WP / WoltersPartner Stadtplaner GmbH

Bebauungsplan „Legdener Straße / Waldweg" im Ortsteil Holtwick

Aufstellungsbeschluss

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB), in der derzeit gültigen Fassung, den Bebauungsplan „Legdener Straße / Waldweg" im Ortsteil Holtwick aufzustellen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt definiert:

- im Norden durch den „Waldweg",
- im Osten durch die „Legdener Straße",
- im Süden durch die rückwärtige Grenze der am „Waldweg" gelegenen Baugrundstücke.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kann aus dem beigefügten Übersichtsplan entnommen werden.

Sachverhalt

Das an der „Legdener Straße" gelegene Plangebiet befindet sich im Übergang vom Ortskern Holtwick zu dem nördlich der Straße „Waldweg" anschließenden Gewerbegebiet „Holtwick Nord" und bildet damit den Abschluss der gemischt genutzten Bereiche entlang der „Legdener Straße".

Die Nutzungs- und Bebauungsstruktur des Plangebietes wird durch Wohngebäude sowie gewerbliche Nutzungen geprägt. Unmittelbar südlich der Straße „Waldweg" befindet sich ein holzverarbeitender Betrieb, daran südlich anschließend, erschlossen von der „Legdener Straße" befindet sich ein Kfz-Handel und Reparaturbetrieb. Dabei unterbricht die Zufahrt zu dem Kfz-Reparaturbetrieb mit dem vorgelagerten Parkplatz die im übrigen straßenbegleitende Wohnbebauung entlang der „Legdener Straße". Die Bebauung südwestlich der Straße „Waldweg" wird durch Wohnbebauung geprägt.

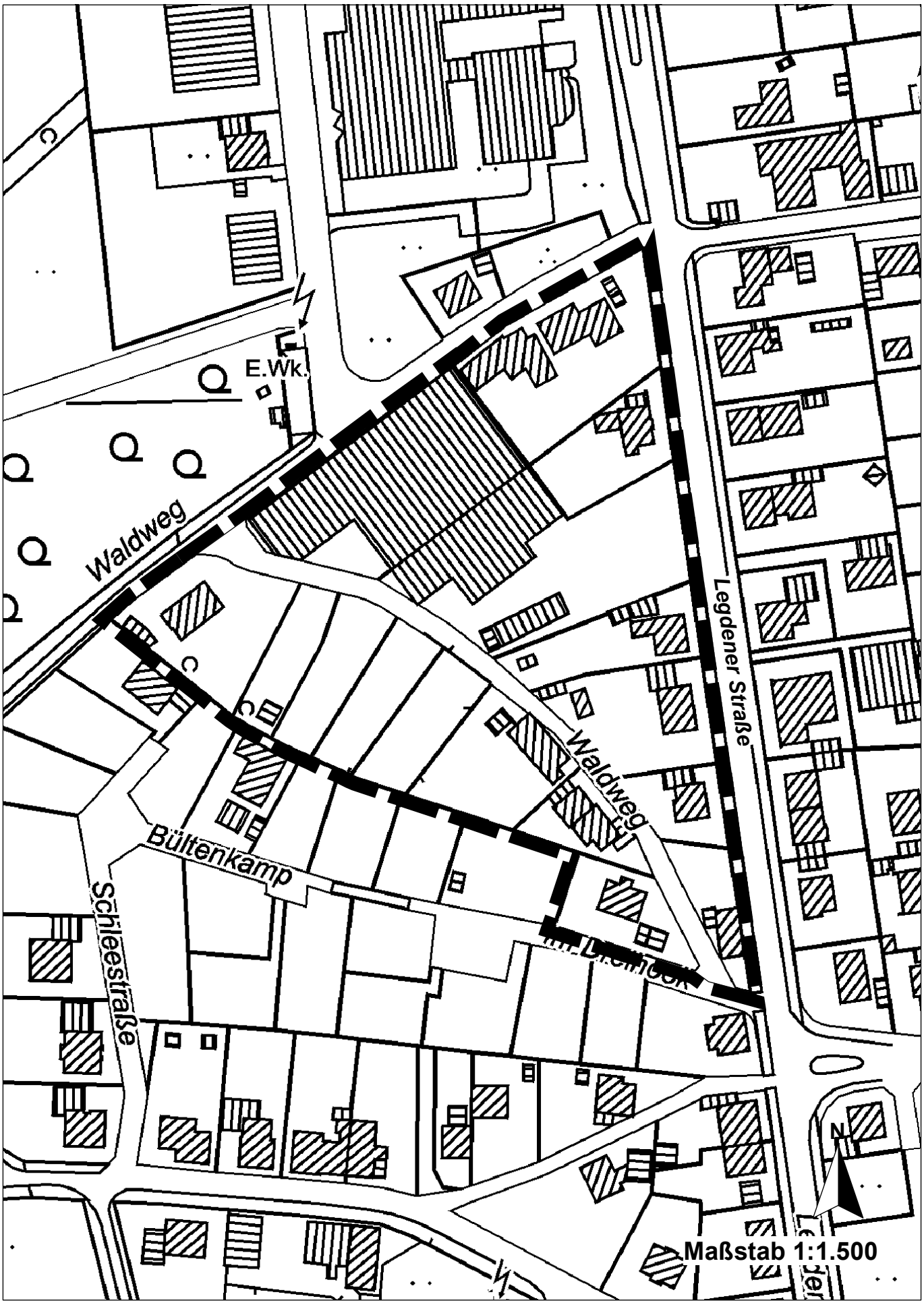
Da für das Plangebiet kein Bebauungsplan besteht, bemisst sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben hier nach den Regelungen des § 34 BauGB.

Das dort normierte Gebot des Einfügens von Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ist grundsätzlich ein pragmatisches Instrument, um eine städtebaulich verträgliche Entwicklung, auch ohne Bebauungsplan zu gewährleisten. Aufgrund der heterogenen Nutzungs- und Bebauungsstruktur im Plangebiet sind die Regelungen des § 34 BauGB jedoch nicht geeignet, die für das Plangebiet aufgrund seiner zentralen Lage an der Ortsdurchfahrt Holtwick angestrebte qualitätvolle städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Insbesondere das direkte Nebeneinander von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen birgt die Gefahr des Entstehens städtebaulicher Konflikte.

Ziel der Gemeinde Rosendahl ist es daher, die Entwicklung der gewerblichen Nutzungen unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes der umgebenden Wohnnutzungen verträglich zu steuern. Gleichzeitig ist es planerisches Ziel der Gemeinde, das Plangebiet als Auftakt in den Ortskern Holtwick auch gestalterisch hochwertig mit einer möglichst durchgängigen straßenbegleitenden Bebauung zu entwickeln. Die Errichtung von großflächigen Werbetafeln widerspricht in diesem Zusammenhang dem Ziel der Entwicklung eines hochwertigen öffentlichen Raumes im Ortskern von Holtwick.

Da auf der Grundlage des § 34 BauGB eine entsprechende planerische Steuerung der künftigen Entwicklung nicht möglich ist, besteht ein Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 1 (3) BauGB.

Um zwischenzeitlich eine mögliche Fehlentwicklung durch eingereichte Bauanträge im Gebiet auszuschließen, sollen parallel mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Rückstellungsgesuche gemäß § 15 BauGB bei Bauvorhaben an den Kreis Coesfeld gestellt werden.

Gemeinde Rosendahl
Bebauungsplan Legdener Straße / Waldweg Ortsteil Holtwick

Übersichtsplan