

Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 12.05.2009

TOP: 4 öffentlich

Betr.: Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses und drei Einfamilienhäusern Ecke Münsterstraße/Rüschenkamp

Bezug:

Höhe der tatsächl./voraussichtlichen **Kosten:** --- €

Beschlussvorschlag: Beschlussvorschlag für den Rat:

Für das Mehrfamilienhaus an der Münsterstraße (Traufhöhe ca. 6,00 m, Attika ca. 6,20 m, Firsthöhe ca. 11,50 m) und die drei Einfamilienhäuser (baurechtlich eingeschossig mit je zwei Stellplätzen) wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Sachverhalt:

Der Eigentümer des Grundstückes Münsterstraße 45 (Gemarkung Billerbeck Stadt, Flur 4, Flurstücke 281, 300, 302 und 304) möchte, wie bereits mitgeteilt, die bestehende Nutzung aufgeben. Das Grundstück soll veräußert und einer Wohnnutzung zugeführt werden. Ein Architekturbüro aus Dülmen ist als konkreter Erwerber mit einer Bauvoranfrage an die Stadt herantreten. Es soll ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Satteldach für 10 Wohneinheiten und drei eingeschossige Einfamilienhäuser mit Staffelgeschoss und Flachdach errichtet werden. Im Vorfeld gab es mit verschiedenen Interessenten zahlreiche Gespräche über die Nutzung des Grundstückes und die mögliche Bebauung. Es geht zwar heute um den konkreten Vorschlag eines Architekturbüros, sollte dies jedoch nicht zur Ausführung kommen, ist der Entwurf als Maßstab für andere Planungen zu betrachten.

Das Grundstück an der Münsterstraße gehört zu den wenigen freien Grundstücken in innerstädtischer Lage. Eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus ist städtebaulich sinnvoll, insbesondere weil Wohnungsgrößen auch für Einpersonenhaushalte und barrierefrei erreichbar vorgesehen sind. Die geplanten Grundrisse der zehn Wohneinheiten sind im Rats-Info-System hinterlegt.

Die Münsterstraße ist sehr heterogen bebaut. Stadtauswärts sind linksseitig neben hohen Stadtvillen ehemalige Gewerbegebäude und Mehrfamilienhäuser prägend. Auf der rechten Seite ist die Bebauung zur Stadt auch relativ hoch, dann folgen insbesondere traufständige ein- und zweigeschossige Gebäude. Auch diese erreichen jedoch relativ hohe Trauf- und Firsthöhen, da die Häuser meist mehrere Eingangsstufen haben und die Geschosse deutlich höher sind als heute. Die Straßenabwicklung verdeutlicht dies (Anlage 1 -im Rats-Info-System in Originalgröße-).

Verwaltungsseitig wurde zum einen die Zulässigkeit nach § 34 BauGB betrachtet, da in dem Gebiet kein Bebauungsplan besteht. Zum anderen war zu überlegen, was ein Bebauungsplan voraussichtlich festsetzen würde, da weder das höchste noch das niedrigste Gebäude der Straße Maßstab sein sollte.

Das geplante Mehrfamilienhaus hält die vordere und hintere Bauflucht ein. Der Hauptbaukörper ist 12 Meter tief geplant. Der mittig des Gebäudes angeordnete Anbau hat eine Tiefe von unter drei Metern. Weniger als 15 Meter würden in einem Bebauungsplan unter Betrachtung der bestehenden Gebäude und ihrer Anbauten sicher nicht festgesetzt, da ansonsten viele Gebäudebereiche nur noch Bestandschutz hätten.

Eigentlich wäre eine geschlossene Bauweise vorherrschend, da das Nachbargebäude jedoch genehmigte Fenster auf der Grenze hat, ist der notwendige Brandabstand von mindestens 5 Metern einzuhalten. Dieser Abstand ist auch städtebaulich von Vorteil, damit das Nachbargebäude nicht „erdrückt“ wird.

Die zweigeschossige Bauweise sowie die geplante Trauf- und Firsthöhe finden sich beidseitig des geplanten Gebäudes wieder. Insofern würde in einem Bebauungsplan, orientiert am Bestand, eine ähnliche Festsetzung getroffen. Verwaltungsseitig wird das Satteldach und die Variante mit einer Firsthöhe von 11,50 m (Dachneigung 43°) mit durchgehendem Dachausbau präferiert (Anlagen 2 und 3 -im Rat-Info-System auch Darstellung mit 45° und einzelnen Dachausbauten-).

Zur besseren Erschließung soll der Rüschenkamp vom neuen Grundstückseigentümer verbreitert werden. Mit einer Breite von 5,50 m wäre zukünftig Begegnungsverkehr möglich (Lageplan Anlage 4).

Die geplanten Einfamilienhäuser im Rüschenkamp orientieren sich an der bestehenden Bebauung. Entsprechend der früheren Diskussion zur Errichtung eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten am Rüschenkamp (Stadtentwicklungs- und Bauausschuss vom 14. November 2000, TOP 3 ö. S.) sind eingeschossige Baukörper mit Staffelgeschoss geplant. Zudem sollen pro Gebäude zwei separat anfahrbare Stellplätze nachgewiesen werden, da im Rüschenkamp selber keine Parkmöglichkeiten bestehen.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen für das Bauvorhaben, wie im Beschlussvorschlag beschrieben, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen:

Straßenabwicklung (im Ratsinfosystem Originalgröße)
Schnitt

Ansichten

Lageplan

Grundrisse und Perspektiven sind nur im Ratsinfosystem hinterlegt