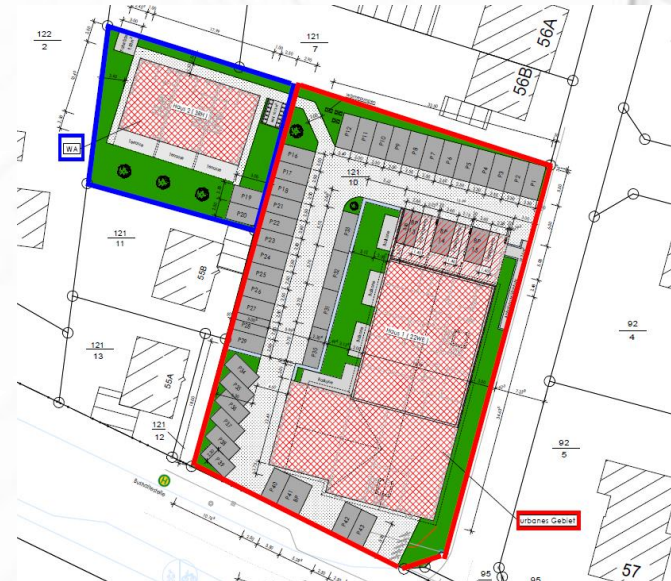


Aufstellung Bebauungsplan Nr. 296 „Dröper Mitte“

Vorstellung des Bauvorhabens Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses
Heinrich- Schmedt-Str. 58 / Wellendorfer Str. 55



Kurzvorstellung

- Dipl.-Ing. Maik Fluchtmann
- Geschäftsführer der IGF Ingenieurgesellschaft mbH mit Sitz in Ibbenbüren
- Tätigkeit als Investor im Bereich des Industrie- und Wohnungsbaus für die Bestandshaltung

IST-Zustand Wellendorfer Straße 55

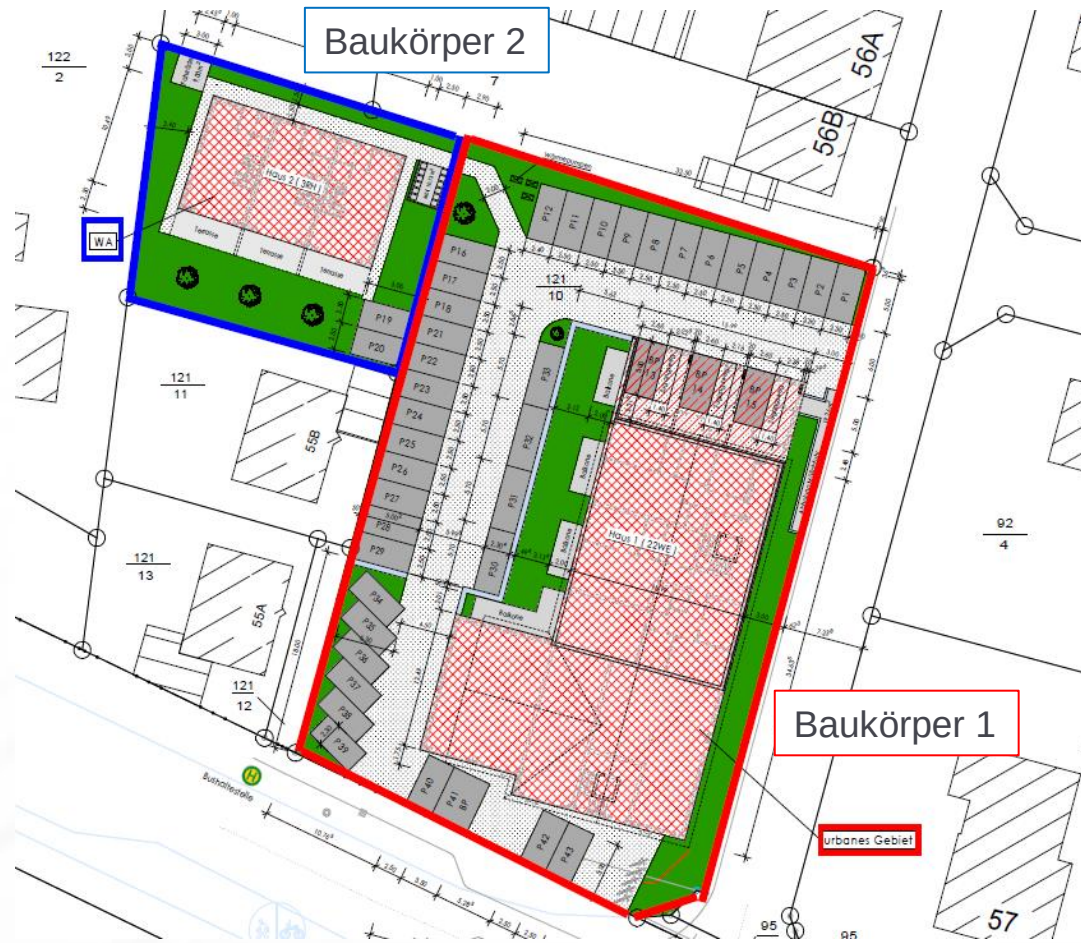


- nicht sanierungsfähige Gebäudesubstanz
- weitgehender Leerstand sowohl, im Wohn- als auch beim Gewerbebereich

Maßgebliche Planungsziele des Projektes

- Städtebauliche Neufassung des Ortszentrums
- Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe analog zum bestehenden B-Plan im Bereich der Heinrich-Schmedt-Straße 63/63a (südwestlich)
- Unterteilung des Flurstück bzgl. der baulichen Nutzung in allgemeines Wohngebiet (WA) und urbanes Gebiet (MU), hierzu neue Festlegung im aktuellen Lageplan
- Schaffung von klimafreundlichem Wohnraum (KfW 40-Standard) Luftwärmepumpe und Photovoltaik-Anlage, Elektromobilität
- Reduzierung der versiegelten Fläche durch versickerungsfähiges Pflaster im Bereich der Parkplätze
- Auflockerung durch Begrünung/Pflanzung von Gehölzen

Lageplan



1. Baukörper

urbanes Gebiet (MU)

Wohn- und Geschäftshaus mit:

- 22 Wohneinheiten
- 3 Gewerbeeinheiten (Gespräche mit bereits ansässigem Bäcker)

2. Baukörper

allgemeines Wohngebiet (WA)

3 Reihenhäuser

Stellplätze und Anbindung an ÖPNV



- 25 Wohneinheiten x 1,5 Stellplätze / Einheit = 38 Stellplätze
- Stellplatzbedarf für die Gewerbeeinheiten: 7 Stellplätze
- mögliche Reduktion der rechnerisch erforderlichen Stellplätze aufgrund der vorhandenen ÖPNV- Anbindung in unmittelbarer Nähe zum Grundstück um 10 %
- geplant 43 Stellplätze

Visualisierung Ansicht Süd-Ost



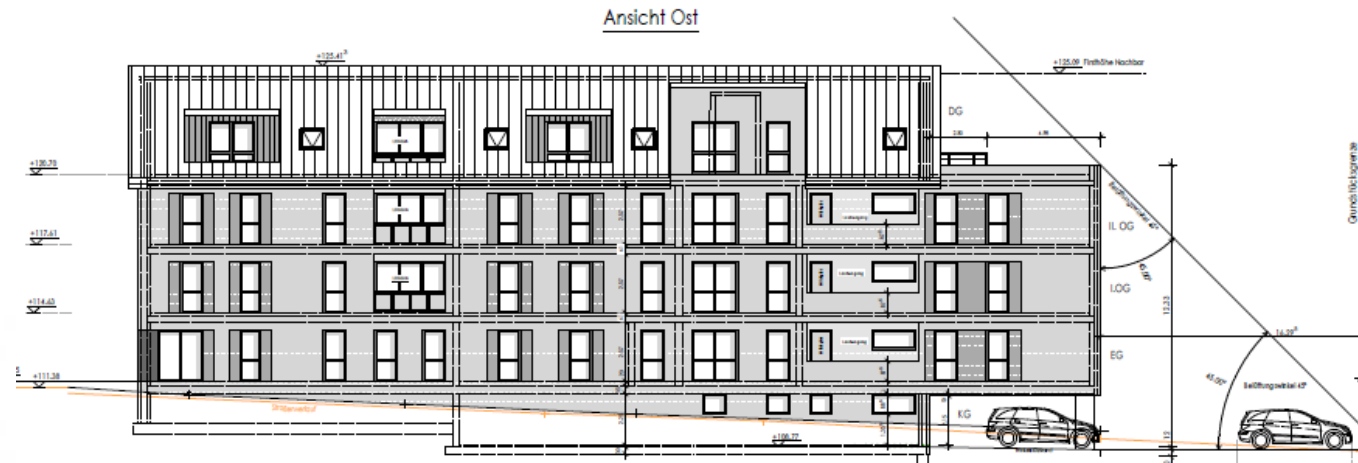
Visualisierung Ansicht Nord-West



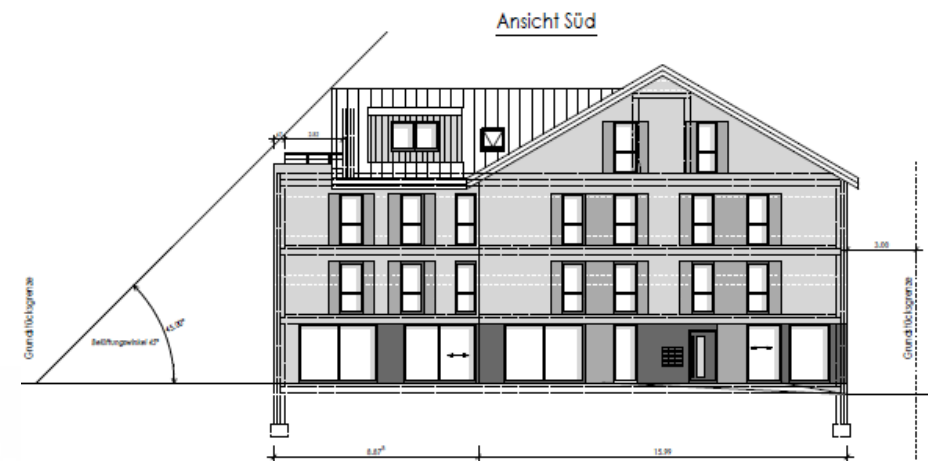
Baukörper 1

- Wohn- und Geschäftshaus
- Wohnungen zwischen 69 und 103 m²
- 3 rollstuhlgerechte Wohnungen, 2 Personenaufzüge
- Gewerbefläche 269 m² verteilt auf 2 oder 3 Einheiten
- Satteldach im Hinblick auf die Nachbarbebauung
- Teilunterkellerung
- Besonderheiten des Höhenprofils

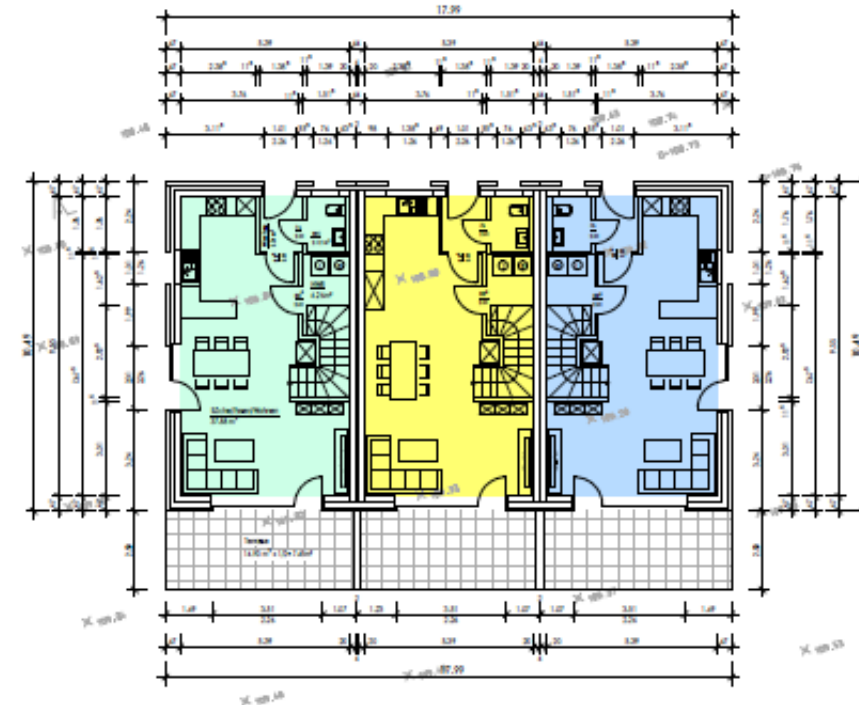
Baukörper 1



- Einhaltung der Belichtungswinkel (45°) durch Abstand zur Nachbarbebauung

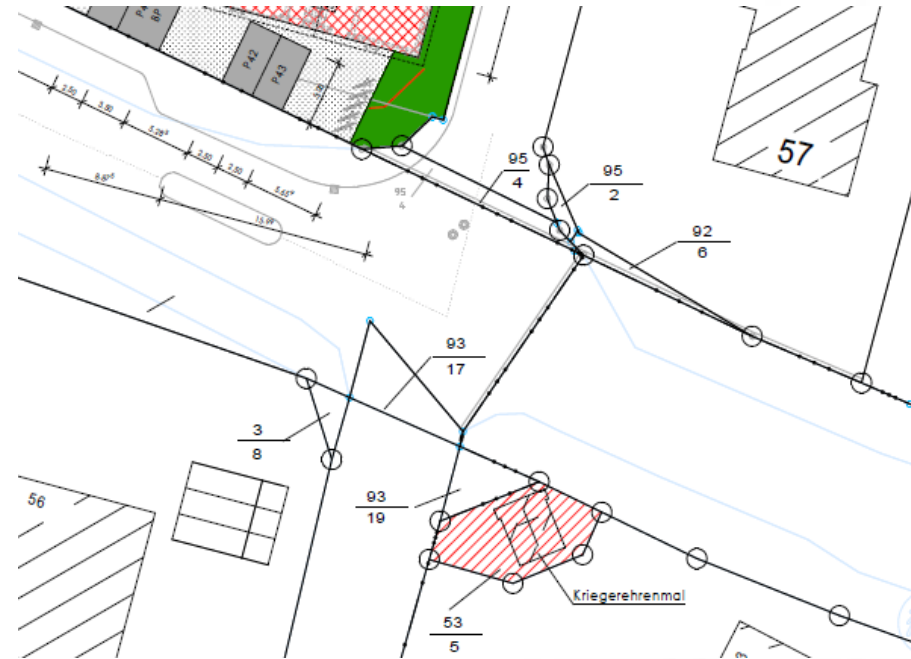


Baukörper 2



- 3 Reihenhäuser
- Wohnfläche je Haus ca. 102 m²
- fließender Übergang zum nordwestlichen Wohngebiet

Denkmal Wellendorfer Straße



- mögliche Veräußerung an die Stadt Georgsmarienhütte

Fragen?

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!