

Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 26.05.2011

TOP: 4 öffentlich

Betr.: Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 8 Wohneinheiten an der Schmiedestraße

Beschlussvorschlag: Beschlussvorschlag für den Rat:

Zu dem Antrag auf Vorbescheid wird das gemeindliche Einvernehmen versagt. Einer Abweichung von der Gestaltungssatzung kann -wie unten beschrieben- nicht zugestimmt werden.

Sachverhalt:

Für die im Lageplan dargestellten Grundstücke Schmiedestraße 34 und 36 liegt ein Antrag auf Vorbescheid vor. Für den Bereich gibt es zwar keinen Bebauungsplan, hier ist jedoch die Gestaltungssatzung der Stadt Billerbeck als planungsrechtliche Vorgabe zu beachten. Die Fragestellungen des Vorbescheides beziehen sich auf die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit des Baukörpers, insbesondere auf die geplante Höhenentwicklung.

Im Vorfeld hat es mit der Antragstellerin mehrfach Gespräche gegeben. Die Architektin hat ausführliche Darstellungen der Abwicklung der Straßenseite beigebracht, welche zur Beurteilung der Höhenentwicklung hilfreich sind. Zusätzlich hat die Denkmalpflege zu dem Vorhaben Stellung genommen. Im Ergebnis konnte leider kein Konsens gefunden werden, welcher beiden Seiten gerecht werden würde. Die Architektin hat nunmehr den Antrag auf Vorbescheid gestellt, um eine abschließende Klärung herbeizuführen.

Nach Abbruch beider Gebäude (keine Denkmäler) soll ein zusammenhängender Baukörper auf den Grundstücken errichtet werden. Zudem soll mit einer Hofdurchfahrt für die erforderlichen Stellplätze im Gartenbereich gesorgt werden. Bei der Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens ist zunächst die Gestaltungssatzung zu beachten. Alle dort nicht geregelten Vorgaben, sind dann nach § 34 BauGB zu prüfen. Die Prüfung zu den planungsrechtlichen Vorgaben bezieht sich zum einen auf den § 4 (Baukörper) der Satzung, in welchem die Regelungen zur Parzellenstruktur getroffen worden sind. Außerdem auf den § 10 (Dachform), in welchem der Ausschluss von Drempeln vorgegeben ist und auf § 11 (Trauf- und Firstrichtung und -höhe). Bei den Gesprächen wurde deutlich, dass die übrigen Vorgaben der Gestaltungssatzung zur Materialwahl nicht problematisch sein werden. Hier würde in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege voraussichtlich eine einvernehmliche Lösung gefunden werden. Bei der geplanten Höhenentwicklung konnte jedoch keine Einigkeit gefunden werden.

Im Einzelnen gibt die Gestaltungssatzung den Erhalt der ortsbildtypischen Parzellenstruktur von Billerbeck vor. Diese muss bei Neubauten in der architektonischen Gliederung des Baukörpers zum Ausdruck kommen. Die Schmiedestraße wurde im 16. Jahrhundert stadtauswärts erweitert und mit dem Schmiedetor abgeschlossen. Die Parzellenstruktur hat sich seitdem nicht wesentlich geändert. Sie ist gekennzeichnet durch eine besondere Kleinteiligkeit, die sich auch in der heterogenen Bauweise zeigt. Jede Parzelle ist individuell bebaut. Es gibt auch keine einheitliche Trauf- und Firsthöhe.

Im Entwurf wurde versucht, die Parzellenstruktur durch die Gliederung des Baukörpers darzustellen. Durch die durchgehende Dachfläche wird dies optisch wieder aufgelöst. Da eine barrierefreie Wohnanlage geplant ist und ein Fahrstuhl durch ein gemeinsames Treppenhaus vorgesehen ist, müssen die beiden Baukörper miteinander verbunden werden, um die Konzeption verwirklichen zu können. Verwaltungsseitig würden zwei getrennte Baukörper auf den Grundstücken bevorzugt. Da dies mit der geplanten Konzeption nicht möglich ist und die Lage des Grundstückes grundsätzlich für eine solche Wohnanlage geeignet ist, würde verwaltungsseitig einer Verbindung der Baukörper zugestimmt werden, sofern sich das verbindende Dach optisch unterordnet.

Dabei sind neben der Höhe (s. u.) auch möglichst wenig Dachöffnungen und Ausbauten entscheidend.

Bei der Höhenentwicklung ist als der Planung entgegenstehender Satzungsinhalt der Drempe von Belang. Durch das Verbot des Drempe soll der Dachraum den unteren Geschossen deutlich untergeordnet sein. Bei giebelständigen Gebäuden ist dies durch eingerückte Fenster von außen sichtbar. In der Schmiedestraße gibt es keine voll genutzte dritte Ebene. In der vierten Ebene gibt es heute in keinem Gebäude Aufenthaltsräume.

Der Entwurf rückt zwar die Fenster der dritten Ebene minimal ein, durch den Drempe und die steile Dachneigung würde jedoch auch in der vierten Ebene Wohnraum entstehen. Durch den Bezug auf die jeweils höchsten Bauteile in der Straße (wobei es sich bei den Häusern 26, 28 und 30 um s. g. Schaugiebel handelt) kann die Ausnahmeregelung der Gestaltungssatzung nicht begründet werden. Diese Regelung bezieht sich z. B. auf eine geschlossene Bauweise, wo Gebäude an bestehende Baukörper angebaut werden sollen. Aufgrund der höheren Geschosshöhen in älteren Gebäuden soll so die Möglichkeit eröffnet werden, einen stufenfreien Übergang zu schaffen. Dies ist hier nicht der Fall, da die Nachbargebäude wesentlich niedriger sind.

Bedacht werden muss auch, dass die entsprechende Bebauung Maßstab für die weitere bauliche Entwicklung an der oberen Schmiedestraße sein wird und auch aus diesem Grund mit Ausnahmen von der Gestaltungssatzung sorgfältig umgegangen werden muss.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen zu dem Antrag auf Vorbescheid das gemeindliche Einvernehmen zu versagen, da einer Abweichung bezüglich des Drempe nicht zugestimmt wird.

i. A.

Michaela Besecke
Sachbearbeiterin

i. A.

Gerd Mollenhauer
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen:

Antragsbegründung

Lageplan

Ansicht

Straßenwicklung