

Sachverhalt:

Das ca. 3,0 ha große Plangebiet befindet sich im Ortskern Osterwicks und wird begrenzt durch die „Hauptstraße“ im Norden, die Straße „Fabianus-Kirchplatz“ im Osten, den „Droste-Hülshoff-Weg“ im Süden sowie die Straße „Elsen“ im Westen.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes (**Anlage I**) festgesetzt.

Das südlich der Hauptstraße gelegene Plangebiet bildet einen Teil des historischen Ortskerns von Osterwick. Die Bebauung war über Jahrzehnte geprägt durch eine Mischung aus Wohnnutzungen, gewerblichen Nutzungen, Einzelhandel und Gastronomie. Durch die Veränderungen in Landwirtschaft, Gewerbe und Handel unterliegt auch das Plangebiet einem andauernden Wandel in seiner Nutzungsstruktur hin zu einer zunehmend durch Wohnnutzung geprägten Struktur.

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan, sodass die planungsrechtliche Zulässigkeit baulicher Anlagen nach § 34 BauGB zu bewerten ist. Dies führt im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren immer wieder zu Unsicherheiten hinsichtlich der Zulässigkeit konkreter Ansiedlungsvorhaben.

Im Sinne der Erhaltung historisch gewachsener städtebaulicher Strukturen und einer Revitalisierung des Ortskerns beabsichtigt die Gemeinde Rosendahl nunmehr, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige städtebauliche Entwicklung zu definieren und eindeutige Regelungen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben zu definieren. Dabei soll sowohl eine weitere Stärkung der Wohnnutzung im Ortskern ermöglicht als auch die Grundlage für die Ansiedlung von neuen für den Ortskern verträglichen Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen geschaffen werden. Zur Stärkung des Ortsbilds im Bereich des Ortskernes sollen in diesem Zusammenhang auch Regelungen zur verträglichen Steuerung von Werbeanlagen in diesem historisch und für die Identität des Ortsteiles wichtigen Bereich aufgenommen werden.

In seiner Sitzung am 30.03.2022 hat der Rat der Gemeinde Rosendahl den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hauptstraße / Fabianus-Kirchplatz“ im Ortsteil Osterwick gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Es soll nun die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Dies erfolgt in der Weise, dass der Planentwurf mit Begründung (**Anlage I**) öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Planung unterrichtet werden. Sie werden angeschrieben und zur Äußerung aufgefordert. In diesem Zusammenhang wird auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Auslegung des Planentwurfs mit Begründung, im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, ist öffentlich bekannt zu machen.

Im Auftrage:

Im Auftrage:

Kenntnis genommen:

Vilain
Sachbearbeiterin

Wiesmann
Fachbereichsleiter

Gottheil
Bürgermeister

Anlage(n):

Anlage I - Bebauungsplanentwurf mit Begründung