

Havixbeck, 04.12.2025

Es wird festgestellt, dass die Mitglieder des Ausschusses zu der heutigen Sitzung ordnungsgemäß eingeladen worden waren. Unter dem Vorsitz von Dirk Dirks sind folgende Ausschussmitglieder anwesend:

Ratsmitglieder

Herr Christian Albrecht

Frau Marion Asche

Herr Dirk Dirks

Frau Eva-Maria Möller

Herr Heribert Overs

Herr Dirk Postruschnik

Frau Johanna Sell

Herr Jens Thewes

Herr Julius Wessels

Als Vertretung von Herrn Jost

Als Vertretung von Herrn Eilers

Als Vertretung von Herrn Kleefisch

Sachkundige Bürger

Frau Josephine Dirks

Herr Friedbernd Krotoszynski

Herr Ulrich Niehoff

Herr Dr. Jens Reiermann

Als Vertretung von Frau Frede

Sachkundige Einwohner

Herr Jürgen Kupferschmidt

Herr Udo Scholbrock

Protokollführerin

Frau Jutta Oberbeck

Frau Julia Zumbusch

von der Verwaltung

Frau Anne Brodkorb

Herr Dirk Wientges

Es fehlen entschuldigt:

Ratsmitglieder

Herr Fred Eilers

Herr Andreas Kleefisch

Sachkundige Bürger

Frau Heike Frede

Herr Stefan Jost

Sachkundige Einwohner

Herr Obiora Chikwendu

Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr

Ende der Sitzung: 20:13 Uhr

Zurzeit befinden sich 13 stimmberechtigte Personen im Sitzungssaal.

Vor Eintritt in die Tagesordnung begrüßt Dirk Dirks die anwesenden Mitglieder, die Presse und die anwesenden Bürger und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Öffentlicher Teil:

TOP 1

Beschlussfassung über Änderungen und Erweiterungen der Tagesordnung

Es werden keine Änderungen oder Erweiterungen vorgenommen.

TOP 2

Vereidigung der neuen Ausschussmitglieder

Die Sachkundigen Bürger*innen und Sachkundigen Einwohner*innen werden von dem Ausschussvorsitzendem Herrn Dirks eingeführt und in feierlicher Form zur gesetzmäßigen und gewissenhaften Wahrnehmung ihrer Aufgaben verpflichtet.

Herr Dirks spricht die Verpflichtungsformel wie folgt vor, die Sachkundigen Bürger*innen und Sachkundigen Einwohner*innen sprechen sie gemeinsam nach:

“Ich verpflichte mich, dass ich meine Aufgaben nach bestem Wissen und Können wahrnehmen, das Grundgesetz, die Verfassung des Landes und die Gesetze beachten und meine Pflichten zum Wohle der Gemeinde erfüllen werde.”

Die Sachkundigen Bürger*innen und Einwohner*innen bekunden dies dem Ausschussvorsitzendem gegenüber indem sie sagen:

“Ich verpflichte mich” bzw. “Ich verpflichte mich, so wahr mir Gott helfe.”

Daraufhin unterschreiben die Sachkundigen Bürger*innen und Sachkundigen Einwohner*innen die Verpflichtungserklärung

TOP 3

Einwendungen gegen die Fassung des öffentlichen Teils der Niederschrift der letzten Ausschusssitzung

Es liegen keine Einwendungen gegen die Fassung des öffentlichen Teils der letzten Niederschrift vor.

TOP 4

Bekanntgaben der Verwaltung

Bericht Sachstand „Bau-Turbo“

In der Sondersitzung des Ausschusses für Bauen, Planung und Wohnen am 09.10.2025 wurde bereits darauf hingewiesen, dass der Bundestag ein Gesetz beschlossen hat, das den Wohnungsbau in Deutschland beschleunigen soll („Bau-Turbo“). Darüber hinaus hat Bürgermeister Jörn Möltgen in seiner Mail vom 03.11.2025 die Ratsmitglieder ebenfalls darauf hingewiesen. Der neue § 246e BauGB, häufig als „Bau-Turbo“ bezeichnet, ermöglicht es Kommunen befristet bis zum 31.12.2030, unter bestimmten Voraussetzungen von regulären bauplanungsrechtlichen Vorschriften abzuweichen und ohne ein förmliches Bebauungsplanverfahren Baurecht für Wohnnutzungen zu schaffen. Die Gemeinde muss einem Vorhaben ausdrücklich zustimmen; erfolgt innerhalb der gesetzlichen Frist keine Ablehnung, gilt die Zustimmung automatisch als erteilt. Zugleich bleiben alle weiteren bauordnungs- und naturschutzrechtlichen Vorgaben beste-

hen. Der Gesetzgeber versteht diese Regelung als Experimentierklausel, um den Wohnungsbau spürbar zu beschleunigen und Planungskapazitäten zu entlasten.

Der Bau-Turbo bietet mehrere Vorteile. Durch den Wegfall zeitintensiver Planverfahren kann Wohnraum deutlich schneller entstehen – sowohl durch Neubauten als auch durch Umnutzungen, Umbauten oder Aufstockungen. Dies erleichtert eine flexiblere Nachverdichtung und leistet einen Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs. Der Verwaltungsaufwand für die Gemeinden sinkt, da weniger eigenständige Bauleitplanung erforderlich ist. Gleichzeitig behält die Kommune die Entscheidungshoheit, da ihre Zustimmung zwingend ist und sie über städtebauliche Verträge zusätzliche Anforderungen – etwa zur Qualität der Bebauung oder zur sozialen Ausgestaltung – festlegen kann.

Mit der neuen Regelung sind jedoch auch Risiken verbunden. Fachverbände warnen vor möglichen städtebaulichen Fehlentwicklungen, wenn Projekte an Standorten realisiert werden, die in einem regulären Planverfahren anders bewertet worden wären. Insbesondere im Außenbereich könnten zusätzliche Belastungen für Infrastruktur, Verkehr und Umwelt entstehen. Auch die Gefahr spekulativer Nutzung besteht: Baurechte können geschaffen werden, ohne dass eine Bauverpflichtung besteht, was die eigentliche Zielsetzung – die Schaffung von Wohnraum – unterlaufen kann. Zudem führt der Wegfall regulärer Planverfahren zu einer Reduzierung formaler Beteiligungsschritte, was als Schwächung von Transparenz und demokratischer Mitwirkung bewertet wird. Umweltverbände befürchten außerdem negative Auswirkungen auf Klima- und Flächenschutz, wenn neue Vorhaben ohne vertiefte Abwägung zugelassen werden.

Für Gemeinden im ländlichen oder suburbanen Raum kann der Bau-Turbo dennoch ein geeignetes Instrument sein, um zügig auf Wohnraumbedarf zu reagieren, insbesondere wenn Nachverdichtung oder Umnutzung bestehender Strukturen im Vordergrund stehen. Gleichzeitig erfordert er eine besonders sorgfältige kommunale Steuerung. Sinnvoll ist daher ein klarer kommunaler Rahmen, etwa die Beschränkung der Anwendung auf geeignete Standorte im Innenbereich, die Kopplung an städtebauliche Verträge zur Sicherung von Qualität und Infrastrukturbeiträgen sowie eine freiwillige, frühzeitige Information der Öffentlichkeit. So kann gewährleistet werden, dass das Instrument zielgerichtet eingesetzt wird und sowohl den örtlichen Bedarf als auch langfristige städtebauliche, ökologische und soziale Aspekte angemessen berücksichtigt. Die Gemeindeverwaltung hat bereits durch den Gemeinderat „Grundsätze für Einzelfallprüfungen von Bauvorhaben“ (VO/126/2024 und die Niederschriften dazu) politisch beschließen lassen. Diese wurden im Kontext des „Baulandmobilisierungsgesetzes“ (§ 31 Abs. 3 BauGB) nötig, da sich die Gemeinde Havixbeck in der „Gebietskulisse des angespannten Wohnungsmarktes“ befindet und somit von diesem speziellen Paragraphen Gebrauch gemacht werden kann. Es erscheint der Gemeindeverwaltung sinnvoll, auch für den „Bau-Turbo“ bestimmte Kriterien Anwendung finden zu lassen, die sich voraussichtlich an die bereits beschlossenen und bewährten Kriterien anschließen werden. Eine entsprechende Ratsvorlage wird dem Gemeinderat noch zur politischen Diskussion vorgestellt.

