

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 Christian Albrecht

Herr Stefan Jost

Herr Andreas Kleefisch

Frau Eva-Maria Möller

Herr Heribert Overs

Frau Johanna Sell

Herr Jens Thewes

Herr Julius Wessels

Vertretung für Herrn Dr. Jens Reiermann

Sachkundige Bürger

Frau Heike Frede

Herr Friedbernd Krotoszynski

Herr Ulrich Niehoff

Stellvertretende Sachkundige Bürger

Herr Stefan Lechtermann

Vertretung für Frau Marion Asche

Sachkundige Einwohner

Herr Obiora Chikwendu

Herr Jürgen Kupferschmidt

Herr Udo Scholbrock

Protokollführerin

Frau Jutta Oberbeck

von der Verwaltung

Frau Anne Brodkorb

Herr Dirk Wientges

Es fehlen entschuldigt:

Sachkundige Bürger

Frau Marion Asche

Herr Dr. Jens Reiermann

Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr

Ende der Sitzung: 19:55 Uhr

Zur Zeit befinden sich 13 stimmberechtigte Personen im Sitzungssaal.

Vor Eintritt in die Tagesordnung begrüßt Herr 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 folgende Änderungen oder Erweiterungen vorgenommen:

Top 8 "Gewerbegebiet südlicher der Schützenstrasse mit der VO/034/2026" wird von der Tagesordnung abgesetzt und einstimmig in die nächste Ratssitzung geschoben.

Herr Möltgen erläutert daraufhin, dass er vorschlage, den Punkt ohne weitere Diskussion in den Rat zu überweisen. Als Begründung führt er an, dass für die Fertigstellung der entsprechenden Vorlage, die möglicherweise zur Finalisierung des Verfahrens führen könnte, noch eine externe Information fehle. Diese Information sei zwar mehrfach angemahnt worden, liege jedoch weiterhin nicht vor. Man habe bis zuletzt gehofft, die fehlende Information in Form einer Tischvorlage einbringen zu können.

Herr Möltgen führt weiter aus, dass es sich bei der Thematik um eine Fläche handele, die entweder als Grünfläche oder als Wasserfläche gekennzeichnet werden müsse. Diese Entscheidung habe Auswirkungen auf die weitere Planung. Daher schlage Herr Möltgen vor, den Punkt in den Rat zu überweisen, da die fehlende Information jederzeit eintreffen könne. Sollte dies der Fall sein, könne der Punkt im Rat gegebenenfalls wieder abgesetzt werden. Für den Fall, dass die Vorlage finalisiert werde, regt Herr Möltgen an, eine Sondersitzung des Planungsausschusses einzuberufen. Zudem solle der Bauausschuss mit Beschlussfähigkeit ausgestattet werden, da es letztlich nur um den Satzungsbeschluss gehe, an dem bereits intensiv gearbeitet werde.

TOP 2

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

Einwendungen gegen die Fassung der Niederschrift der letzten Ausschusssitzung liegen nicht vor.

TOP 3

Bekanntgaben der Verwaltung

Die Verwaltung macht folgende Bekanntgaben:

Herr Möltgen informiert über den aktuellen Stand der Leader-Förderung. Er erläutert, dass Leader-Projekte in größere Projekte und Kleinprojekte unterteilt seien, wobei letztere ein maximales Volumen von 20.000 Euro nicht überschreiten dürften. Der Förderzuschuss für Kleinprojekte liege zwischen 20 und 80 %, während für größere Projekte ein maximaler Zuschuss von 65 % gelte. Die letzte Frist für die Beantragung von Kleinprojekten sei der 31. März gewesen. Aus Havixbeck seien zwei Kleinprojekte bewilligt worden: Zum einen erhalte der Verein Schwarz-Weiß Fördermittel für die Errichtung eines Spielturms, einer Schaukel und einer Sportanlage am Althausweg, die am Kunstrasenplatz installiert werden sollen, um Kindern während Fußballveranstaltungen Spielmöglichkeiten zu bieten.

