

Stadt Telgte

Bebauungsplan "Vadrup-Nord"

Begründung - Kurzfassung

1. Planungsanlaß und Planungsziel

Das Erfordernis zur Bebauungsplanaufstellung ergibt sich aus der Zielsetzung, für die Nutzung am nördlichen Rand der Ortslage Vadrup planungsrechtliche Grundlagen zur Bestandssicherung der vorhandenen Strukturen zu schaffen.

Im Planbereich liegen 5 Wohnhäuser (ein- und zweigeschossige Eigenheime) und ein Speditionsunternehmen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Telgte stellt in seiner 7. Änderung für den Planbereich gemischte Baufläche dar.

2. Zielsetzungen im Bebauungsplan

2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellung in der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Bebauungsplan Mischgebiet festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der bestehenden Nutzung und trägt der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungsstruktur Rechnung.

Als Bauangebot kann der Speditionsbetrieb die Erweiterung mit einer betriebsnotwendigen Fahrzeughalle vornehmen.

Auf der östlichen Seite der Erschließungsstraße bietet sich auf der Parzelle 41 die Möglichkeit einer Baulückenschließung zwischen zwei bestehenden Wohnhäusern.

2.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die Baukörperhöhe ist am nördlichen Ortsrand eingeschossig festgesetzt. Im südlichen Plangebiet wird die bereits zweigeschossige vorhandene Bebauung gesichert. Die festgesetzte Dachneigung bis 48° erlaubt die Nutzung eines jeweils ausbaufähigen Dachraumes bis zu 75 %.

Die Grund- und Geschößflächenzahlen werden mit 0.3/0.4 im südwestlichen Planbereich und 0.2/0.3 im nördlichen und östlichen Planbereich festgesetzt. Diese gegenüber den höchstzulässigen Werten der BauNVO reduzierten Grund- und Geschößflächenzahlen entsprechen der derzeitigen Dorfrandstruktur und sollen diese auch planungsrechtlich sichern.

Die angebotenen überbaubaren Flächen sind ebenfalls entsprechend diesem Ziel reduziert festgesetzt.

Als Bauweise ist offene Bauweise vorgesehen.

Die Einschränkung, daß gemäß § 9 (1) 6 BauGB nur Wohnhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind, soll eine dem dörflichen Ortsrand nicht entsprechende Verdichtung vermeiden.

2.3 Ortsbild und Belange des Denkmalschutzes

Die im Bebauungsplan angestrebte Sicherung der vorhandenen Nutzungsstruktur ohne bauliche Verdichtung bietet somit allerdings hinsichtlich der Bausubstanz auch keine durchgreifende Möglichkeit der dorfbildgemäßen Veränderung. Lediglich die Sicherung der Steildachlandschaft erfolgt durch Festsetzung der Dachneigung gemäß § 81 BauONW im Bebauungsplan. Auf die Verbesserung des Ortsbildes durch Grüngestaltung wird im Pkt. 2.4 hingewiesen.

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

Im Falle von möglichen archäologischen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

2.4 Grünflächen und Grüngestaltung

Der vorhandene Baumbestand im nördlichen Planbereich (Eichen auf dem Gelände der Spedition) und im südlichen Eingangsbereich am Brinker Damm wird als "zu erhalten" festgesetzt. Eine einseitige Baumreihe entlang der Erschließungsstraße soll diese vorhandene Baumsubstanz optisch verbinden und ergänzen.

Die Ortsrandlage macht die Festsetzung zur Anpflanzung standortgerechter Gehölze erforderlich. Vorgesehen ist eine wallheckenartige Bepflanzung am Ortsrand (zur K 46) sowie am Nord- und Westrand des Plangebietes, um die landschaftliche Einbindung zu gewährleisten.

Ein Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB wird beschlossen. Danach soll die Bepflanzung spätestens zwei Jahre nach Satzungsbeschluß bzw. für derzeit unbebaute Grundstücke zwei Jahre nach Baubeginn durchgeführt werden.

2.5 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine vorhandene Wegeparzelle vom Brinker Damm (K 46) aus, die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird. Die zur Verfügung stehende Fläche im Einmündungsbereich zum Brinker Damm ermöglicht hier eine dorfgemäße Gestaltung mit Grünflächen und Baumstandorten.

Die Gestaltung, u.a. die Sicherung der Zufahrten zu den Häusern 3, 3a und 3b, bleibt der Ausbauplanung vorbehalten.

Auf die begleitende Baumpflanzung der Erschließungsstraße nach Norden (auf privater Fläche) wurde bereits hingewiesen.

3. Fragen der Durchführung sonstige Auswirkungen der Planung

3.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird von den zuständigen Versorgungsträgern sichergestellt.

Die Stromversorgung erfolgt durch die VEW.

Ein vorhandener Trafo ist im Bebauungsplan als Ver- und Entsorgungsfläche festgesetzt.

Die Wasser- und Gasversorgung wird durch die Stadtwerke Telgte sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt lt. Abwasserbeseitigungskonzept über eine Druckrohrleitung zur Kläranlage Westbevern.

Zur Oberflächenbeseitigung ist auszuführen, daß die Errichtung eines Regenüberlaufbeckens und eines Nachklärbeckens auf der Kläranlage Westbevern an die der Ortsteil Vadrup durch Druckrohrleitung angeschlossen ist, in absehbarer Zeit errichtet werden soll.

3.2 Immissionsschutz

Weder von der K 46 noch von der Größenordnung des Speditionsbetriebes sind Immissionen zu erwarten, die die zulässigen Werte im Mischgebiet übersteigen.

3.3 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

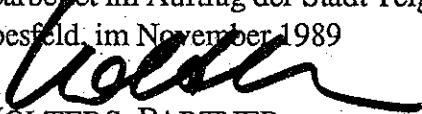
3.4 Sonstige Auswirkungen der Planung und Belange von Betroffenen

Negative Auswirkungen der Planung sind nicht erkennbar, da das Ziel des Bebauungsplanes die Bestandssicherung der derzeitigen Nutzungsstruktur beinhaltet.

Die Festsetzungen zur Grüngestaltung sollen das derzeit nicht optimal dörfliche Bild verbessern.

Zusätzlich nennenswerte Flächenversiegelung ist durch die Planfestsetzungen nicht gegeben.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Telgte
Coesfeld, im November 1989



WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner SRL
Daruper Straße 15 · 4420 Coesfeld