

Havixbeck, **13.09.2024**
Fachbereich: **Fachbereich IV**
Aktenzeichen:
Bearbeiter/in: **Anne Brodkorb**
Tel.: **02507 33160**

Aufteilung des Bebauungsplanes Masbeck in zwei Planbereiche

Beratungsfolge	Termin	Abstimmungsergebnis		
		Für (j)	Gegen (n)	Enth (E)
1 Ausschuss für Bauen, Planung und Wohnen	25.09.2024			
1 Gemeinderat	10.10.2024			

in öffentlicher Sitzung.

Finanzielle Auswirkungen: X ja nein

Beschlussvorschlag

- 1) Die Verwaltung wird beauftragt das weitere Verfahren zur Teilung des Plangebietes und Weiterentwicklung des nördlichen Bereiches, entsprechend dem dieser Sitzungsvorlage angefügten Übersichtsplan, durchzuführen
- 2) Im Rahmen der Überarbeitung des Planes wird in einem Planbereich ein generationenübergreifendes Wohnprojekt mitangedacht.

Begründung

1) Teilung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Masbeck
Ziel der Gemeinde Havixbeck ist es, entsprechend der vorhandenen und für die nächsten Jahre prognostizierten Nachfrage, Bauflächen für Ein- und Mehrfamilienhäuser bereitzustellen. Unter anderem auch durch die Nähe zur Stadt Münster gibt es derzeit eine starke Nachfrage nach Wohnraum.
Da kaum noch Bauflächen innerhalb bestehender Wohnviertel oder auf baulich vorgezogenen Arealen vorhanden sind, ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen nur durch die Entwicklung eines neuen Quartiers auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche möglich.
Das „Baugebiet Masbeck“ stellt mit seiner Größe und zentralen Lage zwischen dem Bahnhof und dem Siedlungsbereich der Gemeinde Havixbeck (Bauerschaft Masbeck) die einmalige

Chance dar, ein nachhaltiges, zukunftsorientiertes, klimafreundliches und auf die Wünsche der Bürgerschaft angepasstes Baugebiet zu entwickeln. Vor dem Hintergrund bzw. dem Ziel der Schonung der Ressource „Boden“ muss bzw. wird es voraussichtlich in näherer Zukunft kein weiteres Baugebiet dieser Größenordnung im Gemeindegebiet mehr geben.

Das Planverfahren wurde in 2022 begonnen. Folgende Verfahrensschritte wurde durchgeführt:

- 15.12.2022, Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
- 23.01.2023 - 23.02.2023, Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §3 (1) und §4 (1) BauGB
- 27.09.2023 - 27.10.2023, Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Nach erfolgter öffentlicher Auslegung muss noch der Punkt Verkehr (wird derzeit untersucht) und die Energieversorgung abgestimmt werden. Für die angedachte Energieversorgung ist eine Machbarkeitsstudie, als Voraussetzung für eine mögliche Förderung, notwendig. Die Umsetzung des Versorgungskonzeptes wird daher noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Es gibt jedoch ein Vielzahl von Anfragen auf Erwerb eines Grundstückes, so dass vorgeschlagen wird, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Masbeck in einen nördlichen und einen südlichen Bereich zu trennen und den nördlichen Bereich mit herkömmlicher Wärmeversorgung, kurzfristig weiter zu entwickeln. Dieses ermöglicht eine Veräußerung der ersten Baugrundstücke voraussichtlich noch in 2025.

Die Abgrenzung des neuen Plangebietes ergibt sich aus der als Anlage beigefügten Planung. Voraussetzung ist eine erneute öffentliche Auslegung mit dem reduzierten Planbereich und eine Überarbeitung wenigstens der folgenden Unterlagen:

- Bebauungsplan mit Begründung
- Faunistischer Fachbeitrag
- Artenschutzrechtliche Prüfung
- Schalltechnische Prüfung
- Umweltbericht und Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung

Nach Überarbeitung der Unterlagen kann die erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgen, so dass im Frühjahr 2025 mit dem Satzungsbeschluss zu rechnen ist.

2) Planung eines seniorengerechten Wohnprojektes

Aufgrund der hohen Nachfrage und konkreter Anfragen, sollte in einem Teilbereich der Augenmerk auf die Planung und Verwirklichung eines seniorengerechten Wohnprojektes gelegt werden, Hier geht es dann insbesondere um die Wohnform des Wohnhofes, Barrierefreiheit und gemeinschaftliches Leben. Die Vergabe des Grundstücksbereiches sollte unter den Voraussetzungen eines seniorengerechten Wohnprojektes unter Aufgabe von Wohnungen/Häusern im Ortskern erfolgen. Die entsprechenden Vergabekriterien sind noch zu entwickeln. Für die Planung eines derartigen Wohnprojektes steht eine entsprechende LEADER-Förderung in Aussicht.

Finanzielle Auswirkungen Für die Reduzierung des Plangebietes und Anpassung der vorliegenden Gutachten werden Kosten in Höhe von ca. 40.000 € erwartet, Die in diesem Jahr noch zur Verfügung ständen.

Jörn Möltgen

Anlagen: Übersichtsplan

