

Ausgangssituation

Das Büro Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH, Entwurfsverfasserin des städtebaulichen Konzepts und mit der Erarbeitung des Bebauungsplans beauftragt, schlägt vor, zunächst das städtebauliche Konzept anzupassen, das dann Basis des Bauleitplanverfahrens sein sollte.

Das städtebauliche Konzept ging 2022 als erfolgreicher Beitrag des „Kooperativen Gutachterverfahrens für das Baugebiet Masbeck in Havixbeck“ hervor. Entsprechend der Empfehlungen des Preisgerichts und der Anforderungen der Ausloberin wurde es im Oktober 2022 überarbeitet und bildete die Grundlage des aufzustellenden Bebauungsplans.



Verschiedene Umstände, wie bspw. ein Geruchsgutachten, führten im Laufe des Verfahrens zur Reduzierung des Baugebietes und zur entsprechenden Anpassung des Geltungsbereichs, der nun nur noch den Bereich östlich des vorgeschlagenen Grünzuges umfasste.



Neben dem Grundsatz des Freiraumsystems mit seinem „Grünen Kreuz“, der Unterteilung in die einzelnen Teilquartiere mit ihren zentralen kleineren Quartierstreifs sind es insbesondere die – vorrangig im Norden gelegenen – Höfe mit ihren verschiedenen Wohnformen und Gebäudetypen, die das künftige Quartier prägen sollen.

Das städtebauliche Konzept sah vor, den ruhenden Verkehr in so genannten Energiescheunen zu bündeln, um so autofreie Höfe zu ermöglichen. Zwei dieser Energiescheunen sollten das Parken von jeweils drei Höfen aufnehmen (siehe Variante 1). Nach Einschätzung der Marktfähigkeit und der Umsetzungsmöglichkeiten durch das Sachgebiet Planung und Verwaltung würden die Energiescheunen nicht umsetzbar sein. Ziel ist vielmehr nun ein Angebot ebenerdiger Stellplätze.

Durch die politische Entscheidung, den Stellplatzschlüssel auf 1 Stellplatz je Wohneinheit zu erhöhen, haben sich nun gänzlich andere Voraussetzungen ergeben, die nicht mehr in dem erarbeiteten städtebaulichen Konzept umzusetzen sind: Eine Prüfung, statt der Energiescheunen den erforderlichen Stellplatzbedarf auf den beiden vorgesehenen Grundstücken zu decken, führt zu einer städtebaulich unbefriedigenden Lösung (siehe Variante 2). Es entstünden baumlose und auch unwirtschaftliche Anlagen, die keinerlei Qualität hätten und sicherlich auch die Vermarktbarkeit der Höfe deutlich erschweren würden.

Wir empfehlen daher dringend, diesen Vorschlag nicht als Grundlage des Bebauungsplans zu übernehmen, sondern die Chance zu nutzen, das städtebauliche Konzept in diesem Teilbereich der politischen Entscheidung zur Erhöhung des Stellplatzschlüssels entsprechend anzupassen.

Nach einer ersten Einschätzung würde dies zu den einzelnen Höfen zugeordneten „Hofremisen“ – überdachte ebenerdige Stellplätze- (Variante 3A) – oder baumbestandenen Stellplatzanlagen (Variante 3B) führen. Eventuell müsste das Angebot durch zusätzliche Stellplätze auf den Grundstücken – ebenerdig oder in TG – ergänzt werden (siehe Varianten 3A und 3B).

Variante 1 | Energiescheunen



Variante 2 | Gemeinschaftsstellplätze



Variante 3A | Hofremise

Variante 3B | Grüne Gemeinschaftsstellplätze


Die dargestellten Varianten sind zunächst als erste Prüfung der Möglichkeiten zu verstehen. Bei einer vertiefenden Untersuchung sollte auch die ursprüngliche Verteilung des Gebäude- und Wohnungsmixes geprüft werden.

Die von uns vorgeschlagene Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts sollte dann nicht nur die Gestaltung der Höfe umfassen, sondern versuchen, den durch zahlreiche Anpassungen zum Teil verloren gegangenen Charakter des erfolgreichen Gutachterentwurfs wieder zu beleben.

Sollte dies nicht geschehen und eine erneute Offenlage auf dem derzeitigen Stand des Konzeptes erfolgen, kann unser Büro den Bebauungsplanentwurf, der kaum noch die Intention unseres städtebaulichen Entwurfs widerspiegelt, nicht mehr vertreten.

Ohnehin sind weitere Themen in der Überarbeitung des Bebauungsplans im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und abzustimmen, bevor eine erneute Offenlage erfolgen kann.

Die zuvor als Noterschließung geplante Zufahrt zur Landesstraße L550 soll nun als dauerhafte Erschließung mit einer Linksabbiegespur ausgebaut und genutzt werden. Hierzu ist eine abschließende Rückmeldung und Freigabe des Landesbetrieb Straßen.NRW notwendig. Durch den Ausbau der Abbiegespur ergibt sich eine Erweiterung der Straßenverkehrsfläche, wodurch innerhalb des Plangebiets Flächen für die Begrünung des Ortsrandes und des Retentionsbeckens verschoben werden müssen und eine Verschiebung, Anpassung oder Verkleinerung des Retentionsbeckens notwendig wird.

Zusätzlich wird durch die Konzeption der Energieversorgung eine zusätzliche Trafostation erforderlich, welche ebenfalls zu einer Reduktion der öffentlichen Grünflächen führt. Diese Anpassungen bedingen die Überarbeitung des Landschaftspflegerischen Begleitplans, des Umweltberichts und der Ausgleichsbilanzierung.

Im Zuge der Energieversorgung ist zudem eine Unterbringung der Leitungstrassen in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen abzustimmen.

Mit der Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts können die soeben genannten Punkte berücksichtigt werden und entsprechend sinnvolle Lösungen gefunden werden. Es ist beispielsweise denkbar, die westlich gelegenen öffentlichen Grünflächen zugunsten einer zentralen Unterbringung im Quartier zu reduzieren. So können qualitativ aufgewertete grüne Freiräume im inneren des Quartiers entlang der Haupteerschließung entstehen, die zudem den Grundgedanken des „grünen Kreuzes“ aus der Mehrfachbeauftragung aufgreifen. Es würde sowohl dem Mikroklima als auch der Wohnqualität im Gebiet Rechnung getragen werden. Gleichzeitig entstünde genügend Raum für die erforderlichen Leitungstrassen.

Im weiteren Verfahren sind die Straßenplanung, die Entwässerungsplanung, die Energieversorgung sowie der Umweltbericht entsprechend anzupassen.

Wir schlagen vor, das städtebauliche Konzept unter Einbezug aller vorbenannten Punkte zu überarbeiten und als Grundlage für die Anpassung des Bebauungsplanes zu nutzen.

Dortmund, 23. Mai 2025

Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH