



Havixbeck | Baugebiet Masbeck

Ausschuss für Bauen, Planung und Wohnen am 17.09.2025



Pesch Partner
Architektur Stadtplanung GmbH

Themen

- 1 **Blick zurück: Vom Gutachterverfahren zum städtebaulichen Rahmenplan**
- 2 **Anpassungsgründe**
- 3 **Zwischenstand städtebauliches Konzept**

„Überholter Blick“

10/22: Gutachterverfahren 1. Preis

- „grünes Wohnen“: neue Standards für Dichte und Nachhaltigkeit im ländlichen Raum
- „grünes Kreuz“ als Freiraumgerüst
- Teilquartiere jeweils mit Quartierstreff, Neue Mitte als Zentrum
- Gliederung in Höfe und reguläre Erschließung
- Abstände zu Landesstraße durch breiten Grünstreifen



10/22: Überarbeitung, u. a.

- Anbindung Landesstraße
- innere Erschließung
- Dichte
- Übergang zum Bestand
- Retentionsbecken



04/23: Reduzierung Baugebiet

- Geruchsgutachten
- Reduzierung auf Bereich östlich des vorgeschlagenen Grünzugs
- Prägung des Quartiers durch Höfe mit verschiedenen Wohnformen u. Gebäudetypen
- autofreie Höfe durch Stellplätze in „Energiescheunen“



04/23: Reduzierung Baugebiet

- Geruchsgutachten
- Reduzierung auf Bereich östlich des vorgeschlagenen Grünzugs
- Prägung des Quartiers durch Höfe mit verschiedenen Wohnformen u. Gebäudetypen
- autofreie Höfe durch Stellplätze in „Energiescheunen“



Thema Stellplätze

- Reduzierung des Stellplatzschlüssels auf 1,0
- Marktfähigkeit der „Energiescheunen“?
- ... ebenerdiges Parken

Variante 1 | Energiescheunen



Variante 2 | Gemeinschaftsstellplätze



Konsequenz

Erhöhung der Wohnbaufläche

- Zielgröße 70 %
- Konzeptvarianten

durch notwendige
Abstände max.
ca. 60 %



Erhöhung der Wohnbaufläche

- Zielgröße 70 %
- Konzeptvarianten (Ausschussvorlage)

durch notwendige
Abstände max.
ca. 60 %



Konzept

- städtebauliches Gerüst
- ... Erschließung
- ... Freiraumgerüst
- ... Raumkanten
- Flexibilität
- ... Gebäudetypen
- ... Stellplätze



Weiterer Abstimmungsbedarf

- Erschließung: dauerhafte Anbindung an L550 mit Linksabbiegerspur
- Energieversorgung: Leitungstrassen und Erdsonden
- Entwässerung: Große Retentionsbecken





Havixbeck | Baugebiet Masbeck

Ausschuss für Bauen, Planung und Wohnen am 17.09.2025



Pesch Partner
Architektur Stadtplanung GmbH