

**Bebauungsplan Nr. 47
„Kaseinwerk“ 4. Änderung
55. Änderung des
Flächennutzungsplanes**

Erläuterung

Gemeinde Ostbevern

Inhaltsverzeichnis

1 Änderungsanlass und Änderungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 47 „Kaseinwerk“ wurde ursprünglich im Jahre 2006 aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachnutzung des ehemaligen Kaseinwerkes zu schaffen. Basierend auf dem Tourismuskonzept „Beverland“, welches die Entwicklung von vielfältigen touristischen Aktivitäten mit Bezug zum ländlichen Raum vorsah, wurde das ehemalige Kaseinwerk zu einem Landhotel umgenutzt.

In den nachfolgenden Jahren wurde das Nutzungskonzept weiterentwickelt. In der Folge dieser Entwicklungen wurden in den vergangenen Jahren verschiedene Änderungen des Bebauungsplanes durchgeführt (1.-3. Änderung).

Das Landhotel „Beverland“ ist heute mit rund 60.000 Gästen pro Jahr einer der größten Anbieter für Gruppenreisen, Hochzeiten und Firmenevents im Münsterland.

Durch die Corona Pandemie haben sich verschiedene neue Anforderungen für den Betrieb des Landhotels ergeben. So ist die Nachfrage nach Mehrbettzimmern deutlich gesunken, wodurch der Bedarf an Hotelzimmern insgesamt gestiegen ist. Die Zahl der Veranstaltungen hat sich insbesondere in Bezug auf Hochzeiten erhöht, wobei die durchschnittliche Größe der einzelnen Hochzeitsveranstaltung zurückgegangen ist. In der Summe steigt dadurch für den Betreiber jedoch der Platzbedarf für Veranstaltungsräumlichkeiten. Auch die Saisonalität des Hotelbetriebs unterliegt seit Corona einer Wandlung, da sich der Schwerpunkt des Betriebs deutlich in den Sommer verschoben hat, sodass in dieser Zeit größere Kapazitäten nachgefragt werden. Zu diesen Veränderungen gehört auch eine geachsene Nachfrage nach Stellplätzen für Wohnmobile im Umfeld des Landhotels.

Aufgrund dieser veränderten Anforderungen werden verschiedene Anpassungen des baulichen Konzeptes notwendig, die zu ihrer planungsrechtlichen Sicherung der Änderung des Bebauungsplanes bedürfen. Zudem wird aufgrund der Ausweisung des Sondergebietes für die Nutzung der Wohnmobilstellplätze (siehe Änderungspunkt 5) die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

2 Änderungspunkte

Die nachfolgend erläuterten Änderungspunkte sind in der Planzeichnung mit der jeweiligen Ziffer gekennzeichnet

- *Änderungspunkt 1*

Im Bereich des bisher mit SO* gekennzeichneten Baufeldes ist zur Erweiterung der baulichen Kapazitäten des Landhotels eine Erhö-

hung der zulässigen Geschossigkeit auf maximal drei Vollgeschosse und eine Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe auf max. 15,0 m vorgesehen. Zudem wird in diesem Bereich eine Anpassung der überbaubaren Flächen erforderlich.

- *Änderungspunkt 2*

Innerhalb der im Osten des Landhotels festgesetzten „Privaten Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Aktionsfläche für Teamtraining und Freizeit“ ist ergänzend zu den bisher festgesetzten überbaubaren Flächen aufgrund der veränderten Anforderungen im Bereich der Durchführung von Hochzeitsveranstaltungen die Festsetzung einer weiteren überbaubaren Fläche für die Aufstellung eines stationären Zeltes für Trauungen mit einer maximalen Höhe von 5,0 m vorgesehen.

- *Änderungspunkt 3*

Innerhalb der oben beschriebenen „Privaten Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Aktionsfläche für Teamtraining und Freizeit“ ist eine Anpassung der überbaubaren Fläche für die zweckgebundene bauliche Anlage „Remise mit Aufenthalt, Sanitäranlage, Lager“ erforderlich, da der derzeitige bauliche Bestand geringfügig von der festgesetzten überbaubaren Fläche abweicht.

Eine geringfügige Anpassung der überbaubaren Flächen wird zudem im Eingangsbereich des Hauptgebäudes erforderlich.

- *Änderungspunkte 4 und 5*

Um den Bedarf nach Wohnmobilstellplätzen im Nahbereich des Landhotels Rechnung zu tragen, wird im südlichen Teil der bisher festgesetzten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „private Stellplatzanlage“ ein „Sondergebiet, das der Erholung dient“ gem. § 10 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind zulässig:

- Wohnmobilstellplätze
- Nebenanlagen zur Versorgung der Stellplätze mit Wasser und Strom sowie Sanitäranlagen

Zur Errichtung eines Sanitärgebäudes wird im Norden dieser Fläche eine überbaubare Fläche mit einer maximalen Höhe von 3,00 m festgesetzt.

Insgesamt können hier ca. 5-6 Wohnmobile Platz finden.

Die Grundflächenzahl wird für das Sondergebiet mit 0,2 festgesetzt, wobei eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Stellplätze im Sinne der geplanten Nutzung bis 1,0 zulässig ist.

Aufgrund der Ausweisung des Sondergebietes wird zudem die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

3 Sonstige Belange

Bei der vorliegenden Änderung werden bereits baulich vorbelastete Flächen in Anspruch genommen. Eine Änderung der Erschließungssituation ist mit der Planung nicht verbunden.

Fragen der Entwässerung sind durch die vorliegende Planänderung nicht betroffen.

Im Rahmen der weiteren Planung ist der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft zu ermitteln und geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu benennen.

Eine mögliche Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange ist durch eine Aktualisierung der aus den vorherigen Bauleitplanverfahren vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung zu ermitteln.

Im Rahmen einer Aktualisierung des Immissionsgutachtens sind die Auswirkungen der gewerblichen Nutzung sowie die Auswirkungen des Verkehrslärms auf das aktualisierte Plankonzept zu ermitteln. Soweit erforderlich sind entsprechende Schallschutzfestsetzungen zu benennen.

Bearbeitet im Auftrag
der Gemeinde Ostbevern
Coesfeld im Januar 2026

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld