



Konzeptstudie | Erweiterung 2rad Center Bergmann | 25.10.2021

Erweiterung eines Fahrradgeschäftes und Errichtung von Wohnungen
Nachhaltiges, ökologisches Konzept im Energiestandard KfW 40 / 55



Flächenstudie | Erweiterung 2rad Center Bergmann

Bestand | 1 : 2000 (im Ausdruck A3) | 25.10.2021



Grundstück

Holthäuser Straße 3
Stadt48727 Billerbeck

Gemarkung: Billerbeck-Stadt

Flur: 014

Flurstück: 170, 171, 179, 180 + 172, 45

Grundstücksfläche gesamt: ca. 3373 m²

Städtebauliche Merkmale

- homogene, nicht einheitliche Baustruktur
- stark unterschiedliche Baumassen
- unterschiedliche Dachformen
- voneinander abweichende Trauf- und Firsthöhen
- auf der gegenüberliegenden Seite teilw. erkennbar
- teilw. straßenbegleitende Bebauung





Grundstück

Holthäuser Straße 3
Stadt48727 Billerbeck

Gemarkung: Billerbeck-Stadt
Flur: 014
Flurstück: 170, 171, 179, 180 + 172, 45

Grundstücksfläche gesamt: ca. 3373 m²

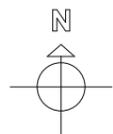
Eckdaten

- Wohn- und Nutzfläche ca. 2.000 m²
- Stellplatzschlüssel 1 Stellplatz je WE (angenommen)
1 Stellplatz je 80-100 m² Nutzfläche
- Genaue Anzahl der Stellplätze werden final geprüft
- Flexible Grundrisse ermöglichen unterschiedliche Wohn- / Nutzungsformen
- Nachhaltiges, ökologisches Konzept (Materialien, Energiestandard, Bepflanzung) im Energiestandard KfW 40 / 55
- Verwendung von erneuerbaren Energien (bspw. Photovoltaik)
- Verkehrskonzept für Zu- und Abfahrt des verkehrsberuhigten Bereichs
- Wohnbebauung mehrerer Mehrfamilienwohnhäuser
- Einordnung in Umgebung nach Form und Größe
- Errichten einer straßenbegleitenden Bebauung
- 2-geschossige Bauweise mit teilw. ausgebautem Dachgeschoss
- Untere Wohneinheiten mit Gartenfläche
- Obere Wohneinheiten mit Balkon/Dachterrasse
- Kompakte Erschließungsflächen durch Organisation der Stellplätze entlang der Haupteinfahrt
- Haupteinfahrt könnte optional von der verkehrsberuhigten Seitenstraße "An der Welle" erfolgen
- Reduzierung der versiegelten Fläche mit Hilfe von versickerungsfähigen Materialien
- Aufgelockerte Anordnung der Baukörper
- keine Bebauung im direkten Kreuzungsbereich (Holthäuser Str./An der Welle)

Grundsätzliche Einhaltung der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bei MI (GRZ 0,6) und WA (GRZ 0,4)

Städtebauliches Konzept

- stärkere Aufnahmen im Gesamtkontext
- Hofbildung durch Anordnung verschiedener Baukörper
- Aufnahme einer straßenbegleitenden Bebauung
- Leicht ansteigende Gebäudehöhe für fließendere Straßenabwicklung
- Abschlussbildende Raumkante
- Schlussgebäude vor Rathausstraße





Grundstück

Holthäuser Straße 3
Stadt48727 Billerbeck

Gemarkung: Billerbeck-Stadt

Flur: 014

Flurstück: 170, 171, 179, 180 + 172, 45

Grundstücksfläche gesamt: ca. 3373 m²

Eckdaten

- Wohn- und Nutzfläche ca. 2.000 m²
- Stellplatzschlüssel 1 Stellplatz je WE (angenommen)
1 Stellplatz je 80-100 m² Nutzfläche
- Genaue Anzahl der Stellplätze werden final geprüft
- Flexible Grundrisse ermöglichen unterschiedliche Wohn- / Nutzungsformen
- Nachhaltiges, ökologisches Konzept (Materialien, Energiestandard, Bepflanzung) im Energiestandard KfW 40 / 55
- Verwendung von erneuerbaren Energien (bspw. Photovoltaik)
- Verkehrskonzept für Zu- und Abfahrt des verkehrsberuhigten Bereichs
- Wohnbebauung mehrerer Mehrfamilienwohnhäuser
- Einordnung in Umgebung nach Form und Größe
- Errichten einer straßenbegleitenden Bebauung
- 2-geschossige Bauweise mit teilw. ausgebautem Dachgeschoss
- Untere Wohneinheiten mit Gartenfläche
- Obere Wohneinheiten mit Balkon/Dachterrasse
