

Bebauungsplan „Hauptstraße / Fabianus-Kirchplatz“ im Ortsteil Osterwick

Aufstellungsbeschluss

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB), in der derzeit gültigen Fassung, den Bebauungsplan „Hauptstraße / Fabianus-Kirchplatz“ im Ortsteil Osterwick aufzustellen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt definiert:

- im Norden durch die „Hauptstraße“,
- im Osten durch die Straße „Fabianus-Kirchplatz“,
- im Süden durch den „Droste-Hülshoff-Weg“ sowie
- im Westen durch die Straße „Elsen“

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

Sachverhalt

Das südlich der „Hauptstraße“ gelegene Plangebiet umfasst einen zentralen Bereich im Ortskern Osterwick unmittelbar westlich des Fabianus-Kirchplatzes. Es grenzt damit unmittelbar an den unter städtebaulichen und denkmalpflegerischen Gesichtspunkten bedeutenden Fabianus-Kirchplatz mit der denkmalgeschützten Kirche Ss. Fabian und Sebastian.

Die Bebauungsstruktur im Plangebiet wird entlang der „Hauptstraße“ durch Wohn- und Geschäftsgebäude gebildet. Die ursprünglich geschlossene Bebauungsstruktur entlang der „Hauptstraße“ wird durch einzelne Baulücken unterbrochen, die überwiegend als Stellplatzflächen genutzt werden.

Im Übrigen wird das Plangebiet weitestgehend durch Wohnbebauung geprägt. Dabei finden sich insbesondere im Blockinnenbereich an der Straße „An der Vikarie“ einzelne derzeit noch ungenutzte Grundstücke.

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

Aufgrund der besonderen Bedeutung des Plangebietes im Ortskern Osterwick sind die Regelungen des § 34 BauGB jedoch nicht geeignet, die für das Plangebiet angestrebte qualitätvolle städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Das Plangebiet bietet darüber hinaus ein Potenzial für die Nachverdichtung auf den bisher noch unbebauten Grundstücken. Damit bietet sich die Möglichkeit, den Flächenverbrauch im Außenbereich zu reduzieren und gleichzeitig zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Ziel der Gemeinde Rosendahl ist es daher, die Nachverdichtung des Plangebietes im Sinne der Innenentwicklung städtebaulich verträglich zu steuern. Gleichzeitig ist es planerisches Ziel der Gemeinde, das Plangebiet als zentralen Bereich im Ortskern Osterwick auch gestalterisch hochwertig mit einer möglichst durchgängigen straßenbegleitenden Bebauung zu entwickeln. Die Errichtung von großflächigen Werbetafeln entlang der Hauptstraße widerspricht in diesem Zusammenhang dem Ziel der Entwicklung eines hochwertigen öffentlichen Raumes im Ortskern von Osterwick, insbesondere im Nahbereich der Kirche Ss. Fabian und Sebastian.

Da auf der Grundlage des § 34 BauGB eine entsprechende planerische Steuerung der künftigen Entwicklung nicht möglich ist, besteht ein Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 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 Hauptstraße / Fabianus-Kirchplatz Ortsteil Osterwick

Übersichtsplan

