

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:

Vorsitzender

Herr Dirk Dirks

Bürgermeister

Herr Jörn Möltgen

Ratsmitglieder

Herr Stefan Jost

Herr Andreas Kleefisch

Frau Eva-Maria Möller

Herr Heribert Overs

Frau Johanna Sell

Herr Julius Wessels

Sachkundige Bürger

Frau Heike Frede

Herr Friedbernd Krotoszynski

Herr Stefan Lechtermann

Herr Ulrich Niehoff

Herr Dr. Jens Reiermann

Sachkundige Einwohner

Herr Obiora Chikwendu

Herr Jürgen Kupferschmidt

Herr Udo Scholbrock

Protokollführerin

Frau Jutta Oberbeck

von der Verwaltung

Frau Anne Brodkorb

Es fehlen entschuldigt:

Ratsmitglieder

Herr Christian Albrecht

Herr Johannes Richter

Vertretung für Herrn Christian Albrecht

Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr

Ende der Sitzung: 20:32 Uhr

Zurzeit befinden sich 12 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**

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

---

Es liegt ein Einwand von Frau Rose vor.

In der Niederschrift zur Bauausschusssitzung am 04.12.2025 wurde Frau Marion Asche in Vertretung für Herrn Stefan Jost unter „Ratsmitglieder“ gelistet. Beide sind sachkundige Bürger. Dieser Fehler ist hiermit korrigiert.

### **TOP 3**

#### **Bekanntgaben der Verwaltung**

---

##### **Sachstandsbericht: Verfahrenstand „Gewerbegebiet südlich der Schützenstraße“ (Anlage 1)**

Herr Möltgen berichtet über den aktuellen Verfahrensstand zum Gewerbegebiet Schützenstraße. Er führt aus, dass der Bebauungsplan überarbeitet wurde und im Juli/August des Vorjahres eine zweite erneute Offenlage stattgefunden habe. Im Rahmen dieser Offenlage sei eine Stellungnahme eines angrenzenden Nachbarn eingegangen, der Bedenken hinsichtlich der Entwässerung landwirtschaftlicher Flächen geäußert habe. Diese Bedenken hätten zu einer Überprüfung und anschließenden Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld im Herbst geführt. Derzeit müsse das Entwässerungskonzept überarbeitet und wasserrechtliche Erlaubnisse eingeholt werden. Die entsprechenden Unterlagen seien bereits beauftragt, und mit der Überarbeitung des Konzepts werde Mitte der 16. Kalenderwoche gerechnet. Die Anpassung des Bebauungsplans werde daraufhin erfolgen.

##### **Sachstandsbericht: Verfahrensstand „Baugebiet Masbeck“ (Anlage 2)**

Herr Möltgen berichtet über den aktuellen Verfahrensstand zum Baugebiet „Masbeck“. Er hebt hervor, dass die verkehrliche Erschließung durch die Genehmigung eines Linksabbiegers auf der Landstraße sichergestellt sei. Diese Genehmigung sei nach längeren Verhandlungen mit dem Landesbetrieb Straßenbau am 14. Januar 2026 erteilt worden. Der Bebauungsplan müsse nun erneut offengelegt werden, da auch weitere Flächen für die Bebauung vorgesehen worden seien, um eine höhere städtebauliche Dichte zu erreichen und die Grundstückspreise zu senken. Zudem warte man noch auf die Ergebnisse des Energieversorgungskonzepts, um zu entscheiden, ob ein Kaltwärmenetz oder ein Wärmepumpensystem umgesetzt werde. Diese Entscheidung könne auch Auswirkungen auf die Nutzung weiterer Flächen haben. Ein Abstimmungstermin mit allen Beteiligten sei geplant, und man hoffe, im April neue Erkenntnisse präsentieren zu können.

##### **Bericht über die Aufstellung einer Schnellladesäule:**

Herr Möltgen berichtet, dass auf dem Parkplatz an den Märkten an der Blickallee durch die Gesellschaft des Kreises Coesfeld zur Förderung regenerativer Energien (kurz: GFC) voraussichtlich noch im Februar eine Schnellladesäule aufgestellt werden soll. Mit den Erdarbeiten für die Verlegung der erforderlichen Stromtrasse soll am 04.02.2026 begonnen werden.

### **Bericht über die Änderung der Linienführung R 64**

Herr Möltgen informiert über Änderungen bei der Linienführung der Regionalbusse R64. Die Busse würden nun in beide Richtungen über den Ludgeri-Kreisel geführt, um Zeit zu sparen und die Anschlussfähigkeit am Bahnhof Havixbeck zu verbessern. Zudem gebe es eine zusätzliche Anbindung Samstags abends an der Burg Hülshoff sowie eine Vorverlegung des Fahrplans Sonntags um eine Stunde. Diese Änderungen seien mit dem Kreis Coesfeld abgestimmt und von Veelker vorbereitet worden, die als eigenwirtschaftlicher Betreiber ein Interesse an einer besseren Auslastung der Busse hätten.

### **Bericht zum Lastenrad am Willi-Richter-Platz**

Herr Möltgen berichtet weiterhin über das Lastenrad, das am Willi-Richter-Platz zur Verfügung stehe. Dieses sei in der ersten Saison von über 100 registrierten Nutzerinnen und Nutzern regelmäßig genutzt worden. Im Winter sei der Betrieb aufgrund von Glättegefahr und eingeschränkter PV-Ladung eingestellt worden. Es werde jedoch geprüft, ob die Winterpause künftig verkürzt werden könne, falls der Bedarf steige und die Nutzer mit den Bedingungen besser umgehen könnten.

## **TOP 4**

### **Bericht des Bürgermeisters über den Fortgang gemeindlicher Bauvorhaben**

---

#### **Hochbaubericht**

##### **DTH Energetische Sanierung Förderantrag**

Nach Abstimmung mit der Bezirksregierung bezüglich Anpassungen im Förderantrag im Hinblick auf die technische Ausstattung wurde die weitere Zuarbeit durch die Fachplaner angestoßen.

Um den Terminplan zu halten die Ausschreibung des Generalplaners kurzfristig anzustoßen. Die Vergabe bis einschließlich Leistungsphase 6 ist förderunschädlich und kann vor Erteilung des Förderbescheids erfolgen.

#### **Tiefbaubericht**

##### **GE Hohenholter Straße III; Endausbau**

Das zweite Vergabeverfahren war erfolgreich. Die Arbeiten wurden im Dezember 2025 an das Unternehmen Dirks aus Havixbeck vergeben. Mit den Arbeiten wurde begonnen.

##### **Allgemeine Straßenunterhaltung**

Im gesamten Gemeindegebiet werden turnusmäßige Wartungsarbeiten durchgeführt. Schlaglöcher werden beseitigt.

##### **Winterdienst**

Der Winterdienst in der diesjährigen Periode stellt die Mitarbeitenden des Bauhofes vor besondere Herausforderungen. Aufgrund der langanhaltenden Frostperiode und des Schneefalls kommt es zu sehr vielen Einsätzen. In den vergangenen Wintersaisons gab es 7-15 Einsätze in der Zeit zwischen dem 1.11. und 31.03. Aktuell kommt der Bauhof auf eine Einsatzzahl von 34 Einsätzen. Zudem sind noch 2 Monate Winterdienst zu leisten. Auch die beiden extern beschäftigten Unternehmen kommen an Kapazitätsgrenzen. Trotz dieser Schwierigkeiten konnte die Verkehrssicherheit bisher gewährleistet werden. Der Fachbereich III verweist darauf, dass es trotz aller Bemühungen nicht möglich ist, immer an allen Stellen gleichzeitig im Einsatz zu sein. Auch durch Einsetzenden Schneefall oder sinkenden Temperaturen kann es Gebietsweise zeitlich begrenzt zu Glätte kommen. Durch die sehr milden Winter der vergangenen Jahre sind auch viele Menschen im Umgang Schnee und Glätte nicht mehr so geübt, was zu weiteren Schwierigkeiten führt.

Streugut konnte bislang nachgeordert werden, wenn auch seit dieser Woche nicht mehr in der gewünschten Körnung. Mit der geänderten Körnung werden erste Versuche ab Mitte der Woche durchgeführt. Der FB III hofft, dass diese positiv verlaufen. Wenn sich das Winterwetter weiter fortsetzt wird der FB III Priorisierungen bei der Streuung der Straßen und Wege vornehmen müssen. Ferner muss geprüft werden, ob die Streuboxen weiter befüllt werden können.

Insgesamt werden die Kosten sich zur letzten Periode mindestens vervierfachen.

### **Straßeneinbruch Beekenkamp,**

Im Dezember kam es auf dem Beekenkamp vor der Hausnummer 25 zu einem Straßeneinbruch. Ursächlich waren nicht ordnungsgemäß angeschlossene Straßenabläufe. Der Mangel wurde behoben.

### **Hausanschluss Musikschule**

Die Niederschlagswasserableitung der Musikschule musste erneuert werden. In diesem Zusammenhang wurde der Gehweg entlang der Zufahrt zum Bellegarde-Platz erweitert. Das Pflanzbeet, welches zu einer Einengung geführt hat, wurde entfernt. Aufgrund der Witterung konnten die Arbeiten noch nicht komplett abgeschlossen werden.

### **Pumpwerke**

Wartungsarbeiten an den Kleinpumpwerken im Außenbereich

An den Kleinpumpwerken werden aktuell die turnusmäßigen Wartungsarbeiten an den Pumpen durchgeführt.

Großpumpwerke im Gemeindegebiet

Die Fernüberwachung der Großpumpwerke muss aufgrund von Betriebssicherheit umgerüstet werden. Entsprechende Aufträge wurden vergeben.

### **Fortführung gemeindlicher Bauvorhaben:**

#### **Doppeltturnhalle**

Frau Brodkorb berichtet, dass das Dach der Turnhalle Gegenstand eines Förderantrags sei, der aufgrund von Fachplanerarbeiten angepasst werden musste. Die Ausschreibung werde kurzfristig angestoßen, was förderunschädlich ist.

## **TOP 5**

### **Bekanntgaben des Ausschussvorsitzenden**

---

Der Ausschussvorsitzende macht keine Bekanntgaben.

## **TOP 6**

### **Anfragen der Ausschussmitglieder gem. § 17 Abs. 1 GeschO**

---

Es liegen keine schriftlichen Anfragen vor.

## **TOP 7**

### **Beschleunigung von Wohnbauvorhaben – Baulandmobilisierungsgesetzes (§ 31 Abs. 3 BauGB) und „Bau-Turbo“ (§ 246e BauGB)**

---

Die Verwaltungsvorlage VO/003/2026 liegt vor.

Herr Dirks leitet den Tagesordnungspunkt 7 zur Beschleunigung von Wohnbauvorhaben im Sinne des Baulandmobilisierungsgesetzes, auch bekannt als „Bauturbo“, ein.

Herr Kupferschmidt fragt an, ob in der vorliegenden Beschlussfassung im Punkt 3 es nicht lauten müsste: „...sollten grundsätzlich **nicht** genehmigt werden...“ anstatt „...sollten **nicht** grundsätzlich genehmigt werden...“. Es entsteht eine Diskussion über den generellen Umgang mit dem „Bau Turbo“ für die Gemeinde Havixbeck.

Herr Dirks äußert, dass eine sprachliche Anpassung sinnvoll sei und regt an, die Formulierung entsprechend zu ändern.

Herr Kleefisch äußert Bedenken hinsichtlich der praktischen Umsetzung des „Bauturbos“ in der Gemeinde Havixbeck. Er betont, dass die aktuelle Diskussion darauf hinauslaufe, den „Bauturbo“ in der Gemeinde Havixbeck faktisch auszuschalten, da alle Anträge weiterhin einer umfassenden Prüfung unterzogen würden. Er stellt klar, dass dies bedeute, dass die Gemeinde keine beschleunigten Verfahren wünsche.

Herr Krotoszynski stimmt Herrn Kleefisch zu und merkt an, dass die ursprüngliche Intention des „Bauturbos“ darin bestanden habe, der Verwaltung mehr Entscheidungsbefugnisse zu übertragen, um Verzögerungen zu vermeiden. Er regt an, die Regelung freier zu gestalten, um den Prozess zu beschleunigen.

Herr Dirks stimmt zu, dass die Diskussion noch nicht abschließend geführt worden sei, und schlägt vor, die Entscheidung bis zur nächsten Ratssitzung zu vertagen, um weitere Überlegungen anzustellen.

Im Anschluss wird über den Vorschlag abgestimmt, die Entscheidung zu vertagen. Es gibt keine Gegenstimmen und keine Enthaltungen, sodass der Vorschlag einstimmig angenommen wird.

Herr Möltgen erinnert daran, dass im Beschlusspunkt 1 eine Analogie zum Baulandmobilisierungsgesetz hergestellt worden sei, die auch für den „Bauturbo“ gelte. Er betont, dass der Rat die Möglichkeit habe, der Verwaltung mehr Entscheidungsbefugnisse zu übertragen oder die Regelung unverändert zu lassen. Er regt an, bis zur nächsten Sitzung weitere Überlegungen anzustellen.

zurückgestellt

## **TOP 8**

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

---

Die VO/129/2025 sowie die Ergänzungsvorlage VO/129/2025/1

Herr Dirks leitet die Diskussion zum Tagesordnungspunkt „Abweichungs- und Befreiungsanträge von den Anforderungen der BauO NRW und den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Flothfeld I“ ein.

Frau Möllers äußert, dass der Antrag auf Befreiung bereits in der letzten Sitzung thematisiert wurde und sie weiterhin Bedenken hinsichtlich der Größe des geplanten Gebäudes habe. Sie betont, dass die Zustimmung der Nachbarn noch nicht vorliege und sie daher dem Vorschlag nicht zustimmen könne.

Frau Brodkorb berichtet, dass seitens der Verwaltung mit dem Architekten Gespräche geführt seien, um eine mögliche Anpassung des Bauvorhabens an den Bebauungsplan zu erreichen. Aus Sicht des Architekten ist eine Verkleinerung des Gebäudes aufgrund der Wohnflächenberechnungen nicht möglich. Die Nachbarn seien angeschrieben worden und eine Stellungnahme liege vor, die sich jedoch auf die Bautätigkeit an sich beziehe. Die Frist zur Abgabe weiterer Stellungnahmen sei bis zum 09.02.2026 gesetzt worden.

Frau Möllers äußert Zweifel an der Richtigkeit der vorgelegten Berechnungen, insbesondere hinsichtlich der Einbeziehung der Zufahrten zur Tiefgarage in die Geschossflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ).

Herr Krotoszynski erklärt, dass die FDP das Bauvorhaben grundsätzlich unterstütze. Er betont, dass die Nachbarn zwar angehört werden müssten, jedoch eine Zustimmung nicht zwingend erforderlich sei, wenn keine begründeten Einwände vorlägen. Er plädiert dafür, das Bauvorhaben nicht weiter zu verzögern, da die Baukosten ohnehin hoch seien und Verdichtungen notwendig seien.

Herr Lechtermann hinterfragt, ob im Rahmen der Eigentümerzustimmung auch die langjährigen Mieter befragt werden. Herr Möltgen erläutert, dass Mieter nur im Rahmen eines förmlichen Verfahrens beteiligt würden. Frau Brodkorb ergänzt, dass in diesem Fall lediglich die Eigentümer angeschrieben worden seien, da dies dem Beschluss des Rates entspreche.

Herr Dirks spricht sich dafür aus, die Stellungnahmen der Eigentümer abzuwarten, bevor der Rat eine Entscheidung trifft, um die Reihenfolge der Verfahren einzuhalten. Herr Wessels weist darauf hin, dass die Zustimmung der Nachbarn eine Voraussetzung für die Genehmigung sei, was im Beschlusssentwurf bereits berücksichtigt werde.

Weiter wurde gefragt, ob Vorgaben für den Bauherrn hinsichtlich der Regenwasserversickerung gemacht worden seien. Frau Brodkorb erläutert, dass solche Vorgaben rechtlich schwierig umzusetzen seien und im Einzelfall geprüft werden müssten. Sie weist darauf hin, dass bei einem Mischsystem eine hydraulische Berechnung erforderlich sein könnte, um die Kapazitäten des Kanalsystems zu bewerten

Herr Kleefisch kritisiert, dass die Gemeinde sich zu sehr auf Einzelfälle konzentriere, anstatt eine umfassende Überarbeitung der Bebauungspläne vorzunehmen. Er fordert, dass die Gemeinde systematisch Baugebiete überprüfe und überarbeite, um eine geordnete Verdichtung zu ermöglichen. Frau Brodkorb stimmt zu und berichtet, dass bereits ein Auftrag an das Büro Wolters und Partner erteilt worden sei, um mögliche Verdichtungen zu prüfen. Sie betont jedoch, dass grundlegende infrastrukturelle Fragen, wie die Kapazität des Kanalnetzes, zunächst geklärt werden müssten.

Herr Dirks schließt die Diskussion mit dem Vorschlag, die Entscheidung in den Rat zu verschieben, um die Stellungnahmen der Eigentümer abzuwarten. Der Vorschlag wird einstimmig angenommen.

zurückgestellt

## **TOP 9**

### **Gestaltungsbeirat der Gemeinde Havixbeck - Weiterführung des Gremiums**

---

Die VO/001/2026 liegt vor.

Frau Arning äußert Bedenken hinsichtlich der geplanten Erhöhung der Beiratsmitglieder von drei auf sechs Personen. Sie gibt zu bedenken, dass es bereits schwierig sei, drei Mitglieder zu finden, und dass eine Erhöhung der Mitgliederzahl zusätzliche Kosten verursachen würde, insbesondere wenn Architekten von außerhalb eingeladen werden. Zudem weist sie darauf hin, dass bei drei Mitgliedern keine Pattsituation entstehen könne, was bei sechs Mitgliedern wahrscheinlicher sei.

Frau Brodkorb erläutert, dass die Änderungsvorschläge darauf abzielen, die Arbeit des Gestaltungsbeirats zu optimieren. Sie erklärt, dass alle sechs Mitglieder, bestehend aus drei ordentlichen und drei stellvertretenden Mitgliedern, zu den Sitzungen eingeladen würden und daher auch stimmberechtigt sein sollten. Dies sei der Grund für die geplante Erhöhung der Mitgliederzahl. Sie betont, dass bei Stimmgleichheit der Vorsitzende entscheide und dass die Verwaltung den Vorsitzenden bestimmen wolle, dies jedoch nicht zwingend sei. Sie weist darauf hin, dass die Kosten für den Beirat überschaubar seien und dass die Verwaltung die Möglichkeit habe, zu entscheiden, welche Bauvorhaben dem Gestaltungsbeirat vorgelegt würden, um Verzögerungen zu vermeiden.

Herr Kupferschmidt fragt, ob die stellvertretenden Mitglieder, die bisher an Sitzungen teilgenommen haben, ebenfalls eine Entschädigung erhalten hätten. Frau Brodkorb antwortet, dass dies der Fall sei. Herr Kupferschmidt merkt zudem an, dass die Formulierung zur Bestimmung des Vorsitzes in der Satzung unklar sei und präzisiert werden müsse. Herr Krotoszynski äußert Bedenken, dass die Einbindung des Gestaltungsbeirats bei Anträgen mit dem sogenannten Bauturbo zu Verzögerungen führen könnte. Frau Brodkorb bestätigt, dass dies problematisch sein könnte, da solche Anträge innerhalb von drei Monaten entschieden werden müssten.

Herr Möltgen erinnert daran, dass die Arbeitsweise des Gestaltungsbeirats auf Wunsch der Politik hinterfragt werde, da es Rückmeldungen gebe, wonach Investoren die Anforderungen des Beirats als herausfordernd empfänden. Er betont jedoch die Bedeutung des Gestaltungsbeirats für die städtebauliche Qualität und spricht sich für dessen Fortführung aus. Er weist darauf hin, dass die Verwaltung bereits geprüft habe, ob ein Gestaltungsbeirat des Landschaftsverbands Westfalen-Lippe (LWL) eine Alternative sei, dies jedoch aufgrund höherer Kosten und geringerer Ortskenntnis verworfen habe.

Herr Dirks schlägt vor, die Entscheidung über die Änderungen zu vertagen, um den Fraktionen Zeit für eine ausführliche Beratung zu geben. Der Vorschlag wird ohne Gegenstimmen angenommen.

zurückgestellt

## **TOP 10**

### **Anfragen der Ausschussmitglieder gem. § 17 Abs. 2 GeschO**

---

Die Ausschussmitglieder stellen folgende Anfragen:

Herr Lechtermann fragt nach dem Stand der Vermarktung von Grundstücken im geplanten Gewerbegebiet Schützenstraße. Herr Möltgen erläutert wie bereits im vorausgegangenen Bericht, dass die Vermarktung erst nach dem Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan beginnen könne, es aber weiterhin Interesse von Bauwilligen gebe.

Frau Möller erkundigt sich nach dem Sachstand bezüglich des Aufzuges an der Grundschule. Herr Möltgen erklärt, dass das Ausschreibungsverfahren aufgrund der vorläufigen Haushaltsführung vorerst aufgehoben worden sei.

Herr Krotoszynski möchte wissen, wie viele Anfragen für den Kauf von Wohnbaugrundstücken sowie der Gewerbegrundstücke derzeit vorliegen. Herr Möltgen berichtet von konstant vorliegenden Anfragen, eine konkrete Zahl dazu kann er jedoch nicht nennen.

Herr Kupferschmidt hinterfragt Informationen aus dem Seniorenbeirat über Undichtigkeiten in Räumen der Grundschule. Herr Möltgen berichtet, dass es Probleme gegeben habe, weshalb das gesamte Dach der Grundschule innerhalb der letzten Monate erneuert wurde. Über eine erneute Wasserproblematik sei der Verwaltung nichts bekannt.

Frau Möller fragt ob es verkehrstechnische Probleme an den Glascontainern bei den Märkten gebe, dieses ist der Verwaltung nicht bekannt.

Unterschriften:

gez.: Dirk Dirks  
Ausschussvorsitzender

gez.: Jutta Oberbeck  
Schriftführerin

Für die Richtigkeit der Abschrift:  
Havixbeck, 16.04.2026

Jutta Oberbeck  
Gemeindeangestellte