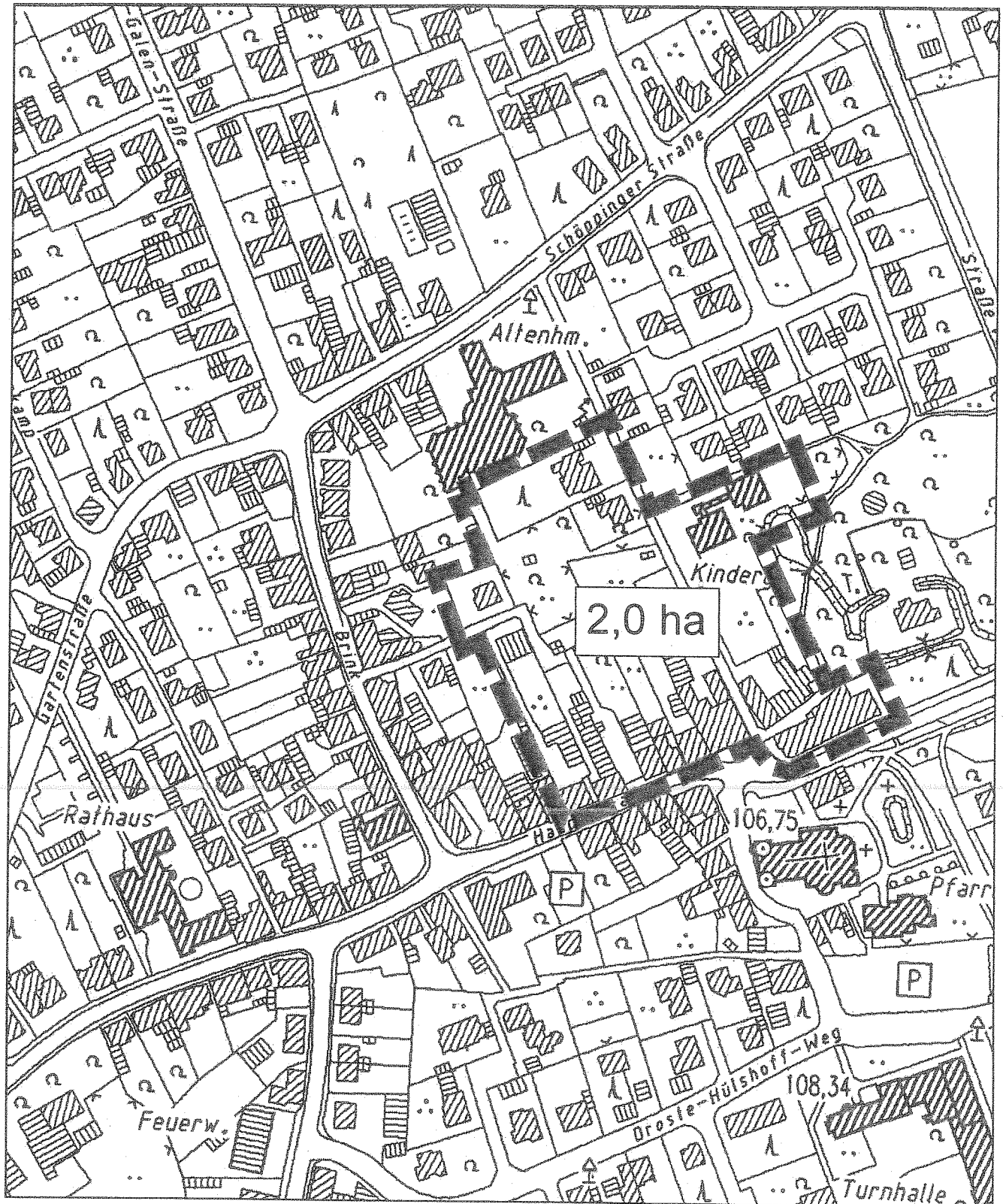



Gemeinde Rosendahl

Bebauungsplan "Hauptstraße/Brink/Lengers Kämpchen"

Übersichtsplan

Maßstab

1 : 2.500

Datum

27.02.2015

Bearbeiter

KW

WOLTERS PARTNER

ARCHITEKTEN BDA • STADTPLANER DASL

Daruper Straße 15 • D-48653 Coesfeld

Telefon +49-2541-9408-0 • Telefax 6088

info@wolterspartner.de

Blattgröße

Plan-Nr.

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hauptstraße/ Lengers Kämpchen“ im Ortsteil Osterwick im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Hauptstraße / Lengers Kämpchen“ umfasst mit einer Größe von 2,0 ha den südöstlichen Teilbereich des Baublocks zwischen der „Hauptstraße“ im Süden, der Straße „Brink“ im Westen, der „Schöppinger Straße“ der Straße „Lengers Kämpchen“ im Osten.

Das Plangebiet wird begrenzt

Im Süden durch die „Hauptstraße“,

im Westen durch die östliche Grenze des Bebauungsplanes „Hauptstraße/Brink“ sowie die westliche Grenze der Flurstücke Nr. 566 und 628 teilweise,

im Norden durch die nördliche Grenze der Flurstücke Nr. 314 und 628 teilweise,

im Osten durch die Straße „Lengers Kämpchen“ von der nördlichen Grenze des Flurstückes Nr. 314 bis zur südlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. 529 sowie die östliche Grundstücksgrenze der Flurstücke Nr. 364, 398 und 553 sowie das Flurstück Nr. 554 in einer Parallele von ca. 40 m zur Straße „Lengers Kämpchen“.

1 Derzeitige Situation

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern Osterwicks unmittelbar nördlich der Kirche Ss. Fabian und Sebastian gelegen.

Die Bebauungsstruktur ist im Bereich der Hauptstraße geprägt von einer dichten zweigeschossigen Blockrandbebauung mit großen Gartenflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Die ursprünglich gemischte Nutzungsstruktur entlang der Hauptstraße hat sich in den letzten Jahren immer mehr zu einer wohnbaulichen Nutzung hin entwickelt. Im Blockinnenbereich befinden sich erschlossen vom Brink bzw. Lengers Kämpchen einzelne Wohngebäude in ein- und zweigeschossiger Bauweise sowie der Kindergarten SS Fabian und Sebastian. Den nördlichen Rand des Plangebietes bildet das Seniorenwohnheim Stiftung zu den Heiligen Fabian und Sebastian mit seinen ergänzenden Wohnangeboten entlang der Schöppinger Straße / Brink.

2 Planungsanlass und Planungsziel

In den letzten Jahren hat in Rosendahl, wie auch in anderen Kommunen, ein verstärkter Trend zur Innenentwicklung eingesetzt, der sich

mit verschiedenen Bauvorhaben auch im Bereich der Hauptstraße niederschlägt.

Bereits im Jahre 2005 hatte die Gemeinde Rosendahl im Zusammenhang mit der damaligen Erweiterung des Seniorenheims eine städtebauliche Rahmenplanung für den gesamten Bereich zwischen Schöppinger Straße, Brink, Hauptstraße und Lengers Kämpchen erarbeitet und als sonstige städtebauliche Planung im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen, um die langfristigen städtebaulichen Ziele für die Entwicklung und Ordnung dieses innerörtlichen Quartiers Bereichs festzulegen.

Für das Plangebiet wurde dabei unter Berücksichtigung der zu diesem Zeitpunkt noch vorhandenen Nutzungen entlang der Hauptstraße das Ziel einer behutsamen Nachverdichtung des Blockinnenbereichs formuliert. Durch zusätzliche fußläufige Wegeverbindungen innerhalb des Gebietes sollte dabei insbesondere auch die Vernetzung des Blockinnenbereichs mit dem Ortskern verbessert werden. Vor dem Hintergrund der nur in begrenztem Umfang vorhandenen Erschließungsmöglichkeiten für den motorisierten Verkehr wurde eine maßvolle Bebauung vorgeschlagen, die sich in das vorhandene städtebauliche Bild hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung und Geschossigkeit einfügen sollte.

Mit dem Bebauungsplan „Hauptstraße / Brink“, der sich derzeit in der Realisierung befindet, wurden in diesem Sinne in einem ersten Schritt die planungsrechtlichen Grundlagen für die Umnutzung der ehemals gewerblich genutzten Flächen im Eckbereich Hauptstraße/ Brink geschaffen.

Innerhalb des Plangebietes besteht kein Bebauungsplan, sodass sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den Regelungen des § 34 BauGB für den unbeplanten Innenbereich bemisst. Die Regelungen des § 34 BauGB sind jedoch nicht geeignet, die städtebauliche Ordnung innerhalb des Quartiers insbesondere im Hinblick auf die Steuerung einer behutsamen Nachverdichtung des Blockinnenbereichs zu gewährleisten.

Aus diesem Grunde ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, die Entwicklung des Plangebietes entsprechend den Zielen der o.g. Rahmenplanung vorzubereiten. Entsprechend der heute vorhandenen, durch Wohnen geprägten Nutzungsstruktur soll entlang der Hauptstraße ein „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden. Um den Charakter der Bebauung im Ortskern zu sichern, soll entlang der Hauptstraße eine möglichst geschlossene, zweigeschossige Bebauung gesichert werden.

Im Blockinnenbereich sollen in enger Abstimmung mit den betroffenen Eigentümern, die Möglichkeiten einer behutsamen Nachverdichtung im Sinne der o.g. Rahmenplanung geprüft werden. Der durchgrünte Charakter des Blockinnenbereichs soll dabei möglichst erhalten werden. Bebauungsstrukturen sollen sich in Höhenentwicklung und Dichte der Bebauung an den Rändern des Baublocks zur Hauptstraße unterordnen. Um eine übermäßige Belastung der eng bemessenen Erschließungsflächen zu vermeiden, sollen gewerbliche Nutzungen im Blockinnenbereich ausgeschlossen werden.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Rosendahl
Coesfeld, im März 2015

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld