

Beantwortung der Anfrage gemäß § 16 Abs. 1 GeschO von Herrn Peter Scholz (FDP) vom 01.04.2026 – zur Beantwortung in der Ratssitzung

Frage 1: Welche konkrete Nutzung ist für diese ca. 3000 qm Fläche alternativ vorgesehen und was wäre hier überhaupt als Nutzung möglich, bzw. ist geplant?

Antwort: Aufgrund des gefassten Grundsatzbeschlusses zur Errichtung eines kalten Nahwärmenetzes wurde seitens der Verwaltung keine alternative Planung für die Nutzung der nördlich des westlichen Retentionsbeckens gelegenen Fläche erarbeitet.

Gemäß dem vorliegenden Geruchsgutachten sind in diesem Bereich ausschließlich eingeschränkte Nutzungen zulässig, im Kern Gewerbe ohne Wohnen.

Grundlage dafür ist die TA Lärm (s. Textauszug).

Es könnten dort beispielsweise Büroflächen oder großflächiger Einzelhandel entstehen. Dies müsste im konkreten Fall gutachterlich geklärt werden.

Frage 2: Welche planerische Festsetzung (z.B. Grünfläche, technische Infrastruktur o.Ä) ist hierfür vorgesehen oder beabsichtigt?

Antwort: Der letzte Stand der Planung sieht folgende Festsetzung vor:

- Art der baulichen Nutzung: Sonstiges Sondergebiet „Erneuerbare Energien“ (§11 Abs. 2 BauNVO) überlagert von öffentlicher Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB) mit der Zweckbestimmung „Retention“

3. Beurteilungskriterien

3.1 Immissionswerte

Eine Geruchsmission ist nach diesem Anhang zu beurteilen, wenn sie gemäß Nummer 4.4.7 dieses Anhangs nach ihrer Herkunft aus Anlagen erkennbar, d.h. abgrenzbar ist gegenüber Gerüchen aus dem Kraftfahrzeugverkehr, dem Hausbrandbereich, der Vegetation, landwirtschaftlichen Düngemaßnahmen oder ähnlichem. Sie ist in der Regel als erhebliche Belästigung zu werten, wenn die Gesamtbelastung (Nummer 4.6 dieses Anhangs) die in Tabelle 22 angegebenen Immissionswerte überschreitet. Bei den Immissionswerten handelt es sich um relative Häufigkeiten der Geruchsstunden bezogen auf ein Jahr (vgl. Nummer 4 dieses Anhangs).

Tabelle 22: Immissionswerte für verschiedene Nutzungsgebiete

Wohn-/Mischgebiete, Kerngebiete mit Wohnen, urbane Gebiete	Gewerbe-/ Industriegebiete, Kerngebiete ohne Wohnen	Dorfgebiete
0,10	0,15	0,15

Der Immissionswert von 0,15 für Gewerbe- und Industriegebiete bezieht sich auf Wohnnutzung im Gewerbe- bzw. Industriegebiet (beispielsweise Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber, die auf dem Firmengelände wohnen). Aber auch Beschäftigte eines anderen Betriebes sind Nachbarinnen und Nachbarn mit einem Schutzanspruch vor erheblichen Belästigungen durch Geruchsmissionen. Aufgrund der grundsätzlich kürzeren Aufenthaltsdauer (ggf. auch der Tätigkeitsart) benachbarter Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer können in der Regel höhere Immissionen zumutbar sein. Die Höhe der zumutbaren Immissionen ist im Einzelfall zu beurteilen. Ein Immissionswert von 0,25 soll nicht überschritten werden.

Frage 3: Mit welchem Quadratmeterpreis wird für diese Flächen im Rahmen der Gesamtentwicklung des Baugebiets kalkuliert ?

Antwort: Derzeit werden der Umweltbericht sowie die Straßenplanung finalisiert. Erst auf dieser Grundlage lassen sich die konkreten Flächengrößen sowie die bei der Berechnung des Quadratmeterpreises zu berücksichtigenden Kosten bestimmen, die wiederum die Grundlage für die Ermittlung des Grundstückspreises bilden.

Eine Kalkulation speziell für diese Fläche kann noch nicht vorgenommen werden.

Frage 4: Welcher zusätzlicher Erlös könnte für die Gemeinde erzielt werden, wenn auf die Nutzung der ca. 3000 qm Fläche für dieses Netz verzichtet werden würde und diese Fläche stattdessen regulär vermarktet werden könnte?

Antwort: Ob und gegebenenfalls in welcher Höhe ein zusätzlicher Erlös für die Gemeinde erzielt werden könnte, sofern auf die Nutzung der rund 3.000 m² großen Fläche für das kalte Nahwärmenetz verzichtet würde, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht verlässlich beziffert werden.

Die Fläche stünde für eine reguläre Wohnbebauung nicht zur Verfügung, da das vorliegende Geruchsgutachten dieser Nutzung entgegensteht. Eine anderweitige bauliche Nutzung ist daher nur eingeschränkt möglich und müsste mit den gutachterlichen Rahmenbedingungen vereinbar sein (s.o.). Eine Vermarktung für Wohnbebauung scheidet damit zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus. Ob dies in Zukunft einmal möglich sein wird, hängt von externen Faktoren ab

Die Ermittlung eines möglichen Vermarktungserlöses ist erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich, da hierfür zunächst belastbare Grundlagen hinsichtlich der konkreten Flächengrößen, der zulässigen Nutzungen sowie der Erschließungs- und Herstellungskosten erforderlich sind. Diese ergeben sich erst im weiteren Verfahren, insbesondere nach Abschluss der Straßenplanung sowie auf Basis des Umweltberichts. Darüber hinaus sind bei der Preisbildung insbesondere die Bodenrichtwerte, die Lagequalität sowie die anzurechnenden Kosten der Erschließung und Entwicklung zu berücksichtigen.

Wenn man sich an den Preiserwartungen für Gewerbeflächen orientiert, kann zum aktuellen Zeitpunkt von 45,- bis 50,- EUR/qm ausgegangen werden. Wobei nicht die vollständigen 3.000qm überplanbar wären.

Für eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs mit dem Ziel einer mit der Wohnnutzung verträglichen Nutzung wären sowohl der Planentwurf als auch die zugrunde liegenden Gutachten erneut zu überarbeiten und zu aktualisieren. Dies würde zusätzliche Planungs- und Gutachterkosten auslösen.

Unabhängig davon ist festzuhalten, dass eine reguläre Vermarktung der Fläche nur unter der Voraussetzung erfolgen könnte, dass auf die Nutzung für das kalte Nahwärmenetz beziehungsweise den entsprechenden Energieträger verzichtet wird.

Frage 5: Wie hoch ist aktuell der Anteil der im Baugebiet Masbeck tatsächlich bebaubaren Flächen im Verhältnis zur Gesamtfläche? Ich bitte um eine konkrete prozentuale Angabe sowie eine Einordnung, ob dieser Anteil bei über 60%, 65% oder gegeben falls näher an 70 % liegt.

Antwort: Nach derzeitigem Berechnungsstand liegt der Prozentsatz bei ca. 64%.

Frage 6: Mit welchem endgültigen Verkaufspreis pro qm wird derzeit kalkuliert? Ich bitte um eine transparente Preisbildung unter den zugrunde liegenden Annahmen.

Antwort: Der Quadratmeterpreis ist im laufenden Verfahren durch die Gemeindeverwaltung auf Grundlage der noch abschließend zu konkretisierenden planungs- und erschließungsbezogenen Rahmenbedingungen zu ermitteln und im Anschluss durch den Gemeinderat zu beschließen.

Die Kalkulation erfolgt insbesondere unter Berücksichtigung der endgültig feststehenden Flächengrößen, der Ergebnisse der Straßen- und Entwässerungsplanung sowie sämtlicher im Zusammenhang mit der Erschließung und Entwicklung des Baugebiets entstehenden Kosten. Da die hierfür erforderlichen Grundlagen derzeit noch nicht vollständig vorliegen, sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine belastbaren Aussagen zur Höhe des Quadratmeterpreises möglich.

Die Ermittlung und Konkretisierung des Quadratmeterpreises erfolgt zur Beschlussfassung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, sodass die entsprechenden Angaben in der Beschlussvorlage berücksichtigt werden können.

Frage 7: Wie stellt sich aktuell die planerische Aufteilung zwischen Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern im Baugebiet Masbeck dar? Ich bitte um eine quantitative bzw. prozentuale Darstellung der vorgesehenen Anteile.

Antwort:

Das Planungsbüro hat mit Datum vom 23.04.2026 einen überarbeiteten Planentwurf versandt. Diesem ist zu entnehmen, dass sich die verschiedenen Wohnformen wie folgt darstellen:

- Wohnhöfe: 29 %
- Mehrfamilienhäuser: 25 % - 38 %
- Einfamilien- und Doppelhäuser: 37 % - 46 %

Diese Werte stellen eine Mischkalkulation dar, da zum aktuellen Stand nicht valide vorhergesagt werden kann, welche Häuser wo gebaut werden. Teilweise ist es möglich, dass sowohl Einzel- als auch Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Diese Zahl kann im laufenden Verfahren zu keinem Zeitpunkt vorhergesagt werden. Ein verlässlicher Wert kann erst mit Eingang von Bauantragsunterlagen, denen ein konkretes Bauvorhaben zu entnehmen ist, genannt werden.

Gez. Jörn Möltgen

Havixbeck, 23.04.2026

