



Bekanntmachung

Gremium: Ausschuss für Stadtentwicklung

Datum: Dienstag, 16.12.2025

Beginn: 17:30 Uhr

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

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

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

- 1 Bestellung einer Schriftführung und stellvertretender Schriftführungen
- 2 Einführung und Verpflichtung der Ausschussmitglieder, die nicht Ratsmitglied sind
- 3 Anfragen von Einwohnerinnen und Einwohnern
- 4 Bericht der Verwaltung
- 5 Bauvorhaben Wilhelmstraße 61 – Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit 29 Wohneinheiten
- 6 Bauvorhaben Neustraße – Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit 18 Wohneinheiten
- 7 Bauvorhaben Vellerner Straße 3b – Ersatzneubau Wohneinrichtung für Suchtkranke
- 8 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnquartier Herzfelder Straße" – Abschluss des Durchführungsvertrags
- 9 Bebauungsplan Nr. 3 "Herzfelder Straße", 2. Änderung – Abwägung der Belange und Satzungsbeschluss
- 10 Satzung der Stadt Beckum über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Innenstadt Beckum 2025"
- 11 Satzung über das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch für Flächen östlich und südlich des Gewerbegebietes "Auf dem Tigge"
- 12 Arbeitsprogramm der Planungsaufgaben im Bereich Stadtentwicklung
- 13 Anfragen von Ausschussmitgliedern

Nicht öffentlicher Teil:

- 1 Bericht der Verwaltung
- 2 Anfragen von Ausschussmitgliedern

Beckum, den 04.12.2025

gezeichnet
Christoph Tentrup-Beckstedde
Vorsitz

**Bestellung einer Schriftführung und stellvertretender Schriftführungen**

Federführung: Büro des Bürgermeisters

Beteiligungen: Fachbereich Stadtentwicklung

Auskunft erteilt: Herr Gerdhenrich | 02521 29-1000 | gerdhenrich@beckum.de

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung

16.12.2025 Entscheidung

Beschlussvorschlag:**Sachentscheidung**

Herr Daniel Pachal wird zur Schriftführung bestellt. Frau Jennifer Lust wird zur 1. stellvertretenden Schriftführung bestellt. Frau Pia Stricker wird zur 2. stellvertretenden Schriftführung bestellt. Herr Söhnke Wilbrand wird zur 3. stellvertretenden Schriftführung bestellt.

Kosten/Folgekosten

Es entstehen Personal- und Sachkosten, die dem laufenden Verwaltungsbetrieb zuzuordnen sind.

Finanzierung

Es entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Erläuterungen:

Die Bestellung von Schriftführungen erfolgt aufgrund von § 52 Absatz 1 Satz 2 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in Verbindung mit § 58 Absatz 2 Satz 1 GO NRW. Bei der Bestellung handelt es sich um einen Beschluss gemäß § 50 Absatz 1 GO NRW.

Zur Führung der Niederschriften über die Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung schlägt die Verwaltung vor, 1 Schriftführung und 3 Stellvertretung zu bestellen. Die im Beschlussvorschlag aufgeführten Mitarbeitenden der Verwaltung werden hierfür vorgeschlagen.

Die Verwaltung beabsichtigt, ab sofort – neben der festen Bestellung einer Schriftführung und ihrer Stellvertretung/Stellvertretungen – in jeder Rats- und Ausschusssitzung den Tagesordnungspunkt „Bestellung einer Schriftführung“ standardmäßig als Tagesordnungspunkt 1 aufzunehmen, falls der sehr seltene Fall eintritt, dass die zu Beginn der Wahlperiode bestellte Schriftführung und alle Stellvertretungen verhindert sind. Gegebenenfalls kann die Behandlung dieses Tagesordnungspunkts entfallen.

Anlage(n):

ohne



Einführung und Verpflichtung der Ausschussmitglieder, die nicht Ratsmitglied sind

Federführung: Büro des Bürgermeisters

Beteiligungen: Fachbereich Stadtentwicklung

Auskunft erteilt: Herr Gerdhenrich | 02521 29-1000 | gerdhenrich@beckum.de

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung

16.12.2025 Kenntnisnahme

Erläuterungen:

Die Ausschussmitglieder, die nicht Ratsmitglied sind, werden vom Ausschussvorsitz gemäß § 67 Absatz 3 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in Verbindung mit § 58 Absatz 2 Satz 1 GO NRW eingeführt und in feierlicher Form zur gesetzmäßigen und gewissenhaften Wahrnehmung ihrer Aufgaben verpflichtet.

Die Verpflichtung wird in der Weise vollzogen, dass die Ausschussmitglieder, die nicht Ratsmitglied sind, durch Erheben von den Plätzen ihr Einverständnis mit folgender Formel bekunden, die der Ausschussvorsitz verliest:

„Ich verpflichte mich, dass ich meine Aufgaben nach bestem Wissen und Können wahrnehmen, das Grundgesetz, die Verfassung des Landes und die Gesetze beachten und meine Pflichten zum Wohle der Stadt Beckum erfüllen werde.“

Der Verpflichtungstext kann um den Zusatz „So wahr mir Gott helfe“ ergänzt werden.

Die Verpflichtungsformel ergibt sich aus einer mittlerweile aufgehobenen Verwaltungsvorschrift zur GO NRW gemäß Runderlass des Innenministers vom 04.09.1984.

Rechtlich hat die Verpflichtung keine konstitutive Bedeutung.

Anlage(n):

ohne

**Bauvorhaben Wilhelmstraße 61 – Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit 29 Wohneinheiten**

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
16.12.2025 Kenntnisnahme

Erläuterungen:

Die Eigentümer des Grundstücks Wilhelmstraße 61 beabsichtigen den Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 29 Wohneinheiten. Das Grundstück (Flur 6, Flurstücke 19 und 20, Gemarkung Beckum) befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplans und ist im Flächennutzungsplan der Stadt Beckum vollständig als Wohnbaufläche dargestellt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Die ursprüngliche Planung für das Grundstück sah einen zusammenhängenden, L-förmigen Gebäudekörper mit 3 Vollgeschossen und insgesamt 35 Wohneinheiten vor. Für das Vorhaben lag seit dem 10.07.2025 ein vollständiger Bauantrag vor. Es war zu prüfen, ob sich das Vorhaben im Sinne des § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, was seitens der Verwaltung auch so beurteilt wurde. Aufgrund der städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Bedeutung wurde das Vorhaben in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 25.09.2025 vorgestellt. Die Verwaltung wurde aufgrund von städtebaulichen Bedenken gegenüber dem damaligen Entwurf vom Ausschuss beauftragt, auf eine verträglichere Planung hinzuwirken. Auf Empfehlung der Verwaltung wurde daraufhin der Bauantrag von der Bauherrschaft zurückgezogen und der Entwurf überarbeitet.

Im nunmehr vorgelegten Entwurf wurde der ursprüngliche Baukörper in 2 Gebäude separiert und das Bauvolumen insgesamt reduziert. Städtebaulich wirkt die Planung dadurch aufgelockerter und durchlässiger. Die Zahl der Wohneinheiten wurde von 35 auf 29 verringert. Die Gebäude erhalten eine äußere Verblendung aus Klinker oder Riemchen und erfüllen die Anforderungen des Netto-Null-Standards für die Energieeffizienz.

Die geplante Fotovoltaik-Anlage auf dem Flachdach erzeugt mindestens so viel Energie, wie das gesamte Gebäude für Heizung und Warmwasser benötigt. Geplant sind Wohneinheiten mit Größen zwischen 43 Quadratmeter und 97 Quadratmeter, wobei abgestimmt mit dem Amt für Wohnungswesen des Kreises Warendorf die kleineren Wohnungen überwiegen. Alle Wohnungen sollen öffentlich gefördert und barrierefrei genutzt werden.

Für die 29 Wohnungen sind 22 bis 24 Stellplätze für Personenkraftwagen sowie ausreichend Fahrradstellplätze in der Tiefgarage geplant. Erfahrungsgemäß ist ein Stellplatzanteil für überwiegend kleinere Wohnungen von 60 Prozent bis 70 Prozent ausreichend. Die planungsrechtlich geforderte Stellplatzquote beträgt 50 Prozent und wird mit der vorgesehenen Anzahl mehr als erfüllt.

Unter der Voraussetzung, dass die Planung – wie in der Anlage dargestellt – beantragt wird, bestehen seitens der Verwaltung gegen das Vorhaben keine städtebaulichen und planungsrechtlichen Bedenken.

Der überarbeitete Entwurf wird von der Bauherrschaft in der Sitzung vorgestellt.

Anlage(n):

- 1 Lageplan
- 2 Ansichten (Süd-Ost Wilhelmstraße und Nord-Ost Gartenseite Elmstraße)



Neubau Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage
In 59269 Beckum
Wilhelmstraße 61

Lageplan M. 1:500

10m



**Bauvorhaben Neustraße – Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit 18 Wohneinheiten**

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
16.12.2025 Kenntnisnahme

Erläuterungen:

Der Eigentümer des Grundstücks an der Neustraße beabsichtigt den Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 18 Wohneinheiten. Das Grundstück (Flur 25, Flurstück 110, Gemarkung Beckum) befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplans und ist im Flächennutzungsplan der Stadt Beckum vollständig als Mischgebiet dargestellt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob sich das Vorhaben im Sinne des § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Das Vorhabengrundstück ist derzeit unbebaut und zeichnet sich durch Baumbestand aus, der das Gelände prägt. In der näheren Umgebung finden sich vorwiegend Wohngebäude, die mit 2 Vollgeschossen errichtet wurden. Darüber hinaus ist auch ein Bürogebäude vorhanden, das eine Bauhöhe von 3 Vollgeschossen aufweist. Die Dächer der umliegenden Gebäude variieren und sind sowohl als Sattel- als auch Flachdächer ausgeführt.

Mit dem Produkt DREIHAUS soll in der Neustraße in Beckum ein zukunftsweisendes Modell zur Beschleunigung und Kostensenkung im Wohnungsbau realisiert werden. Vorgesehen ist der Bau von 2 Wohngebäuden mit 3 Geschossen des Typs DREIHAUS L. Das Konzept DREIHAUS wird mittels 3D-Drucktechnologie schnell und kostengünstig realisiert und liegt derzeit in den Varianten L, M und S vor. Die 3D-Drucktechnologie ermöglicht eine verkürzte Bauzeit, einen geringeren Materialverbrauch sowie neue architektonische Gestaltungsmöglichkeiten. Ziel ist es, modernen, nachhaltigen und sozial verträglichen Wohnraum zu schaffen, der flexibel auf lokale Anforderungen reagieren kann.

Beide Häuser entstehen 3-geschossig und umfassen jeweils 9 Wohneinheiten in einem ausgewogenen Mix aus kleineren 44 Quadratmeter großen sowie größeren 82 Quadratmeter großen Wohnungen. Die Herstellungskosten liegen unter den marktüblichen Preisen, wodurch bezahlbarer Wohnraum entsteht. Das Vorhaben fügt sich gestalterisch in die bestehende städtebauliche Struktur ein. Gebäudehöhe und Gebäudeflucht orientieren sich an der Neustraße 1. Die vorhandenen Baumreihen entlang der Neustraße und des Sudhoferwegs bleiben teilweise erhalten, sofern ihr Gesundheitszustand dies zulässt. Zur Pflege und zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit ist im Frühjahr ein fachgerechter Baumschnitt vorgesehen. Die vorgesehenen Wohnungen richten sich an eine breite und bewusst gemischte Zielgruppe, darunter Singles, ältere Paare, junge Paare sowie Familien mit bis zu 2 Kindern.

Alle Wohneinheiten werden barrierefrei ausgeführt. Die Grundrisse erlauben eine flexible Anpassung; kleinere Wohneinheiten können bei Bedarf zu größeren zusammengelegt werden. Damit entsteht ein langfristig nutzungsflexibles Wohnangebot, das sich an unterschiedliche Lebensphasen anpassen lässt und sozial ausgewogenen, funktionalen und zukunftsfähigen Wohnraum bereitstellt. Für die 18 Wohneinheiten sind insgesamt 18 oberirdische Stellplätze vorgesehen. Entlang der Neustraße werden an der Grundstückszufahrt 2 Carports errichtet, um die Fahrzeuge vor herabfallenden Kastanien zu schützen. Die Carports sollen jedoch auf allen Seiten offen und damit blickdurchlässig errichtet werden, sodass eine ungehinderte Sicht beim Ein- und Ausfahren gewährleistet bleibt.

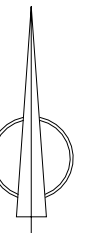
Insgesamt stellt das Produkt DREIHAUS einen bedeutenden Schritt in Richtung eines digitalen, ressourceneffizienten und sozial gerechten Städtebaus dar. Durch den Einsatz des 3D-Gebäudedrucks wird eine Baukultur etabliert, die Innovation mit Nachhaltigkeit verbindet und gleichzeitig zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums beiträgt.

Unter der Voraussetzung, dass die Planung – wie in der Anlage dargestellt – beantragt wird, bestehen seitens der Verwaltung gegen das Vorhaben keine städtebaulichen Bedenken.

Das Vorhaben wird in der Sitzung vorgestellt.

Anlage(n):

- 1 Lageplan
- 2 Rendering





**Bauvorhaben Vellerner Straße 3b – Ersatzneubau Wohneinrichtung für Suchtkranke**

Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung

Beteiligungen:

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

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung
16.12.2025 Kenntnisnahme

Erläuterungen:

Die St. Vincenz-Gesellschaft mbH beabsichtigt im Stadtteil Neubeckum die Errichtung eines Ersatzneubaus einer Wohneinrichtung für Suchtkranke. Der Ersatzneubau soll in 3-geschossiger Bauweise an der Vellerner Straße südlich des sogenannten „Kolpinghauses“ (Vellerner Straße 3) und westlich des im Jahr 2006 errichteten 2-geschossigen Wohnheims entstehen. In einem 2. Bauabschnitt erfolgt der Rückbau des „Kolpinghauses“ mit anschließendem Neubau eines „Quartiersgebäudes“. Darin werden ein großer Mehrzweckraum sowie wegfallende Therapieräume hergerichtet.

Das Grundstück befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans und ist im Flächennutzungsplan der Stadt Beckum vollständig als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), sodass zu prüfen ist, ob sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Das Vorhaben fügt sich in der als Anlage dargestellten Form nach Art und Maß (insbesondere Höhe) der baulichen Nutzung, der Bauweise (offene Bauweise) und der überbaubaren Grundstücksfläche ein. Weitere öffentliche Belange werden erst im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

In Abstimmung mit der Stadt Beckum bleibt die Fußwegeverbindung von Osten kommend bis zur Vellerner Straße erhalten. Der Fußweg ist Teil des östlichen Bildungs- und Sportbandes (Grünes Band) und damit Teil einer langfristigen Maßnahme (Maßnahme C04) des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für Neubeckum. Es wird darauf hingewiesen, dass die Maßnahme nicht Teil des Maßnahmenpakets zur Städtebauförderung ist und somit aktuell keine Umsetzungsperspektive besteht. Durch die Einbeziehung des Weges in die Planung ist die perspektivische Umsetzung des Projekts jedoch gesichert.

Unter der Voraussetzung, dass die Planung – wie in der Anlage zur Vorlage dargestellt – beantragt wird, bestehen seitens der Verwaltung gegen das Vorhaben keine städtebaulichen Bedenken. Das Bauvorhaben wird in der Sitzung durch die Vorhabenträgerin und das Architekturbüro näher vorgestellt.

Anlage(n):

Lageplan



VOSCORT · SIMON · JANZ
Architekten Partnerschaftsgesellschaft mbB
48145 MÜNSTER KAPITELSTRASSE 30
TELEFON (0251) 30266/67 FAX 36942
E-MAIL info@voskort.de

St.Vincenz Gesellschaft mbH
1. BA Erstneubau Wohneinrichtung und
2. BA Neubau Quartiersgebäude Neubeckum

25-11-05 M=1:500 -gro



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnquartier Herzfelder Straße" – Abschluss des Durchführungsvertrags

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

16.12.2025 Beratung

Rat der Stadt Beckum

17.12.2025 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

Die Verwaltung wird beauftragt, den als Anlage zur Vorlage beigefügten Durchführungsvertrag abzuschließen.

Kosten/Folgekosten

Durch die Vorbereitung, den Abschluss und die Abwicklung des Vertrags entstehen Personal- und Sachkosten, die dem laufenden Verwaltungsbetrieb zuzuordnen sind.

Finanzierung

Es entstehen keine Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Erläuterungen:

Der Abschluss des Durchführungsvertrags beruht auf § 12 Baugesetzbuch (BauGB). Demnach hat sich die Vorhabenträgerin vor dem Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnquartier Herzfelder Straße“ in einem Durchführungsvertrag zu verpflichten, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise zu tragen. Auf die Vorlage 2025/0393 wird verwiesen.

Vertragspartnerin und Vorhabenträgerin ist die Schlüter-Bau GmbH & Co. KG.

Die Verhandlungen sind abgeschlossen. Der Vertrag und die Anlagen zum Vertrag sind der Vorlage als Anlagen beigefügt.

Das Vorhaben dient dazu, Wohnraum im Vorhabensbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu errichten.

Im Kern sollen folgende Punkte geregelt werden:

Durchführungsverpflichtung

Das Gesamtvorhaben ist spätestens 48 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans (Bekanntmachung) abzuschließen. Die Erschließungsflächen müssen vor der Nutzung der Hochbauten als Baustraße fertiggestellt sein.

Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, in einem Mehrfamilienhaus mindestens 8 Wohneinheiten mit insgesamt circa 535 Quadratmeter (reine Wohnraumfläche) öffentlich geförderten Wohnraums zu schaffen. Die Schaffung des öffentlichen geförderten Wohnraums ist mit einer Vertragsstrafe von insgesamt maximal 642 000 Euro abgesichert. Die Verpflichtung zur Schaffung des öffentlich geförderten Wohnraums steht unter dem Grundvorbehalt der Genehmigung des Kreises Warendorf und des Fördermittelflusses durch das Land Nordrhein-Westfalens.

Verkehrliche Erschließung

Die innere Erschließung verbleibt hauptsächlich im Privateigentum der Vorhabenträgerin. Lediglich die auf einem Teilstück der privaten Erschließungsfläche entstehende Zu- und Abfahrt auf öffentlichem Grundstück an der Straße Am Lippbach wird ins städtische Eigentum übertragen. Zur äußeren Erschließung wird der Bordstein gegenüber der Zu- und Abfahrt an der Straße Am Lippbach abgesenkt.

Entwässerungstechnische Erschließung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Der neu zu errichtende Schmutzwasserkanal wird an den Kanal in der L808/Herzfelder Straße angeschlossen. Für die Niederschlagswasserentwässerung wird die Vorhabenträgerin in der Privatstraße vor Einleitung in die öffentliche Regenwasserkanalisation in der Straße Am Lippbach einen Rückhaltekanal mit der Schutzfunktion für den Überflutungsschutz mit einem gedrosselten Abfluss und mit einem Notüberlauf erstellen und dauerhaft selbst betreiben. Die neu zu errichtenden Kanäle verlaufen bis zu den Anschlusspunkten an der Straße im Eigentum der Vorhabenträgerin. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Starkregenbetrachtung durch die Vorhabenträgerin beauftragt, welche die Starkregenszenarien im Zusammenhang mit dem Vorhaben betrachtet hat. Unter anderem muss deswegen zur Ableitung von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen ein Abflusshindernis am Graben an der Straße Am Lippbach errichtet werden, welches bei einem Starkregenereignis das aus dem Graben austretende Wasser auf die Straße Am Lippbach ableitet. Die Starkregenbetrachtung ist Anlage des Vertrags und als Anlage der Vorlage beigelegt. Im Rahmen der konkreten Entwässerungsplanung wird die Vorhabenträgerin auf Grundlage dieser Starkregenbetrachtung eine Ausführungsplanung erstellen.

Im Übrigen wird auf die einzelnen Regelungen des Durchführungsvertrags verwiesen. Es ergibt sich ein Beratungserfordernis für den Ausschuss für Stadtentwicklung. Über den Abschluss des Vertrags entscheidet der Rat der Stadt Beckum.

Zur Beratung im Ausschuss für Stadtentwicklung wird der beidseitig unterschriebene Vertrag in zweifacher Ausführung vorliegen.

Anlage(n):

- 1 Durchführungsvertrag
- 2 Liegenschaftskarte
- 3 Berechnung Vertragsstrafe
- 4 Starkregenbetrachtung

**Durchführungsvertrag
zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnquartier Herzfelder Straße“
nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB)**

Die Stadt Beckum
vertreten durch den Bürgermeister, Weststraße 46, 59269 Beckum
– nachfolgend „Stadt“ genannt –

Und

Die Schlüter-Bau GmbH Co. KG, Martinsring 76, 59269 Beckum, vertreten durch Geschäftsführer Herrn Hermann Schlüter

– nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt –

schließen folgenden Vertrag:

Inhaltsverzeichnis

Teil I Allgemeines.....	3
§ 1 Gegenstand des Vertrages	3
Teil II Vorhaben	3
§ 2 Beschreibung des Vorhabens.....	3
§ 3 Bebauungsplan und Planungsunterlagen.....	4
§ 4 Durchführungsverpflichtung.....	4
§ 5 Verpflichtung zur Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum	5
§ 6 Nichterfüllung der Verpflichtungen/Vertragsstrafe.....	6
§ 7 Abnahme des Vorhabens	7
Teil III Erschließung und Entwässerung	7
§ 8 Gegenstand und Umfang der äußeren Erschließung.....	7
§ 9 Gegenstand und Umfang der inneren Erschließung.....	7
§ 10 Entwässerung des Vorhabens, Kanalanschlussbeiträge	8
§ 11 Planung und Bau der Erschließungsanlagen.....	10
§ 12 Fertigstellung der Anlagen	11
§ 13 Gewährleistung und Abnahme	11
§ 14 Haftung und Verkehrssicherung	12
§ 15 Übernahme der Erschließungsanlage	13
Teil IV Schlussbestimmungen.....	13
§ 16 Kostentragung.....	13
§ 17 Sicherheitsleistungen	13
§ 18 Rechtsnachfolge	14
§ 19 Haftungsausschluss.....	14
§ 20 Schlussbestimmungen.....	14
§ 21 Wirksamwerden	15
§ 22 Anlagen	15

Teil I Allgemeines

§ 1 Gegenstand des Vertrages

1. Gegenstand dieses Vertrages ist die Durchführungsverpflichtung und die Kostentragung für das Vorhaben „Wohnquartier Herzfelder Straße“ sowie die Erschließung und Gestaltung des Grundstückes im Vertragsgebiet.
2. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist circa 0,48 Hektar groß und umfasst vollumfänglich die Grundstücke Gemarkung Beckum, Flur 32, Flurstücke 129, 202, 459 und 460. Das Vertragsgebiet (Vorhabenbereich, Anlage 1) weicht von dem räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ab. Es umfasst nicht das Grundstück Gemarkung Beckum, Flur 32, Flurstück 459, dafür jedoch Teile des Grundstücks Flur 33, Flurstück 732

Teil II Vorhaben

§ 2 Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben betrifft die Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern mit jeweils 8 Wohnungen, 4 Doppelhaushälften und 2 Einfamilienhäusern. Die optische Gestaltung der Mehrfamilienhäuser wird Bestandteil der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Insgesamt sollen 8 Wohneinheiten als sozial geförderter Wohnraum hergestellt werden.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung gilt eine Grundflächenzahl von 0,4 bis maximal 0,6.

Für die Mehrfamilienhäuser gilt eine Traufhöhe von 6,80 Meter und eine Firsthöhe von 11,50 Metern. Bei den Einzelhäusern gilt eine Traufhöhe von 6,50 Meter und eine Firsthöhe von 11,00 Meter. Sowohl die Mehrfamilienhäuser als auch die Einzelhäuser haben maximal zwei Vollgeschosse.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über private Zuwegungen von den Straßen L 808/Herzfelder Straße und Am Lippbach. Es werden für die Mehrfamilienhäuser 16 oberirdische Stellplätze angelegt. Die Einzelhäuser haben individuelle Garagen auf den Baugrundstücken.

Im Bereich der oberirdischen Stellplätze werden 4 spezifische Flächen für Nebenanlagen („Na“) für Müllboxen festgesetzt. Die Vorhabenträgerin wird in den Mehrfamilienhäusern insgesamt 8 Wohneinheiten für den sozialen Wohnbau errichten. Weiteres ergibt sich aus den Bestimmungen dieses Vertrags.

Im Übrigen wird auf die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnquartier Herzfelder Straße“ hingewiesen.

§ 3

Bebauungsplan und Planungsunterlagen

1. Der Bebauungsplan ist in geeigneter anwendungsfähiger digitaler und georeferenzierter Form im DWG-Format zu erstellen und der Stadt zu übergeben. Zusätzlich ist eine vollständige Erfassung der rechtlich bindenden Planungsinhalte in dem XPLANUNG konformen Format XPlanGML in der aktuellen Version fehlerfrei zu liefern. Satzungstexte und Begründungen sind als PDF-Dokumente zu übergeben. Die übergebenen Unterlagen, Pläne und Dateien werden Eigentum der Stadt.
2. Die für das Verfahren erforderlichen Gutachten oder Fachbeiträge sind von der Vorhabenträgerin auf eigene Kosten in Auftrag gegeben worden. Die Gutachten oder Fachbeiträge sind der Stadt kostenfrei zur Verfügung zu stellen. Sie sind so aufzubereiten, dass diese für das Bebauungsplanverfahren verwendet werden können.
3. Die Vorhabenträgerin sichert der Stadt zu, dass diese die schutzrechtsfähigen Werke Dritter (zum Beispiel Urheberrechte an Gutachten, Planungen), die die Vorhabenträgerin beauftragt hat und zum Zwecke der Bauleitplanung und des Baugenehmigungsverfahrens der Stadt überlasst, zu den vorgenannten Zwecken ohne die Verletzung gewerblicher Schutzrechte uneingeschränkt nutzen, verwerten und ändern kann. Soweit die Stadt für eine Verletzung solcher gewerblichen Schutzrechte von Dritten in Anspruch genommen wird, kann sie verlangen, dass die Vorhabenträgerin sie von dieser Inanspruchnahme freistellt. Dies gilt auch für die Kosten der Rechtsverteidigung. Die Stadt wird solche Ansprüche Dritter nicht anerkennen oder befriedigen, ohne der Vorhabenträgerin vorher Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

§ 4

Durchführungsverpflichtung

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gemäß § 12 Absatz 1 Satz 1 BauGB zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.
2. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 12 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans (Bekanntmachung) alle für das Vorhaben notwendigen genehmigungsfähigen Bauanträge unter Beifügung aller für die Genehmigung erforderlichen Unterlagen zu stellen. Ferner verpflichtet sie sich:
 - a.) 6 Monate nach Bestand der Baugenehmigungen mit dem Bau zu beginnen,
 - b.) das Vorhaben innerhalb eines Zeitraums von 48 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans (Bekanntmachung) abzuschließen.
3. Der für die Realisierung des Vorhabens anfallende Baustellenverkehr erfolgt ausschließlich über die L808, Herzfelder Straße.
4. Die Erschließungsanlagen sind nach den zeitlichen Vorgaben gemäß § 12 fertigzustellen.

§ 5

Verpflichtung zur Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiterhin, bei der Realisierung des Hochbauvorhabens mindestens 8 Wohneinheiten in einem Umfang von insgesamt 535 Quadratmetern als förderfähige Mietwohnungen bezugsfertig zu erstellen und diese für die Dauer von mindestens 20 Jahren ab Bezugsfertigkeit ausschließlich als öffentlich geförderten Mietwohnraum zu nutzen. Förderfähiger Mietwohnraum ist der nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 4 Nr. 1 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) in Verbindung Ziffern 1, 2 und 10 der Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2025 (FRL öff Wohnen NRW 2025) jeweils in der zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung entsprechen. Die Wohneinheiten nach Satz 1 sind in dem westlichen Mehrfamilienhaus (WA 1) einzurichten.
2. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, für die Realisierung öffentliche Fördermitteln nach den Ziffern 1, 2 und 10 FRL öff Wohnen NRW 2025 in Verbindung mit den Regelungen des WFNG NRW jeweils in der zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung zu beantragen und nach deren Bereitstellung in Anspruch zu nehmen. Die öffentlichen Mittel sind hierbei zu 100 Prozent zugunsten der Förderung von Wohnraum für wohnberechtigte Haushalte der Einkommensgruppe A in Anspruch zu nehmen.
3. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Erfüllung der in § 5 Abs. 1 und 2 genannten Verpflichtungen
 - a. spätestens 12 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Bekanntmachung) alle für das Vorhaben notwendigen genehmigungsfähigen Bauanträge unter Beifügung aller für die Genehmigung erforderlichen Unterlagen zu stellen,
 - b. ebenfalls innerhalb von 6 Monaten nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans den Förderantrag für den öffentlich geförderten Mietwohnraum nach § 5 Absatz 2 dieses Vertrages bei dem Kreis Warendorf zu stellen,
 - c. nicht vor Erhalt der Förderzusage des Kreises Warendorf für die Förderung der öffentlich geförderten Mietwohnungen nach Absatz 1 mit dem Bau des Mehrfamilienhauses, in dem der öffentlich geförderte Wohnraum entstehen soll, zu beginnen; hat der Kreis Warendorf dem förderunschädlichen Vorhabenbeginn vor Erteilung der Förderzusage nach Ziffer 1.5 schriftlich zugestimmt, hat der Vorhabenträger ergänzend bei der Stadt die Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn schriftlich einzuholen.
 - d. spätestens 6 Monate nach Bekanntgabe der Förderzusage und Bestandskraft der Baugenehmigung mit dem Bau zu beginnen,
 - e. die Fördermittel der NRW Bank nach Baufortschritt abzurufen sowie den öffentlich geförderten Mietwohnraum innerhalb eines Zeitraums von 36 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigungen/en bezugsfertig herzustellen,
 - f. das Vorhaben innerhalb eines Zeitraums von 48 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans (Bekanntmachung) abzuschließen.
4. Obengenannte Verpflichtungen der Vorhabenträgerin zur Realisierung öffentlich geförderten Wohnungsbaus stehen unter dem Grundvorbehalt des Fördermittelflusses durch das

Land Nordrhein-Westfalen und der Bewilligung der Fördermittel durch den Kreis Warendorf.

5. Die Fristen nach Absatz 3 verlängern sich um Zeiten, in denen Normenkontrollanträge gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 47 VwGO (Verwaltungsgerichtsordnung) oder Klagen gegen die Baugenehmigungen anhängig sind. Dies gilt nicht, wenn Anträge nach § 47 Abs. 6 VwGO oder Anträge auf Regelung der Vollziehung der Baugenehmigungen nach §§ 80 Abs. 5, 80a VwGO erfolglos geblieben sind. In diesem Fall verlängert sich die Realisierungspflicht lediglich um die Dauer der Eilverfahren. Ferner führen Verzögerungen, die die Vorhabenträgerin nicht zu vertreten hat, zu einer entsprechenden Verlängerung der genannten Fristen. Die Nachweispflicht obliegt der Vorhabenträgerin.
6. Die Vorhabenträgerin reicht der Stadt zur Prüfung der fristgerechten Einhaltung der Verpflichtung gemäß § 5 Absatz 1 und 2 unverzüglich nach der Erfüllung beziehungsweise der Bezugsfertigkeit als Nachweise des Fortschritts des Verfahrens folgende Unterlagen ein:
 - a) Der Förderantrag an den Kreis Warendorf für den öffentlich geförderten Wohnraum,
 - b) die Förderzusage des Kreises Warendorf für den öffentlich geförderten Wohnraum,
 - c) den/die Eingangsvermerk/e zum/zu dem Bauantrag bzw. den Bauanträgen
 - d) die Baubeginnanzeige,
 - e) die Auszahlungsbestätigungen/en der NRW Bank,
 - f) die Baufertigstellungsanzeige.

Die Stadt ist berechtigt, soweit erforderliche weitere Unterlagen zur Prüfung anzufordern.

§ 6

Nichterfüllung der Verpflichtungen/Vertragsstrafe

1. Für jeden Fall der Zuwiderhandlung gegen einzelne Verpflichtungen gemäß § 5 Absatz 1 und Abs. 2 dieses Vertrages, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Zahlung einer von der Stadt nach billigem Ermessen zu bestimmenden und vom zuständigen Gericht überprüfbaren Vertragsstrafe von bis zu 642.000 Euro. Die in der Summe maximal mögliche Vertragsstrafe wurde auf Basis des § 26 Absatz 1 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen vom 08.12.2009 mit Stand vom 01.04.2025 entsprechend ermittelt und beträgt maximal 5 Euro je Quadratmeter Wohnfläche des Wohnraums monatlich, auf die sich der Verstoß bezieht.
2. Für jeden Fall der Zuwiderhandlung gegen einzelne Verpflichtungen gemäß § 5 Absatz 3 des Vertrages wird eine Vertragsstrafe der Vorhabenträgerin gegenüber der Stadt fällig. Deren Höhe ist von der Stadt nach billigem Ermessen zu bestimmenden und vom zuständigen Gericht überprüfbar (Anlage 2). Die in der Summe maximal mögliche Vertragsstrafe ist
 - a. 2.675 Euro je Monat Verzögerung (maximale Vertragsstrafe anteilig berechnet pro Monat) im Falle von § 5 Absatz 3 Buchstabe a),
 - b. 2.675 Euro je Monat Verzögerung (maximale Vertragsstrafe anteilig berechnet pro Monat) im Falle von § 5 Absatz 3 Buchstabe b),
 - c. 642.000 Euro (maximale Vertragsstrafe) im Falle von § 5 Absatz 3 Buchstabe c)

- d. 2.675 Euro je Monat Verzögerung (maximale Vertragsstrafe anteilig berechnet pro Monat) im Falle von § 5 Absatz 3 Buchstabe d)
 - e. 2.675 Euro je Monat Verzögerung (maximale Vertragsstrafe anteilig berechnet pro Monat) im Falle von § 5 Absatz 3 Buchstabe e).
 - f. 2.675 Euro je Monat Verzögerung (maximale Vertragsstrafe anteilig berechnet pro Monat) im Falle von § 5 Absatz 3 Buchstabe c
3. Ein begründetes Nichtverschulden der Vorhabenträgerin ist von dieser zu belegen.

§ 7

Abnahme des Vorhabens

Nach abschließender Fertigstellung zeigt die Vorhabenträgerin der Stadt die vertragsgemäße Herstellung des Vorhabens schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Das Vorhaben ist von der Stadt und der Vorhabenträgerin gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese von der Vorhabenträgerin unverzüglich zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten der Vorhabenträgerin beseitigen zu lassen. Die Regelungen zu den Teilabnahmen in dem Teil IV dieses Vertrages bleiben hiervon unberührt.

Teil III

Erschließung und Entwässerung

§ 8

Gegenstand und Umfang der äußeren Erschließung

- 1. Die äußere Erschließung des Vorhabens erfolgt für den motorisierten Verkehr von den Straßen „L808, Herzfelder Straße“ und „Am Lippbach“. aus. Von dort aus erfolgt die Zu- und Abfahrt vom und auf das Grundstück der Vorhabenträgerin.
- 2. Zur äußeren Erschließung des Vorhabens für den Fußverkehr ist eine Absenkung des Bordsteins am Gehweg der Straße „Am Lippbach“ gegenüber der Zu- und Abfahrt zum Vorhabengrundstück notwendig.
- 3. Verschmutzungen und Beschädigungen im öffentlichen Verkehrsbereich, die durch die Arbeiten im Vorhabengebiet entstanden sind, sind unverzüglich durch die Vorhabenträgerin auf eigene Kosten zu beseitigen.

§ 9

Gegenstand und Umfang der inneren Erschließung

- 1. Auf dem Vorhabengrundstück selbst erfolgt keine Festsetzung von Flächen im Sinne des § 9 Absatz 1 Ziffer 11 BauGB. Die für die innere Erschließung des Vertragsgebietes erforderlichen Anlagen bleiben private Erschließungsanlagen.
- 2. Die innere Erschließung erfolgt über die private Erschließungsanlage mitsamt der Zu- und Abfahrten und den Stellplatzanlagen auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- 3. An der Straße „Am Lippbach“ muss die Zu- und Abfahrt zum Vorhabengrundstück auf dem Grundstück der Stadt hergestellt werden. Die Stadt gestattet der Vorhabenträgerin die

Errichtung und Nutzung der privaten Zu- und Abfahrt auf dem Grundstück Gemarkung Beckum, Flur 33, Flurstück 732. Die Fläche ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Herzfelder Straße“

4. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Herstellung der Zu- und Abfahrten an den Straßen „L808, Herzfelder Straße“ und „Am Lippbach“ auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin nach Maßgabe der von der Stadt zuvor genehmigten Ausführungsplanung. Die Grabenentwässerung an der Straße „Am Lippbach“ muss hierbei erhalten bleiben.
5. Für das Grundstück Flur 32, Flurstück 459 ist eine ausreichende mindestens 3m breite Zufahrt an die Privatstraße im Vertragsgebiet von der Vorhabenträgerin herzustellen. Weiterhin ist für den Eigentümer des Flurstücks 459 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Grundbuch einzutragen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Grundbucheintragung zur Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit innerhalb eines Monats nach Ratsbeschluss über Satzungsschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan beim zuständigen Grundbuchamt zu bestellen. Eine Kopie der notariell beglaubigten Grundbucheintragung ist der Stadt (Fachdienst Stadtplanung und Wirtschaftsförderung) innerhalb dieser Monatsfrist vorzulegen. Im Gegenzug verpflichtet sich die Stadt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bekannt zu geben und die Rechtskraft herbeizuführen.
6. Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger sind durch die Vorhabenträgerin dinglich im Grundbuch zu sichern. Umfang der zu sichernden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ergeben sich aus den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Herzfelder Straße“. Für die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie zugunsten der Stadt für die Abfallentsorgung wird sie die Eintragungen von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten in das Grundbuch veranlassen.
7. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Stadt beziehungsweise den jeweils für die Abfallentsorgung verantwortlichen Entsorgungsunternehmen eine dauerhafte Erlaubnis für die Befahrung der privaten Erschließungsanlage sowie eine Haftungsfreistellung für mögliche Schäden an der Straßenfläche (einschließlich Unterbau), die durch die Befahrung mit den Müllfahrzeugen entstanden sind, zu erteilen und legt diese der Stadt vor. Ferner stellt die Vorhabenträgerin die Befahrbarkeit am Abfuhrtag sicher.

§ 10

Entwässerung des Vorhabens, Kanalanschlussbeiträge

1. Die Vorhabenträgerin reicht eine Entwässerungsplanung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnquartier Herzfelder Straße“ für die wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 57 Absatz 1 und 2 Landeswassergesetz bei der Stadt in Papierform und Digital (PDF-Format, Word, Excel und DWG-Format) ein. Die Berechnung der Regenrückhaltung und der Überflutungsnachweis sind zu integrieren. Die Entwässerung des Grundstücks Flur 32, Flurstück 459 ist zu berücksichtigen.
2. Gegenstand und Umfang sind die Herstellung und der Betrieb der Schmutz- und Regenwasserkanalisation und des Regenwasserstaukanals, jeweils mit Schächten, Kanalhaltungen, Grundstücksanschlussleitungen, der Straßenentwässerung im Trennsystem in der privaten und städtischen Erschließungsanlage. Die Entwässerung in den Baugrundstücken wird von den jeweiligen Grundstückseigentümern selbst erstellt. Die Regenentwässerung erhält

einen Anschluss an den Regenwasserkanal Am Lippbach und die Schmutzwasserkanalisation einen Anschluss an die Mischwasserkanalisation der Herzfelder Straße.

3. Die im Erläuterungsbericht zum zur Starkregenbetrachtung im Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnquartier Herzfelder Straße“ vom Ingenieurbüro Gnegel GmbH (Anlage 3) aufgeführten Maßnahmen sind in einer aussagekräftigen Ausführungsplanung darzustellen und in einem Erläuterungsbericht zu beschreiben und der Stadt zur Zustimmung vorzulegen. Die Ausführungsplanungen der Straßen- und Entwässerungsplanung sind zu berücksichtigen.
4. Die Vorhabenträgerin hat zur Ableitung von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen ein Abflusshindernis zu errichten. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf dem Grundstück Flur 33, Flurstück 732 ein Abflusshindernis zu errichten, welches in einem Starkregenereignis das aus dem angrenzenden Graben austretende Wasser auf die Straße Am Lippbach lenkt. Die Kosten zur Herstellung des Abflusshindernisses, werden von der Vorhabenträgerin getragen.
5. In der Straße „Am Lippbach“ im Bereich der Zu- und Abfahrt zum Vertragsgebiet muss ein Regenwasserkanal aus dem Vorhabengebiet an den bestehenden Regenwasserkanal des Städtischen Abwasserbetriebes erstellt werden. Die Herstellung erfolgt nach der zugestimmten Entwässerungsplan für das Vertragsgebiet. Die Stadt gestattet die Herstellung des Regenwasserkanals in Straße „Am Lippbach“ in dem städtischen Grundstück Gemarkung Beckum, Flur 33, Flurstück 732.
6. Die geplante Privatstraße und die geplanten Gebäude im Vorhaben und Erschließungsplan „Wohnquartier Herzfelder Straße“ entwässern im Trennsystem. Für die Niederschlagswasserentwässerung wird die Vorhabenträgerin in der Privatstraße vor Einleitung in die öffentliche Regenwasserkanalisation in der Straße Am Lippbach einen Rückhaltekanal mit der Schutzfunktion für den Überflutungsschutz mit einem gedrosselten Abfluss und mit einem Notüberlauf erstellen und dauerhaft selbst betreiben. Das Schmutzwasser wird der Mischwasserkanalisation in der Herzfelder Straße/L 808 zugeführt.
7. Für die Entwässerung der privaten Grundstücke ist gemäß § 14 der gültigen Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt (Entwässerungssatzung) eine Entwässerungsanzeige beim städtischen Abwasserbetrieb mit dem Bauantrag vorzulegen. Für die Privatstraße ist ebenfalls eine Entwässerungsanzeige zu stellen. Die Bedingungen, Auflagen und Hinweise in der Zustimmung der Entwässerungsplanung sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer umzusetzen.
8. Für die Herstellung der Schmutzwasserkanalleitung aus dem Vertragsgebiet an den Mischwasserkanal der Stadt in der Herzfelder Straße/ L808, sind Antragsunterlagen als Grundlage für eine Vereinbarung mit Straßen.NRW als zuständigen Straßenbaulastträger der Stadt zur Weiterleitung vorzulegen. Der Umfang der Antragsunterlagen ist mit Straßen.NRW abzustimmen.
9. Für das Grundstück der Vorhabenträgerin sind keine Kanalanschlussbeiträge mehr zu erheben.
10. Entsprechend § 10 Abs. 4 hat die Vorhabenträgerin zur Ableitung von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen ein Abflusshindernissen zu errichten und. Das Niederschlagswasser im Kreuzungsbereich des Entwässerungsgrabens in der Straße Am Lippbach mit der

Privatstraße muss schadensfrei abgeleitet werden. Es ist nachzuweisen, dass das Betonfalzrohr des Regenwasserkanal die Verkehrslast aufnehmen kann. Entsprechend ist ein statischer Nachweis zu übergeben. Mit dem Abflusshindernis sind die Geländemodellierungen im und außerhalb des Vorhabengebietes vorzunehmen.

§ 11

Planung und Bau der Erschließungsanlagen

1. Die Erschließungsanlagen nach §§ 8, 9 und 10 sind in Qualität und Ausstattung so auszuführen, wie dies den anerkannten Regeln der Technik und der werkgerechten Ausführung entspricht. Die vor Ausführung von der Vorhabenträgerin zur Genehmigung vorzulegende und durch ein leistungsfähiges Planungsbüro erstellte Ausführungsplanung muss eine Beschreibung der Ausführung, einen Lageplan sowie Längs- und Ausbauquerschnitte mit Bemäßung enthalten.
2. Der Stadt sind die Ausschreibungsunterlagen und die zugehörigen Ausführungspläne sowie die Leistungsverzeichnisse für die Erschließungsmaßnahmen auf öffentlichem Grund zur Zustimmung 4 Wochen vor dem Versand vorzulegen. Im Bereich der öffentlichen und städtischen Grundstücke sind die benannten Standards der Stadt zu verwenden und die Arbeiten sind von Tiefbaufachfirmen mit der Zulassung bei der Bauberufsgenossen auszuführen. Kanalbauarbeiten in der privaten Straße des Vertragsgebiets und den öffentlichen Grundstücken sind von Tiefbaufachfirmen mit der Zulassung für den Ausführungsbereich AK2 der RAL Gütegemeinschaft Kanalbau auszuführen. Die Zulassung der Tiefbaufachfirma für AK2 ist dem städtischen Abwasserbetrieb vorzulegen.
3. Der Baubeginn ist der Stadt vorher schriftlich anzuzeigen. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen. In den städtischen und öffentlichen Grundstücken ist kein Recyclingmaterial einzubauen. Der Stadt ist ein Bauzeitenplan zu übergeben. Während der Bauarbeiten auf öffentlichem Grund sind wöchentlich Baubesprechungen mit der Stadt, der Vorhabenträgerin und den bauausführenden Firmen durchzuführen.
4. Die Vorhabenträgerin hat durch Abstimmung und Koordination mit den Versorgungs- und sonstigen Leitungsträgern sicher zu stellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z.B. Kabel oder Glasfaser für Telekommunikation, Antennenanschluss, Strom-, Gas-, Wasserleitung) rechtzeitig verlegt werden. Die Verlegung der Kabel und Leitungen der Versorgungs- und Leitungsträger muss unterirdisch erfolgen.
5. Die Vorhabenträgerin hat eventuell notwendige bau-, wasserrechtliche und sonstige Genehmigungen beziehungsweise Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen beziehungsweise erforderliche Anzeigen zu tätigen und der Stadt vorzulegen. Die hierin gemachten Vorgaben sind von der Vorhabenträgerin einzuhalten.
6. Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen im Vertragsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei einer Verbringung und Verwertung außerhalb des Vertragsgebietes hat die Vorhabenträgerin vorher die erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen einzuholen und der Stadt vorzulegen.

7. Die Vorhabenträgerin hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Anlage verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt vorzulegen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmenden Frist zu entfernen.
8. Die von der Vorhabenträgerin im Rahmen der Bauarbeiten verursachten Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche für den Kanalhausanschluss sowie Straßenaufbrüche für sonstige benötigte Anschlüsse von Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern, sind spätestens bis zur endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage fachgerecht durch diese beseitigen zu lassen.

§ 12

Fertigstellung der Anlagen

1. Die für die innere und äußere Erschließung erforderlichen Maßnahmen müssen vor der Nutzung der Hochbauten als Baustraße fertiggestellt sein. Mit dem Abriss der Bestandsgebäude im Vorhabengebiet ist das Gelände so zu modellieren, dass der Niederschlag bei Überflutung und Starkregen schadensfrei abgeleitet wird.
2. Die Ausführungsplanung mit dem Erläuterungsbericht gemäß § 10 Absatz 3 sind spätestens 20 Wochen nach Unterzeichnung des Durchführungsvertrages der Stadt zur Zustimmung vorzulegen. Nach der Zustimmung durch die Stadt sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen binnen 6 Monate betriebsbereit herzustellen.
3. Erfüllt die Vorhabenträgerin ihre Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt die Vorhabenträgerin bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten der Vorhabenträgerin ausführen zu lassen.

§ 13

Gewährleistung und Abnahme

1. Die Vorhabenträgerin übernimmt die Gewähr, dass die Zu- und Abfahrten vom beziehungsweise zum Vorhabengrundstück von den Straßen „Am Lippbach“ und „L 808, Herzfelder Straße“ sowie die Entwässerungsanlagen nach den §§ 8 ff. die vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik und einer werkgerechten Ausführung entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach diesem Vertrag vorgesehenen Zweck aufheben oder mindern. Die Frist für die Gewährleistung der Bordsteinabsenkung am Gehweg der Straße „Am Lippbach“ nach § 7 Absatz 2 dieses Vertrages und die Frist für Gewährleistung der Entwässerungsanlagen nach § 10 und § 11 werden auf 5 Jahre festgesetzt.
2. Die Vorhabenträgerin zeigt der Stadt die jeweilige vertragsgemäße Herstellung der Maßnahmen zur Entwässerung § 10 (die Teil der öffentlichen Entwässerung werden) und inneren Erschließung gemäß §§ 9 Absätze 3 und 4 schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und der Vorhabenträgerin und von dem Kreis Warendorf, soweit als Genehmigungsbehörde tätig, gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu

protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese von der Vorhabenträgerin unverzüglich zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten der Vorhabenträgerin beseitigen zu lassen. Dies setzt voraus, dass die Vorhabenträgerin –nach schriftlicher Aufforderung und angemessener Fristsetzung durch die Stadt – der Ausführung der Arbeiten nicht nachgekommen ist. Bei Gefahr im Verzug ist die Fristsetzung entbehrlich. Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass sich ein Mangel bis zur Behebung gegebenenfalls negativ auf die Sicherstellung der entwässerungstechnischen Erschließung und somit auf die Nutzung des Vorhabengrundstückes auswirken kann.

3. Mit Anzeige der vertragsgemäßen Herstellung der Maßnahmen zur Entwässerung reicht die Vorhabenträgerin folgende Unterlagen ein:
 - a.) ein Kanalvermessungsbestandslageplan im UMT- Koordinatensystem (X,Y,Z) mit dem amtlichen Liegenschaftskataster im Pfd. Format (M.1: 500) und im DWG- Format mit einer Layerstruktur zu übergeben. Die Grundstücksanschlussleitungen und die Sinkkästen mit den Anschlussleitungen sind darzustellen. Die Schachtnummern sind eindeutig zu nummerieren. Wenn die geplante Grundstücksaufteilung noch nicht erfolgt ist, ist zusätzlich ein Kanalbestandslageplan mit der geplanten Grundstücksteilung zu übergeben. Die nicht mehr benötigten und fachgerecht verschlossenen Grundstücksanschlussleitungen sind an der Grundstücksgrenze vermessungstechnisch zu erfassen und in den Kanalvermessungsbestandslageplan einzutragen.
 - b.) die erfolgreiche Dichtheitsprüfung gemäß der Selbstüberwachungsverordnung Abwasser - SÜwVo Abw. aus NRW mit Wasser oder Luft der Kanalhaltungen, Schächte und Grundstücksanschlussleitungen zu übergeben.
 - c.) die Befilmung der Kanalisation im XLM- Format mit eindeutiger Schachtnummerierung gemäß dem Kanalvermessungsbestandslageplan im öffentlichen Bereich zu übergeben.
 - d.) 2 Rammsondierungen und einen statischen Lastplattendruckversuch im Kanalrohrgraben der L 808 im öffentlichen Bereich zu übergeben.
 - e.) Schlussrechnungen für Leistungen im öffentlichen Grundstücksbereich, getrennt nach Entwässerung (für Regen- und Schmutzwasserkanal, Schächte, Haltungen und Grundstücksanschlussleitungen), Straßenbauarbeiten und dem Abflusshindernis .
 - f.) vermessungstechnische Erfassung der erstellten Zufahrt mit dem Durchlass und dem Abflusshindernis im städtischen Grundstück „Am Lippbach“, im Umfang wie unter a).

§ 14

Haftung und Verkehrssicherung

1. Soweit die Vorhabenträgerin im Rahmen der Baumaßnahme öffentliche Verkehrsflächen in Anspruch nehmen muss, trägt sie vom Tage des Beginns der Bauarbeiten bis zur mängelfreien Abnahme der betroffenen öffentlichen Fläche für den gesamten Baustellenbereich die Verkehrssicherungspflicht. Die Vorhabenträgerin hat eine Inanspruchnahme drei Wochen vorher bei der Stadt schriftlich zu beantragen sowie vor Baubeginn einen gemeinsamen Termin zur bildtechnischen Dokumentation der öffentlichen Verkehrsflächen zu vereinbaren.

2. Die Vorhabenträgerin haftet für jeden Schaden, der durch die Verletzung der ihr obliegenden Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Baumaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Die Schäden sind unverzüglich der Stadt zu melden und durch die Vorhabenträgerin zu beseitigen. Die Vorhabenträgerin stellt die Stadt insoweit von allen etwaigen Schadensersatzansprüchen Dritter frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Die Vorhabenträgerin erklärt, dass sie über eine in jeder Hinsicht ausreichende Haftpflichtversicherung verfügt.
3. Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, im Innenverhältnis die Verkehrssicherungspflicht auf Dritte zu übertragen.

§ 15

Übernahme der Erschließungsanlage

Die Übernahme der

- Bordsteinabsenkung am Gehweg „Am Lippbach“,
- der Zu- und Abfahrt nach § 9 Abs. 3
- des Abflusshindernisses „Am Lippbach“,
- der Regenwasseranschlusskanalisation „Am Lippbach“ im städtischen Grundstück,
- und der Schmutzwasseranschlusskanalisation in der Herzfelder Straße im öffentlichen Grundstück erfolgt nach der mängelfreien Abnahme, gemäß § 13 Absatz 2 dieses Vertrages. Die Übernahme ist schriftlich zu beantragen. Das Datum der Übernahme wird schriftlich festgelegt. Vor dem Übernahmetermin hat die Vorhabenträgerin die Schlussrechnung, die Ausführungsplanung der Stadt und das Abnahmeprotokoll zur Verfügung zu stellen.

Teil IV

Schlussbestimmungen

§ 16

Kostentragung

Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für die Durchführung des Vertrages.

§ 17

Sicherheitsleistungen

1. Zur Sicherung aller sich aus dem Vertrag für die Vorhabenträgerin ergebenden Verpflichtungen leistet sie Sicherheit durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer Bank, Sparkasse oder eines Kreditversicherungsunternehmens insgesamt in Höhe von 50.000,- € (in Worten: fünfzigtausend Euro).
2. Die Bürgschaft wird mit Vertragsabschluss vorgelegt.
3. Im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Vorhabenträgerin ist die Stadt auch berechtigt, noch offen stehende Forderungen Dritter gegen die Vorhabenträgerin für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
4. Nach Abnahme der gesamten Verpflichtungen aus diesem Vertrag wird die Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben. Bei Abnahme einzelner Teilleistungen kann die

Vertragserfüllungsbürgschaft in entsprechender Höhe freigegeben werden. Soweit zum Zeitpunkt der Abnahme oder Teilabnahme noch Gewährleistungsfristen laufen, wird der entsprechende Teil der Vertragserfüllungsbürgschaft in eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der Abrechnungssumme umgewandelt. Anstelle der Umwandlung der Bürgschaften ist die Vorhabenträgerin berechtigt, den Gewährleistungsanspruch dadurch zu sichern, dass sie ihre durch Bankbürgschaften abgesicherten Gewährleistungsansprüche gegen die von ihr mit der Ausführung der Arbeiten beauftragten Dritten an die Stadt abtritt, sofern der Dritte in gleicher Weise Gewähr zu leisten hat wie die Vorhabenträgerin. Die Gewährleistungsansprüche der Stadt bleiben hiervon unberührt. Nimmt die Vorhabenträgerin den Dritten auf Gewährleistung in Anspruch, ist die Stadt verpflichtet, ihr die Gewährleistungsansprüche zur Ausübung rückabzutreten.

§ 18

Rechtsnachfolge

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihrem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben, wenn das Vertragsgebiet als Ganzes oder in Teilen übertragen wird. Die heutige Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Tritt der Fall der Rechtsnachfolge ein, so entscheidet die Stadt nach Ablauf der Gewährleistungsfristen nach pflichtgemäßem Ermessen, ob die heutige Vorhabenträgerin aus der Haftung entlassen werden kann.

§ 19

Haftungsausschluss

1. Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung der Satzung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt oder getätigt hat, ist ausgeschlossen.
2. Für den Fall der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dieses gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.
3. Die Vorhabenträgerin stellt die Stadt von sämtlichen Ansprüchen Dritter (z.B. wegen etwaiger Beeinträchtigungen des Eigentums) frei, die ihr gegenüber im Zusammenhang mit der Planung oder Verwirklichung des Bauvorhabens der Vorhabenträgerin geltend gemacht werden.

§ 20

Schlussbestimmungen

1. Vertragsänderungen und -ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.
2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 21

Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam mit Inkrafttreten (Bekanntgabe) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnquartier Herzfelder Straße“.

§ 22

Anlagen

Folgende Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages:

- Anlage 1 Liegenschaftskarte (Vertragsgebiet)
- Anlage 2 (Berechnung Vertragsstrafe)
- Anlage 3 (Gutachten Starkregenbetrachtung)

Stadt Beckum

Beckum, den _____

Im Auftrag

(Michael Gerdhenrich)
Bürgermeister

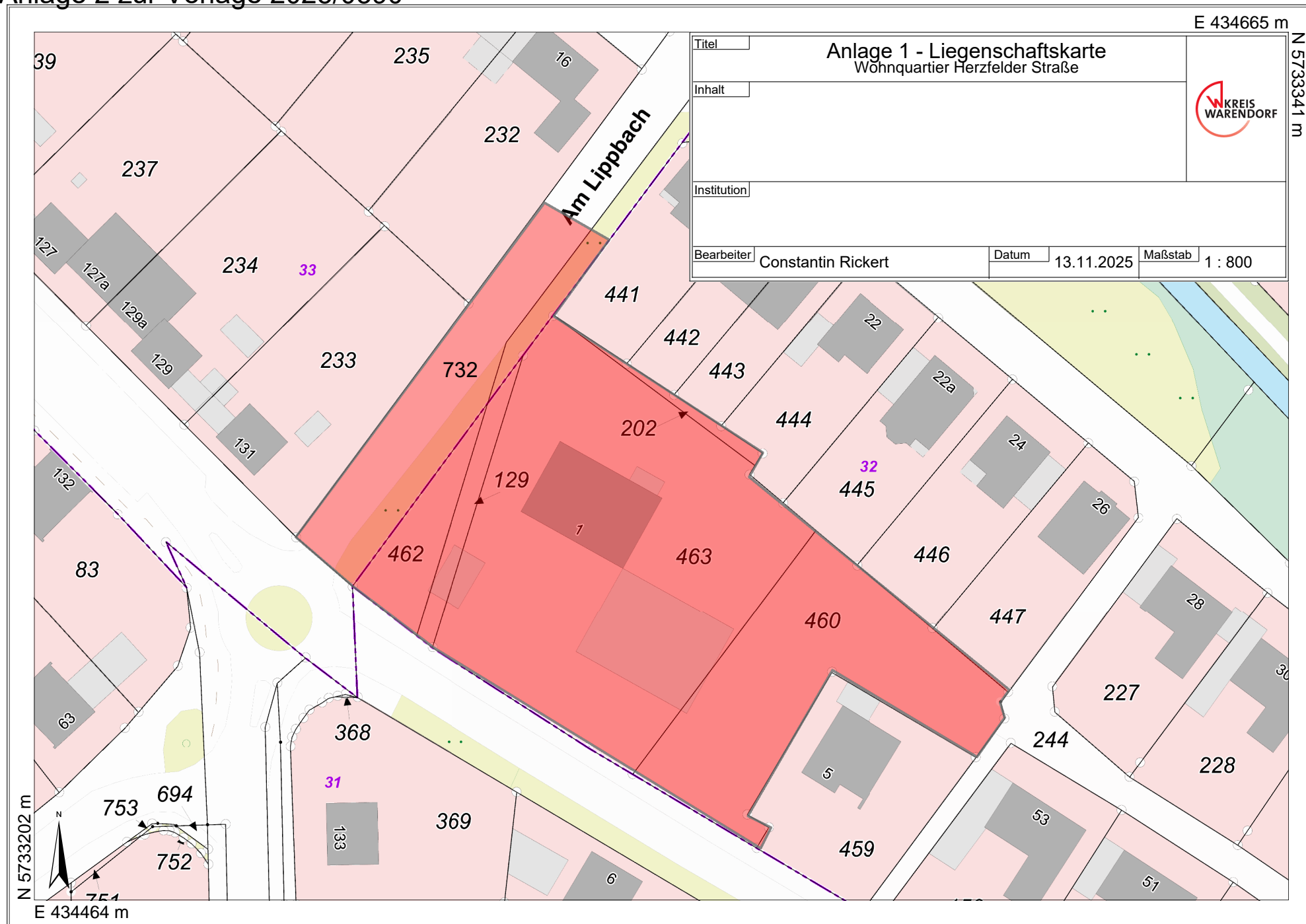
(Uwe Denkert)
Fachbereich Stadtentwicklung

Vorhabenträgerin

Beckum, den _____

Hermann Schlüter
Schlüter-Bau GmbH Co. KG

Anlage 2 zur Vorlage 2025/0390



Anlage 2**Berechnung der Vertragsstrafen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Herzfelder Straße“**

Auf Basis des § 26 Absatz 1 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen vom 08.12.2009 mit Stand vom 01.04.2025 wird die maximale Vertragsstrafe aus § 6 Absatz 1 des Durchführungsvertrages auf 768.000 Euro festgelegt.

Dies ergibt sich aus folgender Berechnung:

535 Quadratmeter	(Gesamter Wohnraum, auf dem öffentlich geförderter Mietwohnraum entsteht)	
X		
5 Euro	(Gemäß § 26 Absatz 1 WFNG NRW pro Monat)	
=		
2.675 Euro	(Zwischenergebnis 1)	
X		
12 (Monate)	(pro Jahr)	
=		
32.100 Euro	(Zwischenergebnis 2)	
X		
20 (Jahre)	(Gesamtlaufzeit des öffentlich geförderten Mietwohnraums)	
=		
642.000 Euro	(Maximale Vertragsstrafe)	
Rechtsgrundlage	Beschreibung	Höhe und Berechnung
§ 6 Abs. 1	Gesamte, maximale Höhe der Vertragsstrafe	642.000 Euro
§, 5 Abs. 3 a) iVm § 6 Abs. 2 a)	spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Bekanntmachung) alle für das Vorhaben notwendigen genehmigungsfähigen Bauanträge unter Beifügung aller für die Genehmigung erforderlichen Unterlagen zu stellen	Je Monat Verzögerung 2.675 Euro Bis 642.000 Euro
§ 5 Abs. 3 b) iVm § 6 Abs. 2 b)	innerhalb von 6 Monaten nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen	Je Monat Verzögerung 2.675 Euro bis 642.000 Euro

	Bebauungsplans den Förderantrag für den öffentlich geförderten Mietwohnraum nach § 5 Absatz 2 dieses Vertrages bei dem Kreis Warendorf zu stellen	
§ 5 Abs. 3 c) iVm § 6 Abs. 2 c)	nicht vor Erhalt der Förderzusage des Kreises Warendorf für die Förderung der öffentlich geförderten Mietwohnungen nach Absatz 1 mit dem Bau des Mehrfamilienhauses, in dem der öffentlich geförderte Wohnraum entstehen soll, zu beginnen; hat der Kreis Warendorf dem förderunschädlichen Vorhabenbeginn vor Erteilung der Förderzusage nach Ziffer 1.5 schriftlich zugestimmt, hat der Vorhabenträger ergänzend bei der Stadt die Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn schriftlich einzuholen.	Gesamtstrafe 642.000 Euro
§ 5 Abs. 3 d) iVm § 6 Abs. 2 d))	spätestens 3 Monate nach Bekanntgabe der Förderzusage und Bestandskraft der Baugenehmigung mit dem Bau zu beginnen	Je Monat Verzögerung 2.675 Euro maximal 642.000 Euro
§ 5 Abs. 3 e) iVm § 6 Abs. 2 e)	die Fördermittel der NRW Bank nach Baufortschritt abzurufen sowie den öffentlich geförderten Mietwohnraum innerhalb eines Zeitraums von 36 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigungen/en bezugsfertig herzustellen	Je Monat Verzögerung 2.675 Euro maximal 642.000 Euro
§ 5 Abs. 3 f) iVm § 6 Abs. 2 f)	das Vorhaben innerhalb eines Zeitraums von 42 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans (Bekanntmachung) abzuschließen	Je Monat Verzögerung 2.675 Euro bis zu 642.000 Euro

PLANUNG UND ABWICKLUNG VON VERKEHRSANLAGEN UND INGENIEURBAUWERKEN



Osttor 43
48324 Sendenhorst

Tel.: 0 25 26 / 10 26
Fax: 0 25 26 / 10 25 5
E-Mail: info@gnegel.net
www.gnegel.net

Schlüter-Bau GmbH
Martinsweg 76
59269 Beckum

**ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUR
STARKREGENBETRACHTUNG
IM UMFELD DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS
WOHNQUARTIER HERZFELDER STRAßE**

Juli 2025

Inhaltsverzeichnis:

1.	Anlass.....	3
2.	Gebietsbeschreibung.....	3
2.1	Topografie	3
2.2	Ortsentwässerung	3
3.	Datengrundlage	4
3.1	Höhen im Bestandsgebiet	4
3.2	Höhen im Plangebiet	4
3.3	Gebäude.....	4
3.4	Abflussbeiwerte	5
4.	Berechnungsmodell.....	5
4.1	Berechnungssoftware	5
5.	Rechenläufe	5
5.1	Simulierte Ereignisse.....	5
5.2	Bestandsrechenlauf.....	6
5.3	Rechenlauf Planungsmodell.....	6
6.	Rechenergebnisse.....	6
6.1	Bestand Szenario „außergewöhnlich – 100a“	6
6.2	Planung Szenario „außergewöhnlich – 100a“	8
7.	Fazit.....	11
8.	Pläne	11

1. Anlass

Für eine knapp 5.000 m² große Fläche, die heute gemischter Nutzung unterliegt, ist eine Umgestaltung in ein Wohnquartier vorgesehen. Im Zuge dieser Planung wurde bereits ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 erstellt. Diese Betrachtung erstreckt sich ausschließlich über die beplante Fläche. Für einzelne Anlieger der angrenzenden tiefer liegenden Bebauung gab es in der Vergangenheit bereits Probleme mit Starkregenereignissen. Daher soll zusätzlich untersucht werden, wie sich das Abflussgeschehen grundstücksübergreifend ändert. Die Untersuchung erfolgt anhand einer Oberflächensimulation des relevanten Gebietes.

2. Gebietsbeschreibung

Gegenstand der Betrachtung ist der Bereich des geplanten Wohnquartiers Herzfelder Straße in Beckum. Die knapp 0,5 ha große Fläche liegt im Südosten von Beckum zwischen Herzfelder Straße und der parallel zum Lippbach verlaufenden Ostlandstraße.

Die Fläche ist bereits bebaut und soll zu Wohnflächen mit 2 Mehrfamilienhäusern an der Herzfelder Straße und 2 untergliederten Baukörpern in zweiter Reihe umgestaltet werden. Das Gebäude im Osten liegt außerhalb des überplanten Bereichs und bleibt ebenso erhalten wie die Häuserzeile an der Ostlandstraße.

2.1 Topografie

Das Gelände fällt kontinuierlich zum Lippbach hin ab. Dabei liegen die Höhen an der Herzfelder Straße zwischen 128,5 mNHN und 129,5 mNHN, an der Ostlandstraße liegen die Höhen zwischen 125 mNHN und 127 mNHN.

Das Gelände nördlich der Ostlandstraße zum Lippbach hin fällt deutlich ab und bietet damit genügend Spielraum für hohe Wasserstände im Gewässer.

2.2 Ortsentwässerung

Entsprechend den üblichen worst-case-Vorgaben zu Starkregennachweisen wurden unterirdische Entwässerungsgegenstände (Kanäle) als überlastet angesehen und nicht berücksichtigt. Aus diesem Grund wurde die geplante innere Erschließung nicht in das Modell eingearbeitet.

Einzige Entwässerungselemente im Modell sind der Regenwasserkanal in der Straße „Am Lippbach“, da er maßgeblich auf das Abfluss- und Überstaugeschehen Einfluss hat sowie aus dem gleichen Grund der geplante Durchlass unter der Planstraße hindurch.

Inwieweit der Anschluss DN 150 vom Ablauf des Grabens zum Kanal DN 600 verändert werden muss, wenn der Regenwasserkanal an den Graben angeschlossen wird, ist Gegenstand der Hydraulik. Im Starkregenfall – insbesondere in einem 100-jährlichen Ereignis - ist grundsätzlich von einer Überlastung des Anschlusses auszugehen.

3. Datengrundlage

3.1 Höhen im Bestandsgebiet

Im Bestand wird die Topografie als Oberflächenmodell erstellt, das aus Überfliegsdaten im 1-m-Raster generiert wird. Die Daten sind geprüft und fehlerbereinigt in Nordrhein-Westfalen frei zugänglich. Abgesehen von einer gewissen Nachlaufzeit bei Oberflächeneingriffen (z.B. Neubaugebiete) zeigen die Daten nach bisherigen Erfahrungen eine gute Qualität.

3.2 Höhen im Plangebiet

Für die Nachweisrechnungen im Planungszustand liegen nur teilweise Höhen vor. Die Straße wurde bereits mit Höhen ausgearbeitet. Die Grundstückshöhen sollen gegenüber dem Straßenniveau um etwa 20 cm ansteigen. Damit konform geht die Festlegung der OKFF-Höhen der einzelnen Baukörper.

Weitere Höhenangaben zu den geplanten Grundstücken liegen noch nicht vor, sind aber auch von untergeordneter Bedeutung, solange die vereinbarten Randbedingungen im Höhenmodell abgebildet werden.

3.3 Gebäude

Die in der Liegenschaftskarte eingetragenen Bestandsgebäude, wie auch die geplanten Baukörper werden in der Simulation als 3-m hohe Geländeerhöhung berücksichtigt und stellen dadurch Fließhindernisse dar. Entsprechend wird mit den geplanten Gebäuden für die Planungssimulation verfahren.

3.4 Abflussbeiwerte

In hydraulischen Betrachtungen spielt der Abflussbeiwert eine zentrale Rolle, da unversiegelte Flächen bei einer Vielzahl von Regenereignissen kaum Abfluss erzeugen. Diese Wassermengen werden versickert oder verdunstet. Anders ist die Sachlage im Starkregenfall. In dem kurzen betrachteten Zeitraum (eine Stunde Regendauer und eine weitere zur Verfolgung des Abflussgeschehens) erfolgt quasi keine Versickerung oder Verdunstung. Dies wird in der Simulation mit einem Abflussbeiwert von 100% (vollversiegelt) abgebildet. Anfängliche Benetzungs- und Muldenverluste wurden berücksichtigt, spielen jedoch eine stark untergeordnete Rolle.

Auch in den umgebenden Bestandsflächen wird dieser Ansatz verfolgt, um eventuelle Oberflächenzuflüsse zum Betrachtungsgebiet vollständig mit darzustellen.

4. Berechnungsmodell

4.1 Berechnungssoftware

Die gekoppelte 2D-Simulation erfolgte unter Einsatz des Simulationsprogramms für urbane Sturzfluten Fog Pro der itwh-GmbH Hannover in der Programmversion 1.6. Das Programmpaket ermöglicht eine gekoppelte Simulation von Oberflächenabfluss mit der hydrodynamischen Abflusssimulation des Kanalnetztes. Als Austauschpunkte zwischen den beiden Ebenen dienen Schächte und Einläufe.

5. Rechenläufe

5.1 Simulierte Ereignisse

Es wurde ein Regenereignis von einer Stunde Regendauer herangezogen. Die Regenreihe wurde aus den Kostra-Daten 2020 für Beckum generiert.

Dabei wurde ein 100-jährlicher („außergewöhnlicher“) Regen verwendet. Das übersteigt deutlich das Szenario 30-jährlich („selten“), bei dem die kommunale Haftung endet und man von höherer Gewalt spricht.

5.2 Bestandsrechenlauf

Als Referenz wurde ein Rechenlauf am Bestand durchgeführt, der unter den gleichen Rahmenbedingungen abläuft wie die Betrachtung des Planungszustandes. Einziger Unterschied ist, dass das Höhendatennetz vollständig aus Überfliegsdaten im 1-m-Raster generiert wurde.

5.3 Rechenlauf Planungsmodell

Im Planungsrechenlauf wurden die in der überplanten Fläche die Überfliegsdaten ausgeschnitten. Die Planstraße wurde mit den vorgesehenen Höhen eingearbeitet. Für die geplanten Gebäude existieren bereits Festlegungen zur OKFF. Diese wurden an den Gebäudekanten eingearbeitet. Darüber hinaus wurde lediglich am Nordrand des Nordwestlichen Grundstücks eine leichte Mulde profiliert, die die Oberflächenabflüsse des Grundstücks zum Graben leitet. Die weiteren Grundstückshöhen werden eigenständig vom Programm interpoliert.

6. Rechenergebnisse

Die in den Karten dargestellten Wasserstände zeigen jeweils die maximale über den Simulationszeitraum beobachtete Wassertiefe über Modell-GOK. Sie liegt meist im Intervall unter 10 cm, oft sogar unter 2 cm (keine Einfärbung). Darüber hinaus gehende Wasserstände sind in der Regel mit Gräben und Gewässern verbunden.

6.1 Bestand Szenario „außergewöhnlich – 100a“

Erwartungsgemäß ist im Bestand eine deutliche Fleißbewegung zum Gewässer hin zu erkennen. Der Abfluss verteilt sich großflächig, zeigt aber den massivsten Verlauf von östlich der abzureißenden Gebäude in Richtung der Grundstücke Ostlandstraße 18 und 20 (Abb. 1). Diese Gebäude wirken als Abflusshindernis und das Wasser staut sich vor den Gebäuden, woraus die Wasserstände von bis zu 20 cm entstehen.

Der Graben entlang der Straße Am Lippbach wird im oberen Teil nur wenig beaufschlagt. Im unteren Teil an der Grenze zum Anlieger Ostlandstraße 18 hingegen ist der bereits überlastet.



Abb. 1: Oberflächenabfluss im Bestand

In einem dokumentierten Starkregenereignis der jüngeren Vergangenheit ist zu erkennen, dass der Graben im Bestand tendenziell in Richtung der Grundstücke entlastet und nicht zur Straße hin (Abb. 2). Unterhalb des Grabens (Abb.3) fließt das Wasser teilweise auf die als Notwasserweg fungierende Straße. Die Grenze zum Privatgrundstück bleibt stark belastet. Die tatsächliche Stärke dieses Ereignisses ist nicht bekannt.



Abb. 2: bordvoller Graben im unteren Abschnitt



Abb. 3: Abfluss unterhalb des Grabens

6.2 Planung1 Szenario „außergewöhnlich – 100a“

Die geplante Straße bewirkt eine Unterbrechung des diffusen Oberflächenabflusses auf direktem Weg (Pfeil in Abb. 1) zum Gewässer. Der Abfluss wird über die geplante Straße nach Westen in Richtung des bestehenden Grabens geleitet (Abb. 4). Die Lenkung wird durch die Riegelwirkungen der Baukörper unterstützt.

Der Obere Abschnitt des offenen Grabens erhält weiterhin nur wenig Zufluss. Das in der Simulation angesetzte Profil DN 400 kann die anfallenden Wassermengen problemlos zum unteren Grabenabschnitt weiterleiten.

Die Wasserstände an den Gebäuden 20 – 26 an der Ostlandstraße entstehen im Wesentlichen durch die eigenen Gärten, die Gefälle zu den Gebäuden aufweisen. Der gleiche Effekt ist auch bei den östlich anschließenden Gebäuden zu beobachten, er fällt hier sogar konzentrierter aus.



Abb. 4: Oberflächenabfluss in der Planung

Der Oberflächenzufluss in Richtung Haus Nr. 18 (teils auch zu Nr. 20) entsteht durch den Überstau am Nordende des offenen Grabens, der jetzt deutlich mehr Zufluss erhält.

Durch die Anordnung eines Abflusshindernisses am nördlichen Ende des Grabens kann das aus dem Graben austretende Wasser auf die Fahrbahn der Straße am Lippbach geleitet werden. Von dort erfolgt der Abfluss entlang der Straße bis zur Gewässeraue.

Das angesprochene Abflusshindernis kann wie in Abb. 5 skizziert als Mauer oder auch als Böschung erstellt werden und sollte eine Höhe von wenigstens 126,40 mNHN nicht unterschreiten. Auf dem angrenzenden Planungsgrundstück ist die Oberfläche so zu gestalten, dass der Oberflächenabfluss in den Graben erfolgt und nicht auf die nördlich angrenzenden Grundstücke erfolgt. Dies ist nach Aussage der Objektplanung unabhängig von der Starkregenbetrachtung bereits so vorgesehen.



Abb. 5: Wirkung einer Mauer als Abflusshindernis

Die Auswirkung dieser Maßnahme in der Simulation ist in Abbildung 6 dargestellt. Der Graben entlastet zur Straße ohne Nutzung des Grundstücks Nr. 18.



Abb. 6: Oberflächenabfluss in der modifizierten Planung

7. Fazit

Zur Abschätzung der Auswirkungen bei Starkregen durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Wohnquartier Herzfelder Straße wurde für den betroffenen Bereich eine Starkregensimulation mit einem 100-jährlichen Ereignis des Bestandes mit dem der Planung verglichen.

Es zeigt sich für die potentiell betroffenen Bestandsanlieger eine entlastende Wirkung. Mit der ergänzenden Maßnahme der Abflusslenkung für den Fall der Überlastung des offenen Grabens kann der Schutz des Grundstücks Ostlandstraße 18 weiter verbessert werden.

8. Pläne

Blatt 1	Wasserstände Bestand 100-jährlich	M 1:500
Blatt 2	Wasserstände Planung 100-jährlich	M 1:500
Blatt 3	Wasserstände Planung mit Maßnahme am Graben 100-jährlich	M 1:500

Aufgestellt, Sendenhorst, 10. Juli 2025

Bearbeiter:

Gnegel GmbH



.....



Bebauungsplan Nr. 3 "Herzfelder Straße", 2. Änderung – Abwägung der Belange und Satzungsbeschluss

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

16.12.2025 Beratung

Rat der Stadt Beckum

17.12.2025 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch vom 28.07.2025 bis 29.08.2025

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen und Bedenken von Seiten der Öffentlichkeit eingegangen sind.

2. Anregungen gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch

Die aus Anlage 1 zur Vorlage ersichtlichen Anregungen gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Inhalte des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

3. Satzungsbeschluss

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Herzfelder Straße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch, wird gemäß §§ 2 und 10 in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Die Begründung wird beschlossen.

Kosten/Folgekosten

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

Finanzierung

Es entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Erläuterungen:

Das Gelände an der Ecke Herzfelder Straße/Am Lippbach ist im Bebauungsplan Nr. 3 „Herzfelder Straße“ als Mischgebiet ausgewiesen. Die ehemalige überwiegend gewerbliche Nutzung wurde jedoch bereits vor geraumer Zeit aufgegeben.

Nunmehr möchte ein Investor die Flächen mit Wohngebäuden neu beleben, zum Teil im geförderten Bereich. Insgesamt sollen mehr als 20 Wohneinheiten entstehen. Die Planungen unterstützen das städtebauliche Ziel, im Siedlungsbereich mehr und vor allem verdichteten Wohnraum zu schaffen beziehungsweise auch unterschiedliche Wohnformen für unterschiedliche Nutzungsgruppen zu errichten.

Die Planungen wurden vom Investor in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 12.06.2024 vorgestellt und begrüßt (vergleiche Vorlage 2024/0158 und Niederschrift zur Sitzung). Der Entwurf des Bebauungsplans und seiner Begründung wurden in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 25.03.2025 vorgestellt und die wesentlichen Inhalte erläutert. In gleicher Sitzung wurde der Beschluss zur Aufstellung sowie zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gefasst (vergleiche Vorlage 2025/0078 und Niederschrift zur Sitzung).

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit vom 28.07.2025 bis 29.08.2025 sind keine Anregungen und Bedenken eingegangen.

Im Rahmen der parallelen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind die aus Anlage 1 zur Vorlage ersichtlichen Anregungen gegeben worden.

Die redaktionellen Hinweise wurden als Blaeueintrag übernommen. Dem Wunsch des Kreises, das Gutachten zur Altlastenbewertung zum Bestandteil des Bebauungsplans zu machen, wurde entsprochen. Die von der unteren Wasserbehörde vorgetragenen Fragen (Stellungnahme 9.3 gemäß Anlage 1 zur Vorlage) wurden mit der Behörde erörtert und das Kapitel in der Begründung entsprechend angepasst (Blaueintrag in der Begründung, Seite 29).

Die Festsetzungen im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bleiben zur Beschlussfassung unverändert. Die Maßnahmen (unter anderem Errichtung eines leitenden Abflusshindernisses) sind im begleitenden städtebaulichen Vertrag zu regeln und dort aufgenommen (vergleiche Vorlage 2025/0390).

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

Anlage(n):

- 1 Abwägungstabelle
- 2 (verkleinerte) Planzeichnung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Herzfelder Straße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan
- 3 Begründung



2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Herzfelder Straße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan – Abwägung zur Beteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Stellungnahmen der Öffentlichkeit (28.07.2025 – 29.08.2025)

Keine Stellungnahmen eingegangen

Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (28.07.2025 – 29.08.2025)

Nr.	Verfasserinnen und Verfasser; Datum	Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1	Stadt Ahlen: Stadtentwicklung und Bauen (Rathaus) Schreiben vom 28.07.2025	1.1	Hiermit möchten wir Ihnen mitteilen, dass wir zum o.g. Bauleitplanverfahren weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen haben.	Keine Abwägung erforderlich.
2	Bezirksregierung Arnsberg: Abt. 6 -	2.1	Die vorbezeichnete Planmaßnahme befindet sich sowohl außerhalb verliehener Bergwerksfelder, als	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da keine bergbaulichen Einwirkungen dokumentiert

Nr.	Verfasserinnen und Verfasser; Datum	Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Bergbau und Energie in NRW</p> <p>Schreiben vom 01.08.2025</p>		<p>auch außerhalb erloschener Bergwerksfelder. Ausweislich der derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.</p> <p>Bearbeitungshinweis:</p> <p>Diese Stellungnahme wurde bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Die fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundla-</p>	<p>sind, sind für die Bauleitplanung einschließlich ihrer Umsetzung keine besonderen Vorkehrungen hinsichtlich des Baugrundes zu treffen. Der Sachverhalt wird in der Planbegründung dargelegt.</p>

Nr.	Verfasserinnen und Verfasser; Datum	Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			<p>gen auch in Bezug auf den hier geprüften Vorhabens- oder Planbereich kommt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann insoweit nicht übernommen werden. Soweit Sie als berechnigte öffentliche Stelle Zugang zur Behördenversion des Fachinformationssystems „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW“ (FIS GDU) besitzen, haben Sie hierdurch die Möglichkeit, den jeweils aktuellen Stand der hiesigen Erkenntnisse zur bergbaulichen Situation zu überprüfen. Details über die Zugangs- und Informationsmöglichkeiten dieses Auskunftssystems finden Sie auf der Homepage der Bezirksregierung Arnsberg (www.bra.nrw.de) mithilfe des Suchbegriffs „Behördenversion GDU“. Dort wird auch die Möglichkeit erläutert, die Daten neben der Anwendung ebenfalls als Web Map Service</p>	

Nr.	Verfasserinnen und Verfasser; Datum	Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			(WMS) sowie als Web Feature Service (WFS) zu nutzen.	
3	Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 15 Schreiben vom 01.08.2025	3.1	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen den vorgelegten Bebauungsplan "Wohnquartier Herzfelder Straße" in Beckum bestehen grundsätzlich keine Einwände.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch wird in einem nachgelagerten Verfahren sichergestellt. Dies geschieht im eigenen Interesse des Bauherrn. In der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird ergänzt, dass für die Verlegung von Telekommunikationslinien eine Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgt.</p>

Nr.	Verfasserinnen und Verfasser; Datum	Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus den beigefügten Lageplänen ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen sind betroffen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p>	

Nr.	Verfasserinnen und Verfasser; Datum	Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			<p>Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann.</p> <p>Im Baugebiet werden Verkehrsflächen teilweise nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet, sondern als Verkehrsflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger ausgewiesen. Diese Flächen müssen auch zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen.</p> <p>Die Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB alleine begründet das Recht zur Verle-</p>	

Nr.	Verfasserinnen und Verfasser; Datum	Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			<p>gung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgen.</p> <p>Ich beantrage daher dem/den Grundstückseigentümer/n aufzuerlegen, die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut zu veranlassen:</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, ist berechtigt, Telekommunikationslinien/-anlagen aller Art nebst Zubehör zu errichten, zu betreiben, zu ändern, zu erweitern, auszuwechseln und zu unterhalten. Sie darf zur Vornahme dieser Handlungen das Grundstück nach vorheriger Terminabsprache, bei unaufschiebbaren Maßnahmen (z. B. Entstö-</p>	

Nr.	Verfasserinnen und Verfasser; Datum	Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			<p>rungen) jederzeit betreten und bei Bedarf befahren.</p> <p>Über und in einem Schutzbereich von 50 cm beiderseits der Telekommunikationslinien/-anlagen dürfen ohne Zustimmung der Telekom Deutschland GmbH keine Einwirkungen auf den Grund und Boden, gleich welcher Art und zu welchem Zweck, vorgenommen werden, durch die die Telekommunikationslinien/-anlagen gefährdet oder beschädigt werden können. Das Recht kann einem Dritten überlassen werden.</p> <p>Vor diesem Hintergrund weise ich vorsorglich darauf hin, dass die Telekom die Telekommunikationslinien nur dann verlegen kann, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland</p>	

Nr.	Verfasserinnen und Verfasser; Datum	Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			<p>GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.</p> <p>Die Telekom macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der Telekommunikationslinien im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt.</p> <p>Die Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Telekom</p>	

Nr.	Verfasserinnen und Verfasser; Datum	Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			<p>erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßen- und Kanalbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Absenderadresse dieser E-Mail so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass</p>	

Nr.	Verfasserinnen und Verfasser; Datum	Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			<p>Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-</p>	

Nr.	Verfasserinnen und Verfasser; Datum	Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			<p>Mail-Adresse Planauskunft.West1@telekom.de oder im Internet unter https://trassenauskunftekabel.telekom.de.</p> <p>Für die zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im und außerhalb des Plangebietes erforderlich.</p>	
4	Bezirksregierung Münster: Dezernat 54	4.1	Das Dezernat 54 Wasserwirtschaft der Bezirksregierung Münster hat die Unterlagen zu dem oben	Die Stellungnahme und der Hinweis auf die Interpretationshilfe Bundesraumordnungsplan Hochwas-

Nr.	Verfasserinnen und Verfasser; Datum	Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>(Wasserwirtschaft, einschl. anlagenbezogener Umweltschutz)</p> <p>Schreiben vom 07.08.2025</p>		<p>genannten Vorhaben aus wasserwirtschaftlicher Sicht geprüft.</p> <p>Die Belange des Dezernates 54 werden durch das Vorhaben berührt, es werden jedoch keine Bedenken vorgebracht.</p> <p>Hinweis aus dem Bereich Hochwasserrisikomanagement:</p> <p>Hinweis Interpretationshilfe Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz:</p> <p>Am 01.09.2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) als Anlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz in Kraft getreten. Der Plan soll das Wasserrecht unterstützen und ergänzen. Er dient dazu</p>	<p>erschutz werden zur Kenntnis genommen. Die erforderliche inhaltliche Auseinandersetzung mit den Belangen des Hochwasserschutzes ist auf Grundlage einer fachgutachterlichen Untersuchung erfolgt (Gnegel GmbH, Sendenhorst, Juli 2025). Die umzusetzende Maßnahme (Errichtung eines Abflusshindernisses im Bereich der Straße Am Lippbach) befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und ist entsprechend nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Die Maßnahme wird zum Gegenstand des Durchführungsvertrages gemacht und die Umsetzung der Maßnahme sowie die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes damit sichergestellt.</p>

Nr.	Verfasserinnen und Verfasser; Datum	Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			<p>den Hochwasserschutz u. a. durch vorausschauende Planung zu verbessern. Die Ziele des BRPH sind bindend und daher im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten und die Grundsätze zu berücksichtigen.</p> <p>Die Interpretationshilfe zum BRPH ist hier einsehbar:https://www.bezreg-muens-ter.de/system/files/media/document/file/32_interpretationshilfe_brph.pdf</p>	
5	Westnetz GmbH: Regionalzentrum Münster (vormals innogy Netze Deutschland GmbH)	5.1	Zu diesem Entwurf teilen wir Ihnen mit, dass innerhalb des im Plan gekennzeichneten Bereiches weder Gas- oder Stromversorgungsleitungen des Transportnetzes noch des Verteilnetzes der Westnetz GmbH verlaufen und die Legung von Versorgungsleitungen in absehbarer Zeit nicht vorgese-	Keine Abwägung erforderlich.

Nr.	Verfasserinnen und Verfasser; Datum	Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Schreiben vom 07.08.2025		<p>hen ist.</p> <p>Gegen den Entwurf werden keine Bedenken und Anregungen geäußert.</p> <p>Diese Stellungnahme erfolgt für das 0,4-10kV-Verteilnetz und das Gas-Verteilnetz als Eigentümerin und für Steuer-/Fernmeldekabel im Namen und Auftrag der Westnetz Kommunikationsleitungen GmbH & Co. KG.</p>	
6	<p>LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster</p> <p>Schreiben vom 11.08.2025</p>	6.1	<p>Aus bodendenkmalpflegerischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o. g. Planung. Wir bitten jedoch, folgende Hinweise zu berücksichtigen:</p> <p>1. Der LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenk-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan hat in seiner Entwurfsfassung bereits einen Hinweis „Archäologie/ Bodendenkmalpflege“ beinhaltet. Die Inhalte der §§ 16 und 17 DSchG NRW werden darin bereits berücksichtigt, lediglich der Wortlaut weicht leicht ab. Eine Änderung oder Anpassung des Hinweises ist daher nicht</p>

Nr.	Verfasserinnen und Verfasser; Datum	Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			<p>mäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzel- funde aber auch Veränderungen und Verfär- bungen in der natürlichen Bodenbeschaffen- heit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit/Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).</p> <p>2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologi- sche Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.</p>	erforderlich.

Nr.	Verfasserinnen und Verfasser; Datum	Nr.	Stellungnahme	Abwägung
7	Bezirksregierung Münster: Dezernat 33 (Ländliche Entwicklung, Bodenordnung) Schreiben vom 13.08.2025	7.1	Gegen die Planung bestehen seitens der Bezirksregierung Münster, Dezernat 33, Flurbereinigungsbehörde, keine Bedenken hinsichtlich Flurbereinigung und Agrarstruktur.	Keine Abwägung erforderlich.
8	Wasserversorgung Beckum GmbH Schreiben vom 18.08.2025	8.1	Für die Erschließung planen wir eine Verbindung durch das Wohnquartier von der Straße: Am Lippbach zur Herzfelder Straße, Ecke Fußweg zur Ostlandstraße. Löschwasser kann aus den umliegenden Hydranten entnommen werden. An einem Tag mit mittleren Verbrauch können 72 cbm/h Trinkwasser zu Löschzwecken dem Netz	Der für das Vorhaben benötigte Löschwasserbedarf wurde mit dem Fachdienst Brandschutz und Rettungsdienst (Brandschutzdienststelle der Stadt Beckum) abgestimmt und auf 48 Kubikmeter pro Stunde für die Dauer von 2 Stunden festgelegt. Damit liegt eine ausreichende Löschwasserversorgung vor.

Nr.	Verfasserinnen und Verfasser; Datum	Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			entnommen werden, bei der Beibehaltung eines Restdrucks von 1,5 bar im Rohrnetz, an den höchstgelegenen Entnahmepunkten. Dies sind die Bereiche um den Hoxberg und der Heddigermarktstraße.	
9	Kreis Warendorf, Der Landrat Schreiben vom 21.08.2025	9.1	<u>Amt für Planung und Naturschutz</u> Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus landschaftsrechtlicher Sicht keine Bedenken unter Beachtung der folgenden Anregungen: – Der Einschätzung der Artenschutzprüfung, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung nicht betroffen sind, stimme ich weitgehend zu, zu ergänzen ist in den Hinweisen noch der Zeitpunkt für das Ende der	– Der Anregung wird gefolgt und der Hinweis wie nachstehend geändert: „Die Abbrucharbeiten zum Schutz von Fledermäusen sind nur außerhalb der Überwinterungszeiten ab dem 01.04. bis zum 30.10. zulässig.“ (Ergänzungen in blau)

Nr.	Verfasserinnen und Verfasser; Datum	Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			<p>Bauzeitenregelung beim Abriss.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Hinsichtlich der unter C.11 genannten Mindestgröße für die Baumscheibe ist vermutlich qm statt Kubikmeter gemeint. Eine 12 qm große Baumscheibe wird aus hiesiger Sicht befürwortet. – Der Einschätzung, dass gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gelten, wird zugestimmt. Entsprechend wird durch das Vorhaben kein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung vorbereitet. 	<ul style="list-style-type: none"> – Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Bebauungsplan klarstellend korrigiert. In der Festsetzung wird „12 Kubikmeter“ durch „12 Quadratmeter“ ersetzt. – Keine Abwägung erforderlich.
		9.2	<p><u>Untere Immissionsschutzbehörde</u></p> <p>Aus der Sicht des Immissionsschutzes werden zu der o. g. Bauleitplanung keine Bedenken oder An-</p>	Keine Abwägung erforderlich.

Nr.	Verfasserinnen und Verfasser; Datum	Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			regungen erhoben.	
		9.3	<u>Amt für Umweltschutz und Straßenbau</u> <u>Untere Wasserbehörde, Sachgebiet Wasserwirtschaft und Gewässer:</u> <p>Nach Prüfung der Unterlagen kann keine abschließende Stellungnahme erteilt werden.</p> <p>In dem Kapitel Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung in der Begründung zum Bebauungsplan werden mehrere wasserwirtschaftliche Sachverhalte durcheinandergeworfen und sind somit fachlich und rechtlich falsch.</p> <p>Die Ermittlung des erforderlichen Rückhaltevolumens zur Gewährleistung der gewässerverträglichen Einleitung i. S. d. § 57 Wasserhaushaltsgesetz</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Kapitel zur Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung wird zum Satzungsbeschluss überarbeitet.</p>

Nr.	Verfasserinnen und Verfasser; Datum	Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			ist nicht nachvollziehbar und wird mit dem Überflutungsnachweis nach DIN 1986 in Verbindung gebracht. Das Kapitel ist zu überarbeiten.	
		9.4	<p><u>Untere Bodenschutzbehörde:</u></p> <p>Das Thema Altlasten wird im Kapitel 12.3 der Begründung sowie in der Plandarstellung als Hinweis unter E. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt behandelt. In der Kartendarstellung ist die Fläche nicht entsprechend gekennzeichnet.</p> <p>Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind die v. g. Angaben nicht ausreichend. Deshalb werden folgende Ergänzungen angeregt:</p> <p>Für die Begründung:</p> <p>– Innerhalb des Geltungsbereiches liegen Flächen</p>	<p>Die Ausführungen der Unteren Bodenschutzbehörde werden zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen in der Planbegründung werden gemäß den Ausführungen in der Stellungnahme angepasst. Eine zeichnerische Kennzeichnung im Bebauungsplan wird nicht vorgenommen, sondern stattdessen die Pflicht des Vorhabenträgers zum vollständigen Bodenaustausch in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Damit ist eine Beseitigung der stofflichen Bodenbelastung als Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens gewährleistet.</p> <p>Die mit dem Altstandort Nr. 19429 verbundenen</p>

Nr.	Verfasserinnen und Verfasser; Datum	Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			<p>deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind und im Altlastenkataster des Kreises Warendorf unter der Altstandort Nr. 19429 geführt werden. Nutzungsänderungen oder Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Untergrund sind der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf anzuzeigen und mit ihr abzustimmen.</p> <p>In den als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen ist eine Bebauung erst ab dem Zeitpunkt des vollständigen Bodenaustausches und der fachgerechten Entsorgung der durch die Bodenverunreinigungen des Altstandortes Nr. 19429 betroffenen Böden zulässig.</p> <p>– Das Gutachten des Büros GUCH GmbH vom 09.04.2025 bitte ich zum Bestandteil der Be-</p>	<p>Bodenverunreinigungen sind der Stadt Beckum und dem Vorhabenträger bekannt. Die fachgutachterliche Untersuchung des Büros GUCH GmbH vom 09.04.2025 liegt vor, wird in der Planbegründung nochmals deutlicher in den Fokus genommen und das Gutachten schließlich auch zum Bestandteil der Planunterlagen gemacht, sodass die bodenschutzrechtliche Situation im Verfahren vollständig dokumentiert ist.</p> <p>Der Anregung einer zeichnerischen Kennzeichnung der belasteten Flächen im Bebauungsplan wird hingegen nicht gefolgt. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird die Verpflichtung zum fachgerechten Bodenaustausch im Rahmen des Durchführungsvertrages nach § 12 BauGB verbindlich geregelt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich vertraglich, die im Gutachten be-</p>

Nr.	Verfasserinnen und Verfasser; Datum	Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			<p>gründung zu machen.</p> <p>Für die Plandarstellung</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Fläche des Altstandortes bitte ich gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Plan zu kennzeichnen. 	<p>nannten kontaminierten Böden im Zusammenhang mit dem Rückbau der bestehenden Anlagen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Ohne die Erfüllung dieser Verpflichtung darf das Vorhaben nicht realisiert werden.</p> <p>Durch diese vertragliche Bindung wird ein gleichermaßen verbindlicher und vollziehbarer Regelungsrahmen geschaffen wie durch eine zeichnerische Festsetzung im Plan. Sollte der Vorhabenträger das Vorhaben nicht umsetzen, entfällt die Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dieser kann dann aufgehoben oder angepasst werden. Ein Risiko im Sinne eines Abwägungsausfalls oder eines unkontrollierten Gesundheitsrisikos besteht daher nicht.</p> <p>Die gewählte Vorgehensweise ist im Kontext eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sachgerecht</p>

Nr.	Verfasserinnen und Verfasser; Datum	Nr.	Stellungnahme	Abwägung
				<p>und zweckmäßig, da die bodenschutzrechtlichen Belange vollständig berücksichtigt, fachlich abgesichert und rechtlich verbindlich gesichert werden – ohne das Planverfahren durch eine formelle Planänderung zu gefährden.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird der textliche Hinweis auf dem Bebauungsplan wie folgt angepasst:</p> <p><u>Altlasten</u></p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches liegen Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind und im Altlastenkataster des Kreises Warendorf unter der Altstandort Nr. 19429 geführt werden. Nutzungsänderungen oder Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Untergrund sind der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf anzuzeigen und mit ihr</p>

Nr.	Verfasserinnen und Verfasser; Datum	Nr.	Stellungnahme	Abwägung
				<p>abzustimmen.</p> <p>Das Vorhaben darf erst nach dem vollständigen Austausch und der ordnungsgemäßen Entsorgung der betroffenen Böden realisiert werden. Diese Verpflichtung ist im Durchführungsvertrag verbindlich festgelegt.</p>
10	Bau - und Liegenschaftsbetrieb NRW, NL Münster Schreiben vom 26.08.2025	10.1	Von unserer Seite werden keine Einwendungen erhoben.	Keine Abwägung erforderlich.
11	Landesbetrieb Straßenbau NRW: Regionalniederlassung	11.1	Mit der Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, eine ehemals gewerblich genutz-	Keine Abwägung erforderlich.

Nr.	Verfasserinnen und Verfasser; Datum	Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Münsterland Hauptstelle Coesfeld</p> <p>Schreiben vom 28.08.2025</p>		<p>te Fläche innerhalb eines Mischgebietes in eine Fläche für Wohnnutzung umzuwandeln.</p> <p>Gleichzeitig wird dadurch das in einem Mischgebiet zwingend gebotene Mischungsverhältnis zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung in Balance gehalten.</p> <p>Der Geltungsbereich grenzt im Süden, innerhalb der Ortsdurchfahrt, unmittelbar an die L 808 (Herzfelder Straße).</p> <p>Die geplante Erschließungsfläche, mit unmittelbarer Anbindung an die Herzfelder Straße, wird als eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt und verbleibt nach Fertigstellung im Eigentum und in der Unterhaltungslast beim Vorhabenträger.</p>	

Nr.	Verfasserinnen und Verfasser; Datum	Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			Seitens Straßen NRW werden gegen die Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen.	
		11.2	<p>Nachtrag:</p> <p>Ergänzend wird von hier vorsorglich darauf hingewiesen, dass eventuelle Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der Landestraße 808 nicht geltend gemacht werden können, da die Änderung des Bebauungsplanes in Kenntnis der Straße durchgeführt wird.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird in Kenntnis der bestehenden Landestraße 808 aufgestellt. Etwaige Lärmeinwirkungen durch den bestehenden Straßenverkehr sind daher planungsimmanent und bereits bei der Aufstellung berücksichtigt worden. Es bestehen keine Ansprüche gegen den Straßenbaulastträger.</p>

Beckum, im Oktober 2025

Fachdienst Stadtplanung und Wirtschaftsförderung

Zur Kenntnis

Keine Stellungnahme abgegeben:

- *Bezirksregierung Köln: Dezernat 72. - Abt. 7 (Geobasis NRW)*
- *Bezirksregierung Münster: Dezernat 32 (Regionalentwicklung)*
- *Bezirksregierung Münster: Dezernat 53 (Immissionsschutz)*
- *Energieversorgung Beckum GmbH & Co KG (EVB)*
- *Finanzamt Beckum*
- *Gemeinde Lippetal*
- *Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen Landesbetrieb*
- *LWL - Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen (Städtebau und Landschaftskultur)*
- *Stadt Ennigerloh: Bauleitplanung*
- *Stadt Oelde: FD Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung - Sachgebiet Stadtentwicklung und Planung*
- *Wasser - und Bodenverband Ahlen-Beckum (TIWA Plan GmbH)*

STADT BECKUM

DER BÜRGERMEISTER



2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Herzfelder Straße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Zeichnerische Festsetzungen
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Fassadenansichten M 1:200
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

Beigefügt ist diesem Bebauungsplan:

- Begründung
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Büro Stelzig, Soest, 10/2024)
- Starkregenbetrachtung (Büro Gnegel GmbH, Sendenhorst, 07/2025)
- Altlastenbewertung und orientierende Baugrunderkundung (Büro Guch, Hamm, 04/2025)

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.

Stand: 12.07.2024

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Beckum hat am die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Herzfelder Straße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 2 Absatz 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss ist am öffentlich bekannt gemacht worden.

Beckum, den

Michael Gerdhenrich
Bürgermeister

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Beckum hat am den Entwurf und die öffentliche Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Herzfelder Straße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan ist am ortsüblich mit dem Hinweis gemäß § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB bekannt gemacht worden.

Beckum, den

Michael Gerdhenrich
Bürgermeister

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Herzfelder Straße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan ist am zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Beckum, den

Michael Gerdhenrich
Bürgermeister

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Herzfelder Straße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan und die Begründung haben für die Dauer eines Monats vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Beckum, den

Michael Gerdhenrich
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Beckum hat am über die vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB entschieden und den 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Herzfelder Straße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan als Satzung so wie die Begründung in sei- ner Sitzung am beschlossen.

Beckum, den

Michael Gerdhenrich
Bürgermeister

Der Beschluss des Rates der Stadt Beckum über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Herzfelder Straße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan ist am gemäß § 10 Absatz 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis wo und wann die verbindliche Bauleitplanung eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung ist die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Herzfelder Straße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 10 Absatz 3 BauGB in Kraft getreten.

Beckum, den

Michael Gerdhenrich
Bürgermeister

A.1 Zeichnerische Festsetzungen



A.2 Vorhaben- und Erschließungsplan



A.3 Fassadenansichten M 1:200



B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung;
Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung;
Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung;
Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung;
§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung;
Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung;
Das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung;
Das Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbodenschutzgesetz – LbodSchG) vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), in der zuletzt geänderten Fassung;
Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) geändert in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.07.2000 (GV. NRW. S. 487), in der zuletzt geänderten Fassung;
Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), in der zuletzt geänderten Fassung;
Das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

Anmerkung
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Beckum, Fachdienst Stadtentwicklung, Weststraße 46, 59269 Beckum, eingesehen werden

Größe des Plangebietes: 0,52 Hektar
Gemarkung: Beckum
Flur: 32
Flurstücke: 129, 201, 202, 460 teilweise
Flur: 33
Flurstücke: 480 teilweise

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

C.1 Grenzen gemäß § 9 Absatz 7 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 Absatz 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, zum Beispiel von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

C.2 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1–15 BauNVO

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Absatz 2 BauNVO

- Zulässig sind:
 - Wohngebäude gemäß § 4 Absatz 2 Nummer 1 BauNVO,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 Absatz 2 Nummer 2 BauNVO,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Absatz 2 Nummer 3 BauNVO,

- Zulässig sind gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauNVO:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO

- Unzulässig sind gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauNVO:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO,
 - Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 Absatz 3 Nummer 3 BauNVO,
 - Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Absatz 3 Nummer 4 BauNVO,
 - Tankstellen gemäß § 4 Absatz 3 Nummer 5 BauNVO

Gemäß § 12 Absatz 3a in Verbindung mit § 9 Absatz 2 BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

C.3 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16–21 BauNVO

- Grund- und Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse maximale Grundflächenzahl (GRZ)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe der baulichen Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO maximale Traufhöhe in Metern
- Die Traufhöhe wird bis zum Traufpunkt gemessen. Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut.
- Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Traufhöhen ist für Nebengebäude und Dachaufbauten nur in dem in der Vorhabenplanung (siehe A.2 und A.3) dargestellten Umfang zulässig.

- maximale Firsthöhe in Metern
- Die Firsthöhe wird am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.
- Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen
- Unterer Bezugspunkt in Metern über Normalhöhennull innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen

C.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO

- offene Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.5 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 4 und 22 BauGB

- Flächen für Nebenanlagen
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Nebenanlagen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die Errichtung von Nebenanlagen nur außerhalb eines 3,00 Meter breiten Streifens entlang der festgesetzten Erschließungsfläche (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen) und in einem Abstand von 1,00 Metern entlang der Straße Am Lippbach zulässig.
- Flächen für Stellplätze
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die Errichtung von Stellplätzen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze („St“) zulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen nur außerhalb eines 3,00 Meter breiten Streifens entlang der festgesetzten Erschließungsfläche (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen) und in einem Abstand von 1,00 Metern entlang der Straße Am Lippbach zulässig.

C.6 Verkehrsflächen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 11 BauGB

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

C.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB

Vorgaben zur Dacheindeckung

Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall sind unzulässig.

Beschaffenheit von Stellplätzen

Oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Ausführung (drainfähiges Pflaster, Pflaster mit mindestens 30 Prozent Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen oder ähnliches) zu erstellen.

C.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zur verkehrlichen und technischen Grundstücksschließung zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger der Stadt Beckum sowie des Rettungsverkehrs.

C.9 Gebiet, in dem bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 23a BauGB

Die Verwendung von Kohle, Erdöl und Erdgas zur Wärme- und Warmwasserversorgung ist unzulässig.

C.10 Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 23b BauGB

Bei Neuerrichtung oder wesentlichem Umbau von Gebäuden sind auf mindestens 30 % der Bruttodachflächen Anlagen für die Solarenergienutzung zu installieren.

Bruttodachfläche ist die gesamte Dachfläche, die ein Gebäude überdeckt einschließlich eines Dachüberstands ohne Dachrinne. Besteht die Dachfläche aus mehreren Teilen, ist die Bruttodachfläche die Gesamfläche aller Teildachflächen.

C.11 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB

Dachbegrünung

Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 10° sind mindestens extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Substratschicht von mindestens 10 Zentimetern mit einer Sedum-Kräuter-Mischung herzustellen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Dies gilt auch für überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebenanlagen.

Von der Begrünung ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche Oberflächent- und haustechnische Einrichtungen, untergeordnete Gebäudebauteile (wie beispielsweise Giebeln oder Treppenhäuser) sowie ebenso Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Solarenergienutzung genutzt werden.

anzupflanzender Baum

Als Baumart ist ein standortgerechter mittelgroßer, gegenüber Trockenheit widerstandsfähiger Laubbaum in der Qualität Hochstamm mit Stammdurchmesser von mindestens 16–18 Zentimetern fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzbeete der Baumstandorte sind mit einer Pflanzgrube von mind. 12 Kubikmetern Quadratmetern bei einer Tiefe von mindestens 1,5 Metern anzulegen.

D. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Absatz 4 BauGB

Dachform

SD Satteldach

ZD Zeltdach

Für die Hauptbaukörper sind nur Satteldächer bzw. Zeltdächer zulässig. Für die einzelnen Bereiche gilt der Eintrag in der Planzeichnung, Verbindungselemente, Erschließungskerne, Treppenhäuser, untergeordnete An- und Erweiterungsbauten, Nebenanlagen und sonstige untergeordnete Bauteile sind auch abweichende Dachformen zulässig.

Firstrichtung

Dachneigung

30°–45° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

Einfriedungen

Entlang der Herzfelder Straße, der Straße Am Lippbach sowie der festgesetzten GFL-Flächen dürfen Zäune eine maximale Höhe von 1,00 Metern nicht überschreiten. Einfriedungen mit einer Höhe von über 1,00 Metern sind ausschließlich als lebende Hecken und/oder Strauchpflanzungen zulässig.

Baugestaltung

Die dargestellten Ansichtspläne des Vorhabens (siehe A.3) sind Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Gebäude sind auf Grundlage der Ansichtspläne zu gestalten.

E. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

- vorhandene Bebauung
- Flurstücksnummer
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Gebäudeabriss
- Flur 32
- Flurbezeichnung
- Flurgrenze
- Maßzahl (in Metern)

Archäologie/Bodendenkmalfolge

- Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe – Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster, An den Speichen 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.
- Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe – Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der unteren Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§ 16 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW)).
- Dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe – Archäologie für Westfalen oder seinen Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um gegebenenfalls archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind und im Altlastenkataster des Kreises Warendorf unter der Altstandort Nr. 19429 geführt werden. **Nutzungsänderungen oder Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Untergrund sind der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf anzuzeigen und mit ihr abzustimmen.** Das Vorhaben darf erst nach dem vollständigen Austausch und der ordnungsgemäßen Entsorgung der betroffenen Böden realisiert werden. **Diese Verpflichtung ist im Durchführungsvertrag verbindlich festzulegen.**

Kampfmittel

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfährt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Artenschutz

Die abbruchvorbereitenden Maßnahmen wie die Baufeldräumung durch das Entfernen der Vegetation sind zum Schutz von europäischen Vogelarten während der Hauptbrutzeit vom 15.03. bis 31.07. unzulässig.

Die gesetzlich zulässigen Zeiten für Gehölzfällungen zwischen dem 01.10. und 28./29.02. müssen eingehalten werden.

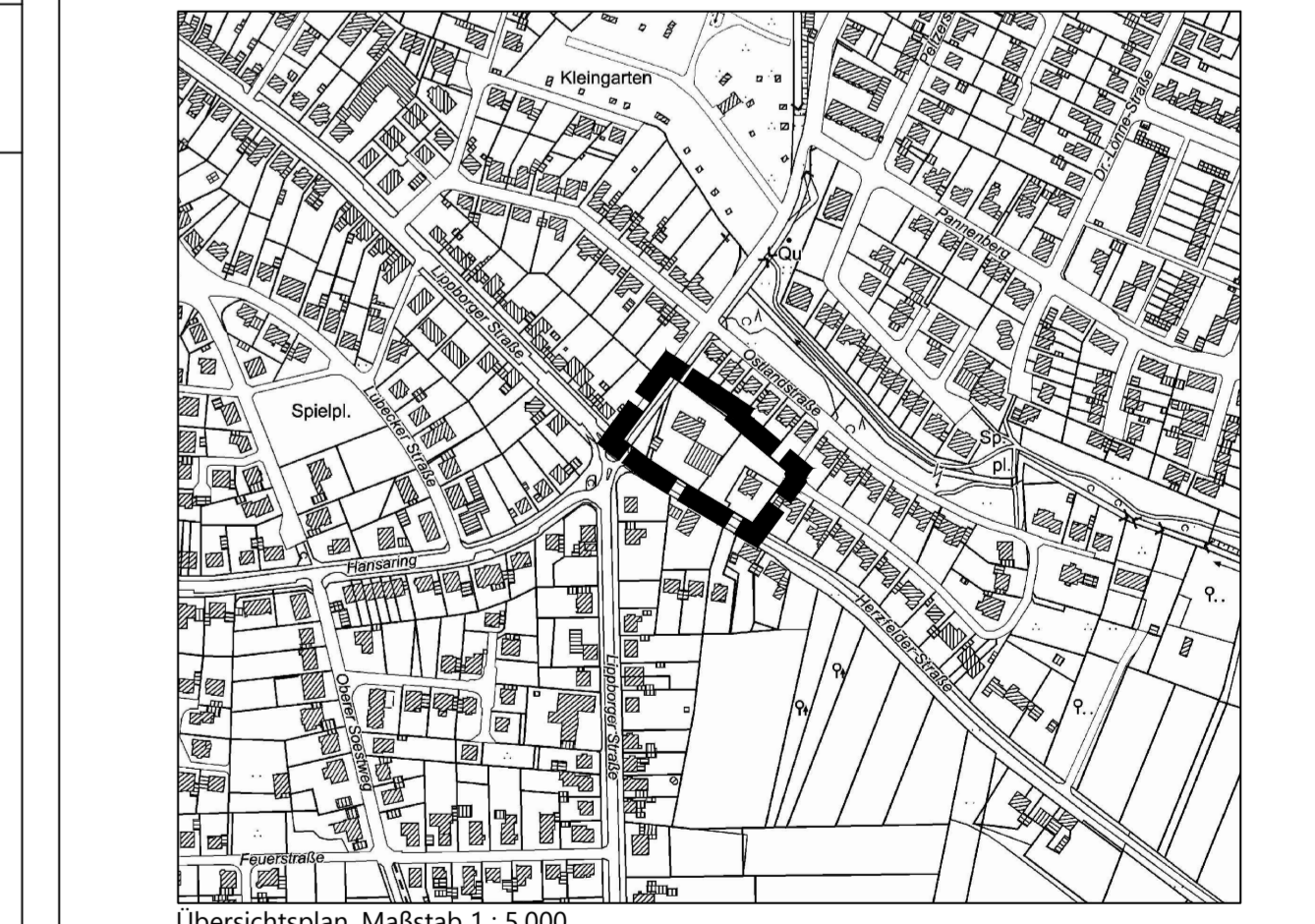
Die Abbrucharbeiten zum Schutz von Fledermäusen sind nur außerhalb der Überwinterungszeiten ab dem 01.04. bis zum 30.10. zulässig.

Starkregen/Überflutungsvorsorge

Zum Schutz vor Überflutung bei Starkregenereignissen oder unvorhersehbaren Betriebsstörungen ist das Plangebiet überflutungssicher auszugestalten. Starkregenereignisse und Zuflüsse aus angrenzenden Gebieten müssen schadfrei verbleiben können oder abgeleitet werden (Ableitung über Wege, Nutzung von natürlichen oder technischen Retentionsräumen). Es wird empfohlen: Die Oberkante des Rohfußbodens der Erdgeschosses mindestens auf Höhe des jeweils heranzuziehenden unteren Bezugspunktes anzulegen. Unterhalb dieser Höhenlage verbleibende Gebäudeteile (Sockelgeschosse, Kellergeschosse et cetera) sollten überflutungssicher ausgestaltet werden, das heißt Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge sollten durch geeignete Maßnahmen (zum Beispiel durch ausreichend hohe Aufkantung/Schwelle) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser geschützt werden.

Durch Ratsbeschluss vom sind die blau markierten Änderungen vorgenommen worden.

STADT BECKUM DER BÜRGERMEISTER



2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Herzfelder Straße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan

Satzung gem. § 10 Absatz 1 BauGB
in Verbindung mit § 13a BauGB (Bebauungsplanung der Innenentwicklung)

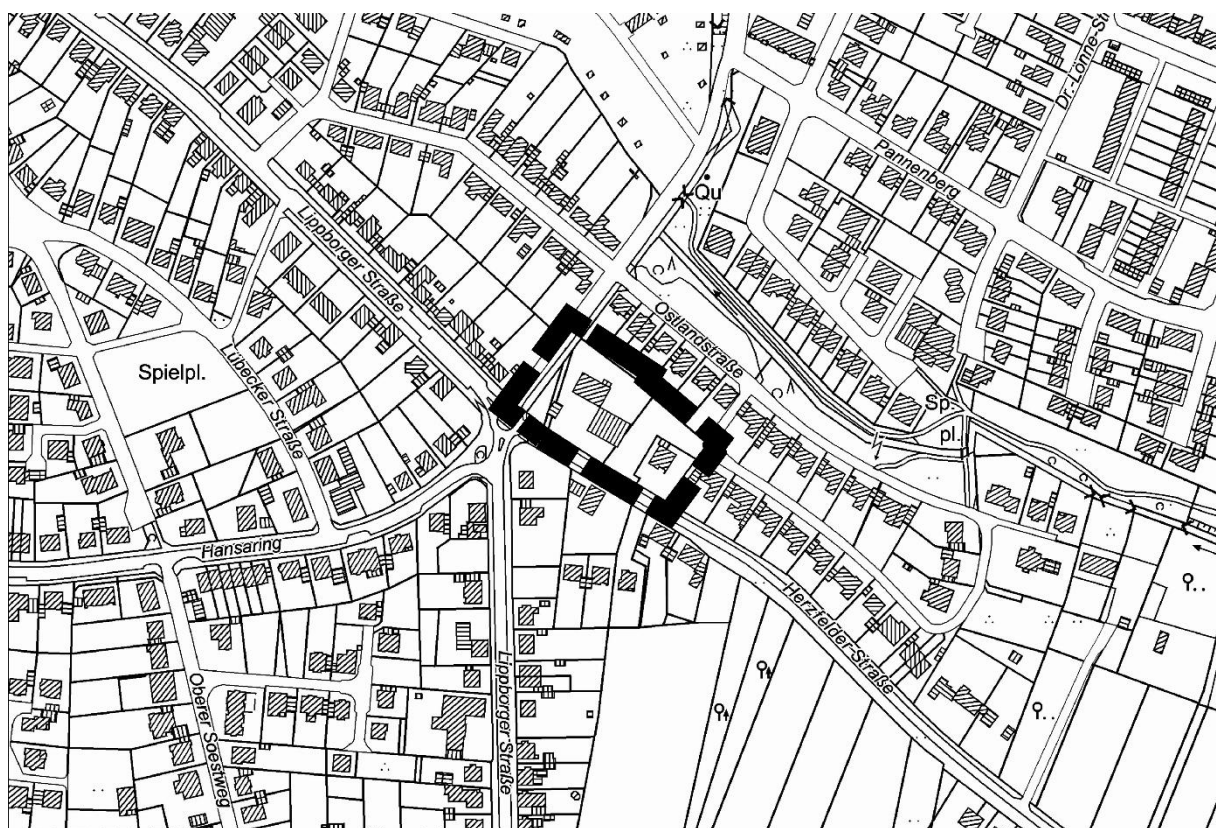
im Sinne des § 30 BauGB
Stadtplanung und
Wirtschaftsförderung
www.beckum.de

Entwurf und
Plananfertigung: Drees & Huesmann
Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Verbindlicher Plan
25.09.2024
Tel. +49 3205 7088-0
info@drees-huesmann.de
www.drees-huesmann.de



2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Herzfelder Straße“ als vorhabenbezoge- ner Bebauungsplan

Plangebiet: Zwischen Herzfelder Straße und Ostlandstraße, südöstlich
der Straße Am Lippbach



Begründung

Verfahrensstand: Satzung

Satzung gemäß § 10 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

Verfasser

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Telefon 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

15.10.2025

Inhaltsverzeichnis

1	Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	1
2	Anlass und Ziele der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	2
3	Verfahren und Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	4
4	Situationsbeschreibung	6
5	Planerische Randbedingungen	7
5.1	Ziele der Raumordnung	7
5.2	Flächennutzungsplan	8
5.3	Landschaftsplan	9
6	Belange des Städtebaus/Bauplanungsrechtliche Inhalte	9
6.1	Vorhaben- und Erschließungsplanung	9
6.2	Art der baulichen Nutzung	12
6.3	Maß der baulichen Nutzung	14
6.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	16
6.5	Erschließung	17
6.6	Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen	18
6.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	19
6.8	Ausschluss luftverunreinigender Stoffe	20
6.9	Örtliche Bauvorschriften	20
6.10	Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien	22
7	Belange des Verkehrs	23
8	Belange des Immissionsschutzes	25
9	Belange des Denkmalschutzes	25
10	Gewässerunterhaltung, Hochwasserschutz und Starkregen	25
11	Belange der Ver- und Entsorgung	29
12	Belange der Umwelt	32
12.1	Natur- und Landschaftsschutz	37
12.2	Artenschutz	38
12.3	Bodenschutz / Altlasten / Kampfmittel	39
12.4	Klimaschutz	41
12.5	Bergbau	41
13	Erschließungskosten	41

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Herzfelder Straße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan

Plangebiet: Zwischen Herzfelder Straße und Ostlandstraße, südöstlich der Straße Am Lippbach

Verfahrensstand: **Satzung** - Satzung gemäß § 10 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

1 Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der 0,52 Hektar große räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich im Südosten des Stadtteiles Beckum zwischen der Herzfelder Straße, der Straße Am Lippbach und der Ostlandstraße. Er umfasst vollumfänglich die Flurstücke 129, 201, 202, 459 und 460 in der Flur 32 (Gemarkung Beckum) und in der Flur 33 (Gemarkung Beckum) teilweise das Flurstück 480 (Am Lippbach).

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im Plan selbst gemäß § 9 Absatz 7 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt. Dieser weicht von dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ab, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan sich über den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes auch auf das Flurstück 459 und Teile von Flurstück 460 erstreckt. Wenngleich sich das Vorhaben nicht auf dieses Flurstück erstreckt, ist ein Einbezug in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sinnvoll. Voraussetzungen für den Einbezug von über den Vorhaben- und Erschließungsplan hinausgehenden Flächen ist, dass der Einbezug für die geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Dies ist im vorliegenden Fall dadurch begründet, dass die Umsetzung der Vorhabenplanung neben einer Neuordnung der betroffenen Baugrundstücke auch zu einer Neuordnung der

Gebiets- und Grundstückerschließung führt und diese auch das bestehende Wohngebäude Herzfelder Straße Nummer 5 betrifft.

Die Stadt Beckum nutzt das Planverfahren nicht für eine umfassende und erheblich über den Vorhaben- und Erschließungsplan hinausgehende Bauleitplanung, sondern dafür, städtebauliche Einzelfragen im räumlichen Umfeld des Plangebietes gleichzeitig einer Lösung zuzuführen. Das eindeutige Schwergewicht der Festsetzungen liegt weiterhin bei den Maßnahmen im Vorhaben- und Erschließungsplan.

2 Anlass und Ziele der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Vorhabenträger hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes beantragt, um die bauplanungsrechtliche Grundlage für eine wohnbauliche Entwicklung der im Geltungsbereich gelegenen Flächen zu schaffen. Die in dem bauplanungsrechtlich als Mischgebiet festgesetzten ausgeübte gewerbliche Nutzung wurde bereits vor geraumer Zeit aufgegeben. Geplant ist die Errichtung von Wohngebäuden verschiedener Typologie, teilweise im Bereich der sozialen Wohnraumförderung. Im Straßennahbereich zur Herzfelder Straße sollen Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau und nördlich davon in zweiter Baureihe kleinteiligere Gebäudestrukturen im individuellen Wohnungsbau entstehen, die insgesamt 22 Wohnungen bereitstellen. Die Wohnungen sollen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraumes errichtet werden, in dem westlichen Mehrfamilienhaus anteilig mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit 1964 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nummer 3 „Herzfelder Straße“ innerhalb eines Mischgebietes. Wenngleich innerhalb eines Mischgebietes Wohngebäude eine allgemein zulässige Nutzung darstellen, steht diese Gebietsart der Umsetzung des Vorhabens aufgrund des in Mischgebieten zwingend gebotenen Mischungsverhältnisses zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung entgegen. Damit die

Vorhabenplanung an der Stelle umsetzungsfähig ist, ist folglich eine Anpassung des bestehenden Baurechtes erforderlich. Hierzu wird der gegenständliche vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnquartier Herzfelder Straße“ aufgestellt.

Mit der Bauleitplanung kann eine Nachnutzung des ehemals gewerblich genutzten Grundstückes ermöglicht und damit der Entstehung sowie Verfestigung eines städtebaulichen Missstandes entgegengewirkt werden. Die Planungen unterstützen das städtebauliche Ziel, im Siedlungsbereich mehr und vor allem verdichteten Wohnraum zu schaffen beziehungsweise auch unterschiedliche Wohnformen für unterschiedliche Nutzungsgruppen zu errichten. Das Plangebiet verfügt über ein Potenzial für die Innenentwicklung und Nachverdichtung des innerstädtischen Bereiches. Aufgrund der Lage im Innenbereich und vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Absatz 2 BauGB) sind Maßnahmen zur Nachverdichtung innerörtlicher Flächenreserven nach den Ausführungen des § 1 Absatz 5 BauGB grundlegend zu unterstützen. Durch das Vorhaben kann die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert und bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll mit genutzt werden.

Die Bauleitplanung steht im Einklang mit im Baugesetzbuch formulierten Aufgaben und Grundsätzen der Bauleitplanung: Die Planung ist gemäß § 1 Absatz 3 BauGB erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und entspricht den in § 1 Absatz 6 BauGB benannten und insbesondere in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen, da sie der Schaffung von Wohnraum (Nummern 1 und 2) dient und dabei speziell aufgrund der geplanten Errichtung geförderten Wohnraumes den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung dient.

Die Schaffung des notwendigen Bauplanungsrechtes für die Projekt- und Vorhabenplanung soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 30

BauGB, hier im Sinne eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB, erfolgen.

Das östlich im Geltungsbereich gelegene Wohngebäude (Herzfelder Straße 5, Flurstück 459) wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, um aufgrund des unmittelbaren räumlichen Zusammenhanges eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Vorhaben erstreckt sich nicht auf dieses Wohngebäude.

3 Verfahren und Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Mit der Bauleitplanung soll ein konkretes privates Projektinteresse bauplanungsrechtlich ermöglicht werden. Die entsprechende Bauleitplanung wurde von privater Seite initiiert. Aus diesem Grund soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Der Unterschied zu einem Angebotsbebauungsplan besteht im Wesentlichen im konkreten Projektbezug und bietet der Stadt Beckum die Möglichkeit, die Bauleitplanung sehr konkret an dem geplanten Vorhaben zu orientieren und darüber hinaus eine zeitliche und inhaltliche Bindung des Vorhabenträgers im sogenannten Durchführungsvertrag gemäß § 12 Absatz 1 BauGB zu regeln. Die Vorteile eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen in den genau auf das Vorhaben abgestimmten Festsetzungsmöglichkeiten und der damit verbundenen weitreichenden Möglichkeit der Qualitätssicherung bereits im Prozess der Bauleitplanung. Kommt der Vorhabenträger seinen im Durchführungsvertrag geregelten Verpflichtungen nicht nach, kann der Bebauungsplan ohne weitere Ansprüche gegen die Stadt wieder aufgehoben werden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Herzfelder Straße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach

§ 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Die Planung dient der Innenentwicklung/Wiedernutzbarmachung von Flächen.
- Die zulässige Grundfläche nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) liegt unter 20.000 Quadratmeter (Geltungsbereich insgesamt = 0,52 Hektar = rund 5.000 Quadratmeter).
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es liegt keine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor (Natura 2000-Gebiete: FFH-Gebiete/ Europäische Vogelschutzgebiete).
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten.

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes für eine Aufstellung vorgesehen beziehungsweise es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus

- dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Nutzungsplan mit textlichen Festsetzungen, sonstigen Darstellungen und Hinweisen zum Planinhalt),
- dem Vorhaben- und Erschließungsplan und
- dem Durchführungsvertrag.

Die Begründung ist gemäß § 9 Absatz 8 BauGB beigefügt. Darüber hinaus sind dem Bebauungsplan beigefügt:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe II (Büro Stelzig, Soest, Oktober 2024)
- Starkregenbetrachtung (Büro Gnegel GmbH, Sendenhorst, Juli 2025)
- [Altlastenbewertung und orientierende Baugrunderkundung \(Büro Guch, Hamm, April 2025\)](#)

Im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss das gesamte ‚Regelungspaket‘ (Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit seinen verbindlichen Festsetzungen einerseits und ergänzenden Regelungen im Durchführungsvertrag andererseits) vorliegen und zum Gegenstand der Abwägung des Rates der Stadt Beckum gemacht werden.

4 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Südosten des Stadtteiles Beckum in einem wohnbaulich dominierten städtebaulichen Umfeld, dessen baulich-strukturelle Situation durch Wohngebäude in kleinteiliger Struktur, überwiegend in Form freistehender Einfamilienhäuser, geprägt ist.

Das Plangebiet war früher ein gewerblich genutzter Standort, der Ende der 1980er Jahre aufgrund struktureller Veränderungen in der Branche geschlossen wurde. In den folgenden Jahren wurden Nach- und Zwischennutzungen ausgeübt, eine nachhaltige Nachnutzung stellte sich jedoch bis heute nicht ein. Das zweigeschossige und mit Walmdach ausgeprägte Hauptgebäude weist markante Werkstore auf, die von der ehemaligen gewerblich-industriellen Nutzung zeugen. Es weist eine Traufhöhe von rund 7,50 Metern und eine Firsthöhe von rund 13 Metern auf. Die zugehörige Halle ist eingeschossig, mit Satteldach ausgebil-

det und weist eine Traufhöhe von rund 4,50 Metern sowie eine Firsthöhe von rund 6,50 Metern auf. Durch die Positionierung der beiden Baukörper und der im äußersten Westen des ehemaligen Betriebsgeländes angeordneten Garagen ergibt sich eine Hof-/Platzsituation, die eine vollständige Versiegelung aufweist.

Bei dem östlich im Geltungsbereich gelegenen Gebäude mit der Hausnummer 5 (Flurstück 459) handelt es sich um ein zweigeschossiges Wohngebäude, dass aufgrund des unmittelbaren räumlichen Zusammenhanges zugunsten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mit in den Geltungsbereich aufgenommen wird. Mit Traufhöhen von rund 6,50 Metern sowie einer Firsthöhe von rund 10 Metern bildet das Satteldachgebäude ein Ensemble mit den übrigen Baukörpern im Geltungsbereich. Diese Wahrnehmung wird durch die einheitliche Fassadengestaltung mit dunkelroten bis braunen Ziegeln verstärkt.

Der Geltungsbereich weist in der Bestandssituation zwei Grundstückszufahrten von der Herzfelder Straße auf, die in nordwestliche Richtung eine Zufahrtsstraße zum Zentrum der Stadt Beckum darstellt.

Bauplanungsrechtlich ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Bestandteil des seit 1964 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nummer 3 „Herzfelder Straße“. Dieser setzt den Geltungsbereich als Mischgebiet fest, in dem zweigeschossige Gebäude mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,7 zulässig sind.

5 Planerische Randbedingungen

5.1 Ziele der Raumordnung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Absatz 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan Münsterland stellt den Geltungsbereich als allgemeinen Siedlungsbereich dar (sowohl in der rechtskräftigen Fassung vom 27.06.2014 als auch im Entwurf des neuen Regionalplanes nach Aufstellungsbeschluss des Regionalrates vom 12.12.2022). Die Planung entspricht somit den im

Regionalplan Münsterland dargestellten Zielen der Raumordnung und erfüllt die Anforderungen des Anpassungsgebotes nach § 1 Absatz 4 BauGB.

5.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Beckum (Stand Januar 2019) stellt das Plangebiet und die umgebenden Flächen gemäß der bisherigen Nutzung und der aktuellen Festsetzung als Mischgebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan Nummer 3 „Herzfelder Straße“ als gemischte Baufläche dar.

Das in § 8 Absatz 2 BauGB formulierte Entwicklungsgebot erfordert daher eine Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Aufgrund der Planungsziele (wohnbauliche Entwicklung) ist die Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan geplant.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann nach § 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf dadurch jedoch nicht beeinträchtigt werden. Diese Voraussetzung wird bei der vorliegenden Planung erfüllt. Mit der Planung kann eine drohende Siedlungsbrache in integrierter Lage reaktiviert werden, zudem gliedert sich die geplante wohnbauliche Entwicklung in das nahezu ausschließlich wohnbaulich geprägte Umfeld ein. Somit berührt die Anpassung des Flächennutzungsplanes dessen Grundzüge in dem betroffenen Bereich nicht.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (Darstellung von Wohnbauflächen auf bislang als gemischte Bauflächen dargestellten Flächen).

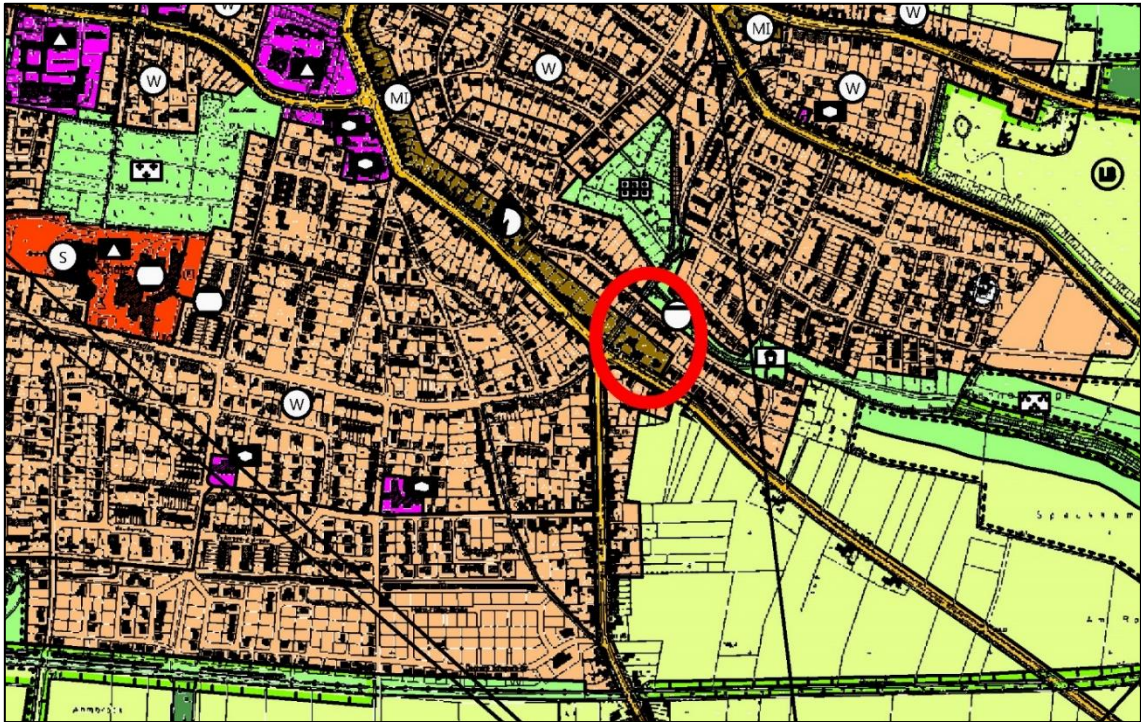


Abbildung 1: Flächennutzungsplan (01/2019) - Ausschnitt ohne Maßstab

5.3 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des für das Beckumer Stadtgebiet gültigen Landschaftsplanes „Beckum“ des Kreises Warendorf. Planungskonsequenzen ergeben sich somit nicht.

6 Belange des Städtebaus/Bauplanungsrechtliche Inhalte

6.1 Vorhaben- und Erschließungsplanung

Die Bestandsgebäude Herzfelder Straße 1 mit den dazugehörigen Nebenanlagen werden abgerissen und dadurch eine innerhalb des wohnbaulichen Siedlungszusammenhanges gelegene Potenzialfläche frei. Die Vorhabenplanung sieht die wohnbauliche Nachnutzung und Nachverdichtung des Plangebietes vor. Durch die Errichtung von Wohngebäuden in verschiedenen Typologien soll Wohnraum in verschiedenen Nachfragesegmenten entstehen. An der Herzfelder Straße orientiert sind zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils acht Wohnungen geplant. Der Zuschnitt und die Ausrichtung des Plangebietes zur Herzfelder Straße bieten sich für die Anordnung dieser Gebäudetypologie besonders an, da die Außenwohnbereiche der Wohnungen eine attraktive Südwest-Ausrichtung aufweisen. In

zweiter Baureihe ist eine kleinteiligere Bebauungsstruktur vorgesehen, die in Form freistehender Einzelhäuser das Angebot an Gebäude- und Wohnraumtypologie breit aufstellt. Diese Bebauungsstruktur im Plangebiet bietet sich zudem besonders an, um in Richtung der benachbarten Baugrundstücke im Norden einen städtebaulich harmonischen Übergang und damit eine verträgliche Einbindung des Vorhabens in die stadträumliche Struktur zu schaffen. Die beiden Mehrfamilienhäuser an der Herzfelder Straße schaffen eine städtebauliche Raumkante, die im weiteren Verlauf der Herzfelder Straße sowie Lippborger Straße in Form einer straßenbegleitenden Bebauung vorhanden ist und im Bestand im Plangebiet durch die zurückspringende Bestandsbebauung unterbrochen wird.

Hinsichtlich der Vertikalität der geplanten Bebauung zielt die Vorhabenplanung auf eine maßvolle und dadurch standortverträgliche Ausprägung ab. Sowohl die Mehrfamilienhäuser als auch die kleinteiligen Einzelhäuser weisen bauordnungsrechtlich eine Zweigeschossigkeit und Gebäudehöhen von rund 11 Metern auf. Durch Dachausbauten wird bei den Mehrfamilienhäusern an der Herzfelder Straße nutzbare Wohnfläche im zweiten Obergeschoss erreicht. Der Abbildung 2 sind Ansichten der geplanten Mehrfamilienhäuser zu entnehmen, die Bestandteil der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden.





Abbildung 2: Ansichten Mehrfamilienhaus (Architekt Schüttler, Beckum)

Die Erschließung soll künftig über eine Privatstraße erfolgen, die sich als Erschließungsspanne durch das Plangebiet erstreckt. Die äußeren Anknüpfungspunkte befinden sich im Südosten an der Herzfelder Straße sowie im Westen an der Straße Am Lippbach.

Die Anordnung von Stellplätzen für die Mehrfamilienhäuser ist überwiegend in direkter Anordnung an der Planstraße vorgesehen: Zwölf Stellplätze sind in Senkrechtaufstellung an der Nordseite der beiden Wohngebäude zwischen den Gebäuden und der Erschließungsfläche geplant, zwei weitere in Parallelaufstellung an der Ostseite des östlichen Mehrfamilienhauses. Um für die geplanten 16 Wohnungen den Schlüssel von einem Stellplatz je Wohnung zu erfüllen, werden zwei weitere Stellplätze innerhalb der Verkehrsfläche angeordnet. An den jeweils von Norden geplanten Zuwegungen zu den Mehrfamilienhäusern sind zudem Nebenanlagen zur Unterbringung von Abfallbehältern und Fahrrädern geplant. Die Vorhabenplanung befördert dadurch die Nutzung von Fahrrädern durch die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner, da die unmittelbar ebenerdigen und am Gebäudezugang vorgesehenen Fahrradabstellmöglichkeiten ein niederschwelliges Angebot darstellen.

Für die freistehenden Einzelhäuser sieht die Vorhabenplanung dieser Gebäude- und Wohnungstypologie entsprechende individuelle Garagen auf den Baugrundstücken vor.



Abbildung 3: Vorbau- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers (Architekt Schüttler, Beckum)

Vor dem Hintergrund der vorstehend dargestellten Vorhabenplanung sollen die nachstehenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen getroffen werden:

6.2 Art der baulichen Nutzung

Die Vorhabenplanung sieht ausschließlich wohngenutzte Gebäude vor. Dies entspricht damit der in dem Umfeld des Geltungsbereiches rechtskräftig vorhandenen Festsetzung eines reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO. Auf die Festsetzung eines reinen Wohngebietes für den Geltungsbereich soll im vorliegenden Fall dennoch verzichtet werden. Dies liegt darin begründet, dass der Gesetzgeber im Rahmen einer derzeit in der Aufstellung befindlichen Novelle des

Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung (Bearbeitungsstand: 29. Juli 2024) auf eine ersatzlose Streichung dieses Baugebietstyps abzielt, da reine Wohngebiete einer zeitgemäßen Stadtentwicklungspolitik nach den Ausführungen zur geplanten Gesetzesnovelle nicht mehr gerecht werden.

Wenngleich die Novelle des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung sich derzeit erst im Stadium des Referentenentwurfes befindet und damit noch nicht rechtskräftig ist, wird sie im Rahmen der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens bereits beachtet, da die Umsetzung des Vorhabens durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO ebenfalls uneingeschränkt gegeben ist.

Als Baugebietstyp wird daher in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der Einbindung des Geltungsbereiches in ein als reines Wohngebiet festgesetztes und auch entsprechend faktisch entwickeltes Umfeld sowie der dieser Standortprägung entsprechenden Vorhabenplanung wird die Zulässigkeit von Nutzungsarten in dem allgemeinen Wohngebiet relativ eng ausgelegt. Die nach BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Absatz 3 Nummer 1 und 2 - 5 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sollen dabei gemäß § 1 Absatz 6 BauNVO ausgeschlossen werden. Aufgrund von heutzutage häufigen nicht störenden kleinen Gewerbebetrieben von zuhause aus, sollen

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauNVO in dem Bebauungsplan zulässig sein.

Um eine Verdrängung des Wohnraumes durch Beherbergungsbetriebe zu vermeiden, sollen diese auch nicht im Sinne des § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sein. Dieser Ausschluss ist vor allem auch deswegen vertretbar, da es sich bei Beherbergungsbetrieben nicht um eine Nutzungsart handelt, die der Versorgung des Gebietes dient, von der also die Bewohnerschaft des Wohngebietes einschließlich des städtebaulichen Umfeldes selbst profitiert.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen passen aufgrund ihrer typischen baulichen Struktur, des im Vergleich zu der geplanten kleinteiligen und aufgelockerten Wohnbebauung höheren Flächenbedarfes sowie des ausgelösten zusätzlichen Verkehrsaufkommens (und daraus möglicherweise resultierenden Immissionsschutzkonflikten) nicht in das Gebiet und sein Umfeld, sind folglich nicht Planungsziel und sollen als ebenfalls unzulässig festgesetzt werden.

Gemäß § 12 Absatz 3a in Verbindung mit § 9 Absatz 2 BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird die bauliche Dichte und die Ausdehnung baulicher Anlagen geregelt.

Grundflächenzahl GRZ

Der flächenmäßige Anteil der Baugrundstücke, der mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird gemäß § 16 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der Vorhabenplanung ebenso wie den Vorgaben der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete und den bislang rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nummer 3 „Herzfelder Straße“ für das Plangebiet und das städtebauliche Umfeld. Für die Errichtung von Garagen,

Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen ist § 19 Absatz 4 BauNVO eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis auf maximal 0,6 zulässig sein.

Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO soll eine Überschreitung bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6 zulässig sein.

Gebäudehöhen und Zahl der Vollgeschosse

Die vertikale Ausdehnung baulicher Anlagen wird über die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen sowie der maximalen Zahl der Vollgeschosse gesteuert. Die projektierten Wohngebäude weisen eine bauordnungsrechtliche Zweigeschossigkeit, Traufhöhen von rund 6,50 Metern und Firsthöhen von rund 10,50 Metern bei den Einzelhäusern sowie rund 11,00 Metern bei den Mehrfamilienhäusern auf.

Die Festsetzungen orientieren sich dabei eng an der Vorhabenplanung und differenzieren aufgrund der geplanten Höhen wie folgt zwischen den Mehrfamilienhäusern (WA1) und den kleinteiligen Einzelhäusern (WA2):

	Traufhöhe	Firsthöhe	Vollgeschosse
WA1 (Mehrfamilienhäuser)	6,80 Meter	11,50 Meter	Maximal II
WA2 (Einzelhäuser)	6,50 Meter	11,00 Meter	Maximal II

Für die projektierten zweigeschossigen Gebäude wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse entsprechend auf II begrenzt.

Die für die Höhe baulicher Anlagen maßgeblichen unteren Bezugspunkte gemäß § 18 Absatz 1 BauNVO werden für die einzelnen Baufenster festgelegt. Sie orientieren sich in den einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen an den dortigen Geländehöhen und bilden damit die vorhandene Topografie des von Südosten

(Hochpunkt) nach Nordwesten (Tiefpunkt) fallenden Geländes auf, damit das Vorhaben in seiner baulichen Ausprägung und Höhenentwicklung den örtlichen Gegebenheiten entspricht.

6.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die in der Vorhabenplanung projektierten Gebäude sind in offener Bauweise geplant, also mit seitlichem Grenzabstand und einer maximalen Gebäudelänge von weniger als 50 Metern. Entsprechend wird die Festsetzung einer offenen Bauweise gemäß § 22 Absatz 2 BauNVO getroffen, die damit sowohl der Vorhabenplanung als auch der städtebaulichen Prägung des Plangebietes und seinem Umfeld entspricht. Die in dem Vorhaben- und Erschließungsplan nördlichen Gebäude weisen das Erscheinungsbild von Doppelhäusern auf, sind planungsrechtlich jedoch aufgrund der nicht beabsichtigten Ausparzellierung einzelner Baugrundstücke Einzelhäuser mit je zwei Wohneinheiten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO über die Festsetzung von Baugrenzen definiert, die sich an der Vorhabenplanung orientieren, um die geplante bauliche Struktur über die Festsetzungen zu sichern. Die festgesetzten Baugrenzen werden relativ eng um die Baukörper gefasst und damit die projektiert städtebauliche Figur gesichert. Für das Grundstück mit dem bestehenden Wohngebäude an der Herzfelder Straße Nummer 5, dessen Einbezug zugunsten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sinnvoll ist, wird das Baufenster großzügig festgesetzt um eine flexible Ausnutzung welche eine unterschiedliche Anordnung eines zukünftigen Baukörpers ermöglicht, zuzulassen. Zu der östlichen Grenze des Geltungsbereiches wird ein Abstand von 5 Metern festgesetzt, um hier ein Heranrücken an die bestehende Bebauung östlich zu vermeiden. Bei der Festsetzung der südlichen Baugrenze wird die Flucht der Baugrenzen der geplanten westlich liegenden Mehrfamilienhäuser aufgegriffen und fortgeführt, um somit eine einheitliche Entwicklung sicherstellen zu können.

Für die Errichtung von Wärmepumpen wird festgesetzt, dass diese als Teil der Hauptanlage auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig sind. Dadurch wird für diesen Bereich mehr Gestaltungsfreiheit geboten, ohne die überbaubaren Flächen einzuschränken.

6.5 Erschließung

Die geplante Erschließungsfläche soll durch den Vorhabenträger errichtet werden und anschließend auch in seinem Eigentum und Unterhalt verbleiben. Da es nicht erforderlich ist, eine private Verkehrsfläche festzusetzen, ist die Erschließungsfläche als eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt, zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger der Stadt Beckum sowie des Rettungsverkehrs. Hierdurch wird die Erschließung der geplanten Wohngebäude und darüber hinaus für die übrigen anfallenden Verkehre sichergestellt. Die Querschnittsbreite von 6,25 Metern ermöglicht die sichere Abwicklung von Begegnungsverkehr Lkw/Pkw sowie im Straßenraum angeordnete Stellplätze. Abseits der beiden Zufahrten werden die Bereiche an der Herzfelder Straße und der Straße Am Lippbach als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Hierdurch wird der Vorhabenplanung entsprochen und die Erschließung der geplanten Gebäude von der zentral angelegten Planstraße sichergestellt.

Im Westen grenzt an den Geltungsbereich die Straße Am Lippbach. Da sich derzeit an der westlichen Anschlussstelle des geplanten Quartiers ein schmaler Grünstreifen mit kleinen Gehölzen befindet, wird ein Teilbereich der Straße Am Lippbach mit in den Geltungsbereich genommen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Hierdurch kann der geplante Anschluss mit der Erschließung flexibel sichergestellt werden.

6.6 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Wie bereits in Kapitel 6.1 beschrieben, sieht die Vorhabenplanung oberirdische Stellplätze vor. Die Lage der oberirdischen Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser (WA1) wird über die Festsetzung von Flächen für Stellplätze („St“) und einer ausschließlichen Zulässigkeit innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen geregelt. Für die Einzelhäuser (WA2) sind gemäß der Vorhabenplanung individuelle Garagen auf den Baugrundstücken vorgesehen, da diese der Gebäude- und Wohnungstypologie entsprechen. Für diese Bereiche wird festgesetzt, dass die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen nur außerhalb eines 3,00 Meter breiten Streifens entlang der festgesetzten Erschließungsfläche (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen) und einem Abstand von 1,00 Meter entlang der Straße Am Lippbach zulässig ist. Dadurch wird der Vorhabenplanung entsprochen und gleichzeitig verhindert, dass diese direkt an der Straße liegen, zugunsten der Entstehung von Begrünungen in den Vorgartenbereichen.

In der Vorhabenplanung sind im Bereich der Mehrfamilienhäuser (WA1) Standorte für Abfallbehälter und Fahrradstellplätze geplant. Hierzu werden analog zum Vorgehen zur Zulässigkeit der Stellplätze spezifische Flächen festgesetzt, in denen solche Anlagen zulässig sind („Na“). Für die Einzelhäuser (WA2) wird ebenfalls analog zu den Festsetzungen für die Stellplätze festgesetzt, dass die Errichtung von Nebenanlagen nur außerhalb eines 3,00 Meter breiten Streifens entlang der festgesetzten Erschließungsfläche (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen) und in einem Abstand von 1,00 Meter entlang der Straße Am Lippbach zulässig ist, um die Vorgartenbereiche zugunsten des Erscheinungsbildes und einer durchgehenden Begrünung frei von solchen Anlagen zu halten.

6.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Dachbegrünung

Dächer mit einer Dachneigung von maximal 10 Grad sind mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Dabei ist eine Substratschicht von mindestens 10 Zentimeter mit einer Sedum-Kräuter-Mischung herzustellen. Dies gilt auch für überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebenanlagen. Hierdurch kann zum einen eine Rückhaltung des Niederschlagswassers und insbesondere eine Verzögerung der Spitzenabflüsse erzielt werden. Zum anderen trägt die Verdunstung des gespeicherten Wassers zur Kühlung und Luftbefeuchtung bei und führt somit zu einer Verbesserung des Umgebungsklimas. Neben der festgesetzten extensiven Dachbegrünung sind jedoch ebenso auch intensive Dachbegrünungen zulässig. Von der Begrünung ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche Oberlichter und haustechnische Einrichtungen, untergeordnete Gebäudebauteile (wie beispielsweise Gauben oder Treppenhäuser) sowie ebenso Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Solarenergienutzung genutzt werden, um hier eine finanzielle Doppelbelastung zu vermeiden.

Anpflanzungen

Bäume im Quartier tragen zu einer Verbesserung des Mikroklimas durch Schadstofffilterung, Erhöhung der Luftfeuchte bzw. Bildung von Verdunstungskälte sowie Staub- und CO₂-Bindung bei. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a werden südlich an der festgesetzten Erschließungsfläche (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen) anzupflanzende Bäume festgesetzt. Als Richtlinie wird üblicherweise von der Stadt Beckum angewendet, dass pro 300 Quadratmeter der festgelegten Erschließungsfläche ein Baum gepflanzt werden muss. Die Erschließungsfläche umfasst etwa 600 Quadratmeter, sodass zwei Bäume erforderlich wären. Im Bebauungsplan „Herzfelder Straße“ ist jedoch die Pflanzung von insgesamt drei Bäumen vorgesehen. Damit wird die Vorgabe nicht nur er-

füllt, sondern sogar übertroffen. Als Baumart ist ein standortgerechter mittelgroßer, gegenüber Trockenheit widerstandsfähiger Laubbaum in der Qualität Hochstamm mit Stammdurchmesser von mindestens 16-18 Zentimeter fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzbeete der Baumstandorte sind mit einer Pflanzgrube von mindestens 12 ~~Kubikmeter~~ Quadratmeter bei einer Tiefe von mindestens 1,5 Meter anzulegen. Die Festsetzung der anzupflanzenden Bäume erfüllt den Anforderungen der Stadt Beckum an ein begrüntes Quartier.

Dacheindeckung

Um zu verhindern, dass aufgrund der Niederschlagswasserableitung des Dachflächenwassers Schwermetalle in das Grundwasser/Gewässer eingetragen werden, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass keine Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall verwendet werden dürfen.

Beschaffenheit von Stellplätzen

Oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten sind aus ökologischen Gründen, zur Verminderung der Zahl der versiegelten Fläche auf dem Grundstück, in wasserdurchlässiger Art zu befestigen. Dies kann in Form von einer wassergebundenen Decke, drainfähiges Pflaster, Pflaster mit mindestens 30 Prozent Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen oder ähnliches erfolgen.

6.8 Ausschluss luftverunreinigender Stoffe

Zum Schutz der Umwelt und der Gesundheit ist innerhalb des Geltungsbereiches die Verwendung von Kohle, Erdöl und Erdgas zur Wärme- und Warmwasserversorgung unzulässig. Darüber hinaus fördert ein Verbot den Einsatz von nachhaltigeren Energiequellen, wie beispielsweise die Solarenergie und ergänzt sich mit der Festsetzung zur Solardachpflicht.

6.9 Örtliche Bauvorschriften

Baugestaltung

Eine detaillierte Vorgabe örtlicher Bauvorschriften zur gestalterischen Qualitäts-

sicherung erfolgt über die auf dem Bebauungsplan dargestellten Ansichten, die Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind.

Dachgestaltung

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind ausschließlich Satteldächer (SD) und Zeltdächer (ZD) zulässig. Dabei erfolgt eine konkrete Festsetzung für einzelne Bereiche. Gemäß der Vorhabenplanung wird für die Mehrfamilienhäuser (WA1) und die nordwestlichen Einzelhäuser das Satteldach (SD) festgesetzt. Für die nordöstlichen Einzelhäuser ist die Errichtung mit einem Zeltdach (ZD) vorgesehen. Für die Mehrfamilienhäuser (WA1) und die Einzelhäuser in zweiter Reihe (WA2) wird eine Dachneigung von 30-45 Grad festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich dabei an der Vorhabenplanung und fügen sich in den städtebaulichen Kontext ein, lassen dennoch einen Gestaltungsspielraum für die einzelnen Bereiche zu.

Für Verbindungselemente, Erschließungskerne, Treppenhäuser, untergeordnete An- und Erweiterungsbauten, Nebenanlagen und sonstige untergeordnete Bauteile sind auch abweichende Dachformen zulässig. Dadurch kann eine größere Flexibilität in der Gestaltung erreicht und sichergestellt werden, dass die funktionale Notwendigkeit dieser Anlagen berücksichtigt werden kann, ohne die einheitliche städtebauliche Ordnung des Hauptbaukörpers zu beeinträchtigen.

Stellung baulicher Anlagen

Für die geplanten Wohngebäude, welche mit einem Satteldach festgesetzt sind, wird die Firstrichtung von Nordwesten nach Südosten und somit traufständig zur geplanten Erschließungsfläche vorgegeben. Die angrenzenden Wohngebäude im Westen, Norden und Osten sind ebenfalls mit der Traufseite zu den parallel zur geplanten Erschließungsfläche verlaufenden Straßen „Herzfelder Straße“, „Lippborger Straße“ und „Ostlandstraße“ ausgerichtet, sodass mit dieser Festsetzung ein gestalterischer Zusammenhang der Bebauung sichergestellt wird.

Einfriedungen

Als örtliche Bauvorschrift soll die Zulässigkeit von Grundstückseinfriedungen entlang der Herzfelder Straße, der Straße „Am Lippbach“ sowie der festgesetzten GFL-Flächen im Bebauungsplan geregelt werden. Im Bebauungsplan wird für diese Bereiche festgesetzt, dass Zäune eine maximale Höhe von 1,00 Meter nicht überschreiten dürfen. Um eine abschottende Wirkung einer Grundstückseinfriedung durch Zäune zu vermeiden, wird die Höhenbegrenzung für diese verbindlich vorgegeben. Einfriedungen mit einer Höhe von über 1,00 m sind ausschließlich als lebende Hecken und/oder Strauchpflanzungen zulässig, da hierdurch die Begründung des Quartieres gefördert wird. Diese Festsetzung wird aufgrund des gewünschten Erscheinungsbildes des Straßenraumes getroffen.

6.10 Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien

Gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7f BauGB ist der Belang der Energieeffizienz bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wird daher gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 23b BauGB festgesetzt, dass in den festgesetzten Baugebieten bei Neuerrichtung oder wesentlichem Umbau von Gebäuden auf mindestens 30 Prozent der Bruttodachfläche Anlagen für die Solarenergienutzung zu installieren sind. Bruttodachfläche ist die gesamte Dachfläche, die ein Gebäude überdeckt einschließlich eines Dachüberstands ohne Dachrinne. Besteht die Dachfläche aus mehreren Teilen, ist die Bruttodachfläche die Gesamtfläche aller Teildachflächen. Diese Regelung entspricht den Vorgaben der Bauordnung NRW (BauO NRW) sowie Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen (SAN-VO NRW).

Die Festsetzung ist grundrechtsschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht alle Teile des Daches genutzt werden können. Die Planung entspricht somit dem in § 1 Absatz 5 und § 1a Absatz 5 BauGB formulierten übergeordneten Ziel der Bauleitplanung, eine

nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, den Erfordernissen des Klimawandels zu entsprechen und diesem durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken. Darüber hinaus erfüllt die Aufstellung des Bebauungsplanes die in § 1 Absatz 6 Nummer 7f BauGB genannten Belange der Umwelt, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen sind (hier: „Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“).

Im Zusammenhang mit der zwingenden Vorgabe zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie stellt sich die Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit dieser Festsetzung für die Bauherrschaft. Grundsätzlich ist bei einer PV-Anlage zur Eigennutzung von einer Lebensdauer von rd. 25 Jahren auszugehen. Da durch den Eigenverbrauch des erzeugten Stromes die Energieausgaben der Haushalte sinken, kann nach allgemein vorherrschender Meinung davon ausgegangen werden, dass sich die Errichtung einer PV-Anlage nach 10-15 Jahren bereits amortisiert hat. Somit ist die Pflicht zur Anbringung von PV-Anlagen auf Dachflächen der Bauherrschaft wirtschaftlich zumutbar, insbesondere vor dem Hintergrund, dass durch die Festsetzung von Photovoltaikanlagen ein Beitrag zur Nutzung erneuerbarer Energien, zum sparsamen und effizienten Umgang mit Energie, zur Vermeidung von örtlich wirksamen Emissionen sowie zum örtlichen Klimaschutz geleistet wird.

7 Belange des Verkehrs

Die verkehrliche Anbindung der geplanten Wohngebäude ist von der festgesetzten Erschließungsfläche (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen) vorgesehen. Die Erschließungssituation im Bestand weist eine eher ungeordnete Situation auf. Von der Herzfelder Straße gehen drei Grundstückszufahrten auf kurzem Streckenabschnitt ab. Durch die Umsetzung der Vorhabenplanung entsteht zukünftig eine geordnete Erschließung an einer gebündelten Zufahrt. Dies wird durch die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sichergestellt. Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung kommt es zukünf-

tig zu einer Verbesserung des Verkehrsablaufes sowie einer geordneten Erschließungssituation.

Die Straße Am Lippbach verfügt derzeit lediglich einseitig – auf der gegenüberliegenden Seite des Vorhabens – über einen von der Fahrbahn separierten Gehweg. Auf der Seite des neuen Wohngebiets ist kein Gehweg vorhanden. Ein Ausbau eines zusätzlichen Gehwegs auf der Seite des neuen Quartiers ist nicht vorgesehen. Um dennoch eine sichere und barrierefreie Quermöglichkeit zu schaffen, ist vorgesehen, den vorhandenen Gehweg auf der gegenüberliegenden Straßenseite mit einer Bordsteinabsenkung zu versehen. Da für die Anlage eines neuen Gehwegs auf der Seite des geplanten Wohngebiets große Teile des angrenzenden Grünstreifens und dem Graben, der eine zentrale Rolle der Entwässerung von Oberflächenwasser aus den umliegenden Siedlungsbereichen spielt, überbaut werden müsste, stellt die Absenkung des vorhandenen Bordsteins auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine verhältnismäßige Lösung dar. Zudem ist das Verkehrsaufkommen in der Straße Am Lippbach gering. Die Umsetzung dieser Maßnahme wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags sichergestellt.

Auf dem Plangebiet befand sich ursprünglich eine gewerbliche Flächennutzung mit entsprechenden An- und Abfahrtverkehren. Da der Geltungsbereich innerhalb des seit 1964 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nummer 3 „Herzfelder Straße“ liegt, welcher für den Bereich ein Mischgebiet ausweist, ist eine gemischt genutzte Flächennutzung laut diesem weiterhin zulässig. Eine Entwicklung mit gemischter Nutzung würde jedoch zu einem höheren Verkehrsaufkommen führen als die vorliegende geplante Nutzung, die eine rein wohnbauliche Entwicklung vorsieht. Aus diesem Grund wird durch die vorliegende Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und den damit verbundenen Festsetzungen somit eine verkehrliche Entlastung gegenüber der ursprünglichen zulässigen Nutzung erreicht.

8 Belange des Immissionsschutzes

In der Nähe des Plangebietes befinden sich keine emittierenden gewerblichen Betriebe, zu denen bauleitplanerische Abstände der geplanten Wohnbebauung zu berücksichtigen wären. Südlich grenzt das Plangebiet an die Herzfelder Straße als emittierender Verkehrsweg. Da sich entlang dieser Straße bereits bestehende Wohnbebauung in vergleichbaren Abständen befindet wie im geplanten Wohnquartier, sind keine relevanten Nutzungskonflikte im Hinblick auf den Immissionsschutz zu erwarten.

9 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Spezielle Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege sind daher nicht erforderlich. Da bei Erdarbeiten aber dennoch bislang unbekannte Bodendenkmäler zum Vorschein kommen können, wird ein Hinweis zum Vorgehen im Falle kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien oder ähnliches) in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

10 Gewässerunterhaltung, Hochwasserschutz und Starkregen

Entlang der Nordwestseite des Plangebietes verläuft ein Graben, welcher zur Entsorgung von Oberflächenwasser aus den umliegenden Siedlungsflächen dient. Dieser mündet in den nördlich des Plangebietes verlaufenden Lippbach.

Die Planung berührt weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch in Gefahren- oder Risikokarten dargestellte Bereiche. Neben diesem sich im Wesentlichen auf das in Verbindung mit Flüssen stehenden Aspekt sind in den vergangenen Jahren zunehmend Starkregenereignisse in den planerischen Fokus gerückt, da diese ebenfalls massives Schadenspotenzial entfalten können. In § 1 Absatz 6 Nummer 12 BauGB wird die „Vermeidung und Verringerung von

Hochwasserschäden“ als ein im Rahmen der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigender Belang aufgeführt.

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie hat für das Land Nordrhein-Westfalen zur Bewertung der Beeinflussung von Starkregenereignissen die „Starkregenhinweiskarte für NRW“ zur Verfügung gestellt (siehe Abbildung 4). Gegenstand der Starkregenhinweiskarte ist auf Grundlage eines digitalen Geländemodelles eine Darstellung, wie sich Starkregenereignisse außerhalb von Fließgewässern auswirken können. Diese Darstellung wird dabei für zwei Starkregenszenarien vorgenommen: ‚Außergewöhnlicher Starkregen‘ (100-jährliche Wiederkehr gemäß regionaler meteorologischer Statistiken) und ‚Extremer Starkregen‘ (90 Millimeter pro Stunde und Quadratmeter), wobei der gegenständlichen Abwägung der extreme Starkregen zugrunde gelegt wird.

Der Starkregenhinweiskarte NRW ist zu entnehmen, dass für den Planbereich im Falle eines extremen Starkregenereignisses für das Plangebiet Wasserpegel prognostiziert werden, die stellenweise Wasserstände von bis zu rund 45 Zentimetern aufweisen.

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Um das potenzielle Schadpotenzial von Starkregenereignissen im Bebauungsplan zu berücksichtigen und die Bauherrschaft dafür zu sensibilisieren, wird ein Hinweis auf die Erforderlichkeit einer überflutungssicheren Ausgestaltung aufgenommen. Darin wird empfohlen, die Oberkante der Rohfußböden in der Erdgeschossenebene mindestens auf das Maß des festgesetzten unteren Bezugspunktes anzuordnen. Zudem wird empfohlen unterhalb diesem festgesetzten Maß der unteren Bezugspunkte die verbleibenden Gebäudeteile (zum Beispiel Sockelgeschoss, Keller)

überflutungssicher auszugestalten, um diese gegen eindringendes Wasser und damit verbundenes Schadpotenzial zu schützen.

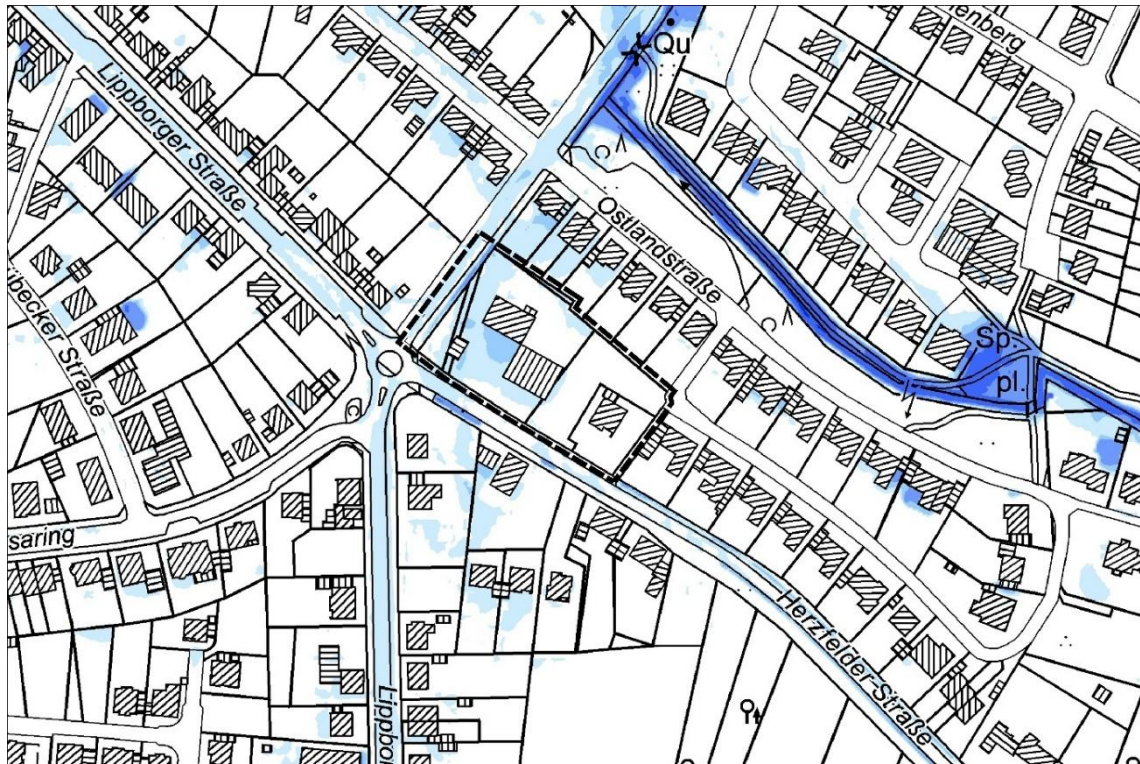


Abbildung 4: Extreme Starkregenereignisse – Darstellung betroffener Bereiche in blau, ohne Maßstab (Quelle: <https://geoportal.de>)

Ein dokumentiertes Starkregenereignis aus 2023 zeigt, dass der bestehende Graben entlang der Nordwestseite des Plangebietes überlastet war (siehe Abbildung 5). Im Bestand entlastet dieser außerdem tendenziell in Richtung der Grundstücke und nicht zur Straße hin, wodurch es zu einer Überschwemmung der angrenzenden Grundstücke nördlich des Plangebietes gekommen ist. Aus diesem Grund wurde im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Herzfelder Straße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan eine Starkregenbetrachtung von dem Büro Gnegel GmbH durchgeführt (Sendenhorst, Juli 2025).

Die Starkregenbetrachtung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Anordnung eines Abflusshindernisses (z. B. eine Mauer) am nördlichen Ende des Grabens das aus dem Graben austretende Wasser auf die Fahrbahn der Straße am Lippbach geleitet werden kann. Von dort erfolgt der Abfluss im Sinne eines Notwasserweges über die Verkehrsfläche der Straße Am Lippbach bis zur Gewässeraue. Das

angesprochene Abflusshindernis sollte nach gutachterlicher Aussage eine Höhe von wenigstens 126,40 Meter über Normalhöhennull (NHN) nicht unterschreiten.

Die umzusetzende Maßnahme (Errichtung eines Abflusshindernisses im Bereich der Straße Am Lippbach) befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und ist entsprechend nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Die Maßnahme wird zum Gegenstand des Durchführungsvertrages gemacht und die Umsetzung der Maßnahme sowie die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes damit sichergestellt.

Für die potenziell betroffenen Bestandsanlieger zeigt sich somit eine entlastende Wirkung im Vergleich zur Ist-Situation. Mit der ergänzenden Maßnahme der Abflusslenkung für den Fall einer Überlastung des offenen Grabens kann der Schutz der nördlich angrenzenden Grundstücke weiter verbessert werden.

Für detaillierte Informationen wird auf die Starkregenbetrachtung von dem Büro Gnegel GmbH (Sendenhorst, Juli 2025) verwiesen.



Abbildung 5: Starkregenereignis aus 2023 in der Straße Am Lippbach (Quelle: Stadt Beckum)

11 Belange der Ver- und Entsorgung

Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet ist über die Trinkwasserleitung entlang der Herzfelder Straße bereits an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Über die Verlegung der erforderlichen Hausanschlussleitungen kann das Plangebiet auch weiterhin an das öffentliche Versorgungsnetz angebunden werden.

Die Löschwasserversorgung soll über das öffentliche Trinkwassernetz erfolgen. Der Mindestlöschbedarf richtet sich nach der Bebauungsdichte und der Brandausbreitungsgefahr. Durch die Vorhabenplanung ergibt sich für die Vorhabenplanung ~~nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. im Mittel ein Anspruch auf Vorhaltung von 96 Kubikmeter pro Stunde für die Dauer von zwei Stunden.~~ gemäß Abstimmung mit dem Fachdienst Brandschutz und Rettungsdienst (Brandschutzdienststelle der Stadt Beckum) ein Löschwasserbedarf von 48 Kubikmeter pro Stunde für die Dauer von 2 Stunden. Nach Auskunft der Wasserversorgung Beckum GmbH können an einem Tag mit mittlerem Verbrauch 72 Kubikmeter pro Stunde Trinkwasser zu Löschzwecken dem Netz entnommen werden. Damit ist eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt.

Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

~~Das Plangebiet kann entsprechend der zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Entwässerungssatzung der Stadt Beckum an die umliegend vorhandenen Abwasseranlagen mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen werden.~~

~~Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften und wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 Wassergesetz für das Land Nordrhein-~~

~~Westfalen (LWG) ergänzt beziehungsweise konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz und bezieht diesen dabei auf Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Geplant ist eine Entwässerung im Trennsystem. Dabei wird das anfallende Schmutzwasser über einen neu zu verlegenden Schmutzwasserkanal südwestlich in den Schmutzwasserkanal in der Herzfelder Straße eingeleitet. Das anfallende Regenwasser wird über einen neuen Regenwasserkanal in einen Schacht nordwestlich am Plangebiet und damit im weiteren Verlauf in den Lippbach eingeleitet.~~

~~Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen und schadlosen Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers wurde im Rahmen der Planung ein Überflutungsnachweis erstellt. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass für das Plangebiet ein Rückhaltevolumen von insgesamt 31,9 m³ erforderlich ist, um eine verträgliche Einleitung über den straßenbegleitenden Graben in den Lippbach zu gewährleisten. Zur Umsetzung der erforderlichen Rückhaltung ist die Einrichtung eines Stauraumkanals vorgesehen. Dieser soll entsprechend dimensioniert werden, um das ermittelte Rückhaltevolumen vollständig aufnehmen zu können. Der Stauraumkanal wird mit einem passenden Rohrdurchmesser ausgeführt, sodass sowohl das Rückhaltevolumen als auch ein kontrollierter Abfluss sichergestellt sind.~~

Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Das anfallende Schmutzwasser wird über einen neu zu verlegenden Schmutzwasserkanal in südwestlicher Richtung in den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Herzfelder Straße eingeleitet. Die Ableitung erfolgt entsprechend der zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Entwässerungssatzung der Stadt Beckum mit Weiterleitung zur zentralen Kläranlage.

Gemäß § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist Niederschlagswasser möglichst ortsnah zu bewirtschaften, insbesondere durch Versickerung, Verrieselung oder ortsnahe Einleitung ohne Vermischung mit Schmutzwasser, soweit

dem keine wasserwirtschaftlichen oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Belange entgegenstehen. § 44 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) konkretisiert diesen Grundsatz.

Aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse ist eine vollständige Versickerung im Plangebiet voraussichtlich nicht möglich. Daher ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser über einen neuen Regenwasserkanal in einen nördlich des Plangebiets gelegenen Schacht und im weiteren Verlauf in den Lippbach einzuleiten. Die Einleitung erfolgt gedrosselt, um eine gewässerverträgliche Ableitung sicherzustellen. Die zulässige Einleitmenge wird im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde festgelegt.

Zur Begrenzung der Abflussspitzen und zur Einhaltung der Anforderungen nach § 57 WHG wird ein Regenrückhalteraum erforderlich. Auf Grundlage einer überschlägigen Bemessung nach den Regelwerken DWA-A 117 und DWA-A 118 ergibt sich ein erforderliches Rückhaltevolumen von rund 32 Kubikmeter. Dieses Volumen soll in Form eines entsprechend dimensionierten Stauraumkanals bereitgestellt werden. Der Stauraumkanal wird so ausgelegt, dass sowohl das erforderliche Rückhaltevolumen als auch ein kontrollierter Abfluss gewährleistet sind. Die endgültige Bemessung erfolgt im Zuge der Entwässerungsplanung.

Unabhängig davon wurde für das Plangebiet ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 geführt. Dieser Nachweis dient dem Schutz der Grundstücke und Gebäude vor Überflutung infolge von Starkregenereignissen und bestätigt, dass im Bereich des Plangebiets bei der vorgesehenen Entwässerung keine unzulässigen Überflutungen auftreten.

Elektrizitäts- und Wärmeversorgung

Die Stromversorgung ist bereits in der Bestandssituation sichergestellt. Über die Verlegung neuer Hausanschlüsse kann die Stromversorgung auch für die Vorhabenplanung sichergestellt werden. Damit zukünftig neue Telekommunikationsli-

nien verlegt werden können, erfolgt eine Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch. Zur Wärme- und Warmwasserversorgung ist im Bebauungsplan die Festsetzung aufgenommen worden, dass innerhalb des Geltungsbereiches die Verwendung von Kohle, Erdöl und Erdgas unzulässig ist. Das Verbot fördert den Einsatz von nachhaltigeren Energiequellen, wie beispielsweise die Solarenergie, fördert die Entstehung von Wärmepumpen wie es in der Vorhabenplanung geplant ist und ergänzt sich mit der Festsetzung zur Söldardachpflicht.

Abfallbeseitigung

Das Plangebiet kann auch weiterhin an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen werden. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Erschließungsstraße ist für eine Befahrbarkeit von Müllfahrzeugen geeignet.

12 Belange der Umwelt

Die vorliegende Bauleitplanung erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (siehe Kapitel 3). Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 Absatz 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Dennoch sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die durch die Planung betroffenen wesentlichen Umweltbelange im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung des Abwägungsmaterials darzustellen.

Es ergeht bzgl. der zu betrachtenden Schutzgüter folgende Beurteilung:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Aufstellung des Bebauungsplanes
Mensch	Da das Plangebiet weitestgehend unbebaut ist und durch eine ehemals gewerblichen Nutzung des Grundstückes geprägt ist, weist dieses somit auch keine Freizeit- und Erholungsfunktion für den Menschen auf. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich im südöstlichen Teil ein zu wohnzwecken genutztes Gebäude. Der Einbezug in den Geltungsbereich ist für die geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich.	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Wohngebietes vorgesehen. Es sind somit keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.
Pflanzen und Tiere	Innerhalb des Plangebietes sind in den Randbereichen und teilweise auch zentral auf der Fläche Gehölze in Form von Bäumen und Sträuchern vorhanden. Aufgrund ihrer Lage innerhalb des Geltungsbereiches und dem Hintergrund das notwendige Bauplanungsrecht für die Projekt- und Vorhabenplanung	Es wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen. (siehe Kapitel 12.2). Unter Berücksichtigung der

	zu schaffen, werden diese als nicht erhaltenswert festgesetzt.	getroffenen Festsetzungen werden das Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vermieden.
Naturraum und Landschaft	Das Plangebiet hat für das Schutzgut Naturraum und Landschaftsraum keine Relevanz.	Eine Beeinträchtigung von Naturraum und Landschaft wird mit der Planung nicht vorbereitet.
Fläche / Boden	<p>Das Plangebiet besitzt eine Größe von rund 0,52 Hektar und ist im Bestand aufgrund der ehemals gewerblichen Nutzung des Grundstückes teilweise versiegelt.</p> <p>Gemäß Bodenkarte NRW (ISBK50) steht im Plangebiet Braunerde an. Für den Bodentyp wird die Schutzwürdigkeit als tiefgründiger Sand- oder Schuttboden mit hoher Funktionserfüllung als Biotpentwicklungspotenzial für Extremstandorte bewertet.</p>	<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll der Bau eines Wohnquartiers ermöglicht werden. Die Planung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB dar, sodass der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Absatz 2 BauGB entsprochen wird. Die überbaubaren Flächen werden für das Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 auf das übliche Maß beschränkt. Die vorgesehenen Grundflächenzahlen entsprechen den in § 17 BauNVO festgesetzten Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete und können somit als</p>

		<p>allgemein verträglich angesehen werden.</p> <p>Der Entwicklung eines Wohnquartiers wird aufgrund des hohen Bedarfes an Wohnraum und der Schaffung einer nachhaltigen Nachnutzung für das Gelände in Bezug auf die heutige Nutzung, Vorrang vor dem Erhalt des Bodens mit hoher Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte gegeben.</p>
Gewässer / Grundwasser	<p>Eine besondere Relevanz des Plangebietes für die Aspekte Gewässer und Grundwasser sind nicht bekannt. Entlang der Nordwestseite des Plangebietes liegt ein Graben zur Entsorgung von Oberflächenwasser aus den umliegenden Siedlungsflächen an.</p>	<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer / Grundwasser. Die Grabenstruktur kann nahezu unverändert verbleiben. Lediglich im Bereich der westlichen Zufahrt zum Plangebiet von der Straße Am Lippbach ist eine Überführung des Grabens erforderlich. Da die Grabenstrukturen im Umfeld regelmäßig von Zufahrten gequert werden, ist</p>

		nicht von einem Konflikt auszugehen. Im Zuge der Überquerung wird diese mit einer neuen leistungsfähigen Verrohrung ausgestaltet.
Luft / Klima	<p>Gemäß dem Fachinformationssystem Klimaanpassung von LANUV ist das Plangebiet dem Klimatop „Vorstadtklima“ zugeordnet. Die angrenzenden Bereiche sind ebenfalls diesem Klimatop sowie nördlich dem Klimatop „Klima innerstädtischer Grünflächen“ zugewiesen.</p> <p>Nach den Klimaanalysekarten besteht für das Plangebiet in der Kategorie „Vorstadtklima“ tagsüber eine starke thermische Belastung mit einem thermischen Empfinden von $>35\text{ }^{\circ}\text{C}$ bis $41\text{ }^{\circ}\text{C}$. Der Siedlungsbereich ist mit einem mittleren Kaltluftvolumenstrom von >300 bis $1500\text{ m}^3/\text{s}$ bewertet. In der Gesamtbetrachtung wird dem Plangebiet in der Kategorie Siedlung eine weniger günstige</p>	<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine planungsrechtliche Grundlage für eine wohnbauliche Entwicklung der im Geltungsbereich gelegenen Fläche geschaffen.</p> <p>Eine zunehmende Flächenversiegelung, welche zweifelsohne (stadt-)klimatische Auswirkungen hat, wird mit der vorliegenden Planung nicht vorbereitet. Grundsätzlich führt ein Verlust von Freiflächen zu einer Reduzierung von Kaltluftentstehungsflächen und damit zu einer gewissen Veränderung des Kleinklimas.</p> <p>Aufgrund der Kleinräumigkeit sind allerdings nur geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut Luft / Klima zu</p>

	thermische Situation zuge- wiesen.	erwarten. Die mikroklimatische Situation innerhalb des Plangebietes wird sich gegenüber der heutigen Situation geringfügig verändern. Es ist zu erwarten, dass die Zuordnung zu dem Klimatop „Vorstadtklima“ aufgrund der geringfügigen Auswirkungen bestehen bleibt. Darüber hinaus wird sich in den angrenzenden Bereichen die heutige Situation durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht verändern.
Kultur- und Sachgüter	Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es keine Bau- oder Bodendenkmäler.	Keine Auswirkungen.
Insgesamt sind infolge des Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		

12.1 Natur- und Landschaftsschutz

Gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt als bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

12.2 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 Absatz 1 BNatSchG, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) abgeprüft werden. Dies wurde fachgutachterlich im Rahmen des „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags der Stufe II“ (Büro Stelzig, Soest, Oktober 2024) durchgeführt. Diese kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Das geplante Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, wenn die nachstehenden artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden:

- Die abbruchvorbereitenden Maßnahmen wie die Baufeldräumung durch das Entfernen der Vegetation sind zum Schutz von europäischen Vogelarten während der Hauptbrutzeit vom 15.3. bis 31.7. unzulässig.
- Die gesetzlich zulässigen Zeiten für Gehölzfällungen zwischen dem 01.10. und 28./29.02. müssen eingehalten werden.
- Die Abbrucharbeiten zum Schutz von Fledermäusen sind nur außerhalb der Überwinterungszeiten ab dem 01.04. bis zum 30.10. zulässig.

Insgesamt ergibt sich, dass unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen, keine artenschutzrechtlichen Bedenken bestehen und Verbotstatbestände nicht erfüllt werden. Erhebliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben können somit ausgeschlossen werden.

Die vorstehend aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die notwendigen Voraussetzungen für die Beachtung der Regelungen des § 44 BNatSchG im nachgelagerten Genehmigungsverfahren getroffen.

12.3 Bodenschutz / Altlasten / Kampfmittel

Da die in dem Plangebiet ausgeübte gewerbliche Nutzung bereits vor geraumer Zeit aufgegeben wurde, soll mit der Planung die Wiedernutzbarmachung des nicht mehr genutzten Grundstückes ermöglicht werden. Dabei handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die nach § 1 Absatz 5 und § 1a Absatz 2 BauGB grundlegend zu unterstützen sind. Die Flächenversiegelung wird sich im Vergleich zur Bestandssituation zweifelsohne erhöhen, dabei jedoch die ohnehin für den Bereich bereits festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 sicher einhalten. Die Planung trägt dazu bei, dass die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert und bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll mit genutzt werden können. Der Bodenschutzklausel des § 1a Absatz 2 BauGB wird somit entsprochen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Flächen, für die im Altlastenkataster des Kreises Warendorf unter der Altstandort Nr. 19429 ein Altlastenverdacht geführt wird. Für das Plangebiet wurde deshalb eine Altlastenbewertung sowie eine orientierende Baugrunderkundung durchgeführt (Guch GmbH, Hamm, April 2025). Im Bereich zweier ehemaliger unterirdischer Tankbehälter wurden leicht bis mäßig erhöhte Gehalte an Kohlenwasserstoffen festgestellt. Die übrigen Bereiche des Grundstücks zeigen keine Auffälligkeiten hinsichtlich Bodenverunreinigungen. Nutzungsänderungen oder Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Untergrund sind der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf anzuzeigen und mit ihr abzustimmen. Der Rückbau der Altanlagen sowie die fachgerechte Entsorgung belasteter Böden sind gutachterlich zu begleiten.

In den als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen ist eine Bebauung erst ab dem Zeitpunkt des vollständigen Bodenaustausches und der fachgerechten Entsorgung der durch die Bodenverunreinigungen des Altstandortes Nr. 19429 betroffenen Böden zulässig. Die mit dem Altstandort Nr. 19429 verbundenen Bodenverunreinigungen sind der Stadt Beckum und dem Vorhabenträger bekannt. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird die Verpflichtung zum fachgerechten Bodenaustausch im Rahmen des Durchführungsvertrages nach § 12 BauGB verbindlich geregelt. Damit eine Beseitigung der stofflichen Bodenbelastung als Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens gewährleistet wird, verpflichtet sich der Vorhabenträger vertraglich, die im Gutachten benannten Böden im Zusammenhang mit dem Rückbau der bestehenden Anlagen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Ohne die Erfüllung dieser Verpflichtung darf das Vorhaben nicht realisiert werden. In diesem Zusammenhang wurde der textliche Hinweis auf dem Bebauungsplan entsprechend angepasst.

~~Innerhalb des Geltungsbereiches liegen Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind. Im Altlastenkataster des Kreises Warendorf ist eine Altlast mit der Kennziffer 19429 registriert. Aus diesem Grund wird in dem Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass Nutzungsänderungen oder Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Untergrund der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf anzuzeigen und mit ihr abzustimmen sind.~~

Des Weiteren wird in den Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, dass wenn bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt ist oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet werden, die Arbeiten sofort einzustellen sind und unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen ist.

12.4 Klimaschutz

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches vom 22.07.2011 wurden die Ziele des Klimaschutzes durch eine klimagerechte Stadtentwicklung als Gesetzesgrundlage aufgenommen. Dieses kann mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung erreicht werden.

Bauliche Standards des Erneuerbare-Energien-Gesetzes beziehungsweise des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes sind ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie.

12.5 Bergbau

Das Plangebiet befindet sich sowohl außerhalb verliehener Bergwerksfelder als auch außerhalb erloschener Bergwerksfelder. Im Bereich des Planvorhabens ist kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

13 Erschließungskosten

Die Initiative der Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Vorhabenträger/Projektentwickler hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens verbunden sind, vollständig zu tragen.

Zwischen der Stadt Beckum und der Vorhabenträgerin wird gemäß § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag geschlossen, der für die Errichtung des Vorhabens erforderliche vertragliche Regelungen beinhaltet.

Beckum, im Oktober 2025

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB

Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

Telefon 05205-72980; Fax -729822

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

www.dhp-sennestadt.de

unter fachlicher Begleitung der

Stadt Beckum,

Fachdienst Stadtplanung und Wirtschaftsförderung.



Satzung der Stadt Beckum über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Innenstadt Beckum 2025"

Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung

Beteiligungen: Fachbereich Recht, Sicherheit und Ordnung

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

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung

16.12.2025 Beratung

Rat der Stadt Beckum

17.12.2025 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

Die als Anlage 1 zur Vorlage beigefügte Satzung der Stadt Beckum über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Innenstadt Beckum 2025“ wird beschlossen.

Kosten/Folgekosten

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

Finanzierung

Es entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Erläuterungen:

Aus städtebaulichen Gründen soll die Innenstadt von Beckum in dem als Anlage 1 zur Vorlage beigefügten Bereich als förmliches Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt werden. Das Ziel der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes ist die Behebung gebietsbezogener städtebaulicher Missstände im Sinne von § 136 Absätze 2 und 3 BauGB. Die Festlegung von Gebietskulissen des besonderen Städtebaurechts (Sanierungsgebiete, Stadtumbaugebiete, und so weiter) ist allen voran zwingende Voraussetzung zum Einsatz von Städtebaufördermitteln.

Vorbereitende Untersuchungen

Gemäß § 141 BauGB sind für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes vorbereitende Untersuchungen notwendig. Auf diese kann gemäß § 141 Absatz 2 BauGB verzichtet werden, wenn bereits hinreichende Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden Ziele und die Durchführung der Sanierung im Allgemeinen vorliegen.

Insbesondere mit dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept für die Beckumer Innenstadt (ISEK Beckum Innenstadt) und dem als Anlage zum ISEK beigefügten Fachbeitrag Immobilien (siehe Beschlussvorlagen 2025/0237 und 2025/0237/1 sowie Niederschrift zur Sitzung des Rates der Stadt Beckum vom 16.09.2025) sind umfassende Analysen und Erhebungen durchgeführt worden, die eine ausreichende Beurteilungsgrundlage darstellen.

Städtebauliche Missstände

Städtebauliche Missstände gemäß § 136 Absätze 2 und 3 BauGB liegen 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) sowie wenn ein Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist (Funktionschwäche). Für den als Anlage zur Vorlage beigefügten Bereich in der Innenstadt sind auf Basis des ISEK Beckum Innenstadt sowie ergänzend des Fachbeitrags Immobilien folgende Missstände festgestellt worden.

Substanzschwächen:

- 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 harmonisiert großenteils nicht mit den Obergeschossen.
- Mängel im Erscheinungsbild und der baulichen Beschaffenheit im Bereich Hans-Böckler-Straße/Neubeckumer Straße, Antoniusstraße und der nördlichen Allee-Straße beeinträchtigen das Erscheinungsbild teilweise stark und wirken sich negativ auf die öffentliche Wahrnehmung der umliegenden Bereiche aus.

Funktionsschwächen:

- 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 Innenstadteingänge in den Bereichen Neubeckumer Straße/Weststraße/Elisabethstraße/Oststraße.
- Lärmbelastung durch Straßenverkehr insbesondere in den Straßenzügen Allee-Straße/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.

Öffentliches Interesse

Die Behebung der städtebaulichen Missstände in der Innenstadt Beckums liegt im Sinne des § 136 Absatz 2 Satz 2 BauGB im öffentlichen Interesse. Die vorhandenen Substanz- und Funktionsmängel und die damit verbundenen negativen städtebaulichen Ausstrahlung auf die Gesamtstadt sind offensichtlich und werden durch die Ergebnisse des ISEK Beckum Innenstadt und des Fachbeitrags Immobilien zusätzlich bestätigt.

Neben den aufgezeigten städtebaulichen Missständen im Untersuchungsgebiet ist für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes die Erfüllung weiterer Merkmale erforderlich. Gemäß § 136 Absatz 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 zentrale planerische 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.

Sanierungsziele

Im Zuge der Vorbereitung der Sanierung sind zudem die Ziele und Zwecke der Sanierung zu bestimmen. Zur Klarstellung und um möglicherweise aufkommende Irritationen hinsichtlich der Verwendung des Begriffes „Sanierung“ entgegenzuwirken, wird darauf hingewiesen, dass der Begriff „Sanierung“ im Zusammenhang mit der Sanierungssatzung ein Sammelbegriff für die Umsetzung des Maßnahmenbündels aus dem ISEK Beckum Innenstadt ist. Aufbauend auf den städtebaulichen Missständen werden folgende Sanierungsziele für die Innenstadt abgeleitet:

- Umbau, Umnutzung und Anpassung der Gebäudesubstanz an zeitgemäße Nutzeransprüche und Berücksichtigung des historischen Kontexts, entsprechend der durchgeführten Gebäudebewertung.
- Wieder-, Zwischen- und Nachnutzung leerstehender Ladenlokale, Geschäftsräume und Wohnungen.
- Förderung des innerstädtischen Wohnens und Arbeitens 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.

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

Das Sanierungsgebiet ist gemäß § 142 Absatz 1 BauGB eindeutig und zweckmäßig abzugrenzen. Die Abgrenzung ist so zu wählen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Entscheidend hierbei ist, dass sich alle festgestellten städtebaulichen Missstände beheben und die beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen in der Innenstadt durchführen lassen.

Die Gebietskulisse beinhaltet daher zunächst alle Bereiche der Innenstadt, in denen gebäudeseitig flächenhaft Missstände festgestellt wurden. Die Handlungsempfehlungen des Fachbeitrags Immobilien lassen sich daher zweckmäßig umsetzen. Ebenso wurden die städtebaulich bedeutenden Stadteingänge im Norden, Osten und Westen, an denen insbesondere auch funktionale Missstände erkennbar sind, einbezogen. Innerhalb der Gebietskulisse lassen sich darüber hinaus alle weiteren Maßnahmen aus dem ISEK Beckum Innenstadt wie die Umgestaltung des Wersegrünzugs oder die Umgestaltung von Verkehrsräumen umsetzen.

Befristung der Sanierungssatzung

In der Satzung ist gemäß § 142 Absatz 3 BauGB eine Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Eine Frist von 15 Jahren entspricht im Allgemeinen dem Gebot einer zügigen Durchführung. Es wird daher die Laufzeit der Sanierungssatzung von 15 Jahren ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung vorgeschlagen.

Begründung der Verfahrenswahl

Aufgrund der Erkenntnisse aus den erarbeiteten Untersuchungen wird für die Sanierung des als Anlage beigefügten innerstädtischen Bereichs das „vereinfachte Verfahren“ im Sinne des § 142 Absatz 4 BauGB mit Ausschluss der §§ 152 bis 156a vorgeschlagen, weil die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften wie das Preisprüfungs-, Entschädigungs-, Umlegungs- und Ausgleichsbetragsrecht für die Durchführung nicht erforderlich sind.

Da vor allem die Modernisierung/Instandsetzung von Wohngebäuden und die Verbesserung des direkten Wohnumfeldes ohne durchgreifende Maßnahmen der Bodenordnung Ziele der Sanierungsmaßnahme sind, wurde bei der Entscheidung der Verfahrenswahl unter Beachtung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes auf das Preisprüfungs-, Entschädigungs-, Umlegungs- und Ausgleichsbetragsrecht verzichtet.

Ebenso kann auf die sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalte im Sinne des § 144 BauGB und auf die Eintragung eines Sanierungsvermerkes im Sinne des § 143 Absatz 2 BauGB verzichtet werden.

Auswirkung einer förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes

Zur Umsetzung der Ziele und der gleichzeitigen Beseitigung der vorhandenen Missstände wird eine breite Auswahl unterschiedlicher Ordnungsmaßnahmen auf der einen und Baumaßnahmen auf der anderen Seite angestrebt und ihre Durchführung zugleich durch die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet ermöglicht.

Ordnungsmaßnahmen können nach förmlicher Festlegung des Sanierungsgebietes beispielsweise die Optimierung der Erschließung oder der zielgerichtete städtische Grundstückserwerb sein (allgemeines Vorkaufsrecht gemäß § 24 BauGB). Bauliche Maßnahmen auf städtischer Seite stellen insbesondere die anstehenden Investitionen in den öffentlichen Raum dar. Im Fokus der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen stehen neben dieser Verbesserung und Aufwertung des Wohnumfelds insbesondere auch die Erhaltung und Modernisierung des Gebäudebestands in der Beckumer Innenstadt. Durch die mit der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet einhergehenden beschleunigten Abschreibungsmöglichkeiten (§ 7h Einkommensteuergesetz, § 11a Einkommensteuergesetz, § 10f Einkommensteuergesetz) sollen für die einzelnen Gebäudeeigentümerinnen und Gebäudeeigentümer über die durch die Maßnahmenumsetzung geplanten Fördermöglichkeiten hinaus Anreize geschaffen werden, in ihren eigenen Gebäudebestand zu investieren.

Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen

Die Entwicklung der Innenstadt Beckums stellt einen dynamischen Prozess dar, dessen Erfolg von dem Engagement aller Akteurinnen und Akteure abhängig ist. Neben der Politik und der Stadtverwaltung sind es insbesondere die Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer, die einen wesentlichen Beitrag dazu leisten, dass die Innenstadt attraktiv bleibt und aufgewertet wird. Jedoch weisen vor allem die Einzeleigentümerinnen und -eigentümer einen geringen Organisations- und Professionalisierungsgrad auf. Die Informations- und Interessenlagen der einzelnen Eigentümerinnen und 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 Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer geeignete Anreize für Investitionen in den Gebäudebestand.

Zwar wurde die Öffentlichkeit bereits umfangreich im Zuge zweier Foren an der Erstellung des ISEK Beckum Innenstadt beteiligt, allerdings erfüllt dies aus Sicht der Verwaltung noch nicht die Anforderungen des § 137 BauGB. Im Zuge der beiden Foren wurde noch nicht die konkrete Satzung mit Gebietskulisse vorgestellt und diskutiert. Die Verwaltung hat daher auf Grundlage des Beschlusses zur Vorlage 2025/0238 (siehe Niederschrift zur Sitzung) den Entwurf der Sanierungssatzung mit dem Sanierungsgebiet für den Zeitraum vom 18.09. bis einschließlich 19.10.2025 öffentlich ausgelegt. Betroffene hatten Gelegenheit sich zur Sanierungssatzung zu äußern. Stellungnahmen Betroffener sind nicht eingegangen.

Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger

Parallel zur Offenlage wurde im Zeitraum 18.09. bis einschließlich 19.10.2025 eine Beteiligung betroffener Behörden und Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 139 Absatz 2 BauGB durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in Anlage 2 zur Vorlage zusammengefasst dargestellt und bewertet worden. Ein Abwägungsbeschluss ist auf Grundlage der Stellungnahmen jedoch nicht erforderlich.

Abwägung öffentlicher und privater Belange

Die Aufstellung der Sanierungssatzung unterliegt gemäß § 136 Absatz 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.

Die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials erfolgt vor allem auch auf Grundlage der Beteiligungen gemäß § 137 und 139 Absatz 2 BauGB. Wie bereits dargelegt sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen. Ein Abwägungsvorschlag ist daher nicht erforderlich (siehe Anlage 2 zur Vorlage). Änderungen der Satzung waren im Vergleich zum Satzungsentwurf (siehe Vorlage 2025/0238) daher ebenfalls nicht erforderlich.

Aufhebung der alten Sanierungssatzung Innenstadt Beckum

Mit der neuen Sanierungssatzung „Innenstadt Beckum 2025“ tritt zugleich die Sanierungssatzung „Innenstadt Beckum“ vom 09.07.2012 außer Kraft. Die Dauer der alten Satzung wurde auf 12 Jahre festgelegt, sodass eine Aufhebung der Satzung – auch vor dem Hintergrund neuer Sanierungsziele – zweckmäßig erscheint.

Anlage(n):

- 1 Satzung der Stadt Beckum über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt Beckum 2025“
- 2 Tabelle über die eingegangenen Stellungnahmen im Zuge der Beteiligung im Sinne des § 139 Absatz 2 BauGB



Satzung der Stadt Beckum über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt Beckum 2025“

(Sanierungssatzung „Innenstadt Beckum 2025“)

Auf Grundlage des § 142 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §§ 7 Absatz 1 und 41 Absatz 1 Satz 2 Buchstabe f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen hat der Rat der Stadt Beckum am _____ folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebietes

- (1) Die Stadt Beckum beabsichtigt, für den Bereich des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes 2025 für die Innenstadt Beckum eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchzuführen. In dem Bereich liegen städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 BauGB vor. Der nachfolgend beschriebene Geltungsbereich hat eine Größe von rund 56,6 Hektar und wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet auf der Grundlage des § 142 Absatz 4 BauGB festgelegt und erhält die Bezeichnung „Innenstadt Beckum 2025“.
- (2) Die Grenze des Sanierungsgebiets wird konkret wie folgt beschrieben:
 - Im Norden beginnt die Grenze westlich des Gebäudes Hans-Böckler-Straße 7 unter Einbeziehung des Zentralen Omnibusbahnhofs (Ausgangspunkt),
 - von dort entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen Hans-Böckler-Straße 8 und der Neubeckumer Straße 7,
 - dann nach Süden entlang der östlichen Grenze der Neubeckumer Straße,
 - anschließend entlang der nördlichen Grenzen der Neubeckumer Straße 2 und Oelder Straße 5 über die Oelder Straße und die südliche Grenze der Elmstraße
 - von dort nach Süden entlang der südöstlichen Grenze der Grundstücke Oelder Straße 4, 8, 10 sowie Kalkstraße 1, dann nach Süden über die Kalkstraße und östlich des Gebäudes Kalkstraße 2,
 - dann nach Südosten entlang der Bahnschienen bis zur Wilhelmstraße und entlang der westlichen Grenze der Wilhelmstraße nach Süden und von dort entlang der östlichen Grenze der Sternstraße,
 - anschließend in Höhe der östlichen Grenze der Kreuzung zur Stromberger Straße entlang der östlichen Grenze der Stromberger Straße bis zum Lippweg,
 - dann entlang der nördlichen Grenze des Lippwegs nach Osten bis zur Margaretenstraße,
 - dann nach Süden entlang der westlichen Grenze der Margaretenstraße und
 - anschließend nach Westen entlang der südlichen Grenze der Lippborger Straße 1 über die Lippborger Straße und weiter nach Westen entlang der südlichen Grenze der Grundstücke Oststraße 48 und Lippborger Straße 4 und 4a,

- dann nach Westen entlang der Grenze zwischen Wohnbebauung Schüttenweg/Im Soestkamp und Grünraum bis zur Elisabethstraße (einschließlich der Grundstücke Elisabethstraße 7 und 7a),
- von dort nach Norden entlang der Elisabethstraße und anschließend nach Westen entlang der Straße Am Hirschgraben,
- anschließend entlang des Dalmerwegs nach Süden und entlang der südlichen Grenze der Straße Am Rüenkolk nach Westen bis zum Grünraum,
- dann nach Süden bis zum Paterweg und auf der westlichen Seite des Grünraums wieder nach Norden bis zur Hammer Straße,
- dann entlang der westlichen/nordwestlichen Grenzen der Grundstücke Hammer Straße 8a, 10, 12 sowie Ahlener Straße 1 bis zur Ahlener Straße,
- anschließend entlang der Ahlener Straße und dann nach Nordosten entlang der nördlichen Grenzen der Grundstücke Münsterweg 1 und Alleestraße 72 und 74 sowie Ahlener Straße 2,
- dann weiter nach Nordosten entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der westlichen/nordwestlichen Bebauung entlang der Alleestraße,
- im weiteren Verlauf entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der nordwestlichen Bebauung der Thüerstraße über die Vorhelmer Straße bis zur südlichen Grenze des Grundstücks Poststraße 6 und dann nach Nordwesten entlang des Grundstücks Poststraße 8,
- dann nach Nordosten entlang des Grundstücks Poststraße 8 weiter bis zu den Bahngleisen und dann entlang der Bahngleise nach Nordwesten bis zum Ausgangspunkt.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs dieser Satzung sind zudem in dem als Anlage beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.

§ 2

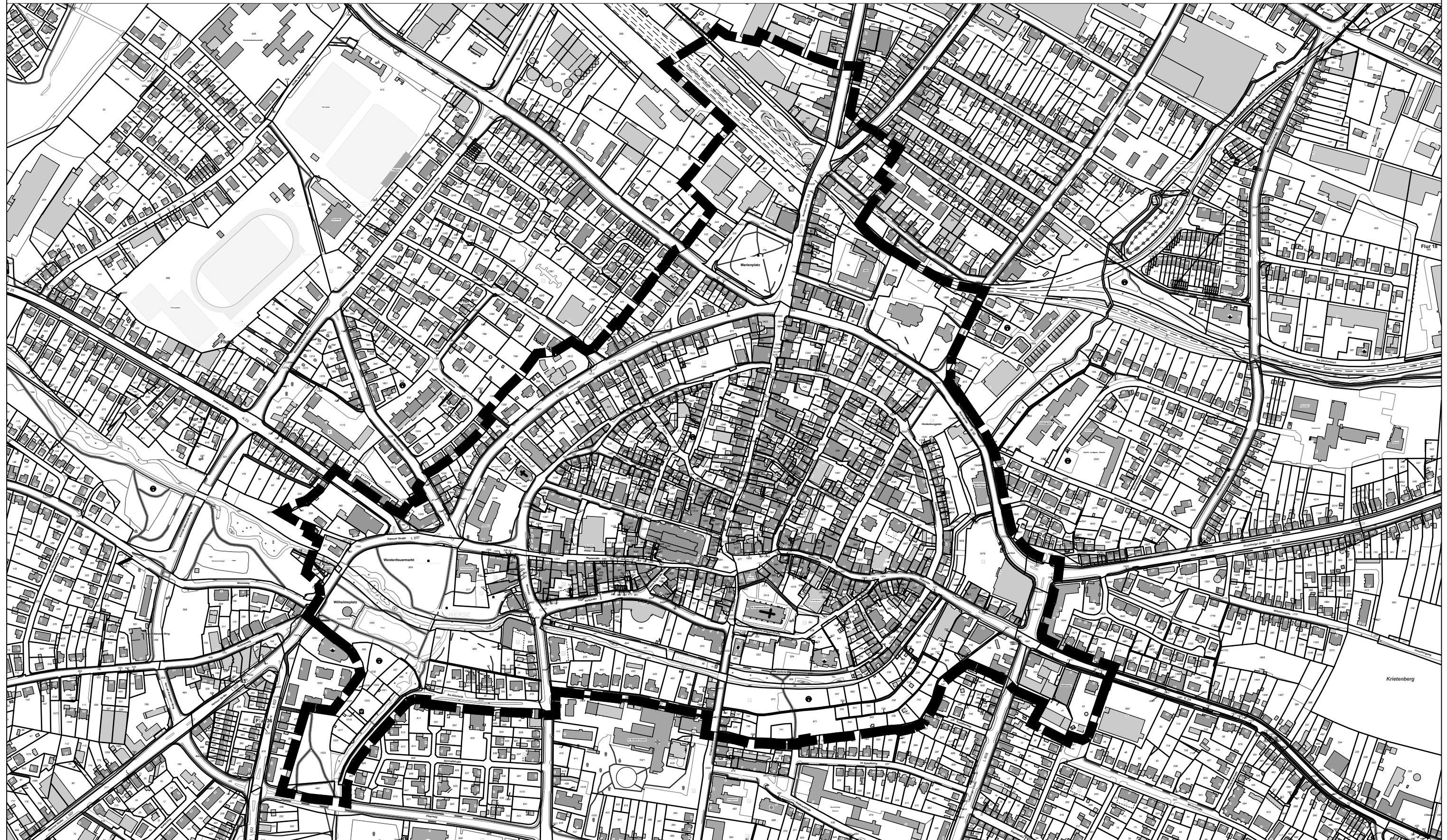
Verfahrensart und -dauer

- (1) Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Absatz 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB und des § 144 BauGB werden deshalb ausgeschlossen.
- (2) Die Sanierung soll nach 15 Jahren abgeschlossen sein.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Absatz 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich. Mit dem gleichen Tag tritt die Satzung der Stadt Beckum über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt Beckum (Sanierungssatzung „Innenstadt Beckum“) vom 9. Juli 2012 außer Kraft.



Stadt Beckum – Satzung der Stadt Beckum über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt Beckum 2025“

Abwägung zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 139 Absatz 2 BauGB

Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (18.09.2025 bis 19.10.2025)

Ifd. Nr.	Verfasser der Stellungnahme; Datum der Stellungnahme	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
1	18.09.2025 Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (Niederlassung Münster)	[...] von unserer Seite werden keine Einwendungen erhoben.	Es ergibt sich kein Abwägungserfordernis.
2	18.09.2025 Kreispolizeibehörde Warendorf	[...] bzgl. Ihrer Anfrage wegen Stellungnahme kann ich Ihnen von hier aus mitteilen, dass seitens der Polizei Warendorf hinsichtlich des geplanten Konzeptes aus verkehrsrechtlicher Sicht in dieser Phase des Verfahrens keine Einwände bestehen. Hinsichtlich der möglichen Neugestaltung von Kreisverkehren (s. S. 28, nördl. Stadtgebiet; Allee-str./Nordstr./Sternstr. und Nordstr./Oelder Str.) wird eine ausführliche Stellungnahme erfolgen, wenn eine konkrete Umsetzungsabsicht in die Planung übernommen wird. Kreisverkehre werden nicht zwangsläufig die Verkehrssicherheit und den Komfort für den Radverkehr auf. Zahlreiche Beispiele in Ahlen, Telgte und Warendorf zeigen, dass eher das Gegenteil der ursprünglichen Zielsetzung erreicht worden ist und ein großer Teil dieser Einrichtungen jetzt als ständige Unfallhäufungsstelle (UHS) -besonders unter der Beteiligung von Radfahrenden- gilt. Ein nachträglicher Rückbau -zu einem Knotenpunkt mit LZA-Regelung- scheint in vielen Fällen die einzige Option zur Beseitigung der UHS, ist aber aus unterschiedlichen Gründen bisher kaum umsetzbar.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich kein Abwägungserfordernis.
3	19.09.2025 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIADBw) (Referat Infra I 3)	[...] vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Es ergibt sich kein Abwägungserfordernis.
4	24.09.2025 Westnetz GmbH: Dokumentation - Gas	[...] wir nehmen Bezug auf Ihr Anschreiben vom 18.09.2025 an die Westnetz GmbH, mit der Sie um Stellungnahme für das Projekt: Satzung der Stadt Beckum über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Innenstadt Beckum 2025", gebeten haben. In dem von Ihnen angegebenen Bereich verlaufen die Erdgashochdruckleitungen L.-Str. 2289, L.-Str. 2287, L.- Str. 2270 und die Gasstationen GS-421267, Am Hirschgraben 51 sowie GS-421598, Elisabethstraße 10. Die o. g. Erdgashochdruckleitungen, sowie die Gasstationen befinden sich im Eigentum der Westnetz GmbH. Die nachfolgende Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die o. g. Erdgashochdruckleitungen mit einem Betriebsdruck $\geq 5\text{bar}$. Für die eventuell vorhandenen Versorgungsleitungen anderer	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der konkreten Maßnahmenumsetzung berücksichtigt/beachtet. Es ergibt sich kein Abwägungserfordernis.

	<p>Druckstufen und Sparten (Strom, Wasser, Fernwärme) erteilt das Regionalzentrum Münster (posteingang-netzplanung-muenster@westnetz.de) eine Stellungnahme. Diese sollte Ihnen bereits vorliegen.</p> <p>Die örtliche Betreuung der Erdgashochdruckleitung erfolgt durch unseren anlagenverantwortlichen Meister, [REDACTED]. Zur Kontaktaufnahme wählen Sie bitte die Rufnummer: [REDACTED]. Eine Computerstimme wird Sie dann auffordern eine Durchwahl einzugeben. Sie lautet in diesem Fall [REDACTED].</p> <p>Wir möchten Sie jetzt schon darauf hinweisen, dass vor Beginn jeglicher Bauarbeiten in den Schutzstreifenbereichen und in der Nähe der Erdgashochdruckleitungen, die örtliche Abstimmung der Arbeiten mit unserem anlagenverantwortlichen Meister zu erfolgen hat.</p> <p>Wir machen ausdrücklich darauf aufmerksam, dass alle Arbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen mit Lebensgefahr verbunden sind.</p> <p>Anliegend übersenden wir Ihnen einen Bestandsplan im Maßstab M 1:500 aus dem Sie die Lage der Erdgashochdruckleitung entnehmen können. Den Geltungsbereich des o.g. Projektes haben wir nachrichtlich mit aufgenommen. Der Verlauf der Leitungen ist in generalisierter Form dargestellt. Mit Abweichungen der tatsächlichen Leitungslage muss gerechnet werden. Leitungslagen sind grundsätzlich nicht abzugreifen.</p> <p>Die Tiefenlagen der Erdgashochdruckleitungen sind in dem Bestandsplanwerk mit einem D dargestellt. Bei fehlenden Angaben zu den Tiefenlagen gehen wir von einer Regeldeckung aus, die bei ca. 0,7 m bis 1,0 m liegt. Zur genauen Bestimmung der Lage und Erdüberdeckungen der Erdgashochdruckleitungen sind ggf. nach Abstimmung mit unserem Netzbetrieb Probeaufgrabungen erforderlich. Die Schutzstreifenbreiten der o. g. Erdgashochdruckleitungen entnehmen Sie bitte folgender Tabelle:</p> <p>Leistungsnummer Betriebszustand Nennweite Schutzstreifenbreite</p> <p>L02289 in Betrieb DN 150 4,0 m (2,0 m beidseitig der Leitungsachse)</p> <p>L02287 in Betrieb DN 150 4,0 m (2,0 m beidseitig der Leitungsachse)</p> <p>L02270 in Betrieb DN 100 4,0 m (2,0 m beidseitig der Leitungsachse)</p> <p>Der tatsächlich grundbuchrechtlich gesicherte Schutzstreifen kann ggf. von den o. g. Angaben abweichen. Der Schutzstreifen schafft die räumliche Voraussetzung zur Überwachung nach dem DVGW-Arbeitsblatt G 466/I. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und darf auch nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Oberflächenbefestigungen im Bereich der Erdgashochdruckleitungen in Beton sind nicht zulässig. Das Lagern von Bauelementen, schwertransportablen Materialien, Mutterboden oder sonstigem Bodenabtrag sind in dem Schutzstreifenbereich nicht gestattet. Größere Bodenauf- und -abträge (0,20 m) sind ebenfalls ohne Absprache nicht zulässig. Zu evtl. Auskofferungen weisen wir darauf hin, dass diese im Bereich der Erdgasleitungen so vorgenommen werden müssen, dass eine Gefährdung der Erdgasleitungen, auszuschließen ist.</p> <p>Die Erdgashochdruckleitungen müssen jederzeit, auch während der Baumaßnahme, zugänglich und funktionstüchtig bleiben. Waldbestände und Einzelbaume müssen einen Abstand von 2,50 m beiderseits der Leitungsaußenkanten aufweisen. Strauchwerk bis 2,0 m Höhe darf in solchen Abstand gepflanzt werden, dass Inspektionen, Messungen und sonstige Maßnahmen ohne Beeinträchtigungen möglich sind. Bei Überwachungs-, Wartungs- und Reparaturarbeiten an einer Versorgungsleitung</p>	
--	--	--

Stadt Beckum – Satzung der Stadt Beckum über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt Beckum 2025“

Abwägung zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 139 Absatz 2 BauGB

		<p>oder Kabel kann auf evtl. vorhandene Anpflanzungen und Anlagen in dem Schutzstreifenbereich keine Rücksicht genommen werden.</p> <p>Wir bitten Sie, dafür Sorge zu tragen, dass im Zuge von Erschließungsarbeiten (Kanalanschluß, Gas-/Wasser- und Stromleitungsverlegungen etc.) die Erdgashochdruckleitung Berücksichtigung findet. Wir gehen hierbei davon aus, dass sich das Geländeniveau nicht wesentlich verändert (+/- 0,20 m).</p> <p>Sofern neue Anlagen oder Änderungen von Straßen und Wegen, wasserwirtschaftlichen Anlagen, Grundstücken (Eigentumsverhältnissen), Geländehöhen, Grünanlagen und Bepflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen zu erwarten sind, müssen anhand von Detailplanungen rechtzeitig Abstimmungen mit uns erfolgen.</p> <p>Das Befahren der Erdgashochdruckleitungen mit Raupen oder Kettenfahrzeugen oder sonstigen Lastkraftwagen und Abräummaschinen ist bei unbefestigten Oberflächen ohne unsere Zustimmung nicht erlaubt. Zuwegungen und Überfahrten sind für die Befahrung mit Transport- und Hebefahrzeugen (≤ 12 to. Achslast) zu ertüchtigen bzw. durch geeignete Maßnahmen (z. B. Baggermatratzen, bewehrte Betonplatten o. ä.) zu sichern.</p> <p>Sollten bei der Durchführung der Arbeiten Schäden an den Erdgashochdruckleitungen entstehen, ist unverzüglich der zuständige Meister oder unsere ständig besetzte Leitzentrale unter der Rufnummer [REDACTED] zu benachrichtigen. Aus Sicherheitsgründen sind die Arbeiten im Bereich der Schadstelle einzustellen, bis der Schaden durch unsere Fachleute begutachtet worden ist und die Arbeiten wieder freigegeben werden. Wird bei Baumaßnahmen versehentlich die Umhüllung der von uns überwachten Gasfernleitungen beschädigt, werden diese Schäden kostenlos durch uns beseitigt.</p> <p>Des Weiteren sind bei der Planung und Durchführung Ihrer Baumaßnahme unsere Anweisungen zum Schutz von Erdgashochdruckleitungen (inkl. Begleitkabel) der Westnetz GmbH zu beachten.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass der Nutzer allein das Übertragungsrisiko trägt und somit die Haftung für Schäden und Folgeschäden hinsichtlich der Vollständigkeit und der Interpretierbarkeit der zur Verfügung gestellten Daten. Die von der Westnetz GmbH zur Verfügung gestellten Leitungsdaten, sind auf das o. g. Projekt beschränkt und dürfen nicht für die Bauausführung, sondern nur zu Planungszwecken verwendet werden.</p> <p>Weitergehende Sicherungs- und/bzw. Anpassungsmaßnahmen, die erst an Ort und Stelle geklärt werden können, behalten wir uns ausdrücklich vor. Den Weisungen unserer Mitarbeiter ist zwingend Folge zu leisten.</p> <p>Die eindeutige Lesbarkeit bestätigen Sie uns bitte nach dem Öffnen der Plandatei unter: hd-gasstellungnahmen@westnetz.de. Bitte beachten Sie die beigefügten Anlagen.</p>	
5	24.09.2025 Eisenbahn-Bundesamt (Außenstelle Köln)	<p>[...] Ihr Schreiben ist am 19.09.2025 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der konkreten Maßnahmenumsetzung berücksichtigt/beachtet.</p> <p>Es ergibt sich kein Abwägungserfordernis.</p>

Stadt Beckum – Satzung der Stadt Beckum über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt Beckum 2025“

Abwägung zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 139 Absatz 2 BauGB

		<p>Es ist sicherzustellen, dass die Flurstücke keinem Bahnbetriebszweck dienen. Andernfalls unterfällt das Flurstück dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt nach § 18 Abs. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) sowie dem Fachplanungsvorrang nach § 38 Baugesetzbuch (BauGB). Auskunft über die Zweckbestimmung der o. g. Fläche erteilt die DB Immobilien -Region West-, Erna-Scheffler-Str. 5 in 51103 Köln.</p> <p>Hinsichtlich der Grenzbebauung sind u.a. die Vorschriften des § 6 BauO NRW zu beachten.</p> <p>Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin DB InfraGo AG -Regionalbereich West-, Hansastr. 15 in 47058 Duisburg als Trägerin öffentlicher Belange empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen. Abschließend stelle ich fest, dass aktuelle zulassungsrechtliche und raumbedeutsame Planungen der Eisenbahnen des Bundes im betroffenen Bereich, die über bereits festgestellte Planungen hinausgehen und mit Ihrer Planung unmittelbar kollidieren könnten, hier nicht bekannt sind. Hierzu sollte sich ggf. ebenfalls auch die DB InfraGO AG äußern.</p> <p>Die folgenden Hinweise bitte ich zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ansprüche gegen Eisenbahninfrastrukturunternehmen, die sich durch Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb auf planfestgestellten und baulich nicht geänderten Verkehrsanlagen begründen, sind ausgeschlossen. Für einen ausreichenden Schutz vor Lärm und Erschütterungen aus dem Eisenbahnbetrieb hat der Planungsträger, der ein Bauvorhaben in der Nachbarschaft von Eisenbahnbetriebsanlagen durchzuführen beabsichtigt, selbst zu sorgen. • Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben. Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. • Die infrastrukturellen Belange sowie die spezifisch vorliegenden Sicherheitsabstände für Bauten nahe der Bahn, Lagerung von Baumaterialien, den notwendigen Arbeitsraum für Instandsetzungsarbeiten der Bahnanlagen, Abstand und Art von Neuanpflanzungen im Nachbarbereich, Beleuchtung, Entwässerung, etc., sind von der Infrastrukturbetreiberin, bzw. von der DB Immobilien anzugeben. 	
6	30.09.2025 Wasserversorgung Beckum GmbH	[...] es bestehen keine Bedenken zu dem Satzungsentwurf.	Es ergibt sich kein Abwägungserfordernis.
7	06.10.2025 Bezirksregierung Münster: Dezernat 54 (Wasserwirtschaft, einschließlich anlagenbezogener Umweltschutz)	<p>[...] mit Schreiben vom 18.09.2025 haben Sie um fachliche Stellungnahme zu dem oben angegebenen Verfahren gebeten.</p> <p>Das Dezernat 54 - Wasserwirtschaft - der Bezirksregierung Münster hat die vorgelegten Unterlagen aus wasserwirtschaftlicher Sicht geprüft. Die zu vertretenden Belange werden von dem Vorhaben berührt, jedoch bestehen keine Bedenken. Bitte beachten Sie die nachfolgenden Hinweise:</p> <p>Hinweis auf die Starkregenhinweiskarten</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der konkreten Maßnahmenumsetzung berücksichtigt/beachtet.</p> <p>Es ergibt sich kein Abwägungserfordernis.</p>

Stadt Beckum – Satzung der Stadt Beckum über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt Beckum 2025“

Abwägung zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 139 Absatz 2 BauGB

		<p>Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie hat im Jahr 2021 eine Starkregenhinweiskarte für das Gebiet Nordrhein-Westfalen veröffentlicht. Einsehbar ist die Starkregenhinweiskarte unter https://www.geoportal.de/. Demnach können Teile des Plan-Gebiets von seltenen und/oder extremen Starkregenereignissen betroffen sein. Ich bitte darum, dies im Rahmen der Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Hinweis Interpretationshilfe Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz</p> <p>Am 01.09.2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) als Anlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz in Kraft getreten. Der Plan soll das Wasserrecht unterstützen und ergänzen. Er dient dazu den Hochwasserschutz u. a. durch vorausschauende Planung zu verbessern. Die Ziele des BRPH sind bindend und daher im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten und die Grundsätze zu berücksichtigen. Die Interpretationshilfe zum BRPH ist hier einsehbar: Interpretationshilfe BRPH.pdf</p>	
8	09.10.2025 Landesbetrieb Straßenbau NRW: Regionalniederlassung Münsterland Hauptstelle Coesfeld	<p>[...] in der Begründung zur Sanierungssatzung werden unter Punkt 4. die einzelnen Sanierungsziele der Satzung aufgeführt.</p> <p>Belange der Regionalniederlassung Münsterland werden unter dem Punkt "Optimierung der Wegeführung für den Radverkehr speziell in den Straßenzügen Alleestraße/Sternstraße/(Nord-)Neubeckumer Straße" berührt. Es handelt sich dabei um Streckenbereiche der L 507, innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt. Konkrete Planungen liegen hierzu noch nicht vor.</p> <p>Grundsätzlich werden seitens Straßen NRW die Satzungsziele unterstützt sofern die geplanten Maßnahmen sich innerhalb der gesetzlichen Verpflichtung und der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel der Regionalniederlassung Münsterland bewegen.</p> <p>Durch die übrigen Satzungsziele werden keine Belange der Regionalniederlassung Münsterland berührt.</p> <p>Weitere Anregungen werden daher nicht vorgebracht.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ergibt sich kein Abwägungserfordernis.</p>
9	14.10.2025 Kreis Warendorf – Der Landrat	<p>Zu dem o.a. Planungsvorhaben habe ich folgende Anregungen und Bedenken:</p> <p><u>Amt für Planung und Naturschutz:</u></p> <p>Da bereits heute bei Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen die Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG zu beachten sind, werden allein mit der Festlegung des Sanierungsgebietes keine artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.</p> <p>Im Zuge von konkreten Baugenehmigungen ist jedoch sicherzustellen, dass die Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG berücksichtigt werden. In diesem Zusammenhang wird auch auf die vom zuständigen Ministerium am 22.12.2010 herausgegebene Handlungsempfehlung zum "Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben" hingewiesen.</p> <p><u>Amt für Umweltschutz und Straßenbau Untere Wasserbehörde - Wasserwirtschaft und Gewässer:</u></p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen gebe ich folgende Anregungen bzw. weise ich auf folgendes hin:</p> <p>1. Maßnahmen 4.1 und 4.2 sehen die Entwicklung des Wersegrünzugs vor. Das Sanierungsgebiet befindet sich z. T. im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Werse (in Kraft getreten am 29.11.2014). Innerhalb des Überschwemmungsgebietes gelten bauliche und sonstige</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der konkreten Maßnahmenumsetzung berücksichtigt/beachtet.</p> <p>Es ergibt sich kein Abwägungserfordernis.</p>

Stadt Beckum – Satzung der Stadt Beckum über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt Beckum 2025“

Abwägung zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 139 Absatz 2 BauGB

		<p>Schutzvorschriften gemäß §§ 78 und 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG). So ist u. a. das Erhöhen und Vertiefen der Erdoberfläche und das Errichten von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können, untersagt. Maßnahmen innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Werse sind mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Warendorf abzustimmen.</p> <p>2. Innerhalb des Sanierungsgebietes verlaufen der Lippbach, die Werse (auch Kollenbach) und der Rüenkolk. Maßnahmen unmittelbar an den Gewässern oder im Gewässerrandstreifen (5 Meter ab der Böschungsoberkante vgl. § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)) sind mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Warendorf abzustimmen.</p> <p>3. Das Sanierungsgebiet liegt zum Teil innerhalb des Hochwasserrisikogebietes der Werse.</p> <p>4. Das Sanierungsgebiet weist zum Teil eine Betroffenheit bei extremen und außergewöhnlichen Regenereignissen laut Starkregengefahrenhinweiskarte NRW auf.</p> <p><u>Amt für Umweltschutz und Straßenbau Untere Bodenschutzbehörde:</u></p> <p>Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Innenstadt Beckum 2025 keine Bedenken, weil bodenschutzrechtliche Belange, wie z.B. die Sanierung von schädlich verunreinigten Böden, nicht Gegenstand des Verfahrens sind.</p>	
10	14.10.2025 Industrie- und Handelskammer NRW	<p>[...] grundsätzlich begrüßen wir die Festlegung des Sanierungsgebiets "Innenstadt Beckum 2025" und die damit verfolgte Absicht gebietsbezogene städtebauliche Missstände zu beheben. Insbesondere die Behebung von Funktionsschwächen hat Auswirkungen auf den innenstadttypischen Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen. Wir bitten darum, die Interessen der lokalen Wirtschaft im Rahmen des Prozesses ausreichend zu berücksichtigen und eine Kommunikation entsprechend relevanter Informationen zu gewährleisten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der konkreten Maßnahmenumsetzung berücksichtigt.</p> <p>Es ergibt sich kein Abwägungserfordernis.</p>
11	15.10.2025 Westfälische Landes-Eisenbahn GmbH (Abteilung Infrastruktur)	<p>[...] die Belange der WLE sind bei der geplanten Satzung Innenstadt Beckum 2025 nicht betroffen. Demnach bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine Bedenken.</p> <p>Vorsorglich möchten wir an dieser Stelle darauf hinweisen, dass alle Eisenbahnstrecken unseres Unternehmens für eine perspektivische Wiederaufnahme des Schienenpersonennahverkehrs untersucht werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ergibt sich kein Abwägungserfordernis.</p>
12	16.10.2025 LWL – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen (Städtebau und Landschaftskultur)	<p>[...] vielen Dank für die Beteiligung im Sinne des § 139 BauGB zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets "Innenstadt Beckum 2025". Von Seiten des Sachbereichs Städtebauliche Denkmalpflege der LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen nehme ich zu den vorgelegten Unterlagen Stellung.</p> <p>Im kulturlandschaftlichen Fachbeitrag zum Regionalplan Münsterland Regierungsbezirk Münster wird Beckum als einer der kulturlandschaftlich bedeutsamen Stadtkerne des Kernmünsterlandes ausgewiesen. Gegen die Festlegung eines Sanierungsgebiets "Innenstadt Beckum 2025" bestehen keine Bedenken aus denkmalfachlicher Sicht. In der Begründung zur Sanierungssatzung wird die Sicherung und Weiterentwicklung der stadtbildprägenden und denkmalgeschützten Bausubstanz unter Berücksichtigung der Bedeutung für das Stadtbild als Sanierungsziel benannt. Zudem wird darauf verwiesen, dass bei Umbau, Umnutzung und Anpassung der Gebäudesubstanz der historische Kontext zu berücksichtigen sei. Da allerdings auch die mangelnde energetische Beschaffenheit der teilweise historischen und denkmalgeschützten Bebauung nach augenscheinlicher Erhebung als Substanzschwäche benannt</p>	

