



## Sachverhalt:

Die Nachfrage nach Baugrundstücken in Rosendahl ist hoch. Um sorgsam mit Flächen umzugehen, ist es sinnvoll, freie Grundstücksflächen im Rahmen von Innenentwicklung und Nachverdichtung zu bebauen.

Aus diesem Grunde hatte die Gemeinde Rosendahl bereits im November 2019, Eigentümer von Grundstücken im Bereich zwischen der „Bachstraße“ und der Straße „Darfelder Markt“ zu einer Bürgerversammlung eingeladen. Hier sollte eine rückwärtige Bebauung in diesem Bereich und somit die Notwendigkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes erörtert werden. Die Bürger zeigten jedoch wenig Interesse an einer Bauleitplanung.

Nunmehr möchten Investoren die Baulücke im Bereich „Darfelder Markt 28 / 30“ durch die Errichtung eines Gebäudes mit mehreren Wohn- und Gewerbeeinheiten schließen. Da das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt, beurteilt der Kreis Coesfeld als Baugenehmigungsbehörde dieses Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Entsprechend der höchstrichterlichen Rechtsprechung zu § 34 BauGB fügt sich ein Bauvorhaben in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung dann ein, wenn sich in der maßgeblichen Umgebungsbebauung ein Referenzobjekt befindet, welches in Bezug auf Höhe, Grundfläche und Geschosswirkung prägend ist. Dieses ist hier nicht der Fall. Nach mehreren Gesprächen zwischen der Gemeindeverwaltung, der Kreisverwaltung und den Investoren, ist zur Realisierung des geplanten Gebäudes nun ein Bebauungsplan aufzustellen. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Umsetzung des Bauvorhabens nicht möglich.

Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Konzeption eines Bebauungsplanes ist es sinnvoll, den gesamten Bereich zwischen „Darfelder Markt“, „Pfarrer-Wiedenbrück-Straße“, „Bachstraße“ und „Höpinger Straße“ zu überplanen.

Da das geplante Gebäude vorprägend für weitere Planungen im Bereich des „Darfelder Markt“ sein wird, wird diese Planung in der Planungs-, Bau- und Umweltausschusssitzung von den Investoren und dem Architekten vorgestellt.

Stimmen der Ausschuss bzw. der Rat der Art und dem Maß der Planung zu, kann der Bebauungsplan weiter erstellt werden.

Der Plan zur Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Östlich des Darfelder Markt“ im Ortsteil Darfeld ist als **Anlage I** beigefügt.

Zur Einleitung des Verfahrens ist der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB auf Grundlage des in **Anlage I** beigefügten Abgrenzungsplan zu fassen.

Der Beschlussvorschlag zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden soll in einer der nächsten Planungs-, Bau- und Umweltausschusssitzung bzw. Ratssitzung eingebracht werden.

Im Auftrage:

Im Auftrage:

Kenntnis genommen:

Schlüter  
Sachbearbeiterin

Brodkorb  
Fachbereichsleiterin

Gottheil  
Bürgermeister

## Anlage(n):

Anlage I: Abgrenzungsplan