Des Weiteren sei ein Förderbescheid an den Marketingverein ergangen, der eine digitale Infostelle für das Schaufenster plane, um touristische Informationen und Veranstaltungsdetails bereitzustellen. Herr Möltgen erwähnt, dass eine ähnliche Infostelle vor den Märkten bereits erfolgreich genutzt werde und dies als Modell für eine mögliche Erweiterung an den Ortseingängen dienen könne. Er fügt hinzu, dass Anträge aus Masbeck und der TBG leider keine Bewilligung erhalten hätten.

Der Antrag zur Umgestaltung des Bestenseeplatz werde im Juni an die Bezirksregierung gestellt, mit einer Bewilligung sei in den Sommermonaten zu rechnen.

Herr Möltgen erinnert an die Entscheidung des Rates in der Sitzung vom 20. Juni, den geplanten Spielplatz aus dem Bereich Habichtsbach 3 in eine Grünfläche zu verlagern. Er berichtet, dass hierzu Abstimmungen mit dem Fördermittelgeber sowie die Einleitung planungsrechtlicher Schritte erfolgen. Der Fördermittelgeber sei über die Verlagerung informiert.

Herr Möltgen teilt mit, dass ein Antrag der Ratsfraktionen CDU und Bündnis 90/Die Grünen eingegangen sei. Er bittet Herrn Kleefisch, diesen vorzustellen. Dieser verliert den Antrag, welcher als Anlage I dieser Niederschrift beigefügt wird.

Frau Abschlag, Geschäftsführerin des Marketingvereins Havixbeck e.V., stellt die Arbeit ihres Vereins vor und berichtet über verschiedene Projekte. Die Präsentation ist als Anlage II der Niederschrift beigefügt.

TOP 4

Bericht des Bürgermeisters über den Fortgang gemeindlicher Bauvorhaben

Tiefbaubericht:

GE Hohenholter Straße III; Endausbau

Die Trag-Deckschicht sowie die Gehweganlagen sind in den Teilabschnitten fertiggestellt. Ab der KW 22 werden die Anschlussarbeiten an das bereits ausgebaute Teilstück erstellt. Insgesamt verlaufen die Arbeiten planmäßig.

Allgemeine Straßenunterhaltung

Im gesamten Gemeindegebiet werden turnusmäßige Wartungsarbeiten durchgeführt. Insbesondere werden vermehrt Sichtdreiecke freigeschnitten.

Durch das Starkregenereignis musste insbesondere der Bereich in Lasbeck gereinigt werden.

Kanalsanierungsarbeiten

Die Arbeiten sind noch nicht vollständig abgeschlossen. Es müssen noch einzelne Restarbeiten erfolgen. In einem Teilstück muss zudem aufgrund eines technischen Mangels der Liner erneut verbaut werden.

Fußgängerbrücke „An der Schluse“

Die Arbeiten zur Erneuerung der zweiten Zitterbachbrücke im Bereich „An der Schluse“ wurden begonnen. Es kommt aktuell leider zu Verzögerungen aufgrund der Witterung und der vorgefundenen, stark variierenden Bodenbeschaffenheit im Böschungsraum

TOP 5

Bekanntgaben des Ausschussvorsitzenden

Der Ausschussvorsitzende macht keine Bekanntgaben.

TOP 6

Anfragen der Ausschussmitglieder gem. § 16 Abs. 1 GeschO

Es liegen keine schriftlichen Anfragen der Ausschussmitglieder vor.

TOP 7

Ergebnis der Offenlage für den Bebauungsplan "Baugebiet Masbeck" und Beschluss über die erneute Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Verwaltungsvorlage VO/034/2026 liegt vor.

Herr Dirks eröffnet die Beratung zum Tagesordnungspunkt 7, der die Ergebnisse der Offenlage für den Bebauungsplan des Baugebiets Masbeck sowie den Beschluss über die erneute

Offenlage gemäß § 3 BauGB umfasst. Herr Dirks fragt, ob es hierzu Fragen oder Anregungen gebe.

