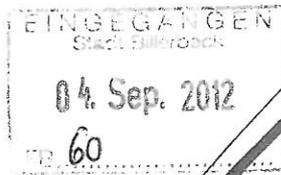


Stadt Billerbeck
z. H. Frau Besecke
Markt 1
48727 Billerbeck



Billerbeck, 31.08.2012

Bauvorhaben: Neubau eines Mehrgenerationenhauses
Kapellenweg 11, 48727 Billerbeck
und spätere Bebauung der Grundstücke
Augustin-Wibbelt-Str.4 und Annettestr. 10/12

Antrag zur Änderung des Bebauungsplans

Beschreibung der Baumaßnahme

Zur Errichtung eines neuen Mehrgenerationenhauses wird das stark sanierungsbedürftige Bestandsgebäude auf dem Grundstück Kapellenweg 11 abgerissen. Die Genehmigung zum Abbruch wurde bereits erteilt.

Zur späteren, teilweisen Eigennutzung soll ein neues Wohngebäude in zweigeschossiger Bauweise mit einem flachgeneigten Dach oder einem Flachdach auf dem Grundstück errichtet werden, dessen maximale Gesamthöhe ca. 8,50 m betragen würde.

Die Außenhülle soll verblendet werden. Zur Südwestseite soll das Gebäude großflächig geöffnet werden, um passive Solargewinne zu nutzen. Das Dach wird ggfs. mit einer Photovoltaik-Anlage ausgestattet.

Geplant sind 5 Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen von 56 – 128 m², um alle Altersklassen bei der Vermietung zu erreichen bzw. heute bereits für das eigene Wohnen im Alter zukunfts- und bedarfsorientiert Vorsorge zu treffen. Alle Wohnungen sollen in den Baukörper integrierte Terrassen und Freisitze erhalten.

Das Haus wird mit einem Aufzug ausgestattet, um alle Wohnungen barrierefrei zu erreichen.

Neben den notwendigen Stellplätzen, die sowohl in Garagen wie auch im Freien angeboten werden, soll noch ein separates Gebäude zum Unterstellen von Zweirädern mit Auflademöglichkeit von elektrischen Fortbewegungsmitteln errichtet werden.

Bei der geplanten Baumaßnahme gibt es zahlreiche Konflikte mit dem, unserer Meinung nach, nicht mehr zeitgemäßen Bebauungsplan:

- **B-Plan: Satteldach mit Dachneigung von 35-40°**

- **Planung: Pultdach mit Dachneigung von 7° oder Flachdach**

Das geplante Gebäude soll eine kompakte Form erhalten, die gewährleistet, dass die Wohnfläche in einem optimalen Verhältnis zum Volumen steht. Dieses wirkt sich nicht nur positiv auf die Wirtschaftlichkeit aus, sondern auch auf den Energiebedarf, da die wärmeabgebende Hüllfläche in Relation zum Rauminhalt minimiert wird. Diese Kompaktheit ist mit einem Steildach nicht zu erreichen.

Die aufgeführten Konflikte mit dem bestehenden Bebauungsplan lassen eine Genehmigung der von uns gewünschten Architektur nicht zu.

Wir beantragen daher die Änderung des bestehenden oder die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans, der eine Verdichtung des Wohngebietes sowie die Möglichkeit einer zeitgemäßen und zukunftsgerichteten Architektur zulässt. Die Änderung des B-Plans soll die Grundstücke Kapellenweg 11, Annettestr. 10, Augustin-Wibbelt-Str. 4 und Annettestr. 12 umfassen.

Bei der Beurteilung unseres Ansinnens sollte berücksichtigt werden, dass die unmittelbare Nachbarbebauung aus vergangenen Jahrzehnten stammt. Die damalige Bauphilosophie in Sachen Formgebung wird von uns als nicht mehr zeitgemäß angesehen.

Energetische Einflussfaktoren spielten damals so gut wie keine Rolle. Die heutigen, permanent steigenden Anforderungen an ein Haus sind anders gewichtet als früher. Die stetige Verschärfung der Energieeinsparverordnung zur Eindämmung der CO₂-Immissionen führt sicherlich zu einem verantwortungsvolleren Bauen, dieses geht aber konsequenter Weise auch einher mit einer Architektur, die mit tradierten Bauformen an manchen Stellen brechen muss. Weg von der kleingliedrigen, hin zu kompakteren, moderneren Baukörpern mit hoher Wohnqualität.

Ein noch wichtigerer Punkt, der für die Überarbeitung des B-Plans spricht, ist der demographische Wandel. Als Folge einer deutlich alternden Bevölkerung wird das Wohnungsangebot auf Dauer für ältere Menschen in zentrumsnaher Lage nicht mehr ausreichen. Hier sei das Projekt „**Wohnen mit (Mehr-)Wert**“ erwähnt, mit dem sich die Stadt Billerbeck an der Regionale 2016 beteiligen will. Das Ziel dieses Projektes, nämlich bestehende Siedlungsstrukturen „fit für die Zukunft“ zu machen, wird unter anderen durch Projekte wie unseres erreicht. Nicht nur, dass das Wohngebiet durch neue, zeitgemäße Architektur aufgewertet wird, die barrierefreien Wohnungen können mit dazu beitragen, die sich abzeichnende Wohnungsknappheit für ältere Menschen zu mindern. Alte, nicht mehr zeitgemäße Bebauungspläne dürfen nicht neue, attraktive Wohnformen verhindern.

Ziel langfristiger Bauleitplanung sollte es sein, vorhandene Erschließungsstrukturen zu nutzen und bestehende Gebiete zu verdichten (sei es durch Aufstockung / Erweiterung bestehender Gebäude oder durch Bebauung brachliegender Flächen innerhalb bebauter Gebiete oder wie wir fordern, durch großzügigere und dadurch intensiver nutzbare Gebäude) statt immer neue Baugebiete zu erschließen und somit die Zersiedelung der Landschaften voranzutreiben.

Mit einigen Nachbarn haben wir bereits über unser Bauvorhaben gesprochen. Keiner der Gefragten hatte Einwände.

Das von uns angestrebte Bauvorhaben würde nach unserer Meinung nicht nur unseren persönlichen Zwecken dienen, sondern wäre gleichsam eine Aufwertung des Wohngebietes als auch ein wertvoller Beitrag zur Steigerung generationenverbindender Wohnqualität und -attraktivität in der Stadt Billerbeck.

- B-Plan: Traufhöhe (3 m) und Drempelhöhe (40 cm)

- Planung: Traufhöhe 6,50 m

Abgesehen von der Tatsache, dass diese beiden Bebauungsplanvorgaben unlogisch sind (bei Einhaltung einer Traufhöhe von 3 m und einer Drempelhöhe von 40 cm wäre im Erdgeschoss nur noch eine lichte Höhe von ca. 2,20 m möglich oder: eine Traufhöhe von 3 m lässt nur eine Drempelhöhe von 10 cm zu), wird in aktuellen Bebauungsplänen eine solch niedrige Drempelhöhe nicht mehr vorgegeben, da hierdurch die Nutzung des Dachgeschosses unnötig eingeschränkt wird.

- Baugrenzen

Die im B-Plan festgesetzten Baugrenzen sind um das abgängige Bestandsgebäude gezogen. Es gibt keine städtebauliche Begründung für die Baugrenzenfestsetzung. Sie engen die Planung eines Neubaus unnötig ein.

- B-Plan: Eingeschossigkeit

- Planung: Zweigeschossigkeit

Die vorgegebene Eingeschossigkeit lässt eine optimale Nutzung des Baugrundstückes nicht zu. Eine Zweigeschossigkeit ermöglicht im Obergeschoss die gleiche Wohnfläche wie im Erdgeschoss ohne eine zusätzliche Versiegelung von Flächen.

Da sich in unmittelbarer Nachbarschaft zweigeschossige Gebäude befinden, ist eine solche Bauweise auch auf unseren Grundstücken vertretbar.

Bei der Umgebung des Baugrundstücks handelt es sich um ein Gebiet, das durchmischt ist von verschiedenen Gebäudetypen. Der vorherrschende Gebäudetyp ist sicherlich das eingeschossige Satteldachhaus. Es gibt aber auch den Bungalow mit Walmdach (Annettstr.12) und die oben erwähnten zweigeschossigen Gebäude (Annettstr. 15, 8, 5). So kommt es in der umliegenden Nachbarschaft durchaus zu Situationen von nebeneinanderliegenden ein- und zweigeschossigen Gebäuden. Bei der Beurteilung der städtebaulichen Gesamtsituation kann man also sicherlich nicht von einem homogenen Umfeld sprechen.

Abgesehen davon sollte ohnehin die Gebäudehöhe ein höherer Bewertungsmaßstab sein als die Geschossigkeit. Die Maßstäblichkeit einer Bebauung (Außenmaße der Grundfläche, Gebäudehöhe) in Beziehung auf die unmittelbare Nachbarbebauung ist wichtiger als die Geschosszahl. Schließlich ist für den Betrachter der optische Eindruck maßgeblich.

Die Gesamthöhe des geplanten Gebäudes liegt mit ca. 8,50 m unter der nach jetzigem B-Plan möglichen Höhe und sogar ca. 3 m unter der Firsthöhe des Bestandsgebäudes.

- B-Plan: Geschossflächenzahl 0,5

- Planung: Geschossflächenzahl 0,66

Sie gibt das Verhältnis von Geschossflächen zur Grundstücksgröße an. Durch die geplante Zweigeschossigkeit wird die festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,5 überschritten. Die Geschossflächenzahl sagt aber weder etwas über die versiegelte bzw. bebaute Fläche aus (wie die Grundflächenzahl) noch über die Gebäudehöhe. Sie wird deshalb in aktuellen B-Plänen gar nicht mehr angegeben.

- Anzahl der Wohneinheiten

Es ist zwar im B-Plan nicht vermerkt, aber es werden derzeit nur 2 Wohneinheiten pro Grundstück genehmigt. Zur besseren Ausnutzung des innenstadtnahen Grundstücks sind 5 Wohneinheiten vorgesehen.