



Bebauungsplan Nummer N20 "Mauerstraße / Hauptstraße / Kaiser-Wilhelm-Straße", 1. Änderung – 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
30.06.2026 Beratung

Rat der Stadt Beckum
09.07.2026 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

1 Anregungen gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Es sind keine Anregungen gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit vom 02.02.2026 bis 04.03.2026 eingegangen.

2 Anregungen gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Die aus Anlage 1 zur Vorlage ersichtlichen Anregungen gemäß § 4 Absatz 2 BauGB der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung vom 02.02.2026 bis 04.03.2026 werden zur Kenntnis genommen. Eine grundlegende Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

2.1 Stellungnahme Bezirksregierung Münster: Dezernat 32 (Regionalentwicklung) vom 17.02.2026

Der Anregung im Kapitel 8.3 „Gewässer und Hochwasserschutz“ der Begründung eine Ergänzung zur Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des länderübergreifenden Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz (BRPH) aufzunehmen wurde gefolgt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

2.2 Stellungnahme Industrie- und Handelskammer Nord-Westfalen zu Münster vom 10.02.2026

Der Anregung Wohnnutzung in den Erdgeschosslagen im Urbanen Gebiet MU 3 nicht ausnahmsweise zuzulassen, um eine belebte Erdgeschosszone entlang der straßenseitigen Lagen, hier entlang der Hauptstraße als Teil des zentralen Versorgungsbereichs, langfristig zu sichern, wurde nicht gefolgt. Das MU 3 liegt am Rand des zentralen Versorgungsbereichs, sodass hier keine zwingende Notwendigkeit für eine durchgängig publikumswirksame Erdgeschossnutzung besteht.

Vor diesem Hintergrund wurde die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Erdgeschoss beibehalten, um eine ausreichende Flexibilität in der Gebietsentwicklung zu sichern.

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

2.3 Stellungnahme Kreis Warendorf – Der Landrat, Amt für Planung und Naturschutz vom 02.03.2026

Der Anregung eine Erläuterung bezüglich des Quartierpotenzials für Fledermäuse im Abbruch vorgesehenen Gebäude im Artenschutzgutachten zu ergänzen wurde gefolgt. Das Artenschutzgutachten wurde dahingehend ergänzt, dass das potenzielle Quartiersangebot sowie die geringe Quartierseignung des Umfeldes näher erläutert werden. Demnach ist eine Quartiersnutzung durch Fledermäuse nicht zu erwarten, sodass eine Betroffenheit von Fledermäusen ausgeschlossen werden kann.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Der Anregung die Bauzeitenregelung (Abbruch November/Februar) auf Anfang/Mitte Oktober zu beschränken und eine fachgutachterliche Kontrolle beim Gebäudeabbruch außerhalb dieser Zeit durchzuführen wurde nicht gefolgt, da eine Quartiernutzung durch Fledermäuse nicht zu erwarten ist.

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

2.4 Stellungnahme Landesbetrieb Straßenbau NRW (Regionalniederlassung Münsterland, Hauptstelle Coesfeld) vom 18.02.2026

Der Anregung die Hinweise zu „Blendwirkung und Verkehrssicherheit“, „Lärmschutz“ sowie „Zufahrten und Verkehrsführung“ in den Bebauungsplan aufzunehmen wurde gefolgt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

3 Satzungsbeschluss

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nummer N20 „Mauerstraße/Hauptstraße/Kaiser-Wilhelm-Straße“, 1. Änderung wird für den in der Planzeichnung dargestellten Bereich gemäß §§ 2 und 10 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

Die Begründung wird beschlossen.

Das Verfahren wurde gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren kann auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB verzichtet werden.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurde abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

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 Beschlussvorlage 2025/0240 (1. Änderung des Bebauungsplanes Nummer N20 „Mauerstraße/Hauptstraße/Kaiser-Wilhelm-Straße“ – Beauftragung zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrags) 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 mit Schreiben vom 11.07.2025 die Änderung des Bebauungsplanes Nummer N20 „Mauerstraße/Hauptstraße/Kaiser-Wilhelm-Straße“ zur Erweiterung des bestehenden Rossmann-Marktes beantragt. In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 02.09.2025 wurde eine positive Begleitung des Projektes beschlossen (siehe Beschlussvorlage 2025/0235 und Niederschrift zur Sitzung).

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 beabsichtigte Markterweiterung ist mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht vereinbar, da im rückwärtigen Bereich keine überbaubare Grundstücksfläche und dort in Teilen auch eine nicht (mehr) erforderliche Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt ist.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nummer N20 „Mauerstraße/Hauptstraße/Kaiser-Wilhelm-Straße“ ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Rossmann-Marktes im Stadtteil Neubeckum zu schaffen. Da ein solches Vorhaben auch städtebauliche Auswirkungen auf den gesamten Block haben kann, wurde entschieden, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den gesamten Häuserblock auszuweiten, um im Sinne des § 1 Absatz 3 BauGB eine städtebauliche Ordnung sicherzustellen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat anschließend in seiner Sitzung am 28.01.2026 die Aufstellung und Offenlegung des Bebauungsplanes Nummer N20 „Mauerstraße/Hauptstraße/Kaiser-Wilhelm-Straße“, 1. Änderung beschlossen (siehe Vorlage 2026/0008 und Niederschrift zur Sitzung).

Der Bebauungsplan Nummer N20 „Mauerstraße/Hauptstraße/Kaiser-Wilhelm-Straße“, 1. Änderung kann gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da die Grundfläche unter 20.000 Quadratmeter liegt und kein Vorhaben begründet, dass eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Im beschleunigten Verfahren kann auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB verzichtet werden.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, kann ebenfalls abgesehen werden. Der § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Die Planunterlagen haben gemäß § 3 Absatz 2 BauGB vom 02.02.2026 bis zum 04.03.2026 öffentlich ausgelegen. Seitens der Öffentlichkeit sind keine Einwände oder Anregungen eingegangen. Parallel erfolgte gemäß § 4 Absatz 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die Stellungnahmen sowie der Abwägungsvorschlag der Verwaltung sind als Anlage 1 zur Vorlage beigefügt. Die abwägungsrelevanten Stellungnahmen sind zusätzlich in der Sachentscheidung dargelegt.

Nach der Offenlage sind Hinweise sowie redaktionelle Ergänzungen in die Planunterlagen aufgenommen worden. Die erfolgten Änderungen sind in den Anlagen 3 und 5 zur Vorlage entsprechend kenntlich gemacht.

Zudem wurde die Grundflächenzahl (GRZ) im Urbanen Gebiet MU 2 von 0,8 auf 1,0 geändert, was aus Sicht der Verwaltung keine Änderung des Grundzugs der Planung darstellt. Bereits im Bestand ist auf den betreffenden Flächen faktisch eine GRZ von 1,0 vorhanden. Durch die Anpassung wird somit lediglich der bestehende Versiegelungsgrad planungsrechtlich nachvollzogen; eine zusätzliche Versiegelung oder Intensivierung der Flächennutzung erfolgt nicht. Zudem wird die bauliche Entwicklung weiterhin durch die Festsetzung auf ein Vollgeschoss begrenzt. Eine Ausweitung der Bebauung in die Höhe ist somit ausgeschlossen, sodass sich hinsichtlich der städtebaulichen Wirkung keine wesentliche Veränderung ergibt. Für das unmittelbar angrenzende Flurstück 75 ergeben sich ebenfalls keine nachteiligen Auswirkungen. Bereits nach bisherigem Planungsrecht ist dort eine GRZ von 1,0 zulässig. Im Bestand befindet sich eine eingeschossige Bebauung, die lediglich durch einen Neubau ersetzt wird. Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus Maßnahmen zur Verbesserung der ökologischen Situation, insbesondere Festsetzungen zu Gründächern sowie zur Begrünung von Stellplatzanlagen. Vor dem Hintergrund, dass die Fläche bereits vollständig versiegelt ist, sind aus Sicht des Klimaschutzes und der Klimaanpassung keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Vielmehr ist durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen von einer Verbesserung der Situation auszugehen. Aufgrund der erforderlichen Anpassung der GRZ wurde eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Absatz 3 Satz 4 BauGB durchgeführt. Der unmittelbar betroffene Eigentümer des Flurstücks 237 brachte im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung keine Einwände oder Bedenken ein. Die Erhöhung der GRZ von 0,8 auf 1,0 im MU 2 ist somit städtebaulich vertretbar und berührt aus den genannten Gründen nicht den Grundzug der Planung.

Der Bebauungsplan Nummer N20 „Mauerstraße/Hauptstraße/Kaiser-Wilhelm-Straße“, 1. Änderung kann als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen werden.

Anlage(n):

- 1 Abwägungstabelle zur Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange
- 2 Begründung
- 3 Begründung (blaue Kennzeichnung)
- 4 Planzeichnung
- 5 Planzeichnung (blaue Kennzeichnung)