

Havixbeck, 17.09.2025

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

Frau Marlies Arning

Vertretung für Herrn Andreas Kleefisch

Herr Fred Eilers

Herr Ludger Messing

Vertretung für Frau Geraldine Henneböhl

Herr Heribert Overs

Herr Hubertus Spüntrup

Herr Uwe Tchorz

Frau Gisela Weitkamp

Vertretung für Herrn Christian Albrecht

Herr Julius Wessels

Sachkundige Bürger

Frau Regina Böhm

Vertretung für Frau Heike Frede

Herr Ulrich Niehoff

Herr Peter Scholz

Herr Hanno Wellmeyer

Sachkundige Einwohner

Herr Friedhelm Schüssler (Seniorenbeirat)

von der Verwaltung

Frau Anne Brodkorb

Herr Dirk Wientges

Frau Julia Zumbusch

Es fehlen entschuldigt:

Ratsmitglieder

Herr Christian Albrecht

Frau Geraldine Henneböhl

Herr Andreas Kleefisch

Sachkundige Bürger

Frau Heike Frede

Beginn der Sitzung: 19:09 Uhr

Ende der Sitzung: 20:57 Uhr

Zurzeit befinden sich 13 stimmberechtigte Personen im Sitzungssaal.

Vor Eintritt in die Tagesordnung begrüßt Dirk 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 der Tagesordnung vorgenommen:

Aufgrund des Gastes Herr Bachmann mit der Präsentation zum Baugebiet Masbeck, wird vorgeschlagen den Tagesordnungspunkt 10 vorzuziehen und direkt nach dem Tagesordnungspunkt 6 zu beraten, dem Vorschlag wird einstimmig zugestimmt.

TOP 2

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

Es liegen keine Einwendungen gegen die öffentliche Fassung der letzten Niederschrift vor.

TOP 3

Bekanntgaben der Verwaltung

Die Verwaltung macht folgende Bekanntgaben:

TOP 4

Bericht des Bürgermeisters über den Fortgang gemeindlicher Bauvorhaben

Hochbaubericht

Baumberge Grundschule

Die **Dachsanierung** des III. Bauabschnitt ist abgeschlossen. Der IV Bauabschnitt wurde bereits ausgeschrieben und die Auswertung der Angebote wird zurzeit durchgeführt. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Dachsanierung der Grundschule in diesem Jahr abgeschlossen werden kann.

Durch die durchgeführte Videoüberwachung der Baustelle konnten weitere Schäden verhindert werden. Es kam trotz offensichtlicher Überwachung insgesamt zu 9 Einsätzen durch die Firma Bauwatch, hieraus resultierten 3 Polizeieinsätze.

Der erste Bauabschnitt für die Elektro- und Trockenbauarbeiten, die sich aus dem Brandschutzkonzept ergeben haben, sind abgeschlossen. Ausstehende Maler- sowie die Akustikarbeiten werden mit dem zweiten Bauabschnitt (OGS) durchgeführt. Die Prüfung der Angebote und die anschließende Vergabe nach der Ausschreibung für den zweiten Bauabschnitt, sind aktuell in Bearbeitung. Mit diesen Arbeiten werden dann alle Maßnahmen zum **Brandschutz** in der Grundschule in 2025 abgeschlossen.

Für die **Doppelnutzung** verschiedener Räume als Klassenraum und als Aufenthaltsraum für die OGS werden mehrere Klassenräume mittels Schallschutztüren verbunden. In den Sommerferien wurden insgesamt 3 Wanddurchbrüche geschaffen und mit Türen und Zargen versehen. Im zweiten Bauabschnitt werden weitere Klassen verbunden.

Der Bauantrag für den **Aufzug** liegt beim Kreis Coesfeld vor. Parallel werden die Ausschreibungen vorbereitet, damit eine schnelle Umsetzung erfolgen kann.

Baumberge Sporthalle

Die Installationsarbeiten zur Erneuerung der Duschen und WC-Bereiche erfolgen aktuell. Die Ausführung erfolgt in Abschnitten, sodass Teilbereiche der Umkleide- und Duschbereiche gesperrt werden und die Halle während der Baumaßnahme insgesamt ohne größere Einschränkungen nutzbar ist.

Rathaus

Die Baumaßnahmen zur Erneuerung der EDV-Verkabelung sollen Anfang Oktober beginnen. Lärmintensive Arbeiten werden außerhalb der regulären Öffnungszeiten des Rathauses erfolgen. Eine Fertigstellung ist noch in diesem Jahr geplant.

AFG Gesamtschule

Für die brandschutztechnische Sanierung ist die Vergabe des Fachplaners TGA erfolgt. Planungsbeginn erfolgte kurzfristig nach Beauftragung, Baubeginn soll im dritten Quartal 2026 sein. Die Ausschreibung für die Brandschutztüren in den Treppenhäusern wird zurzeit erstellt. Die Umsetzung soll noch in diesem Jahr erfolgen.

Der Linoleumboden im 2.OG in den Klassenräumen wurde in den Sommerferien erneuert. Die Ausschreibung für den Flur ist erfolgt und wurde vergeben. Die Arbeiten werden in den Herbstferien erfolgen.

Die Sammlungsräume der NW-Räume waren nicht Bestandteil der Sanierung.

Unterkunft für geflüchtete Menschen im BG Habichtsbach III

Der Rohbau ist fertiggestellt. Die Arbeiten der Ausbaugewerke sind im Zeitplan. Die Fertigstellung wird demnach Ende September /Anfang Oktober erfolgen.

Unterkunft für geflüchtete Menschen Herkentrup 45 (ehem. Frisse)

Der Bauantrag (Nutzungsänderung) liegt den Kreis Coesfeld vor.

Bühnenbeleuchtung im Forum

Im März ist die Bühnenbeleuchtung bei der technischen Prüfung durchgefallen. Ein weiterer Betrieb ist nicht möglich. Leider ist auch die Instandsetzung nicht wirtschaftlich, da es zu den vorhandenen Leuchten keine Ersatzteile mehr gibt, sodass eine Neuinstallation erforderlich ist. Dazu wurde ein Bühnentechniker beauftragt, der eine Neuplanung und Kostenberechnung erstellt hat. Die Gesamtkosten der Maßnahme betragen voraussichtlich rund 40.000 €. Leider gab es auf zwei bereits erfolgte Interessenabfragen für die Ausschreibung bislang keine qualifizierten Rückmeldungen, sodass sich die Vergabe verzögert.

Tiefbaubericht

Brücke über den Zitterbach Haferlandweg

Die Holzbrücke mit Stahlunterkonstruktion wurde fertiggestellt und abgenommen. Die Schlussrechnung liegt noch nicht vor. Das neue Brückenbuch wird z.Z. erstellt.

Die Brücke ist gem. RI ERH ING jährlich wegen der Bauart und Lage jährlich zu prüfen.

Die Reinigung und Unterhaltung erfolgt z.Z. durch den Bauhof. Sie umfasst sowohl die Beseitigung von Grünaufwuchs zum Schutze des Bauwerkes als auch die Reinigung des Belages.

Brücke über den Zitterbach An der Schluse

Die Planungen für einen Neubau der Holzbrücke mit Stahltragwerk liegen vor.

Das Leistungsverzeichnis incl. Statik etc. wurde fertiggestellt. Der Vergabeprozess läuft derzeit. Ab 1. Oktober werden die Kopfweiden zwischen den beiden Zitterbachbrücken beschnitten.

Allgemeine Straßenunterhaltung

Im gesamten Gemeindegebiet werden turnusmäßige Wartungsarbeiten durchgeführt. Schlaglöcher werden beseitigt. Zudem werden Pflasterflächen reguliert.

Im Bereich des Verkehrsgrün erfolgten die ersten Pflegemaßnahmen.

Es wurden diverse Markierungsarbeiten (Piktogramme, Parkplätze, Sperrflächen etc.) durchgeführt. Weitere Markierungsarbeiten erfolgen im nächsten Jahr.

Spielplatz Habi III

Der Förderantrag wurde Anfang Juni im Regionalen Arbeitskreis Leader-Baumberge vorbesprochen. Die Mitglieder des Arbeitskreises Vergaben für dieses Projekt 14 Punkte. Die Mindestpunktzahl von 12 wurde damit erreicht und überschritten.

Die Bezirksregierung merkt jedoch zu diesem Projekt an, dass derzeit noch eine Abstimmung mit dem Ministerium erfolgt, ob das Projekt nicht eine kommunale Pflichtaufgabe der Gemeinde impliziert und demnach nicht förderfähig wäre.

Bei einer Förderung wäre es laut Arbeitskreis wünschenswert, wenn z.B. in Spielplatznähe auch Parkplätze vorhanden wären, damit auch Familien aus anderen Wohnvierteln/Kommunen zu dem Spielplatz anreisen und diesen nutzen könnten. Die Parkplatzsituation wurde in einem Bericht dargestellt und dem Regionalen Arbeitskreis Leader-Baumberge zugeleitet.

Es wurde nunmehr lediglich eine Förderung der Spielgeräte in Aussicht gestellt.

Das Projekt wird nun nochmals in der LAG zur Beratung und möglichen Beschlussfassung vorgestellt.

Wenn das Projekt seitens der LAG genehmigt wurde, kann mit der Antragstellung bei der Bezirksregierung begonnen werden. Diese erteilt dann einen Zuwendungsbescheid. Mit dieser Entscheidung rechnet die Verwaltung Anfang des Jahres 2026. **Erst nach Erteilung des Zuwendungsbescheides darf mit der Umsetzung des Projektes begonnen werden.**

Hohenholter Straße 3. BA

Das Vergabeverfahren war nicht erfolgreich. Eine erneute Ausschreibung der Ausbauarbeiten erfolgt in Kürze nach der Ruhefrist. Mit einer Vergabe der Bauleistungen ist noch in diesem Jahr zu rechnen. Die Ausführung erfolgt in 2026.

Sachstandsbericht Friedhof

Das Wegesystem wird aktuell durch das Personal am Friedhof saniert.

TOP 5

Bekanntgaben des Ausschussvorsitzenden

Herr Dirks bedankt sich bei den Anwesenden für die Zusammenarbeit in den vergangenen fünf Jahren. Er hebt hervor, dass trotz gelegentlicher Meinungsverschiedenheiten insgesamt gute Ergebnisse erzielt worden seien. Den verbleibenden Mitgliedern wünscht er weiterhin eine erfolgreiche Zusammenarbeit, während er den ausscheidenden Mitgliedern alles Gute für die Zukunft wünscht.

TOP 6

Anfragen der Ausschussmitglieder gem. § 17 Abs. 1 GeschO

Es liegen keine schriftlichen Anfragen der Ausschussmitglieder vor:

TOP 7

Vorstellung und Beschluss für die Planung des Sandsteinmuserums (Sandsteinscheune)

Die Verwaltungsvorlage VO/094/2025 liegt vor.

Herr Dirks bittet um eine kurze Vorstellung der Planung des Sandsteinmuseums „Sandstein Scheune“, da das Thema bereits ausführlich im Wirtschaftsförderungsausschuss diskutiert worden sei.

Bürgermeister Möltgen erläutert, dass die Architekten nach der Ausschreibung der Architektenleistungen Änderungsvorschläge zur ursprünglichen Planung unterbreitet hätten, auf deren Basis der Förderantrag gestellt worden sei. Er führt aus, dass insbesondere auf das ursprünglich geplante separate Toilettengebäude verzichtet werden könne, da die DIN-Norm für Veranstaltungen mit bis zu 80 Teilnehmern auch durch innenliegende Toiletten erfüllt werde. Geplant seien drei Toiletten, darunter eine barrierefreie Unisex-Toilette. Es werde geprüft, ob die barrierefreie Toilette im gegenüberliegenden Gebäude genutzt werden könne, sofern der Zugang barrierefrei gestaltet werde.

Weiterhin erklärt Herr Möltgen, dass eine Treppe im vorderen Bereich des Gebäudes vorgesehen sei, um das Obergeschoss für Museumsexponate und potenziell für Veranstaltungen nutzbar zu machen. Eine außenliegende Fluchttreppe werde in der Planung berücksichtigt, jedoch vorerst nicht realisiert. Zudem sei ein kleiner Küchen- und Abstellraum hinter dem Bühnenbereich geplant, um Veranstaltungen zu unterstützen. Der Platz, der ursprünglich für das Toilettengebäude vorgesehen war, könne als offenes Klassenzimmer oder Veranstaltungsfläche genutzt werden. Die Terrassenstruktur sei optional und könne später umgesetzt werden. Abschließend

erwähnt er, dass die nördliche Wand des Gebäudes möglicherweise geöffnet werde, um mehr Licht einzulassen, dies jedoch noch geprüft werde. Er betont, dass ein Beschluss erforderlich sei, um die Planung fortzusetzen, und dass die Details in der weiteren Planungsphase ausgearbeitet würden.