Herr Niehoff erkundigt sich, ob die Kosten für die südliche Zufahrt, insbesondere für den Linksabbieger, in voller Höhe eingepreist seien. Herr Wientges erklärt, dass die Kosten in der Gesamtkalkulation berücksichtigt worden seien und im Haushaltsplan dargestellt würden. Herr Wessels fragt ergänzend, ob an der Kreuzungsstelle, an der die Straße mündet, eine Tempobeschränkung vorgesehen sei oder ob die Geschwindigkeit bei 70 km/h bleibe. Herr Möltgen erläutert, dass dies nicht in der Zuständigkeit der Gemeinde liege, da es sich um eine Landesstraße handle. Er weist darauf hin, dass die Einrichtung eines Linksabbiegers eine Auflage für die Realisierung der südlichen Erschließung gewesen sei und vermutet, dass in diesem Zusammenhang ein Tempolimit eingeführt werde. Dies könne jedoch nicht garantiert werden.

Herr Lechtermann befürchtet, dass der Boden bis zu einer Tiefe von 2,5 Metern nicht tragfähig sei und Grundwasser in geringer Tiefe gefunden worden sei. Er weist darauf hin, dass dies zu erheblichen Kosten für Tiefengründungen und Drainagearbeiten führen könne, um den Kanalbau zu ermöglichen. Zudem hebt er hervor, dass die Verdichtung der bebauten Flächen zu einer erhöhten Versiegelung führe, was Auswirkungen auf die Wasserableitung habe. Herr Lechtermann äußert Bedenken, dass die geplanten Regenrückhaltebecken möglicherweise nicht ausreichend dimensioniert seien, um die zusätzlichen Wassermengen aufzunehmen.

Herr Wientges erklärt, dass die Dimensionierung der Regenrückhaltebecken auf Basis einer Konzeptstudie erfolgt sei und die aktuellen Flächenansätze berücksichtigt worden seien. Er betont, dass die Planung mit der Unteren Wasserbehörde und Straßen.NRW abgestimmt worden sei. Auch die Schmutzwasserfrage sei mit dem Lippeverband als Betreiber der Kläranlage geklärt worden.

Herr Lechtermann äußert jedoch Zweifel, ob die Konzeptstudie die erhöhten Wassermengen durch die zusätzliche Versiegelung ausreichend berücksichtigt habe. Er weist darauf hin, dass bereits jetzt bei Regenereignissen der Radweg am Pieperfeld unter Wasser stehe. Herr Lechtermann regt an, das Bodengutachten proaktiv den Bauherren oder Kaufinteressenten zur Verfügung zu stellen, da die schwierigen Bodenverhältnisse erhebliche Mehrkosten für die Bauwilligen verursachen könnten. Herr Wientges entgegnet, dass das Gutachten primär für den Bebauungsplan als allgemeine Baugrunduntersuchung erstellt worden sei. Er erklärt, dass die Unterlagen im Bebauungsplan einsehbar seien und Kaufinteressenten darauf hingewiesen werden könnten.

Frau Brodkorb ergänzt, dass alle Unterlagen, die in den Sitzungsvorlagen enthalten seien, öffentlich zugänglich gemacht würden.

Herr Dirks stellt abschließend die Frage, ob über die Punkte im Beschlussvorschlag einzeln oder im Block abgestimmt werden solle. Es wird beschlossen, die Abstimmung im Block durchzuführen. Der Tagesordnungspunkt wird einstimmig beschlossen.

Der Ausschuss empfiehlt dem Rat folgende Beschlussfassung:

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Gemeinde Havixbeck bestätigt die nach Abwägung erfolgte Beschlussfassung des Rates zu dem Ergebnis des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. der §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbarkommunen vom 07.09.2023 (Verweis auf die VO/070/2023 und VO/070/2023/1 und Anlage 3 zu dieser VO/034/2026).

2. Der Rat der Gemeinde Havixbeck nimmt die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. der §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB zur Kenntnis (siehe hierzu Anlage 4).

3. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander werden nachfolgende Stellungnahmen

a. zur Kenntnis genommen:

laufende Nummern 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 (teilw.), 12, 13, 14 (teilw.), 15 (teilw.), 16, 17, 18

b. berücksichtigt:

laufende Nummern 10 (teilw.), 11, 14 (teilw.), 15 (teilw.)

c. nicht berücksichtigt:

laufende Nummern ---

Die laufenden Nummern können ebenfalls der Anlage 4 entnommen werden. Die nicht aufgeführten laufenden Nummern haben keine Einwände oder Anregungen vorgebracht.

4. Der Gemeinderat beschließt unter Berücksichtigung der zu den vorgebrachten Anregungen und Bedenken getroffenen Einzelbeschlüsse, den Entwurf des Bebauungsplanes „Baugebiet Masbeck“ mit Begründung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. den §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats erneut öffentlich auszulegen (siehe hierzu auch die Anlagen 1 – 17).

5. Die Nachbargemeinden werden gem. § 2 BauGB ebenfalls um Stellungnahme gebeten.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen, Ja: 13

TOP 8

Ergebnis der 2. erneuten Offenlage und Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet südlich der Schützenstraße"

Die Verwaltungsvorlage VO/035/2026 wird von der Tagesordnung abgesetzt.

TOP 9

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

Die Verwaltungsvorlage VO/033/2026 liegt vor.

Herr Overs erklärt, dass seine Fraktion in ihrer Sitzung beschlossen habe, dem Antrag auf Umnutzung zuzustimmen. Er betont, dass sie die Umwandlung befürworten könnten, da es sich um eine Bürofläche und nicht um ein Ladenlokal handle.

Herr Albrecht erkundigt sich, ob der Verwaltung Informationen über den Bedarf an Büroflächen im Ort vorliegen oder ob es dazu Gutachten gebe.

Herr Jost berichtet, dass auch seine Fraktion die Umwandlung befürworten könne, sofern die Gewerbeflächen entlang der Altenberger Straße nicht beeinträchtigt würden. Er weist darauf hin, dass dies in der Fraktion diskutiert worden sei.

Herr Dirks äußert Bedenken hinsichtlich der Signalwirkung einer Zustimmung. Er gibt zu bedenken, dass eine Genehmigung dieses Antrags möglicherweise eine Tür öffne, die nicht mehr geschlossen werden könne. Dies könne zu weiteren Anträgen auf Umnutzung führen, was langfristig die Attraktivität des Standorts beeinträchtigen könnte.

Herr Möltgen führt aus, dass eine Zustimmung zu einer Umnutzung einen Präzedenzfall schaffen könnte. Er warnt davor, dass dies zu einer schleichenden Reduzierung der Gewerbeflächen führen könnte, was die Attraktivität des Standorts mindern würde. Er betont, dass die Verwaltung aus diesen Gründen den Antrag ablehne.

Herr Krotoszynski ergänzt, dass eine Zustimmung nur dann in Betracht gezogen werden könne, wenn der Eigentümer glaubhaft darlegen könne, dass die Bürofläche über einen längeren Zeitraum nicht vermietet werden konnte. Er weist darauf hin, dass eine solche Entscheidung auch Auswirkungen auf andere Anträge haben würde, da eine Ungleichbehandlung nicht möglich sei.

Herr Dirks stellt abschließend fest, dass keine weiteren Stellungnahmen vorliegen. Er leitet die Abstimmung ein. Der Beschlussvorschlag der Verwaltung, die Umnutzung abzulehnen, wird mit sieben Ja-Stimmen angenommen. Es gibt eine Enthaltung.

Der Ausschuss empfiehlt dem Rat folgende Beschlussfassung:

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“.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich beschlossen, Ja: 7, Nein: 5, Enthaltung: 1

TOP 10

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

Die Verwaltungsvorlage VO/036/2026 liegt vor

Herr Dirks leitet den Tagesordnungspunkt 10 ein, der die Aufstellung eines Plans zur vierten Änderung des Bebauungsplans Sentrupskamp sowie den Beschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung betrifft. Er erläutert, dass es sich um die Bebauung im Bereich der ehemaligen Tankstelle Markfort handelt und die letzten technischen Details des Bebauungsplans zu klären seien.

Herr Albrecht weist darauf hin, dass die Darstellung der Varianten in der Übersicht unglücklich sei, da links und rechts zweigeschossige Bauten und in der Mitte ein dreigeschossiger Bau vorgesehen seien. Er fragt, ob es Probleme mit der Drehleiter Havixbeck gebe, insbesondere im Hinblick auf den geplanten dreigeschossigen Bau in der Mitte.

Frau Brodkorb erklärt, dass dies bekannt sei und die Verantwortlichen dies selbst regeln müssten.

Frau Frede erkundigt sich nach der Regelung des zweiten Rettungswegs, falls keine Drehleiter verfügbar sei. Herr Möltgen erklärt, dass entweder eine Drehleiter oder ein baulicher zweiter Rettungsweg erforderlich sei.

Herr Krotoszynski fragt, ob die Nachbarn bereits in das Planverfahren eingebunden wurden. Herr Möltgen erklärt, dass im weiteren Planverfahren alle Beteiligten eingebunden werden. Herr Dirks stellt fest, dass keine weiteren Stellungnahmen vorliegen und bittet um Abstimmung des Tagesordnungspunktes.

Der Beschlussvorschlag wird einstimmig angenommen.

Der Ausschuss empfiehlt dem Rat folgende Beschlussfassung:

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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

TOP 11

Anfragen der Ausschussmitglieder gem. § 16 Abs. 2 GeschO

Die Ausschussmitglieder stellen folgende Anfragen:

Frau Möller bringt eine Anfrage von Anwohnern bezüglich des Standes des Bebauungsplanes "Westlich der Blickallee" ein, die im letzten September mit Nachdruck behandelt wurden.

Frau Brodkorb erklärt, dass die Verzögerung auf die Abstimmungsbedarfe mit den einzelnen Parteien zurückzuführen sei und der Punkt in der nächsten Sitzung behandelt werde. Herr Möltgen ergänzt, dass der zeitliche Verlauf nicht an der Gemeinde liege und noch vertragliche Details zu klären seien.

Herr Albrecht erkundigt sich nach dem Stand der Veräußerung der Mehrfamilienhausgrundstücke im Habichtsbach 3. Frau Brodkorb berichtet, dass der Beschluss voraussichtlich in der nächsten Sitzung gefasst werden könne. Zudem weist Herr Albrecht auf eine problematische Parksituation an der Schützenstraße hin, wo ein Auto bis direkt vor einen Zebrastreifen parken könne, was die Sichtbarkeit für Kinder beeinträchtigt. Herr Wientges schlägt vor, die Situation zu prüfen und gegebenenfalls Maßnahmen zu ergreifen.

Ein Bürger aus der Öffentlichkeit fragt nach der Regelung der Zufahrten und Abfahrten im Zusammenhang mit den Märkten. Herr Möltgen erklärt, dass dies im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens geklärt werde und keine Entscheidungen getroffen würden, solange das Thema nicht auf der Tagesordnung stehe. Herr Möltgen versichert, dass der Rat letztlich über die Planungsrahmen, einschließlich der Erschließung, entscheiden werde.

Frau Möller erkundigt sich nach der Verwaltungsvorlage VO/040/26 zum Umbau der Mensa. Herr Wientges erläutert, dass die Maßnahmen auf das Notwendigste reduziert wurden, um Kosten zu sparen. Die Planung umfasse die notwendigen baulichen Anpassungen, um die Küche zukunftsfähig zu machen, einschließlich eines Fettabscheiders und Aufenthaltsräumen für Mitarbeiter.

Frau Möller fragt, ob damit das Thema abgeschlossen sei, worauf Herr Wientges bestätigt, dass dies der Fall sei.

Herr Krotoszynski fragt, warum der Bauausschuss nicht in die Mensa-Planung einbezogen wurde. Herr Möltgen erklärt, dass es sich zunächst um eine schulische Frage handle, die Planung jedoch noch im Bauausschuss beraten werden könne.

Frau Möller bringt das Thema des Kaltnahwärmenetzes in Masbeck zur Sprache und fragt nach dem finanziellen Risiko für die Gemeinde, falls die Sechsjahresfrist nicht eingehalten werde. Herr Möltgen erklärt, dass konkrete Vertragsverhandlungen laufen und eine Aussage erst nach Abschluss der Verhandlungen möglich sei. Ein Vertragsentwurf werde voraussichtlich dem Rat zur Abstimmung vorgelegt.

Herr Dirks schließt den öffentlichen Teil der Sitzung und bedankt sich bei der Öffentlichkeit für das Interesse.

Unterschriften:

gez.: Dirk Dirks
Ausschussvorsitzender

gez.: Jutta Oberbeck

Für die Richtigkeit der Abschrift:
Havixbeck, 29.06.2026

Jutta Oberbeck
Gemeindeangestellte