

Stadt Telgte – Stadtteil Vadrup

7. Änderung des Bebauungsplanes „Holtmann“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Ortskern von Vadrup sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine ergänzende Wohnbebauung südlich angrenzend an „Piesers Gasthaus“ geschaffen werden.

Die gastronomische Nutzung an der Grevener Straße wird erhalten und im Bebauungsplan entsprechend gesichert. Südlich daran angrenzend sollen drei neue Wohngebäude (Mehrfamilienhäuser) in zweigeschossiger Bauweise mit Satteldach entstehen. Die beabsichtigte Planung soll die angrenzenden Wohnnutzungen ergänzen und dient der Schaffung neuen und barrierefreien Wohnraums integriert in die städtebauliche Bestandssituation.

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans ist entsprechend der beabsichtigten Planung in folgenden Bereichen erforderlich:

- Art der baulichen Nutzung im Süden des Plangebietes (von „MI“ in „WA“),
- Baugrenzen,
- Grundflächenzahl im Süden des Plangebietes (von 0,6 auf 0,4),
- max. Geschossigkeit im Süden des Plangebietes (von I auf II),
- max. Trauf- und Firsthöhen,
- Anpassung der Gestaltungsfestsetzungen (um das Einfügen in das städtebauliche Umfeld sicher zu stellen).

Der Erhalt (und die Festsetzung) des vorhandenen Baumbestandes wird im Verfahren geprüft. Auf Grund der Nähe zur nördlich verlaufenden Grevener Straße ist zudem die Erstellung eines Immissionsgutachtens erforderlich.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Telgte stellt derzeit für den Großteil des Plangebietes eine „Gemischte Baufläche“ dar. Im Rahmen der erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB eine Änderung dieser Darstellungen entsprechend der Planungskonzeption in „Wohnbaufläche“.