

**Bauvorhaben: Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 8 Eigentumswohnungen
sowie Carport-und Stellplatzanlage
Schmiedestraße 34 / 36, 48 727 Billerbeck
Gemarkung Stadt Billerbeck, Flur 3, Flurstücke 46, 47, 48, 788, 789, 790, 791**

Bauherr: WH Planungsgesellschaft mbH, Max-Planck-Str. 3, 48 249 Dülmen

ANLAGE ZUM ANTRAG AUF VORBESCHIED VOM 12.05.2011

Das Grundstück Schmiedestraße 34 ist zur Schmiedestraße hin mit einem 2 – 3-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus, das Grundstück Schmiedestraße 36 mit einem 1-geschossigen Wohnhaus bebaut, kleinere Nebengebäude befinden sich im Hofbereich.

Die vorhandenen Gebäude mit insgesamt 5 Wohn- bzw. Ladeneinheiten sollen, da eine Sanierung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht möglich ist, abgerissen werden. Auf dem ca. 1.316,- qm großen Gelände soll ein 2-geschossiges Wohngebäude mit 8 barrierefreien Eigentumswohnungen sowie zugehöriger Stellplatzanlage entstehen. Die Erschließung erfolgt über die Schmiedestraße.

Herleitung Planung nach § 34 BauGB und Altstadtsatzung

Sowohl das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB als auch die Vorgaben der Gestaltungssatzung der Stadt Billerbeck vom 20. Februar 1985 werden im Rahmen der Neuplanung eingehalten, ortstypische Gegebenheiten, insbesondere Proportionen, Material und Farbe werden dabei berücksichtigt:

1. Die Parzellenstruktur der vorhandenen Grundstücke wird **im Rahmen** der Gliederung der neu geplanten Baukörper aufgenommen (§ 4). Jedoch werden aus Gründen der Gestaltung die vorhandenen traufständigen Gebäude Nr. 34 und Nr. 36 durch giebelständige Gebäude ersetzt. Die vorhandenen Soden (Feuergänge) werden erhalten (§17).
2. Die Außenwandflächen werden mit rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk sowie in kleineren Flächen mit hellem Putz entsprechend vorhandener Materialien in der Umgebung versehen (§ 5 + 6).
3. Die Hauptdächer der giebelständigen Gebäudeteile werden jeweils mit einem ca. 60° steilen Satteldach versehen, für das verbindende Dach zwischen den Giebeln ist eine Dachneigung von 45° vorgesehen (§ 10). Die Dacheindeckung soll mit einem roten Dachziegel erfolgen (§ 12).
4. Die Trauf- und Firsthöhen der neuen Baukörper sind gemäß § 11 aus der Umgebung entwickelt. Entsprechend Vorabstimmung mit dem Bauamt der Stadt Billerbeck sollten die direkt angrenzenden 1-geschossigen Gebäude hier nicht als ausschlaggebend herangezogen werden, so dass für die Ermittlung der planerisch einzuhaltenden Höhen sämtliche 2-geschossigen Gebäude im nördlichen Bereich Schmiedestraße 20 bis 46 untersucht wurden.

Die Traufhöhen dieser vorhandenen Gebäude betragen ca. 6,85 – 8,00 m, die vorhandenen Firsthöhen reichen von ca. 12,30 – 14,50 m. In Abstimmung auf diese vorhandenen Höhen wurden für die neu geplanten Baukörper durchweg niedrigere Traufhöhen von 6,55 m und Firsthöhen von 12,35 m bzw. 12,90 m geplant, so dass sich der Neubau insgesamt harmonisch in das Straßenbild einfügt.

Die geplanten Trauf- und Firsthöhen bedingen in der vorliegenden Planung in Abhängigkeit von der Dachneigung Drempelhöhen von ca. 65 bis 85 cm, diese stehen im Widerspruch zur Vorgabe in § 10, nach welcher Satteldächer ohne Drempel zu verwenden sind, sind jedoch auf Basis des § 11, nach dem „Drempel

ausnahmsweise zulässig sind, soweit sie städtebaulich-architektonisch vorgegebene Höhen von Traufe und First berücksichtigen“ (was hier, wie dargestellt, der Fall ist) entwickelt worden.

Anhand der erfolgten Bestandsaufnahme im genannten Straßenbereich ist auch für die bestehenden Gebäude Nr. 26, 30 und 46 ein vorhandener Dremmel von ca. 50 cm anzunehmen. Darüber hinaus ist anzumerken, dass, sofern lediglich eine Neubebauung des Grundstücks Schmiedestraße Nr. 36 erfolgen würde, entsprechend Altstadtsatzung hier unter Berücksichtigung des Nachbargebäudes Nr. 34 eine Traufhöhe von 6,85 m und eine Firsthöhe von 13,25 m herzuleiten wäre.

GRZ, GFZ, Vollgeschoss

Die Neubaumaßnahme ist als 2-geschossiges Gebäude mit Satteldach geplant, das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss. Die Spitzbodenflächen werden den jeweiligen Wohnungen im Dachgeschoss zugeordnet und sind über offene Treppen in den Wohnräumen zu erreichen.

Sowohl Grundflächenzahl GRZ als auch Geschossflächenzahl GFZ liegen mit ca. 0,26 bzw. 0,52 noch deutlich unter den zulässigen Festsetzungen in Allgemeinen Wohngebieten und erheblich unter den üblichen Werten für Innenstadtbereiche.

Kosten- und Flächensparendes Bauen / Nachhaltiges Bauen

Aus Gründen des Klimaschutzes ist es geplant, das Gebäude mit einer Erdwärmepumpe zu versehen.

Im Sinne eines schonenden Umgangs mit wertvollen innerstädtischen Baulandflächen wäre darüber hinaus eine möglichst hohe Flächenauslastung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Belange anzustreben.

Seniorenrechtliches Wohnen in der Innenstadt

Die Grundstücke Schmiedestraße 34 und 36 sind auf Grund ihrer innerstädtischen Lage mit kurzen Wegen zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs für eine Bebauung mit barrierefreien Wohnungen ideal geeignet. Für die in allen Städten und Gemeinden stetig wachsende Zahl älterer Mitbürger kann hier dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden.

Die Wohnungen werden behindertenfreundlich erstellt und über einen barrierefreien Hauszugang sowie einen behindertenfreundlich ausgestatteten Aufzug erschlossen.

Im Erdgeschoss entstehen 2 Wohnungen, im 1.Obergeschoss und im Dachgeschoss jeweils 3 Wohnungen. Sämtliche Wohnungen erhalten zur Gartenseite orientierte großzügige Terrassen bzw. Balkone. Das geplante Gebäude ist teilunterkellert.

Jeder Wohnung wird 1 Stellplatz auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt, auf 5 der insgesamt 8 Stellplätze sollen Carportanlagen als Stahl-Holz-Konstruktionen mit extensiver Dachbegrünung errichtet werden. Ein eingefasster Standplatz für Mülltonnen und Fahrräder ist ebenso wie eine Gemeinschafts-Spiel- und Grünfläche vorgesehen.

Genauere Fragestellung zum Vorbescheid

Wir bitten um Prüfung und Genehmigung hinsichtlich der städtebaulichen Belange, insbesondere der Einfügung in die Umgebung sowie der Genehmigungsfähigkeit der geplanten Trauf-, First- und Dremmelhöhen.

Des Weiteren bitten wir um Erteilung der Genehmigung einer Ausnahme von § 10 der Gestaltungssatzung der Stadt Billerbeck vom 20. Februar 1985 bezüglich der Ausbildung eines Satteldaches ohne Dremmel und um Genehmigung der geplanten Dremmelhöhen von ca. 65 / 85 cm auf Basis des § 11, wonach sich die vorgesehenen Dremmelhöhen aus städtebaulich-architektonischen Gründen aus den Trauf- und Firsthöhen der vorhandenen 2-geschossigen Gebäude herleiten.