

**Teilaufhebung  
Bebauungsplan Nr. 33  
„Gewerbegebiet Nord“**

**Begründung**

---

Verfahren gem. §§ 3(1) und 4 (1) BauGB

Gemeinde Ostbevern

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>	<b>3</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.3	Planverfahren	4	
1.4	Derzeitige Situation	4	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
1.6	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
<b>2</b>	<b>Künftige planungsrechtliche Situation</b>	<b>4</b>	
<b>3</b>	<b>Erschließung</b>	<b>4</b>	
<b>4</b>	<b>Natur und Landschaft / Freiraum</b>	<b>5</b>	
4.1	Eingriffsregelung	5	
4.2	NATURA 2000	5	
4.3	Artenschutz	5	
<b>5</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>5</b>	
5.1	Ver- und Entsorgung	5	
5.2	Immissionsschutz	5	
5.3	Denkmalschutz	6	
<b>6</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>6</b>	

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich**

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Ostbevern hat in seiner Sitzung am 06.04.2017 den Beschluss zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Gewerbegebiet Nord“ für einen Bereich im Norden der Ortslage Ostbevern zwischen der Wischhausstraße im Süden und dem Breddewiesenbach im Norden gefasst.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

### **1.2 Planungsanlass und Planungsziel**

Der Bebauungsplan Nr. 33 „Gewerbegebiet Nord“ wurde im Jahre 2000 rechtskräftig und sicherte die Flächen nördlich der Wischhausstraße und südlich des Breddewiesenbachs für eine wohnbauliche Entwicklung. Dabei wurden die überbaubaren Flächen entsprechend der Bestandbebauung auf die südlichen Teilflächen entlang der Wischhausstraße begrenzt. Eine Bautätigkeit wurde bisher nicht aufgenommen.

Mit dem „Strukturkonzept Wischhausstraße“ hat die Gemeinde Ostbevern die Leitlinien der planerischen Entwicklung für den gesamten Bereich zwischen dem Breddewiesenbach im Norden und dem heutigen Siedlungsrand im Süden festgelegt, indem für die Bereiche nördlich der Wischhausstraße eine deutlich intensiviere Bebauung mit Anlage eines ergänzenden Erschießungsrings vorgesehen ist. Auf Basis dieses Konzeptes erfolgt derzeit die Aufstellung des Bebauungsplanes Bebauungsplan Nr. 54.2 „Wischhausstraße II. BA“.

Im Sinne einer übergreifenden Planung wurden die Flächen zwischen Wischhausstraße und Breddewiesenbach in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54.2 aufgenommen. Der Bebauungsplan Nr. 33 „Gewerbegebiet Nord“ wird damit für den durch den Bebauungsplan Nr. 54.2 „Wischhausstraße II. BA“ überlagerten Teilbereich mit dessen Rechtskraft funktionslos.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Gemeinde Ostbevern, den Bebauungsplan Nr. 33 „Gewerbegebiet Nord“ für den o.g. Teilbereich parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54.2 aufzuheben.

Die Zulässigkeit künftiger Bauvorhaben richtet sich somit nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54.2 „Wischhausstraße II. BA“.

### 1.3 Planverfahren

Gem. § 1 (8) BauGB sind die Vorschriften des Baugesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für deren Aufhebung anzuwenden. Das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes wird daher nach den Vorschriften der §§ 2 ff. durchgeführt.

### 1.4 Derzeitige Situation

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend durch agrarisch genutzte Flächen mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle geprägt. Im Westen an der Bahnhofstraße befindet sich eine Unterkunft der Gemeinde Ostbevern für Flüchtlinge und Asylbegehrende. Der Verlauf des Breddewiesenbaches wird durch dichte Gehölzstrukturen begleitet.

### 1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

#### 1.6 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Regionalplan**

Der Regionalplan Münsterland stellt das Plangebiet als „Allgemeine Siedlungsbereiche“ dar.

- **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet bisher insgesamt „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Im Rahmen der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes, die parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54.2 „Wischhausstraße II. BA“ erfolgt, wird auf Grundlage des von der Gemeinde Ostbevern beschlossenen „Strukturkonzept Wischhausstraße“ eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes überwiegend als „Wohnbaufläche“ vorgenommen.

## 2 Künftige planungsrechtliche Situation

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes erfolgt parallel zur Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 54.2 „Wischhausstraße II.BA“. Die Zulässigkeit künftiger Bauvorhaben richtet sich daher künftig nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

Dieser sieht für das Plangebiet die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ mit Anlage einer ergänzenden Ringstraße im nördlichen Bereich mit Anbindung an die Wischhausstraße im Westen und dem Weg an der Christenkirche im Osten vor, die auch die entlang des Breddewiesenbachs gelegenen Flächen erschließt.

## 3 Erschließung

Die Erschließungssituation im Bereich der Teilaufhebung richtet sich künftig nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54.2 „Wischhausstraße II.BA“.

## **4 Natur und Landschaft / Freiraum**

### **4.1 Eingriffsregelung**

Gem. § 1a (3) BauGB sind die voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der planerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Der wirksame Bebauungsplan Nr. 33 trifft für den Bereich der Teilaufhebung bereits die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“.

Insofern werden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft i.S.d. § 14 BNatSchG hervorgerufen. Parallel zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes erfolgt wie oben beschrieben die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54.2 „Wischhausstraße II. BA“, der die Flächen für eine intensivierete wohnbauliche Nutzung vorbereitet.

Eine Bilanzierung der damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt in diesem Verfahren.

### **4.2 NATURA 2000**

Das nächste FFH-Gebiet (Emsaue, DE-4013-301) befindet sich mit ca. 6 km außerhalb des Einwirkungsbereiches der Planung.

### **4.3 Artenschutz**

Der wirksame Bebauungsplan Nr. 33 trifft für den Bereich der Teilaufhebung bereits die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“.

Insofern sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Belange berührt.

Im Rahmen des parallel durchgeführten Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 54.2 „Wischhausstraße II. BA“ erfolgt eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange für das Plangebiet.

## **5 Sonstige Belange**

### **5.1 Ver- und Entsorgung**

Belange der Ver- und Entsorgung sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

### **5.2 Immissionsschutz**

Belange des Immissionsschutzes sind durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Im Rahmen des parallel durchgeführten Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 54.2 „Wischhausstraße II. BA“ erfolgt eine Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Belange.

### 5.3 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

## 6 Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m. § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufhebung des Bebauungsplanes voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB. Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes werden von der Gemeinde festgelegt und richten sich danach, was angemessener Weise verlangt werden kann bzw. für die Abwägung der Umweltbelange erforderlich ist.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im wesentlichen den Änderungsbereich. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums. Der Umweltbericht wird ergänzt.

Coesfeld, im März 2024

WOLTERS PARTNER  
Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld