

VO/033/2026

Verwaltungsvorlage



Datum 21.05.2026

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Jutta

Oberbeck

Telefon: 02507 33-166

oberbeck@gemeinde.havixbeck.de

**Antrag auf Änderung der Nutzung einer Bürofläche in eine Wohnfläche
im Bereich eines Kerngebietes (Bau-Turbo)**

Termin	Beratungsfolge	Status
09.06.2026	Ausschuss für Bauen, Planung und Wirtschaft	Vorberatung
02.06.2026	Gemeinderat	Entscheidung

Beschlussvorschlag

Der Rat der Gemeinde Havixbeck nimmt den Nutzungsänderungsantrag „Bürofläche zu Wohnen“ im Kerngebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Potthoff“ zur Kenntnis und beschließt, dass Einvernehmen gem. § 36 BauGB nicht zu erteilen, da der Antrag den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entspricht.

Der Rat der Gemeinde Havixbeck erteilt keine Zustimmung gemäß § 36a BauGB i.V. mit § 31 (3) BauGB zu dem vorliegenden Nutzungsänderungsantrag von Büroräumen in Wohnräume im Kerngebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Potthoff“.

Finanzielle Auswirkungen:

nein

Begründung

Der Gemeindeverwaltung liegt ein Bauantrag zur Nutzungsänderung von Büroflächen zu einer Wohnung auf dem Grundstück der Gemeinde Havixbeck, Gemarkung Havixbeck, Flur 12, Flurstück 977 seit dem 11.02.2026 vor.

Geplant ist, die vorhandene und genehmigte gewerbliche Nutzung nunmehr für Wohnzwecke zu nutzen. Hierfür soll eine Wohnung von 49 qm Größe im Erdgeschoß im rückwärtigen Bereich des Wohn- und Geschäftshauses realisiert werden.

Das betreffende Gebäude befindet sich direkt an der Altenberger Straße und ist umgeben von weiteren Wohn- und Geschäftshäusern mit unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoß und Wohnungen in den Obergeschossen der einzelnen Häuser. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Potthoff“ mit der Festsetzung „MK Kerngebiet, Wohnen ab 1. Obergeschoss zulässig“. Mit dem vorliegenden Bauantrag, für die geplante Nutzungsänderung Bürofläche in Wohnfläche umzuwandeln, wird die Festsetzung „MK Kerngebiet, Wohnen ab 1. Obergeschoss zulässig“ nicht eingehalten und damit die Grundzüge der Planung missachtet. Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens ist daher nicht möglich.

Der Kreis Coesfeld als Bauaufsichtsbehörde hat mit Schreiben vom 11.02.2026 die Gemeinde Havixbeck um Zustimmung gebeten, ein entsprechendes Zustimmungsverfahren nach § 36a BauGB einzuleiten. Dieses Vorhaben könnte nach § 31 (3) BauGB zulässig sein, wenn es mit den Vorstellungen der Gemeinde Havixbeck von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

Mit der Zustimmung zu der geplanten Nutzungsänderung von Büroräumen zu einer Wohnung im Erdgeschoß im MK Gebiet könnte aus Sicht der Gemeindeverwaltung ein Präzedenzfall geschaffen werden, der dazu führen könnte, dass zukünftig mehr Wohnflächen im Erdgeschoß der Häuser im MK Kerngebiet des geltenden Bebauungsplanes „Im Potthoff“ beantragt werden. Dies könnte dann dazu führen, dass die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in ihrer Steuerungswirkung geschwächt werden oder im Einzelfall auch unwirksam werden. Daher sollte auch die Zustimmung gem. § 36a BauGB nicht erteilt werden.

Finanzielle Auswirkungen

Keine finanziellen Auswirkungen

gez. Jörn Möltgen

Anlagen

- Anlage 1: Lageplan aus dem Bauantrag (nur im RIS)
- Anlage 2: Befreiungsantrag gem. § 31 BauGB (nur im RIS)
- Anlage 3: Grundriss (nur im RIS)
- Anlage 4: Wohnflächenberechnung (nur im RIS)