



Niederschrift

Gremium: Ausschuss für Stadtentwicklung

Datum: Mittwoch, 28.01.2026

Beginn: 17:30 Uhr

Ende: 18:57 Uhr

Ort: Mensa der Rosa Parks Gesamtschule, Turmstraße 11, 59269 Beckum

Hinweis: Die Niederschrift ist für die Öffentlichkeit auf den öffentlichen Teil der Sitzung beschränkt.

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

- 1 Bestellung einer Schriftführung
- 2 Anfragen von Einwohnerinnen und Einwohnern
- 3 Bericht der Verwaltung
- 4 Bericht über offene Anträge und Anfragen der Fraktionen sowie über offene Anregungen und Beschwerden gemäß § 24 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
Vorlage: 2026/0017
- 5 2. Änderung des Bebauungsplans Nummer 15 "Neubeckumer Straße/Grüner Weg" – Beschluss über die städtebauliche Konzeption, Beschluss über die frühzeitige Beteiligung, Aufstellungsbeschluss über die Aufhebung des Bebauungsplans Nummer 15 für den Änderungsbereich
Vorlage: 2026/0020
- 6 Bebauungsplan Nummer N20 "Mauerstraße/Hauptstraße/Kaiser-Wilhelm-Straße" – Aufstellungs- und Offenlagebeschluss für die 1. Änderung zur Erweiterung des Rossmann-Marktes an der Hauptstraße
Vorlage: 2026/0008
- 7 Beratung des Haushaltsplanes 2026 für den Bereich Stadtentwicklung
Beratung des Haushaltsplanes 2026 für den Bereich Stadtentwicklung – Bahnhofsgebäude Neubeckum: weitere Handlungsoption prüfen-entwickeln – Antrag der FWG-Fraktion vom 03.06.2025
Vorlage: 2025/0424/1

Beratung des Haushaltsplanes 2026 für den Bereich Stadtentwicklung – Prüfung zur Einrichtung einer Radstation am Bahnhof Neubeckum – Antrag der CDU-Fraktion vom 20.08.2025
Vorlage: 2025/0424/2

Beratung des Haushaltsplanes 2026 für den Bereich Stadtentwicklung
Vorlage: 2025/0424
- 8 Anfragen von Ausschussmitgliedern

Nicht öffentlicher Teil:

- 1 Bericht der Verwaltung
- 2 Anfragen von Ausschussmitgliedern

Anwesenheitsliste

Anwesend

Vorsitz

Christoph Tentrup-Beckstedde

CDU-Fraktion

Dieter Beelmann

Torsten Schindel

Isabel Schröder

Vertretung für Herrn Rudolf Goriss

Aydin Ustaoglu

Vertretung für Herrn Lennart Klein

Christian Weber

CDU-Fraktion – Sachkundige Bürgerinnen und Bürger

Christopher Wiesmann

SPD-Fraktion

Sven Altgott

Andreas Focke

Dr. Rudolf Grothues

Heinz-Roman Sengen

SPD-Fraktion – Sachkundige Bürgerinnen und Bürger

Ramona Behrendt

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Nadhira de Silva

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen – Sachkundige Bürgerinnen und Bürger

Angelika Janning

Vertretung für Frau Ingeborg Seliger

FWG-Fraktion

Elisabeth Eickmeier

FWG-Fraktion – Sachkundige Bürgerinnen und Bürger

Matthias Plote

FDP-Fraktion – Sachkundige Bürgerinnen und Bürger

Björn Höttler

Fraktion Die Linke – Sachkundige Bürgerinnen und Bürger

Ludger Winkelkemper

Verwaltung

Thomas Wulf

Daniel Pachal

Johannes Waldmüller

Söhnke Wilbrand

Nicht anwesend

CDU-Fraktion

Rudolf Goriss

CDU-Fraktion – Sachkundige Bürgerinnen und Bürger

Lennart Klein

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen – Sachkundige Bürgerinnen und Bürger

Ingeborg Seliger

Protokoll

Herr Tentrup-Beckstedde eröffnet die Sitzung und stellt die form- und fristgerechte Einladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Einwendungen hiergegen werden nicht erhoben.

Öffentlicher Teil:

1 Bestellung einer Schriftführung

Keine Bestellung notwendig.

2 Anfragen von Einwohnerinnen und Einwohnern

Es werden keine Anfragen gestellt.

3 Bericht der Verwaltung

Prüfauftrag zur Entwicklung von Gewerbeflächen mit dem Instrument des Erbbaurechts

In der vorherigen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung wurde die Verwaltung vom Ausschussvorsitzenden gebeten, die Anwendung des Instruments von Erbbaurechten im Zusammenhang mit der Entwicklung neuer Gewerbeflächen zu prüfen. Die Verwaltung hat diese Fragestellung geprüft und kommt zu folgender Einschätzung:

Für die Erstellung eines Gewerbegebietes ist es erforderlich, öffentliche Infrastruktur zu schaffen. Das Erbbaurecht zielt darauf ab, Flächen nur vorübergehend für einen Zweck zur Verfügung zu stellen. Nach Ablauf des Erbbaurechtes kommt es zum sogenannten Heimfall. Im Heimfall erlischt das Erbbaurecht und die Flächen fallen an die Eigentümerin/den Eigentümer zurück. Hier gibt es 2 Möglichkeiten – die Fläche kann bebaut oder frei von Aufbauten zurückfallen. Bleibt die Fläche bebaut, erwirbt eine private Person das Eigentum an allen Anlagen und der Infrastruktur (Kanal, Straßen, Wege, Grünzüge). Wird die Fläche frei von Aufbauten zurückgegeben, ist die Fläche vollständig zurück zu bauen. Die Kosten trägt die Stadt. In beiden Fällen wurden Mittel für die Erstellung von notwendiger Infrastruktur investiert, ohne einen dauerhaften Nutzen dadurch zu erzielen. Schon vor diesem Hintergrund erscheint eine Flächenverfügbarkeit „auf Zeit“ nicht zweckmäßig. Die Stadt würde das volle finanzielle Risiko tragen, selbst aber nur zeitweise durch Gewerbesteuer-einnahmen, Arbeitsplätze und ähnliches profitieren. Eine Absicherung für die dauerhafte Ansiedlung läge so nicht in der Hand der Kommune, sondern in den Händen der Privatperson, die das Erbbaurecht verlängert oder aber nicht verlängert. Auch rechtlich ist die Weitergabe von Erbbaurechten nicht ohne Weiters umsetzbar. Wird die Stadt 1. Erbbaurechtsnehmerin der Gewerbeflächen, ist eine Weitergabe des Erbbaurechtes nur eingeschränkt möglich. Bei der vorgesehenen Weitergabe verliert die Stadt sodann das Erbbaurecht und hat keinen Einfluss mehr auf jegliche Weitergaben oder Bebauung. Die Regelung des Erbbaurechts obliegt dann den Privaten untereinander. Ebenso hat die Stadt keinen Einfluss auf die Vergabe der Erbbaurechte, wenn eine direkte Vergabe von erbbaurechtsgebender Person an einen Dritten erfolgt. Untererbbaurechtsverträge, in denen die Stadt das Erbbaurecht behält und durch einen privatrechtlichen Untervertrag an einen Dritten weitergibt, sind rechtlich hochkomplex und risikobehaftet.

Ob eine solche Konstellation für die Kommune überhaupt rechtlich möglich wäre, ist fraglich. Es entsteht eine rechtliche Abhängigkeit zwischen den beiden Erbbau-rechtsnehmenden. Insgesamt ist das Konstrukt „Gewerbegebiet auf einer Erbbau-rechtsfläche“ wirtschaftlich und rechtlich nicht zu empfehlen.

Änderungsanzeige zum Transport von Kalkmergel aus dem Steinbruchkomplex Kollenbach der Firma Holcim WestZement in das Zementwerk der Firma Dyckerhoff

In den Jahren 2022 bis 2024 wurden von der Holcim WestZement kalkärmere Vorhelmer Schichten aus dem benachbarten Steinbruch Beckum-Nord der Firma Dyckerhoff abgebaut und zur Zementproduktion in das Werk der Dyckerhoff in Lengerich transportiert. Im Zuge der Testphase wurden bereits einmal rund 50 000 Tonnen und einmal rund 150 000 Tonnen des Materials aus den Vorhelmer Schichten nach Lengerich transportiert. Die Stadt Beckum wurde hierbei bereits beteiligt. Vor dem Hintergrund positiver Testergebnisse beantragt die Holcim WestZement nun im Rahmen einer Änderungsanzeige, das Vorhelmer Material aus dem genehmigten Abbaubereich im Steinbruchkomplex Kollenbach in Beckum dauerhaft für den Transport zur Verfügung zu stellen. Geplant ist, jährlich zwischen 200 000 und 350 000 Tonnen Kalkmergel der Vorhelmer Schichten mit bis zu 17 Lkw der Firma Dyckerhoff in 3 Umläufen pro Werktag zunächst ausschließlich zum Zementwerk der Dyckerhoff in Lengerich zu liefern. Die Gesamtmenge an Vorhelmer Material ist auf insgesamt 7 Millionen Tonnen und eine Laufzeit von maximal 20 Jahren limitiert. Die Holcim WestZement überlässt den Kalkmergel auf eigener Fläche der Firma Dyckerhoff. Diese transportiert den Kalkmergel über die vorhandene Werksstraße der Holcim WestZement und der Firma Dyckerhoff unter Nutzung der Reifenwaschanlage im Steinbruch Beckum-Nord und der Ausfahrt der Straße Grevenbreite über eine festgelegte Route ausschließlich auf Bundes- und Landstraßen in das Zementwerk der Firma Dyckerhoff nach Lengerich. Mit einer Änderungsanzeige vom 28.08.2025, zuletzt aktualisiert am 06.10.2025, legte die Holcim WestZement die für die Beurteilung erforderliche Antragsunterlagen vor. Der Kreis Warendorf hat die Stadt Beckum mit Schreiben vom 14.10.2025 zur Stellungnahme bis zum 10.11.2025 aufgefordert. Da innerhalb der Probephase keine Konfliktpunkte bekannt wurden, äußerte die Verwaltung ihre Zustimmung zur Verlängerung beziehungsweise Erweiterung der Maßnahme. Mit dem Planänderungsbeschluss zur Änderungsanzeige vom 13.11.2025 und einer Teilrücknahme zum Planänderungsbeschluss vom 11.12.2025 wurde die Stadt über die Genehmigung durch den Kreis Warendorf informiert.

Planungsbeginn Umsetzung ISEK Neubeckum Maßnahmen – Aufwertung Platz der Städtepartnerschaft und Park Villa Moll

Im Rahmen der Umsetzung der Maßnahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts Neubeckum (ISEK Neubeckum) wird mit der Planung für die Aufwertung des Platzes der Städtepartnerschaft und des Parks Villa Moll begonnen. Ende 2025 wurde das Landschaftsarchitekturbüro „plant Landschaftsarchitektur“ mit der Erarbeitung einer freiraumplanerischen Konzeption für den Platz der Städtepartnerschaft und des Parks Villa Moll beauftragt. Der Auftakttermin zwischen Stadt und Landschaftsarchitektin fand im Januar 2026 statt.

Derzeit befindet sich die Landschaftsarchitektin in der Bearbeitungsphase und erstellt für beide Grünflächen Entwurfsvarianten, die der Bürgerschaft planmäßig am Tag der Städtebauförderung am 09.05.2026 im Rahmen einer Beteiligung vor Ort vorgestellt werden sollen.