Herr Eilers äußert sich positiv zu den vorgestellten Plänen und betont, dass diese durchdacht und umsetzbar seien. Er weist darauf hin, dass es in der aktuellen Sitzung nicht um Baukosten gehe, sondern um die grundsätzliche Zustimmung zur Fortführung der Planung. Er merkt an, dass die Öffnung der hinteren Reihe geprüft werden müsse, da ein Lärmschutzgutachten erforderlich sei und ein gegenüberliegendes Einfamilienhaus berücksichtigt werden müsse.

Herr Dirks kritisiert das Vorgehen bei der Vorstellung der Pläne. Er bemängelt, dass die Unterlagen zu spät vorgelegt worden seien und dass eine Vorstellung des Architekturbüros im Bauausschuss nicht vorgesehen gewesen sei. Dies werde dem Anspruch des Bauausschusses nicht gerecht, da es sich um eine Baufrage und weniger um eine konzeptionelle Frage handele.

Herr Möltgen entgegnet, dass die Entscheidung über bauliche Details später getroffen werde und es aktuell lediglich um die konzeptionelle Frage gehe, ob auf das zusätzliche Gebäude verzichtet werde. Er erklärt, dass das Thema aufgrund seines kulturellen Bezugs im Wirtschaftsausschuss behandelt worden sei.

Der Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass die dem Förderantrag zugrundeliegende Planung zur Entwicklung der Hofanlage des Sandsteinmuseums, vom Architekturbüro überarbeitet wurde. Er beschließt, dass die der VO/094/2025 als Anlage beigefügte Planung, Grundlage für das weitere Verfahren sein wird.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich beschlossen 8 Ja, 5 Nein des CDU

TOP 8

Aufstellung eines Planes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Masbeck" (Lütke Feld) mit Beschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Verwaltungsvorlage VO/090/2025 liegt vor:

Herr Spüntrup erkundigt sich, ob die schriftliche Zustimmung der Nachbarn vorliege, da dies in der Vergangenheit stets so gehandhabt worden sei, um eine einheitliche Verfahrensweise sicherzustellen. Er betont, dass die Weiterentwicklung des Gebiets grundsätzlich unterstützt werde, da sie der Wirtschaft förderlich sei.

Frau Brodkorb bestätigt, dass ihrer Kenntnis nach, der Bauherr die Zustimmung der Nachbarn eingeholt habe. Auf die Nachfrage von Herrn Eilers, ob auch die Zustimmung des Baumarkts vorliege, erklärt Frau Brodkorb, dass er dies noch einmal überprüfen und gegebenenfalls die entsprechenden Unterlagen am nächsten Morgen nachreichen werde.

Herr Messing ergänzt, dass man in solchen Fällen stets mit den liegenschaftlichen Nachbarn in dieser Weise verfare. Herr Möltgen zeigt sich zufrieden mit dieser Vorgehensweise.

Herr Möltgen nutzt die Gelegenheit, um die Arbeit der Wirtschaftsförderung zu loben. Er hebt hervor, dass diese den Antragsteller, der eine bauliche Erweiterung plane, unterstützt habe, insbesondere bei der Klärung der Standortfrage und der Bereitstellung von schnellem Internet. Er erläutert, dass die Wirtschaftsförderung auch die Nachbarn in den Prozess einbezogen habe, was zu einer erfolgreichen Umsetzung geführt habe. Dies habe nicht nur die Standortbindung des Unternehmens gesichert, sondern auch eine bauliche Weiterentwicklung ermöglicht. Herr Dirks stellt abschließend fest, dass keine weiteren Fragen vorliegen und leitet die Abstimmung ein.

Der Ausschuss empfiehlt dem Rat folgende Beschlussfassung:

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Gemeinde Havixbeck beschließt die Aufstellung eines Planes zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Masbeck“ (Lütke Feld) der Gemeinde Havixbeck im Verfahren nach § 13 BauGB.

2. Darüber hinaus beschließt der Gemeinderat, den Planentwurf mit Begründung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB für die Dauer von einem Monat öffentlich auszulegen, um der betroffenen Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben (siehe Anlagen 1 und 2 zu dieser VO/090/2025).

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen, Ja: 13

TOP 9

Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Havixbeck und des Bebauungsplanes "Westlich der Blickallee" (Bereich Lebensmittelmärkte)

Die Verwaltungsvorlage VO/091/2025 liegt vor

Herr Dirks weist darauf hin, dass bezüglich des Bebauungsplans westlich der Blickallee im Bereich Lebensmittelmärkte, Vertreter der Investoren anwesend seien, um eventuelle Fragen zu beantworten.

Herr Scholz äußert die grundsätzliche Überlegung, die Bürgerveranstaltung am 30. September abzuwarten, bevor über die Ausfahrt und andere Aspekte diskutiert werde. Er betont, dass es sich nicht um einen Satzungsbeschluss handle und die Bürgermeinungen zunächst eingeholt werden sollten. Herr Spüntrup unterstützt diese Sichtweise und hebt hervor, dass die Bürgerwahrnehmung wichtig sei und mögliche Verzögerungen im Verfahren vermieden werden sollten.

Herr Eilers schließt sich dem an und kritisiert die Verkehrszählung, die seiner Meinung nach nicht repräsentativ sei, da sie an einem Dienstag in den Ferien durchgeführt worden sei. Er fordert eine Überprüfung der Belastung der Blickallee sowie der geplanten Lärmschutzmaßnahmen.

Herr Möltgen erläutert, dass die Verkehrssituation durch eine zusätzliche nördliche Abfahrt entlastet werden könnte. Er beschreibt ein Szenario, bei dem der Verkehr durch Steuerungsmaßnahmen gezielt gelenkt werde, um die Belastung auf der Blickallee und der Josef-Heit-Straße zu reduzieren. Diese Maßnahmen sollen bis zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geprüft und den Bürgern präsentiert werden.

Herr Spüntrup beantragt daraufhin, die Entscheidung in die nächste Sitzungskette zu verschieben, um die Anwohnerversammlung abzuwarten und die Bürger frühzeitig einzubinden.

Herr Möltgen spricht sich gegen eine Verschiebung aus und betont, dass die Offenlegung des Entwurfs den Bürgern die Möglichkeit gebe, Eingaben zu machen, die vom Rat berücksichtigt würden. Er hebt hervor, dass die Investoren bereit seien, in die drei Lebensmittelmärkte zu investieren, was für die Gemeinde Havixbeck von großem Vorteil sei.

Herr Scholz weist darauf hin, dass die Blickallee ein politisch sensibles Thema sei und viele Bürger Interesse an der Diskussion hätten. Frau Böhm fragt, wie die Bürgerveranstaltung organisiert sei und wer dazu eingeladen werde. Herr Möltgen erklärt, dass die Veranstaltung öffentlich sei und in der Presse angekündigt werde. Zudem wurden betroffene Nachbarn schriftlich eingeladen.

Frau Brodkorb ergänzt, dass bei der Einwohnerversammlung alle Gutachter anwesend sein werden, um an Thementischen mit den Bürgern zu diskutieren.

Herr Scholz schlägt vor, die Beschlussvorlage in zwei Teile zu trennen, um den Punkt zur Bürgermeinung vorerst nicht zu beschließen. Herr Möltgen argumentiert, dass die Untersuchung der Verkehrssituation wichtige Informationen für die Bürger liefere und daher diese Diskussion nicht verschoben werden solle. Herr Dirks betont, dass die Bürger sensibel auf das Thema reagieren und Beschlüsse oft als endgültig wahrgenommen würden, was zu Missverständnissen führen könne.

Nach einer ausführlichen Diskussion wird über den Antrag von Herrn Spüntrup abgestimmt, die Entscheidung in die nächste Sitzungskette zu verschieben.

Mit 9 Ja-Stimmen, 4 Gegenstimmen der Grünen wird der Antrag angenommen.

Herr Möltgen weist abschließend darauf hin, dass das Projekt für die Gemeinde von großer Bedeutung sei und die Investoren auf eine zügige Umsetzung angewiesen seien.

Herr Dirks bestätigt, dass das Projekt von allen gefördert werde, und leitet zum nächsten Tagesordnungspunkt über.

Die Abstimmung wird in die nächste Sitzungskette geschoben.

TOP 10

Vorstellung des überarbeiteten städtebaulichen Entwurfs zu dem "Baugebiet Masbeck" und Sachstandsbericht

Die Verwaltungsvorlage VO/092/2025 liegt zur Kenntnisnahme vor und wird aufgrund der Präsentation vorgezogen nach Top 6 beraten.

Herr Dirks eröffnet die Diskussion zum verschobenen Tagesordnungspunkt „Vorstellung des überarbeiteten städtebaulichen Entwurfs zum Baugebiet Masbeck“ und begrüßt Herrn Bachmann vom Büro Pesch und Partner. Herr Bachmann bedankt sich für die Vorverlegung des Tagesordnungspunkts und erläutert den aktuellen Stand des Projekts. Er führt aus, dass das ursprüngliche Konzept, das auf einem „grünen Kreuz“ basierte, durch verschiedene Gutachten und Empfehlungen überarbeitet wurde. Insbesondere das Geruchsgutachten habe zu einer deutlichen Reduzierung der bebaubaren Fläche geführt, wodurch das Konzept auf die nordöstliche Hälfte des Gebiets beschränkt worden sei. Trotz dieser Einschränkungen sei versucht worden, die Kernideen des ursprünglichen Entwurfs, wie die Hofanordnung und die Anbindung an den Bestand, beizubehalten.

Ziel der städtebaulichen Änderung sei eine Zielgröße von 70 % Nettowohnbauland anzustreben. Dieses wurde versucht, könne jedoch aufgrund der Einschränkungen durch Abstandsflächen und Retentionsbecken nicht erreicht werden. Der aktuelle Entwurf sehe eine Nettowohnbaufläche von etwa 62–63 % vor.

Herr Scholz äußert Bedenken hinsichtlich der Stellplatzregelung und erinnert daran, dass ursprünglich ein Schlüssel von 1,0 vorgesehen gewesen sei. Er hinterfragt, warum im aktuellen Entwurf von einer Reduzierung auf 0,5 ausgegangen worden sei, obwohl ein entsprechender Antrag im Rat abgelehnt worden sei. Zudem regt er an, einen möglichen Fahrradweg hinter der Buericke-Siedlung in das Konzept aufzunehmen, um Kosten für einen späteren Bau an der Münsterstraße zu vermeiden. Abschließend kritisiert er, dass die geplanten Grundstückspreise aufgrund der hohen Erschließungskosten den Bau von günstigem Wohnraum erschweren könnten.

Herr Bachmann erklärt, dass die Reduzierung des Stellplatzschlüssels auf 0,5 nur für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorgesehen gewesen sei. Er räumt ein, dass sich die Rahmenbedingungen des Projekts grundlegend geändert hätten, betont jedoch, dass das Konzept wei-

terhin flexibel genug sei, um verschiedene Wohnformen zu ermöglichen. Die Frage nach der Wirtschaftlichkeit und den Grundstückspreisen sei jedoch unabhängig vom städtebaulichen Konzept zu betrachten.

Herr Spüntrup und Herr Eilers betonen die Notwendigkeit, die Nettobaulandquote zu erhöhen, um die Grundstückspreise zu senken und die Vermarktung zu erleichtern. Herr Spüntrup fragt zudem, ob das Nahwärmekonzept bei einer höheren Nettobaulandquote noch umsetzbar sei. Herr Bachmann entgegnet, dass die aktuelle Planung bereits das Minimum an Erschließungs- und Grünflächen darstelle und keine weiteren Flächen für Wohnbebauung verfügbar seien.

Herr Eilers schlägt vor, den Anteil an Mehrfamilienhäusern zu erhöhen, um höhere Grundstückspreise zu erzielen. Er weist darauf hin, dass das Projekt seit mehreren Jahren in Bearbeitung sei und dringend zum Abschluss gebracht werden müsse. Herr Dirks unterstützt diesen Vorschlag und betont, dass belastbare Zahlen zu den Erschließungskosten benötigt würden, um die Planung voranzutreiben.

Herr Wientges erläutert, dass die Entwässerung des Gebiets über ein Regenrückhaltebecken und Mulden geregelt werde, um Überflutungen zu vermeiden. Er kündigt an, dass die Frage der Linksabbiegespur zur Erschließung des BG Masbeck über die L 550 noch geklärt werden müsse. Bevor dieses Gespräch stattfinden könne, müsste aber zunächst der Anforderungskatalog vom Straßenbaulastträger, Straßen NRW vom beauftragten Planungsbüro abgearbeitet werden. Hier sehe Herr Wientges noch gewisse Aufgaben.

Mit der Gelsenwasser AG würden zeitnah weitere Details zur Trassenführung und den Anforderungen des Nahwärmekonzepts geklärt. Herr Eilers fordert, dass die Ergebnisse dieser Gespräche zeitnah vorgestellt werden, insbesondere im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit des Nahwärmekonzepts und mögliche Baukostenzuschüsse.

Herr Dirks schließt die Diskussion mit dem Hinweis, dass der Tagesordnungspunkt lediglich zur Kenntnismahme diene und keine weiteren Beschlüsse gefasst würden. Er bedankt sich bei Herrn Bachmann für die Präsentation und wünscht ihm eine gute Heimreise.

Bericht:

Auf die VO/077/2025 (Berichtsvorlage) und die dort aufgeführten vorherigen Vorlagen und Berichte wird verwiesen.

Mit der VO/077/2025 wurde die Gemeindeverwaltung beauftragt, im Sinne einer möglichst geringen Generierung des späteren Grundstückspreises das Verhältnis von Wohnbau- zur Gesamtfläche zu überarbeiten. Hierbei sollten ausdrücklich auch die ausgewiesenen Flächen zur Entwässerung, bzw. Regenwasserrigolen, das Konzept der Mobilitätsscheunen und die Zuweisung zu dem perspektivischen Baugebiet über die L 550 (Linksabbieger) überprüft werden.

Nachfolgend zu der Gemeinderatssitzung fanden daher in diesem Sinne die verschiedenen Abstimmungen mit- und untereinander statt. Das Planungsbüro Pesch und Partner konnte somit einen vorläufigen, überarbeiteten städtebaulichen Entwurf erstellen. Das grundlegende städtebauliche Konzept wurde hierbei nicht geändert.

Dieser überarbeitete Planentwurf ist der Anlage 1 zu dieser VO/092/2025 zu entnehmen und wird in der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Planung und Wohnen am 17.09.2025 durch das Planungsbüro vorgestellt.

Neben der Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfes fanden auch Abstimmungen mit dem Planungsbüro ibt Ingenieure bezüglich des Linksabbiegers von der L 550 in das Plangebiet statt. Eine überarbeitete Planung liegt der Gemeindeverwaltung im Entwurf vor, konnte aber bis zum jetzigen Zeitpunkt (04.09.2025) noch nicht final mit dem Straßenbaulastträger, dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, abgestimmt werden. Hier ist die Gemeindeverwaltung im aktiven Austausch. Die finalisierten Unterlagen werden, sobald sie vorliegen, dem Gemeinderat zur politischen Diskussion übergeben.

Darüber hinaus wurde der städtebauliche Entwurf ebenfalls mit einem potentiellen Energieversorger abgestimmt. Die Prüfung, ob die neu definierten Flächen für die Anzahl der Bohrpunkte ausreichend sind, dauert zum aktuellen Zeitpunkt ebenfalls noch an. Diese Unterlagen werden

selbstverständlich ebenfalls umgehend nachgereicht und dem Gemeinderat vorgelegt, sobald sie der Gemeindeverwaltung vorliegen.

Eine Überarbeitung der Wohnbaufläche zieht auch die Überarbeitung des bereits für die bisherigen Verfahrensschritte erstellten Umweltbericht nach sich. Hier wurden zum aktuellen Zeitpunkt bereits erste Vorarbeiten erstellt, eine Finalisierung des Gutachtens kann aber erst abschließend erstellt werden, wenn die genauen Bau-, Straßen- und Grünflächen definiert wurden.

Der Bericht wurde zur Kenntnis genommen

TOP 11

Änderung des Bebauungsplanes "Blick" zur Umwandlung eines Spielplatzgrundstückes in ein Wohnbaugrundstück Grundsatzbeschluss

Die Verwaltungsvorlage VO/093/2025 liegt vor.

Herr Eilers erkundigt sich, ob bereits ein Investor vorhanden sei. Herr Spüntrup ergänzt, dass das Grundstück noch erschlossen werden müsse, und fragt, ob es dazu bereits Pläne gebe und ob die Gemeinde oder ein potenzieller Käufer die Kosten für die Erschließung übernehmen könne. Zudem möchte er wissen, ob bereits Kosten für die Erschließung kalkuliert worden seien. Herr Wientges erklärt, dass hierzu noch keine konkreten Zahlen und Grundlagenpläne vorlägen.

Frau Brodkorb weist darauf hin, dass das Grundstück im Höchstpreisverfahren ausgeschrieben werden solle. Frau Arning schlägt vor, die Erschließungskosten dem Käufer zu übertragen, um die Gemeinde finanziell zu entlasten. Frau Brodkorb äußert Zweifel, ob dies rechtlich möglich sei, da die Gemeinde nach der Entwässerungssatzung für die Erschließung zuständig sei. Herr Messing merkt an, dass die Kosten für die Abwassererschließung ohnehin auf die Abwassergebühren umgelegt würden.

Herr Dirks fordert eine grobe Kostenschätzung für die Erschließung, die in der nächsten Sitzung vorgelegt werden solle. Herr Spüntrup stimmt zu, dass der Bebauungsplan vorangetrieben werden solle, während die Frage der Erschließungskosten später geklärt werde.

Herr Overs bringt ein, dass die Umwandlung des Spielplatzgrundstücks in ein Wohnbaugrundstück ein weiteres Stück Grünfläche in der Gemeinde beseitige. Er verweist auf frühere Bürgeranregungen, die eine gemeinschaftliche Nutzung von freien Flächen in Wohngebieten forderten. Frau Arning entgegnet, dass die Schaffung von Wohnraum angesichts des Wohnungsproblems in der Gemeinde Vorrang habe. Herr Scholz unterstützt diese Ansicht und betont, dass das Grundstück seit Jahren nicht mehr als Spielplatz genutzt werde. Herr Messing verweist auf die Notwendigkeit, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, und fordert eine zügige Entscheidung.

Der Ausschuss empfiehlt dem Rat folgende Beschlussfassung:

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt, für die Grundstücke Gemarkung Havixbeck, Flur 38, Flurstücke 44 und 60 den rechtskräftigen Bebauungsplan zu ändern und dort eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Die Erschließung der Grundstücke ist zu sichern.

Nach Vorlage der planungsrechtlichen Voraussetzungen und einer gesicherten Erschließung, sollte das Grundstück im Rahmen eines Höchstgebotsverfahrens an Bauwillige veräußert werden.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen, 12 Ja, 1 Enthaltung Herr Overs

TOP 12

Anfragen der Ausschussmitglieder gem. § 17 Abs. 2 GeschO

Die Ausschussmitglieder stellen folgende Anfragen:

Herr Messing fragt nach dem Sachstand bezüglich der Einrichtung von öffentlichem WLAN in der Gemeinde und am Bahnhof. Er kritisiert, dass dieses Thema seit Jahren diskutiert werde, ohne dass Fortschritte erzielt worden seien.

Antwort der Verwaltung:

Der Internetanschluss für die Einrichtung des öffentlichen WLANs wurde bereits hergestellt. Die abschließende Inbetriebnahme steht noch aus und erfolgt nach der Installation der erforderlichen Technik.

Herr Scholz bittet darum, dass bei Beschlussprotokollen künftig die Stimmen der Parteien vermerkt werden, um die Nachvollziehbarkeit zu erhöhen. Frau Brodkorb sichert zu, dies zu berücksichtigen.

Herr Eilers spricht eine Bürgeranfrage an, die sich auf Schäden an Straßen durch die Verlegung von Glasfaserkabeln bezieht. Er bemängelt, dass die Anfrage seit Wochen unbeantwortet sei. Herr Wientges erklärt, dass er die Anfrage per E-Mail beantwortet habe, und schlägt vor, die Angelegenheit nach der Sitzung zu klären.

Herr Messing fragt nach dem Sachstand der Bebauung am „Graben A“. Frau Brodkorb erläutert, dass das Verfahren aktuell ruht, sich die Verwaltung aber perspektivisch weiter darum kümmern wird. Herr Messing ist der Ansicht, dass eine Bebauung zeitnah erfolgen muss, auch weil die Gemeinde nach seinem Kenntnisstand bzgl. des Grundstückskaufs in Vorleistung gegangen ist. Hier müsse etwas passieren

Herr Scholz bringt erneut die Problematik der Geschwindigkeitsregelung im Baugebiet Pieperfeld zur Sprache. Er kritisiert, dass der Antrag auf Anpassung der Geschwindigkeit seit mehreren Sitzungen nicht behandelt worden sei.

Herr Eilers weist darauf hin, dass eine Änderung der Spielstraßenregelung (wahrscheinlich ist ein verkehrsberuhigter Bereich gemeint) bauliche Anpassungen wie die Anlage von Bürgersteigen erfordern würde. Herr Scholz betont, dass eine Lösung dringend erforderlich sei, da die derzeitige Regelung zu Konflikten und Gefährdungen führe.

Herr Möltgen informiert über eine Stellungnahme der Marktbetreiber, die aufgrund von Verzögerungen im Verfahren eine Bauverzögerung von etwa einem halben Jahr befürchten. Frau Arning merkt an, dass die Marktbetreiber selbst lange für ihre Entscheidung gebraucht hätten.

Unterschriften:

gez.: Dirk Dirks
Ausschussvorsitzender

gez.: Julia Zumbusch
Schriftführerin

Für die Richtigkeit der Abschrift:
Havixbeck, 24.10.2025

Julia Zumbusch
Gemeindeangestellte