

Havixbeck, **31.01.2025**
Fachbereich: **Fachbereich IV**
Aktenzeichen:
Bearbeiter/in: **Anne Brodkorb**
Tel.: **02507 33160**

2024-BHH-004: Vorantreiben der Aufstellung des Bebauungsplanes Masbeck mit der Priorität auf bezahlbare altengerechte Wohnlösungen

Beratungsfolge	Termin	Abstimmungsergebnis		
		Für (j)	Gegen (n)	Enth (E)
1 Ausschuss für Bauen, Planung und Wohnen	12.02.2025			
2 Haupt- und Finanzausschuss	20.02.2025			
3 Gemeinderat	26.02.2025			

in öffentlicher Sitzung.

Finanzielle Auswirkungen: ja **X** nein

Beschlussvorschlag

Der Rat nimmt den Antrag zum Bürgerhaushalt (2024-BHH-004) und die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Begründung

Im Rahmen des Beteiligungsprozesses des Bürgerhaushaltes der Gemeinde Havixbeck wurde von einem Bürger folgende Anregung gegeben: „Aktives Vorantreiben der Bauplanung im bereits angekündigten Gebiet Masbeck mit Priorität auf bezahlbare altengerechte Wohnlösungen - aber nicht nur für unmittelbar Ortsansässige. Ideal wären Eigentumswohnungen bis 90m² mit Aufzug.“

Die antragstellende Person begründet dies wie folgt: „Viele Menschen Ü50 (Demografischer Wandel) würden sehr kurzfristig gerne großen Wohnraum (Einfamilienhaus) frei machen aber in der Region bleiben. Hier schlummert viel ungenutztes Potential im bereits vorhandenen Bestand, der für junge Familien auch finanzierbar wäre. Aktuell ist für das Baugebiet Masbeck aber keinerlei Fortschritt erkennbar und die Vermarktung wird sich vermutlich wieder auf Einzelgrundstücke (mit seltsamer Punktesystemvergabe) konzentrieren?!“

Ein Bauleitplanverfahren ist grundsätzlich ein hoch komplexer Prozess, bei dem neben den Bürgern*innen auch die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden beteiligt und diverse Fachgutachten erstellt werden müssen. In diesem Prozess sind alle möglichen Belange des Plangebietes untereinander abzustimmen. Allein das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren dauert im Rahmen einer Neuaufstellung im Minimum ein Jahr, in der Realität eher ein bis zwei Jahre – insbesondere dann, wenn besondere Belange geprüft werden müssen.

Auch im für das „Baugebiet Masbeck“ mussten besondere Belange geprüft werden. Neben den liegenschaftlichen Abstimmungen mussten verschiedenste Fachgutachten (Geruch, Lärm, Artenschutz, Boden, Verkehr, etc.) eingeholt und untereinander auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft werden.

Darüber hinaus fanden nach dem Aufstellungsbeschluss bereits zwei Öffentlichkeitsbeteiligungen statt (frühzeitige Beteiligung gem. der §§ 3 und 4 Abs.1 BauGB und die öffentliche Auslegung gem. der §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB). Hierbei wurden jeweils von verschiedenen Akteuren (sowohl Bürger*innen, als auch Träger öffentlicher Belange) Stellungnahmen eingereicht, die gem. § 1 Abs. 7 BauGB gegen- und untereinander abgewogen werden müssen (Abwägungsgebot).

Ferner musste ein zusätzliches Verkehrsgutachten beauftragt werden. Dieses ist vor allem für den südlichen Planbereich von Relevanz, so dass sogar im Sinne der Beschleunigung des Gesamtverfahrens über die Teilung des Geltungsbereiches politisch diskutiert wurde. Dies wurde jedoch nicht weiterverfolgt.

Ein weiterer Punkt ist die Erarbeitung eines ganzheitlichen Versorgungskonzeptes für das Gebiet, welches nachhaltig und wirtschaftlich vorteilhaft sein soll. Hierzu wurde zuletzt die erforderliche Grundsatzentscheidung getroffen, so dass derzeit an der Feinplanung gearbeitet wird. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass zeitnah eine erneute Auslegung der Planentwürfe erfolgen wird, welche sich aktuell in der Vorbereitung befindet. Hierfür ist das angesprochene Verkehrsgutachten zwingend erforderlich, welches jedoch noch nicht vorliegt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Gemeindeverwaltung kontinuierlich an der Bauleitplanung arbeitet, um diese schnellstmöglich und rechtssicher auf den Weg bringen zu können.

Angemerkt sei an dieser Stelle, dass sich auch die VO/022/2025 (Unterstützung und Beratung von Mehrgenerationenwohnprojekte) und die VO/124/2024/1 (Vergabe eines Grundstücks im Baugebiet "Masbeck" an die Initiativgruppe LINA Havixbeck, Vorstellung des Wohnprojektes) um ähnliche Thematiken drehen. Wie in diesen Sitzungsvorlagen dargestellt, sollen im Baugebiet Masbeck auch Wohnprojekte entstehen können, die Mehrgenerationenwohnen und damit den Erwerb von Bestandseigentum im Innenbereich für junge Familien ermöglichen.

Mit allgemeinen Vergabekriterien wird sich der Rat nach Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan befassen.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Jörn Möltgen
Bürgermeister

Anlagen