

1 Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die Erweiterungsflächen des Wohnquartiers Habichtsbach, die im Rahmen der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Havixbeck als Wohnbauflächen dargestellt werden, in zwei Abschnitten zu entwickeln.

Das vorliegende Konzept umfasst den ersten Abschnitt, der im wesentlichen die Flächen südlich der in Ost-West-Richtung verlaufenden Haupterschließungsstraße in Anspruch nimmt. Nördlich dieser Erschließungsstraße, deren Lage durch den Verlauf der Kanaltrasse aus dem Wohngebiet Habichtsbach vorbestimmt ist, befindet sich im Westen des Plangebietes eine um eine gemeinsame Platzfläche angeordnete Hausgruppe mit ca. 10-15 Baugrundstücken (je nach Grundstücksgröße).

Die südlich der Haupterschließungsstraße gelegenen Baufelder gliedern sich in drei Quartiere:

Im Osten, im Anschluss an das Gewerbegebiet Hangwerfeld, ist eine gemischt genutzte Bebauungsstruktur vorgesehen, die über die Verlängerung Hangwerfeld erschlossen wird. Damit wird den Anforderungen des Immissionsschutz im Bezug auf gewerbliche Immissionen aus dem Gewerbegebiet Hangwerfeld vorbeugend Rechnung getragen.

Die westlich anschließenden Grundstücksflächen gliedern sich in zwei Quartiere, die jeweils durch Erschließungsschleifen erschlossen sind, so dass auf flächenintensiven Wendeanlagen verzichtet werden kann. Innerhalb der beiden Quartiere sind im zentralen Bereich jeweils kleinere Quartiersplätze/Grünflächen als nachbarschaftlicher Treffpunkt vorgesehen. Zur Haupterschließungsstraße ergibt sich hierdurch ein Wechsel von traufständiger und giebelständiger Gebäudeausrichtung, die ein abwechslungsreiches Straßenbild entstehen lässt.

Die überbaubaren Flächen werden im wesentlichen durch vordere und hintere Baugrenze definiert, wodurch die Gartenflächen von Bebauung freigehalten werden. Aufgrund der im Straßenverlauf durchgängigen Baufelder und einer durchschnittlichen Grundstückstiefe von 25 bis 30 m besteht eine große Flexibilität für die spätere Grundstücksaufteilung und -vermarktung.

Die konkrete Ausformung der Gestaltung der künftigen Art der Wohnformen und Gebäudetypen im Plangebiet bleibt zunächst dem weiteren Planungs- und Diskussionsprozess überlassen.

Die vorgeschlagene Einteilung des Gebietes in einzelne Quartiere bietet jedoch gute Möglichkeiten, in einer geordneten städtebaulichen Struktur auch unterschiedliche Bauvorstellungen innerhalb des Gesamtgebietes zu realisieren.

Die Erschließung des neuen Wohnquartiers erfolgt überwiegend aus Richtung Osten durch die Anbindung an die Straße Hangwerfeld. Die Haupterschließungsstraße folgt in ihrem weiteren Verlauf der beste-

henden Kanaltrasse in Richtung Westen mit Anbindung an das Erschließungsnetz des Wohngebietes Habichtsbach. Im zentralen Bereich des Plangebietes wird der Verlauf der Straße durch einen Anger visuell gegliedert. Die Möglichkeit einer Anbindung an die Altenberger Straße in Richtung Norden, wie sie in der Rahmenkonzeption aus dem Jahre 2007 vorgesehen war, wird ausgehend von dem Anger auch weiterhin offen gehalten. Die Breite der Erschließungsstraßen variiert entsprechend ihrer verkehrsfunktionalen Bedeutung und orientiert sich an den im Baugebiet Habichtsbach realisierten Straßenquerschnitten. Die Haupteerschließung des Gebietes besitzt bis auf Höhe des Angers eine Breite von 10 m und ist im Separationsprinzip vorgesehen.

In Richtung Westen wird der Straßenquerschnitt auf 7,00 m und im weiteren Verlauf auf 6,50 m reduziert. Die Erschließungsschleifen sind ebenfalls in einer Breite von 6,50 m vorgesehen.

Auf der Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes können bei durchschnittlichen Grundstücksgrößen von 500 – 600 qm im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ca. 65 - 75 Baugrundstücke realisiert werden. Innerhalb der gemischten Bauflächen können in Abhängigkeit von der nachgefragten Grundstücksgröße sechs bis zehn Baugrundstücke entstehen.

2 Flächenbilanz

Gesamtfläche	6,55 ha	-	100,0 %
davon:			
• Allgemeines Wohngebiet	3,85 ha	-	58,8 %
• Mischgebiet	0,54 ha	-	8,3 %
• Grünfläche	1,04 ha	-	15,8 %
• Wasserfläche	0,04 ha	-	0,7 %
• Öffentliche Verkehrsfläche	1,08 ha	-	16,4 %

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Havixbeck
Coesfeld, im Juni 2014

WoltersPartner
Architekten & Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld