



# Auslobung

Kooperatives Gutachterverfahren für das  
Baugebiet Masbeck in Havixbeck

Januar 2022

# Inhalt

---

<b>1.</b>	<b>Das kooperative Gutachterverfahren</b>	<b>4</b>
1.1.	Auslobungsunterlage	4
1.2.	Art des Verfahrens	4
1.2.1.	Kommunikation	4
1.2.2.	Einverständnis	4
1.2.3.	Datenschutz	5
1.3.	Verfahren und Aufgabe	5
1.4.	Teilnahme	5
1.5.	Auswahlkommission	6
1.6.	Sachverständige und Berater*innen	6
1.7.	Verfahrensbetreuung und Vorprüfung	7
1.8.	Verfahrensunterlagen	7
1.9.	Leistungen	7
1.9.1.	Phase I – Konzeptphase	7
1.9.2.	Phase II - Vertiefungsphase	8
1.10.	Präsentationstermine	10
1.10.1.	Präsentation Phase I – Konzeptphase	10
1.10.2.	Präsentation Phase II – Vertiefungsphase	10
1.11.	Prämierung	10
1.12.	Termine	10
1.13.	Rückfragen	11
1.14.	Grundstücksbesichtigung	11
1.15.	Abgabe der Unterlagen	12
1.16.	Beauftragung	13
<b>2.</b>	<b>Anlass und Ziel des Gutachterverfahrens</b>	<b>13</b>
<b>3.</b>	<b>Bisheriges Verfahren</b>	<b>14</b>
3.1.	Bauland an der Schiene	14
3.2.	Bürger*innenbeteiligung 2021	14
<b>4.</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>15</b>
4.1.	Die Gemeinde Havixbeck	15
4.2.	Lage im Gemeindegebiet	16
4.3.	Planungsrecht	18
4.3.1.	Regionalplan	18
4.3.2.	Landschaftsplan	18
4.3.3.	Flächennutzungsplan	18
4.3.4.	Bebauungsplan	19

4.4.	Verkehrliche Anbindung .....	21
4.5.	Topographie .....	21
4.6.	Natur- und Landschaft .....	22
4.7.	Boden und Wasser .....	23
<b>5.</b>	<b>Verfahrensaufgabe .....</b>	<b>23</b>
5.1.	Städtebau, Freiraum und Identität .....	24
5.1.1.	Anbindung an die Umgebung .....	24
5.1.2.	Gebäudetypologien, Geschossigkeit und Dichte.....	25
5.1.3.	Wohnformen.....	25
5.1.4.	Nachbarschaft .....	26
5.1.5.	Freiflächen .....	26
5.1.6.	Klimaschutz .....	26
5.2.	Mobilität.....	26
5.2.1.	Anknüpfung an die überregionale Infrastruktur .....	27
5.2.2.	Äußere Erschließung.....	27
5.2.3.	Innere Erschließung .....	27
5.2.4.	Ruhender Verkehr .....	27
5.2.5.	Mobilitätsangebote .....	28
5.2.6.	Sicherheit .....	28
5.3.	Energie.....	28
5.3.1.	Gebäudeausrichtung .....	28
5.3.2.	Blaugüne Infrastruktur.....	28
5.3.3.	Alternative Energie- und Wärmeversorgung .....	29
5.4.	Wirtschaftlichkeit .....	29
5.5.	Beurteilungskriterien.....	29

# 1.

## Das kooperative Gutachterverfahren

---

### 1.1.

#### Auslobungsunterlage

Ausloberin des kooperativen Gutachterverfahrens ist die Gemeinde Havixbeck. Die Gemeinde hat die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH mit der Unterstützung zur Durchführung des Verfahrens beauftragt.

### 1.2.

#### Art des Verfahrens

Das kooperative Gutachterverfahren gliedert sich in zwei unterschiedliche Phasen:

##### Phase I - Konzeptphase

##### Phase II - Vertiefungsphase

In der Konzeptphase wird zunächst die Auslobungsunterlage an die Teilnehmenden ausgegeben. Nach 2-wöchiger Einarbeitungszeit findet eine Auftaktveranstaltung statt, in der mögliche Rückfragen der Teilnehmenden erläutert und protokolliert werden. Im Nachgang sollen von den Teilnehmenden erste Konzepte bzw. Lösungsansätze skizziert werden.

Die erarbeiteten Lösungsansätze werden sowohl der Öffentlichkeit im Rahmen eines Bürger\*innen-Workshops als auch der Auswahlkommission im Rahmen des Zwischenkolloquiums vorgestellt. Ziel ist es, den Teilnehmenden Hinweise und Anregungen für die weitere Bearbeitung mit auf den Weg zu geben. Vor der öffentlichen Präsentation werden die Ansätze daher durch NRW.URBAN und Stadtverwaltung geprüft.

In der Vertiefungsphase werden die Lösungsansätze durch die Teilnehmenden Büros innerhalb einer 6-wöchigen Bearbeitungsphase ausformuliert. Die Ergebnisse werden den Auswahlkommissionsmitgliedern in einer nichtöffentlichen Sitzung durch die Teilnehmenden präsentiert.

Die Teilnehmerzahl wird auf vier Planungsbüros begrenzt. Die Büros werden durch die Ausloberin ausgewählt.

#### 1.2.1.

##### Kommunikation

Die Verfahrenssprache ist deutsch. Die Kommunikation mit den Teilnehmenden erfolgt per E-Mail.

#### 1.2.2.

##### Einverständnis

Ausloberin, Auswahlkommission, Teilnehmende, Sachverständige sowie die Vorprüfung erkennen durch die Teilnahme die Verfahrensbedingungen und -inhalte als verbindlich an.

### 1.2.3.

#### **Datenschutz**

Alle Unterlagen der Ausloberin sind vertraulich zu behandeln, eine Weitergabe an Dritte ist nicht zulässig. Verlautbarungen jeder Art über den Inhalt und den Ablauf vor oder während des Verfahrens, einschließlich der Erstveröffentlichung der Beiträge und Ergebnisse, dürfen nur von der Ausloberin abgegeben werden.

### 1.3.

#### **Verfahren und Aufgabe**

Das Verfahren richtet sich an Stadtplaner\*innen und Raumplaner\*innen.

Zur Teilnahme berechtigt sind natürliche Personen, die ihren Sitz in einem Mitgliedsstaat der EU haben und die nach den Rechtsvorschriften ihres Herkunftsstaates zum Führen der Berufsbezeichnung „Stadtplaner/-in“ berechtigt sind. Ist dem Herkunftsstaat die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so ist teilnahmeberechtigt, wer über ein Diplom, Prüfzeugnis oder einen sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß Richtlinie 2005/36/EG – „Berufsanerkennungsrichtlinie“- gewährleistet ist.

Außerdem sind juristische Personen teilnahmeberechtigt, die ihren Sitz in einem Mitgliedstaat der EU haben und zu deren satzungsmäßigen Geschäftszweck Planungsleistungen gehören, wenn sie einen bevollmächtigten Vertreter sowie einen (personenidentischen oder personenverschiedenen) Verfasser der Arbeit benennen und die so benannte(n) Person(en) die oben genannten Voraussetzungen für eine Teilnahmeberechtigung natürlicher Personen erfüllen.

Gegenstand des Verfahrens sind die Planungsleistungen des Städtebaulichen Entwurfes als besondere Leistung in der Flächenplanung in Anlehnung an das Merkblatt 51 der Architektenkammer Baden-Württemberg.

### 1.4.

#### **Teilnahme**

Die vier nachfolgenden aufgeführten Planungsbüros werden von der Ausloberin ausgewählt und haben die Teilnahme am Verfahren bestätigt.

##### **Pp a | s pesch partner architekten stadtplaner GmbH**

Hörder Burgstraße 11  
44263 Dortmund

##### **WoltersPartner GmbH**

Daruper Straße 15  
48653 Coesfeld

##### **De Zwarte Hond GmbH**

Burgmauer 39  
50667 Köln

##### **Stadtraum Architekten Bernd Strey & Martin Rogge**

Harkortstraße 15  
40210 Düsseldorf

## 1.5.

### Auswahlkommission

Die Auswahlkommission zur Beurteilung der Arbeiten setzt sich aus folgenden Mitgliedern zusammen, die Ihre Aufgabe persönlich und unabhängig ausüben (in alphabetischer Reihenfolge). Die Auswahlkommission tagt nach der Präsentation durch die Teilnehmenden in nichtöffentlicher Sitzung.

Architekt

**Siegfried Thielen**

Senden

[Titel / Funktion]

**[Fachperson N.N.]**

[Ort]

[Titel / Funktion]

**[Fachperson N.N.]**

[Ort]

Bürgermeister

**Jörn Möltgen**

Gemeinde Havixbeck

[Politischer Vertreter N.N.]

**[N.N.]**

[Gemeinde Havixbeck]

[Politischer Vertreter N.N.]

**[N.N.]**

[Gemeinde Havixbeck]

## 1.6.

### Sachverständige und Berater\*innen

[Politischer Vertreter N.N.]

**[N.N.]**

[Gemeinde Havixbeck]

[Politischer Vertreter N.N.]

**[N.N.]**

[Gemeinde Havixbeck]

Berater

**Manuel Woste**

GELSENWASSER AG

Die Ausloberin beabsichtigt zur fachlichen Beratung der Auswahlkommission weitere Personen (z.B. Vertreter der beteiligten Verwaltungen, der Ausloberin und der Architektenkammer, Versorger, politische Vertreter) mit Anwesenheitsrecht einzuladen.

## 1.7.

### Verfahrensbetreuung und Vorprüfung

Die Verfahrensbetreuung und Vorprüfung der Arbeiten in der jeweiligen Phase erfolgt durch die NRW.URBAN in enger Abstimmung mit der Ausloberin und unter Hinzuziehung der mitwirkenden Behörden der Gemeinde Havixbeck.

Ansprechpartnerin:

**Lisa Schäfer**

NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH

Mail: [lisa.schaefer@nrw-urban.de](mailto:lisa.schaefer@nrw-urban.de)

Bei der Zusammenarbeit mit der Gemeinde Havixbeck steht die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH als erfahrene und gemeinwohlorientierte Partnerin zur Seite.

## 1.8.

### Verfahrensunterlagen

Die Unterlagen bestehen aus diesem Auslobungstext und den auf Seite XX genannten Anlagen.

## 1.9.

### Leistungen

Nachfolgende Leistungen sind in den jeweiligen Phasen zu erbringen und fristgerecht einzureichen.

### 1.9.1.

#### Phase I – Konzeptphase

Jedes Planungsbüro darf nur ein städtebauliches Konzept einreichen. Varianten und Teilvarianten der Arbeiten sowie weitere Leistungen sind nicht zulässig. Die grafischen Darstellungen sind auf maximal einem DIN A0 Plan im Querformat darzustellen.

#### Lageplan „Strukturplan“ | M 1:1.000

- Städtebauliche Gliederung und baulich-räumliche Grundidee
- Gebäudetypologie und Bebauungsdichte
- Nutzungsverteilung (funktionale, soziale und nutzungsbezogene Mischung)
- Anordnung der Freiräume (öffentliche Plätze und Grünstrukturen)
- Verkehrliche Erschließung, insbesondere Anbindung an den Bahnhof

#### Räumliche Darstellung folgender Situation

- 1 aussagekräftige Skizzen der städtebaulichen Vision in der Vogelperspektive von Osten nach Westen
- Größe max. DIN A3

#### Weitere erläuternde Darstellungen

- Grafiken, Piktogramme und Organigramme
- Keine fotorealistischen Darstellungen / Renderings
- Größe je Darstellung max. DIN A4

#### Erläuterungsbericht

Bericht\* (max. 2 Seiten, separat von den Plänen) mit Aussagen zu:

- Entwurfskonzept
- Nutzungsverteilung
- Konzept zu Nachhaltigkeit (Entwässerung, Begrünung, Mobilität, Energie etc.)

*\*Gliederungen nach Formblatt. Bitte die einzelnen Unterpunkte beachten!*

Es darf maximal ein DIN-A0-Plan im Querformat eingereicht werden.

- Ein Satz Präsentationspläne, vollfarbig, gerollt
- Ein Satz Präsentationspläne, farbig, gefaltet im DIN A3-Format

Digitale Daten auf einem Datenträger (z.B. USB-Stick oder CD)

- Sämtliche Präsentations- und Vorprüfpläne als JPG-Dateien mit 300 dpi und PDF-Dateien im DIN A0-Originalformat (CMYK)
- Erläuterungsbericht im PDF-Format
- Verzeichnis der eingereichten Unterlagen

## 1.9.2.

### Phase II - Vertiefungsphase

Jedes Planungsbüro darf nur ein Vertiefungskonzept einreichen. Varianten und Teilvarianten der Arbeiten sowie weitere Leistungen sind nicht zulässig. Die grafischen Darstellungen sind aus maximal drei DIN A0 Plänen im Querformat darzustellen.

#### Schwarzplan | M 1:2.000

- Zur Darstellung der städtebaulichen Einbindung im Zusammenhang mit den angrenzenden Siedlungskörpern

#### Städtebaulicher Entwurf | M 1:1.000

- Darstellung der Umrise der Baukörper mit Dachform und Gebäudeschatten
- Markierung der Haupteingänge
- Führung der Straßen und Wege
- Darstellung der Raum- und Wegbeziehungen in der Umgebung
- Darstellung der Grundstruktur der Gestaltung der öffentlichen Freiflächen (Pkw- und Fahrradstellplätze, Nutzungsangebote etc.)
- Geschosshöhen
- Abstandsflächen gem. BauO NRW (in den Vorprüfplänen)
- Vorgegebene Grenzen des Plangebietes
- Darstellung der Schnittlinien der Ansichten
- Darstellung Entwässerung

#### Zwei Ansichten | M 1:500

Darstellung von zwei aussagekräftigen Ansichten zur freien Wahl

#### Zwei perspektivische Darstellungen

- Vogelperspektive der Entwurfsarbeit von Osten nach Westen
- Aussagekräftige atmosphärische Außenraumperspektive mit Darstellung der Grünflächen in Zusammenhang mit dem Hochbau
- Größe max. DIN A3

## Piktogramme

- Piktogramm zur Realisierungsabsicht der einzelnen Bauabschnitte
- Piktogramm nachhaltiger Maßnahmen
- Piktogramm zur Darstellung der Entwässerung
- Piktogramm zur Darstellung der Mobilität
- weitere erläuternde Darstellungen (Skizzen, Grafiken, Organigramme o.ä.) sind erlaubt
- Größe je Darstellung max. DIN A4 Format

## Nachprüfbare Berechnungen (gem. Formblättern)

- GRZ und GFZ
- Anzahl der Wohneinheiten pro Hektar
- Anteil Nettobauland

## Erläuterungsbericht

Bericht\* (max. 2 Seiten, separat von den Plänen) mit Aussagen zu:

- Entwurfskonzept
- Nutzungsverteilung
- Konzept zu Nachhaltigkeit (Entwässerung, Begrünung, Energie, Mobilität etc.)

*\*Gliederungen nach Formblatt. Bitte die einzelnen Unterpunkte beachten!*

Es dürfen maximal zwei DIN-A0-Pläne im Querformat eingereicht werden.

- Ein Satz Präsentationspläne, vollfarbig, gerollt
- Ein Satz Präsentationspläne, farbig, gefaltet im DIN A3-Format
- Präsentationspläne DIN A0 und DIN A3 digital als pdf und jpg

Digitale Daten auf einem Datenträger (z.B. USB-Stick oder CD)

- Sämtliche Präsentations- und Vorprüfpläne als JPG-Dateien mit 300 dpi und PDF-Dateien im DIN A0-Originalformat (CMYK)
- DWG-Dateien aller Lagepläne und Ansichten
- Berechnungen im XLSX- und PDF-Format
- Erläuterungsbericht im PDF-Format
- Verzeichnis der eingereichten Unterlagen

## 1.10.

### Präsentationstermine

Die Ergebnisse der Konzeptphase und der Vertiefungsphase werden jeweils durch die teilnehmenden Büros zu festgelegten Terminen präsentiert. Hierzu bereiten die Büros zu den Terminen eine PowerPoint-Präsentation vor. Die Präsentation muss nicht mit den Planunterlagen der jeweiligen Phase eingereicht werden, es dürfen jedoch nur die eingereichten Planinhalte dargestellt werden. Zusätzliche Pläne, Skizzen, Piktogramme etc. sind nicht gestattet.

### 1.10.1.

#### Präsentation Phase I – Konzeptphase

Die Präsentation ist als PowerPoint-Präsentation vorzubereiten und auf einem USB-Stick zum Termin mitzubringen. Die Präsentation darf insgesamt nicht länger als 15 Minuten in Anspruch nehmen.

