



Bebauungsplan Nummer N20 "Mauerstraße/Hauptstraße/Kaiser-Wilhelm-Straße" – Aufstellungs- und Offenlagebeschluss für die 1. Änderung zur Erweiterung des Rossmann-Marktes an der Hauptstraße

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
28.01.2026 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

1. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nummer N20 „Mauerstraße/Hauptstraße/Kaiser-Wilhelm-Straße“ wird gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch beschlossen. Das Verfahren wird gemäß § 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren durchgeführt.
2. Die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nummer N20 „Mauerstraße/Hauptstraße/Kaiser-Wilhelm-Straße“ wird gemäß § 3 Absatz 2 in Verbindung mit § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans, die Begründung sowie vorhandene Gutachten werden für die Dauer von mindestens 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

Kosten/Folgekosten

Es entstehen Sach- und Personalkosten, die dem laufenden Verwaltungsbetrieb zuzuordnen sind. Sämtliche Planungskosten, Bau- und Erschließungskosten sind vom Investor zu finanzieren. Auf die Vorlage 2025/0240 wird verwiesen.

Finanzierung

Es entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Erläuterungen:

Der Eigentümer der Immobilien Hauptstraße 34 und 36 im Stadtteil Neubeckum hat die Änderung des Bebauungsplans Nummer N20 „Mauerstraße/Hauptstraße/Kaiser-Wilhelm-Straße“ zur Erweiterung des bestehenden Rossmann-Marktes beantragt. Der Antrag ist der Vorlage 2025/0235 zu entnehmen.

Der Rossmann-Markt in Neubeckum beabsichtigt, seine Verkaufsfläche in den rückwärtigen Grundstücksbereich zu erweitern, um den gestiegenen betrieblichen Anforderungen weiterhin gerecht zu werden und seine langfristige Standortperspektive zu sichern.

Dabei fügt sich die geplante bauliche Erweiterung des Rossmann-Marktes sowohl in ihrer Dimension als auch in ihrer Gestaltung in die umgebende Bebauungsstruktur ein und bleibt städtebaulich verträglich. Der ruhende Verkehr wird weiterhin auf dem rückwärtigen Stellplatzbereich organisiert. Dieser Bereich soll im Zuge der Plananpassung geringfügig überarbeitet und neu strukturiert werden, um eine effizientere Nutzung der vorhandenen Flächen zu gewährleisten und die Stellplatzanordnung an die neue Gebäudesituation anzupassen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nummer N20 „Mauerstraße/Hauptstraße/Kaiser-Wilhelm-Straße“ wird erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Rossmann-Marktes im Stadtteil Neubeckum zu schaffen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nummer N20 „Mauerstraße/Hauptstraße/Kaiser-Wilhelm-Straße“ setzt ein „Kerngebiet“ (MK) fest. Zur Sicherung einer verträglichen städtebaulichen Entwicklung wird die Art der baulichen Nutzung für den Änderungsbereich als „Urbanes Gebiet“ (MU) festgesetzt. Es sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen und soziale, kulturelle, kirchliche, gesundheitliche oder sportliche Zwecke zulässig. Um mögliche Nutzungskonflikte zu vermeiden und eine städtebaulich verträgliche Entwicklung sicherzustellen, werden Nutzungen wie Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen. Der Änderungsbereich wird in 3 Urbane Gebiete (MU 1/MU 2/MU 3) unterteilt.

Die Grundflächenzahl wurde im MU 1 und MU 2 auf 0,8 reduziert, während im MU 3 eine Grundflächenzahl von 1,0 weiterhin festgesetzt bleibt. Die Reduzierung der Grundflächenzahl im MU 1 und MU 2 erfolgt im Hinblick auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die den Klimaschutz und die Klimaanpassung in den Vordergrund stellt. So sollen in dem vollständig versiegelten Block mehr Grünstrukturen und Auflockerungen integriert werden. Im Zuge dieser Maßnahme wurden auch Grünvorgaben wie das Pflanzen eines Baumes nach jedem 4. Stellplatz aufgenommen. Die weiterhin festgesetzte Grundflächenzahl von 1,0 im MU 3 bleibt bestehen, was die bestehende Struktur sichert und die Erweiterung des bestehenden Rossmann-Marktes ermöglicht. Diese Regelung entspricht der dort gewünschten höheren Dichte entlang der Hauptstraße. Um die städtebauliche Verträglichkeit auch in Bezug auf die Gebäudehöhen zu gewährleisten, wurden die maximal zulässigen Geschosshöhen an die vorhandene Bebauung angepasst. In den verschiedenen Zonen sind nun Gebäude mit 1 bis 4 Geschossen möglich.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan nicht den gesamten Gebäudebestand umfasst, soll mit der 1. Änderung der Geltungsbereich auf den gesamten betroffenen Häuserblock ausgeweitet werden, um eine umfassende Anpassung und Erweiterung der Baugrenzen zu ermöglichen. Die Baulinie entlang der Hauptstraße bleibt unverändert, da sie eine wichtige städtebauliche Raumkante ausbildet.

Für die vorhandenen Gebäude im Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung besteht zudem Bestandsschutz.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, um zu prüfen, ob durch die geplante Nutzung Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) ausgelöst werden könnten.

Das Ergebnis des Fachbeitrags zeigt, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 Nummer 1 bis 4 BNatSchG eintreten werden. Da das Plangebiet bereits stark vorbelastet ist und keine wesentlichen Habitats von geschützten Arten betroffen sind, werden durch die Änderung des Bebauungsplans keine erheblichen Auswirkungen auf geschützte Arten erwartet. Die geplanten Eingriffe erfolgen ausschließlich auf bereits versiegelten Flächen, sodass keine negativen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten sind. Weitere Details sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

Zusätzlich wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine orientierende Altlastenbewertung durchgeführt. Dies war erforderlich, da ein Teil des Änderungsbereichs früher von einer Spedition genutzt wurde, die dort eine Eigenbedarfstankstelle betrieb (ein oberirdisch aufgestellter Tank mit Zapfanlage, östlich des Gebäudes Kaiser-Wilhelm-Straße 8). Zudem befand sich an der Hauptstraße 36 eine chemische Reinigung. Im Rahmen der Untersuchung wurden Sondier- und Beprobungsarbeiten durchgeführt, um mögliche Altlasten aus früheren gewerblichen Nutzungen zu überprüfen, die mit dem Eintrag schädlicher Stoffe in den Boden verbunden sein könnten. Die Untersuchungsergebnisse zeigten, dass im Bereich des ehemaligen Dieseltankstandortes eine geringe Bodenbelastung vorliegt. Aufgrund der vollständigen Befestigung der Fläche besteht jedoch derzeit kein Risiko für die geplante Grundstücksnutzung. Eine Gefährdung des Grundwassers ist nach aktuellem Kenntnisstand ebenfalls nicht zu erwarten. Sollte der belastete Bereich im Rahmen künftiger Bauarbeiten betroffen sein, wird eine weitergehende Untersuchung durch Baggerschürfen empfohlen, um die genaue Belastung des Bodens zu überprüfen.

Zur weiteren Information und Transparenz wurde in der Plankarte unter Punkt C ein Hinweis zu „Erdarbeiten“ aufgenommen. Außerdem sind die Flurstücke 237, 238 und 281 (Flur 302, Gemarkung Beckum), auf denen sich der ehemalige Standort der Eigenbedarfstankstelle befand, in der Planzeichnung als „Altstandort“ gekennzeichnet.

Sofern der Ausschuss für Stadtentwicklung den Bebauungsplanentwurf mehrheitlich positiv bewertet, wird die Verwaltung die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nummer N20 „Mauerstraße/Hauptstraße/Kaiser-Wilhelm-Straße“ gemäß § 3 Absatz 2 in Verbindung mit § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch vorbereiten.

Der Bebauungsplanentwurf wird in der Sitzung vorgestellt.

Anlage(n):

- 1 Begründung
- 2 Planzeichnung