TOP 5

Bericht des Bürgermeisters über den Fortgang gemeindlicher Bauvorhaben

Hochbaubericht

AFG Anbau Bauteil III

Die Rohrleitungsschäden im Flur, im Untergeschoss werden im Rahmen der Gewährleistung beseitigt, einschließlich der Wiederherstellung der Decke.

TOP 6

Bekanntgaben des Ausschussvorsitzenden

Der Ausschussvorsitzende macht keine Bekanntgaben:

TOP 7

Anfragen der Ausschussmitglieder gem. § 17 Abs. 1 GeschO

Frau Rose von der Fraktion SPD stellt am 03.12.2025 schriftlich folgende Anfrage an die Verwaltung:

Sehr geehrte Damen und Herren,
ich bitte darum, zu prüfen, ob die Verbesserung der Akustik im Altbau der AFG nicht eine dringende Maßnahme im Sinne des Gesundheitsschutzes am Arbeitsplatz für Lehrkräfte und Schüler/innen ist.

Herr Wientges erläutert, dass die Verwaltungsvorlage VO 135/2025 in diesem Zusammenhang relevant sei. Er führt aus, dass der Masterplan, der den Ausschussmitgliedern bereits vorliege, den Punkt „Akustik“ beinhalte. Sobald die Verwaltungsvorlage behandelt werde, könne auf dieses Thema eingegangen werden. Er betont, dass die Akustikproblematik im Rahmen des Masterplans bereits berücksichtigt sei.

TOP 8

Ergebnis der Offenlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Masbeck" (Lütke Feld) und Satzungsbeschluss

Die Verwaltungsvorlage VO/124/2025 liegt vor.

Der Ausschuss empfiehlt dem Rat folgende Beschlussfassung:

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat nimmt die Anregungen der Bürgerschaft und der Träger öffentlicher Belange (TöBs) im Rahmen der Abwägung aus der Offenlage gem. der §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB zur Kenntnis (siehe Anlage 3).

2. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, werden nachfolgende Stellungnahmen

- a. zur Kenntnis genommen: 1, 2, 3, 4 (teilw.), 5 (teilw.), 6, 7, 8 (teilw.), 9
- b. berücksichtigt: 5 (teilw.)
- c. nicht berücksichtigt: 4 (teilw.)
- d. zurückgewiesen: 8 (teilw.)

Die laufenden Nummern können ebenfalls der Anlage 3 entnommen werden.

3. Der Gemeinderat beschließt unter Berücksichtigung dieser Abwägungsergebnisse den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Masbeck" mit Begründung als Satzung und zwar in der Fassung der als Anlage 1 und 2 beigefügten Entwürfe.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen, Ja: 13

TOP 9

Straßen- und Wegeunterhaltungs- und Neubauprogramm 2026

Die Verwaltungsvorlage VO/128/2025 liegt vor.

Herr Wientges stellt die Präsentation Anlage 1 vor.

Herr Kupferschmidt bringt einen Ergänzungsantrag (Anlage 2) zur Prüfung der Anregungen aus dem Bürgerhaushalt ein. Herr Wientges erörtert verschiedene Aspekte der Verwaltungsvorlage, einschließlich der Instandsetzung von Gehwegen und Brücken, sowie der Problematik von Wurzelschäden und stellt die Prioritäten und anstehenden Maßnahmen detailliert dar.

Der Ausschuss empfiehlt dem Rat folgende geänderte Beschlussfassung:

Geänderter Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt das Straßen- und Wegeunterhaltungs- und Neubauprogramm für 2026 auf Grundlage der beigefügten Maßnahmenkataloge. Bei der Umsetzung sind insbesondere die Anregungen nach § 24 GO NRW, die im Rahmen des Bürgerhaushaltes eingegangen sind, auf ihre Umsetzbarkeit und Notwendigkeit zu überprüfen. Die Eingabe*r:innen sind entsprechend zu unterrichten. Die finanziellen Mittel in Höhe von 470.000,00 € für die Sanierungs- und Reparaturarbeiten sind für den Haushalt 2026 unter dem Produkt 1201, Verkehrsflächen und –anlagen, angemeldet worden. Ebenfalls sind die Maßnahmen des Maßnahmenkatalogs Neubau für das Haushaltsjahr 2026 angemeldet worden. Die Umsetzung erfolgt nach Haushaltsbeschluss im Rahmen der für 2026 bereitgestellten Haushaltsmittel.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen, Ja: 13

TOP 10

Abweichungs- und Befreiungsanträge von den Anforderungen der BauO NRW und den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Flothfeld I"

Die Verwaltungsvorlage VO/129/2025 liegt vor.

Frau Brodkorb stellt das Bauvorhaben vor (**Anlage 3**) und erläutert, dass auf dem betreffenden Grundstück ein bestehendes Gebäude abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden solle. Geplant seien 10 Wohneinheiten sowie eine Tiefgarage. Sie weist darauf hin, dass der Neubau die Baugrenzen überschreite, insbesondere durch die Tiefgarage, die Balkone und Terrassen zur Straßenseite sowie durch eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl. Sie übergibt das Wort an Frau Oberbeck, um die Abweichungen im Detail darzustellen.

Herr Albrecht äußert Bedenken hinsichtlich der Massivität des Bauvorhabens und weist darauf hin, dass eine Zustimmung zu diesem Vorhaben möglicherweise Präzedenzfälle schaffen könnte. Er schlägt vor, mit dem Bauherrn über eine Reduzierung des Bauvolumens zu sprechen, um eine bessere Anpassung an die Umgebung zu erreichen. Er betont, dass eine Nachverdichtung grundsätzlich positiv sei, jedoch in diesem Fall die Dimensionen überdacht werden sollten. Die Verwaltung wird mit dem Bauherrn Kontakt aufnehmen und die angesprochenen Punkte abklären.

Herr Kupferschmidt schließt sich den Bedenken an und schlägt vor, das Gebäude weiter ins Grundstück zurückzusetzen, um die Wirkung zur Straßenseite zu reduzieren.

Herr Albrecht regt an, die Entscheidung bis zur Klärung dieser Punkte zu vertagen.

Frau Asche betont die Notwendigkeit von Wohnungen in Havixbeck, insbesondere für kleinere Haushalte, und sieht die Schaffung von zehn Wohneinheiten grundsätzlich positiv. Herr Wessels ergänzt, dass das Bauvorhaben zur Straßenseite hin nicht übermäßig massiv wirke und sich in die Umgebung einfüge, jedoch die Abstimmung mit den Nachbarn erforderlich sei.

Herr Dirks schließt die Diskussion ohne Beschluss ab und verweist auf die weiteren Schritte.

TOP 11

Masterplan Anne-Frank-Gesamtschule 2030

Die Verwaltungsvorlage VO/135/2025 liegt vor und wurde bereits im SBA vorberaten, der Beschluss wurde von den Ausschussmitgliedern des SBA diskutiert und in geänderter Fassung einstimmig beschlossen.

Herr Kupferschmidt äußert, dass er einen Änderungs- oder Ergänzungsantrag einbringen möchte (**Anlage 4**).

Frau Asche stellt eine Nachfrage zur Dachkonstruktion, die einen der größten Kostenpunkte darstellt. Sie verweist darauf, dass die Ertüchtigung der bestehenden Konstruktion in der Vergangenheit bereits einmal durchgeführt worden sei. Herr Wientges erläutert, dass vor einigen Jahren verschiedene Varianten geprüft und vorgestellt worden seien. Man habe sich seinerzeit für die kostengünstige Variante 4, "Neue Abdichtung der Gläser" entschieden.