### 1.10.2.

#### Präsentation Phase II – Vertiefungsphase

Die Präsentation ist als PowerPoint-Präsentation vorzubereiten und auf einem USB-Stick zum Termin mitzubringen. Die Präsentation darf insgesamt nicht länger als 25 Minuten in Anspruch nehmen.

## 1.11.

### Prämierung

Es wird folgender Betrag als Honorierung für die Leistungsphasen 1 und 2 (inkl. MwSt.) gem. Merkblatt 51 der Architektenkammer Baden-Württemberg an jedes der teilnehmenden Büros ausgezahlt:

**30.000,00 € brutto**

Die Honorierung wird einem teilnehmenden Büro nur ausgezahlt, wenn es sich vollständig am Verfahren beteiligt hat. Dies bedeutet, dass für beide Phasen die jeweiligen geforderten Unterlagen fristgerecht und vollständig eingehen müssen.

## 1.12.

### Termine

#### Phase I – Konzeptphase

Ausgabe Auslobungstext	xx.xx.2022
Schriftliche Rückfragen bis	xx.xx.2022
Auftaktveranstaltung	xx.xx.2022
um 14.00 Uhr digital* per MS-TEAMS <u>für die Auswahlkommission</u>	
um 15:00 Uhr digital* per MS-TEAMS <u>für die teilnehmenden Büros</u>	
<i>*Der Link zur Sitzung befindet sich in der Termineinladung</i>	
Start in die Ausarbeitung der Konzeptphase mit Protokollversand	xx.xx.2022
Abgabe der Planunterlagen	xx.xx.2022
Bürger*innen-Workshop bzw. Zwischenkolloquium	xx.xx.2022

## Phase II – Vertiefungsphase

Mitteilung der Überarbeitungshinweise	xx.xx.2022
Schriftliche Rückfragen bis*	xx.xx.2022
<i>*Die Rückfragen werden dokumentiert und nur dem jeweiligen Planungsteam beantwortet</i>	
Start in die Ausarbeitung der Vertiefungsphase	xx.xx.2022
Abgabe der Planunterlagen	xx.xx.2022
Präsentation durch Teilnehmende und Auswahlkommissionssitzung	xx.xx.2022

### 1.13.

#### Rückfragen

Schriftliche Rückfragen zur Auslobung können in der **Konzeptphase** bis zum xx.xx.2022 per E-Mail an

[lisa.schaefer@nrw-urban.de](mailto:lisa.schaefer@nrw-urban.de)

(bitte [petermann@gemeinde.havixbeck.de](mailto:petermann@gemeinde.havixbeck.de) in cc nehmen)

Betreff: Kooperatives Gutachterverfahren Havixbeck - Rückfrage

gestellt werden. Die Beantwortung von Rückfragen erfolgt in der Auftaktveranstaltung am xx.xx.2022 unter Beteiligung der Teilnehmenden und der Auswahlkommission.

Das Protokoll über die Auftaktveranstaltung wird als Bestandteil der Auslobung allen Teilnehmenden zeitnah zugesandt.

Schriftliche Rückfragen zur den Überarbeitungshinweisen in der **Vertiefungsphase** können bis zum xx.xx.2022 per E-Mail an

[lisa.schaefer@nrw-urban.de](mailto:lisa.schaefer@nrw-urban.de)

(bitte [petermann@gemeinde.havixbeck.de](mailto:petermann@gemeinde.havixbeck.de) in cc nehmen)

Betreff: Kooperatives Gutachterverfahren Havixbeck - Rückfrage

gestellt werden. Die Beantwortung von Rückfragen erfolgt nur für das jeweilige Büro selbst.

### 1.14.

#### Grundstücksbesichtigung

Da die Auftaktveranstaltung digital stattfinden wird, bietet die Ausloberin gesonderte Grundstücksbesichtigungen an. Die Grundstücksbesichtigungen finden an folgenden Terminen statt:

- XX.XX.2022 von XX:00 Uhr bis XX:00 Uhr
- XX.XX.2022 von XX:00 Uhr bis XX:00 Uhr

Der Treffpunkt ist der Parkplatz am Bahnhof in Havixbeck (Lasbeck 49, 48329 Havixbeck). Bitte geben Sie uns per Mail Bescheid, bei welchen Terminen Sie an der Grundstücksbesichtigung teilnehmen möchten. Sie können gerne auch an mehreren Besichtigungsterminen teilnehmen.

## 1.15.

### Abgabe der Unterlagen

Die Teilnehmenden sorgen dafür, dass der Nachweis über die rechtzeitige Einlieferung geführt werden kann. Da der (Datums-/ Post-/Tages-) Stempel auf dem Versandgut oder der Begleitzettel ein Datum aufweisen kann, das nach dem Abgabetermin liegt, ist der Einlieferungsschein maßgebend. Einlieferungsscheine sind daher bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren und auf Anforderung vorzulegen.

Ist die Rechtzeitigkeit der Einlieferung nicht erkennbar, weil der Aufgabenstempel fehlt, unleserlich oder unvollständig ist oder dessen Richtigkeit angezweifelt wird, werden solche Arbeiten vorbehaltlich des vom teilnehmenden Büro zu erbringenden Nachweises zeitgerechter Einlieferung mitbeurteilt.

Empfehlung: Kopien der Einlieferungsbelege können nach Abgabe der Unterlagen in einem separaten, verschlossenen Umschlag an die Kontaktstelle gesendet werden.

Die Abgabetermine für die Unterlagen der jeweiligen Phase ist unter dem Punkt ‚1.11 Termine‘ beschrieben.

Abgabetermin der Planunterlagen für die Phase I xx.xx.2022

Abgabetermin der Planunterlagen für die Phase II xx.xx.2022

Die Planunterlagen sind (es gilt der Eingangs-Belegzettel des Versandunternehmens) ausschließlich an folgende Adresse senden oder bis 16:00 Uhr dort abzugeben:

**NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH**

**Revierstraße 3**

**44379 Dortmund**

*(bitte Karton beschriften mit „Kooperatives Gutachterverfahren Havixbeck“)*

Als Zeitpunkt der Einlieferung gilt (bei Abgabe mit Post/Transportunternehmen)

- die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Datums- und Zeitangabe, wenn die Arbeit bei der angegebenen Adresse persönlich abgegeben wird,
- das auf dem Einlieferungsschein angegebene Datum unabhängig von der Uhrzeit, wenn die Arbeit bei der Post, der Bahn oder einem anderen Transportunternehmen aufgegeben wird.
- Der Verfasser trägt die Verantwortung, dass die geforderten Leistungen am fristgerecht vorliegen, bzw. beim Zusteller eingegangen sind.

## 1.16.

### Beauftragung

Innerhalb des kooperativen Gutachterverfahrens werden die Leistungsphasen 1 und 2 des städtebaulichen Entwurfes in Anlehnung an das Merkblatt Nr. 51 der AKBW bearbeitet und gemäß Kapitel 1.11 prämiert. Im Anschluss an der Gutachterverfahren soll das siegende Büro mit der Erarbeitung der Leistungsphase 3 des städtebaulichen Entwurfes gemäß Merkblatt Nr. 51 beauftragt werden. Ein Auftragsversprechen für die Erstellung der Bauleitplanung wird nicht erteilt.

Die Erstellung der sich anschließenden Bauleitplanung gem. Teil 2, Abschnitt 1 der HOAI erfolgt unter Vorbehalt, sodass kein unmittelbarer Anspruch auf eine Folgebeauftragung abgeleitet werden kann. Bei der Vergabe der Planungsleistung für die Bauleitplanung behält sich die Ausloberin die Möglichkeit vor ein Vergabeverfahren gem. UVgO zu initiieren, bei dem der 1. Preisträger berücksichtigt werden soll.

## 2.

### Anlass und Ziel des Gutachterverfahrens

---

Ziel der Gemeinde Havixbeck ist es, entsprechend der vorhandenen und für die nächsten Jahre prognostizierten Nachfrage, Bauflächen für Ein- und Mehrfamilienhäuser bereitzustellen. Da kaum noch Bauflächen innerhalb bestehender Wohnviertel oder auf baulich vorgenutzten Arealen vorhanden sind, ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen nur durch die Entwicklung eines neuen Quartiers auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche möglich.

Durch die Bebauung der Fläche eröffnet sich das Potenzial zur Schaffung einer baulichen Verknüpfung zwischen dem derzeit abseits gelegenen Bahnhof und den Siedlungsflächen Havixbecks und damit zur räumlichen Vervollständigung des Siedlungskörpers. Das Baugebiet bietet daher beste Voraussetzungen für die Entwicklung eines zukunftsfähigen, nachhaltigen und lebenswerten Wohnquartiers entsprechend der Wünsche der Havixbecker Bürger\*innen.

Ziel des kooperativen Gutachterverfahrens ist es daher, unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger, vier städtebauliche Entwürfe zu erhalten, die die Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung bilden.

Die Entwürfe sollen insbesondere auf die im beiliegenden Auslobungstext dargestellten Wünsche und Anforderungen der Ausloberin und der Bürger\*innen eingehen und eine qualitätsvolle, nachhaltige und wirtschaftliche Umsetzung ermöglichen.

# 3. Bisheriges Verfahren

## 3.1. Bauland an der Schiene

Das Land Nordrhein-Westfalen fördert im Rahmen des Programmes „Bauland an der Schiene“ städtebauliche Rahmenplanungen zur Konkretisierung der Perspektiven für Siedlungsentwicklungen an Haltepunkten des SPNV. Die teilnehmenden Kommunen erhalten eine 50%ige Förderung der erforderlichen Rahmenplanungen.

Bereits im Jahr 2019 konnte aus diesem Programm heraus das Planungsbüro "DeZwarteHond" beauftragt werden, einen ersten Rahmenplan-Entwurf zu entwickeln.

Abbildung 1:  
Rahmenplanung  
von DeZwarteHond  
2020 (siehe auch  
Anlage)



## 3.2. Bürger\*innenbeteiligung 2021

Um die Wünsche und Ziele der Havixbecker Bevölkerung mit Blick auf die weiteren Planungen berücksichtigen zu können, wurde im Anschluss an die Rahmenplanung eine breite Bürger\*innen-Beteiligung durchgeführt. Ziel war sowohl die Information der Bürger\*innen über die planerischen Themenschwerpunkte als auch deren aktive Einbindung in den Planungsprozess. Durch den intensiven Dialog mit den Bürger\*innen unter Einbezug verschiedener Perspektiven durch Expert\*innen, konnten neue Impulse zu den Schwerpunktthemen Städtebau, Identität und Freiflächen, Mobilität sowie Energie gesammelt werden. Zudem galt es zu überprüfen, ob die Rahmenplanung von "DeZwar-

teHond" den Interessen und Bedürfnissen der Havixbecker\*innen entspricht. Dazu wurden die wichtigsten Erkenntnisse aus dem Beteiligungsverfahren in einem plakativen Ampelsystem bewertet. Ziel war es, Empfehlungen für die weitere Bearbeitung des städtebaulichen Entwurfs und die Vorgehensweise abzuleiten. Diese Empfehlungen sind nicht verbindlich, sondern bilden die Diskussion der teilnehmenden Bevölkerung an den jeweiligen Thementischen ab (Endbericht siehe Anlage XY).

Auf Grundlage der Empfehlung des Abschlussberichtes hat der Rat der Gemeinde Havixbeck am 09.12.2021 die Durchführung eines kooperativen Gutachterverfahrens beschlossen.

## 4. Rahmenbedingungen

---

### 4.1. Die Gemeinde Havixbeck

Die Gemeinde Havixbeck liegt im Kreis Coesfeld rund 15 Kilometer westlich des Oberzentrums Münster. Mitten im Münsterland gelegen, ist die Gemeinde geprägt von den umgebenden Landschafts- und Naturräumen.

Havixbeck gehört mit 53,18 km<sup>2</sup> zu den kleinsten Gemeinden im Kreis Coesfeld. Sie ist stark landwirtschaftlich geprägt: Etwa 70 Prozent des Gemeindegebiets sind landwirtschaftliche Nutzfläche und etwa zehn Prozent entfallen auf Verkehrs- und Siedlungsflächen (Wohnbau, Industrie und Gewerbe) (Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank, Stand 28.10. 2020). Mit rund 12.000 Einwohner\*innen weist sie eine im Kreis vergleichsweise hohe Bevölkerungsdichte von ca. 229 Einwohnende/km<sup>2</sup> auf (Stadt 2021, Quelle: Gemeinde Havixbeck, Kreis Coesfeld). Nachbarkommunen Havixbecks sind neben Münster im Osten die Gemeinden Billerbeck, Nottuln und Senden (Kreis Coesfeld) sowie Altenberge (Kreis Steinfurt).

Über die Landesstraßen L 550 und L 581 sowie die Kreisstraße K 1 ist Havixbeck gut an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Zudem besteht über den Bahnhof Havixbeck und eine Regionalbuslinie eine gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln an die Stadt Münster.

Vielfältige Freizeit-, Kultur- und Erholungsangebote machen Havixbeck zu einem touristischen Anziehungspunkt. Als Attraktionsorte gelten etwa die Baumberge Region als attraktives Naherholungsgebiet, das Sandsteinmuseum im Ortskern Havixbecks und die drei Wasserschlösser im Gemeindegebiet. Dadurch ist Havixbeck -in Verbindung mit der Nähe zu Münster- zudem ein attraktiver Wohnstandort.

Abbildung 2: Lage im Raum  
im Raum  
© OpenStreetMap-  
Mitwirkende, CC-  
BY-SA



## 4.2. Lage im Gemeindegebiet

Das Baugebiet Masbeck liegt im Hauptort Havixbeck am südwestlichen Rand des Siedlungsbereiches. Namensgebend ist die Bauernschaft Masbeck, eine von zehn Bauernschaften, die neben dem Hauptort Havixbeck und dem Ortsteil Hohenholte das Gemeindegebiet bilden.

Abbildung 3: Lage des Baugebietes in Havixbeck  
© NRW.URBAN



Das rd. 20 Hektar große Plangebiet liegt in direkter Nähe zum Bahnhof Havixbeck im Westen, von welchem aus eine regelmäßige Zug- und Busanbindung nach Münster besteht. Nördlich des Plangebiets befinden sich das Ortszentrum mit Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Sehenswürdigkeiten, gastronomischen Angeboten und Schulen sowie weiteren Teilen sozialer Infrastruktur.

Das Plangebiet selbst wird derzeit noch landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Begrenzt wird es im Norden durch den Schlautbach, im Osten durch die Münsterstraße sowie die Grundstücksgrenzen der bestehenden Bebauung und im Süden und Westen durch die Landstraße L 550 / Straße Lasbeck.

In der östlich angrenzenden Siedlungsfläche finden sich Wohngebiete, die überwiegend durch Einfamilienhäuser (freistehende EFH und Doppelhäuser) sowie einzelnen Mehrfamilienhausstrukturen geprägt sind. Im Südosten schließen kleinere Gewerbeflächen, mit einem Baumarkt, einem Wertstoffhof und weiteren Geschäften und Dienstleistungen an.

Nördlich des Baugebiets befinden sich eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Freifläche und das denkmalgeschützte Haus Havixbeck als eines von drei Wasserschlossern der Gemeinde. Den Siedlungsrand Havixbecks erweiternd, grenzt das Gebiet im Süden und Westen an die landschaftlich strukturreiche münsterländische Parklandschaft an. Diese umfasst verschiedene Schutzgebiete wie etwa die Region Baumberge, die als qualitätvolle Hügellandschaft Touristenziel für Naturfreunde, Erholungssuchende und Kulturinteressierte bekannt sind. Im Übergang zur Landschaft befinden sich einzelne Hofanlagen mit zugehörigen Weide- und Ackerflächen.

## 4.3.

### Planungsrecht

#### 4.3.1.

#### Regionalplan

Der Regionalplan stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die nördliche Teilfläche entlang des Schlautbachs ist als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.

Abbildung 4: Ausschnitt des Regionalplans Münsterland, © Bezirksregierung Münsterland



#### 4.3.2.

#### Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsplans Baumberge Süd des Kreises Coesfeld und ist dem Entwicklungsraum „Landwirtschaftliche Flächen Masbeck-Lasbeck“ zugeordnet. Diese Art der Entwicklungsräume zeichnet sich häufig durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung und infolgedessen einen Verlust von Lebensstätten für Tiere und Pflanzen aus (Quelle: Landschaftsplan Baumberge Süd). Entwicklungsziele nach § 18 Abs. 1 LG NRW für den Bereich sind daher

- Anreicherung mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden und belebenden Elementen im Sinne der Biotopvernetzung
- Erhalt, Pflege und Entwicklung naturnaher Lebensräume insbesondere der schutzwürdigen Biotope.

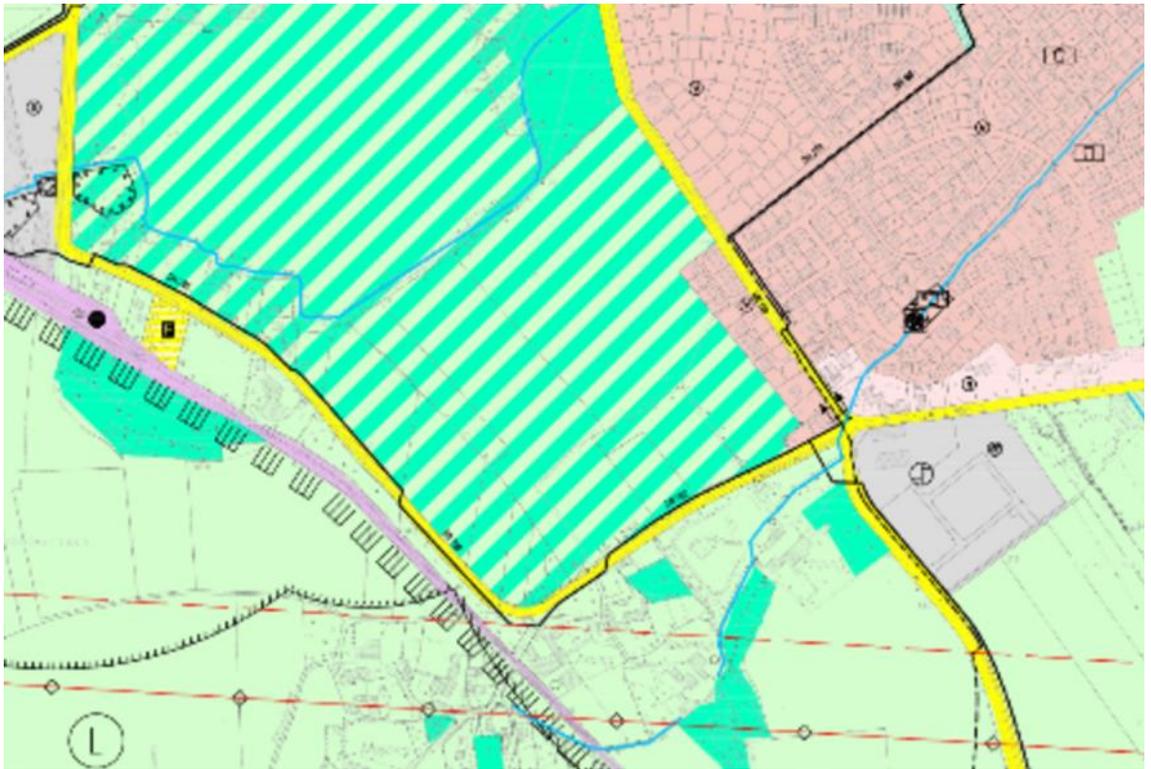
Als Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen gemäß § 26 LG NRW sind gemäß der Festsetzungskarte Pflanzmaßnahmen im Plangebiet vorgesehen, konkret die Anlage einer Baumreihe entlang des Feldweges zur Anreicherung und Gliederung der Landschaft. Im Rahmen der Baugebietsentwicklung wird der Landschaftsschutz auf zurückgenommen.

#### 4.3.3.

#### Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Havixbeck aus dem Jahr 2008 stellt das gesamte Plangebiet als Fläche für die Land- oder Forstwirtschaft dar.

Abbildung 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Havixbeck, © Gemeinde Havixbeck



Für das Plangebiet soll auf Grundlage des im Rahmen dieses Verfahrens auszuwählenden städtebaulichen Entwurfskonzeptes ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden. Damit einhergehend soll für den in Rede stehenden Bereich der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

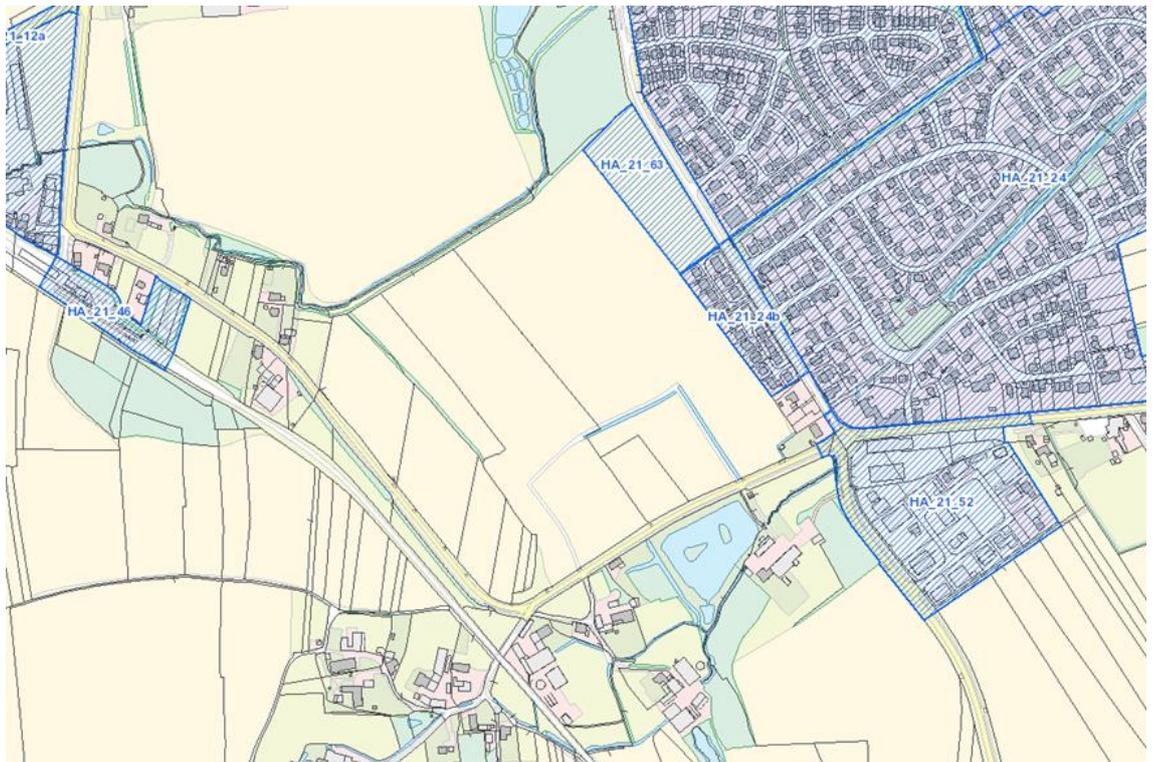
#### 4.3.4.

##### **Bebauungsplan**

Für die östlich an das Plangebiet angrenzenden Baugebiete sowie eine Teilfläche entlang der Münsterstraße existieren rechtskräftige Bebauungspläne. Dies sind

- HA\_21\_63 auf dem Plangebiet
- HA\_21\_24b nordöstlich des Plangebiets, westlich der Münsterstraße
- HA\_21\_49, HA\_21\_24 und HA\_21\_52 östlich der Münsterstraße
- (HA\_21\_46 im Umfeld des Bahnhofs Havixbeck)

Abbildung 6: Übersicht über die B-Pläne in der Umgebung des Plangebiets, © Gemeinde Havixbeck



Insbesondere der Bebauungsplan HA\_21\_63 (Masbeck Teil 1) innerhalb des Plangebietes ist in den städtebaulichen Entwurf zu integrieren. Er setzt die verkehrliche Eingangssituation aus Osten bereits rechtsverbindlich fest (siehe Abbildung und Anlage XY).

Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Masbeck Teil 1 © Gemeinde Havixbeck



## 4.4.

### Verkehrliche Anbindung

Der Hauptort Havixbeck ist insbesondere über die Landesstraßen L 550 und L 581 sowie die Kreisstraße K 1 an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Über diese bestehen Verbindungen zur B 54 bei Altenberge im Norden und die B 525 bei Nottuln im Süden, beide rund 5 km Luftlinie vom Plangebiet entfernt, und hierüber im weiteren Verlauf an die A 1 und A 43. Östlich entlang des Plangebiets verläuft die Münsterstraße, welche im Süden in die L 550 bzw. L 581 übergeht und im Norden Richtung Ortszentrum führt. Diese bietet Anschlussmöglichkeiten für die Erschließung des Plangebiets.

Über den Bahnhof Havixbeck besteht eine Anbindung des Ortskerns und des Plangebiets mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Mit der Regionalbahn RB 63, welche tagsüber mit einer einstündigen Taktung fährt, ist der Münsteraner Hauptbahnhof in etwa 20 Minuten und der Bahnhof Coesfeld in etwa 25 Minuten erreichbar. Nach Münster besteht darüber hinaus eine stündliche Verbindung mit der Regionalbuslinie R 64 (ca. 60 Minuten). Der Bahnhof Havixbeck verfügt über Stellplätze für Fahrräder und PKW sowie einen barrierefreien Zugang. Weitere Angebote wie DB-Information, Sanitäranlagen, Schließfächer und weitere Mobilitätsangebote sind nicht vorhanden.

## 4.5.

### Topographie

Bei der Betrachtung des nachfolgend abgebildeten Höhenplans fällt auf, dass das Gelände innerhalb des gesamten Plangebietes von Westen nach Osten hin abfällt. Der Höhenunterschied zwischen der westlichen Grundstücksgrenze zur L 550 und der Münsterstraße im Osten beträgt rund 10-12 m. Auch von Norden nach Süden des Plangebiets gibt es ein leichtes Gefälle, wobei das Gelände im Nordwesten, etwa 50 m südlich des Schlaubachs eine Erhöhung aufweist.

Abbildung 8: Höhenlinien im Plangebiet  
© OpenStreetMap-  
Mitwirkende, CC-  
BY-SA



## 4.6.

### Natur- und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand des Hauptorts Havixbeck und bildet, eingefasst von der L 550, den Übergang zwischen Siedlungskörper und offener Landschaft. Das Gebiet selbst ist derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Nördlich des Plangebiets verläuft der Schlautbach in einem gehölzreichen, naturnahen Abschnitt zwischen Ackerflächen und einer an das Plangebiet angrenzenden kleineren Waldfläche mit Fischeichen/Regenrückhaltebecken. Innerhalb der Ortslage Havixbeck wurde der Schlautbach im Rahmen einer früheren Siedlungserweiterung als naturnahes Gewässerbett mit extensiven Grünflächen gestaltet.

Jenseits der L 550 im Süden und Westen grenzt das Landschaftsschutzgebiet Baumberge-Stevortal (LSG-4010-0004) an. Hier befinden sich südlich und südwestlich des Plangebiets vereinzelt Hofanlagen mit umliegenden Weide- und Ackerflächen sowie ein breiter Streifen mit weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen. Weiter im Südwesten, etwa 600 Meter Luftlinie vom Plangebiet entfernt, geht die Landschaft in ausgedehnte Waldflächen über, die überwiegend sowohl als Naturschutzgebiet (NSG Baumberge, COE-074) sowie auch als Flora-Fauna-Habitat-Gebiet festgesetzt sind.

Entlang der Münsterstraße östlich des Plangebiets verläuft eine gesetzlich geschützte Lindenallee (AL-COE-0143, siehe Abbildung 9).

Abbildung 9: Abbildung der Natur- und Landschaftsschutzgebiete / geschützte Lindenallee  
©OpenStreetMap - Mitwirkende, CC-BY-SA / NRW.UR-BAN 2022



Das Plangebiet stellt sich weitgehend als intensiv genutzte Ackerfläche mit einer geringen ökologischen Wertigkeit dar. Dennoch kann das Vorkommen planungsrelevanter Arten vor allem im nördlichen Teil des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden. Im

Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird daher die Durchführung einer Artenschutzprüfung der Stufe I + II beauftragt.

## 4.7.

### Boden und Wasser

Gemäß den Angaben im Geoportal NRW befindet sich im Plangebiet überwiegend Parabraunerde. Es handelt sich hierbei um lehmigen Schluff mit einer sehr hohen nutzbaren Feldkapazität, einer mittleren Luftkapazität und einer mittleren gesättigten Wasserleitfähigkeit. Gemäß der Karte der schutzwürdigen Böden 3. Auflage handelt es sich um fruchtbare Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit. Die Bodenwertzahl liegt bei 78 - 85.

Die Auswertung für Baumaßnahmen zeigt, dass der überwiegende Teil des Bodens aufgrund der geringen Wasserleitfähigkeit für die vollständige Versickerung ungeeignet ist. Eine Regenwasserbewirtschaftung mit gedrosselter Ableitung über Mulden-Rigolen-Systeme erscheint möglich.

Im nördlichen Randbereich des Plangebietes entlang des Schlaubachs befindet sich Gley. Es handelt sich hierbei um einen von Grundwasser beeinflussten Boden. Hier findet sich Grundwasser in 4 bis 8 dm Tiefe.

Es handelt sich hierbei ebenfalls um lehmigen Schluff mit einer extrem hohen nutzbaren Feldkapazität, einer mittleren Luftkapazität und einer mittleren gesättigten Wasserleitfähigkeit. Gemäß der Karte der schutzwürdigen Böden 3. Auflage handelt es sich auch hier um fruchtbare Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit. Die Bodenwertzahl liegt bei 70 - 85.

Der Schlaubach zählt nicht zu den im Rahmen der Erstellung der Hochwasserrisikomanagementpläne ermittelten Gewässer mit potenziell signifikantem Hochwasserrisiko. In den Hochwassergefahrenkarten finden sich daher keine Aussagen zum Plangebiet und es ist mit einem niedrigen Überschwemmungsrisiko zu rechnen. Auch die Starkregengefahrenkarte zeigt im Bereich des Plangebiets keine oder lediglich in untergeordneten Bereichen eine geringe Überflutungsgefährdung bei Starkregenereignissen.

## 5.

### Verfahrensaufgabe

Im Rahmen des kooperativen Gutachterverfahrens sind von den Entwurfsverfasser\*innen die Chancen für eine Verbesserung des Zusammenwachsens von bestehenden und neuen Strukturen auf städtebaulicher und freiraumplanerischer Ebene darzustellen sowie Maßnahmen für ein zukunftsfähiges, nachhaltiges und lebenswertes Quartier vorzuschlagen. Die Entwicklung des Plangebiets soll Mehrwerte für die angrenzenden Siedlungsbereiche beinhalten.

Aufgrund der Größe des Plangebietes ist eine Entwicklung in drei Bauabschnitten vorgesehen. Die Abgrenzungen der Bauabschnitte sind in der folgenden Abbildung (Abb.

10) gekennzeichnet. Um eine abschnittsweise Umsetzung des Konzepts zu ermöglichen, müssen die Bauabschnitte 1a und 1b autark von Abschnitt 2 funktionieren. Dies ist bei der Planung unbedingt zu beachten und entsprechende Lösungen vorzusehen.

Abbildung 10: Darstellung der Bauabschnitte und Planungsziele @ NRW.URBAN 2022



Neben den festgelegten Bauabschnitten sind in der Abbildung 10 weitere Planungsziele und Bindungen verortet, die im Konzept Berücksichtigung finden müssen. Eine detaillierte Erläuterung dieser und weiterer Ziele der Planung findet sich in den folgenden Kapiteln. Eine zusätzliche Übersicht ist in der Anlage XY zu finden.

## 5.1. Städtebau, Freiraum und Identität

Neue Wohn- und Aufenthaltsideen bieten Raum für Innovation im Städtebau, für Raumplanung und Architektur. Es werden Vorschläge für innovative, individuelle und auch gemeinschaftsorientierte Wohnformen erwartet. Der Städtebau soll seinen Charakter durch hervorgehobene Orte, z. B. Plätze oder Quartiersmittelpunkte zum sozialen Austausch, Aussichtspunkte, ruhige Bereiche zur Erholung und Entspannung sowie Aufenthalts-, Begegnungs- und Spielflächen akzentuieren. Hierbei soll dem Wechselspiel bebauter und unbebauter Flächen eine besondere Bedeutung zukommen. Dabei sind insbesondere folgende Punkte zu beachten:

### 5.1.1. Anbindung an die Umgebung

Der städtebauliche Entwurf muss sensibel auf die Bestandsbebauung reagieren und einen harmonischen Übergang zwischen Alt und Neu gestalten. Dabei sind die Vorgaben aus dem Bebauungsplan Masbeck Teil 1 zu berücksichtigen. Weitere bestehende Anknüpfungspunkte sind aufzunehmen und prägende Orte und Identität stiftende Merkmale mit in die Planung einzubeziehen (Schlautbach, nahe gelegene Baumberge, Haus Havixbeck, Bahnhof).

Dennoch sollte das neue Quartier durch den städtebaulichen Entwurf eine eigene Identität erhalten, die sich im Idealfall deutlich von denen vergleichbarer Neubaugebiete im Umfeld unterscheidet. Identität stiftende Aspekte können in der Entwicklung besonderer Antworten auf die städtebaulichen Herausforderungen unserer Zeit liegen.

### 5.1.2. Gebäudetypologien, Geschossigkeit und Dichte

Das Konzept soll Angebote für unterschiedliche Gebäudetypen unterbreiten. Grundsätzlich sollen die Gebäudetypen und Grundstücksgrößen durchmischt werden. Eine konzentrierte Anordnung einzelner Haustypen in bestimmten Bereichen des Plangebietes ist vorstellbar, wenn dies aus Sicht des Entwurfsverfassenden die Umsetzung der Entwurfsidee zusätzlich stärkt.

Eine wesentliche Aufgabe für den Entwurf ist das Finden einer angemessenen baulichen Dichte für den Standort. Hierbei ist ein Konzept zu entwickeln, welches die örtlichen Gegebenheiten mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung eines sparsamen Flächenverbrauchs in Einklang bringt. Als Untergrenze sind nach Wunsch der Gemeinde die Kennwerte des Dichtetyps „Dichtes Dorf“ (25-35 WE/ha) nach dem Modell der Bezirksregierung Düsseldorf heranzuziehen. Dies schließt nicht aus, dass in Teilbereichen des zu entwickelnden Quartiers höhere GRZ-Werte als 0,4 realisiert werden können. Bei signifikantem Überschreiten der Werte des „dichten Dorfs“ – etwa in Orientierung am Dichtetyp „Wohnhäuser für Alle“ (35-60 WE/ha) - sind intelligente städtebauliche und freiraumplanerische Lösungen vorzuschlagen, die eine uneingeschränkt hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität im Quartier sowie die Verträglichkeit im Ortskontext Havixbeck gewährleisten (Rechenwerte zur Ermittlung der Wohneinheiten: 70 qm GF/WE).

Die Geschossigkeit soll aus dem städtebaulichen Kontext entwickelt werden, eine flächensparende zwei-Geschossigkeit jedoch nicht unterschreiten. Insbesondere an städtebaulich prägnanten Stellen sind die Möglichkeiten einer höheren Geschossigkeit einzubeziehen.

### 5.1.3. Wohnformen

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde zudem deutlich, dass sich die Havixbecker\*innen eine gesunde Mischung aus unterschiedlichen Wohnformen wünschen, um möglichst vielen Bevölkerungsgruppen gerecht zu werden. Neben der Planung „konventioneller“ Haustypen und Wohnformen besteht die Möglichkeit, in Teilbereichen des Plangebietes weitere Gebäudearten, z.B. Hof- und/oder Kettenhäuser, zu konzipieren. Diese können u.U. sinnvolle Antworten auf einen klimawandelgerechten Städtebau liefern und auch Identität stiftend wirken.

Das Schaffen von attraktiven Wohnangeboten für die ältere Havixbecker Bevölkerung kann dazu beitragen, dass Bestandswohnraum für Bevölkerungsgruppen mit höheren Flächenbedarfen im Gemeindegebiet verfügbar wird. So kann die Entwicklung des Plangebiets langfristig zu einer effizienteren Verteilung der Wohnflächen in Havixbeck beitragen. Im Rahmen des Entwurfes sind daher geeignete Standorte für gemeinschaftliche und seniorengerechte Wohnformen (z.B. Mehrgenerationenwohnen, Wohnprojekte, betreutes Wohnen etc.) vorzusehen. Durch die bahnhofsnahe Lage ist das neue Quartier

ebenfalls attraktiv für Studierende. In Havixbeck besteht zudem Bedarf nach Wohnungen im geförderten Segment. 30 Prozent der entstehenden Wohneinheiten sind daher für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorzusehen. Die intelligente Mischung und Vernetzung verschiedener Wohnungsangebote mit zu konzipierenden Grün- und Freiflächen kann die Basis eines nachhaltigen und zukunftsgerechten Quartiers bilden.

#### 5.1.4. Nachbarschaft

Die Planungsbüros sollen qualitätvolle Begegnungsorte schaffen, die für alle zukünftigen Bewohner\*innen- und Besucher\*innengruppen gleichermaßen attraktiv sind. Hierbei sollen die Freiräume unterschiedliche Funktionen und Nutzungen beinhalten (Spielplätze, Sport-, Freizeit-, und Erholungsangebote, urbane Gärten, gemeinschaftliche Gärten).

Neben multifunktional nutzbaren öffentlichen Freiräumen sind auch kleinere, intime Nachbarschaftseinheiten mit sozialen Austauschorten in Form von öffentlichen und halb-öffentlichen Quartiers- und Nachbarschaftsplätzen in die Planung zu integrieren.

#### 5.1.5. Freiflächen

Die Grün- und Freiflächen sind so zu entwerfen, dass die Bedürfnisse möglichst vieler Nutzergruppen befriedigt werden können. Dies gilt insb. für Kinder und Jugendliche, jedoch genauso auch für Middle-Ager und Senioren. Im städtebaulichen Konzept sollen Grünzüge vorgesehen werden, die zum einen eine gute Durchlüftung des neuen Wohngebietes begünstigen und damit einer Aufheizung entgegenwirken und zum anderen die unterschiedlichen Bereiche des Quartiers verbinden.

Generell ist auf eine möglichst geringe Versiegelung des öffentlichen Raumes zu achten. Notwendige Infrastrukturen beispielsweise für die Entwässerung sollen möglichst naturnah gestaltet werden. Zum Schlaubach ist in Absprache mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt ein Abstand von 30 bis 40 Metern einzuhalten. In diesem Bereich ist eine Rad- und Fußwegeverbindung vorzusehen, die den Bahnhof mit den östlichen Wohngebieten verbindet. Die genaue Ausgestaltung dieser Verbindung ist entwurfsabhängig.

#### 5.1.6. Klimaschutz

Der Klimawandel und die angesichts der Erhöhung durchschnittlicher Temperaturen erforderliche Klimaanpassungen erfordern eine auf die Zukunft ausgerichtete, klimafeste Planung. Von den Entwurfsverfassenden sind deshalb Vorschläge für städtebauliche und sonstige Maßnahmen zu erbringen, die einen klimawirksamen und energiesparenden Städtebau ermöglichen (Dachbegrünung, Rigolen- und Muldensysteme, Frischluftschneisen etc.). Für das Gesamtgebiet ist eine Betrachtung auf Starkregen / Gefahrbeurteilung durchzuführen.

### 5.2. Mobilität

Neue Mobilitätsanforderungen ergeben sich aus unterschiedlichen Ursachen: infolge der Abnahme der räumlich wirksamen Funktionstrennung, der veränderten Alltagsorganisation der Haushalte durch Anpassung von intermodalen Verkehrssystemen sowie der

Wiederentdeckung der Straßen als öffentliche Aufenthaltsräume. Darüber hinaus sind insbesondere die folgenden Punkte zu berücksichtigen:

### 5.2.1. [Anknüpfung an die überregionale Infrastruktur](#)

Von Seiten der Bürger\*innen werden attraktive Rad- und Fußwegeverbindungen gewünscht, vorwiegend in Richtung Bahnhof, zum Ortskern und entlang des Schlaubachs. Dazu ist eine barrierefreie Querung der Landstraße L 550 unerlässlich. Ebenso sollte eine Anbindung an das überregionale Radwegnetz erfolgen.

### 5.2.2. [Äußere Erschließung](#)

Das Plangebiet soll aufgrund seiner Größe zwei Anbindungen sowie eine Notzufahrt an das angrenzende Straßennetz erhalten. Die Erschließung von Osten wird durch den Bebauungsplan Masbeck Teil 1 vorgegeben (siehe Kapitel 4.3.4 und Anlage XY).

Für die zweite Anbindung des Plangebiets und die Notzufahrt wird die Anbaufreiheit der L 550 zukünftig durch den Straßenbulasträger aufgehoben. Die Lage des zweiten Anknüpfungspunktes kann frei innerhalb des zweiten Bauabschnitts gewählt werden. Die Notzufahrt muss innerhalb des ersten Bauabschnitts realisiert werden (siehe Abbildung 10).

### 5.2.3. [Innere Erschließung](#)

Das städtebauliche Konzept soll ein optimiertes Maß an Erschließungsflächen beinhalten, d.h. so wenig wie möglich, jedoch so viel wie nötig. Bei der Planung der inneren Erschließung wird eine Unterscheidung in Sammel- und sonstige Wohnstraßen gewünscht. Der Aufbau und die Dimensionierung der internen Erschließung bleibt dabei den Planungsbüros überlassen. Eine Straßenbegrünung mit Bäumen ist anzustreben. Zudem sollten eine allzu schematische Aufteilung und zu lange gerade Achsen vermieden werden. Entwicklungsabschnitte und Stadträume sollten hinsichtlich ihrer Dimension angemessen ausgebildet werden und kurze Wege ermöglichen.

### 5.2.4. [Ruhender Verkehr](#)

Die Stellplätze für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser sind jeweils auf den Grundstücken anzuordnen. Die erforderlichen Stellplätze für Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser sollen an einer oder mehreren geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes gebündelt werden, um die Aufenthalts- und Gestaltungsqualitäten innerhalb des Wohnquartiers deutlich zu steigern. Es werden innovative Lösungen erwartet, die den städtebaulichen Mehrwert, der mit derartigen Lösungen verbunden ist, für die zukünftigen Bewohner\*innen und Besucher\*innen deutlich zum Vorschein bringt. Die Unterbringung der Stellplätze in einer Quartiersgarage oder Mobilitätscheune ist denkbar. Gleichzeitig muss der Entwurf Zonen für unterschiedliche Mobilitätsansprüche und kurzfristige Haltebereiche für Pflegedienste oder Zulieferverkehre o. Ä. beachten. Für den Fall, dass durch ein geändertes Mobilitätsverhalten zukünftig weniger PKWs benötigt werden, sind Vorschläge dahingehend zu entwickeln, wie die dadurch freiwerdenden Stellplatzflächen zukünftig anderweitig einer sinnvollen alternativen Nutzung zugeführt werden können. Bei der Planung sollte der Stellplatzschlüssel der Musterstellplatzsatzung NRW des Zukunftsnetzes Mobilität NRW Anwendung finden.

Zusätzlich zu den privaten Stellplätzen ist im öffentlichen Raum eine angemessene Anzahl Besucherparkplätze vorzusehen. Hier werden ebenfalls innovative Lösungen erwartet, diese Parkplätze an geeigneten Stellen so anzuordnen, dass sie die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmenden nicht beeinträchtigen und optimale städtebauliche Qualitäten erzeugen. Eine Kombination mit privaten Stellplätzen ist nicht ausgeschlossen. Für den Fall, dass sich der Parkplatzbedarf in Zukunft reduziert, sind Folgenutzungen für diese Flächen vorzuschlagen.

#### 5.2.5. **Mobilitätsangebote**

Um die Verknüpfung unterschiedlicher Fortbewegungsarten zu fördern, sind insbesondere im Plangebiet qualitätvolle Wege für Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen zu planen, die eine Verknüpfung mit den ÖPNV Haltepunkten in der Umgebung (v.a. mit dem nahegelegenen Bahnhof) ermöglichen (siehe auch 5.1.5 **Freiflächen**).

Zudem können zusätzliche Mobilitätsangebote innerhalb des Baugebietes vorgeschlagen werden (z. B. Lastenrad, Ladestation, Shuttle-Angebote, Sharing-Systeme o.a.). Entsprechende Flächen sind dafür im Konzept zu kennzeichnen.

#### 5.2.6. **Sicherheit**

Die Anordnung und das Erscheinungsbild von Straßen, Wegen und Plätzen tragen maßgeblich zum Sicherheitsempfinden im öffentlichen Raum bei. In diesem Sinne sollte der städtebauliche Entwurf eine gute Orientierung mit kurzen Wegen ermöglichen und Angsträume vermeiden bzw. soziale Kontrolle ermöglichen.

### 5.3. **Energie**

Das zu entwickelnde Konzept soll klimawandelresilient gestaltet werden. Dies betrifft die städtebauliche Konfiguration ebenso wie die Ausgestaltung der Frei- und Grünflächen, der denkbaren Nutzungsangebote und der Energieversorgung innerhalb des neuen Quartiers. Dabei gilt es insbesondere folgende Punkte im städtebaulichen Entwurf zu berücksichtigen:

#### 5.3.1. **Gebäudeausrichtung**

Vor allem wenig kompakte Gebäudetypen (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser) erfordern einen größeren Aufwand zur Umsetzung hoher Energiestandards. Hier kann ein günstiger Strahlungszugang für die Energiebilanz entscheidend sein (optimal: Südorientierung, verschattungsarm). Bei Gebäuden mittlerer Kompaktheit (Reihenhäuser, Kettenhäuser) wirkt sich Orientierung und Verschattung deutlich aus, ungünstige Bedingungen können jedoch in der Regel mit vertretbarem Aufwand ausgeglichen werden. Kompakte Gebäude lassen sich hingegen auch in ungünstigen städtebaulichen Situationen (z.B. starke Verschattung und ungünstige Orientierung) als energieeffiziente Gebäude realisieren.

#### 5.3.2. **Blaugüne Infrastruktur**

Im Sinne einer blaugrünen Infrastruktur sind sowohl die Straßenräume als auch die Freiflächen als Schwerpunkte ebenbürtig mit der Bebauung in der Planung zu betrachten

und möglichst naturnah zu gestalten. Dabei ist auf die vorgenannten Punkte besonders zu achten.

### 5.3.3. **Alternative Energie- und Wärmeversorgung**

Es soll ein nach heutigem Kenntnisstand der technischen Möglichkeiten energetisch vorbildliches neues Quartier entstehen, welches auf einer stimmigen Kombination energieeffizienter Gebäudestandards und der Nutzung regenerativer Energien beruht. Dabei soll der Anteil lokal verfügbarer regenerativer Energien möglichst überwiegen. Der Entwurf soll daher Aussagen über die mögliche Energie- und Wärmeversorgung treffen und entsprechende Flächen freihalten. In der zweiten Phase des Gutachterverfahrens steht den teilnehmenden Büros daher ein Ansprechpartner des lokalen Versorgers zur Verfügung.

### 5.4. **Wirtschaftlichkeit**

Die Wirtschaftlichkeit der geplanten Baugebietsentwicklung hat neben der angestrebten städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualität eine große Bedeutung. Daher ist ein möglichst schonender Umgang mit der knappen Ressource Grund und Boden zu wählen. Ebenfalls ist die Wirtschaftlichkeit der gewählten Energie- und Wärmeversorgung zu bedenken.

### 5.5. **Beurteilungskriterien**

Die Auswahlkommission wird ihr Urteil aus der Qualität der Wettbewerbsarbeiten bilden und hierbei werden folgende Bewertungsrahmen herangezogen:

- Identität, Umgang mit dem Freiraum und städtebaulicher Kontext
- Mobilitätskonzept
- Energiekonzept
- Wirtschaftlichkeit

Die Reihenfolge der Kriterien stellt keine Gewichtung dar.

# Impressum

---

im Auftrag von



Gemeinde Havixbeck  
Willi-Richter-Platz 1  
48329 Havixbeck

Bearbeitet von:



NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH  
Revierstraße 3  
44379 Dortmund

## Ihre Ansprechpartnerinnen:

Martina Lüggert  
Bereich Projektmanagement  
Tel. 0231 4341 - 238  
[martina.lueggert@nrw-urban.de](mailto:martina.lueggert@nrw-urban.de)

Lisa Schäfer  
Bereich Konzepte | Entwicklung  
Tel. 0231 43 41 - 258  
[lisa.schaefer@nrw.-urban.de](mailto:lisa.schaefer@nrw.-urban.de)

Lisa Haag  
Bereich Konzepte | Entwicklung  
Tel. 0231 43 41 – 117  
[lisa.haag@nrw.-urban.de](mailto:lisa.haag@nrw.-urban.de)

[info@nrw-urban.de](mailto:info@nrw-urban.de)  
[www.nrw-urban.de](http://www.nrw-urban.de)