4 Bericht über offene Anträge und Anfragen der Fraktionen sowie über offene Anregungen und Beschwerden gemäß § 24 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

Vorlage: 2026/0017

Abstimmungsergebnis:

zur Kenntnis genommen

5 2. Änderung des Bebauungsplans Nummer 15 "Neubeckumer Straße/ Grüner Weg" – Beschluss über die städtebauliche Konzeption, Beschluss über die frühzeitige Beteiligung, Aufstellungsbeschluss über die Aufhebung des Bebauungsplans Nummer 15 für den Änderungsbereich

Vorlage: 2026/0020

Herr Wilbrand führt zu der Entwicklung des Projektes anhand einer Präsentation ein (siehe Anlage 1 zur Niederschrift).

Herr Lompa vom Büro Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbH führt fort und erläutert die Flächenkulisse, die qualitative Wohnbauentwicklung sowie den Stand zu den aktuellen Planungen der Stellplätze im Quartier.

Frau Eickmeier befürwortet für ihre Fraktion die Planung, hat aber zur Lage des Spielplatzes eine Rückfrage.

Auch Frau de Silva befürwortet die Planung grundsätzlich, stellt aber ebenfalls Fragen zur Leistungsfähigkeit der Zufahrten und zum Stellplatzkonzept.

Herr Lompa erläutert, dass das Stellplatz-Konzept erst in der Ausführungsplanung finalisiert werde und zurzeit Platzhalter vorgesehen seien. Verkehre, auch zu anliegenden Firmen, seien berücksichtigt. Bisher gebe es nach Daten der Verkehrsplaner keine Probleme. Insbesondere werden die 3 Zufahrten auf die Neubeckumer Straße von den Verkehrsplanern befürwortet. Voraussichtlich seien deswegen auch keine baulichen Eingriffe in die Neubeckumer Straße notwendig.

Herr Winkelkemper erfragt, ob nicht Flächen von der Feuerwehr zugunsten der Kita reduziert werden könnte.

Herr Lompa teilte mit, dass die Mindestflächenbedarfe der Feuerwehr gesetzt seien. Zudem sei die mögliche Fläche der Kita im Vergleich zu anderen Einrichtungen dieser Art nicht klein.

Es wird weitere Zustimmung zur Planung signalisiert.

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

1. Die aus Anlage 1 zur Vorlage ersichtliche städtebauliche Konzeption für das ehemalige „Renfert-Areal“ wird als Grundlage für die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nummer 15 „Neubeckumer Straße/Gründer Weg“ beschlossen.

2. Eine freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB wird auf der Grundlage der städtebaulichen Konzeption (Anlage 1 zur Vorlage) für den Änderungsbereich nach Anlage 3 zur Vorlage beschlossen.
3. Für den Änderungsbereich gemäß Anlage 3 zur Vorlage wird die Aufhebung des bisherigen Bebauungsplans Nummer 15 „Neubeckumer Straße/Grüner Weg“ beschlossen (Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB).

Kosten/Folgekosten

Es entstehen Sach- und Personalkosten, die dem laufenden Verwaltungsbetrieb zuzuordnen sind. Im Verfahren kann der Bedarf zusätzlicher Fachgutachten entstehen.

Finanzierung

Es entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Abstimmungsergebnis:

ungeändert beschlossen Ja 18 Nein 0 Enthaltung 0

6 Bebauungsplan Nummer N20 "Mauerstraße/Hauptstraße/Kaiser-Wilhelm-Straße" – Aufstellungs- und Offenlagebeschluss für die 1. Änderung zur Erweiterung des Rossmann-Marktes an der Hauptstraße Vorlage: 2026/0008

Frau Rehrmann vom Büro Hempel+Tacke GmbH stellt das Projekt anhand einer Präsentation (siehe Anlage 2 zur Niederschrift) vor.

