



Dieser Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

---

### **Sachverhalt:**

Die im Ortskern von Osterwick im Eckbereich der Straße „Brink“ und der „Hauptstraße“ gelegenen Grundstücke Gemarkung Osterwick, Flur 15, Flurstücke Nr. 435 und 436 sollen neu bebaut werden. Dieser Grundstücksbereich, der in **Anlage I** schraffiert dargestellt ist, wurde ursprünglich durch eine Tankstelle mit Kfz-Betrieb und anschließend durch verschiedenen Einzelhandel genutzt. Nach Aufgabe der Nutzungen stehen die Gebäude nun seit einigen Jahren leer.

Der neue Grundstückseigentümer beabsichtigt, die gesamte vorhandene alte Bausubstanz abzurechen und ein neues Wohn- und Geschäftshaus zu errichten. Geplant ist ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem darüber liegenden Staffelgeschoss mit einem leicht geneigten Flachdach.

Neben einer Eisdiele mit Außensitzfläche und einer gewerblichen Fläche für einen Dienstleister im Erdgeschoss sind insgesamt 14 Wohnungen geplant, davon 4 im Erdgeschoss, 6 im 1. Obergeschoss und 4 im Staffelgeschoss (2. OG). Die geplanten Wohnungen sollen möglichst als Eigentumswohnungen vermarktet werden.

Das geplante Gebäude gliedert sich in zwei mit einander verbundene Gebäudeteile (Haus 1 und Haus 2), von denen eines an der Hauptstraße und eines an der Straße Brink entstehen soll. Beide Gebäude erhalten einen Aufzug.

Die Anordnung der Gebäude auf dem Eckgrundstück ist so geplant, dass sie sich an die vorhandene geschlossene Bebauung der Hauptstraße und der Straße Brink anpassen. Diese Planung wurde bereits im Vorfeld mit dem Bauordnungsamt des Kreises Coesfeld abgestimmt.

Die Außenwandflächen des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses sollen verklindert werden, das Staffelgeschoss und die Loggien sollen zur Auflockerung einen Putz erhalten.

Die entsprechenden Baupläne sind der Sitzungsvorlage als **Anlage II** beigefügt.

Auf dem Grundstück sind insgesamt 23 Stellplätze vorgesehen. Diese Anzahl ist auch bei der vorgesehenen gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss ausreichend.

Die Erschließung dieser Stellplätze erfolgt über eine ausschließliche Zufahrt von der Hauptstraße und über eine Zu- und Abfahrt von der Straße Brink, jeweils an der Grundstücksgrenze zur benachbarten Bebauung. Da die Hauptstraße eine Landstraße (L 571) ist, wurde der Landesbetrieb Straßen NRW bereits beteiligt. Dieser hat der ausschließlichen Zufahrt von der Hauptstraße zugestimmt.

Für die Realisierung des geplanten Bauvorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist jedoch nicht nur für einzelnes Grundstück möglich, sondern nur für einen größeren Bereich. Deshalb wurden die weiteren Grundstücke bis zur Stichstraße „Brink“ und bis zur Hauptstraße 12 in das Plangebiet einbezogen.

Aufgrund der Notwendigkeit, das Plangebiet zu erweitern, beteiligt sich die Gemeinde Rosendahl den Planungskosten in Höhe von 50 %, max. bis 3.000 €. Die übrigen Kosten werden vom Investor getragen.

Da der Änderungsbereich kleiner als 20.000 qm ist, ist das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) hier anwendbar.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) genannten Schutzgüter.

Daher wird zur Aufstellung des Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt und die Planunterlagen werden für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Vom Büro Wolters Partner wurde der der Sitzungsvorlage als **Anlage III** beigefügte Planentwurf des Bebauungsplanes „Hauptstraße/Brink“ im Ortsteil Osterwick mit dem Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht erstellt. Dieser wird von Herrn Lang in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

Zur Einleitung des Verfahrens ist nunmehr der Aufstellungsbeschluss gemäß § 13a BauGB zu fassen und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Im Auftrage:

Brodkorb  
Stellv. Fachbereichsleiterin

Niehues  
Bürgermeister

**Anlage(n):**

Anlage I: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Anlage II: Planunterlagen für Wohn- und Geschäftshaus

Anlage III: Planentwurf, bestehend aus Planzeichnungen und Begründung einschließlich Umweltbericht