

Havixbeck, **23.06.2025**  
Fachbereich: **Fachbereich IV**  
Aktenzeichen: 622-21/64, IV/11  
Bearbeiter/in: **Melanie Petermann**  
Tel.: **02507/33155**

**Weiteres Vorgehen "Baugebiet Masbeck", Bebauungsplanverfahren**

| Beratungsfolge                            | Termin     | Abstimmungsergebnis |           |          |
|-------------------------------------------|------------|---------------------|-----------|----------|
|                                           |            | Für (j)             | Gegen (n) | Enth (E) |
| 1 Ausschuss für Bauen, Planung und Wohnen | 25.06.2025 |                     |           |          |
| 2 Gemeinderat                             | 10.07.2025 |                     |           |          |

in öffentlicher Sitzung.

**Finanzielle Auswirkungen:** **nein**

**Bericht**

Auf die VO/127/2021 (Rat: 09.12.2021), VO/137/2021 (Rat: 09.12.2021), VO/024/2022 (Rat: 10.02.2022), VO/127/2022 (Rat: 22.09.2022), VO/130/2022 (Rat: 22.09.2022), VO/149/2022 (Rat: 10.11.2022), VO/174/2022 (Rat: 15.12.2022), VO/070/2023/ + Ergänzungsvorlage (Rat: 07.09.2023), VO/096/2024 (Rat: 10.10.2024) VO/124/2024/ + Ergänzungsvorlage (Rat: 26.02.2025) und die VO/055/2025 (Rat: 08.05.2025) und die Sachstandsberichte vom 15.09.2021, 07.04.2022 und 23.06.2022 wird verwiesen.

Das „Baugebiet Masbeck“ stellt mit seiner Größe und zentralen Lage zwischen dem Bahnhof und dem Siedlungsbereich der Gemeinde Havixbeck die einmalige Chance dar, ein nachhaltiges, zukunftsorientiertes, klimafreundliches und auf die Wünsche der Bürgerschaft angepasstes Baugebiet zu entwickeln. Da im Allgemeinen mit der Ressource „Boden“ schonend umgegangen werden soll und muss, wird es voraussichtlich in näherer Zukunft kein weiteres Baugebiet dieser Größenordnung im Gemeindegebiet mehr geben.

In der Vergangenheit fanden hierzu verschiedene Verfahren und Beteiligungsschritte im Rahmen eines Werkstattverfahrens (15.09.2021), eines kooperatives Gutachterverfahrens (24.03. – 13.08.2022) und der Bauleitplanung (siehe nachfolgend) statt.

Der Aufstellungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde in der Gemeinderatssitzung am 15.12.2022 gefasst. Nachfolgend fand in der Zeit vom 23.01. – 23.02.2023 die frühzeitige Beteiligung gem. der §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB statt. Im Anschluss daran hat der Rat der Gemeinde Havixbeck in seiner Sitzung am 07.09.2023 den Beschluss der Offenlage gem. der §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Die hier nachfolgende Offenlage fand in dem Zeitraum vom 27.09. – 27.10.2023 statt.

Im Rahmen der letzten Offenlage im Herbst 2023 wurden Stellungnahmen eingereicht, die die Überprüfung des Plangebietes nötig werden ließen. So wurde bspw. von dem Landesbetrieb Straßenbau NRW ein Verkehrskonzept gefordert, sofern an der Größe des Geltungsbereiches und einer dauernd zugänglichen südlichen Zuwegung zu dem Plangebiet von der L 550 festgehalten werden sollte. Alsdann wurde in verschiedenen Abstimmungsterminen zwischen der Gemeindeverwaltung und politischen Vertretern der Fraktionen geprüft, ob eine Teilung des Geltungsbereiches in einen Nord- und einen Südteil in Frage kommt. Diese Prüfung ergab, dass eine Teilung nicht erfolgen soll (siehe hierzu die VO/096/2024), so dass erst nachfolgend das geforderte Verkehrsgutachten im Dezember 2024 beauftragt werden konnte. Dies Verkehrsuntersuchung liegt seit dem 14.05.2025 der Gemeindeverwaltung vor.

Im Bereich der Wohnhöfe sollte der ruhende Verkehr in sog. „Energie- und Mobilitätsscheunen“ untergebracht werden. Diese sollten sowohl private, als auch einen Teil der notwendigen Besucherstellplätze unterbringen. Somit sollte der Parksuchverkehr reduziert oder gar vermieden werden. Darüber war angedacht, ein Angebot für Carsharing und Abstellplätze für Lastenräder dort zu installieren. Die weitergehende Idee war, dass bei einer sinkenden Anzahl privater Autos die Scheunen reduziert und rückgebaut, im optimalen Falle sogar umgenutzt werden sollten, sodass der gewonnene Platz als weitere Gemeinschafts- oder Wohnfläche hätte genutzt werden können. Die Scheunen sollten mit Solarzellen auf dem Dach errichtet werden, die die Ladestationen der Autos und E-Bikes speisen sollten.

Weitere Funktionen, die die Mobilitätsscheunen für die Wohnhöfe übernehmen sollten, waren die Integration einer Energiezentrale im Sinne der Unterbringung eines Block-Heizkraft-Werkes oder einer Wärmepumpe. Auf den Flächen Richtung der Erschließungsspanne und/oder unter den Rampen sollte eine Sammelstelle für den Müll eingerichtet werden.

Aufgrund der von einem renommierten Architekturbüro errechneten Kosten (ca. 2 Mio. Euro pro Scheune) sollte die umfangreiche Planung der Mobilitätsscheunen überdacht werden. Eine Anschlussmöglichkeit für Elektromobilität soll aber weiterhin angeboten werden.

Aufgrund der in den letzten Jahren gestiegenen Herstellungs- und Erschließungskosten des Baugebietes wurde versucht, das bisherige Konzept so umzusetzen, dass sich diese Kosten in einem vertretbaren Rahmen bewegen. Dieses ist aber nur möglich, wenn weitere überbaubare Flächen ausgewiesen werden.

Der Gemeinderat sollte nunmehr eine politische Richtung für den weiteren Weg im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aufzeigen (Planungsziele):

1. Im Sinne einer möglichst geringen Generierung des späteren Grundstückspreises sollte zum einen das Verhältnis der Wohnbau- zur Gesamtfläche überarbeitet werden. Hier sieht die Gemeindeverwaltung noch weiteres Potential, Flächen als Wohnbaufläche auszuweisen. Hierbei sind auch die ausgewiesenen Flächen für die Entwässerung, bzw. die Regenwasserrigolen sollten nochmals zu überprüfen. Ggf. können hier Flächen anderweitig festgesetzt werden, was zu weiterer Wohnbaufläche führen kann.
2. Darüber hinaus sollte das Konzept der Mobilitätsscheunen überdacht werden.
3. Die Zuwegung im Süden zu dem Baugebiet von der L 550 kann nunmehr, nach Rücksprache mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen werden.

Wenn die oben erwähnten Planungsziele nachfolgend in die Planentwürfe eingearbeitet wurden und somit einen neuen Planungsstand erreicht haben, der eine erneute Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. den §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB der Planunterlagen ermöglicht, wird

die Gemeindeverwaltung zu einer Sondersitzung des Ausschusses für Bauen, Planung und Wohnen einladen.

Mit der vorstehenden, umfangreichen Überarbeitung stellt sich die Frage, ob diese noch dem städtebaulichen Konzept des Planungsbüros Pesch und Partner entspricht (siehe hierzu Anlage 2 zu dieser VO/077/2025).

**Finanzielle Auswirkungen**

Keine.

gez. Jörn Möltgen

**Anlagen**

Anlage 1: SDG-Kernindikatoren (nur im RIS)

Anlage 2: Stellungnahme des Planungsbüros Pesch + Partner vom 23.05.2025 (nur im RIS)