		<p>wurde, verweise ich darauf, dass insbesondere bei denkmalgeschützten Gebäuden das Erfordernis besteht, für jedes Denkmal angepasste Lösungen zu entwickeln, welche es vermögen, den jeweiligen Denkmalwert nicht zu schmälern. Ich weise in diesem Zusammenhang auch darauf hin, dass für Denkmäler und als solche von kommunaler Seite bewerteter, sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz Abweichungen von den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) möglich sind, wenn Maßnahmen zur Energieeinsparung die Substanz oder das Erscheinungsbild der jeweiligen Objekte beeinträchtigen oder einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern würden. Ob im Rahmen des ISEKs oder des Fachbeitrags Immobilien die sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz erfasst wurde, kann ich durch die vorgelegten Unterlagen nicht nachvollziehen. Ich weise aber darauf hin, dass die nachrichtliche Darstellung erhaltenswerter Bausubstanz nach § 30 Abs. 4 Satz 2 DSchG NRW im Rahmen eines Denkmalpflegeplans erfolgen soll.</p> <p>Hinsichtlich des ISEKs verweise ich darauf, dass die dort in den Kartenwerken kartierten Baudenkmäler nicht vollständig sind. Nach überschlägiger Durchsicht fehlten hier z. B. St. Martin, das ehem. Jungfrauen-Dormitorium, Weststr. 3 und 4 und Einsteinstr. 14. Auch bei dem Marienplatz handelt es sich um ein Denkmal. Sollten die Kartengrundlagen auch in einem städtischen Informationssystem überführt worden sein, empfehle ich dies noch einmal zu überprüfen. Das Sütfeldhaus wird im Text am Markt 4 verortet. Dieses hat allerdings die Anschrift Weststr. 4. Für Maßnahmen an Denkmälern - hier u. a. Maßnahme 1.3 und Maßnahme 7 - verweise ich grundlegend auf die erforderliche Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde und den Einbezug des Denkmalfachamts. Als Maßnahme 2 wird die ein extern begleiteter Prozess zur Aufhebung der seit 1989 bestehenden Erhaltungssatzung benannt. Da die Erhaltungssatzung als Instrument des städtebaulichen Denkmalschutzes der Erhaltung der Stadtgestalt unter kommunaler Steuerung dient, rege ich an, im angestrebten baukulturellen Dialog nicht nur eine Aufhebung, sondern auch eine Anpassung der Erhaltungssatzung an aktuelle Bedarfe zu diskutieren.</p> <p>Die im Fachbeitrag Immobilien auch für Denkmäler augenscheinlich erhobenen baulichen Mängel und Leerstände - letztere nur für Weststr. 24 und Kirchplatz 6 festgestellt - können auch wichtige Hinweise für den notwendigen Denkmalerhalt liefern. Sollte eine Auswertung der Inhalte mit dem Fokus auf die einzelnen Denkmäler vorliegen, wären ich dankbar darüber, wenn uns diese Daten zur Verfügung gestellt werden könnten.</p>	<p>Der Fachbeitrag Immobilien diene nicht zusätzlich zur Ermittlung sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz und erfüllt demnach nicht die Voraussetzungen nach § 30 Absatz 4 Satz 2 DSchG NRW.</p> <p>Der Hinweis hinsichtlich der nicht in den Kartenwerken zum ISEK Beckum Innenstadt dargestellten Denkmäler wird zur Kenntnis genommen. Die Darstellung der Denkmäler hat keine rechtlichen Konsequenzen. Im Zuge der späteren Maßnahmenumsetzung an Gebäuden werden die Untere Denkmalbehörde und das Denkmalfachamt beteiligt. Eine Anpassung der Kartenwerke ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Die fälschliche Bezeichnung des Gebäudes Weststraße 4 als Markt 4 wurde bereits redaktionell angepasst.</p> <p>Der Dialogprozess zur Baukultur ist als offener Prozess angelegt. Insofern wird der Hinweis hinsichtlich der Anpassung der Erhaltungssatzung an aktuelle Bedarfe zur Kenntnis genommen und im Zuge des Prozesses berücksichtigt.</p> <p>Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der konkreten Maßnahmenumsetzung berücksichtigt.</p> <p>Es ergibt sich kein Abwägungserfordernis.</p>
13	<p>17.10.2025</p> <p>Westnetz GmbH: Regionalzentrum Münster (vormals innogy Netze Deutschland GmbH)</p>	<p>[...] als Anlage zu Ihrem Schreiben haben Sie uns den Entwurf der Planunterlagen zur Stellungnahme übermittelt. Wir weisen darauf hin, dass sich innerhalb bzw. am Rande des Geltungsbereiches des o.g. Satzung sich Info Kabel bzw. Datenkabel befinden. Maßnahmen die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden. Für den Dienstgebrauch und zur Berücksichtigung bei Ihren weiteren Planungen, übersenden wir Ihnen einen Planausschnitt, aus dem der Leitungsbestand ersichtlich ist. Weitere Bedenken und Anregungen werden nicht geltend gemacht.</p> <p>Diese Stellungnahme erfolgt für das 0,4-10kV-Verteilnetz und das Gas-Verteilnetz als Eigentümerin und für Steuer-/Fernmeldekabel im Namen und Auftrag der Westnetz Kommunikationsleitungen GmbH & Co. KG.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der konkreten Maßnahmenumsetzung berücksichtigt/beachtet.</p> <p>Es ergibt sich kein Abwägungserfordernis.</p>

Stadt Beckum – Satzung der Stadt Beckum über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt Beckum 2025“

Abwägung zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 139 Absatz 2 BauGB

	Deutsche Telekom Technik GmbH	<p>[...] die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH ist Betreiberin eines bundesweiten Telekommunikationsnetzes, über das Telekommunikationsdienstleistungen für die Öffentlichkeit erbracht werden. Sie hat Eigentum und Funktionsherrschaft über das Telekommunikationsnetz (TK-Netz) in der Bundesrepublik Deutschland im Wege der Ausgliederung gem. § 123 Abs. 3 Nr. 1 UmwG von der Deutschen Telekom AG übernommen, deren 100%-ige Tochtergesellschaft sie ist. Die Ausgliederung wurde gem. § 131 Abs. 1 Nr. 1 UmwG mit Eintragung ins Handelsregister der Deutschen Telekom AG (HRB 6794, Amtsgericht Bonn) und der Telekom Deutschland GmbH (HRB 5919, Amtsgericht Bonn) wirksam. Mit Urkunde vom 18.03.2010 der Bundesnetzagentur wurde der Telekom Deutschland GmbH das Recht zur unentgeltlichen Nutzung von Verkehrswegen für das Gebiet der Bundesrepublik Deutschland gem. § 125 Abs. 2 Telekommunikationsgesetz (TKG) übertragen.</p> <p>Im Untersuchungsgebiet sind von uns einige Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet, die für die Sanierung bedeutsam sein können. Sollte bereits im vorliegenden Verfahren die Kenntnis über die einzelnen Maßnahmen erforderlich sein, bitte ich um entsprechende Rückmeldung.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes der Telekom sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass uns Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Wenden Sie sich hierzu bitte per Mail an unser Funktionspostfach unter: PTI-Mstr-Bauleitplanung@telekom.de</p> <p>Im angegebenen Planbereich betreibt die Telekom Telekommunikationslinien, wie aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich ist.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der konkreten Maßnahmenumsetzung berücksichtigt/beachtet.</p> <p>Es ergibt sich kein Abwägungserfordernis.</p>
14	17.10.2025 Handwerkskammer Münster (Wirtschaftsförderung)	<p>[...] im Rahmen unserer Beteiligung an der Aufstellung sowie öffentlichen Auslegung des o. g. Planentwurfs tragen wir gemäß §§ 4 (2) und 3 (2) BauGB keine Anregungen vor.</p>	<p>Eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>
15	23.10.2025 LWL – Archäologie für Westfalen (Mittelalter- und Neuzeitarchäologie)	<p>[...] in diesem Schreiben beziehen wir uns auf Ihr angegebenes Sanierungsgebiet. Das in den beigefügten Unterlagen ausgewiesene Areal, für den die Satzung zur Sanierung der Innenstadt die Grundlage bilden soll, umfasst nahezu vollumfänglich den historischen Stadtkern von Beckum sowie angrenzende Bereiche. Damit sind durch das Planungsgebiet sämtliche Bodendenkmalkategorien (eingetragen, zur Eintragung vorgesehen, vermutet) betroffen. Ausgangspunkt der späteren Stadt Beckum war ein größerer Hof der Bischöfe von Münster, auf dessen Grund, wie eine Ausgrabung 1964 gezeigt hat, bereits in karolingischer Zeit eine Kirche, Vorgänger der bestehenden Pfarrkirche St. Stephanus, errichtet wurde. Im Schnittpunkt von zwei alten, westöstlich und nordsüdlich verlaufenden Fernwegen gelegen war die Kirche schon bald Ansatzpunkt für eine kleine, 1199 erstmals als „ville nostre Bekehem“ angesprochene Siedlung. Aufgrund ihrer Zentralität entwickelte sie sich schon bald zur Stadt und wurde 1224 unter die befestigten Orte des Bistums Münster gezählt (vgl. WUB III, Nr.207). 1238 wurde das Land des bischöflichen Hofes an die Neubürger zu Erbrecht verteilt und</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der konkreten Maßnahmenumsetzung berücksichtigt/beachtet.</p> <p>Es ergibt sich kein Abwägungserfordernis.</p>

	<p>schließlich um 1270 unter Bischof Gerhard von der Mark eine Stadtbefestigung errichtet, die bis in die Neuzeit die räumliche Ausdehnung der Stadt festgelegt hat. Innerhalb des Areals ist damit von untertägigem Substanzerhalt bis in das Frühmittelalter auszugehen.</p> <p>Befunderwartung:</p> <p>sämtliche Kategorien abgedeckt</p> <p>Einschätzungen Vorgehen:</p> <p>Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich eine Vielzahl von archäologischen Fundstellen und Bodendenkmalbereichen. Wir weisen darauf hin, dass alle Maßnahmen an Bodendenkmälern und ihrem Umfeld einzeln zum Gegenstand eines denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahrens gem. § 9 in Verbindung mit § 15 DSchG NRW werden müssen. Wir bitten daher an den weiteren (Einzel-)Planungen – sofern mit Bodeneingriffen verbunden – beteiligt zu werden. Die Außenstelle(n), im konkreten Fall die in Münster, schickt/-en in solchen Fällen i.d.R. als Anhang die z. Zt. bekannten archäologischen Bodendenkmäler/Fundstellen als Delos-Auszug im Shape Format bei.</p>	
--	--	--



Satzung über das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch für Flächen östlich und südlich des Gewerbegebietes "Auf dem Tigge"

Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung

Beteiligungen: Fachbereich Recht, Sicherheit und Ordnung

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

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung

16.12.2025 Beratung

Rat der Stadt Beckum

17.12.2025 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

Die als Anlage zur Vorlage beigefügte Satzung über das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch für Flächen östlich und südlich des Gewerbegebietes „Auf dem Tigge“ wird beschlossen.

Kosten/Folgekosten

Es entstehen Personal- und Sachkosten, die dem laufenden Verwaltungsbetrieb zuzuordnen sind.

Finanzierung

Es entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Erläuterungen:

Mit einer Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch (BauGB) sollen die rechtlichen Rahmenbedingungen für den Erwerb von Flächen östlich und südlich des Gewerbegebietes „Auf dem Tigge“ für die perspektivische Erweiterung des Gewerbegebietes geschaffen werden.

Die in der Anlage zur Vorlage ersichtlichen Flächen sind als Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) oder Potenzialbereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB-P) im Regionalplan Münsterland festgelegt. Die Festlegung ist jedoch nicht parzellenscharf, sodass die Flächenkulisse für diese Vorkaufsrechtssatzung an die tatsächliche Grundstückssituation angepasst wurde. Der nördliche Teilbereich wird im Flächennutzungsplan der Stadt Beckum bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Flächen befinden sich nicht im Eigentum der Stadt Beckum und werden aktuell überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Im Gewerbeflächenkonzept für die Stadt Beckum wird die Erweiterung des Gewerbegebietes „Auf dem Tigge“ in einem kurz- (1 bis 5 Jahre) bis mittelfristigen (5 bis 10 Jahre) Zeitraum auf den in Rede stehenden Flächen empfohlen.

Laut Gewerbeflächenkonzept „sollte die Arrondierung von Flächen zur Erweiterung bestehender Gewerbegebiete grundsätzlich vor einer gänzlichen Neuerschließung stehen. Denn Ziel sollte es sein, dass sich geeignete Gewerbeflächen stadträumlich und verkehrstechnisch in das Stadtgefüge einfügen, um die vorhandene Infrastruktur zu nutzen und den Flächenverbrauch möglichst einzuschränken.“ Die liegenschaftliche Flächensicherung zur Entwicklung neuer Gewerbegebiete ist dabei eine von 4 übergeordneten Leitlinien für die zukünftige Entwicklung von Gewerbeflächen. Das Gewerbeflächenkonzept wurde am 10.07.2025 vom Rat der Stadt Beckum als informelles Planungsinstrument beschlossen (vergleiche Vorlage 2025/0191 und die Niederschrift zur Sitzung).

Die Voraussetzungen des § 25 Absatz 1 Nummer 2 BauGB für eine Vorkaufsrechtssatzung sind demnach erfüllt. Die Verwaltung schlägt daher vor, mit dem Beschluss dieser Vorkaufsrechtssatzung die rechtlichen Voraussetzungen für einen Erwerb der Flächen zu schaffen.

Anlage(n):

Entwurf der Satzung

Satzung der Stadt Beckum vom _____ über das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch für Flächen östlich und südlich des Gewerbegebietes „Auf dem Tigge“

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618), in Verbindung mit § 25 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257), hat der Rat der Stadt Beckum in seiner Sitzung am _____ folgende Satzung beschlossen:

Präambel

Die in § 2 dieser Satzung bezeichneten Flächen sind gemäß dem Gewerbeflächenkonzept für die Stadt Beckum für eine Erweiterung des Gewerbegebietes „Auf dem Tigge“ vorgesehen. Mit der Vorkaufsrechtssatzung sollen die rechtlichen Rahmenbedingungen für den Erwerb der Flächen geschaffen werden.

§ 1

Besonderes Vorkaufsrecht

Der Stadt Beckum steht zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 25 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch für den in § 2 dieser Satzung genannten Geltungsbereich ein besonderes Vorkaufsrecht zu.

§ 2

Geltungsbereich

Die Vorkaufsrechtssatzung gilt für die aus der Anlage ersichtlichen Flächen östlich und südlich des Gewerbegebietes „Auf dem Tigge“ und umfasst die Grundstücke

- Gemarkung Beckum, Flur 24, Flurstücke 162 bis 165, 392 und 421,
- Gemarkung Beckum, Flur 101, Flurstücke 50, 53, 60, 62, 64, 66 bis 68, 83, 99, 112, 120 bis 122, 145, 146, 153 und 154,
- Gemarkung Beckum, Flur 107, Flurstücke 90 bis 92, 120, 149 und 162.

§ 3

Inkrafttreten

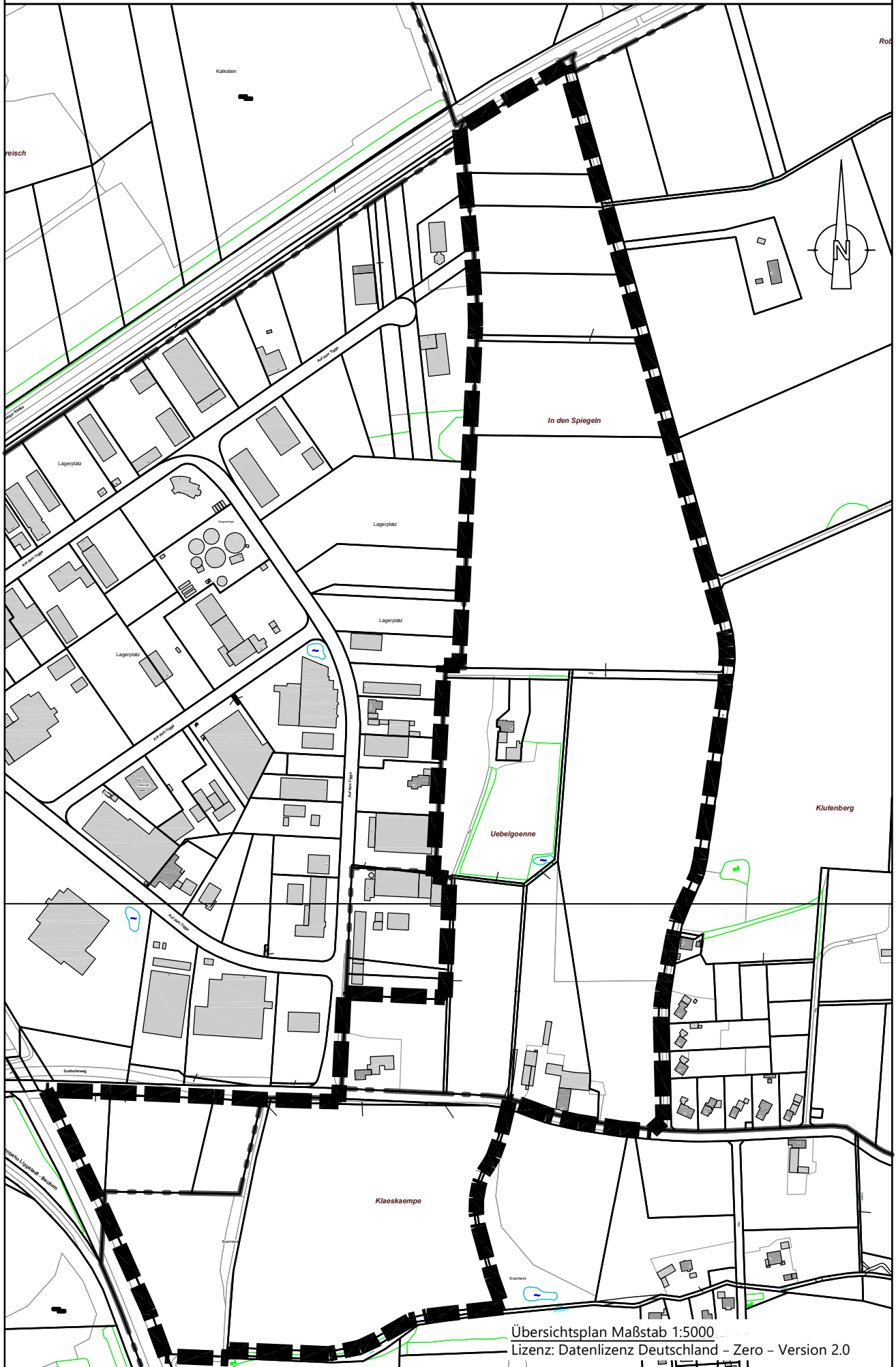
Die Satzung tritt am Tag nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

STADT BECKUM

DER BÜRGERMEISTER



Anlage zur Satzung der Stadt Beckum vom _____
über das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 Absatz 1
Nummer 2 Baugesetzbuch für Flächen östlich und südlich
des Gewerbegebietes "Auf dem Tigge"



Übersichtsplan Maßstab 1:5000

Lizenz: Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0



Arbeitsprogramm der Planungsaufgaben im Bereich Stadtentwicklung

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
16.12.2025 Kenntnisnahme

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 Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Innenstadt Beckum,
- Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Innenstadt Neubeckum,
- Dorffinnenentwicklungskonzept für den Stadtteil Roland,
- Dorffinnenentwicklungskonzept 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 Einfamilienhäuser 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.

Neben der Wohnraumschaffung und der sozialen Infrastruktur stellen die Bereiche Gewerbeflächen, Verkehr/Mobilität, Klimaschutz- und Klimaanpassung und Einzelhandel die wichtigsten Projekte im Arbeitsprogramm der Planungsaufgaben dar.

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 Beckum sind im besonderen Maße davon betroffen.

Eine Übersicht der aktuell in Bearbeitung befindlichen sowie der geplanten Projekte und Maßnahmen ist Anlage zur Vorlage beigefügt.

Für die Verwaltung sind bei der Priorisierung von Projekten im Arbeitsprogramm 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.

Im zurückliegenden Jahr wurden die folgenden Planungen ausgeführt beziehungsweise abgeschlossen:

- Gewerbeflächenkonzept,
- Smart City-Strategie,
- Planung Wohnprojekt Vorhelmer Straße/Römerstraße,
- Gestaltungskonzept Rathausvorplatz Neubeckum,
- Gestaltungskonzept Dorfplatz Vellern,
- Gestaltungskonzept Dorfplatz Roland.

Anlage(n):

Arbeitsprogramm der Planungsaufgaben im Bereich Stadtentwicklung

Projektliste Stadtentwicklung - Stand: 17.11.2025					
Nr.	Bereich	Projekt	Priorität	Ziele	Anmerkungen
1	ABGR	Entwicklungsplanung und Flächentausch Holcim	1	aktuell: Knükel	
2	ABGR	Teilabnahme Bruch Dyckerhoff Nord (städtische Flächen)	1	Endprofilierung Franzpötter/ Abnahme Kreis/Änderungsanzeige Übergang zum Baugebiet Steinbruchallee	
3	BLPL	B-Plan "An der Steinbruchallee"	1	1. BA 200 WE, Flächen überwiegend in städt. Eigentum, Festlegung Planungsabschnitte, Bauleitplanung	
4	BLPL	Entwicklung Renfertgelände / Feuerwache BE, Kita	1	B-Plan, ca. 150 WE und 4-Gruppen Kita, Flächenerwerb Stadt Beckum	
5	BLPL	Wohnbebauung Augustastraße Roland (B-Plan)	1	Aufstellung B-Plan, Erschließung in 2026/2027, ca. 21 WE	
6	BLPL	Konzepterstellung Steuerung Windenergie	1	Planungskonzept zur Steuerung/zum Ausbau der Windenergie	
7	BLPL	Entwicklung Ladenzeile Rote Erde	1	36 Wohneinheiten, geförderter Wohnungsbau (privater Vorhabenträger)	
8	BLPL	Bebauung Herzfelder Straße/Ostlandstraße	1	25 WE bei Geschosswohnungsbau, anteilig geförderter Wohnraum, Prüfung Starkregenabfluss	
9	BLPL	Änderung B-Plan 15: EGZ/Überplanung Gemeinschaftsinfrastruktur	1	B-Planänderung nach erfolgter Veräußerung	
10	BLPL	Erweiterung Drogeriemarkt Rossmann, Stadtteil Neubeckum	1	Änd. des Bebauungsplans, hohe Priorität aufgrund der Bedeutung des Geschäftes für den zentralen Versorgungsbereich	
11	STPL	Umlegung Steinbruch Nord	1	Bodenordnungsverfahren parallel zur Bauleitplanung "An der Steinbruchallee"	
12	STPL	Umsetzung Gewerbeflächenkonzept	1	Priorisierung Gewerbeflächenkonzept, Einbindung NRW.Urban prüfen	
13	STPL	Naturerlebnis Höxberg: Panoramarundweg; Entwicklungskonzept Tiergehege	1	Wanderweg mit Erlebnisstationen: Förderantrag und Umsetzung, Perspektivplanung Wildgehege	
14	STPL	Nachnutzungskonzept Bahnhofsgebäude Neubeckum	1	Konzeption Fahrradabstellanlage, Begleitung Bahnhofsretter	
15	STPL	Umgestaltung Hellbachtal	1	Erarbeitung Entwurf, dann Förderantrag (ISEK Neubeckum)	
16	STPL	Neuaufstellung ISEK Beckum; anschließend Umsetzung	1	In Erarbeitung	
17	STPL	Klimaanpassungskonzept	1	Mitwirkung/Einbringung städtebauliche Planungen	
18	STPL	Umsetzung des Fahrradstraßenkonzepts	1	(teilweise zugleich ISEK Beckum Innenstadt)	
19	STPL	Aufwertung Platz der Städtepartnerschaft und Park Villa Moll	1	Erhöhung Aufenthaltsqualität, Umsetzung gem. Förderbescheid (ISEK Neubeckum)	
20	STPL	Kommunale Wärmeplanung	1	Begleitung Konzepterstellung	
21	VPL	Radweg Lippweg	1	Liegenschaftliche Sicherung, Festlegung Trassenverlauf	
22	BLPL	Erweiterung Berief Food GmbH	2	Änderung FNP und Aufstellung B-Plan, städtebaulicher Vertrag	
23	BLPL	Nachnutzung Feuerwache Neubeckum (N41)	2	Nachnutzung städtische Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr: Aufhebung B-Plan, ca. 10 WE	
24	BLPL	Änd. B-Plan N 51 Harbergstr./Rieckstr (SO Möbelhandel) zu GE	2	Änderung des Sondergebietes zu einem Gewerbegebiet	
25	STPL	Konzept zur klima- und nutzungsgerechten Aufwertung innerstädtischer Orte	2	(ISEK Beckum Innenstadt) Projektstart nach Förderzusage	
26	STPL	Entwicklung Altstandort F+R-Wache Münsterweg	2	Flächen im Eigentum der Stadt Beckum, Potenzial für ca. 40 WE, Flächenarrondierung prüfen	
27	STPL	Umgestaltung innerstädtischer Wersegrünzug	2	Kernmaßnahme ISEK Beckum	
28	STPL	Dorfplatz Roland	2	Entwurf beschlossen, Umsetzung begleiten, Baustart 2026	
29	STPL	Entwicklung Dyckerhoffgelände	2	Priorisierung gemäß Entwurf Gewerbeflächenkonzept, Einbindung NRW.Urban prüfen	
30	STPL	Dialogprozess zur Baukultur / Aufarbeitung Erhaltungssatzung	2	(ISEK Beckum Innenstadt) Bearbeitung nach Erhalt Förderzusage ISEK	
31	STPL	Wohnbedarfsanalyse/Wohnflächenentwicklung/Baulandbeschluss	2	Wohnbedarfsanalyse evaluieren und aktualisieren; Baulandbeschluss prüfen	Abstimmung mit dem Fachbereich Jugend und Soziales
32	VPL	Verkehrsuntersuchung/-konzept Südring/Hansaring/Verkeweg	2	Begleitung der Maßnahmen	
33	BLPL	Nachnutzung Mühlenweg 33/35	3	Nachnutzung Dachdeckerbetrieb, ca. 35 Wohneinheiten, Flächen in Privateigentum	planmäßig anteilig geförderter/barrierefreier Wohnungsbau
34	BLPL	Entwicklung ehem. Mersmann-Gelände	3	Revitalisierung der Gewerbebrache	Private Projektierung
35	BLPL	Aufstellung B-Plan Östlich der Neustraße	3	EFH/Mefa-Bebauung (ca 60 WE), Flächen in Privateigentum	ggf. anteilig geförderter/barrierefreier Wohnungsbau
36	BLPL	Gewerbegebietserweiterung Auf dem Tigge	3	liegenschaftliche Sicherung erforderlich	
37	STPL	Erschließungsvertrag Gewerbeentwicklung Siechenhausweg	3	Erschließung einer privaten Gewerbefläche	
38	STPL	Dorffinnenentwicklungskonzepte Roland und Vellern	3	Evaluierung und Fortschreibung	
39	BLPL	Entwicklung Kaiser-Wilhelm-Straße (Wohnen)	4	Investorenauswahlverfahren und Bauleitplanung, ca. 30 WE	
40	BLPL	An der Wersemühle - Holtmarweg	4	Schaffung von Wohnbauland, teilweise städtische Flächen	
41	BLPL	B-Plan N2 "Pappelweg" (Aufhebung)	4	Verfahren klären	
42	BLPL	Änderung B-Plan N 66.1	4	Überplanung private Gewerbeflächen zu Wohnen	
43	BLPL	Änder. B- Plan 12 Thorwesten	4	Vorhabenbezogener Plan	
44	BLPL	Aufstellung B-Plan Grevenbrede	4	Abstimmung Erschließung mit LS, Verkehrsuntersuchung, Flächenverfügbarkeit BImA prüfen, ggf. Pendlerparken?	
45	BLPL	Gewerbegebietserweiterung Vellern	4	Flächensicherung	
46	BLPL	Aufstellung B-Plan Gerhardt-Hauptmann-Straße	4	Kleinmaßstäbliches Innenentwicklungsprojekt (Wohnen)	Nachbarzustimmung nicht geklärt
47	BLPL	Windmühlenstraße/Am Siechenbach (Baubedarf)	4	Städtebauliche Planung, Bauleitplanung, Erschließungsvertrag; Ca. 30 WE	
48	STPL	Umgestaltung Bahnhofsvorplatz NB (Qualifizierungsverfahren)	4	in Abhängigkeit mit Nachnutzung Bahnhofsgebäude	
49	STPL	Quartiersentwicklung Rote Erde	4	Nachnutzung Eichendorffschule (ca. 40 WE)	ggf. anteilig geförderter/barrierefreier Wohnungsbau
50	STPL	Umgestaltung Park + Ride Mauerstraße	4	2025-2028	
51	VPL	B475n (Ennigerloh)	4		
52	ABGR	Fremdbodenverfüllung Phoenix + Holcim	5		
53	BLPL	Aufstellung B-Plan Pannenberg	5	Anteilig städtische Flächen, weitere Flächensicherung erforderlich	
54	BLPL	Aufstellung B-Plan Pflaumenallee-West	5	Anteilig städtische Flächen, weitere Flächensicherung erforderlich	
55	BLPL	Änderung B-Plan 18	5	Ergänzung der Gewerbeflächen entlang L 586	
56	BLPL	Aufstellung B-Plan Sportplatz Neubeckum, Hellbach	5	liegenschaftliche Sicherung erforderlich	
57	BLPL	1. Änd. B-Plan 15 (Horstmann)	5	Vorstellung Eigentümer / Wegfläche Stadt	
58	BLPL	Bolzplatz südlich Heddigermarkstraße	5	Umwandlung Bolzplatz zu Geschosswohnungsbau	
59	STPL	Regionalplanaufstellung	5	Verfahrensmitwirkung	
60	STPL	Wasserversorgungskonzept	5	2028/2029	
61	STPL	Spielplatzumwandlungen	5		
62	STPL	Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept	5	Überprüfung, ob Fortführung sinnvoll. Aktuell: Smart City Konzeption	
63	STPL	Fortschreibung Einzelhandelskonzept	5	In Abhängigkeit mit rechtlichen Erfordernissen bzw. anlassbezogen	
64	VPL	Lärmaktionsplanung	5	Durchführung 5. Stufe 2027/2028	

Abkürzungen: (Themen-)Bereiche ABGR=Abgrabungsplanung; BLPL=Bauleitplanung; VPL=Verkehrsplanung; STPL=Städtebauliche Planung ; Sonstige: WE = Wohneinheiten, B-Plan: Bebauungsplan, FNP: Flächennutzungsplan, RP: Regionalplan