

VO/036/2026

Verwaltungsvorlage



Datum 22.05.2026

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Melanie

Petermann

Telefon: 02507 33-155

petermann@gemeinde.havixbeck.de

**Aufstellung eines Planes zur 4. Änderung des Bebauungsplanes
"Sentrupskamp" mit Beschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung**

Termin	Beratungsfolge	Status
09.06.2026	Ausschuss für Bauen, Planung und Wirtschaft	Vorberatung
18.06.2026	Gemeinderat	Entscheidung

Beschlussvorschlag

Der Rat der Gemeinde Havixbeck beschließt die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Sentrupskamp“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 BauGB entsprechend der Anlagen zu dieser VO/036/2026.

Darüber hinaus beschließt der Rat der Gemeinde Havixbeck, den Planentwurf mit Begründung und vorliegenden Gutachten für die Dauer von einem Monat gem. § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. den §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen, um der betroffenen Öffentlichkeit und den betroffenen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Finanzielle Auswirkungen:

nein

Begründung

An der Schützenstraße 3–5 im Gemeindegebiet von Havixbeck befand sich über mehrere Jahrzehnte eine Tankstelle, deren Betrieb inzwischen eingestellt wurde, da kein Nachfolgepächter bzw. keine Nachfolgepächterin gefunden werden konnte. In der Folge wurden die Flächen (Gemarkung Havixbeck, Flur 12, Flurstücke 303, 304, 707, 708, 982 und 983) an einen privaten Investor veräußert. Der neue Eigentümer ist bereits im Besitz des angrenzenden Grundstücks Schützenstraße 7.

Der Grundstückseigentümer ist im Anschluss an die Gemeindeverwaltung herangetreten und hat die Absicht geäußert, die bislang überwiegend gewerblich genutzten Flächen künftig einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Vorgesehen ist eine gestalterische Orientierung an dem benachbarten Gebäude Schützenstraße 7, das im Jahr 2022 errichtet wurde. Aufgrund der unmittelbaren Lage an ein bestehendes Wohngebiet bietet sich hier die Chance für eine städtebaulich sinnvolle und integrierte Entwicklung..

Geplant ist die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern, die jeweils versetzt zu den bestehenden Bebauungsgrenzen angeordnet werden. Diese gezielte Staffelung dient insbesondere dazu, im Kreuzungsbereich Schützenstraße/Joseph-Heydt-Straße die Sichtverhältnisse zu verbessern und damit die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer zu erhöhen. Das Gebäude Schützenstraße 3 wird gegenüber der bestehenden Bebauungsgrenze zurückgesetzt, wobei auch im rückwärtigen Bereich eine entsprechende Anpassung erfolgt. Das Gebäude Schützenstraße 5 überschreitet die südliche Bebauungsgrenze, um die Flucht der Gebäude Schützenstraße 1 und 9 wieder aufzunehmen.

Der westlich gelegene Baukörper orientiert sich in seiner Firstrichtung an der bestehenden Bebauung entlang der Schützenstraße, während der östlich gelegene Baukörper zur bewussten Auflockerung der Straßenflucht um 90 Grad gedreht wird. Insgesamt ist die Schaffung von 31 barrierefreien und altersgerechten Wohneinheiten vorgesehen.

Die erforderlichen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden, sodass die oberirdischen Flächen weitgehend freigehalten und für Begrünungsmaßnahmen genutzt werden können. Ergänzend ist vorgesehen, die bereits auf dem Nachbargrundstück (Flurstück 781, Schützenstraße 7) vorhandene Tiefgarage im Zuge der baulichen Umsetzung zu erweitern. Die entsprechenden Planentwürfe sind der Anlage 6 dieser Verwaltungsvorlage zu entnehmen.

Aufgrund der zentralen Lage innerhalb des Gemeindegebiets wurden die ersten Planentwürfe am 08.11.2024 dem Gestaltungsbeirat der Gemeinde Havixbeck vorgestellt. Das Gremium hat den Entwürfen grundsätzlich zugestimmt. Der Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes wurde anschließend in der Sitzung des Gemeinderates am 11.12.2024 bekanntgegeben.

Die betroffenen Flurstücke liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Sentrupskamp“. Dieser weist das Gebiet derzeit als Allgemeines Wohngebiet (WA) aus und ermöglicht eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) verbindlich auf 0,7 festgesetzt. Zur Umsetzung des geplanten Vorhabens ist eine Anpassung der planungsrechtlichen Grundlagen und somit eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich.

