

Havixbeck, **30.01.2025**
Fachbereich: **Fachbereich IV**
Aktenzeichen: IV/11
Bearbeiter/in: **Melanie Petermann**
Tel.: **02507/33155**

Beschluss zur möglichen Wohnbauentwicklung in Hohenholte

Beratungsfolge	Termin	Abstimmungsergebnis		
		Für (j)	Gegen (n)	Enth (E)
1 Ausschuss für Bauen, Planung und Wohnen	12.02.2025			
2 Gemeinderat	26.02.2025			

in öffentlicher Sitzung.

Finanzielle Auswirkungen: nein

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Gemeinde Havixbeck nimmt zur Kenntnis, dass es regelmäßige Interessenbekundungen aus Hohenholte für Wohnbaugrundstücke im Stiftsdorf gibt.
2. Der Rat der Gemeinde Havixbeck beauftragt die Gemeindeverwaltung eine „Kleine Bürgerbefragung“ als Modellprojekt für eine direkte Bürgerbeteiligung in Hohenholte durchzuführen, mit der ein Stimmungsbild zu der Frage erstellt werden soll, ob bzw. an welcher Stelle Wohnbauentwicklung in Hohenholte ermöglicht werden sollte. Die Ergebnisse sind dem Gemeinderat vor einem möglichen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan vorzulegen.

Begründung

Aufgrund landesplanerischer Vorgaben war bis zum Jahr 2018 eine wohnbauliche Entwicklung des Ortsteils Hohenholte nicht möglich (unter 2.000 Einwohner). Durch Änderungen des Landesentwicklungsplanes NRW (LEP NRW) wurde in der Vergangenheit die Möglichkeit eröffnet, zur Deckung des Eigenbedarfs der Bevölkerung des Ortsteils Bauflächen und Baugebiete bauleitplanerisch darzustellen und festzusetzen. Zwischenzeitlich wurde dieser LEP NRW weiterentwickelt, so dass eine Wohnbauentwicklung in kleinen Ortsteilen erschwert wurde. Durch ein Urteil des 11. Senats des OVG NRW vom 21.03.2024 wurden zwölf niedergeschriebene Ziele und Grundsätze für unwirksam erklärt, so dass aktuell eine Wohnbauentwicklung wieder vereinfachter möglich ist. An das Bestehen der Voraussetzungen wird jedoch weiterhin ein

hoher Maßstab angelegt. Hierbei seien die Stichworte des Freiraums, die Definition der maßgeblichen ortsansässigen Bevölkerung, verlässliche Entwicklungsprognosen, bestehende Infrastruktur, Nahversorgung, Mobilität, etc genannt.

Aktuell sind im Ortsteil Hohenholte keine Wohnbaugrundstücke am Markt frei verfügbar. Der Wunsch der nachwachsenden Generation Hohenholter Bürgerinnen und Bürger nach Baumöglichkeiten in Hohenholte kann somit nachvollzogen werden und wurde bereits in der VO/009/2021 thematisiert. Seinerzeit wurde die Gemeindeverwaltung beauftragt, mit der zuständigen Bezirksregierung Münster die planerischen Rahmenbedingungen in diesem Falle zu klären.

Nachfolgend wurden seitens eines Hohenholter Bürgers grundsätzliche Bedenken dahingehend geäußert, dass eine Erweiterung in westlicher Richtung aus Gründen des Landschaftsschutzes, aus ökologischen Gesichtspunkten und im Hinblick auf die bessere Ortsbildverträglichkeit nicht in Betracht käme und nur eine Erweiterung in Richtung Norden denkbar sei. Diese Bedenken wurden daraufhin von der Gemeindeverwaltung in Verbindung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Coesfeld geprüft. Zusammenfassend kam der Kreis zu dem Ergebnis, dass sich aus naturschutzfachlicher und wasserrechtlicher Sicht die Fläche in Richtung Westen deutlich besser eignet, als eine Erweiterung in Richtung Norden (über die Aa hinweg in ausgewiesene Überschwemmungsgebiete).

Aufgrund neuer Hinweise wurde seitens der Gemeindeverwaltung nunmehr nochmals eine Anfrage bzgl. einer optimalen Fläche für die Wohnbauentwicklung in Hohenholte gestellt, zuletzt bei dem Dezernat 54, Wasserwirtschaft einschl. anlagenbezogener Umweltschutz, bei der Bezirksregierung Münster. Hier kam die Behörde zu dem Ergebnis, dass der nördliche Bereich hinter dem Baugebiet „Mönkebrei“ gesetzlich gem. der Verordnung vom 28.07.2017 als Überschwemmungsgebiet festgesetzt ist (die Verordnung ist unter nachfolgendem Link einsehbar: https://www.bezreg-muenster.de/zentralablage/dokumente/umwelt_und_natur/oberflaechengewaesser/hochwasserschutz/Muenstersche_Aa.pdf).

Die Anfrage der Gemeindeverwaltung wurde zum Anlass genommen, die die vom WLV (Westfälisch-Lippischer Landwirtschaftsverband e.V.) zur Verfügung gestellten Daten zur hydraulischen Neuberechnung im Bereich Hohenholte zu prüfen. Ein finales Ergebnis liegt der Gemeindeverwaltung aktuell leider noch nicht vor. Es wurde vorsichtig in Aussicht gestellt, dass sich der bei einem 100-jährlichen Hochwasser der überschwemmte Bereich entlang des Ortsrands geringfügig kleiner ausbildet, als bisher dargestellt (<https://www.hochwasserkarten.nrw.de/>).

Die vorgesehenen Erweiterungsflächen liegen augenscheinlich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets, könnten aber voraussichtlich von Überflutung durch Starkregenereignisse betroffen sein. Somit ist die Konkretisierung der vorgesehenen Flächen sorgfältig zu prüfen und es kann von der Gemeindeverwaltung zum aktuellen Zeitpunkt hierzu noch kein Beschlussvorschlag dem Gemeinderat unterbreitet werden.

Ergänzender Hinweis zu den Überschwemmungskarten

Wie beschrieben, hat die Verwaltung Kontakt mit der Bezirksregierung Münster, Dezernat 54, Wasserwirtschaft, aufgenommen. Es wurde bereits im Juli 2024 die Anfrage gestellt, wie der aktuelle Stand bzgl. der festgesetzten Überschwemmungsgebiete sei (die offiziellen Karten der Überschwemmungsgebiete sind unter nachfolgendem Link abrufbar: <https://www.hochwasserkarten.nrw.de/>).

Auszugsweise werden nachfolgend Inhalte der Antwortmail der Bezirksregierung Münster dargestellt. Es wurde mitgeteilt, „dass das festgesetzte Überschwemmungsgebiet gemäß der Verordnung vom 28.07.2017 korrekt dargestellt wurde. Wir haben Ihre Anfrage zum Anlass genommen, die vom WLV zur Verfügung gestellten Daten zur hydraulischen Neuberechnung im Bereich Hohenholte zu prüfen.“

Im Ergebnis kommen wir zu der Bewertung, dass sich der bei einem 100-jährlichen Hochwasser überschwemmte Bereich entlang des Ortsrands geringfügig kleiner ausgebildet. [...]

Dieses Ergebnis ist zunächst vorläufig und dient ausschließlich der behördeninternen Information.

Aus Kapazitätsgründen können wir aktuell keine verbindliche Aussage dazu treffen, wann wir die formal vorgesehene Anpassung der Überschwemmungsgebietsfestsetzung vornehmen. [...]“

Nach der oben dargestellten Rückmeldung ist das Überschwemmungsgebiet in Hohenholte geringfügig anders als bisher in den öffentlich zur Verfügung stehenden Kartengrundlagen dargestellt. Eine andere offizielle Kartengrundlage liegt jedoch zum aktuellen Zeitpunkt nicht vor.

Angesichts der Diskussion zur Ursprungsvorlage VO/123/2024 im Ausschuss für Bauen, Planung und Wohnen am 27.11.2024 stellte die Verwaltung eine erneute Anfrage an die Bezirksregierung, um den Zeitrahmen für die Überarbeitung der Überschwemmungskarten zu klären. Die Antwort lautete: „Die Anpassung der Überschwemmungsgebietsfestsetzung im Bereich Hohenholte ist bisher nicht terminiert. Aus Kapazitätsgründen können wir die formal vorgesehenen Überprüfungen und ggfs. erforderlichen Überarbeitungen von Überschwemmungsgebietsfestsetzungen nicht flächendeckend zeitnah vornehmen.“

Auch der Wasser- und Bodenverband (WLV) konnte auf Nachfrage keine aktualisierten Überschwemmungskarten vorlegen. Eine Neuberechnung durch den WLV erlangt erst dann Rechtskraft, wenn sie von der Bezirksregierung Münster offiziell bestätigt wird. Da eine Terminierung der Kartenanpassung nicht möglich ist, kann die Gemeinde derzeit nur auf die offiziellen, online abrufbaren Karten der Bezirksregierung zurückgreifen.

Bürgerversammlung am 20.03.2024

Im Rahmen der vom Bürgermeister einberufenen Bürgerversammlung am 20.03.2024 wurde der aktuelle Sachstand zur möglichen Wohnbauentwicklung in Havixbeck vorgestellt. Die Präsentation umfasste:

- Auszug aus dem Landschaftsplan Baumberge Nord,
- Auszug aus der Überschwemmungskarte,
- Verfahren zum Bauleitplanverfahren inkl. Erörterung der nötigen Fachgutachten und
- die Vorstellung verschiedener Szenarien einer möglichen Verortung eines perspektivischen Wohnbaugebietes für Hohenholter Bürger*innen

Ein formales Protokoll der Bürgerdialogveranstaltung wurde nicht erstellt.

Ein erstes Stimmungsbild der Teilnehmenden deutete darauf hin, dass eine maßvolle bauliche Erweiterung von Hohenholte gewünscht ist. Die Verwaltung geht derzeit von ca. 20 Wohneinheiten aus. Ziel ist es, Hohenholter Familien oder Personen mit nachweisbarer Bindung an das Stiftsdorf eine Möglichkeit zum Verbleib oder zur Rückkehr zu bieten. Eine allgemeine Siedlungsentwicklung mit freien Grundstücksverkäufen wird ausgeschlossen.

Seit der Bürgerversammlung sind verschiedene Stellungnahmen bei der Verwaltung eingegangen – sowohl gegen als auch für eine Bebauung. Die aktuelle Interessentenliste vom 25.11.2024 zeigt jedoch, dass das Interesse an einem Eigenheim in Hohenholte weiter gestiegen ist.

Um ein klares Meinungsbild der Hohenholter Bürgerinnen und Bürger zu erhalten, schlägt die Verwaltung eine Bürgerbefragung vor. Diese soll dem Gemeinderat als Entscheidungshilfe dienen, hat jedoch keine rechtlich bindende Wirkung.

Weiteres Vorgehen

Sollte die Bürgerbefragung durchgeführt werden, dient sie als Grundlage für die weiteren Planungsschritte. Alternativ könnte der Gemeinderat direkt über Ort und Umfang einer möglichen Wohnbauentwicklung entscheiden – ohne weitere Bürgerbefragung.

Falls das Gebiet nördlich von Mönkebrede priorisiert werden sollte, müsste die Überschwemmungsproblematik abschließend geklärt werden.

Die Verwaltung geht davon aus, dass eine Bauleitplanung nur mit kommunalem Zwischenerwerb der entsprechenden Flächen erfolgen sollte, um sicherzustellen, dass die Grundstücke ausschließlich für den vorgesehenen Zweck genutzt werden.

Vor einer konkreten Planung müssen noch verschiedene Faktoren geprüft werden, insbesondere: Verkehrsanbindung, Abwasserentsorgung, Verschattung, Artenschutz und Immissionsschutz (Lärm, Geruch). Hierzu hat es bislang nur erste Sondierungen gegeben.

Finanzielle Auswirkungen

Keine.

Jörn Möltgen

Anlagen

Keine.