- Kompakte Erschließungsflächen durch Organisation der Stellplätze entlang der Haupteinfahrt
- Haupteinfahrt könnte optional von der verkehrsberuhigten Seitenstraße "An der Welle" erfolgen
- Reduzierung der versiegelten Fläche mit Hilfe von versickerungsfähigen Materialien
- Aufgelockerte Anordnung der Baukörper
- keine Bebauung im direkten Kreuzungsbereich (Holthäuser Str./An der Welle)

Grundsätzliche Einhaltung der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bei MI (GRZ 0,6) und WA (GRZ 0,4)

Städtebauliches Konzept

- stärkere Aufnahmen im Gesamtkontext
- Hofbildung durch Anordnung verschiedener Baukörper
- Aufnahme einer straßenbegleitenden Bebauung
- Leicht ansteigende Gebäudehöhe für fließendere Straßenabwicklung
- Abschlussbildende Raumkante
- Schlussgebäude vor Rathausstraße

Bestand



Step I | (kurzfristig)



Final | (langfristig)



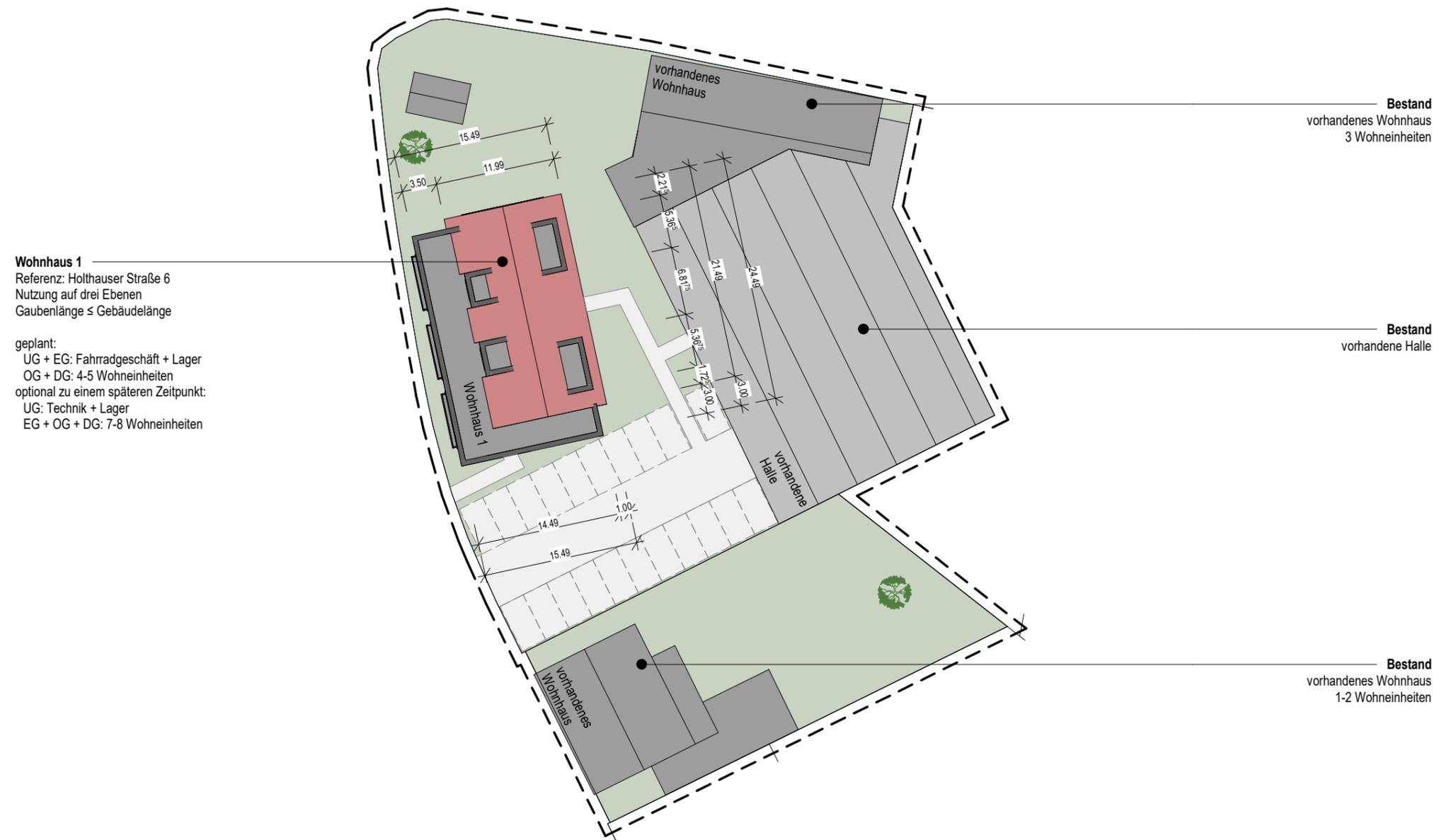
Hinweis: Schematische Darstellung! Abweichungen der Flächenangaben möglich! Baurechtliche Abstimmung notwendig!

Grundsätzliche Einhaltung der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bei MI (GRZ 0,6).
Genauere Anzahl der Stellplätze wird final geprüft werden.

Grundsätzliche Einhaltung der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bei MI (GRZ 0,6) und WA (GRZ 0,4).
Genauere Anzahl der Stellplätze wird final noch geprüft werden.

Kurzfristig
Errichtung von Wohnhaus 1, keine Änderungen bei vorhandenem Wohnhaus und Halle

Langfristig
Rückbau von bestehenden Wohnhäusern und Halle, Errichtung von Wohnhaus 2, 3 und 4



Wohnhaus 1
Referenz: Holthauer Straße 6
Nutzung auf drei Ebenen
Gaubenlänge ≤ Gebäudelänge

geplant:
UG + EG: Fahrradgeschäft + Lager
OG + DG: 4-5 Wohneinheiten
optional zu einem späteren Zeitpunkt:
UG: Technik + Lager
EG + OG + DG: 7-8 Wohneinheiten

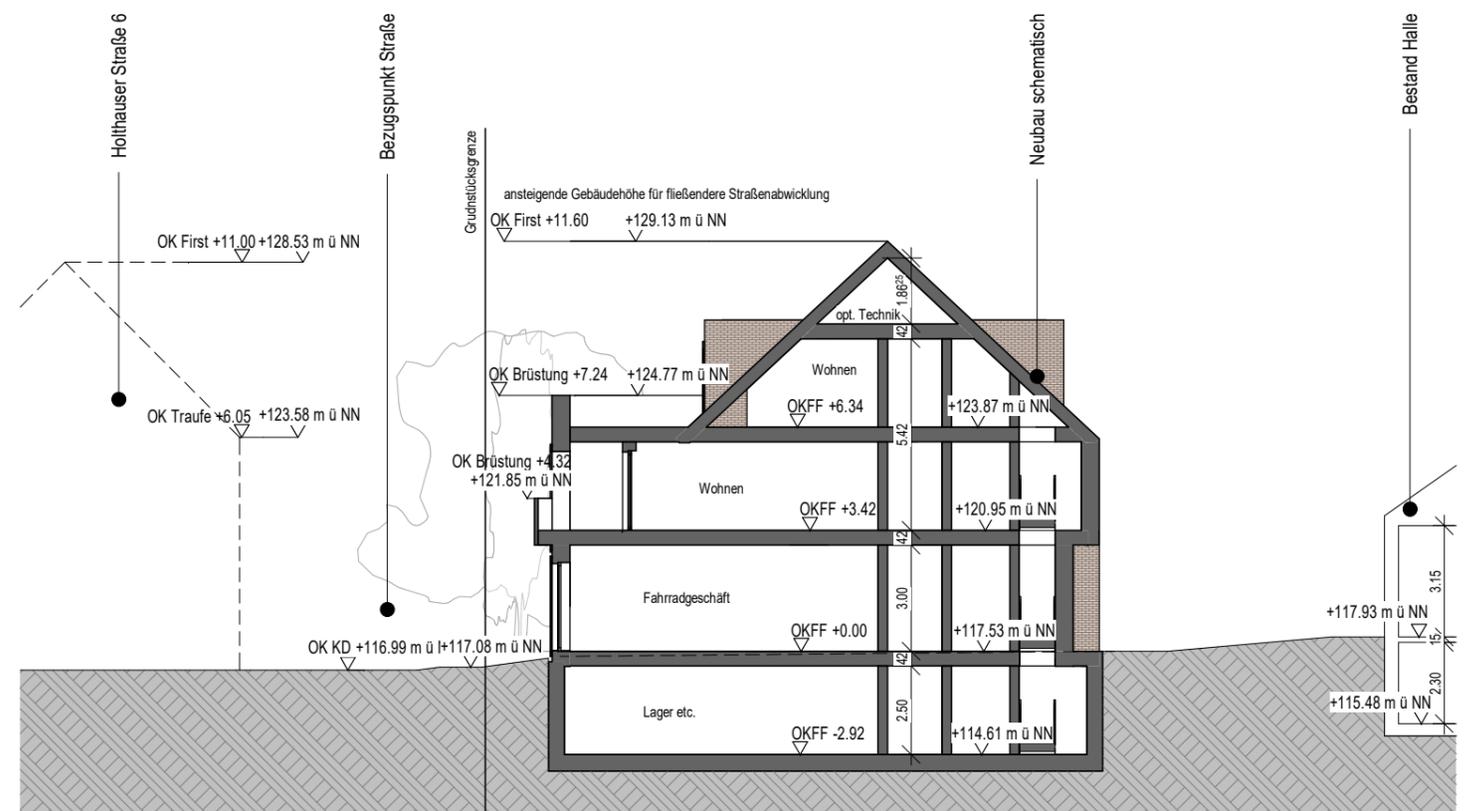
Bestand
vorhandenes Wohnhaus
3 Wohneinheiten

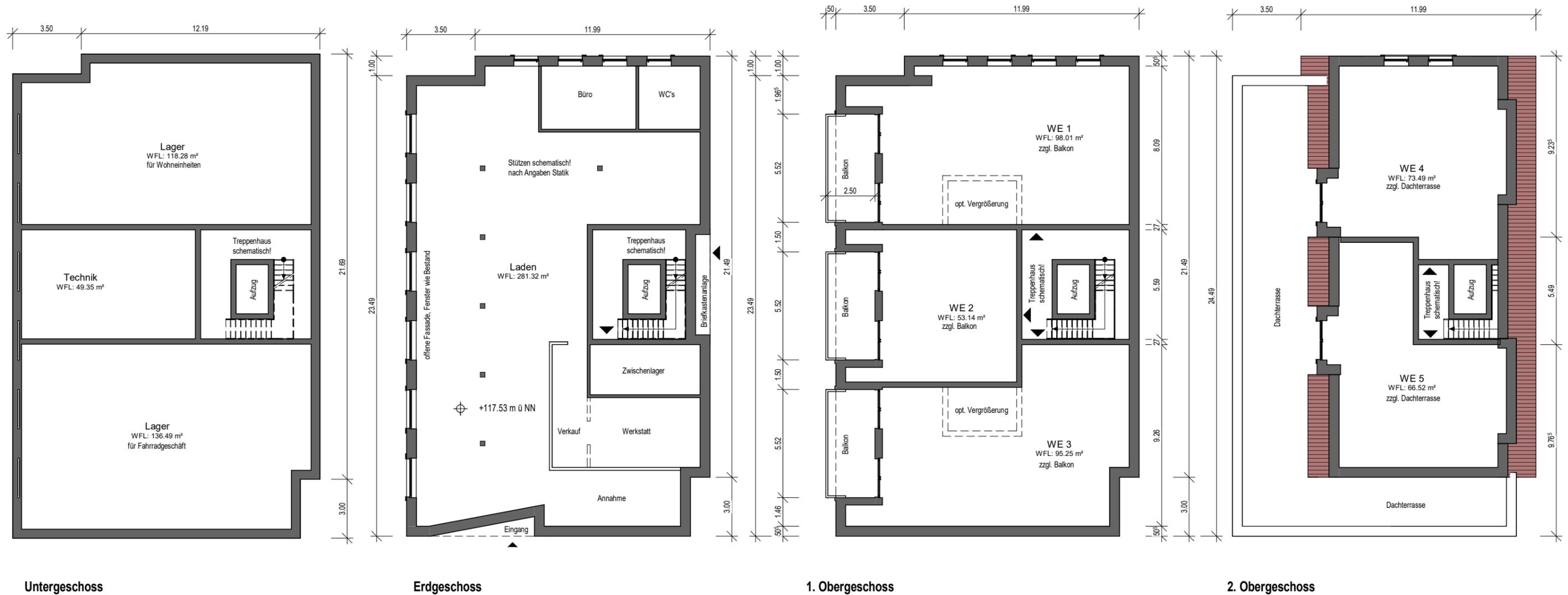
Bestand
vorhandene Halle

Bestand
vorhandenes Wohnhaus
1-2 Wohneinheiten



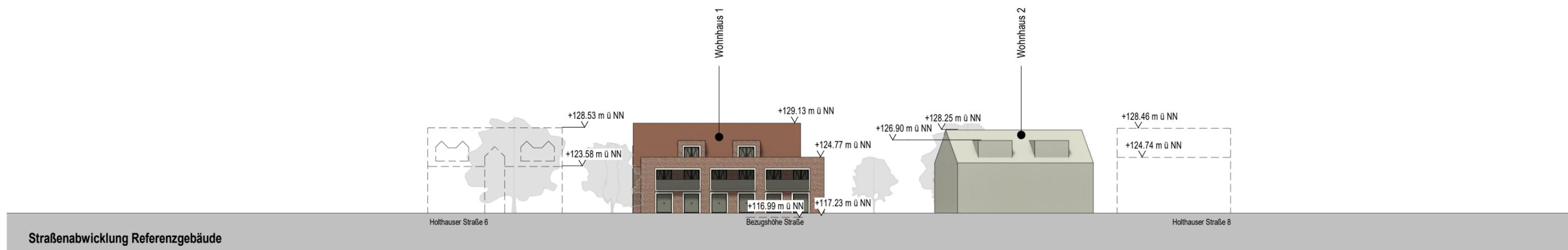
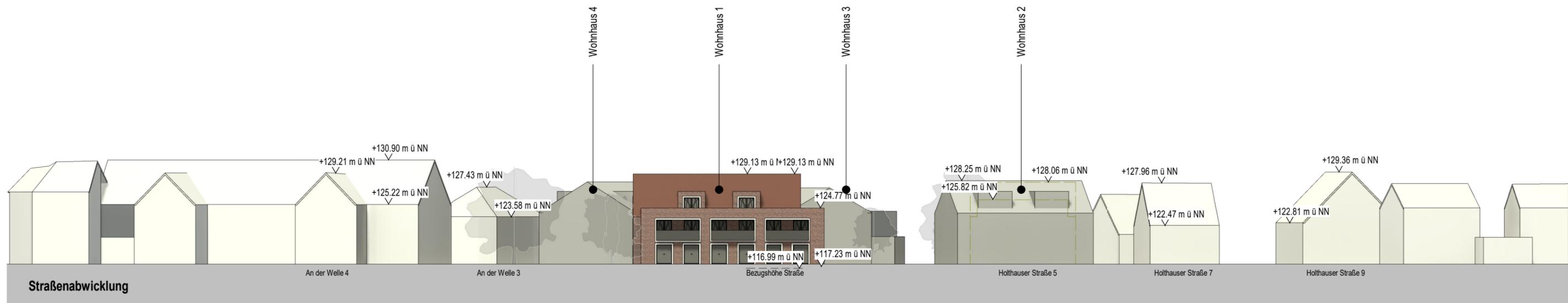
Hinweis: Schematische Darstellung! Abweichungen der Flächenangaben möglich! Baurechtliche Abstimmung notwendig!





Flächenstudie | Erweiterung 2rad Center Bergmann

Straßenabwicklung | 1 : 500 (im Ausdruck A3) | 25.10.2021



Hinweis: Schematische Darstellung der Fensteröffnungen! Abweichungen der Flächenangaben möglich! Baurechtliche Abstimmung notwendig!

Flächenstudie | Erweiterung 2rad Center Bergmann

Schematische Gestaltung | (im Ausdruck A3) | 25.10.2021

Gestaltungsbeispiele
Einfriedung



Fassadengestaltung | Faschen



Versickerungsfähiges Pflaster



Hauptmaterial Klinker



Umliegende Bebauung



Foto Holthäuser Straße 4



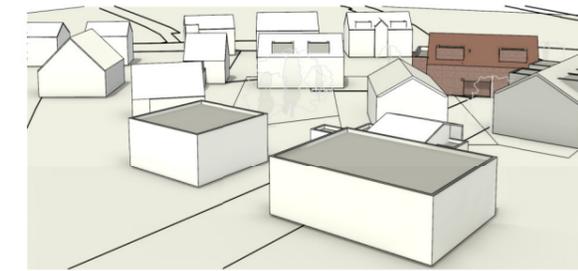
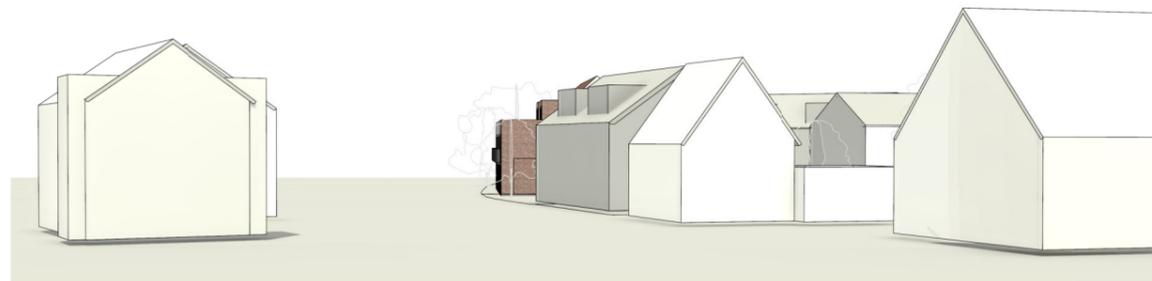
Foto Holthäuser Straße 7-9



Foto Holthäuser Straße 6-8



Foto Holthäuser Straße 12-14



Untergeordnete Nutzung im Dachgeschoss

Aufgelockerte Anordnung der Wohnhäuser

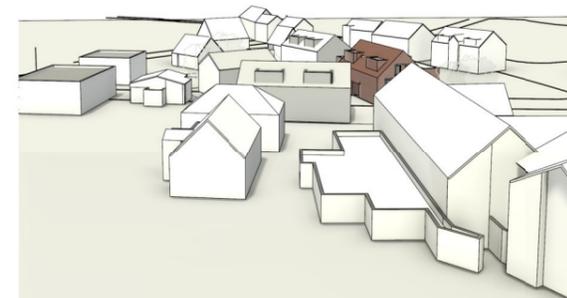
Haupterschließung mit Zu- und Abfahrt
opt. von Verkehrsberuhigter Seitenstraße

Referenzgebäude bspw. Holthäuserstraße 6 + 8

Straßenbegleitende Bebauung

Private und gemeinschaftliche genutzte Grünflächen

keine klare Straßenrandbebauung, Trauf- sowie Giebelständig



■ Flächenstudie | Erweiterung 2rad Center Bergmann

Visualisierung | (im Ausdruck A3) | 25.10.2021





Bernhard-Ernst-Straße 12
48155 Münster

Kirchstraße 7
48727 Billerbeck

T 0251-2979610
F 0251-29796140

www.brueningundhart.de
home@brueningundhart.de

Ust.-Id-Nr. DE
225385816
St.-Nr. 337/5703/1343

www.brueningundhart.de