

Vorhabenbeschreibung „Dorfladen Vadrup“

Im Ortskern von Vadrup sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau eines Einzelhandels mit ergänzender Wohnnutzung südlich angrenzend an die Grevener Straße auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten geschaffen werden.

Es soll ein zweigeschossiges, zur Straßenseite giebelständiges Gebäude mit Satteldächern entstehen, dass sich in seiner Architektur an die ortstypische Bebauung angleicht. Durch eine Zweiteilung des Baukörpers / der Dachform wird die Gebäudekubatur „aufgelockert“ und gegliedert.

Im Erdgeschoss soll neben einem Einzelhandel mit ca. 350-400 m² Grundfläche eine Bäckerei bzw. ein Café (ca. 60m²) entstehen. Für das 1. Obergeschoss sowie das Dachgeschoss sind ca. 8 - 10 Wohnungen vorgesehen. Die Wohnungen sollen größtenteils barrierefrei erstellt werden und über ein Treppenhaus mit Aufzug erschlossen werden.

Auf dem Grundstück sind insgesamt 27 PKW-Stellplätze vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Zufahrt von der Grevener Straße.

Westlich angrenzend soll ergänzend ein weiteres Wohnhaus errichtet werden.

Die beabsichtigte Planung soll die Nahversorgung in Vadrup dauerhaft sichern und die angrenzenden Wohnnutzungen ergänzen.

Als planungsrechtliche Grundlage für dieses Vorhaben ist die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich: Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Im Rahmen der 91. Änderung soll die Fläche in „Mischbaufläche“ geändert werden (Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB).

Im aufzustellenden Bebauungsplan sollen entsprechend der geplanten Nutzung ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,6 (gem. Obergrenze des § 17 BauNVO) sowie überbaubare Flächen entsprechend der konkreten Planung festgesetzt werden. Zudem soll die Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse begrenzt werden.

Als gestalterische Festsetzung sollen Satteldächer (max. Traufhöhe 7,0 m) mit einer Dachneigung von 35-45° entsprechend der umgebenden Bestandsbebauung gesichert werden.

Zu den Themen Immissionen (Schall, Geruch) und Verkehr werden Gutachten bzw. gutachterliche Stellungnahmen eingeholt.

Aufgestellt durch:

Jannik Düllmann M.A. Architekt
DÜLLMANN ARCHITEKTUR
Soester Straße 23
48155 Münster

Fon + 49 (0)251 39579740
Web www.duellmann-architektur.de
Mail mail@duellmann-architektur.de



Dorfladen Vadrup

Eckdaten des Projektes:

- Gebäude mit zwei Satteldächern
- Stellplätze im Osten
- GRZ ca. 0,4 (ohne Stellplätze)
- 2 Vollgeschosse
- Dorfladen ca. 350-400mm²
- Dorcafé / Bäckerei ca. 60m²
- ca. 8-10 Wohnungen

Bebauungsplan:

- Mischgebiet
- 2 Vollgeschosse
- GRZ 0,6
- Dachform Satteldach 35-45°
- Untergeordnete Dachflächen als Flachdächer zulässig
- Traufhöhe max. 7,00m ü. OK Straße

Projekt

Dorfladen-Vadrup
Einzelhandelsfläche und Mietwohnraum in Vadrup

Projektadresse	Bauherren
Flurstücke 547 / 548 Grevener Str. 48291 Telgte	Christian Beuing Bernd Hugenroth Henner Riesenbeck

Objektplanung

DÜLLMANN ARCHITEKTUR
Soester Straße 23
48155 Münster
Inhaber:
Jannik Düllmann M.A. Architekt
Tel: 0251-39579740
Email: mail@duellmann-architektur.de
Web: www.duellmann-architektur.de

Planinhalt

Lageplan

Maßstab	Status	Planungsphase
1:250	Vorabzug	Vorentwurf
Plannummer	Planformat	Plandatum
01	DIN A3	11.08.2021