Aufgrund der Unterschiedlichkeit der beiden Baukörper im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung wird das Plangebiet in zwei Bereiche – WA1 (östlich im Plangebiet, Hausnummer 3) und WA2 (westlich im Plangebiet, Hausnummer 5) – differenziert.

- Im **WA1** beträgt die GRZ weiterhin 0,4, die GFZ wird mit 0,8 festgesetzt und erhöht sich somit leicht. Hier soll weiterhin eine zweigeschossige Bebauung möglich sein.

- Es ist eine traufständige Bauweise geplant.
- Im **WA2** wird die GRZ von 0,4 ebenfalls weiterhin eingehalten. Die GFZ soll mit 1,2 festgesetzt werden, darüber hinaus soll die Möglichkeit geschaffen werden, drei Vollgeschosse zu realisieren.
Es ist eine giebelständige Bauweise geplant, wodurch sich der Baukörper trotz der Erhöhung auf drei Vollgeschosse städtebaulich verträglich in die Umgebungsbebauung ein.
- Durch die Kombination der beiden Baukörper, die trauf- und giebelständig angeordnet werden sollen, ergibt sich eine harmonische Einbindung der Gebäude.

Um das Vorhaben realisieren zu können sind somit folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sentrupskamp“ zu ändern:

- **GFZ** von 0,7 auf 0,8 (WA1), bzw. 1,2 WA2 (die Obergrenzen gem. § 17 BauNVO beträgt für allgemeine Wohngebiete 1,2)
- **Anzahl der Vollgeschosse** von II auf III im WA2
- Darüber hinaus soll nun zusätzlich sowohl eine **Trauf- (TH)**, als auch eine **Firsthöhe (FH)** festgesetzt werden. Diese betragen für das WA1 6,50m (TH) und 12,0m (FH), für das WA2 sollen sie auf 9,50m (TH) und 14,0m (FH) festgesetzt werden.

Siehe hierzu auch die Anlagen 1 und 2.

Im Bereich der ehemaligen Tankstelle wurden im Juni 2025 und nachfolgend nochmals im März und Mai 2026 Bodenproben entnommen, um ggf. Verunreinigungen des Erdreichs zu ermitteln. In beiden Untersuchungsberichten kommen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass keine umweltrelevanten Verunreinigungen festgestellt werden können und keine Gefährdung der Anwohner oder des Grundwassers zu erwarten ist (siehe Anlagen 3 und 4).

Ferner wurde im Oktober 2025 eine Artenschutzprüfung durchgeführt (siehe Anlage 5). Es wurde geprüft, ob und inwieweit das Vorhaben in die Natur und Landschaft eingreift. Hier wurden keine Hinweise auf Tiere in den bestehenden Wohnbereichen und dem Tankstellen- und Werkstattbereich festgestellt.

Das Verfahren zur Planänderung kann im Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen, da durch die aufgeführte Planänderung die Nachverdichtung intensiviert wird. Darüber hinaus wird die maximale zulässige Flächengröße (20.000 m²) unterschritten.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 nicht erforderlich. Nachbarkommunen sind von der gewünschten Planänderung nicht betroffen.

Um der betroffenen Öffentlichkeit und den betroffenen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wird seitens der Gemeindeverwaltung empfohlen, die entsprechende Änderungsplanung für die Dauer eines Monats gem. der §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Vor einem möglichen Satzungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Sentrupskamp“ wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages die Realisierung des konkreten und im Gestaltungsbeirat behandelten Entwurfes abgesichert. Darüber hinaus werden in diesem Vertrag auch die Pflichten des Vorhabenträgers, die Kostenübernahmen und weitere Details, die sich auch aus dem laufenden Planverfahren ergeben können, geregelt.

Finanzielle Auswirkungen

Keine. Die Kosten werden vom Antragsteller übernommen.

gez. Jörn Möltgen

Anlagen

Anlage 1: Entwurf Bebauungsplan (nur im RIS)

Anlage 2: Entwurf Begründung zu dem Bebauungsplan (nur im RIS)

Anlage 3: Gutachterliche Stellungnahme Boden, Umweltlabor ACB GmbH vom 26.05.2026
(nur im RIS)

Anlage 4: Fülling Beratende Geologen GmbH Stilllegung/Teiltrückbau star-Tankstelle vom
16.06.2025 (nur im RIS)

Anlage 5: Dokumentation Artenschutz, Dipl. Ing. Ulrich Schultewolter vom 20.10.2025
(nur im RIS)

Anlage 6: Planentwurf städtebauliches Konzept des Vorhabens (nur im RIS)