Herr Albrecht merkt an, dass die Zweifachsporthalle, die im Masterplan enthalten ist, als eigenständiges Projekt betrachtet werden sollte, da hier noch erheblicher Beratungsbedarf bestehe.

Frau Asche thematisiert die Fenstererneuerung, die im Haushaltsjahr 2030 geplant ist, und regt an, diese Maßnahme vorzuziehen, da einige Fenster nicht mehr zu schließen seien. Herr Wientges erklärt, dass die Planung in Abstimmung mit der Schulleitung erfolgt sei, nimmt die Anregung jedoch auf.

Herr Dirks lenkt die Diskussion zurück auf den Beschlussvorschlag. Der Gemeinderat beschließt, Mittel für unaufschiebbare Maßnahmen zur Gebäudesanierung der Gesamtschule in den relevanten Haushaltsjahren einzustellen. Weitere Maßnahmen, wie die Schulhofgestaltung, sollen in den folgenden Haushaltsjahren beraten werden. Der Ergänzungsantrag von Herrn Kupferschmidt wird ebenfalls berücksichtigt.

Der Ausschuss empfiehlt dem Rat folgende geänderte Beschlussfassung:

Geänderter Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt nach Beratung, Mittel für die unaufschiebbaren Maßnahmen zur Gebäudesanierung der Gesamtschule für die relevanten Haushaltsjahre einzustellen. Die weiteren Maßnahmen sollen im Zuge der folgenden Haushaltsjahre reflektiert und beraten werden. Bei der weiteren Planung der weiteren Maßnahme "Schulhofgestaltung" sind die Anregungen nach § 24 GO NRW, die im Rahmen des Bürgerhaushaltes eingegangen sind, auf ihre Umsetzbarkeit und Notwendigkeit zu überprüfen und ggf. in die Planung einzubeziehen. Die Eingebenen sind entsprechend zu unterrichten.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen, Ja: 13

TOP 12

Anfragen der Ausschussmitglieder gem. § 17 Abs. 2 GeschO

Die Ausschussmitglieder stellen folgende Anfragen:

Frau Möller erkundigt sich nach dem Rücklauf zum Austausch der Märkte und der Auswertung der Fragebögen zum Baugebiet Hohenholte.

Frau Brodkorb erklärt, dass die Befragung noch nicht stattgefunden habe.

Frau Möller spricht zudem die Verkehrsproblematik am Rabertsweg an und regt die Aufstellung eines Sackgassenschildes an. Frau Brodkorb nimmt dies auf.

Herr Wessels fragt nach dem Sachstand zur Bebauung des ehemaligen Möbelhauses Frede.

Frau Brodkorb berichtet, dass mit dem Eigentümer Gespräche geführt wurden und noch eine Rückmeldung ausstehe, was er dort konkret realisieren wolle.

Herr Krotoszynski erkundigt sich nach der unbebauten Fläche vor dem Kindergarten am Habichtsbach. Frau Brodkorb erklärt, dass eine Baugenehmigung vorliege und eine Verlängerung beantragt wurde.

Herr Thewes fragt nach dem Stand der Veräußerung gemeindlicher Spielplätze. Frau Brodkorb erläutert, dass eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt werde.

Herr Wientges berichtet auf Nachfrage von Herrn Wessels, dass der Förderbescheid für den Spielplatz im BG Habichtsbach 3 noch ausstehe.

Frau Möller erkundigt sich nach der Dauer der Baumaßnahme bei Laubrock. Frau Brodkorb gibt an, dass die Maßnahme voraussichtlich bis Februar andauern werde. Herr Wientges informiert, dass der Landesbetrieb Straßenbau NRW für die Sanierung des Radwegs von Laubrock nach Roxel zuständig sei.

Herr Dirks schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 19.56 Uhr.

Unterschriften:

gez.: Dirk Dirks
Ausschussvorsitzender

gez.: Jutta Oberbeck
Schriftführerin

Für die Richtigkeit der Abschrift:
Havixbeck, 17.12.2025

Jutta Oberbeck
Gemeindeangestellte