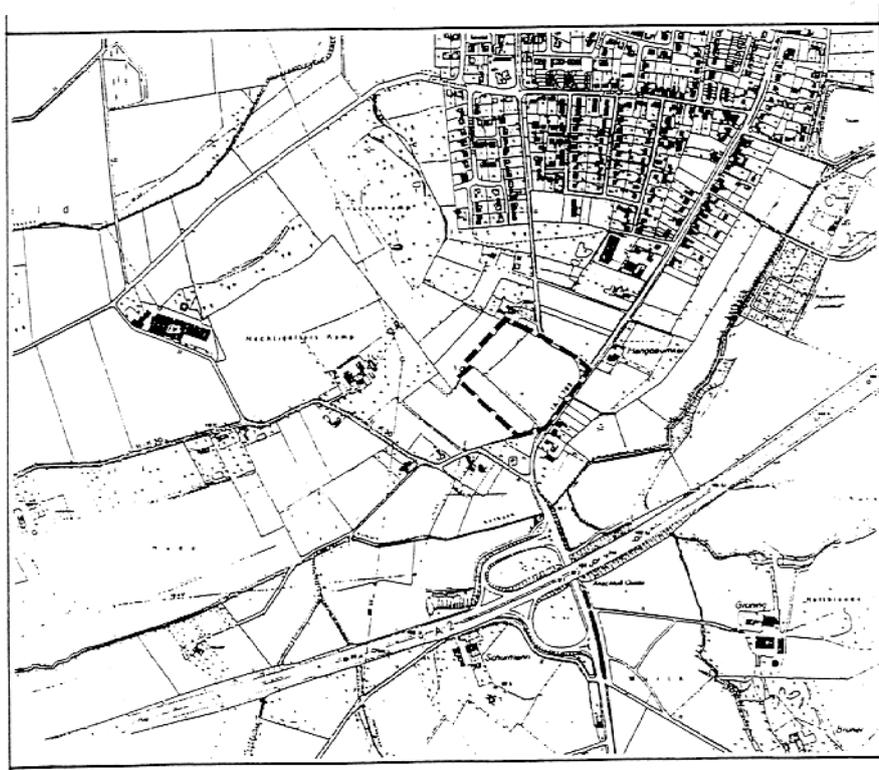


**Begründung gemäß § 9 (8) BauGB**  
**zur Neuaufstellung des Bebauungsplans**  
**Nr. 64 "Pott's Brauerei"**  
**Stadt Oelde, Kreis Warendorf**



Berief, Drees & Partner  
Architektur - Stadtplanung - Kommunalberatung  
33689 Bielefeld, Vennhofallee 97  
Telefon: (05205) 3230

1. Verfahren
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Lage im Stadtgebiet
4. Bestandteile des Bebauungsplans
5. Raumordnung und Landesplanung /  
Flächennutzungsplanung
6. Erfordernis zur Planaufstellung
7. Städtebauliche Situation
8. Planung und bauliche Nutzung
9. Grünordnung
10. Immissionsschutz
11. Ver- und Entsorgung
12. Denkmalschutz / Denkmalpflege
13. Abstandorte / Altlasten / Altablagerungen
14. Maßnahmen zum Vollzug der Bauleitplanung
15. Kosten
16. Flächenbilanz

## 1. Verfahren

Der Rat der Stadt Oelde hat in der Sitzung vom 27. März 1995 auf der Grundlage des § 2 (1) in Verbindung mit § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253)

- die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 64 "Pott's Brauerei" und
- die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 40 "Zur Polterkuhle Süd"

beschlossen.

Soweit möglich und für eine zügige Abwicklung sinnvoll, sollen im weiteren Verfahren die Instrumente des seit 01.05.1993 geltenden Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes (ggf. Vorhaben- und Erschließungsplan) angewandt werden.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Von dem Bebauungsplan Nr. 64 werden folgende Grundstücke erfaßt:

Flur 128, Flurstücke 16, 106, 107  
Flur 129, Flurstücke 42, 43

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Stadtgebietes und grenzt

- |            |  |
|------------|--|
| im Norden: | an das Flurstück 17, Flur 129, das Flurstück 391 teilweise, Flurstück 350, Flur 11 |
| im Osten:  | an das Flurstück 346, Flur 11 und das Flurstück 96 und 108 teilweise der Flur 128  |
| im Süden:  | an das Flurstück 51, Flur 128  |
| im Westen: | an das Flurstück 44, Flur 129  |

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist entsprechend der Planzeichnung gekennzeichnet und hat eine Größe von rd. 3 ha.

## 3. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Stadtgebietes westlich der Landesstraße 793 ("In der Geist") und südlich des "Westringes". Die Fläche befindet sich im Ortseingangsbereich Oeldes, nördlich des Autobahnanschlusses.

Die Fläche ist von weitem insbesondere von der Autobahn einzusehen und hat eine stadträumlich bedeutende Lage.

## 4. Bestandteile des Bebauungsplans

Die Bestandteile des Bebauungsplans sind die Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, die Begründung sowie die Bilanzierung des durch das Vorhaben begründeten Eingriffs und der Nachweis der daraus resultierenden Kompensationsbedarfe und deren Verortung.

## **5. Raumordnung und Landesplanung / Flächennutzungsplanung**

Die Umsetzung des Bebauungsplans macht eine Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde für diesen Teilbereich notwendig. Mit Bescheid vom 10.01.1995 der Bezirksregierung Münster wird der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPG) beschieden.

Die 21. Änderung des seit 1978 rechtsgültigen Flächennutzungsplans sieht für die in Rede stehende Fläche anstelle der Darstellung "Fläche für Landwirtschaft" die Darstellung "Gewerbliche Baufläche" vor.

## **6. Erfordernis der Planaufstellung**

Im Bereich der Stadt Oelde stehen zur Zeit keine Reserveflächen zur Verlagerung bestehender oder zur Ansiedlung neuer Betriebe zur Verfügung. Für die mögliche Verlagerung, der in der Oelder Innenstadt nicht mehr entwicklungsfähigen Pott's Brauerei ist eine 3,0 ha große Fläche nördlich des Autobahnanschlusses Oelde vorgesehen. An diesem Standort kann sich die Brauerei langfristig entwickeln, ohne mit anderen Nutzungen in Konflikt zu geraten, gleichzeitig wird durch eine Verlagerung ein für die Innenstadt sehr wichtiger Standort verfügbar.

Zur Schaffung weiterer Gewerbeflächen wird daher der Bebauungsplan Nr. 64 "Pott's Brauerei" der Stadt Oelde aufgestellt. Der Bebauungsplanbereich umfaßt eine Fläche die westlich der Landesstraße 793 ("In der Geist") und südlich des Westringes liegt. Diese Fläche soll zum größten Teil als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Zur Abrundung der benötigten Fläche soll der Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 40 "Zur Polterkuhle-Süd" der Stadt Oelde, der südlich des Westringes liegt, in die Planung miteinbezogen werden. Hierfür ist eine Teilaufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

## **7. Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche ist durch eine Heckenpflanzung im Nord-Süd-Verlauf im Westen sowie eine Obstbaumreihe im Süden des Gebietes strukturiert. Das Gebiet findet in Richtung Süden und Westen seine Fortsetzung in die offene ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Landschaft.

Im Norden wird das Gebiet durch den Westring begrenzt auf dessen gegenüberliegender Straßenseite wiederum landwirtschaftliche Nutzfläche ist. Diese Fläche ist mit dem Bebauungsplan Nr. 40 "Zur Polterkuhle-Süd" überplant und sieht dort gewerbliche Baufläche vor. Im Nordwesten des in Rede stehenden Plangebietes grenzt eine mit Fichten bestandene Fläche an, der dann einzelne Wohngebäude entlang des "Westringes" folgen. In Gegenlage zu dem Plangebiet befinden sich an der L 793 ("In der Geist") einzelne wohngenutzte Gebäude, die dem Außenbereich planungsrechtlich zuzuordnen sind.

## 8. Planung und bauliche Nutzung

Dem Bebauungsplan liegt eine private Projektentwicklung der Pott's Brauerei zugrunde.

Mit der Verlegung der Brauerei aus der Kernstadt Oelde an den neuen Standort ist an einen schrittweisen Aufbau der Brauerei-Funktionen im Bebauungsplangebiet gedacht. Dabei wird in einem ersten Bauabschnitt zunächst die Verwaltung mit der Abfüllung und der Distribution an dem neuen Standort errichtet, während die Herstellungsfunktionen für den Brauvorgang zunächst an dem alten Standort verbleiben. Langfristig ist auch an die Abfüllung von Mineralwasser sowie teilweise an die hausinterne Herstellung der benötigten Verpackungen und Flaschen gedacht.

Der Bebauungsplan berücksichtigt in seiner zeichnerischen Darstellung und den textlichen Festsetzungen den Endzustand der Brauereiverlagerung, also die maximal zu erwartende Ausdehnung der baulichen Anlagen und der Verkehrsflächen. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Konzept des Brauereientwurfs liegt eine Kapazität von bis zu 300.000- Hektoliter-Herstellung pro Jahr zugrunde.

Prägend für den Standort ist heute die Lage im Ortseingang an der L 793 ("In der Geist"). Diese Bedeutung wird noch mit dem Bau der Westumgehung Oeldes zunehmen, wenn der Brauereistandort durch Umgehungsstraße und "In der Geist" verkehrlich umschlossen ist.

Die Erschließung des Brauereistandes ist von dem "Westring" aus vorgesehen. Eine Zu- bzw. Abfahrt zur heutigen Landesstraße "In der Geist" ist ebensowenig beabsichtigt, wie eine Anbindung an die spätere Westumgehung.

Die Brauerei wird in ihrem Endausbau eine zusammenhängende bauliche Anlage darstellen. Dabei ist beabsichtigt, die höchsten baulichen Einrichtungen wie Schroterei und Gär- und Lagerblock nach Osten zur Landesstraße auszurichten. Diesen Einrichtungen vorgelagert werden soll die repräsentative Einrichtung des Sudhauses.

Die Verwaltungs- und Sozialräume sind zum Westring ausgerichtet. In diesem Gebäudeteil werden auch jeweils eine Wohnung für den Betriebsleiter und den Braumeister im zweiten Obergeschoß vorgesehen. Diese Wohnungen in unmittelbarer Nähe der Betriebsstätte sind notwendig, da der Braumeister und Betriebsleiter jederzeit einen schnellen Zugang zu den betrieblichen Anlagen haben müssen. Im Mittelteil der baulichen Anlage befinden sich die Abfüll-, Lager- und die Servicehalle. Die Servicehalle soll gleichzeitig für Veranstaltungen dienen, ist jedoch von ihrem Hauptzweck her eine gewerblich genutzte Halle. Die zeitweilige Nutzung der Servicehalle als Veranstaltungshalle widerspricht nicht der Festsetzung der Gebietsart "Industriegebiet".

Im rückwärtigen westlichen Grundstücksabschnitt befindet sich die Betriebsstraße mit Verlängerung nach Süd-Westen zu Umfahrt der Voll- und Leerguthalle bzw. der Servicehalle.

Zur westlichen Grundstücksbegrenzung hin schließt sich nach der Abstellfläche für Leergutpaletten und der Stellplatzfläche ein Grünbereich an, der der Aufnahme von Brunnen sowie zur Anlage von Kompensationsmaßnahmen auf dem Grundstück selbst dienen soll.

Neben der privaten Betriebsstraße ist die Anlage von Fußgängerbereichen geplant, die ein Umlaufen und Erleben der Brauerei von allen Seiten ermöglichen.

Ebenfalls von der privaten Erschließungsstraße wird das Baugebiet - Eingeschränktes Industriegebiet GI(E) 2 - erschlossen. Eine Inanspruchnahme von außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans liegenden Grundstücken zur Erschließung des genannten Baugebietes ist nicht beabsichtigt. Die Anlage einer Zuwegung für das ausschließlich zu betriebsgebundenen Wohnzwecken genutzten Baugebietes erfolgt über die südlich der GI(E) 2-Fläche liegende Böschung.

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 64 "Pott's Brauerei"

Die Verkehrsflächen und die Fußgängerbereiche sollen für bestimmte Zeiten zur Aufnahme von Außenveranstaltungen beispielsweise in der Art eines "Bauernmarktes" dienen. Dabei ist daran gedacht, an bestimmten Tagen in der Woche oder im Monat primär fliegende Bauten als Verkaufsstände auf dem Betriebsgelände unterzubringen, die sich bezüglich der angebotenen Waren dem Gedanken einer privaten Handwerksbrauerei anpassen.

Für den ruhenden Verkehr sind Stellplätze auf dem Betriebsgrundstück ausgewiesen. Für die Aufnahme des ruhenden Verkehrs während der zeitweiligen Nutzung der Servicehalle für Veranstalten oder der Durchführung des Bauernmarktes steht derzeit in unmittelbarer Nähe u.a. der Parkplatz an dem "Sudbergweg" südlich des Plangebietes zur Verfügung.

Der Teil des Grundstücks, der zur Aufnahme der Betriebsgebäude und -anlagen der Brauerei dienen soll, wird als "Industriegebiet 1 - eingeschränkt" festgesetzt. Die Festsetzung als Industriegebiet erfolgt, da mit der beabsichtigten Nutzung durch den Betriebstyp Brauerei für Teil der Anlagen ein Genehmigungsverfahren nach den Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes notwendig werden wird. Eine Einschränkung der Nutzung ist geboten, da sich in der Nachbarschaft zu dem Plangebiet Wohnhäuser im Außenbereich befinden, die einen Schutzanspruch genießen. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, wird das Industriegebiet in der Weise eingeschränkt, daß nur solche Lärmemissionen zulässig sind, die einen Immissionsorientierungswert an den besagten Wohngebäuden von 60 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts gewährleisten. Gleichfalls wird die Zulässigkeit der Betriebstypen in dem Gebietstyp auf die in der Abstandsliste des Abstandserlasses in den Klassen VI und VII genannten Betriebstypen beschränkt.

In dem "Industriegebiet 2 - eingeschränkt" ist lediglich ein Wohngebäude für den Betriebsinhaber des im "Industriegebiet 1 - eingeschränkt" zulässigen Betriebes zulässig.

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden, darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl), wird in dem Gewerbegebiet auf 60 % festgesetzt. Mit diesem Grundflächenanteil wird dem durch die Projektentwicklung maximal zu erwartenden Verbrauch an überbaubarer Fläche und an Lager- und Stellplatzfläche voll entsprochen. Von einer höheren Grundflächenzahl wird abgesehen, da diese derzeit nicht planerisch perspektivisch zu rechtfertigen ist. Sollte dennoch eine höhere Grundflächenzahl notwendig werden, so ist hierfür ein ökologischer Ausgleich im Rahmen von Dachbegrünungsmaßnahmen vorzusehen.

Die Baumassenzahl, die ausdrückt, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist, wird im Gewerbegebiet 1 auf 6,0 beschränkt. Auch diese Größenordnung ist für die beabsichtigte Perspektive der Verwirklichung aller Baustufen mit Erweiterungen für den Brauereibetrieb ausreichend.

Bezüglich der Höhenentwicklung der Gebäude wird sich eine Staffelung von Osten nach Westen ergeben. Das Sudhaus mit einer Trauf-/ Gebäudehöhe von 12,0 m wird nach Westen hin ergänzt durch die Gebäude mit den weiteren Einrichtungen der Herstellung. Hier sind unter anderem die Gär- und Lagerblocks vorgesehen, die eine Gebäudehöhe von bis zu 20,0 m notwendig machen. Daran schließen sich die Bereiche des Lagers und der Abfüllung sowie der Verwaltungstrakte an, die in ihrer Gebäudehöhe auf 12,0 m begrenzt werden.

Die Gebäudehöhen werden ein weithin sichtbares Zeichen baulicher Art setzen. Um so wichtiger ist es, den Eingriff in das Landschaftsbild an diesem heute zunächst solitären Standort zu minimieren.

## 9. Grünordnung

Das zukünftige Gewerbegebiet mit dem potentiellen Betriebstyp "Brauerei" stellt den Anspruch an einen Gewerbestandort im Grünen. Aus diesem Grund sieht die Planung eine Eingrünung des Standortes vor, um den Verbund mit der umgebenden freien Landschaft zu erlangen.

Nach Süden und zur Landesstraße 793 hin wird eine Anpflanzungsfestsetzung vorgesehen, die ergänzt wird durch einen Vorschlag standortgerechter heimischer Bäume und Sträucher. Im rückwärtigen Grundstücksbereich ist die Anlage von Flächen zur Kompensation des Eingriffs auf der Grundstücksfläche festgesetzt.

Die Eingriffserheblichkeit sowie die Ermittlung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind nach der Methode des "Ahlemer Modells" bilanziert worden. Hiernach ergibt sich ein über die im Plangebiet zur Verfügung stehende Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ein extern zu leistender Kompensationsbedarf, der auf einer im Eigentum der Stadt Oelde befindlichen Fläche gedeckt werden kann. **(Vgl. hierzu die Anlage zur Begründung "Auswirkungen auf die Umwelt")**

Alle Grünflächen zur Anpflanzung und zur Kompensation innerhalb des Plangebietes sind Bestandteil einer Baugrundstücksfläche, daher ist die Zuordnung der privaten Grünflächen zu der Eingriffsfläche vorgegeben.

Der Bebauungsplan sieht im Rahmen der durch die potentielle Nutzung "Brauerei" notwendigen überbaubaren und zu versiegelnden Flächen Vorkehrungen zur Minimierung der Eingriffe in Naturhaushalt und zum Schutz des Bodens vor.

Die Stellplätze und die Fuß- und Radwege sind mit wasserdurchlässigen Materialien so gering wie möglich zu versiegeln sowie durch Baumpflanzungen zu begrünen.

## 10. Immissionsschutz

In der Nachbarschaft zu dem geplanten Industriegebiet befinden sich an der Keitlinghauser Straße sowie am Westring wohngenutzte Gebäude, die gegenüber den zukünftigen Betriebstypen in dem Industriegebiet einen Schutzanspruch bzgl. der möglichen Immissionen geltend machen können. Dieser Schutzanspruch bezieht sich beim Medium Lärm auf die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), wie sie für Mischgebiete bzw. das Wohnen im Außenbereich anzuwenden sind. Die Einhaltung dieser Immissionswerte mit 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts hat der Betrieb innerhalb des Industriegebietes zu erfüllen. Die Festsetzung als Industriegebiet gewährleistet somit nicht ein höheres Immissionsniveau im schützenswerten Außenbereich. Aus diesem Grund wird die Nutzung des Industriegebietes als eingeschränkt festgesetzt.

Zudem wird unter Berücksichtigung des Abstandserlasses vom 24.11.1994 NW die Zulässigkeit der Betriebstypen innerhalb des Industriegebietes auf jene beschränkt, die sich laut der Abstandsliste in den Abstandsklassen VI und VII wiederfinden. Für diese Betriebstypen gilt, daß eine nachteilige Wirkung für die benachbarte Wohnnutzung (allgemeines Wohngebiet) bei Abständen von 200 m bzw. 100 m nicht zu erwarten ist.

Die auf dem Betriebsgelände entstehenden Geräuscheinwirkungen der Lastkraftwagen für den Transport der Handelsware, die in funktionalem Zusammenhang zu der Brauerei stehen, sind durch die Anlage der Verlade- und Serviceeinrichtung im südlichen Planbereich weitestgehend von der wohngenutzten Bebauung abgerückt. Gleichzeitig bewirkt die Böschung im Nordwesten des Plangebietes mit ihrer Höhe von rd. 5,0 m entlang der Betriebsstraße eine Abschirmung der Kraftfahrzeug-Emissionen.

## **11. Ver- und Entsorgung**

Die öffentliche zentrale Frischwasserversorgung wird durch Anschluß an das Leitungsnetz der Wasserversorgung gewährleistet. Die Energieversorgung wird durch die VEW Westfalen AG gesichert.

Bezüglich des Bedarfs an Löschwassermenge von 800 Litern/Minute in zwei Stunden wird eine Erschließung des Standortes von der Friedrich-Wilhelm-Weber-Straße erfolgen müssen. Dort besteht die Möglichkeit in der Druckleitung DN 300 Oelde-Stromberg einen entsprechenden Abgang zu erstellen. Eine Erschließung bis zum Plangebiet (ca. 800 m Leitungslänge) wäre dann mit einem Leitungsquerschnitt DN 150 als Stichleitung möglich. Die Bereitstellung von Löschwasser erfolgt dann nach Können und Vermögen über diese Leitung. Die im Plangebiet gelegene Hochdruck-Gasrohrleitung der VEW-Energie DN 100 PE wird abgerüstet und innerhalb des Plangebietes am nördlichen und östlichen Rand (Westring und Keitlinghauser Straße) neu verlegt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das Kanalsystem der Stadt Oelde. Das Abwasser wird der Kläranlage der Stadt Oelde zugeführt.

Das Regenwasser wird vor der Übergabe an das städtische Kanalsystem zunächst in einem innerhalb des Plangebietes gelegenen Regenrückhaltebecken gesammelt. Dessen genaue Dimensionierung wird noch im Rahmen eines Abwasserbeseitigungskonzeptes für das Gewerbegebiet ermittelt werden. Es wird darauf hingewirkt, daß der überwiegende Teil des Regenwassers innerhalb des Plangebietes selbst versickert. Dieses soll durch die Anlage der Grünflächen und die weitgehende Vermeidung der Versiegelung erreicht werden.

Die Brunnen im nordwestlichen Plangebietsteil dienen der Probebohrung zur Feststellung der Wasserqualität für den Brauvorgang bei Einrichtung der Bierherstellung der Brauerei an dem Standort.

## **12. Denkmalschutz / Denkmalpflege**

Das Vorhandensein von Bodendenkmalen wird nicht vermutet. Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale.

## **13. Altstandorte / Altlasten / Altablagerungen**

Das Kataster des Kreises Warendorf über Altlasten-Verdachtsflächen und Altlasten enthält zur Zeit keine Eintragungen für das Plangebiet. In dem Altlastenverzeichnis der Stadt Oelde ist eine bislang räumlich nicht ermittelte Altablagerung in der Nähe des Plangebietes eingetragen. Schürfungen haben ergeben, daß es sich in einem schmalen Bereich zur Landstraße L 793 wahrscheinlich um eine Hausmüllablagerung aus der unmittelbaren Nachkriegszeit handelt. Verursacher können auch die Alliierten-Streitkräfte gewesen sein. Aus diesem Grund ist der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Münster um Beteiligung gebeten worden. Die Altablagerung wird z.Zt. dahingehend untersucht.

## **14. Maßnahmen zum Vollzug der Bauleitplanung**

Maßnahmen zum Vollzug der Bauleitplanung sind nicht notwendig, da sich das gesamte Plangebiet im Eigentum des Vorhabenträgers des Projektes befindet und aus diesem Grund einer Umsetzung der planerischen Festsetzungen nichts entgegensteht.

## **15. Kosten**

Kosten für die Stadt Oelde aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen sind z.Zt. nicht erkennbar. Der Eigentümer der Flächen hat sich bereit und in der Lage erklärt, sämtliche Planungsleistungen und Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 64 "Pott's Brauerei"

**16. Flächenbilanz**

Überbaubare Fläche:	rd.	1,27 ha
Fuß-/ Radwege und Fußgängerbereich:	rd.	0,17 ha
Verkehrsfläche:	rd.	0,55 ha
Stellplätze:	rd.	0,15 ha
Grünflächen:	rd.	0,39 ha
Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:	rd.	0,25 ha
Flächen zur Anpflanzung:	rd.	0,22 ha
Gesamt:	rd.	3,00 ha

Oelde, den 16.01.1996

  
Terholsen  
Bürgermeister



  
Streitberger  
Techn. Beigeordneter

## Auswirkungen auf die Umwelt

Der Planbereich unterlag bisher zum größten Teil (ca. 90% des gesamten Plangebietes) einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Ackerland und Grünland). Besondere landschaftstypische Bereiche befinden sich im nordwestlichen Bereich des Plangebietes (Wallhecke) und im südwestlichen Bereich des Plangebietes, hierbei handelt es sich um eine Obstbaumreihe und eine alte Hecke. Mit der vorgesehenen Ausweisung neuer Gewerbeflächen werden insbesondere in Hinblick auf die teilweise Versiegelung von vegetationsbestandenen offenen Bodenflächen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sein. Diese Auswirkungen betreffen besonders den Wasserhaushalt und die Verdunstungsrate sowie allgemein die mikroklimatische Situation. Unter Berücksichtigung des Leitsatzes "Eingriffe in den Naturhaushalt sind zu vermeiden, unvermeidbare Eingriffe sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken" werden im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen getroffen, die die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft minimieren bzw. ausgleichen sollen.

Im Rahmen der Untersuchung der Auswirkungen auf die Umwelt wurde analog dem Verfahren "Ahlener Modell" zunächst eine Erfassung der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes vorliegenden ökologischen Werte der überplanten Flächen (Eingriffsflächenwert) unter Berücksichtigung der Funktionszusammenhänge vorgenommen. Als zweiter Verfahrensschritt wurde die ökologische Wertverschiebung durch die Planung (Kompensationswert) ermittelt, um anschließend eine Aussage bzgl. eventueller benötigter Flächengrößen für externe (außerhalb der Eingriffsfläche) Kompensationsmaßnahmen treffen zu können.

### I. Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Die Bewertung der Eingriffsfläche erfolgt nach Vergabe von Wertfaktoren für einzelne Biotoptypen. Dieser Faktor wird mit der vom Eingriff betroffenen Flächengröße multipliziert:

Eingriffsflächengröße * Wertfaktor = Eingriffsflächenwert als Werteinheit (WE)
--

In der weiteren Berechnung ist der Eingriffsflächenwert gleichzeitig als Gesamtverlust definiert (100%ige Vernichtung unterstellt).

Zur Übersicht sind die einzelnen im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Es ergeben sich bei einer Eingriffsflächengröße von 3,000 ha (gesamtes Plangebiet) folgende Eingriffsflächenwerte:

Kennung	Beschreibung	Größe (ha)	Wertfaktor (WE/ha)	Werteinheit (WE)
A	Obstbaumreihe mit alten Obstbäumen, aufgrund ihres Alters sehr lückenhaft, z. T. mit abgestorbenen Baumbestand Länge ca. 90,00 m, Breite i.M. 5,00 m	0,045	2,0	0,090
B	Alte Hecke (Fortsetzung der Obstbaumreihe) Länge ca. 35,00 m, Breite ca. 5,00 m	0,018	2,0	0,036
C	Wallhecke, teilweise mit ausgewachsenen Baumbestand, 5,00 - 15,00 m breit Länge ca. 115,00 m, Breite i.M. 10,00 m	0,115	3,0	0,230
D	Ackerflächen Gesamtfläche ca. 23.820 m <sup>2</sup>	2,382	0,3	0,714
E	Grünland Gesamtfläche ca. 4.400 m <sup>2</sup>	0,440	0,4	0,176
Summen		3,000	--	1,246

## II. Ermittlung der Kompensationswerte auf der Eingriffsfläche

Als Ergebnis sind grundsätzlich drei Varianten denkbar:

- a) Vor Ort (auf der Eingriffsfläche) erfolgt durch bestimmte Maßnahmen (Anlage Biotop, Hecken, etc.) eine Überkompensation (i.d.R. nur theoretisch denkbar).
- b) Vor Ort erfolgt eine vollständige Kompensation (ökologische Bilanz vor Ort ist ausgeglichen).
- c) Vor Ort ist keine vollständige Kompensationsmöglichkeit gegeben, d.h. es verbleibt ein Kompensationsdefizit (Kompensationsrestwert). Dieses ist auf einem anderen externen Standort durch entsprechende Maßnahmen zu beheben (die Ermittlung der erforderlichen Flächengröße erfolgt gem. Punkt III.).

Um festzustellen, welcher der drei Fälle zutrifft, sind vom Eingriffsflächenwert (Totalverlust unterstellt, s.o.) einzelne Punkte in Abzug zu bringen, wie der Wert von Neuanlagen (Heckenanpflanzungen, Biotopanlage) oder der Wert verbleibender Altanlagen abzüglich eines ggfs. eintretenden Wertverlustes (Hecken, Teiche, etc. ).

