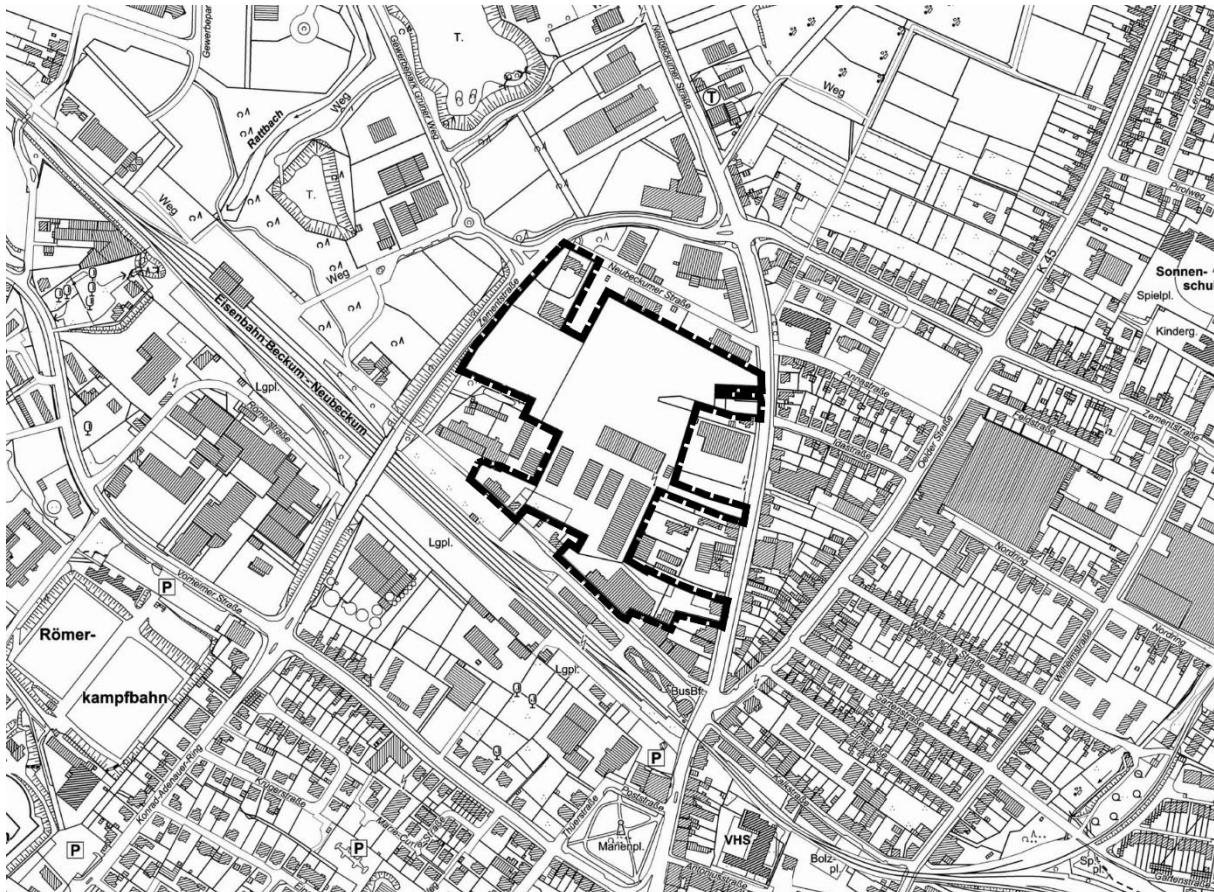




2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Neubeckumer Straße/Grüner Weg“



Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Verfahrensstand: Vorentwurf

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (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

12.01.2026

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Planung	1
2	Verfahren	3
3	Räumlicher Geltungsbereich	4
4	Situationsbeschreibung	5
4.1	Örtliche Situation	5
4.2	Planungsrechtliche Situation	5
5	Planerische Randbedingungen	6
5.1	Ziele der Raumordnung	6
5.2	Flächennutzungsplan	6
5.3	Landschaftsplan	7
6	Belange des Städtebaus / Städtebauliches Konzept	8
7	Belange der Ver- und Entsorgung	13
8	Belange der Umwelt	14
8.1	Umweltprüfung / Umweltbericht	14
8.2	Natur- und Landschaftsschutz	17
8.3	Artenschutz	18
8.4	Klimaschutz und Klimafolgenanpassung	18
9	Belange des Immissionsschutzes	19
10	Gewässerunterhaltung, Hochwasserschutz und Starkregen	20
11	Bodenschutz	22
12	Altlasten / Kampfmittel	24
13	Bergbau	25

Plangebiet: Zwischen Neubeckumer Straße, Zementstraße und Hans-Böckler-Straße

Verfahrensstand: **Vorentwurf** - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

1 Anlass und Ziele der Planung

Anlass für die Bauleitplanung ist der vordringliche Bedarf, im Stadtteil Beckum die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines zukunftsfähigen Standortes für eine neue Feuer- und Rettungswache zu schaffen und zugleich eine geordnete städtebauliche Entwicklung des umliegenden Quartiers zu ermöglichen.

Die derzeitige Feuer- und Rettungswache am bestehenden Standort entspricht nach den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie und der Fortschreibung des Brandschutzbedarfsplanes nicht mehr den heutigen und zukünftigen räumlichen, funktionalen und einsatztaktischen Anforderungen. Eine Umsetzung des erforderlichen Raum- und Flächenprogramms am bestehenden Standort ist nicht möglich, sodass ein Neubau an einem Alternativstandort erforderlich ist.

Im Rahmen einer standortbezogenen Suchraumbetrachtung wurde geprüft, welche Flächen unter Berücksichtigung der Hilfsfristen, der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Flächenverfügbarkeit sowie der städtebaulichen Rahmenbedingungen für eine neue Feuer- und Rettungswache geeignet sind. Dabei hat sich das sogenannte „Renfert-Gelände“ zwischen Neubeckumer Straße, Zementstraße und Hans-Böckler-Straße als einzig langfristig geeignete Fläche herausgestellt. Das

Areal verfügt über eine ausreichende Größe, eine gute verkehrliche Anbindung über mehrere leistungsfähige Straßenachsen sowie eine innenstadtnahe Lage, die eine angemessene Erreichbarkeit aller Stadtgebiete sicherstellt.

Das Plangebiet ist geprägt durch eine heterogene Nutzungsstruktur mit gewerblichen Nutzungen, Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben sowie individuellem Wohnen. Große Teilflächen sind untergenutzt oder brachliegend und seit dem Jahr 2015 als zu reaktivierende Brachfläche in entsprechende Entwicklungsprogramme aufgenommen. Trotz der Ausweisung als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan und der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Neubeckumer Straße/Grüner Weg“ entspricht die derzeitige planungsrechtliche Situation nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen und den funktionalen Anforderungen an den vorgesehenen Gemeinbedarfsstandort der vorgesehenen Feuer- und Rettungswache.

Ziel der Planung ist es daher, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer neuen Feuer- und Rettungswache auf einem geeigneten Teilbereich des Plangebiets zu schaffen und hierfür eine dauerhafte Standort- und Nutzungssicherheit zu gewährleisten. Gleichzeitig soll der Bebauungsplan eine städtebaulich geordnete und wirtschaftlich tragfähige Weiterentwicklung des gesamten Quartiers ermöglichen. Zu diesem Zweck hat die Stadt Beckum kürzlich für eine Entwicklung verfügbare Grundstücke erworben. Aufgrund der Lage und siedlungsstrukturellen Einbindung der Flächen in Verbindung mit dem hohen Druck auf dem Wohnungsmarkt mit einer entsprechenden Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum zielt die Planung neben der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Standort der neuen Feuer- und Rettungswache auf eine wohnbauliche Entwicklung ab.

2 Verfahren

Die Planung dient der städtebaulichen Entwicklung und Neuordnung eines überwiegend bereits bebauten bzw. gewerblich genutzten innerstädtischen Bereiches und umfasst insbesondere die Wiedernutzbarmachung und Neuordnung bislang untergenutzter und brachliegender Flächen.

Vor diesem Hintergrund besteht die Möglichkeit, den Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB zu ändern. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Maßnahmen der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB durch die städtebauliche Neuordnung und Wiedernutzbarmachung eines innenstadtnahen Bestands- und Brachflächenareals.
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO liegt nach derzeitiger Planung voraussichtlich unterhalb der in § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB genannten Schwelle von 20.000 m².
- Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura-2000-Gebiete) liegen nicht vor.

Weitere Bebauungspläne, deren Festsetzungen bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 13a BauGB in einem engen räumlichen, sachlichen oder zeitlichen Zusammenhang zu berücksichtigen wären, sind im Umfeld des Plangebiets derzeit nicht vorgesehen.

Die Änderung des Bebauungsplans soll daher auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erfolgen. Gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 1 BauGB kann hierbei in entsprechender Anwendung

des § 13 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen werden.

Ungeachtet der Möglichkeit, im beschleunigten Verfahren auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB zu verzichten, soll eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt werden. Aufgrund der städtebaulichen Bedeutung der Planung sowie der gesamtstädtischen Relevanz insbesondere im Hinblick auf die Unterbringung einer öffentlichen Gemeinbedarfsnutzung wird der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie der Stadt Beckum hat das Verfahren durch den am 12.02.2020 gefassten Aufstellungsbeschluss eingeleitet.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der gegenständlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde beim im Februar 2020 gefassten Aufstellungsbeschluss großzügig abgegrenzt und vollständig die Flächen zwischen der Zementstraße im Norden und Nordwesten, der Neubeckumer Straße im Osten sowie der Hans-Böckler-Straße im Süden. In der Zwischenzeit hat sich im Ergebnis zahlreicher Abstimmungen ergeben, dass nur ein Teil der in dem beschlossenen Geltungsbereich gelegenen Flächen eine kurz- bis mittelfristige Entwicklungsperspektive aufweisen. Eine Akquisition weiterer Grundstücksflächen zugunsten einer vollständigen städtebaulichen Entwicklung blieb ohne Erfolg. Im weiteren Verfahren wird daher der beschlossene Geltungsbereich entsprechend auf Flächen mit Umsetzungsperspektive verkleinert.

4 Situationsbeschreibung

4.1 Örtliche Situation

Das im Stadtteil Beckum gelegene Plangebiet befindet sich nördlich des Altstadtkernes der Stadt Beckum in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof/Busbahnhof südlich der Hans-Böckler-Straße. Die verkehrliche Erschließung ist über die östlich und westlich/nordwestlich entlang des Plangebietes verlaufenden Verkehrsflächen der Neubeckumer Straße (B 58) sowie der Zementstraße sichergestellt. Hierin liegt, siehe Kapitel 1, die Standortwahl für die geplante Neuerrichtung einer Feuer- und Rettungswache wesentlich begründet, da diese Verkehrsflächen eine optimale verkehrsräumliche Einbindung zur Sicherstellung erforderlicher Hilfsfristen bieten.

Der Planbereich unterliegt im Bestand einer heterogenen Nutzungsstruktur, die sich in Form gewerblicher Nutzungen, Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben, bis hin zu Wohnnutzungen erstreckt. Zudem sind nicht unerhebliche Teile der Flächen bereits freigeräumt und als Siedlungsbrache zu charakterisieren.

Der Nutzungsstruktur entsprechend stellt sich auch die bauliche Struktur heterogen dar. Während vereinzelte Wohngebäude an der Neubeckumer Straße eine Zwei- bis Dreigeschossigkeit mit einer entsprechenden baulichen Kleinteiligkeit aufweisen, weisen die Einzelhandelsnutzungen (Discounter an der Neubeckumer Straße) und die gewerblichen Nutzungen im übrigen Planbereich eine gröbere Struktur mit niedrigeren Gebäuden bzw. Hallen auf.

4.2 Planungsrechtliche Situation

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 15 „Neubeckumer Straße/Grüner Weg“ mit Rechtskraft aus dem Jahre 1981 setzt für das Plangebiet entlang der Neubeckumer Straße einen Streifen als Mischgebiet und den Rest des Plangebietes als Gewerbegebiet fest. Innerhalb des Mischgebietes sind Gebäude und bauliche Anlagen mit maximal drei Vollgeschossen bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 in geschlossener Bauweise zulässig. In den als Gewerbegebiet festgesetzten

Teilbereichen ist eine viergeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise und einer höheren Dichte, die sich in einer GRZ von maximal 0,8 planungsrechtlich ausdrückt, zulässig.

Die Zulässigkeit verschiedener Betriebsarten innerhalb des Gewerbegebietes ist mit Bezug auf die Abstandsklassen gemäß Abstandsliste definiert und für verschiedene Teilflächen verschiedene Betriebsarten aufgrund ihres Emissionsverhaltens ausgeschlossen (beispielhaft sind Kokereien, Raffinerien, Deponien zu nennen).

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. 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 daher analog zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (siehe Kapitel 4.2) überwiegend als gewerbliche Bauflächen dar. Entlang der Neubeckumer Straße erstreckt sich auch im Flächennutzungsplan die Darstellung einer gemischten Baufläche in etwa einer Bau- bzw. Grundstückstiefe. Zudem ist im Einmündungsbereich der Neubeckumer Straße mit der nach Westen in das Gebiet führenden Sackgasse mit dem gleichen Straßennamen eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann nach § 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB jedoch aufgestellt oder geändert werden, bevor der Flächennutzungsplan entsprechend geändert oder ergänzt worden ist. Daher ist der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen und die Darstellung den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes anzugleichen (voraussichtlich Darstellung von Gemeinbedarfsflächen „Feuerwehr“ und Wohnbauflächen). Eine inhaltliche Konkretisierung sowie eine zeichnerische Darstellung erfolgen im weiteren Verfahren.

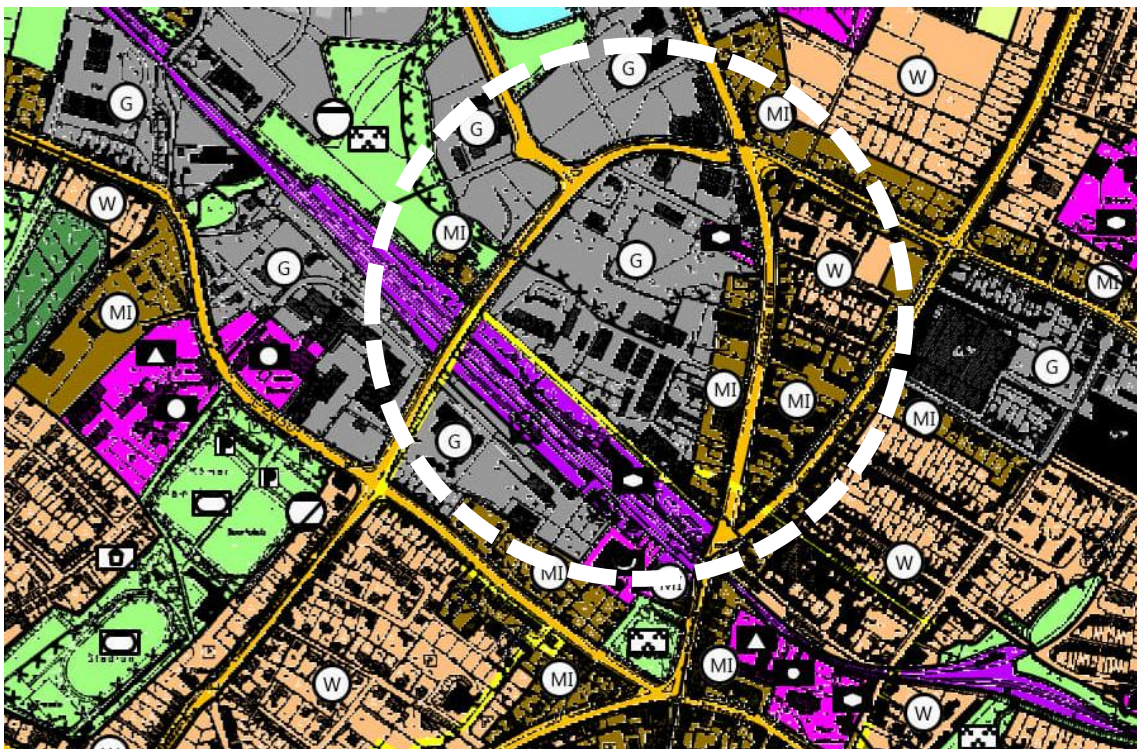


Abbildung 1: Flächennutzungsplan (01/2019) - Ausschnitt ohne Maßstab

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 / Städtebauliches Konzept

Das vorrangige Entwicklungsziel besteht, wie in Kapitel 1 dargelegt, in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Standort einer neuen Feuer- und Rettungswache. Darauf aufbauend wurde anhand eines städtebaulichen Entwurfes aufgezeigt, inwieweit eine begleitende wohnbauliche Flächenentwicklung erfolgen kann. Der nachfolgend thematisierte städtebauliche Entwurf beschränkt sich in der Darstellung auf jene Teilflächen des Geltungsbereiches, die für eine Entwicklung kurz- bis mittelfristig realistisch verfügbar sind.

Feuer- und Rettungswache

Der Standort der Feuer- und Rettungswache stellt aufgrund der Hilfsfristen und der flächenhaften Abdeckung des Stadtgebietes einen festen Bestandteil des städtebaulichen Konzepts dar. Die Wache ist im nordwestlichen Bereich des Plangebiets angeordnet. Diese Lage ermöglicht eine funktional günstige und einsatztaktisch optimierte Anordnung von Alarm-Ein- und -Ausfahrten sowohl zur Zementstraße als auch zur Neubeckumer Straße (über die vorhandene Stichstraße). Ergänzend ist eine zusätzliche interne Durchfahrtsmöglichkeit über das Quartier von der Neubeckumer Straße vorgesehen.

Die Feuer- und Rettungswache ist als T-förmiger Baukörper konzipiert, um die aufgrund angrenzender, nicht verfügbarer Grundstücke teilweise eingeschränkten Grundstückszuschnitte sinnvoll zu nutzen. Die Gebäudeform ermöglicht eine funktionale Gliederung in die Bereiche Feuerwache und Rettungswache, die in zwei Hauptbaukörpern organisiert sind. Ein gemeinsamer Haupteingang ist an der östlichen Seite des Gebäudekomplexes vorgesehen und bildet zugleich einen räumlichen Bezug zu den angrenzenden Entwicklungsflächen.

Durch die hochbauliche Anordnung ergibt sich innerhalb des Grundstücks eine klare funktionale Zonierung: Der Übungsplatz ist im nordwestlichen Bereich des Grundstücks vorgesehen, während die erforderlichen Stellplätze vorrangig im

östlichen und südöstlichen Randbereich angeordnet werden können. Hierbei ist zu untergliedern zwischen Alarmstellplätzen, die im konkreten Einsatzfall angefahren werden und unmittelbaren räumlichen Bezug zu den technischen Abläufen im Einsatzfall haben müssen und Stellplätzen für hauptamtlich beschäftigte Kräfte und Besucher. Die bauliche Höhenentwicklung sieht vor, dass die Fahrzeughallen überwiegend eingeschossig ausgeführt werden, während die Gebäudeteile mit Sozial-, Verwaltungs- und Funktionsräumen bis zu drei Geschosse erreichen.

Wohnbebauung

Die potenziell für eine wohnbauliche Entwicklung verfügbaren Teilflächen des Plangebiets werden durch den Flächenbedarf der Feuer- und Rettungswache im Nordwesten sowie durch angrenzende, kurzfristig nicht verfügbare Grundstücke begrenzt. Der vorliegende städtebauliche Entwurf zeigt, dass der konkret zur Verfügung stehende Raum dennoch geeignet ist, eine qualitative wohnbauliche Entwicklung in einer der innenstadtnahen Lage angemessenen, urbanen Dichte zu ermöglichen.

Die verkehrliche Erschließung der wohnbaulichen Teilflächen ist über die Neubeckumer Straße vorgesehen. Hier stehen drei Anknüpfungspunkte zur Verfügung, über die das Quartier an das bestehende Straßennetz angebunden werden kann. Weitere mögliche Zufahrten von Norden über den Nebenarm der Neubeckumer Straße im Bereich des bestehenden Ärztehauses sowie von Süden über die Hans-Böckler-Straße wurden geprüft, aufgrund eigentumsrechtlicher und topografischer Rahmenbedingungen jedoch verworfen. Das resultierende Erschließungssystem stellt damit eine praktikable und überschaubare Lösung dar, die eine Anbindung aller Teilbereiche gewährleistet.

Die mittlere der drei Zufahrten übernimmt eine zentrale Bedeutung. Sie dient weiterhin der Erschließung des bestehenden gewerblichen Betriebes (Normensand) und ermöglicht zugleich eine interne Erschließung der Feuer- und Rettungswache.

Städtebaulich führt diese zentrale Erschließungsachse zu einer klaren inneren Strukturierung des Quartiers in zwei räumliche Schwerpunkte auf ihrer nördlichen bzw. südlichen Seite.

Im nördlichen Bereich entsteht durch die Anordnung eines Quartiersplatzes in Verbindung mit dem dort verorteten Haupteingang der Feuer- und Rettungswache eine gemeinsame Platzsituation, die als identitätsstiftender Mittelpunkt des neuen Quartiers wirken kann. Der Platz fungiert als Übergangs- und Begegnungsraum zwischen der öffentlichen Gemeinbedarfsnutzung und den angrenzenden Wohnnutzungen und trägt zur Vernetzung der unterschiedlichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets bei. Im unmittelbaren Umfeld dieses Quartiersplatzes ist im städtebaulichen Entwurf zudem ein potenzieller Standort für eine Kindertageseinrichtung vorgesehen. Die Planung bleibt hierbei bewusst flexibel, um auf zukünftige Bedarfsentwicklungen reagieren zu können. Der Platzbereich bietet aufgrund seiner zentralen Lage, der guten fuß- und radläufigen Erreichbarkeit aus dem Quartier, der verkehrlich gut steuerbaren Erschließung sowie der Nähe zu qualitätsvollen Frei- und Aufenthaltsflächen besonders gute Voraussetzungen für eine entsprechende Nutzung.

Südlich der zentralen Erschließungsachse sind die wohnbaulichen Strukturen so angeordnet, dass gut nutzbare, überwiegend ruhige Wohnhöfe sowie wohnungsnahе Frei- und Aufenthaltsflächen entstehen. Die Baukörper sind in Block- und Zeilenstrukturen mit überwiegend drei Vollgeschossen angelegt und orientieren sich in ihrer Maßstäblichkeit an der städtebaulichen Umgebung sowie an der gewünschten urbanen Dichte. Ergänzend sind öffentliche Spiel- und Aufenthaltsflächen vorgesehen, die das Freiraumangebot des Quartiers abrunden.

Auffällig im städtebaulichen Entwurf sind bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von miteinander verbundenen Gebäudestrukturen entlang der südlichen Gebietsgrenze. Diese Ausbildung der Baukörper dient der Abschirmung der dahinterliegenden Wohnbereiche gegenüber den südlich angrenzenden

Lärmquellen und trägt zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse innerhalb des Quartiers bei. Dies soll bereits frühzeitig dokumentieren, dass in den Bereichen voraussichtlich planerisch und hochbaulich auf einwirkende Geräusche reagiert werden muss, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.

Im städtebaulichen Entwurf sind in den Randbereichen des Plangebiets vereinzelte Stellplatzanlagen dargestellt, in denen wohnungsbezogene Stellplätze grundsätzlich hergestellt und angeordnet werden können. Eine flächendeckende Integration oberirdischer Stellplätze innerhalb des Quartiers ist jedoch nicht vorgesehen, um die Qualität der Freiräume, Aufenthaltsbereiche und Wohnhöfe nicht durch ruhenden Verkehr zu beeinträchtigen. Darüber hinaus erscheint im weiteren Planverfahren eine differenzierte Betrachtung möglicher Tiefgaragenlösungen sinnvoll. Insbesondere im Hinblick auf städtebauliche Qualität, Flächeneffizienz und Nutzungskonflikte kann eine teilweise oder gemeinsame Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen eine geeignete Option darstellen.

Insgesamt verfolgt das städtebauliche Konzept das Ziel, die Feuer- und Rettungswache als prägende öffentliche Nutzung städtebaulich einzubinden und zugleich ein gut strukturiertes, verkehrlich funktionales und freiraumbezogen qualitätsvolles Wohnquartier zu entwickeln. Auf Grundlage angenommener durchschnittlicher Wohnungsgrößen von ca. 75 m² lässt sich ein Potenzial von rund 220 Wohneinheiten abschätzen.



Abbildung 2: Städtebaulicher Entwurf (DHP, 01/2026)

7 Belange der Ver- und Entsorgung

Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen in weiten Teilen baulich genutzten Bereich, der aufgrund des bestehenden Planungsrechtes in der Generalentwässerungsplanung bereits mit einer hohen städtebaulichen Dichte, jedoch nicht dem maximalen Versiegelungsgrad des Bebauungsplanes (die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt in weiten Teilen 0,8) berücksichtigt ist. In den Bereichen, die zukünftig einer Wohnnutzung zugeordnet werden sollen, ist jedoch mit einer teilweisen Entsiegelung zu rechnen. Im weiteren Verfahren ist die Entwässerungsplanung zu konkretisieren und die geplante Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung darzulegen.

Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Vorbehaltlich einer Anpassung des Versorgungsnetzes an die Entwicklungsziele kann die Trinkwasserversorgung einschließlich der Löschwasserversorgung sichergestellt werden.

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.

Abfallbeseitigung

Das Plangebiet kann auch weiterhin an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen werden. Die innere Gebieterschließung wird so dimensioniert, dass auch künftig eine Befahrbarkeit von Müllfahrzeugen in allen Teilbereichen sichergestellt sein wird.

8 Belange der Umwelt

8.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Die vorliegende Bauleitplanung erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (siehe Kapitel 2). Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren (§ 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 Änderung des Bebauungsplanes
Mensch	Das innerstädtisch gelegene Plangebiet stellt in der Bestandssituation (Gewerbe, Siedlungsbrache) keinen übergeordneten/allgemeinen Erholungsraum für den Menschen dar.	Mit der Änderung des Bebauungsplanes ist die Entwicklung der neuen Feuer- und Rettungswache sowie eines ergänzenden Wohnquartieres vorgesehen. Belange des Lärmschutzes werden <u>im weiteren Verfahren</u> auf Grundlage einer beauftragten schalltechnischen Untersuchung bewertet und auf der Grundlage die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

		im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB sichergestellt.
Pflanzen und Tiere	Die Belange des Artenschutzes werden im Rahmen einer fachgutachterlichen Artenschutzprüfung untersucht und <u>im weiteren Verfahren</u> an dieser Stelle dokumentiert.	
Naturraum und Landschaft	Das Plangebiet hat für das Schutzgut Naturraum und Landschaftsraum keine Relevanz. Es werden keine Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete oder europäischen Vogelschutzgebiete von der Planung berührt.	Eine Beeinträchtigung von Naturraum und Landschaft wird mit der Planung nicht vorbereitet.
Fläche / Boden	Bei dem Plangebiet handelt es sich um innerstädtisch gelegene Flächen, die rechtskräftig überwiegend als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und untergeordnet als Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 beplant sind. Größere unversiegelte Flächen sind lediglich dort vorhanden, wo zugunsten des neuen Standortes der Feuer- und Rettungswache bereits	Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird ein in weiten Teilen gewerblich bebauter und genutzter Bereich mit einer hohen Flächenversiegelung im Bestand einer Nachnutzung zugeführt. Eine gänzliche Neuinanspruchnahme bislang unbebauter Flächen und Böden wird von der Planung nicht vorbereitet. Zudem handelt es sich um eine aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht vor

	Rückbaumaßnahmen erfolgt sind.	dem Hintergrund der Zielsetzung, städtebauliche Entwicklungen auf Maßnahmen der Innenentwicklung zu konzentrieren, sinnvolle Entwicklung. Der Versiegelungsgrad innerstädtischer Wohnflächen wird hinter der bisherigen Festsetzung gewerblicher Nutzungen zurück bleiben und damit zu einer Entsiegelung beitragen.
Gewässer / Grundwasser	Eine besondere Relevanz des Plangebietes für die Aspekte Gewässer und Grundwasser ist nicht bekannt. Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.	Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer / Grundwasser.
Luft / Klima	Das Plangebiet weist aufgrund seiner innerstädtischen Lage und der vorhandenen baulichen Nutzung gemäß Klimaatlas NRW (LANUK NRW) überwiegend eine „weniger günstige“ bis „ungünstige“ thermische Situation auf.	Die mikroklimatische Situation innerhalb des Plangebietes wird sich gegenüber der heutigen Situation lediglich geringfügig verändern. Aufgrund der Kleinräumigkeit der Inanspruchnahme von Flächen mit einer thermischen

	Innerhalb des Plangebietes sind den inzwischen freigeräumten Flächen thermische Ausgleichsfunktionen zugeordnet, die vor allem aus dem räumlichen Zusammenhang mit den weiter westlich vorhandenen Grün- und Freiflächen resultieren.	Ausgleichsfunktion und der im Westen unmittelbar angrenzend unverändert verbleibenden thermischen Ausgleichsräume sind lediglich geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut Luft / Klima zu erwarten. Hierbei ist zu beachten, dass das Plangebiet rechtskräftig als Gewerbe- und Mischgebiet mit einer hohen Dichte beplant ist (siehe Kapitel 4.2) und damit im planungsrechtlichen Sinne keine Neuinanspruchnahme von Flächen vorbereitet wird.
Kultur- und Sachgüter	Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es keine Bau- oder Bodendenkmäler.	Keine Auswirkungen.
Insgesamt sind infolge der Planug keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		

8.2 Natur- und Landschaftsschutz

Gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt als bereits vor der planerischen Entscheidung zur Änderung des 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.

8.3 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. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind zu untersuchen. Die Belange des Artenschutzes werden im weiteren Verfahren fachgutachterlich in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag geprüft. Sofern erforderlich, werden erforderliche Vermeidungsmaßnahmen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt.

8.4 Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

Die Belange des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung werden im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Die Planung konzentriert sich auf die Innenentwicklung und die Wiedernutzung eines bereits erheblich vorgeprägten und zu großen Teilen versiegelten Gebietes. Dadurch wird eine zusätzliche Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen vermieden, was dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Reduzierung verkehrsbedingter Emissionen durch kurze Wege und gute Anbindung an die bestehende Infrastruktur dient.

Im städtebaulichen Konzept sind Freiflächen, Grün- und Aufenthaltsbereiche vorgesehen, die zur Optimierung des lokalen Mikroklimas beitragen können.

Diese Flächen unterstützen die Durchlüftung des Quartiers, wirken temperatúrausgleichend und reduzieren die sommerliche Wärmebelastung. Darüber hinaus bieten sie Potenziale für die Versickerung von Niederschlagswasser, wodurch Starkregenereignisse abgepuffert und bestehende Entwässerungssysteme entlastet werden können.

Die geplante bauliche Struktur ermöglicht zudem eine kompakte, flächeneffiziente Bauweise, welche die Grundlage für energieeffiziente Gebäude und eine ressourcenschonende Erschließung bildet. Die Anordnung der Baukörper sowie die Ausrichtung der öffentlichen Räume lassen eine gute Belichtung und Belüftung zu und schaffen zugleich die Voraussetzungen für klimaangepasste Begrünungs- und Verschattungsmaßnahmen.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, in welchem Umfang Maßnahmen zur Dach- und Fassadenbegrünung, zur Reduzierung versiegelter Flächen sowie zur Nutzung regenerativer Energien verbindlich vorgesehen oder empfohlen werden können. Auch die Belange des Regenwassermanagements (z. B. Rückhaltung, Versickerung, Nutzung) werden im weiteren Verfahren näher betrachtet.

Insgesamt trägt die Planung durch die Kombination aus Innenentwicklung, Nachnutzung bestehender Flächen, Schaffung von Freiräumen und kompakter städtebaulicher Struktur sowohl den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch der Anpassung an die Folgen des Klimawandels Rechnung.

9 Belange des Immissionsschutzes

Sowohl innerhalb des Plangebietes als auch im Umfeld des Plangebietes befinden sich städtebaulich relevante Emissionsorte, die auf das Plangebiet einwirkenden Lärm erzeugen und daher vor allem hinsichtlich der beabsichtigten wohnbaulichen Flächenentwicklung abwägungsrelevant sind. Hierbei handelt es sich zum einen um Verkehrslärm, der im Bereich der umliegenden Straßenverkehrsflächen erzeugt wird und auf das Plangebiet einwirkt, und zum anderen um sogenannten

Anlagen- bzw. Gewerbelärm, der von innerhalb und außerhalb des Plangebietes gelegenen gewerblichen Nutzungen ausgeht.

Zudem sieht die Planung mit dem geplanten Nebeneinander der neuen Feuer- und Rettungswache und der wohnbaulichen Entwicklung ein Nebeneinander potenziell konfligierender Nutzungen vor.

Zu sachgerechter Beurteilung und Abwägung der Belange des Immissionsschutzes wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die sämtliche abwägungsrelevante Schallquellen und Schallausbreitungen ermittelt und die Grundlage für im weiteren Verfahren zu treffende Abwägungen und Festsetzungen darstellen wird.

10 Gewässerunterhaltung, Hochwasserschutz und Starkregen

Belange der Gewässerunterhaltung sind in Ermangelung vorhandener Oberflächengewässer von der Planung nicht betroffen.

Die Planung berührt zudem 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. 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 im Rahmen der planerischen Abwägung der extreme Starkregen als schwerwiegenderes Ereignis zugrunde gelegt wird.

Der Starkregenhinweiskarte NRW ist zu entnehmen, dass für den Planbereich im Falle eines Starkregenereignisses stellenweise Wasserpegel prognostiziert werden. Diese betreffen sowohl die heutigen Freiflächen, die für eine Entwicklung als Standort der Feuer- und Rettungswache sowie eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen sind, als auch vereinzelt die Bestandsgrundstücke. Ein insgesamt strukturelles Problem ist nicht ersichtlich. Vielmehr handelt es sich um topografische Senken, in denen sich im Falle eines Starkregenereignisses Wasser sammeln kann. Bei der weiteren Planung und bei der Umsetzung der Planung wird darauf zu achten sein, dass ein Verlust der Retentionsräume auf den heutigen Freiflächen nicht zu einer unkontrollierten Verdrängung führt. Eine Berücksichtigung und inhaltliche Auseinandersetzung wird im Rahmen der tiefbautechnischen Planung im weiteren Verfahren erfolgen. Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke zudem 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.

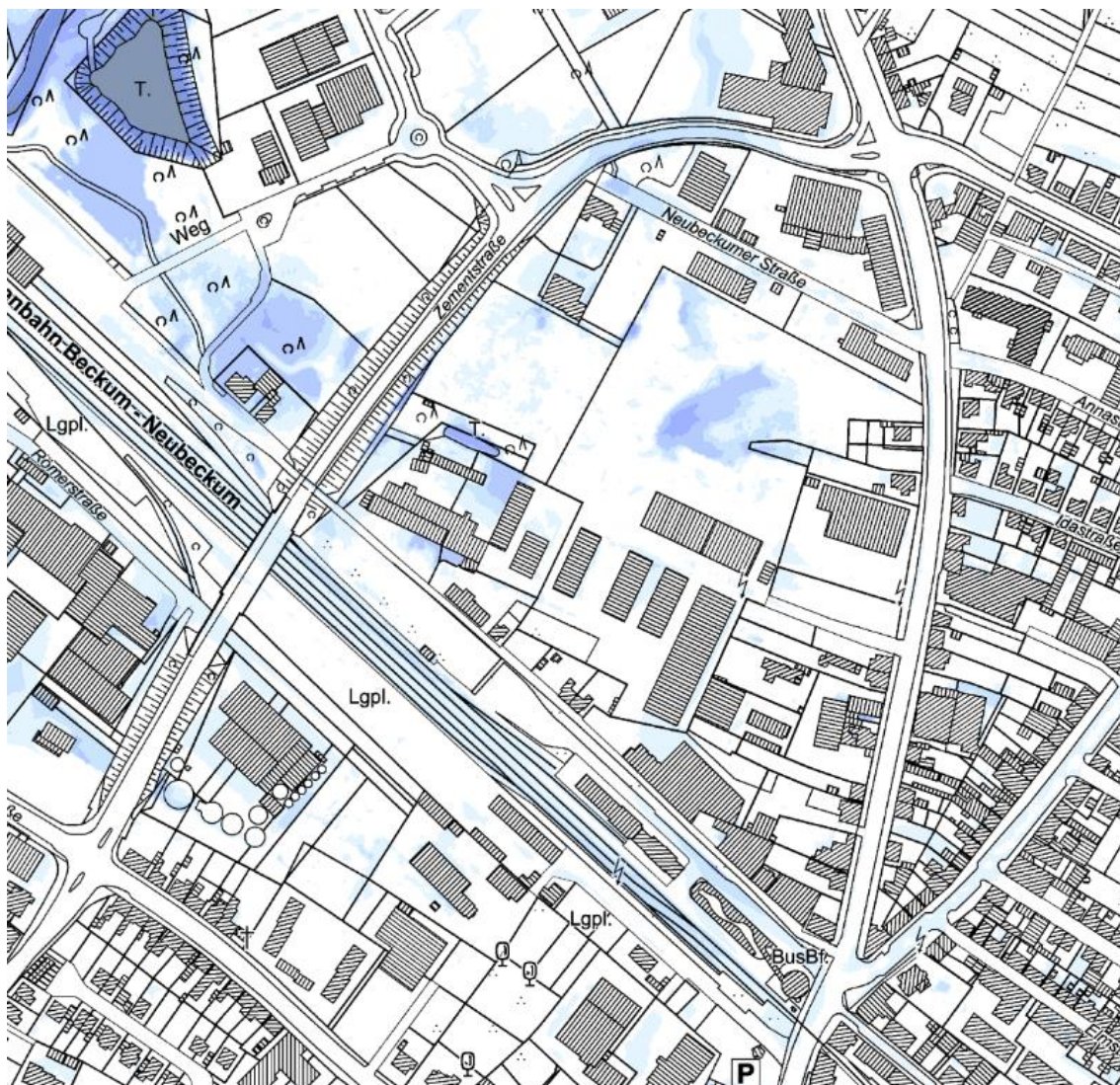


Abbildung 3: Extreme Starkregenereignisse – Darstellung betroffener Bereiche in blau, ohne Maßstab (Quelle: <https://geoportal.de>)

11 Bodenschutz

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird ein Gebiet planungsrechtlich überarbeitet, das bereits seit langem bauplanungsrechtlich gesichert und in weiten Teilen gewerblich bebaut sowie versiegelt ist. Der überwiegende Teil der im Geltungsbereich befindlichen Flächen unterliegt bereits auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 „Gewerbegebiet Neubeckumer Straße / Grüner Weg“ einer zulässigen baulichen Nutzung. Die Planung begründet damit keine erstmalige Inanspruchnahme bislang unbeeinträchtigter Böden, sondern betrifft einen städtebaulich vorgeprägten Standort.

Mit der vorliegenden Planung wird der bestehende, teilweise untergenutzte und brachliegende Flächenbestand einer geordneten Nachnutzung zugeführt. Die vorhandene hohe Versiegelung im Bestand wird im Rahmen der Neuordnung nicht grundsätzlich ausgeweitet, sondern in Teilen funktional neu organisiert und städtebaulich qualifiziert. Eine gänzliche Neuinanspruchnahme bislang unbebauter Flächen im Außenbereich wird durch die Planung nicht vorbereitet.

Die Flächeninanspruchnahme ist insbesondere deshalb gerechtfertigt, weil sie der Sicherung und Weiterentwicklung der öffentlichen Daseinsvorsorge dient. Die Errichtung einer neuen Feuer- und Rettungswache ist aus einsatztaktischen, funktionalen und stadtweiten Gründen erforderlich und stellt eine Nutzung von überragendem öffentlichen Interesse dar. Die hierfür notwendige Inanspruchnahme von Boden erfolgt an einem Standort, der bereits infrastrukturell erschlossen, verkehrlich angebunden und planungsrechtlich vorgeprägt ist.

Darüber hinaus entspricht die Planung den grundsätzlichen Zielsetzungen des Bodenschutzes, da sie sich konsequent an den Leitbildern der Innenentwicklung und der Wiedernutzbarmachung von Brach- und Konversionsflächen orientiert. Durch die Konzentration städtebaulicher Entwicklungen auf innerstädtische bzw. innenstadtnahe Flächen wird einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme in bislang unbebauten Bereichen entgegengewirkt. Insofern stellt die Planung aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht eine sinnvolle und bodenschonende Entwicklungsoption dar.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwieweit bodenbezogene Belange – etwa durch Reduzierung unnötiger Versiegelungen, die Gliederung von Bau- und Freiflächen oder die Berücksichtigung von Entsiegelungs- und Begrünungspotenzialen – zusätzlich berücksichtigt werden können.

12 Altlasten / Kampfmittel

Der Geltungsbereich war in der Vergangenheit überwiegend gewerblich genutzt und zum Teil bebaut. Im nordwestlichen Bereich befindet sich eine eingetragene Altlast (Bodendeponie). Vor diesem Hintergrund wird im weiteren Verfahren geprüft, ob und in welchem Umfang bodenbezogene Untersuchungen erforderlich sind. Ein verfahrensbegleitendes Bodenmanagement wurde bereits vorbereitet.

Hinsichtlich möglicher Kampfmittel erfolgt im weiteren Verfahren eine Überprüfung. In den Bebauungsplan wird 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.

13 **Bergbau**

Eine möglicherweise relevante Beeinflussung der im Plangebiet gelegenen Flächen durch die Zementindustrie ist zu prüfen.

Beckum, im Januar 2026

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB

Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

Telefon 05205-72980

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

www.dhp-sennestadt.de

unter fachlicher Begleitung der

Stadt Beckum,

Fachdienst Stadtplanung und Wirtschaftsförderung.