



**Gemeinde Havixbeck
-Der Bürgermeister-**

Verwaltungsvorlage Nr. VO/024/2022

Havixbeck, **21.01.2022**

Fachbereich: **Fachbereich II**

Aktenzeichen: **II/21, 622-21/64**

Bearbeiter/in: **Melanie Petermann**

Tel.: **02507/33155**

Betreff: Auslobungsunterlage zum kooperativen Gutachterverfahren für das Baugebiet Masbeck

Beratungsfolge	Termin	Abstimmungsergebnis		
		Für (j)	Gegen (n)	Enth (E)
1 Ausschuss für Bauen, Planung und Wohnen	01.02.2022			
2 Gemeinderat	10.02.2022			

in öffentlicher Sitzung.

Finanzielle Auswirkungen: **nein**

Beschlussvorschlag

Der Rat der Gemeinde Havixbeck nimmt die Auslobungsunterlage zu dem kooperativen Gutachterverfahren entsprechend der Anlage 1 zu dieser VO/024/2022 zur Kenntnis.

Darüber hinaus werden seitens der Politik Personen in die Auswahlkommission zur Beurteilung der städtebaulichen Entwürfe berufen. Neben dem Bürgermeister als Mitglied der Auswahlkommission mit Stimmrecht werden hierzu folgende Ratsmitglieder ebenfalls benannt:

1. N.N.

2. N.N.

Als Berater ohne Stimmrecht sollen mitwirken:

1. N.N.

2. N.N.

Somit erhalten alle Fraktionen einen Sitz in der Bewertungskommission.

Begründung

Das Baugebiet Masbeck soll als nachhaltiges, zukunftsorientiertes, klimafreundliches und auf die Wünsche der Bürgerschaft angepasstes Baugebiet entwickelt werden. In der Vergangenheit wurden hierzu bereits ein Rahmenplan vorgestellt (siehe auch VO/033/2020 und die Niederschrift dazu), welcher durch einen öffentlichen Bürgerworkshop am 15.09.2021 ergänzt wurde (siehe hierzu auch VO/127/2021 und ebenfalls die Niederschrift dazu).

Im weiteren Verlauf wurde beschlossen, für das Baugebiet Masbeck ein kooperatives Gutachterverfahren durchzuführen, da sich die Ergebnisse des Bürgerworkshops in einigen Punkten nicht mit dem Rahmenplan aus dem Jahr 2020 gedeckt haben, vor allem was städtebauliche Aspekte wie Wohndichte, Gebäudetypologien, die Anbindung an die Umgebung, fehlende nachbarschaftliche Begegnungsräume, überregionale Infrastruktur oder auch ruhenden Verkehr angeht.

Durch das Einbeziehen mehrerer Planungsbüros erhöht sich die Chance um ein Vielfaches, das neue Baugebiet passgenau im Sinne einer zukunftsfähigen und nachhaltigen Entwicklung zu gestalten. Hierzu wurden vier Büros angefragt (siehe auch VO/137/2021 und die Niederschrift dazu). Zugesagt haben bisher die Büros Pesch und Partner (Dortmund), WoltersPartner (Coesfeld) und DeZwarteHond (Köln). Ein weiteres Büro befindet sich gerade in der internen Abstimmung.

Aktuell wird die Auslobungsunterlage für das kooperative Gutachterverfahren erstellt, liegt aber in einem Entwurf bereits vor (siehe **Anlage 1** zu dieser VO/024/2022). Hier werden noch redaktionelle Anpassungen erfolgen, vor allem im Bereich der klar definierten Terminfolge.

Dieses sieht vor, dass das Verfahren in zwei Phasen gegliedert wird: eine zweiwöchige Konzeptphase, welche mit einem öffentlichen Bürgerworkshop endet und eine zweiten sechswöchigen Vertiefungsphase, der im Nachgang ebenfalls eine öffentliche Ergebnispräsentation in einer Bürgerveranstaltung folgt. Das Verfahren wird durch eine Auswahlkommission begleitet, welche aus Vertretern der Politik und Fachleuten besteht. Gewünscht ist, dass jede Fraktion ein Mitglied in diese Jury entsendet, wobei neben dem Bürgermeister Jörn Möltgen zwei weitere Mitglieder für die Auswahlkommission mit Stimmrecht und zwei Berater*innen ohne Stimmrecht benannt werden. Die Fachexperten werden aktuell angefragt.

Starten soll das kooperative Gutachterverfahren im Februar mit einer Auftaktveranstaltung, so dass im März die 1. Phase anschließen kann. Mitte bis Ende März 2022 soll der öffentliche Bürgerworkshop folgen, welcher in ein Zwischenkolloquium mündet. Nun folgt die 2. Phase, in der die Planentwürfe vertieft erarbeitet und in der öffentlichen Ergebnispräsentation in einer Bürgerveranstaltung im Juli 2022 vorgestellt werden. Diese Ergebnisse werden zeitnah von der Jury bewertet, so dass am Ende der Siegerentwurf prämiert werden kann, welcher im Idealfall in die weitere Bauleitplanung integriert werden soll.

Ziel ist es, das kooperative Gutachterverfahren so schnell wie möglich zu starten, um im Sommer 2022 Ergebnisse präsentieren und mit den nachfolgenden Planungen fortfahren zu können.

Der jeweilige Entwurf soll auf städtebaulicher und freiraumplanerischer Ebene darstellen, wie die bestehenden und neuen Strukturen zusammenwachsen können. Dabei sind nachfolgende wesentliche Planungsaufgaben zu berücksichtigen:

1. Städtebau, Freiraum und Identität:

Hier werden vor allem Vorschläge für innovative, individuelle und auch gemeinschaftsorientierte Wohnformen erwartet. Als Beispiel dienen hier Quartiersmittelpunkte, Aussichtspunkte, ruhiger(e) Bereiche und Aufenthalts-, Begegnungs- und Spielflächen. Besonderes Augenmerk liegt auf einem Wechselspiel zwischen bebauter und unbebauter Fläche.

Hierbei ist auch die Anbindung an die Umgebung so zu gestalten, als dass auf die Bestandsbebauung sensibel reagiert werden muss, um unnötige Konflikte zu umgehen. Darüber hinaus sollten identitätsstiftende Elemente wie der Schlaubach oder auch die nahe gelegenen Baumberge integriert werden.

Die Gebäudetypologien sollen sich durch Vielfalt auszeichnen, so dass ein Mix aus verschiedenen Wohnformen entstehen kann. Um eine sanfte Erhöhung der Geschossigkeit zu gewährleisten, soll eine Bebauung mit maximal drei Geschossen ermöglicht werden, wobei sich die Wohndichte an die städtebauliche Dichte-Typologie des „dichten Dorfes“ orientieren soll. Hier werden für eine flächensparende Eigenheimsiedlung 25 bis 35 Wohneinheiten (WE) pro ha empfohlen, in dem Baugebiet Masbeck werden 30 bis 35 WE/ha angestrebt. Im

Sinne der Nachhaltigkeit wird diese Wohndichte bereits jetzt in dem neuen Baugebiet „Habitats III“ erreicht, in dem voraussichtlich 33,8 WE/ha errichtet werden.

Da bis zum Jahr 2030 insgesamt 124 Wohnungen aus dem geförderten Wohnungsbau auf Gemeindegebiet wegfallen (siehe hierzu auch TOP 8 inkl. Anlage 5 des Ausschusses für Bauen, Planen und Wohnen vom 01.06.2021), sollen rund 30 % der Wohnungen im Sinne des öffentlich geförderten Wohnungsbaus errichtet werden. Somit können – je nach konkreter Bebauungsauslastung des Wohngebietes – ca. 100 Wohnungen in diesem Segment kompensiert werden.

Darüber hinaus sollen die sozialen Aspekte eine nicht zu unterschätzende Betrachtung erhalten. Es sollen qualitätvolle Begegnungsorte für alle Altersgruppen gleichermaßen geschaffen werden. Auch die Freiflächen sollen den Bedürfnissen möglichst vieler Nutzergruppen entsprechen.

2. Mobilität:

Durch veränderte Alltagsstrukturen, einer Anpassung von intermodalen Verkehrssystemen, veränderten Pendlerverflechtungen oder auch einer angepassten Nutzung der Straßenräume ergeben sich verschiedene Anforderungen an die städtebaulichen Entwürfe. Insbesondere sollen die Anknüpfung an die überregionale Infrastruktur, äußere und innere Erschließung, ruhender Verkehr, grundsätzliche Mobilitätsangebote und auch die Sicherheit Berücksichtigung finden. Inhaltlich sollen sowohl attraktive Rad- und Fußwegeverbindungen, als auch eine Anbindung zum Bahnhof und an den Ortskern geschaffen werden. Weiterhin sollen Fragen zur Erschließung des Gebietes und des ruhenden Verkehrs beantwortet werden.

3. Energie:

Das städtebauliche Konzept soll klimawandelresilient gestaltet werden, was die städtebauliche Konfiguration ebenso betrifft wie die Ausgestaltung der Frei- und Grünflächen, aber auch die denkbaren Nutzungsangebote und die Energieversorgung. Hierbei sind unter anderem die Gebäudeausrichtungen der verschiedenen Gebäudetypen zu berücksichtigen. Darüber hinaus sollen aber auch Aspekte der Energie- und Wärmeversorgung innovativ angegangen werden. Hier soll bewusst auf eine Versorgung mit dem Primärenergieträger Gas zugunsten der Erdwärmetechnik verzichtet werden.

Finanzielle Auswirkungen

Die Planungskosten wurden bereits im Produkt 0901 (räumliche Planung und Entwicklung) entsprechend veranschlagt (siehe hierzu auch die VO/127/2021, VO/137/2021 und VO/137/2021/1).

Anlagen

Anlage 1: Auslobungsunterlage zu dem kooperativen Gutachterverfahren (nur im RIS)