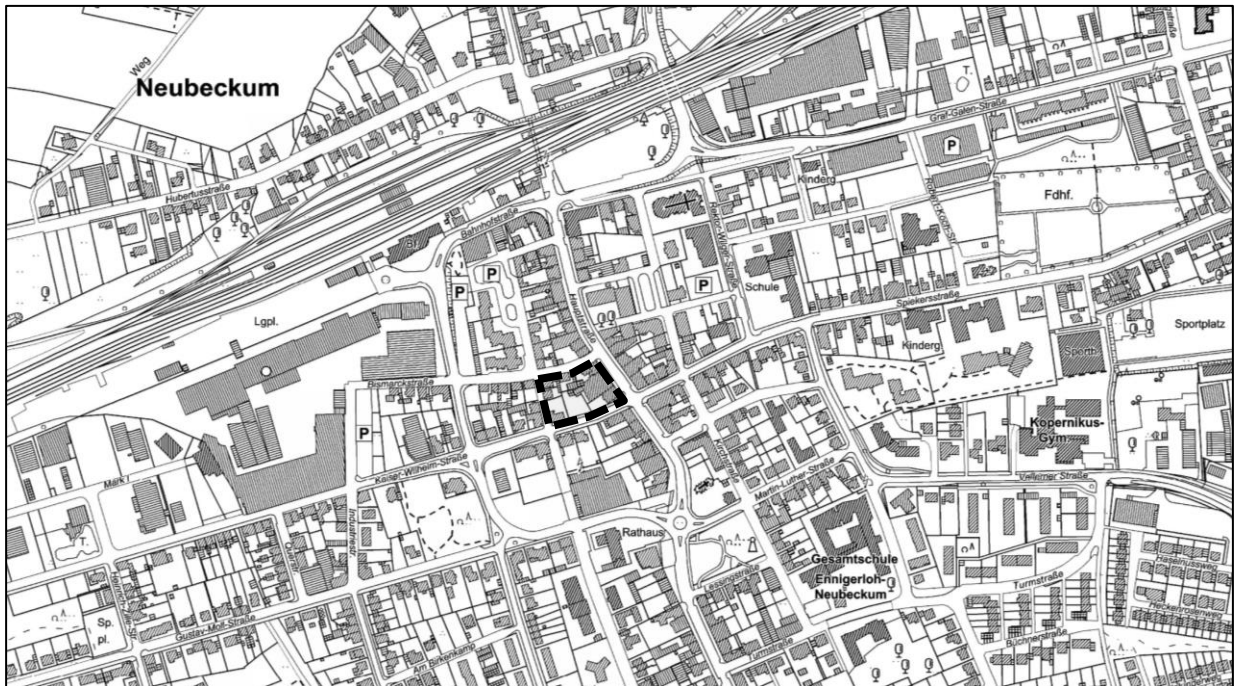




Bebauungsplan Nummer N20 „Mauer- straße/Hauptstraße/Kaiser-Wilhelm-Straße“, 1. Änderung

Plangebiet: Mauerstraße, Hauptstraße, Kaiser-Wilhelm-Straße



Übersichtplan ohne Maßstab

Lizenz: Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Begründung

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch

Verfasser:

Stadt Beckum

Fachdienst Stadtplanung und Wirtschaftsförderung

Weststraße 46

59269 Beckum

02521 29-0

02521 2955-199 (Fax)

stadt@beckum.de

Stand: 30.04.2026

STADT BECKUM

DER BÜRGERMEISTER

www.beckum.de



Kontaktdaten:

Stadt Beckum
Fachdienst Stadtplanung
und Wirtschaftsförderung
Weststraße 46
59269 Beckum

02521 29-0
02521 2955-199 (Fax)
stadt@beckum.de

Inhaltsverzeichnis

I	Begründung zum Bauleitplan	1
1	Räumlicher Geltungsbereich.....	1
2	Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung	1
3	Planverfahren	2
4	Planungsrechtliche Situation	4
4.1	Vorgaben der Raumordnung und der Landesplanung.....	4
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
4.3	Aktuelles Planungsrecht/Rechtsgrundlage gemäß Baugesetzbuch	6
4.4	Landschaftsplan/sonstige Fachplanung	7
4.5	Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche	7
5	Bestandsbeschreibung/Städtebauliche Ausgangssituation	7
5.1	Verkehr/Erschließung/Öffentlicher Personennahverkehr	8
5.2	Grünflächen/Freiraum/Gewässer.....	9
6	Städtebauliches Konzept/Städtebaulicher Entwurf.....	9
6.1	Städtebau.....	9
6.2	Ver- und Entsorgung	10
7	Planungsrechtliche Festsetzungen/Belange der Bauleitplanung	11
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
7.2	Maß der baulichen Nutzung	12
7.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	13
7.4	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	14
7.5	Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien	14
7.6	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen	15
7.7	Örtliche Bauvorschriften und Belange des Orts- und Landschaftsbildes	16
8	Belange des Umweltschutzes	16
8.1	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	21
8.2	Artenschutz	21
8.3	Gewässer- und Hochwasserschutz	22
8.4	Bodenschutz/Altlasten	23
8.5	Kampfmittel.....	23
8.6	Belange der Landwirtschaft.....	24
8.7	Wiederherstellungsverordnung (Verordnung (EU) 2024/1991).....	24
8.8	Klimaschutz und Energieeffizienz	25

1. Änderung

9	Umsetzung der Bauleitplanung	25
9.1	Bodenordnung.....	25
9.2	Flächenbilanz.....	25
10	Hinweise	25
11	Verzeichnis der zugrunde liegenden Gutachten und Fachbeiträge	28
II	Anlagen	30
Anlage 1: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nummer N20		30
Anlage 2: Orientierende Altlastenbewertung für das BV: Erweiterung eines Rossmann-Marktes Hauptstraße 32-34 in 59269 Beckum		30

I Begründung zum Bauleitplan

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nummer N20 „Mauerstraße/Hauptstraße/ Kaiser-Wilhelm-Straße, 1. Änderung befindet sich im Ortsteil Neubeckum, der Stadt Beckum. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Beckum, Flur 302 und umfasst die Flurstücke 72, 74 bis 77, 237, 238, 280 und 281 mit einer Gesamtfläche von 3.680 Quadratmetern (siehe Abbildung 1).

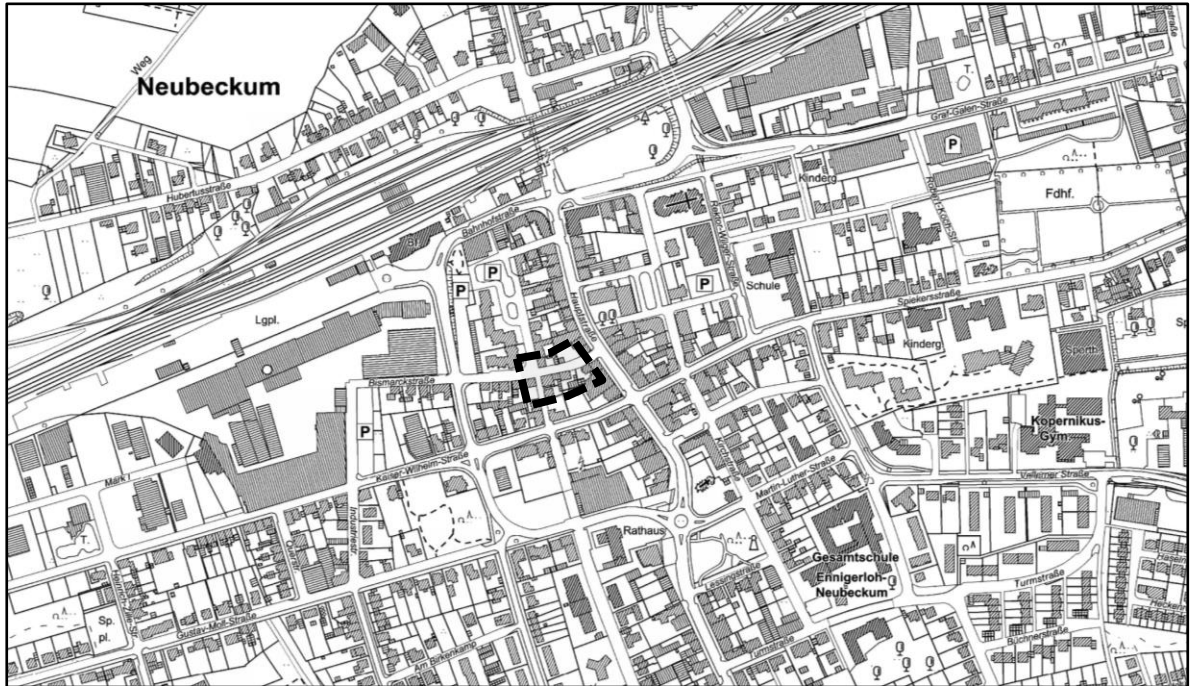


Abbildung 1: Räumliche Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Nummer N20 „Mauerstraße/Hauptstraße/Kaiser-Wilhelm-Straße, 1. Änderung

Lizenz: Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Im Norden grenzt das Plangebiet an die Bismarckstraße, im Osten an die Hauptstraße, im Süden an die Kaiser-Wilhelm-Straße und im Westen an die Mauerstraße.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird im Plan selbst gemäß § 9 Absatz 7 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt.

2 Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nummer N20 wird erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Rossmann-Marktes im Ortsteil Neubeckum zu schaffen. Der Markt beabsichtigt, seine Verkaufsfläche in den rückwärtigen Grundstücksbereich zu erweitern, um den gestiegenen betrieblichen Anforderungen weiterhin gerecht zu werden und seine langfristige Standortperspektive zu sichern. [Nach Erweiterung des Rossmann-Marktes bleibt die Verkaufsfläche unter 800 Quadratmetern.](#)

1. Änderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nummer N20 deckt mit seinen Baugrenzen nicht den gesamten Gebäudebestand ab. Im Zuge der 1. Änderung wird daher der Geltungsbereich auf den gesamten betreffenden Häuserblock ausgedehnt, um eine ganzheitliche Anpassung und Erweiterung der Baugrenzen zu ermöglichen. Für die bestehenden Gebäude innerhalb des erweiterten Geltungsbereiches gilt weiterhin Bestandsschutz. Darüber hinaus wird die Festsetzung der maximal zulässigen Geschossigkeit an die vorhandene Bebauung angepasst, um eine städtebaulich vertägliche Weiterentwicklung sicherzustellen. Es sind Geschossigkeiten von 1 bis 4 Geschossen möglich.

Die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches sind bereits vollständig versiegelt und überwiegend durch Einzelhandels- sowie Wohnnutzungen geprägt. Eine zusätzliche Versiegelung ist nicht vorgesehen. Im Gegenteil wird mit der differenzierten Festsetzung der Grundflächenzahl eine Steuerung der baulichen Ausnutzung vorgenommen. Während im Urbanen Gebiet MU 2 und MU 3 der bestehende hohe Versiegelungsgrad planungsrechtlich mit einer GRZ von 1,0 gesichert wird, wird die zulässige Grundflächenzahl in dem Urbanen Gebiet MU 1 und MU 2 auf 0,8 begrenzt und damit gegenüber der bisherigen Situation reduziert.

Mit dieser Festsetzung wird langfristig das Ziel verfolgt, die bauliche Verdichtung in den rückwärtigen und innenliegenden Bereichen zu begrenzen, Innenbereiche freizuhalten und perspektivisch Möglichkeiten zur Entsiegelung und Begrünung zu eröffnen. Insgesamt handelt es sich um eine Anpassungsplanung, die die bestehenden baulichen Strukturen ordnet, eine differenzierte städtebauliche Entwicklung ermöglicht und zugleich die Voraussetzungen für eine funktionale Weiterentwicklung insbesondere entlang der Hauptstraße schafft.

Ziel der Planung ist es, die Nutzungsmöglichkeiten im Bereich des bestehenden Einzelhandelsstandortes zu sichern, die baulichen Rahmenbedingungen an die tatsächliche Bestandssituation anzupassen und durch eine Erweiterung der Baugrenzen eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu ermöglichen. Mit der Umwandlung in ein „Urbanes Gebiet“ wird zudem eine flexiblere Nutzungsmischung geschaffen, die den Anforderungen an ein modernes Stadtquartier entspricht.

3 Planverfahren

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung des bestehenden Rossmann-Marktes im Ortsteil Neubeckum bedarf es der Änderung des Bebauungsplanes Nummer N20 „Mauerstraße/Hauptstraße/Kaiser-Wilhelm-Straße“.

[Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB](#)

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nummer N20 erfolgt gemäß § 2 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung, da sie der Anpassung an den Bestand sowie einer maßvollen Nachverdichtung dient.

1. Änderung

Für Änderungen von Bebauungsplänen der Innenentwicklung kann gemäß § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden, sofern für die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmeter festgesetzt wird. Die Größe der festgesetzten Grundfläche beträgt im Änderungsbereich weniger als 20.000 Quadratmeter (Geltungsbereich insgesamt = circa 3.680 Quadratmeter = 3.680 Quadratmeter Grundfläche). Im vorliegenden Fall befindet sich im Hinblick auf den sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang kein weiterer Bebauungsplan in direkter Umgebung im Änderungsverfahren. Weiterhin begründet die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nummer N20 nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Dennoch werden die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die durch die Planung betroffenen wesentlichen Umweltbelange im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung des Abwägungsmaterials dargestellt (siehe Kapitel 8).

Insofern erfüllt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nummer N20 die Vorgaben gemäß § 13a Absatz 1 BauGB. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Das bedeutet unter anderem, dass von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. Im beschleunigten Verfahren kann zudem auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden.

Darüber hinaus gelten gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig. Im Zuge eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) untersucht.

Verfahrensablauf

Der Aufstellungs- und Offenlagebeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nummer N20 „Mauerstraße/Hauptstraße/Kaiser-Wilhelm-Straße“ wurde am 28. Januar 2026 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß §§ 3 Absatz 2 und 4 Absatz 2 BauGB fand ordnungsgemäß vom 02. Februar 2026 bis 04. März 2026 statt.

Nach der Offenlage musste analog zum Urbanen Gebiet MU3 ergänzend die Grundflächenzahl (GRZ) im Urbanen Gebiet MU 2 von 0,8 auf 1,0 erhöht werden. Durch die Anpassung wurde der bestehende Versiegelungsgrad planungsrechtlich gesichert, eine zusätzliche Versiegelung oder Intensivierung der Flächennutzung erfolgt dadurch nicht. Die Grundzüge der Planung waren daher nicht betroffen, sodass

ausschließlich eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Absatz 3 BauGB des betroffenen Eigentümers im Zeitraum vom 25. März 2026 bis 14. April 2026 durchgeführt wurde. Der unmittelbar betroffene Eigentümer brachte mit Schreiben vom 25. März 2026 im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung keine Einwände oder Bedenken vor.

Der Rat der Stadt Beckum hat in seiner Sitzung am ... den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Rechtskraft erlangte der Bebauungsplan mit Bekanntmachung im Amtsblatt am ...

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Vorgaben der Raumordnung und der Landesplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Absatz 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Rechtliche Grundlage sind die Ziele und Grundsätze des Regionalplanes Münsterland sowie die Ziele des Landesentwicklungsplanes des Landes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW).

~~Mit Urteil vom 21. März 2024 (AZ.: 11 D 133/20.NE) hat das Oberverwaltungsgericht Münster den überwiegenden Teil der Festlegungen des 1. Änderungsverfahrens zum Landesentwicklungsplan für unwirksam erklärt. Eine raumordnungsrechtliche Beurteilung der Planung erfolgt daher auf der LEP-Fassung von 2017.~~

Der Planbereich ist im Regionalplan Münsterland als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) zeichnerisch festgelegt (siehe Abbildung 2).

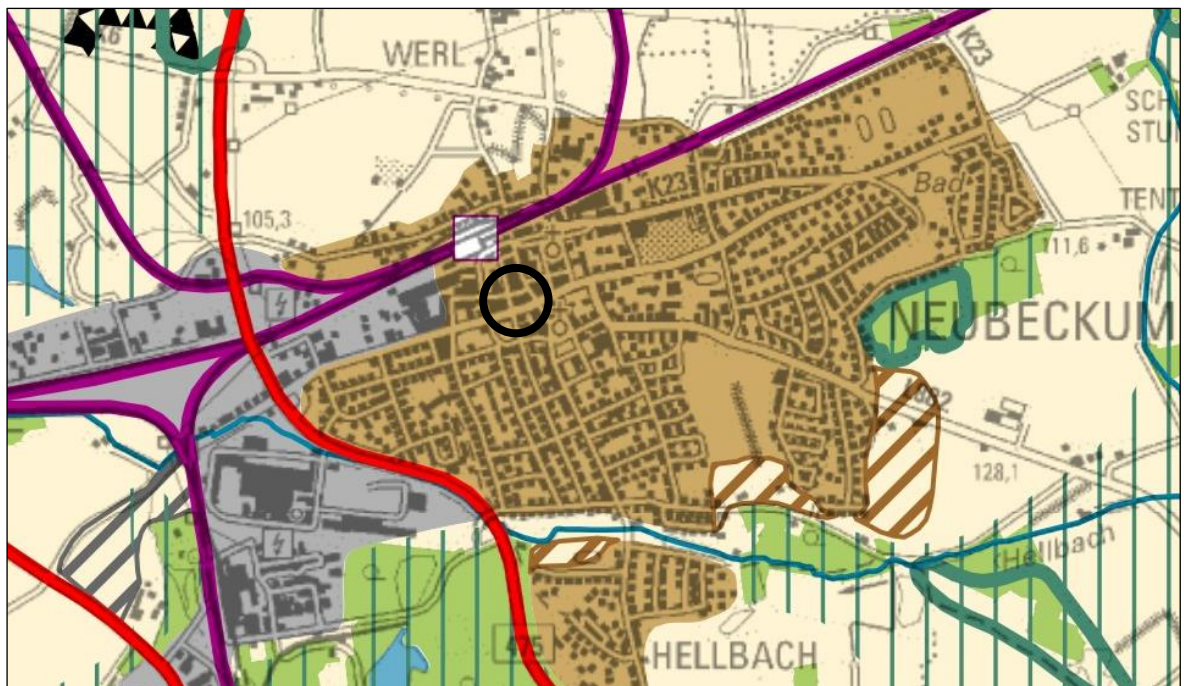


Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan Münsterland, unmaßstäblich

Gemäß den textlichen Festlegungen des Ziels 2-3 „Siedlungsraum und Freiraum“ im Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) vollzieht sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche. Mit der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nummer N20 „Mauerstraße/Hauptstraße/Kaiser-Wilhelm-Straße“ wird die Entwicklung somit innerhalb des vorgesehenen Siedlungsraums umgesetzt.

Da es sich um eine Bebauungsplanänderung im Bestand handelt, werden keine zusätzlichen Freiraum- oder Landwirtschaftsflächen in Anspruch genommen. Vielmehr erfolgt eine Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen an die vorhandene Bebauung sowie eine maßvolle Nachverdichtung im Innenbereich.

Die Planung ist damit mit den Zielen der Raumordnung vereinbar und entspricht den Vorgaben des Regionalplanes Münsterland sowie des LEP NRW.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Beckum vom 12. Juli 2003 ist der Geltungsbereich als „Gemischte Baufläche“ dargestellt (siehe Abbildung 3). Die in dem vorliegenden Bebauungsplan zur Festsetzung beabsichtigte Nutzung als „Urbanes Gebiet“ ist aus der im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Beckum dargestellten „Gemischten Baufläche“ entwickelbar. Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Absatz 2 BauGB ist erfüllt, da die Bauleitplanung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes und die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen somit in Einklang.



Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Beckum, unmaßstäblich

4.3 Aktuelles Planungsrecht/Rechtsgrundlage gemäß Baugesetzbuch

Für den Bereich des Änderungsgebietes besteht derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nummer N20 „Mauerstraße/Hauptstraße/Kaiser-Wilhelm-Straße“ der Stadt Beckum (siehe Abbildung 4). Dieser wurde am 14. Juli 1970 rechtsverbindlich. Zwischenzeitlich wurden eine 1. vereinfachte Änderung (24. April 1979) und eine 2. vereinfachte Änderung (20. Januar 1984) vorgenommen.

Im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Plangebiet als Kerngebiet (MK) festgesetzt. Durch 2 interne Nutzungsabgrenzungen gliedert sich das Gebiet in 3 Kerngebietsbereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung. Entlang der Hauptstraße ist eine Geschossflächenzahl von 2,2 und eine maximal zulässige Zahl von 4 Vollgeschossen festgesetzt. Im Bereich der Kaiser-Wilhelm-Straße wird ebenfalls eine Geschossflächenzahl von 2,2 festgesetzt, während die zulässige Geschossigkeit hier zwischen 3 und 5 Vollgeschossen variiert. Entlang der Bismarckstraße gilt eine geringere Geschossflächenzahl von 1,6 bei einer maximalen Zahl von 2 Vollgeschossen. Für alle Kerngebiete ist einheitlich eine Grundflächenzahl von 1,0 sowie die geschlossene Bauweise festgesetzt. Darüber hinaus bestehen entlang der Hauptstraße und der Bismarckstraße feste Baulinien, die die Stellung der Gebäude im Straßenraum definieren. Im zentralen Bereich des Plangebietes ist zudem eine Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen.

Im Zuge der städtebaulichen Entwicklung haben sich Abweichungen zwischen den damaligen Festsetzungen und dem heutigen Gebäudebestand ergeben. Zudem decken die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen nicht den gesamten Gebäudebestand ab. Im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung des bestehenden Rossmann-Marktes wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nummer N20 „Mauerstraße/Hauptstraße/Kaiser-Wilhelm-Straße“ der Stadt Beckum erforderlich.

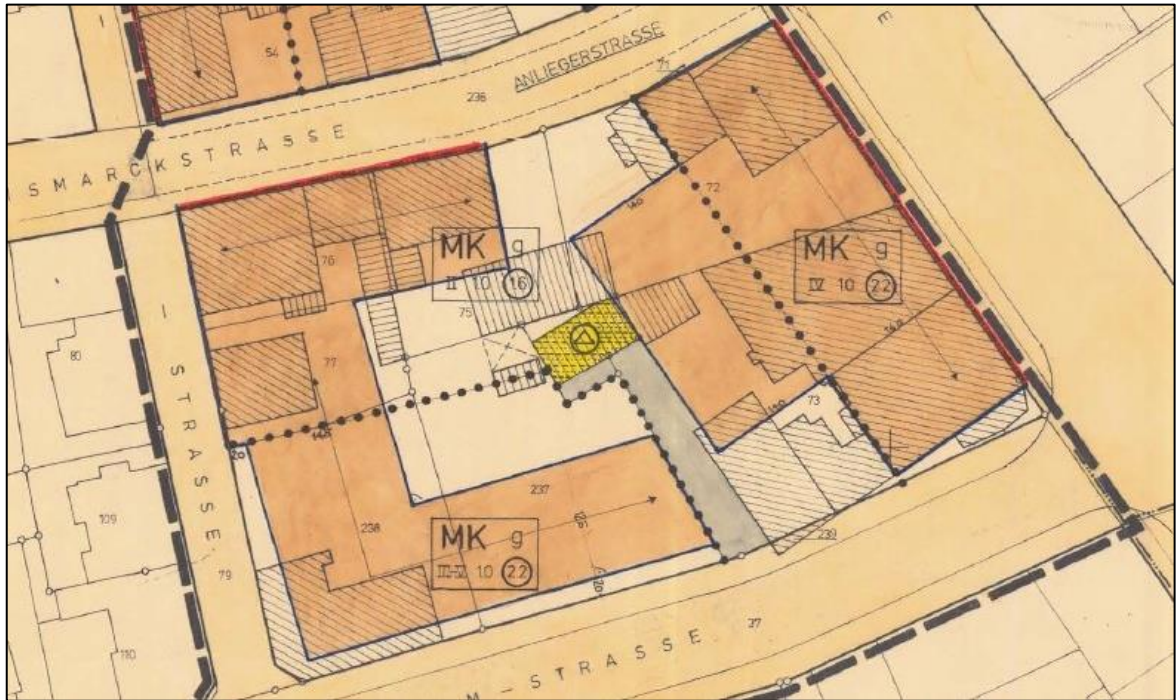


Abbildung 4: Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan Nummer N20 "Mauerstraße/Hauptstraße,/Kaiser-Wilhelm-Straße"

4.4 Landschaftsplan/sonstige Fachplanung

Der Änderungsbereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Landschaftsplanes Beckum des Kreises Warendorf (Rechtskraft seit Februar 1997).

4.5 Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche

Von der Planung sind im Rahmen der Bebauungsplanänderung keine der in § 20 Absatz 2 BNatSchG aufgeführten Schutzgebiete (Naturschutzgebiet, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturpark, Naturdenkmal oder geschützter Landschaftsbestandteile) berührt. Auch Wasserschutzgebiete liegen nicht im Plangebiet. Ebenso werden Natura 2000 Gebiete – Vogelschutzgebiete und Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) – von der Planung nicht beeinträchtigt.

5 Bestandsbeschreibung/Städtebauliche Ausgangssituation

Neubeckum ist einer der 4 Stadtteile der Stadt Beckum. Im südöstlichen Münsterland gelegen, gehört Beckum zum Kreis Warendorf sowie zum Regierungsbezirk Münster. Das Plangebiet befindet sich im Zentrum von Neubeckum und wird durch die Hauptstraße, Bismarckstraße, Mauerstraße sowie Kaiser-Wilhelm-Straße begrenzt.

Die städtebauliche Situation im Plangebiet ist geprägt durch eine innerstädtische Mischnutzung aus Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungsbetrieben. Entlang der Hauptstraße befindet sich eine kleinteilige Geschäftsstruktur mit Ladenlokalen im Erdgeschoss sowie Wohn-, Dienstleistungs- und Geschäftsnutz-

ungen in den Obergeschossen. Der vordere Bereich entlang der Hauptstraße ist zudem im Einzelhandelskonzept der Stadt Beckum als zentraler Versorgungsbereich definiert.

Der bestehende Rossmann-Markt stellt innerhalb dieses zentralen Versorgungsgebietes einen wichtigen Einzelhandelsstandort dar. Seine Stärkung und langfristige Sicherung sind daher wünschenswert, um die Funktionsfähigkeit und Attraktivität des zentralen Versorgungsbereiches zu erhalten und zu fördern.

Das Änderungsgebiet ist vollständig versiegelt. Neben der bestehenden Bebauung sind insbesondere Stellplatzflächen im rückwärtigen Bereich prägend, die durch die geplante Erweiterung teilweise neu strukturiert werden sollen. Grünstrukturen sind im Plangebiet kaum vorhanden.

Die angrenzende Bebauung ist von einer Mischung aus 2 bis 4-geschossigen Gebäuden bestimmt. Dabei überwiegen Wohn- und Geschäftshäuser mit geneigten Dächern, während im Bereich der Hauptstraße auch Gebäude mit Flachdächern vorkommen. Die Nutzungen fügen sich in die gewachsene städtebauliche Struktur des Zentrums von Neubeckum ein.

5.1 Verkehr/Erschließung/Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist verkehrlich gut erschlossen. Die Haupteerschließung erfolgt über die östlich gelegene Hauptstraße, die als zentrale Achse durch Neubeckum verläuft und eine wichtige Verbindung sowohl in Richtung Beckum als auch nach Ennigerloh herstellt. Über die Hauptstraße ist das Plangebiet direkt an das innerörtliche Straßennetz angebunden. Zudem wird das Plangebiet nördlich über die Bismarckstraße, westlich über die Mauerstraße sowie südlich über die Kaiser-Wilhelm-Straße erschlossen.

Die Erreichbarkeit des Plangebietes mit dem motorisierten Individualverkehr ist somit gesichert. Der ruhende Verkehr wird im rückwärtigen Grundstücksbereich auf einer bestehenden Stellplatzanlage abgewickelt, die im Zuge der Planung geringfügig neu strukturiert wird.

Für den öffentlichen Personennahverkehr bestehen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet mehrere Bushaltestellen entlang der Hauptstraße, die regelmäßige Verbindungen in die Nachbarstädte sowie zum Bahnhof Neubeckum ermöglichen. Der Bahnhof Neubeckum liegt in fußläufiger Entfernung (circa 800 Meter) und bietet mit den Linien RE 6 (Minden – Köln/Bonn Flughafen) und RB 69 (Münster – Bielefeld) eine direkte Anbindung an das regionale und überregionale Schienennetz.

Über die nahegelegene Bundesstraße 475 sowie die Bundesstraße 58 besteht zudem eine schnelle Erreichbarkeit der Bundesautobahn 2 (Anschlussstelle Beckum, circa 5 Kilometer), die den Ortsteil Neubeckum an das Ruhrgebiet sowie an das Oberzentrum Bielefeld anbindet.

Insgesamt ist das Plangebiet sowohl straßenseitig als auch über den öffentlichen Personennahverkehr gut erschlossen und gewährleistet damit eine nachhaltige Erreichbarkeit des Standortes.

5.2 Grünflächen/Freiraum/Gewässer

Das Plangebiet besteht überwiegend aus bereits versiegelten und bebauten Flächen. Innerhalb des Geltungsbereiches sowie in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden.

Für den Bereich liegen keine Eintragungen in der Hochwassergefahrenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen vor. Ebenso ist das Plangebiet seitens des Kreises Warendorf keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet zugeordnet. Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

In der Hinweiskarte „Starkregengefahr“ des Landes Nordrhein-Westfalen sind innerhalb des Plangebietes 2 Bereiche mit einer ausgewiesenen Überflutungstiefe von 10 bis 50 Zentimeter im Extremfall dargestellt: Zum einen im mittleren Bereich des Plangebietes rückwärtig des Gebäudes mit der Nummer 34, zum anderen im nordwestlichen Bereich rückwärtig des Gebäudes mit der Nummer 19. Die genaue Lage ist der nachstehenden Abbildung 5 zu entnehmen.



Abbildung 5: Ausschnitt aus der Hinweiskarte „Starkregengefahr“ des Landes Nordrhein-Westfalen, unmaßstäblich

6 Städtebauliches Konzept/Städtebaulicher Entwurf

6.1 Städtebau

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Rossmann-Marktes im Ortskern

von Neubeckum geschaffen werden. Ziel ist es, den Standort langfristig zu sichern und an die gestiegenen betrieblichen Anforderungen anzupassen.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die bestehenden Baugrenzen im rückwärtigen Grundstücksbereich zu erweitern, um eine Verlagerung und Vergrößerung der Verkaufsfläche zu ermöglichen. Darüber hinaus wird der Geltungsbereich auf den gesamten betroffenen Häuserblock ausgedehnt, um die Baugrenzen gesamthaft und konsistent anzupassen. Für die bestehenden Gebäude innerhalb des erweiterten Plangebietes gilt weiterhin Bestandsschutz.

Die Nutzung des Areals bleibt überwiegend durch eine Mischnutzung aus Handel, Dienstleistungen und Wohnen geprägt. Mit der vorgesehenen Festsetzung als „Urbanes Gebiet“ (§ 6a BauNVO) wird eine zeitgemäße und flexible Nutzungsstruktur ermöglicht, die sowohl den Bedürfnissen des Einzelhandels als auch der angrenzenden Wohnnutzung Rechnung trägt.

Städtebaulich wird durch die Anpassung der maximal zulässigen Geschossigkeit auf 1 bis 4 Vollgeschosse die vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur aufgenommen und fortgeführt. Dadurch wird eine städtebaulich verträgliche Einfügung in das gewachsene Quartier sichergestellt.

Die Stellplatzanlage im rückwärtigen Bereich wird geringfügig überplant und neu strukturiert, sodass eine geordnete Abwicklung des ruhenden Verkehrs gewährleistet bleibt. Insgesamt führt die Bebauungsplanänderung zu einer maßvollen Weiterentwicklung des innerörtlichen Bestandes, ohne die charakteristische Prägung des Quartiers zu verändern.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt.

Elektrizitätsversorgung

Zur Sicherung der Elektrizitätsversorgung ist eine neue Trafostation vorgesehen.

Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt weiterhin im Mischsystem. In der Hauptstraße sowie in der Kaiser-Wilhelm-Straße verlaufen jeweils Mischwasserkanäle, über die die Grundstücke an die vorhandene öffentliche Kanalisation mit Anschluss an die Kläranlage in Neubeckum angebunden werden.

Im Rahmen der Entwässerungsanzeige gegenüber dem Städtischen Abwasserbetrieb Beckum ist die Entwässerungsplanung gemäß DIN 1986-100 vorzulegen. Dabei ist nachzuweisen, dass der mittlere Befestigungsgrad der betroffenen Grundstücke unter 80 Prozent liegt. Sofern an einer Entwässerungsleitung mehr als 800 Quadratmeter abflusswirksame Fläche angeschlossen werden, ist der Entwässerungsanzeige zusätzlich ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 beizufügen.

Regen- oder Mischwasser darf der öffentlichen Kanalisation ausschließlich über Leitungen zugeführt werden.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben gesichert.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen/Belange der Bauleitplanung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Sicherung einer verträglichen städtebaulichen Entwicklung wird die Art der baulichen Nutzung für das gesamte Plangebiet als „Urbanes Gebiet“ gemäß § 6a BauNVO in Verbindung mit § 1 Absatz 5 und 6 BauNVO festgesetzt. Damit wird eine ausgewogene Mischung aus Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen und sonstigen gewerblichen Nutzungen ermöglicht, die der zentralörtlichen Lage im Ortskern von Neubeckum entspricht. Zugleich wird durch die Festsetzung gewährleistet, dass die Nutzungsmöglichkeiten flexibel an die zukünftigen Anforderungen angepasst werden können. Aufgrund unterschiedlicher Festsetzung bezüglich der maximal zulässigen Vollgeschosse ist das Gebiet in 3 Urbane Gebiete (MU 1/MU 2/MU 3) eingeteilt.

Zulässig sind in den Urbanen Gebieten 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. Damit wird die vorhandene Mischnutzung gestärkt und planungsrechtlich gesichert.

Zur Vermeidung städtebaulicher Nutzungskonflikte und zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches werden bestimmte Nutzungen ausgeschlossen. Unzulässig sind Vergnügungsstätten jeglicher Art, Bordellbetriebe, bordellartige Massagesalons und Sauna-Clubs sowie ähnliche Gewerbebetriebe für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr, Wohnungen für die Wohnungsprostitution sowie Swinger-Clubs, Betriebe mit Sexdarbietungen im Sinne des § 33a GewO sowie Betriebe mit Vorführung von Sex- oder pornografischen Filmen, Sex-Shops und Erotikfachmärkte als Einzelhandelsbetriebe sowie Tankstellen. Vergnügungsstätten besitzen aufgrund ihrer typischerweise hohen Besucherfrequenzen in den Abend- und Nachtstunden sowie ihres nicht standortgebundenen Charakters ein erhebliches Konfliktpotenzial gegenüber den im Gebiet vorhandenen Wohn- und Dienstleistungsnutzungen. Zudem können sie zu sogenannten Trading-down-Effekten beitragen, die eine schleichende funktionale und gestalterische Abwertung zentraler Versorgungsbereiche zur Folge haben können. Tankstellen sind aufgrund ihres großflächigen verkehrsbezogenen Nutzungscharakters, ihrer Immissionen sowie der damit verbundenen zusätzlichen Verkehrsbelastungen mit der kleinteiligen städtebaulichen Struktur des Gebietes nicht vereinbar. Zusätzliche Festsetzungen gemäß § 6a Absatz 4 BauNVO werden in den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 nicht getroffen. Im Urbanen Gebiet MU 3 wird gemäß § 6a Absatz 4 Nummer 1 BauNVO festgesetzt,

dass Wohnnutzungen im Erdgeschoss an der Straßenseite nur ausnahmsweise zulässig sind. Diese Regelung dient der Sicherung einer belebten Erdgeschosszone und der Stärkung publikumswirksamer Nutzungen entlang der straßenseitigen Lagen (siehe städtebauliches Entwicklungskonzept, Ratsbeschluss von 2010).

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Grundflächenzahl

In dem Urbanen Gebiet MU 1 ~~und MU 2~~ wird eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Damit wird der in § 17 BauNVO vorgesehene Orientierungswert für Urbane Gebiete eingehalten.

Für die Urbanen Gebiete MU 2 und MU 3 wird demgegenüber eine zulässige Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Diese erhöhte GRZ ist aus städtebaulichen und funktionalen Gründen erforderlich und fachlich begründet.

Das MU 3 sind durch eine bereits sehr hohe bauliche Ausnutzung und einen nahezu vollständig versiegelten Grundstücksbestand geprägt. Insbesondere die bestehende großflächige Einzelhandelsnutzung (Rossmann-Markt) entlang der Hauptstraße bestimmt die bauliche Struktur und die städtebauliche Dichte dieses Teilbereiches. Die vorhandene Bebauung nutzt die Grundstücksflächen bereits weitgehend aus und entspricht dem typischen Erscheinungsbild eines hochverdichteten innerstädtischen Versorgungsstandortes. Die Festsetzung einer GRZ von 1,0 ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und eine maßvolle Erweiterung der bestehenden Einzelhandelsnutzung im MU 3 zu schaffen. Mit einer GRZ von 0,8 wäre eine funktional notwendige Erweiterung des Rossmann-Marktes planungsrechtlich nicht möglich, obwohl diese sich innerhalb des bereits versiegelten Bestandes bewegen würde. Die höhere GRZ ermöglicht somit eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Standortes, ohne zusätzliche bislang unbebaute oder unversiegelte Flächen in Anspruch zu nehmen.

Auch im MU 2 ist die Festsetzung einer GRZ von 1,0 erforderlich, da dieser Bereich funktional und städtebaulich unmittelbar mit der bestehenden Einzelhandelsnutzung im MU 3 verknüpft ist. Die geplante Erweiterung des Rossmann-Marktes erfolgt in diesen Bereich hinein und stellt eine rückwärtige Erweiterung des bestehenden Standortes dar. Um diese betrieblich und funktional erforderliche Erweiterung zu ermöglichen, ist eine entsprechende Ausnutzung notwendig, die mit einer GRZ von 0,8 nicht erreicht werden kann. Die erhöhte GRZ im MU 2 dient somit ebenfalls der Sicherung und Weiterentwicklung des innerstädtischen Versorgungsstandortes und steht im unmittelbaren funktionalen Zusammenhang mit der Bestandsnutzung im MU 3. Auch im MU 2 erfolgt die bauliche Entwicklung im Wesentlichen innerhalb

bereits baulich oder funktional vorgeprägter Flächen, sodass zusätzliche Eingriffe in bislang unbebaute Bereiche vermieden werden.

Die Festsetzung bildet den vorhandenen baulichen Zustand realistisch ab und dient der rechtlichen Sicherung des bestehenden hohen Versiegelungsgrades. Eine zusätzliche Bodenversiegelung über den Bestand hinaus wird hierdurch nicht vorbereitet. Vielmehr trägt die differenzierte Festsetzung der Grundflächenzahl innerhalb des Plangebietes der unterschiedlichen städtebaulichen Struktur Rechnung und ermöglicht eine standortgerechte Entwicklung insbesondere entlang der Hauptstraße.

Gleichzeitig wird die hohe bauliche Dichte durch gezielte Begrünungsmaßnahmen ergänzt, die im Bebauungsplan festgesetzt werden und zur funktionalen sowie gestalterischen Aufwertung des stark versiegelten Bereiches beitragen. Hierzu zählen insbesondere extensive Dachbegrünungen auf Flachdächern sowie eine Stellplatzbegrünung durch die Pflanzung heimischer Laubbäume. Beide Maßnahmen verbessern das Mikroklima und tragen zur Auflockerung des stark versiegelten Bestandes bei.

Zahl der Vollgeschosse

Für das Urbane Gebiet 1 (MU 1) wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf 3 festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich unmittelbar am vorhandenen Gebäudebestand innerhalb des Plangebietes.

Im Urbanen Gebiet 2 (MU 2) wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf 1 festgesetzt. Das MU 2 liegt im zentralen Innenbereich des Plangebietes und entspricht funktional einem Blockinnenhof. Eine höhere Bebauung wäre hier städtebaulich nicht verträglich, da sie zu einer übermäßigen Verdichtung im Innenbereich führen und die Belichtung, Belüftung und Aufenthaltsqualität beeinträchtigen würde. Durch die Festsetzung eines Vollgeschosses bleibt der Innenbereich bewusst untergeordnet, während die straßenbegleitenden Randbereiche (MU 1 und MU 3) weiterhin die städtebauliche Prägung übernehmen.

Im Urbanen Gebiet 3 (MU 3) sind 4 Vollgeschosse zulässig. Diese höhere Geschosigkeit berücksichtigt die bereits vorhandenen baulichen Strukturen, die durch eine verdichtete und teilweise mehrgeschossige Bauweise geprägt sind. Zudem wird hierdurch eine wirtschaftliche Nutzbarkeit der Flächen sichergestellt.

Die Differenzierung zwischen den 3 Urbanen Gebieten trägt somit zur Sicherung einer angemessenen Übergangssituation zwischen unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen bei.

7.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für die Urbanen Gebiete MU 1 bis MU 3 wird die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Absatz 3 BauNVO festgesetzt. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude grundsätzlich ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, die vorhandene Bebauung macht im Einzelfall Abweichungen erforderlich. Damit wird die

gewachsene städtebauliche Struktur entlang der Haupt-, Kaiser-Wilhelm-, Mauer- und Bismarckstraße aufgenommen und fortgeführt.

Die bestehende Baulinie entlang der Hauptstraße wird – wie im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt – übernommen, um die vorhandene straßenräumliche Fassung beizubehalten.

Das Plangebiet weist ein großes, zusammenhängendes Baufenster auf, das sich an den vorhandenen Gebäudestrukturen orientiert und gleichzeitig ausreichend Spielraum für eine flexible Ausnutzung des innenliegenden Bereiches bietet. Dadurch werden bauliche Erweiterungen und Anpassungen innerhalb des Blockinnenraums ermöglicht, ohne die städtebauliche Ordnung oder die Erschließungsstruktur zu beeinträchtigen.

7.4 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Entlang der Mauerstraße wird im westlichen Teil des Plangebietes eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Trafo“ festgesetzt. Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Standorts einer Trafostation. Aufgrund der baulichen Verdichtung im Quartier sowie der geplanten Erweiterung des Einzelhandelsstandortes ist die gesicherte Energieversorgung von besonderer Bedeutung. Die räumliche Zuordnung entlang der Mauerstraße ermöglicht eine gute Erreichbarkeit für Wartung und Betrieb, ohne angrenzende Nutzungen zu beeinträchtigen.

7.5 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien

Zur Unterstützung einer ressourcenschonenden und klimagerechten Stadtentwicklung wird im Plangebiet die Nutzung erneuerbarer Energien planerisch verankert. Hierzu wird festgesetzt, dass auf den nutzbaren Dachflächen der Gebäude Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie – wie Photovoltaikmodule oder Solarthermieranlagen – zu installieren sind. Die erforderliche Solarmindestfläche beträgt dabei mindestens 30 Prozent der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes. Durch diese Vorgabe wird sichergestellt, dass das vorhandene energetische Potenzial der Dachflächen wirksam genutzt und ein aktiver Beitrag zum kommunalen Klimaschutz geleistet wird.

Um den individuellen Gegebenheiten einzelner Gebäude Rechnung zu tragen, können Ausnahmen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der wirtschaftliche Betrieb einer Solaranlage nicht möglich ist. Dadurch bleibt ausreichende Flexibilität gewährleistet, ohne den grundsätzlichen planerischen Anspruch einer vermehrten Solarenergienutzung aufzugeben.

Mit dieser Festsetzung wird ein aktiver Beitrag zur Umsetzung der energie- und klimapolitischen Ziele auf kommunaler Ebene geleistet und zugleich die Grundlage für einen nachhaltigen Gebäudebetrieb im Plangebiet geschaffen.

7.6 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

Stellplatzbegrünung

Zur Sicherung einer städtebaulich verträglichen Gestaltung der Stellplatzanlagen sowie zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes werden für oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen Begrünungsmaßnahmen festgesetzt.

Die Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Laubbäumen im regelmäßigen Raster – je 1 Baum pro angefangene 4 Stellplätze – trägt zur Gliederung der Stellflächen bei und vermindert die optische Dominanz großflächig befestigter Bereiche. Gleichzeitig leisten die Bäume einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Staub- und Lärminderung sowie zur Regenwasserrückhaltung.

Um eine fachgerechte Entwicklung sicherzustellen, werden Mindestqualitäten für die Pflanzungen (Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 Zentimeter, Pflanzbeet mindestens 2 Meter x 3 Meter) festgelegt. Abweichungen von der Rasterpflanzung sind möglich, sofern die Anordnung in Pflanzstreifen um die Stellplatzanlage herum erfolgt und damit eine gleichwertige Begrünungswirkung erzielt wird.

Zur dauerhaften Sicherung der Maßnahme wird festgesetzt, dass abgängige Gehölze in der jeweils folgenden Pflanzperiode durch gleichartige Bäume zu ersetzen sind. Darüber hinaus werden die Pflanzbeete gegen ein Überfahren durch bauliche oder technische Maßnahmen geschützt, sodass eine langfristige Erhaltung der Vegetationsflächen gewährleistet ist.

Damit wird nicht nur die funktionale Nutzung der Stellplatzanlagen sichergestellt, sondern zugleich ein Beitrag zu einer höheren Aufenthaltsqualität und zu einer ökologischen Aufwertung des Plangebietes geleistet.

Dachbegrünung

Zur Verbesserung des stadtklimatischen Ausgleichs, der Regenwasserrückhaltung sowie zur Förderung der Biodiversität wird für Flachdächer im Plangebiet eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Die Begrünung trägt zur Minderung der Aufheizung im innerstädtischen Bereich bei, verbessert die Luftqualität und wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus. Zudem unterstützt sie die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser und entlastet dadurch die öffentliche Kanalisation.

Die Mindeststärke der Vegetationsschicht von 10 Zentimeter gewährleistet eine ausreichende Wasserspeicherfähigkeit und die dauerhafte Entwicklung standortgerechter Pflanzengesellschaften. Die Verpflichtung zur dauerhaften Unterhaltung der Begrünung stellt sicher, dass die ökologischen Funktionen langfristig erhalten bleiben.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind ausschließlich die Dachflächenanteile, die für erforderliche haustechnische Anlagen genutzt werden. Die Kombination von Dachbegrünung und Solar- beziehungsweise Photovoltaikanlagen ist zugelassen, da beide Systeme in funktionalem und ökologischem Sinne miteinander vereinbar sind und sich gegenseitig positiv beeinflussen (zum Beispiel durch kühlende Effekte auf die Photovoltaik-Module).

7.7 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Dachdeckung

Die Festsetzung der zulässigen Dachmaterialien und -oberflächen dient der städtebaulichen Verträglichkeit und soll sicherstellen, dass sich neue Dachflächen harmonisch in das vorhandene Umfeld einfügen. Durch die Verwendung nicht glänzender, matter Dachsteine wird eine ruhige und einheitliche Dachwirkung erzielt, die Reflexionen vermeidet und das bestehende Ortsbild unterstützt und aufwertet.

8 Belange des Umweltschutzes

Entsprechend des § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Das Plangebiet 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. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet. Die Umweltbelange sind dennoch im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung abwägungsrelevanter Belange in der Begründung zum Bebauungsplan zu betrachten.

Es ergeht bezüglich der zu betrachtenden Schutzgüter folgende Beurteilung:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Aufstellung des Bebauungsplanes
Mensch/ Erholung	Das Plangebiet liegt im innerörtlichen Bereich von Neubeckum und ist aktuell durch eine überwiegend gewerblich geprägte Nutzung (unter anderem bestehender Einzelhandelsstandort) sowie angrenzende Wohnnutzungen bestimmt. Die	Durch die Aufstellung der Bebauungsplanänderung werden die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich gesichert und die Erweiterung des Einzelhandelsstandortes ermöglicht. Hieraus ergeben sich keine zusätzlichen Belastungen für die angrenzende Wohnbebauung.

1. Änderung

	vorhandene Nutzung führt zu einer etablierten Immissions-situation, die von der angrenzenden Wohnbebauung als orts-üblich wahrgenommen wird. Eine besondere Erholungsfunktion kommt dem Plangebiet aufgrund seiner nahezu vollständigen Versiegelung und der prägenden baulichen Nutzung nicht zu. Aufenthaltsqualitäten im Sinne einer wohnungsnahen Erholung bestehen auf der Fläche nicht.	Lärm- und Verkehrsimmissionen bleiben auf dem bisherigen Niveau; eine relevante Verschlechterung der Immissions-situation tritt voraussichtlich nicht ein. Da die Fläche bereits nahezu vollständig versiegelt und baulich genutzt ist, werden keine wohnungsnahen Erholungs-räume verdrängt. Eine nachteilige Auswirkung auf benachbarte Nutzungen ist nicht zu erwarten. Das Schutzgut Mensch wird nicht negativ tangiert. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.</i>
Pflanzen und Tiere	Das Plangebiet ist vollständig versiegelt und durch eine dichte innerstädtische Bebauung geprägt. Naturnahe Vegetationsstrukturen, Gehölze oder sonstige Grünflächen sind innerhalb der Fläche nicht vorhanden. Aufgrund der homogenen, überwiegend gewerblich geprägten Nutzung bestehen nur sehr eingeschränkte Habitatstrukturen für Tiere. Der Artenschutzfachbeitrag zeigt, dass im Plangebiet keine besonders geschützten Pflanzenarten vorkommen. Auch für planungsrelevante Tierarten konnten im Rahmen der Ortsbegehung keine Quartiere, Nester oder Brutstandorte nachgewiesen werden. Lediglich für 2 Fledermaus-	Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einer erheblichen Verschlechterung der Habitatbedingungen. Die baulichen Maßnahmen erfolgen ausschließlich auf bereits versiegelten Flächen, sodass keine zusätzlichen Lebensräume verloren gehen. Für 2 Fledermausarten (Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus) konnte im Rahmen der Stufe I eine Betroffenheit zunächst nicht vollständig ausgeschlossen werden, weshalb eine vertiefende Prüfung nach Stufe II erfolgte. Die Stufe-II-Prüfung zeigt jedoch, dass unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen (unter anderem Rodungszeiten nach § 39 BNatSchG, Bauzeitenregelungen, gegebenenfalls Ersatz-

1. Änderung

	arten (Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus) kommt das Gebiet als potenzielles, nicht essenzielles Jagdhabitat in Betracht; strukturgebundene Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind jedoch nicht vorhanden. Damit weist das Gebiet insgesamt ein sehr geringes artenschutzrechtliches Relevanzpotenzial auf.	quartiere) keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden. Da keine neuen Grünstrukturen entfernt werden und die bestehende Versiegelung beibehalten wird, kommt es auch zu keinen zusätzlichen Verlusten von Brut-, Nahrungs- oder Rückzugsräumen. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.</i>
Naturraum und Landschaft	Das Plangebiet befindet sich im innerörtlichen Bereich von Neubeckum und ist durch eine überwiegend gewerbliche Nutzung sowie einen hohen Versiegelungsgrad geprägt. Naturnahe Strukturen oder landschaftsbildprägende Elemente sind innerhalb der Fläche nicht vorhanden. Aufgrund der Lage im Siedlungsgefüge bestehen keine prägenden Sichtbeziehungen in die freie Landschaft. Das Plangebiet liegt zudem weder in einem Landschaftsschutzgebiet noch innerhalb anderer naturschutzrechtlich festgesetzter Bereiche.	Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen für den Naturraum und das Landschaftsbild. Das Plangebiet bleibt auch zukünftig durch eine nahezu vollständige Versiegelung und gewerblich geprägte Strukturen bestimmt. Naturnahe oder landschaftsbildprägende Elemente werden nicht in Anspruch genommen oder neu geschaffen. Da das Plangebiet nicht in Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts liegt und keine schutzwürdigen Biotope oder ökologisch wertvollen Strukturen betroffen sind, ist eine Beeinträchtigung des Naturraums ausgeschlossen. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.</i>
Boden/Fläche	Das Plangebiet ist überwiegend versiegelt beziehungsweise bereits bebaut. Im rückwärtigen Bereich werden die Freiflächen derzeit als	Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nummer N20 werden keine zusätzlichen Bodenflächen versiegelt, da das Plangebiet bereits nahezu

1. Änderung

	Stellplätze genutzt. Natürliche Bodenfunktionen wie Wasserhaushalt, Nährstoffspeicherung oder natürliche Bodenbiotope sind aufgrund der hohen Versiegelung nicht ausgeprägt. Böden innerhalb des Plangebietes werden durch die bestehende Nutzung dauerhaft beansprucht. Eine landwirtschaftliche Nutzung oder sonstige bodenrelevante Funktionen sind nicht vorhanden. Es liegen keine ökologisch wertvollen Bodenstrukturen vor.	vollständig bebaut und versiegelt ist. Die geplante Anpassung der Baugrenzen und die Erweiterung des bestehenden Gebäudebestandes erfolgen innerhalb der bereits versiegelten Flächen. Bodenfunktionen wie Wasserhaushalt, Nährstoffspeicherung oder biologische Aktivität bleiben daher unverändert eingeschränkt. Es treten keine zusätzlichen Beeinträchtigungen auf, und es werden keine bisher unbebauten oder ökologisch wertvollen Flächen in Anspruch genommen. Die Änderung dient lediglich der rechtlichen Sicherung der bestehenden Nutzung und ermöglicht eine geordnete Weiterentwicklung des Bestandes. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.</i>
Gewässer/ Grundwasser	Das Plangebiet befindet sich in keinem Hochwasserrisikobeziehungsweise Hochwassergefahrenbereich. Auch befindet sich das Gebiet außerhalb von Wasserschutzgebieten. Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet.	Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nummer N20 ergeben sich keine Veränderungen für Gewässer oder Grundwasser. Das Plangebiet liegt weiterhin außerhalb von Hochwasserrisikobereichen und Wasserschutzgebieten. Es sind innerhalb des Plangebietes keine Oberflächengewässer vorhanden, sodass weder direkte noch indirekte Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die Anpassung der Baugrenzen und die Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebs erfolgen ausschließlich

1. Änderung

		innerhalb bereits versiegelter Flächen. Eine zusätzliche Versiegelung unbebauter Flächen findet nicht statt. Somit bleibt der Zustand von Gewässern und Grundwasser unverändert. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.</i>
Luft/Klima	Das Plangebiet befindet sich im innerörtlichen Bereich von Neubeckum und ist nahezu vollständig versiegelt. Aufgrund der bestehenden baulichen Nutzung und der Versiegelung ist der Einfluss des Gebietes auf das Mikroklima und die Luftqualität bereits eingeschränkt. Wärmeinseln oder Beeinträchtigungen durch Schadstoffemissionen entstehen insbesondere durch den Straßenverkehr und die vorhandenen versiegelten Flächen. Naturnahe Vegetation oder Freiflächen, die eine kühlende Wirkung entfalten oder zur Verbesserung der Luftqualität beitragen könnten, sind nicht vorhanden.	Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nummer N20 ergeben sich für das Schutzgut Klima und Luft keine wesentlichen Veränderungen. Die geplante Anpassung der Baugrenzen und die Erweiterung des bestehenden Gebäudebestandes erfolgen ausschließlich innerhalb bereits versiegelter Flächen, sodass keine zusätzlichen Belastungen durch Wärmeinseleffekte oder Luftschadstoffe zu erwarten sind. Die bestehende Versiegelung und bauliche Nutzung bleiben weitgehend unverändert. Naturnahe Vegetation oder Freiflächen werden nicht in Anspruch genommen, weshalb sich der Mikroklimazustand innerhalb des Plangebietes nicht verschlechtert. Auch für die angrenzende Wohnbebauung treten keine zusätzlichen Emissionen auf. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.</i>
Kultur- und sonstige Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerten Objekte. Auch	Mit der Planung ergeben sich keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter. <i>Keine Beeinträchtigungen zu erwarten.</i>

	Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt.	
--	---	--

Tabelle 1: Beurteilung der zu betrachtenden Schutzgüter

Die Planung lässt keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten (siehe Tabelle 1), da das Plangebiet bereits durch die bestehenden und ehemaligen Nutzungen in den natürlichen Funktionen beeinträchtigt ist. Das Plangebiet ist durch die bestehende Bebauung und die umgebende Erschließung durch 4 Straßen deutlich vorgeprägt.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nummer N20 nicht zu erwarten.

8.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB sind Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung erfolgt oder zulässig gewesen. Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach durch die Bebauungsplanänderung nicht gegeben.

Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

8.2 Artenschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag¹ erarbeitet, um zu prüfen, ob durch die Planung Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ausgelöst werden können. Grundlage bildeten Auswertungen der Landschaftsinformationssammlung LINFOS, des Fachinformationssystems „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) sowie eine Ortsbegehung am 13. Oktober 2025.

Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt und weist nur sehr geringe Habitatstrukturen auf. Naturnahe Vegetation ist praktisch nicht vorhanden. Die wenigen vorhandenen Strukturelemente bieten überwiegend häufigen Siedlungsvogelarten potenzielle Brutmöglichkeiten; konkrete Nester wurden jedoch nicht festgestellt. Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor.

Im Rahmen der Vorprüfung des Artenspektrums (Stufe I) ergab sich, dass das Gebiet für bis zu 35 planungsrelevante Tierarten potenziell Lebensraumeignung besitzen könnte; tatsächliche Vorkommen konnten jedoch nicht nachgewiesen werden. Für die Mehrheit der Arten wurde eine Betroffenheit aufgrund fehlender geeigneter Lebensräume ausgeschlossen.

¹ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nummer N20 „Mauerstraße/Hauptstraße/Kaiser-Wilhelm-Straße“, 1. Änderung, Mestermann Landschaftsplanung GmbH & Co. KG, Warstein-Hirschberg, März 2026.

Auch für Fledermäuse wurde im Ergebnis keine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit festgestellt. Das Plangebiet weist keine geeigneten Quartierstrukturen auf. Eine Funktion als essenzieller Lebensraum ist nicht gegeben.

Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Hinblick auf häufige und verbreitete Vogelarten zu vermeiden, wird die Einhaltung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen sichergestellt. Hierzu zählt insbesondere eine Bauzeitenregelung, die Eingriffe außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten vorsieht. Zusammenfassend kommt der artenschutzrechtliche Fachbeitrag zu dem Ergebnis, dass durch die Planung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 Nummer 1 bis 4 BNatSchG ausgelöst werden.

8.3 Gewässer- und Hochwasserschutz

Gemäß des am 01. September 2021 in Kraft getretenen länderübergreifenden Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz (BRPH) sind dessen Ziele und Grundsätze im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten beziehungsweise zu berücksichtigen.

Der BRPH verfolgt das Ziel, die Hochwasserrisiken, insbesondere vor dem Hintergrund der Auswirkungen des Klimawandels, zu minimieren und Schadenspotenziale zu reduzieren. Hierbei sind insbesondere auch Starkregenereignisse als Folge klimatischer Veränderungen in die planerische Abwägung einzustellen. Im vorliegenden Planverfahren ist insbesondere das Ziel I.2.1 „Klimawandel und Anpassung“ zu berücksichtigen.

Der Änderungsbereich ist nahezu vollständig versiegelt und bebaut. Aufgrund der bestehenden baulichen Nutzung sind die natürlichen Bodenfunktionen wie Wasserhaushalt, Nährstoffspeicherung, Bodenfauna und biologische Aktivität bereits weitgehend eingeschränkt. Dieser liegt außerhalb von Hochwasserrisikobereichen und Wasserschutzgebieten. Es befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Damit sind sowohl die Belange des Hochwasser- als auch des Gewässerschutzes gewährleistet. Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes treten keine zusätzlichen Risiken für Gewässer oder den Grundwasserkörper auf.

Da es sich um eine Planung im bereits weitgehend versiegelten Innenbereich handelt und keine zusätzliche Versiegelung vorbereitet wird, wird kein erhöhtes Hochwasserrisiko begründet. Auf die Hinweiskarte „Starkregengefahr“ des Landes Nordrhein-Westfalen wird im Kapitel 5.2 „Grünflächen/Freiraum/Gewässer“ hingewiesen. Zur Minderung von Starkregenfolgen und zur klimatischen Anpassung werden in den Festsetzungen Maßnahmen, wie Dach- und Stellplatzbegrünungen getroffen, die zur Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser beitragen.

Insgesamt bleibt der Zustand von Boden, Gewässern und Hochwassersicherheit unverändert. Die Belange des Bodenschutzes, Gewässerschutzes und Hochwasserschutzes sind gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB ausreichend berücksichtigt. Des

Weiteren wird den Zielen und Grundsätzen des BRPH im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung getragen.

8.4 Bodenschutz/Altlasten

Auf Grund der früheren Nutzung eines Teils des Grundstückes durch eine Spedition, die für ihren Betrieb eine Eigenbedarfstankstelle (oberirdisch aufgestellter Tank mit Zapfanlage, östlich des Gebäudes Kaiser-Wilhelm-Straße 8) betrieben hat, sowie der chemischen Reinigung an der Hauptstraße 36 wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine orientierende Altlastenbewertung² mit Sondier- und Beprobungsarbeiten erstellt. Ziel der Untersuchung war die Überprüfung der genannten Altstandortverdachtsflächen, deren frühere gewerbliche Nutzung potenziell mit dem Eintrag schädlicher Stoffe verbunden gewesen sein könnte. Die Untersuchungsergebnisse weisen auf eine geringe Bodenbelastung im Bereich des ehemaligen Dieseltankstandortes hin. Aufgrund der vollständigen Befestigung der Fläche besteht derzeit kein Risiko für die Grundstücksnutzung. Eine Gefährdung des Grundwassers ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Sollte der belastete Bereich im Rahmen zukünftiger Bauarbeiten betroffen sein, wird eine weitergehende Untersuchung mittels Baggerschürfen empfohlen. Darüber hinaus gibt es keine Hinweise auf signifikante Einträge von Schadstoffen im Bereich der ehemaligen Reinigung. Somit gibt es an den Untersuchungspunkten keine Hinweise auf relevante, die Erweiterung des Marktes einschränkende oder beim Bau des Marktes zu berücksichtigende Bodenbelastungen. Gleichwohl kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass die Bodenverhältnisse zwischen den Probenentnahmepunkten abweichen. Aus diesem Grund ist bei Erdarbeiten auf Auffälligkeiten wie Geruch, Bodenverfärbungen et cetera zu achten und unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf (Amt für Umweltschutz und Straßenbau – Sachgebiet Bodenschutz, Altlasten und Abgrabungen) anzuzeigen. Zur allgemeinen Information ist in der Plankarte unter Punkt C Hinweise, „Erdarbeiten“ ein Hinweis aufgenommen worden. Auf Anregung des Kreises Warendorf werden in der Plankarte zudem die Flurstücke 237, 238 und 281, Flur 302 der Gemarkung Beckum, auf dem sich der ehemalige Standort der Eigenbedarfstankstelle befand, als Altstandort gekennzeichnet.

8.5 Kampfmittel

Die Bezirksregierung Arnsberg hat eine Luftbilddauswertung bezüglich möglicher Kampfmittel für die definierte Fläche „Neubeckum - Hauptstraße“ durchgeführt. Die Auswertung der Flächen hat ergeben, dass keine Maßnahmen erforderlich sind, da keine in den Luftbildern erkennbaren Belastungen vorliegen.

² Orientierende Altlastenbewertung für das BV: Erweiterung eines Rossmann-Marktes Hauptstraße 32-34 in 59269 Beckum, GUCH Geologie+Umwelt-Consulting Hamm GmbH, Hamm Dezember 2025.

Hinweis: Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt 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.

8.6 Belange der Landwirtschaft

Für die geplante Wohnbauentwicklung werden keine landwirtschaftlichen Nutzflächen in Anspruch genommen.

8.7 Wiederherstellungsverordnung (Verordnung (EU) 2024/1991)

Die Verordnung zur Wiederherstellung der Natur (WVO) des Europäischen Parlaments und des Rates der europäischen Union vom 24. Juni 2024 über die Wiederherstellung der Natur und zur Änderung der Verordnung (EU) 2022/869 verfolgt das Ziel, die biologische Vielfalt und Funktionsfähigkeit von Ökosystemen in der Europäischen Union wiederherzustellen und dauerhaft zu sichern. Sie schafft erstmals ein EU-weit verbindliches Regelwerk mit qualitativen und quantitativen Zielvorgaben für Wiederherstellungsmaßnahmen in allen relevanten Lebensräumen (von Land- und Binnengewässer- bis hin zu Meeres- und städtischen Ökosystemen).

Als unmittelbar geltende EU-Verordnung ist sie auch im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen und gemäß § 1a Absatz 3 BauGB abwägungsrelevant.

Das Plangebiet liegt in einem innerstädtischen Bereich, der seit langem baulich genutzt und weitgehend versiegelt ist. Naturnahe oder wiederherstellungsfähige Ökosysteme im Sinne der Verordnung sind im Plangebiet nur in sehr geringem Umfang vorhanden. Unabhängig von einer bislang noch nicht abschließend festgelegten Abgrenzung städtischer Ökosystemgebiete wird im vorliegenden Planverfahren aufgrund der Direktwirkung der Verordnung davon ausgegangen, dass das Plangebiet Teil eines städtischen Ökosystemgebietes im Sinne der Wiederherstellungsverordnung ist.

Vor diesem Hintergrund ist insbesondere das in Artikel 8 Absatz 1 WVO formulierte Ziel zu berücksichtigen, wonach bis zum Jahr 2030 kein Nettoverlust an städtischen Grünflächen und an städtischer Baumüberschirmung eintreten darf. Maßgeblich ist hierbei eine bilanzierende Betrachtung.

Durch die Planung werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt und es erfolgt keine Reduzierung bestehender städtischer Grünflächen oder der Baumüberschirmung. Vielmehr wird der bestehende bauliche Zustand planungsrechtlich gesichert und durch differenzierte Festsetzungen zur Begrenzung der baulichen Ausnutzung sowie durch grünordnerische Maßnahmen ergänzt. Insgesamt ist daher kein Nettoverlust an städtischen Grünflächen oder an Baumüberschirmung zu erwarten.

Negative Auswirkungen auf die Ziele der Wiederherstellungsverordnung sind durch die Planung nicht zu erwarten. Weitere Maßnahmen zur Umsetzung der Verordnung sind im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich.

8.8 Klimaschutz und Energieeffizienz

In dem Plangebiet sind bauliche Grundsätze des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EnEV) beziehungsweise des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) bei den Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solar-energie oder die Installation von Anlagen zur Nutzung der Geothermie.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen (klimagerechte Stadtentwicklung). Dieser Grundsatz des Absatzes 5 des § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

9 Umsetzung der Bauleitplanung

9.1 Bodenordnung

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nummer N20 bestehen bereits geordnete Eigentumsverhältnisse. Das Plangebiet ist vollständig bebaut und wird durch bestehende Grundstücksgrenzen klar definiert. Änderungen an der Eigentumsstruktur oder Neuordnungen der Grundstücke sind im Zuge der vorliegenden Planänderung nicht erforderlich.

Aus diesem Grund entfällt die Notwendigkeit bodenordnender Maßnahmen im Sinne der §§ 45 fortfolgende BauGB. Die bestehenden Grundstückszuschnitte ermöglichen die geplante Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes innerhalb der festgesetzten Baugrenzen.

9.2 Flächenbilanz

Die Verteilung der einzelnen festgesetzten Flächennutzungen sind in der nachfolgenden Tabelle als Flächenbilanz dargestellt.

Nutzung	Planung	Anteil
Urbanes Gebiet (MU 1/MU 2/MU 3)	3.680 Quadratmeter	100 Prozent
Gesamt:	3.680 Quadratmeter	100 Prozent

Tabelle 2: Flächenbilanz

10 Hinweise

Ergänzend zu den sonstigen Inhalten des Bebauungsplanes werden Hinweise zu folgenden Punkten aufgenommen:

Altablagerungen und Kampfmittel

Im Südosten des Geltungsbereichs sind Auffüllungen des ehemaligen Steinbruchs bekannt. Die Kennzeichnung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (§ 9 Absatz 5 Nummer 2 BauGB), wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

Bei sämtlichen Eingriffen in den Boden ist verstärkt auf Auffälligkeiten (Verfärbungen, Fremdbestandteile, Geruch et cetera) zu achten. Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung und/oder Altlast sind gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) unverzüglich der Stadt Beckum und der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf anzuzeigen und in Abstimmung ordnungsgemäß abzutragen und sachgerecht zu entsorgen.

Die Bezirksregierung Arnsberg hat eine Luftbilddauswertung bezüglich möglicher Kampfmittel für die Fläche durchgeführt. Die Auswertung der Flächen hat ergeben, dass keine Maßnahmen erforderlich sind, da keine in den Luftbildern erkennbaren Belastungen vorliegen. Es ist jedoch möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen.

Werden bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände, Bodenverfärbungen oder ähnliches festgestellt, die gegebenenfalls auf Kampfmittelbelastungen zurückzuführen sind, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen. In diesen Fällen sind die Untere Bodenschutzbehörde (Kreis Warendorf) und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder der Polizei zu verständigen. Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten et cetera wird eine Bohrlochdetektion empfohlen und auf den Leitfaden des Kampfmittelbeseitigungsdienstes in Nordrhein-Westfalen verwiesen.

Artenschutz

Die geltenden fachgesetzlichen Vorgaben zum Artenschutz sind zu beachten, insbesondere § 39 und § 44 BNatSchG.

Gemäß des § 39 BNatSchG haben Gehölzfällungen, Rodungen und sonstige Räumungsmaßnahmen von Vegetationsbeständen zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden. Soll eine Beseitigung von Gehölzen oder Vegetationsflächen im Zeitraum vom 1. März bis 30. September fallen, ist im Vorfeld eine Besatzfreiheit gutachterlich zu attestieren und der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Vor Baubeginn sollte ein längeres Brachliegen der zu bebauenden Fläche vermieden werden, um eine Ansiedlung artenschutzrechtlich relevanter Arten zu verhindern. Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (zum Beispiel Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sind auf zukünftig versiegelte Bereiche zu beschränken.

Blendwirkung und Verkehrssicherheit

Die im Kapitel „Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien“ geforderten Anlagen sind so auszuführen und zu betreiben, dass eine Blendwirkung auf Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen wird. Negative Auswirkungen auf die Wahrnehmbarkeit des Straßenverkehrs oder auf die Verkehrssicherheit sind zu vermeiden.

Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege sind nicht erforderlich.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, das heißt Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Beckum, dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (gemäß §§ 16 und 17 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

Einsichtnahme von Gesetzen, Verordnungen, DIN-Normen, technischen Regelwerken, Richtlinien und Gutachten

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, technische Regelwerke sowie Richtlinien aller Art) und Gutachten können während der Dienststunden bei der Stadt Beckum, Fachdienst Stadtplanung und Wirtschaftsförderung, Weststraße 46, 59269 Beckum, eingesehen werden.

Erdarbeiten

Auf Grund vorhandener Vornutzungen, bei denen ein Eintrag von Schadstoffen in den Boden nicht auszuschließen war, ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine orientierende Altlastenbewertung durch die GUCH Geologie+Umwelt-Consulting-Hamm GmbH vom 22. Dezember 2025 durchgeführt worden. Die Flurstücke 237, 238 und 281 Flur 302 der Gemarkung Beckum werden in diesem Zusammenhang in der Plankarte als Altstandort gekennzeichnet. Grundsätzlich ist bei sämtlichen Eingriffen in den Boden ist verstärkt auf Auffälligkeiten (Verfärbungen, Fremdbestandteile, Geruch et cetera) zu achten. Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung und/oder Altlast sind gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf anzuzeigen.

Für die etwaige Verwendung von Ersatzbaustoffen (Aschen, Schlacken, RC-Material, gebrauchte Böden et cetera) sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke) maßgeblich und nachweislich einzuhalten. Bei sämtlichen Baumaßnahmen ist ab einer Gesamtmenge von 500 Kubikmeter an Abfällen,

inclusive Bodenaushub, ein Entsorgungskonzept gemäß § 2a Absatz 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) zu erstellen und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde auf Verlangen vorzulegen. Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde für Beckum ist der Fachdienst Umwelt und Grün der Stadt Beckum.

Flächenversiegelung

Um den Verlust der natürlichen Retentionsfähigkeit des Bodens durch Versiegelung zu reduzieren sowie zur Minimierung der Niederschlagswasserabflussmengen wird empfohlen, die Befestigungen der privaten Erschließungsflächen wie zum Beispiel für oberirdische Stellplätze, Zufahrten und Garagenvorplätze aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Dazu eignen sich Sickersteine, Drainpflaster oder Rasenpflaster.

Hochwasser

Der Geltungsbereich wird kaum als durch Starkregen gefährdeter Bereich hervorgehoben.

Für das Land Nordrhein-Westfalen liegen Starkregenhinweiskarten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) vor. Diese werden durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) zur Verfügung gestellt (<http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de>).

Lärmschutz

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass etwaige Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger nicht geltend gemacht werden können, da die Aufstellung des Bebauungsplanes in Kenntnis der bestehenden Verkehrsanlage erfolgt.

Mutterboden

Ausgehobener Mutterboden, der bei Erdarbeiten anfällt, ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten. Er darf weder vernichtet noch vergeudet werden, sondern soll vorrangig innerhalb des Plangebietes gesichert, gelagert und nach Abschluss der Maßnahmen wieder eingebaut werden.

Zufahrten und Verkehrsführung

Zufahrten und Grundstücksanschlüsse an die Landesstraße sind, gemäß Rast 06, so zu gestalten, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird. Eine Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse, des Verkehrsflusses oder der Verkehrssicherheit ist auszuschließen. Gegebenenfalls sind entsprechende Anpassungen oder Auflagen vorzusehen.

11 Verzeichnis der zugrunde liegenden Gutachten und Fachbeiträge

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nummer N20 „Mauerstraße/Hauptstraße/Kaiser-Wilhelm-Straße“, 1. Änderung, Mestermann Landschaftsplanung GmbH & Co. KG, Warstein-Hirschberg, [März 2026](#).

1. Änderung

- Orientierende Altlastenbewertung für das BV: Erweiterung eines Rossmann-Marktes Hauptstraße 32-34 in 59269 Beckum, GUCH Geologie+Umwelt- Consulting Hamm GmbH, Hamm, Dezember 2025

Beckum, April 2026

Verfasser:

Stadt Beckum

Fachdienst Stadtplanung und Wirtschaftsförderung

Weststraße 46

59269 Beckum

II Anlagen

**Anlage 1: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 1. Änderung des Bebauungsplanes
Nummer N20**

**Anlage 2: Orientierende Altlastenbewertung für das BV: Erweiterung eines Rossmann-
Marktes Hauptstraße 32-34 in 59269 Beckum**