Der Kompensationswert errechnet sich demnach wie folgt:

Eingriffsflächenwert
- Neuanlagenwert (z.B. Hecke)
- Altanlagenwert evtl. mit Wertverlust (z.B. Teichanlage)
- ...
<hr/>
= Summe

Diese Summe führt, wie oben beschrieben zu a) Überkompensation, b) Kompensation  $\pm 0$  oder c) Kompensationsdefizit.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 64 "Pott's Brauerei" werden folgende Maßnahmen getroffen, um die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren bzw. auszugleichen:

- 1.) Von dem 3,00 ha großen Plangebiet werden ca. 1,27 ha als "Gewerbegebiet" ausgewiesen. Für diese Fläche wird eine Grundflächenzahl 0,6 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (§ 19, Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche) können ca. 1,016 ha dieser Fläche mit baulichen Anlagen überdeckt werden. Sollte es beabsichtigt sein, innerhalb der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen weitere Bodenversiegelung vorzunehmen, sind hierfür zum Ausgleich Dachflächen zu begrünen.
- 2.) Im Plangebiet werden ca. 0,55 ha als Verkehrsflächen für die notwendigen Erschließungsanlagen und Lagerflächen ausgewiesen. Auf diesen Flächen wird voraussichtlich eine vollständige Versiegelung stattfinden.
- 3.) Die vorgesehenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sollen, soweit es sich um Fuß- und Radwege und den Fußgängerbereich handelt, mit wasserdurchlässigen Materialien versehen werden. Der Anteil dieser Flächen beträgt ca. 0,17 ha. Die Flächen für Stellplätze sollen ebenfalls mit wasserdurchlässigen Materialien versehen werden. Der Anteil dieser Flächen beträgt ca. 0,15 ha.
- 4.) Auf den im Bebauungsplan vorgesehenen privaten Grünflächen von insgesamt ca. 0,61 ha werden zusätzlich Flächen mit Pflanzgeboten zum Anpflanzen von standortheimischen Gehölzen in einer Größe von 0,22 ha festgesetzt. Hierdurch soll eine landschaftstypische Eingrünung als Abschirmung der Bebauung gegenüber der freien Landschaft erreicht werden.

5.) Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft befinden sich am nordwestlichen Rand (F1 und F2) des Plangebietes. Hier werden im einzelnen folgende Ziele angestrebt:

5.1 Die mit F1 gekennzeichnete, ca. 0,073 ha Fläche am nordwestlichen Rand des Plangebietes soll als Eingrünung des Wohngebietes zur freien Landschaft als Wallhecke ausgebildet und entwickelt werden. Hierdurch soll auf Dauer ein Ersatz für die bisher weiter südlich gelegene überplante Wallhecke geschaffen werden.

5.2 Südlich der mit F1 gekennzeichneten Fläche schließt die mit F2 gekennzeichnete Fläche an. Diese Fläche soll als Ersatz für die überplante Obstbaumreihe als Streuobstwiese entwickelt werden. Auf der mit F2 gekennzeichneten Fläche (ca. 0,177 ha) ist zur Entwicklung einer Streuobstwiese je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen.

Aus den obigen Ausführungen ergibt sich folgende Berechnung:

Punkt	Beschreibung	Größe (ha)	Wertfaktor (WE/ha)	Werteinheit (WE)
1	Flächen für Gewerbegebiet			
	Anteil bebaute Flächen	1,016	0,0	0,000
	Anteil begrünte Dachflächen	0,254	0,2	0,051
2	Private Verkehrsflächen	0,550	0,0	0,000
3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (wasserdurchlässige Materialien)			0
	Fuß-/ Radwege und Fußgängerbereich	0,170	0,1	0,017
	Stellplätze (einschl. Pflanzgebot)	0,150	0,2	0,030
4	Private Grünflächen	0,390	0,3	0,117
	Private Grünflächen mit Pflanzgebot	0,220	0,7	0,154
5	Flächen für Maßnahmen, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft			0
5.1	Neuanlage der entfallenen Wallhecke am nördlichen Rand des Plangebietes - F1 - Länge ca. 145,00 m, Breite ca. 5,00 m	0,073	1,2	0,088
5.2	Streuobstwiese - F2 -	0,177	1,2	0,212
Summen		0,25,000		0,669

Stellt man nun die Ergebnisse des unter I berechneten Eingriffsflächenwertes und der unter II berechneten Summe der Altanlagen- und Neuanlagenwerte gegenüber ergibt sich für den Planbereich ein Kompensationsdefizit von 0,577 WE.