Die Ausschussmitglieder signalisieren ihre Zustimmung.

Frau Eickmeier erfragt, ob wegen der Erweiterung weitere öffentliche Parkflächen in Neubeckum geplant seien und ob die Verwaltung ein Parkraumkonzept für den Stadtteil erarbeitet habe.

Herr Waldmüller erklärt, dass gemäß dem Verkehrsentwicklungsplan keine weiteren öffentlichen Parkplätze in Neubeckum vorgesehen seien. Er ergänzt jedoch, dass weiterhin ein Bedarf für eine Erweiterung der Park+Ride-Anlage an der Mauerstraße gesehen werde.

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.

Abstimmungsergebnis:

ungeändert beschlossen Ja 18 Nein 0 Enthaltung 0

7 Beratung des Haushaltsplanes 2026 für den Bereich Stadtentwicklung

**Beratung des Haushaltsplanes 2026 für den Bereich Stadtentwicklung –
Bahnhofsgebäude Neubeckum: weitere Handlungsoption prüfen-entwickeln –
Antrag der FWG-Fraktion vom 03.06.2025**

Vorlage: 2025/0424/1

Frau Eickmeier verliest eine neue Ausarbeitung des Antrags.

Herr Dr. Grothues äußert seinen Unmut über die Vorgehensweise, dass am ursprünglich vorgelegten und in den Fraktionen beratenen Antrag nun kurzfristig Änderungen vorgenommen werden sollen.

Nach Diskussion und kurzer Unterbrechung der Sitzung zieht Frau Eickmeier für die FWG-Fraktion den Antrag zurück und sagt eine erneute Einbringung der geänderten Form zu einer der kommenden Sitzungen zu.

Abstimmungsergebnis:

zurückgestellt

**Beratung des Haushaltsplanes 2026 für den Bereich Stadtentwicklung –
Prüfung zur Einrichtung einer Radstation am Bahnhof Neubeckum – Antrag der
CDU-Fraktion vom 20.08.2025**

Vorlage: 2025/0424/2

Herr Weber bittet darum, den Antrag der CDU-Fraktion zurückzustellen, bis die Fraktion erneut auf die Verwaltung zukomme. Er bittet darum, für die Zeit der Rückstellung die Planungen einer Rad- oder Mobilstation nicht fortzusetzen.

Abstimmungsergebnis:

zurückgestellt

Beratung des Haushaltsplanes 2026 für den Bereich Stadtentwicklung

Vorlage: 2025/0424

Herr Waldmüller verweist auf die in der Änderungsliste eingebrachte Machbarkeitsstudie zur Gewerbeentwicklung Daimlerring.

Herr Tentrup-Beckstedde geht Produkt für Produkt des Ausschusses durch.

Es gibt zu keinem Produkt Diskussionsbedarf der Ausschussmitglieder.

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

Dem Rat der Stadt Beckum wird empfohlen, die Haushaltsansätze 2026 der Produkte 090101 – Maßnahmen der Raumplanung und Entwicklung –, 090102 – Umlegungsmaßnahmen –, 100101 – Aufgaben der Bauordnung und -aufsicht – und 150501 – Förderung von Tourismus und Fremdenverkehr – zu beschließen.

Kosten/Folgekosten

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

Finanzierung

Es entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Abstimmungsergebnis:

ungeändert beschlossen Ja 8 Nein 0 Enthaltung 10

	Gesamt	CDU	SPD	Grüne	FWG	FDP	Linke
Ja	8		5	2			1
Nein							
Enthaltung	10	7			2	1	
Gesamt	18	7	5	2	2	1	1

8 Anfragen von Ausschussmitgliedern

Es werden keine Anfragen gestellt.

Für die Richtigkeit:

Beckum, den 04.02.2026

gezeichnet

Christoph Tentrup-Beckstedde

Vorsitz

Beckum, den 04.02.2026

gezeichnet

Daniel Pachal

Schriftführung