesmann eine derart qualifizierte Begleitung, dass der Kontrollaufwand durch die Verwaltung nicht als überbordend bewertet werden muss. Unseres Wissens hat das vorher genannte Fachbüro der Verwaltung stets sehr qualifiziert gearbeitet.

Mit freundlichen Grüßen,

A handwritten signature in blue ink that reads "Timo Przybylak". The signature is written in a cursive, flowing style.

Timo Przybylak  
FDP Fraktionsvorsitzender

# TOP Ö 5

---

**Von:** Wilmes, Stefan

**Gesendet:** Donnerstag, 20. Oktober 2022 08:03

**An:** !! Fraktionsvorsitzende !! <Fraktionsvorsitzende@beckum.de>

**Cc:** Gerdhenrich, Michael <gerdhenrich@beckum.de>; Wulf, Thomas <wulf@beckum.de>;  
Denkert, Uwe <denkert.u@beckum.de>

**Betreff:** STADT BECKUM – Sachstandsanfrage der FDP-Fraktion zum Bauvorhaben  
Herzfelderstraße/Am Lippbach

Sehr geehrter Herr Przybylak,

der Fachbereich Stadtentwicklung beantwortet Ihre Anfrage wie folgt:

„Die Planungsanfrage der Schlüter-Bau GmbH & Co. KG ist der Verwaltung seit Mai 2021 bekannt. Obwohl die Schlüter-Bau GmbH & Co. KG zu diesem Zeitpunkt nicht Eigentümerin des in Rede stehenden Grundstückes war, war die Anfrage Auslöser, dass die Verwaltung die Planungsabsicht auf die Liste der Planungsprojekte gesetzt hat. Diese Prioritätenliste, die die Projekte gestaffelt nach ihrer Bedeutung für die Gesamtentwicklung der Stadt aufzeigt, wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung im November 2021 vorgestellt und dazu unter anderem erläutert, dass eine Bearbeitung dieser Vielzahl benannter Projekte zwangsläufig nicht zeitgleich, sondern gestaffelt erfolgen muss.

Inhaltlich ist die Planung der Schlüter-Bau GmbH & Co. KG mit einer reinen, gering verdichteten Wohnbebauung nicht mit den Festsetzungen des heutigen Bebauungsplanes (Mischgebiet) vereinbar. Erforderlich wäre demnach eine Änderung des Bebauungsplanes, die in die Grundzüge der bisherigen Planung eingreift und die Entwicklungsziele entsprechend ändert.

Dieser Sachverhalt wurde der Schlüter-Bau GmbH & Co. KG auch schriftlich dargelegt, verbunden mit dem Hinweis, dass eine Bearbeitung nicht zeitnah in Aussicht gestellt werden kann. Eine verbindliche Aussage zur Zeitplanung wurde nicht getätigt. In Kenntnis dieses Sachstands hat die Schlüter-Bau GmbH & Co. KG die Fläche erworben und nachfolgend bereits ein Planungsbüro (Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbH) mit der Bearbeitung beauftragt.

Das Planungsbüro Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbH ist ein leistungsfähiges Fachplanungsbüro und hat in der Vergangenheit bereits einige Projekte in und auch für die Stadt Beckum bearbeitet. Gleichwohl sind auch Bauleitplanverfahren, bei denen externe Planungsbüros einbezogen werden, an die bundesrechtlichen Verfahrensvorgaben des Baugesetzbuchs gebunden. Sämtliche hoheitlichen Aufgaben des Bauleitplanverfahrens können qua Gesetz nicht von der Kommune an ein freies Planungsbüro übertragen werden. Der Erlass von Bebauungsplansatzungen ist für die

Kommune mit besonderen Sorgfaltspflichten verbunden, damit eine hinreichende Rechtssicherheit gewährleistet wird. Die Betreuung eines zusätzlichen Verfahrens durch die Verwaltung bedeutet daher zwangsläufig, dass andere Projekte zeitlich verzögert werden.

Die Verwaltung hat die oben genannte Projektliste nach der Bedeutung der Projekte für die Gesamtentwicklung der Stadt erstellt und hält die Staffelung im Sinne eines effizienten Personal- und Ressourceneinsatzes für geboten. Neben dem Projekt der Schlüter-Bau GmbH & Co. KG gibt es mehrere vergleichbare Fälle von privaten Bauvorhaben, die ebenfalls im öffentlichen Interesse liegen, aber derzeit nicht prioritär bearbeitet werden können. Eine konsequente strategische Projektplanung der Verwaltung ist Grundlage dafür, dass politische Zielvorgaben, wie etwa das wohnungspolitische Leitziel des Rates der Stadt Beckum, wonach bis ins Jahr 2035 circa 70 Wohneinheiten pro Jahr geschaffen werden sollen, erreicht werden. Im Jahr 2021 konnten insgesamt 184 Wohneinheiten genehmigt werden, bis zum 01.08.2022 waren es bereits 90 Wohneinheiten. Vor diesem Hintergrund sollte an den bisherigen Projektpriorisierungen aus Sicht der Verwaltung festgehalten werden. Die Verwaltung beabsichtigt, das aktuelle Arbeitsprogramm der Planungsaufgaben im Bereich Stadtentwicklung in einer der nächsten Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung vorzustellen.“

Mit freundlichen Grüßen  
Stefan Wilmes

**STADT BECKUM**  
DER BÜRGERMEISTER



Büro des Bürgermeisters  
Im Auftrag  
Stefan Wilmes

02521 29-105  
02521 2955-105 (Fax)  
wilmes@beckum.de  
[www.beckum.de](http://www.beckum.de)

---