

**Antrag zur Neubebauung der ehemaligen Ladenzeile in der Neißer Straße**

Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung

Beteiligungen: Fachbereich Umwelt und Bauen
Städtischer Abwasserbetrieb Beckum

Auskunft erteilt: Herr Denkert | 02521 29-6000 | denkert.u@beckum.de

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung
02.09.2025 Entscheidung

Beschlussvorschlag:**Sachentscheidung**

Die vorgestellte Planung mit dem Ziel, an der ehemaligen Ladenzeile in der Neißer Straße geförderten Wohnraum zu realisieren, wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, den Antragsteller bei den weiteren erforderlichen Arbeitsschritten zu begleiten.

Kosten/Folgekosten

Es entstehen Sach- und Personalkosten, die dem laufenden Verwaltungsbetrieb zuzuordnen sind.

Finanzierung

Es entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Erläuterungen:

Der Eigentümer der Immobilie Neißer Straße 5, 5 a, 7, 7 a, 9, 11 und 13 im Stadtteil Beckum hat mit Schreiben vom 14.08.2025 eine Neubebauung der ehemaligen Ladenzeile in der Neißer Straße angestoßen. Im Rahmen der aktuellen Planung ist die Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 36 Wohneinheiten vorgesehen. Dabei handelt es sich um öffentlich geförderten Wohnraum, der einen wichtigen Beitrag zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs leisten und zugleich die städtebauliche Qualität des Quartiers stärken soll. Der Antrag ist der Vorlage als Anlage 1 beigefügt.

Die ehemalige Ladenzeile in der Roten Erde (Flur 45, Flurstück 358, Gemarkung Beckum) fungierte in der Vergangenheit als kleines Zentrum innerhalb des Quartiers, jedoch hat sich der Nutzungsanspruch im Laufe der Zeit verändert. Derzeit ist die Fläche überwiegend von Leerstand und temporären Raumnutzungen geprägt, da der ursprünglich bestehende Bedarf an gewerblichen Angeboten nicht mehr gegeben ist. Angesichts des anhaltenden Wohnraumbedarfs in Beckum eröffnet sich hier die Möglichkeit, benötigten Wohnraum zu schaffen. Die betreffende Fläche bietet dafür geeignete städtebauliche Voraussetzungen und lässt sich gut in die bestehende durch Wohnnutzung geprägte Umgebung integrieren.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 „Rote Erde“ inklusive 1. Änderung setzt gegenwärtig ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und Geschossflächenzahl von 0,7 fest. Es sind 1 beziehungsweise 2 Vollgeschosse zulässig. Des Weiteren sind eine Dachneigung bis 30 Grad (zwingend) sowie eine Firststellung (zwingend) festgesetzt.

Für die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens ist eine Änderung des Bebauungsplans von einem Mischgebiet zu einem Allgemeinen Wohngebiet notwendig, sodass die baulichen Voraussetzungen für den Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern entlang der Neißer Straße gegeben sind. Neben der Änderung der Art der baulichen Nutzung wird die Festsetzung der maximal zulässigen Geschossigkeit an die vorhandene Bebauung angepasst, um eine städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung sicherzustellen. Es ist eine Geschossigkeit von 3 Geschossen möglich sowie die Festsetzung eines Flachdachs. Die 3 geplanten Mehrfamilienhäuser unterscheiden sich in ihrer äußeren Gestaltung durch variierende Fassadenfarben. Zur Schaffung eines harmonischen Gesamtbildes und zur Integration in das bestehende Ortsbild wird die Fassadengestaltung mittels Riemchen ausgeführt, welche sich gestalterisch an der umliegenden Bebauung orientiert. Auf diese Weise wird eine architektonische Verbindung zur vorhandenen Nachbarbebauung hergestellt, ohne dabei die Individualität der einzelnen Gebäude zu beeinträchtigen (siehe Anlagen 2 und 3 zur Vorlage).

Alternativ zur Durchführung eines Bauleitplanverfahrens kann das Vorhaben möglicherweise mit dem am 18.06.2025 vom Bundeskabinett beschlossenen „Wohnungsbau-Turbo“ gemäß § 246e Baugesetzbuch umgesetzt werden. Dieser soll im Herbst 2025 in Kraft treten. Die geplante Sonderregelung soll ermöglichen, dass schneller neue Wohnungen gebaut, Wohngebäude erweitert, aufgestockt und Gebäude in Wohnraum umgewidmet werden. Demzufolge könnte gegebenenfalls auf die Aufstellung eines Bebauungsplans verzichtet werden, indem von den bisher entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplans befreit wird.

Sofern der Ausschuss das Vorhaben positiv bewertet, wird die Verwaltung den Antragsteller bei den erforderlichen Arbeitsschritten begleiten.

Das Vorhaben wird in der Sitzung vorgestellt.

Anlage(n):

- 1 Antrag
- 2 Lageplan
- 3 Ansichten