### III. Ermittlung der Flächengröße der extern erforderlichen Kompensationsmaßnahmen

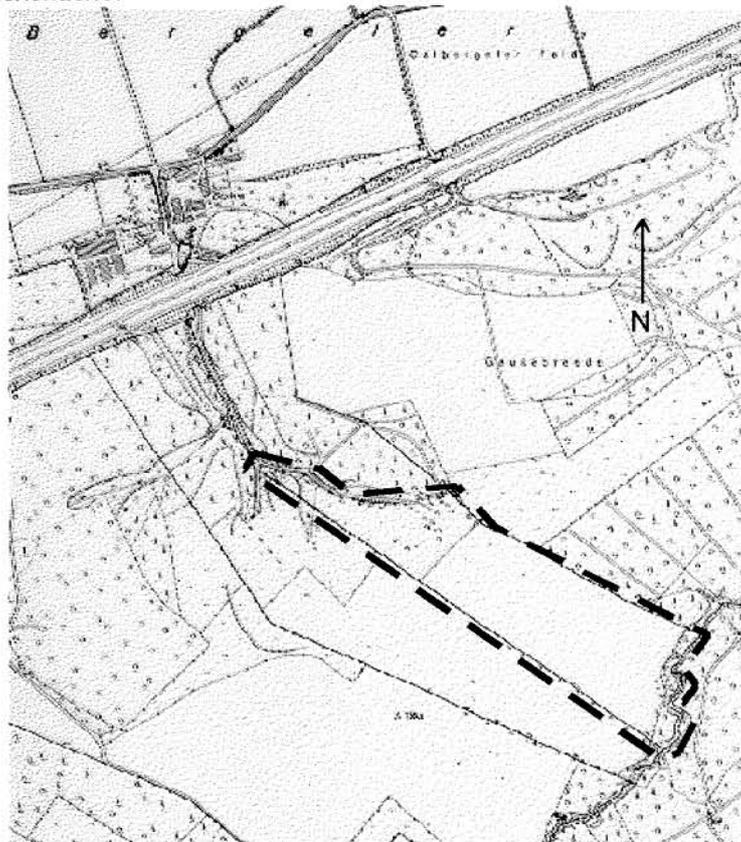
Für die Ermittlung der extern erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgt zunächst die Berechnung des durch die geplanten Maßnahmen anzusetzenden Aufwertungsfaktors auf den betreffenden Kompensationsflächen. Der Aufwertungsfaktor ergibt sich aus der Gegenüberstellung von derzeitigem Ist-Wert und dem angestrebten Wert auf der Fläche (Soll-Wert). Für das oben berechnete Ergebnis (Kompensationsdefizit von 0,577 WE) für das Plangebiet wird der externe Ausgleich wie folgt geschaffen:

Auf einer ehemaligen Ackerfläche (0,3 WE/ha) soll eine Sukzessionsfläche (0,7 WE/ha) entwickelt werden (Aufwertungsfaktor = 0,4 WE/ha) und durch die Anlage naturschutzwürdiger Biotope (1,5 WE/ha) ergänzt werden (Aufwertungsfaktor = 1,2 WE/ha). Die dafür vorgesehene Fläche (Flur 113, Flurstück 22) liegt südlich der Bundesautobahn A 2 am östlichen Rand des Naturchutzgebietes Bergeler Wald und umfaßt 6,965 ha. Hiervon sind ca. 5% mit Wald bedeckt, die

nicht zum Ausgleich herangezogen werden können, der Anteil der naturschutzwürdigen Biotope soll ca. 10% betragen. Hieraus ergibt sich für die Gesamtfläche folgende Gesamtwerteinheit:

	Beschreibung	Größe (ha)	Aufwertungsfaktor (WE/ha)	Werteinheit (WE)
1	Anteil Waldfläche	0,348	-	-
2	Anteil naturschutzwürdige Biotope	0,697	1,2	0,836
3	Anteil Sukzessionsfläche	5,920	0,4	2,368
Summen		6,965		3,204

Lage der Ausgleichsfläche:



M 1:10000 (Verkleinerung aus der Deutschen Grundkarte M 1:5000)

Diese Fläche wurde teilweise zum Ausgleich des Kompensationsdefizites des Bebauungsplanes Nr. 58 „Zum Benningloh“ der Stadt Oelde herangezogen. Bei dem Bebauungsplan Nr. 58 war ein Kompensationsdefizit von 2,394 WE ermittelt worden, somit ergab sich noch ein Rest von 0,810 WE. Stellt man diese Summe von 0,810 WE dem oben ermittelten Kompensationsdefizit von 0,577 WE gegenüber, ergibt sich eine positive Differenz von 0,233 WE (Diese Differenz wird als Kompensationsmaßnahme für einen weiteren Bebauungsplan der Stadt Oelde, in dem der erforderliche Ausgleich nicht innerhalb des Plangebietes erzielt werden kann, herangezogen). Die Anteile der außerhalb des Bebauungsplans benötigten Ausgleichsflächen ergeben sich wie folgt:

Sukzessionsfläche            0,519 WE : 0,4 WE/ha = 1,298 ha (benötigte Ackerfläche)  
 Neuanlage von Biotopen    0,058 WE : 1,2 WE/ha = 0,048 ha (benötigte Ackerfläche)

Zur Sicherstellung der außerhalb des Plangebietes geplanten Kompensationsmaßnahmen hat die Stadt Oelde die entsprechende Fläche erworben und wird durch geeignete Maßnahmen die angestrebte Aufwertung der Fläche durchführen.

- aufgestellt, Oelde 1.08.1995 - Rauch - Planungs- und Hochbauamt -