

Stadt Oelde

Bebauungsplan Nr. 101 „Betriebsentwicklung Naturparkbrauerei“

Stadtteil: Oelde-Kernstadt

Bereich:

Von-Büren-Allee (K 30) / In der Geist (L 793) /
Westring

Begründung

gem. § 9 (8) BauGB

A. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen

B. Umweltbericht

Verfahrensstand:

Satzungsfassung gem. § 10 BauGB

Aufgestellt in Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem
Fach- und Servicedienst Planung und Stadtentwicklung der Stadt Oelde

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer
Architekten BDA – Stadtplaner

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-3230; Fax. 22679

e-mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

A. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

	Seite
<u>0. Rechtsgrundlagen</u>	5
<u>1. Anlass der Planung</u>	5
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	6
<u>2. Übergeordnete Vorgaben</u>	6
2.1 Übergeordnete Planungen	6
2.2 Landschaftsplan	6
2.3 Sonstige Vorgaben	
<u>3. Städtebauliche Bestandsaufnahme</u>	7
3.1 Bestehende Nutzungen im Umfeld	7
3.2 Bestehende Nutzungen im Plangebiet	7
<u>4. Planung</u>	8
4.1 Städtebauliches Konzept	8
4.1.1 Städtebauliches Konzept	8
4.1.2 Erschließung	9
4.1.3 Ver- und Entsorgung	10
4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	11
4.2.1 Art der baulichen Nutzung	11
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Baugestaltung	12
4.2.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	13
4.3 Auswirkungen der Planung	13
4.3.1 Belange des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes	13
4.3.2 Belange des Immissionsschutzes	14
4.3.3 Belange des Landschafts- und Naturschutzes	16
4.3.4 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	16

B. Umweltbericht

Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung)

	Seite
<u>0. Allgemeine Vorbemerkungen</u>	17
<u>1. Vorhaben- / Planungsbeschreibung</u>	17
1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplanes	17
1.2 Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung	18
1.3 Bedarf an Grund und Boden	18
<u>2. Standortbeschreibung</u>	18
2.1 Einschlägige Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete	18
<u>3. Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes</u>	19
3.1 Vorgaben durch Fachgesetze und Fachpläne	19
<u>4. Festlegung der Erforderlichkeit von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange der Umwelt</u>	20
4.1 Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren gem. § 4 (1) BauGB	20
<u>5. Beschreibung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im Einwirkungsbereich des Vorhabens / der Planung bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens / der Planung (Nullvariante) unter Berücksichtigung folgender Umweltbelange gem. § 1 (6) Ziffer 7 BauGB und Vorgaben gem. § 1a BauGB</u>	21
5.1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes in Bezug auf ...	21
5.1.1 ... die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	21
5.1.2 ... Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete	22
5.1.3 ... Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	22
5.1.4 ... Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	22
5.1.5 ... die Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	23

5.1.6	... die Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	23
5.1.7	... die Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen	23
5.1.8	... die Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung festgesetzt sind	24
5.1.9	... die Wechselwirkungen zwischen den Belangen 5.1.1, 5.1.3 und 5.1.4	24
5.1.10	... die Bodenschutzklausel einschließlich der Berücksichtigung von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonstige Innenentwicklung	24
5.1.11	... die Umwidmungssperrklausel gem. § 1a (3) BauGB	25
<u>6.</u>	<u>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</u>	26
6.1	Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung	26
6.2	Technische Maßnahmen des Boden- und Immissionsschutzes	26
6.3	Maßnahmen zum Schutz von Kulturgütern und sonstigen Sachgütern	27
<u>7.</u>	<u>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Planes</u>	27
<u>8.</u>	<u>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben</u>	27
<u>9.</u>	<u>Beschreibung der geplanten Maßnahmen der Überwachung / des Monitoring gem. § 4 c BauGB nach Abschluss des Planverfahrens</u>	28
9.1	Unterrichtung der Gemeinde durch die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (3) BauGB	29
<u>10.</u>	<u>Zusammenfassung</u>	29

Quellennachweis

Anlagen

- A Gegenüberstellung des ökologischen Bestandes und der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft und des Ausgleichs
- B Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB
(Wird nach dem Satzungsbeschluss erstellt)
- C Schalltechnisches Gutachten zur betrieblichen Entwicklung der Pott's Naturparkbrauerei sowie Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „Betriebsentwicklung Naturparkbrauerei“, AKUS GmbH, Bielefeld 06/2005

A. Ziele und Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

0. Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479),
- Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GV. NRW. S. 332),
- Gemeindeordnung für das Land NRW (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 498)

1. Anlass der Planung

Anlass für die Planung ist die beabsichtigte Erweiterung der vorhandenen Naturparkbrauerei / Pott's Brauerei an ihrem Standort auf Flächen, die im Eigentum der Brauerei bzw. in deren Verfügung zur Überplanung stehen.

Über die heute bereits an dem Standort vorhandenen Einrichtungen wie die Abfüllerei, die Lager, das Brau- und Backhaus sowie die Verwaltung soll mit dem Bauleitplan die städtebaurechtliche Zulässigkeit von weiteren Einrichtungen wie der Erweiterung der Abfüllerei und der Versandhalle geschaffen werden. Hierzu ist die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen in dem westlichen Teil des Plangebietes notwendig.

Gleichzeitig sind innerhalb des rechtskräftig durch den Bebauungsplan Nr. 64 „Pott's Brauerei“ aus dem Jahre 1996 überplanten Flächen die zeichnerischen Festsetzungen an die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse anzupassen.

Ferner soll eine Zu- und Abfahrt in das Plangebiet von der K 30 berücksichtigt werden, um die mit Lärmkonflikten behaftete betriebliche Zu- / Abfahrt zum „Westring“ gerade in den Nachstunden zu entlasten.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 101 „Betriebsentwicklung Naturparkbrauerei“ tritt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 64 „Pott's Brauerei“ außer Kraft.

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Stadtgebietes westlich der Straße "In der Geist" (L 793) zwischen den Straßen „Westring“ und „Von-Büren-Allee“. Die Fläche befindet sich im Ortseingangsbereich Oeldes, nördlich des Autobahnanschlusses.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt:

im Südwesten:	an die Parzellen Flur 129 Flurstücke 411 und 412 (Von-Büren-Allee);
im Nordwesten:	an die Parzelle Flur 129 Flurstück 437 und eine gedachte Linie vom nördlichen Grenzpunkt der Parzelle Flur 129 Flurstück 438 zum nördlichen Grenzpunkt der Parzelle Flur 129 Flurstück 378;
im Nordosten:	an die Parzellen Flur 129 Flurstücke 248, 50, 381 und Flur 11 Flurstücke 420, 409 (Westring);
im Südosten:	an die Parzellen Flur 11 Flurstücke 406, 346 (In der Geist) und Flur 128 Flurstücke 96 (In der Geist) und 108.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches (6,05 ha) umfasst die Flurstücke 379 tlw., 378, 44, 380, 394, 395, 396 und 438 in der Flur 129, Gemarkung Oelde.

2. Übergeordnete Vorgaben

2.1 Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 101 „Betriebsentwicklung Naturparkbrauerei“ liegt gemeinsam mit der Ausweisung der Trasse der Kreisstraße – K 30 („Von-Büren-Allee“) im Gebietsentwicklungsplan (Teilabschnitt Münsterland) für den Regierungsbezirk Münster zwischen der Darstellung des „Wohnsiedlungsbereiches“ im Osten und des „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches“ im Westen. Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Oelde ist der Planbereich überwiegend als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Westlich der Darstellung ist der Trassenverlauf der K 30 ausgewiesen.

Südwestlich dieser Darstellung erfolgt die Darstellung von „Fläche für die Landwirtschaft“, nordöstlich die Darstellung von „Gewerblicher Baufläche“. Zwischen der gewerblichen Baufläche im Nordwesten und dem Plangebiet ist „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ und anschließend „Wald“ dargestellt.

Dem Entwicklungsgebot eines Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan und dem Regionalplan wird somit entsprochen.

2.2 Landschaftsplan

Belange der Landschaftsplanung sind durch die Bauleitplanung nicht berührt.

2.3 Sonstige Vorgaben

Für die Bauleitplanung sind keine sonstigen Vorgaben bekannt.

Zu beachten ist die Trassenführung der im Bebauungsplan Nr. 77 „Gewerbegebiet am Sudbergweg“ festgesetzten K 30.

Zudem ist im Westen des Plangebietes die vorhandene 110-kV-Bahnstromleitung mit dem vom Betreiber empfohlenen Schutzstreifen von beidseitig zur Achse von 30 m zu berücksichtigen.

Im Plangebiet verläuft eine der RWE Westfalen-Weser-Ems gehörende Erdgashochdruckleitung, die gemäß § 9 (1) Ziffer 13 BauGB im Bebauungsplan als Versorgungsleitungen festzusetzen ist.

Detailplanungen sind vorzulegen, sofern neue Anlagen oder Änderungen von Straßen, Wegen, wasserwirtschaftlichen Anlagen, Grundstücken, Geländehöhen, Grünanlagen und Bepflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen zu erwarten sind. Bezüglich der Abstände zwischen Versorgungsleitungen und Baumstandorten ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen der Forschungsgemeinschaft für Straßenwesen, Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau“ zu beachten. Innerhalb der für Bepflanzung festgesetzten Fläche verläuft die Erdgasleitung L 7345 mit einem Schutzstreifen von beidseitig 2,0 m. Der Schutzstreifen ist von Bebauung freizuhalten. Größere Bodenauf- und -abträge (> 20 cm) sind unzulässig.

3. Städtebauliche Bestandsaufnahme

3.1 Bestehende Nutzungen im Umfeld

Nördlich des Plangebietes an dem „Westring“ in Gegenlage zu dem heutigen Betrieb befindet sich eine Tankstelle mit teilweiser Nutzung als Rasthof. Im Anschluss an diese Fläche befindet sich der „Auepark“ mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

Östlich des Plangebietes über die Straße „In der Geist“ (L 793) hinaus befinden sich Wohngebäude im Außenbereich. Hieran schließt das Gelände des Vier-Jahreszeiten-Parks an.

Südlich des Plangebietes verläuft ausgehend von dem Kreisverkehr die neu trassierte K 30. Südlich dieser Verkehrsfläche befinden sich Stellplatzflächen des Vier-Jahreszeiten-Parks sowie teilweise wohngenutzte Gebäude im Außenbereich.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“, der der Umsiedlung des Möbel- und Einrichtungshauses Zurbrüggen an diesen Standort dienen soll.

3.2 Bestehende Nutzungen im Plangebiet

Innerhalb des Plangebietes liegt der Standort der Naturparkbrauerei / Pott's Brauerei. Die vorhandene Struktur des Plangebietes beruht auf den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 64 „Pott's Brauerei“ aus dem Jahr 1996. Das Gebiet gliedert sich in die im Osten zu der Straße „In der Geist“ ausgerichteten betrieblichen Einrichtungen, sowie die im Westen gelegene Freifläche, die überwiegend als Bedarfsstellplatzanlage genutzt wird.

Als betriebliche Einrichtungen der Brauerei befinden sich an dem Standort die Abfüllerei, das Voll- und Leergutlager sowie Gär- und Lagertanks mit Filtration und Drucktanks. Entsprechend dem Ziel der Naturparkbrauerei den Entstehungsprozess des Bieres transparent zu machen befinden sich an dem Standort auch das Pott's Brau- und Backhaus sowie das

betriebszugehörige Museum. Den baulichen Anlagen vorgelagert sind Grünanlagen, die im Süden des Standortes in einen Hopfengarten übergehen. Innerhalb der Grünanlage befinden sich zum Teil die betriebszugehörigen Brunnen.

Die Zufahrt zu diesen Einrichtungen und zu den Stellplätzen erfolgt von dem „Westring“ aus. Mittels einer zweiten Zufahrt von dem „Westring“ wird innerhalb des Plangebietes die Freifläche erschlossen. Diese Zufahrt ist im Norden durch eine Wallschüttung begleitet, die die Lärmemissionen der Zu- und Abfahrt in Richtung der vorhandenen Wohnnutzung im Außenbereich sowie des Wohngebietes in der Weiterführung des „Westringes“ reduzieren soll.

Auf der Freifläche im Westen des Plangebietes befindet sich zurzeit ein Festzelt sowie in Sichtachse von dem Kreisverkehrsplatz L 793 / K 30 aus betrachtet ein ausrangierter Schienenomnibus. Die Freifläche liegt rd. 5,00 m höher als das heutige Betriebsgelände und ist von diesem durch einen Erdwall getrennt.

4. Planung

4.1 Städtebauliches Konzept

4.1.1 Städtebauliches Konzept

Innerhalb der bereits gesicherten überbaubaren Grundstücksflächen sollen als zeitnahester Bauabschnitt die Erweiterung der vorhandenen Versandhalle von rd. 1.600 m² sowie die Erweiterung der Abfüllerei in gleicher Flächengröße in Richtung Süden vorgenommen werden. Zur Andienung dieser Vorhaben ist die Errichtung einer neuen betriebszugehörigen Brauereistraße notwendig, die an die K 30 angebunden werden soll.

Ein priorisierter, gelenkter Besucherverkehr soll nicht über den Anschluss an die K 30 erfolgen. Besucher werden ggf. im Tagesbetrieb dennoch die Einmündung nutzen. Die Zu- / Abfahrt soll auch bei Veranstaltungen innerhalb der Brauerei genutzt werden. Hierzu ist eine Lenkung des Zu- und Abfahrtsverkehrs in seiner zeitlichen Beschränkung durch Veranstaltungspersonal bei Bedarf möglich.

Zudem soll im Rahmen der bereits durch den Bebauungsplan Nr. 64 „Pott's Brauerei“ festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen mittelfristig zur Straße „In der Geist“ hin das Wasser-, Malz- und Sudhaus sowie die Erweiterung des Bereiches für den Gär- und Lagerkeller erstellt werden.

Als langfristige Entwicklungsmaßnahme innerhalb des Plangebietes ist die Erweiterung der Betriebsflächen nach Nordwesten auf einen Teilbereich der heutigen Freifläche beabsichtigt.

Das Vorhaben als „Naturparkbrauerei“ stellt einen Anspruch an einen Gewerbestandort im Grünen dar. Aus diesem Grund sieht die Planung eine Eingrünung des Standortes vor, um den Verbund mit der umgebenden freien Landschaft zu erlangen.

Der gesamte Planbereich soll neben der bereits vorhandenen Eingrünung im Osten und Süden des Plangebietes durch weitere Grün- und Pflanzflächen (u.a. Hopfengarten, Darstellung der Braugerste, des Brauweizens u.a.) räumlich gefasst werden.

4.1.2 Erschließung

Für die im ersten Bauabschnitt Naturparkbrauerei vorgesehene Erweiterung der Versandhalle und der Abfüllerei ist die Erschließung dieser Gebäude gegenüber dem heute für die Betriebsabläufe praktizierten An- und Abfahrverkehr nicht mehr über die Anbindung des Betriebsgeländes an den „Westring“ herzustellen.

Gegen einen vermehrten betriebsgebundenen Schwerlastverkehr auf dem „Westring“ sprechen Gründe des vorbeugenden Lärmimmissionsschutzes. Dieses aufgrund der wegen des Nachtbetriebes zu berücksichtigen empfindlichen Zeiten von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr im Hinblick auf die im Umfeld vorhandenen Wohngebäude.

Folglich ist eine Erschließung der Betriebserweiterung von der K 30 erforderlich.

Erster Lösungsansatz für die Erschließung der Betriebserweiterung war die Überlegung eines Anschlusses des Betriebsgeländes der Naturparkbrauerei an den Kreisverkehrsplatz (K 30 / „In der Geist“ - L 793). Gegen eine solche Lösung sprechen zum einen topografische Gründe, da es für den vorrangigen Schwerlastverkehr bei den der Überwindung des Raumes von dem Kreisverkehrsplatz auf die Höhe der Betriebsgebäude zu nur schwer bis überhaupt nicht zu bewältigenden Steigungen käme. Raum für notwendige Rangiertätigkeiten (Rückstoßen von Sattelzügen etc.) wäre im Bereich der Hochbauten aufgrund der notwendigen Fläche und der Anpassung des Geländes (Plateau) nicht zu bewerkstelligen.

Zum anderen stellt ein Anschluss an den Kreisverkehrsplatz mit den damit verbundenen steigungsbedingten Fahrbewegungen ein Emissionspotenzial dar, das zu Beeinträchtigungen der Wohngebäude an der Straße „In der Geist“ und am „Sudbergweg“ führt. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse gibt es keine realisierbare Möglichkeit, ausreichend Schallschutz gegen den LKW-Lärm (Rechenansatz: 172 LKW tags und in der ungünstigsten Nachtstunde 12 LKW) durch eine Lärmschutzwand zu schaffen. Die Wand hätte unrealistische Dimensionen insbesondere in der Höhenabmessung (siehe hierzu auch: Schriftliche Stellungnahme der AKUS GmbH vom 19.01.2005).

Mittels eines ersten lärmtechnischen Gutachtens (AKUS GmbH, Bielefeld, Mai 2003) ist untersucht worden, an welcher Stelle eine lärmkonfliktfreie Erschließung zugunsten der Betriebserweiterung vorgesehen werden kann – unter Berücksichtigung der weiteren betriebsbedingten Lärmquellen – und somit ein Übergang des anlagenbezogenen Verkehrslärms in den öffentlichen Verkehrslärm erreicht werden kann.

Im Ergebnis zeigt sich der in den Plankonzepten zur „Betriebsentwicklung Naturparkbrauerei“ berücksichtigte Anschluss an die K 30 als der aus Sicht des Immissionsschutzes und der städtebaulichen Planung optimale Anschluss, da somit

- der Zu- und Abfahrtsverkehr auch zu Nachtzeiten abseitig von betriebsungebundenen Wohngebäuden geführt werden kann,
- damit den Anforderungen an den vorbeugenden Immissionsschutz ausreichend Rechnung getragen werden kann,
- es gelingt, für die Erschließung die Überwindung von Höhenunterschieden zwischen K 30 und dem Betriebsgelände sowie den Ergänzungsflächen gering zu halten,
- daher auch mit der Streckung der Weglänge zwischen Anschluss an die K 30 und der geplanten Versandhalle / Abfüllerei als „Brauereistraße“ die Lärmentwicklung auf dem Betriebsgelände deutlich reduziert werden kann,
- die Stelle des geplanten Anschlusses innerhalb einer einsehbaren Strecke der K 30 liegt.

Die Zufahrt vom „Westring“ auf das Betriebsgelände sowie auf die höher gelegene anschließende Freifläche soll innerhalb des Plangebietes erhalten bleiben, wird aber nach der Anbindung des Standortes an die K 30 für den betriebsbezogenen Schwerlastverkehr nur noch nachrangige Bedeutung haben.

Bezüglich der Anbindung des Plangebietes an die K 30 wird ein Einmündungsbereich in Abstimmung mit dem Kreis Warendorf (Amt für Umweltschutz / Straßenbau- und –

unterhaltung) gemäß RAS K-1 (kleiner Fahrbahnteiler, große Eckausrundungen) vorgesehen.

Die Leistungsfähigkeit der Einmündung ist durch die Ingenieurgesellschaft nts mbH, Münster mit folgenden Eingangsdaten nachgewiesen (Januar 2005):

- Belastung der K 30 7.200 Kfz/d gemäß Planung K30 Verkehrsprognose,
- Belastung Zufahrt Pott's Naturparkbrauerei 11 LKW/h und 50 PKW/h für alle Fahrbeziehungen als zusätzlicher Verkehr entsprechend der Entwicklungsprognose der Brauerei,
- Einmündung ohne Aufweitung in der K 30.

Für die neue Zufahrt zur K 30 ist eine Sondernutzungserlaubnis vom Straßenbaulastträger der K 30 einzuholen.

4.1.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen kann durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Das jeweilige Leitungsnetz ist entsprechend zu ergänzen.

Über das bestehende Leitungsnetz können im Umkreis von 300 m zurzeit ca. 96 cbm/h Löschwasser zusätzlich entnommen werden. Die Werte sind durch eine Löschwassernetzberechnung nachgewiesen worden

Der Anschluss der Baugrundstücke an die zentrale Wasserversorgung und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage ist technisch möglich.

Nach § 51a Landeswassergesetz NRW ist das anfallende Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Das Regenwasser wird vor der Übergabe an das städtische Kanalsystem zunächst in einem innerhalb des Plangebietes gelegenen Regenrückhaltebecken gesammelt. Die für eine Neuanlage von Regenrückhaltung vorgesehene / vorgemerkte Fläche ist hinsichtlich der genauen Dimensionierung noch im Rahmen eines Abwasserbeseitigungskonzeptes zu bestimmen.

Es wird darauf hingewirkt, dass der überwiegende Teil des Regenwassers innerhalb des Plangebietes selbst versickert. Eine entsprechende Untersuchung ist veranlasst.

Die Brunnen im Plangebiet sind teilweise erschlossen und dienen dem allgemeinen betrieblichen Verbrauch, der Abfüllung und für den Brauvorgang bei Errichtung der Bierherstellung der Brauerei an dem Standort.

Auf dem Gelände sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten.

Es ist sicherzustellen

- dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden,
- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,

dass ggf. auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche eingeräumt wird.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird in dem Bebauungsplan „Industriegebiet“ gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Damit wird der bereits im Bebauungsplan Nr. 64 „Pott’s Brauerei“ getroffenen Festsetzung entsprochen. Das Industriegebiet wird gemäß § 1 (4) BauNVO durch immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) nach der Art der Betriebe und deren besondere Eigenschaften gegliedert (Industriegebiete GI 1 bis GI 7).

Eine Gliederung der Nutzung mittels IFSP ist geboten, da sich in der Nachbarschaft zu dem Plangebiet Wohnhäuser im Außenbereich befinden, die einen Schutzanspruch genießen. Mit den IFSP wird auf abstrakte und die Betriebe wenig einengende Art und Weise eine Geräusch-Kontingentierung derart vorgenommen, dass die Summe aller zulässigen Geräusch-Immissionen aus dem in Rede stehenden Plangebiet und aus Nachbarnutzungen (Vorbelastung) die Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen Wohnbebauung einhält (siehe hierzu 4.3.2 „Belange des Immissionsschutzes“).

Allgemein zulässig ist in dem gegliederten Industriegebiet GI 1 bis GI 7:

- Brauerei, Brunnenbetrieb, Getränkeherstellung, Getränkeabfüllung, Getränkevertrieb, Betriebsverwaltung, Gaststättenbetriebe mit angeschlossener Bäckerei. Metzgerei, Außengastronomie und Museum als Gewerbebetrieb aller Art sowie Lagerhäuser und Lagerplätze.

Damit wird auf den vorhandenen und zu erweiternden Betriebsstandort der Brauerei eingegangen und die planungsrechtliche Grundlage für deren Entwicklung geschaffen. Die Festsetzung als Industriegebiet erfolgt, da mit der beabsichtigten Nutzung durch den Betriebstyp Brauerei für Teile der Anlagen ein Genehmigungsverfahren nach den Bestimmungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes notwendig werden wird.

Ausnahmsweise zulässig sind in dem gegliederten Industriegebiet GI 1 bis GI 7:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie
- Anlagen für kulturelle kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind innerhalb der GI 6- bis GI 7-Gebiete:

- Gewerbebetriebe aller Art,
- Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art, sofern der Nachweis erbracht wird, dass keine Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO vorliegen.

Unzulässig sind innerhalb der GI 1- bis GI 7-Gebiete alle sonstigen nach § 9 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Baugestaltung

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 Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl), wird in dem Industriegebiet auf 60 % festgesetzt. Dabei ist eine Überschreitung durch Stellplätze, Zufahrten, Garagen oder Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,8 möglich.

Mit diesem Grundflächenanteil wird dem durch die Projektentwicklung maximal zu erwartenden Verbrauch an überbaubarer Fläche und an Lager- und Stellplatzfläche voll entsprochen.

Die Baumassenzahl, die ausdrückt, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist, wird 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 hat sich bislang 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 vorhanden, 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 sind.

Insgesamt wird für die überbaubaren Flächen im Bestand und für die potenziellen Erweiterungsflächen eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 20,0 m festgesetzt. Dabei wird für den östlichen Teilbereich ein unterer Bezugspunkt von 102,00 m über NN bestimmt und für den Bereich der potenziellen Erweiterung auf der heutigen höhergelegenen Freifläche eine NN-Höhe von 107,5 m bestimmt. Hinsichtlich der Höhenentwicklung in Richtung Westen auf der heutigen Freifläche erlaubt sich eine maximale Gebäudehöhe von 14,5 m, da im Anschluss an das Plangebiet innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“ zur Ansiedlung eines Möbel- und Einrichtungshauses vergleichbare Höhenfestsetzungen getroffen werden.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden bewusst großzügig gehalten, um der vorhandenen Nutzung wie der Entwicklung innerhalb des Plangebietes ausreichende Flexibilität zu ermöglichen. Mit der Pott's Brauerei ist an dem Standort ein Betriebstyp / Grundstückseigentümer vorhanden, der aufgrund seines Anspruches an eine „Naturparkbrauerei“ bislang und zukünftig die Möglichkeiten der Ausnutzung des Angebotsplanes nutzen kann.

Als Bauweise wird innerhalb des Plangebietes eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. Damit wird die Möglichkeit gegeben, Gebäudelängen über 50 m zu errichten.

Die baugestalterischen Festsetzungen werden auf die Regelung zur Materialwahl der Stellplatzanlagen und Fußwege (wasserdurchlässige Materialien) sowie auf die Unzulässigkeit von Werbeanlagen mit wechselndem Licht beschränkt.

4.2.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Besucherstellplätze werden nicht ausdrücklich festgesetzt, um eine Flexibilität bei der Anlage der Stellplätze innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen.

Die in dem Plangebiet vorhandenen Brunnen zur Wassergewinnung der Naturparkbrauerei sind in mit dem jeweiligen Standort in der Planzeichnung gekennzeichnet. Für den südöstlichen Brunnen ist eine überbaubare Grundstücksfläche zum Zwecke der Errichtung einer baulichen Anlage (Brunnenhaus) berücksichtigt worden.

4.3 Auswirkungen der Planung

4.3.1 Belange des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

Die Bodenversiegelung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt. Die Verdichtung des Bodens wird auf den baulich notwendigen Umfang beschränkt werden.

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 innerhalb des Industriegebietes und somit einer Unterschreitung der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze für Industrie- und Gewerbegebiete von 0,8 wird die Absicht eines sparsamen Umganges mit dem Boden und eine Beschränkung der Versiegelung deutlich.

Da die beabsichtigte Entwicklung der Brauerei nur an dem vorhandenen bereits genutzten Standort möglich ist, entfallen etwaige Alternativen.

Innerhalb des Plangebietes sind keine schutzwürdigen Böden gemäß Bodenkarte des Geologischen Landesamtes vorhanden.

In dem Plangebiet befindet sich am Verlauf der Straße „In der Geist“ (L 793) eine Altablagerung (Code-Nr. 50494 – Kreis Warendorf, Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Umweltveränderungen / Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten). Eine Gefährdung der Altablagerung ist nicht zu besorgen. Das wurde bei Untersuchungen im Rahmen der Erdarbeiten zur Verlegung der Versorgungsleitungen in den Jahren 1995 und 2000 festgestellt. Eine Kennzeichnung der Lage der Altablagerung ist daher nicht notwendig.

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 im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Pott's Brauerei“ um Beteiligung gebeten worden. Die Altablagerung wurde ohne Befund dahingehend untersucht.

Bei zukünftigen Erdarbeiten ist eine Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Warendorf herbeizuführen.

Belange des Grundwasser- und Gewässerschutzes sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt. Das Plangebiet befindet sich weder in einem bereits festgesetzten noch in einem derzeit geplanten Wasserschutzgebiet.

4.3.2 Belange des Immissionsschutzes

Von den geplanten wie vorhandenen Nutzungen innerhalb des Plangebietes gehen Geräusch-Immissionen aus, die auf die umgebende Wohnnachbarschaft einwirken.

Vor diesem Hintergrund sind zwei schalltechnische Gutachten (AKUS GmbH, Bielefeld, Juni 2005) erstellt worden, die

- von der zukünftigen Brauereinutzung ausgehende und auf die umliegende Nachbarschaft einwirkende Geräusch-Immissionen prognostizieren (Schalltechnisches Gutachten zur betrieblichen Entwicklung der Pott's Naturparkbrauerei in Oelde) und
- Vorschläge zur Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP) im Rahmen des Bauleitplanverfahrens machen (Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „Betriebsentwicklung Naturparkbrauerei“).

Ziel der Gutachten ist es, für den nach heutigem Kenntnisstand vorstellbaren Endausbau des Brauereibetriebes die Tages- und Nacht-Beurteilungspegel zu prognostizieren und die dabei u.U. notwendigen limitierenden Randbedingungen darzustellen.

Durch die Festsetzung von IFSP erfährt die Brauerei bzw. das Plangebiet eine Rechtssicherheit bzgl. ihrer zulässigen Lärm-Kontingente; unabhängig von zukünftigen gewerblichen Entwicklungen in der Nachbarschaft, weil derartige Entwicklungen dann die festgesetzten IFSP als Vorbelastung zu berücksichtigen hätten.

Diese IFSP werden so dimensioniert, dass die prognostizierten Beurteilungspegel durch die IFSP (weitestgehend) reproduziert werden.

In der Nachbarschaft zu dem Vorhabenstandort befinden sich an der Straße „In der Geist“ sowie am „Westring“ bis hin zur „Schubertstraße“ / „Mozartstraße“ wohngenutzte Gebäude (Allgemeine und Reine Wohngebiete), die gegenüber der Nutzung in dem Plangebiet 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.

Für die schalltechnische Prognose und Auswirkungsanalyse sind die für die Entwicklung des Standortes maßgeblichen immissionsrelevanten Belange berücksichtigt worden:

Hierbei waren u.a. zu berücksichtigen:

- die mit der Erweiterung der Abfüllerei und Versandhalle im Süden des Standortes verbundenen Geräuscheinwirkungen der Lastkraftwagen durch die Anlage einer Erschließungsfläche (Brauereistraße),
- die bislang ausschließlich erfolgte Betriebserschließung (inklusive Besucher- und Mitarbeiterverkehr) vom „Westring“ aus bzw. die Verlagerung der Zu- und Abfahrt zur K 30.
- die Verlegung der Zufahrt zum Mitarbeiterparkplatz zu der neu geplanten Zu- und Abfahrt an der K 30 und somit
- die Verlegung des Mitarbeiterparkplatzes ebenfalls auf die Südseite des Plangebietes, zu erschließen von der K 30 sowie
- die verbleibende und unveränderbare Treber-Abholung / Malz-Anlieferung vom „Westring“ nachts.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte tags um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Damit sind die Tagespegel nicht relevant im Sinne der TA Lärm. Nachts werden die Immissionsrichtwerte - auch unter Berücksichtigung der gewerblichen Geräusch-Vorbelastung - eingehalten und zum Teil auch ausgeschöpft.

Damit wird für das Bebauungsplan-Verfahren deutlich, dass die geplante Brauerei-Erweiterung im Einklang mit den Nachbar-Schallschutzrechten vollziehbar ist.

Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass mit der erfolgten aktiven Lärmschutzmaßnahme im Bereich der vorhandenen Westfalen-Tankstelle am „Westring“ die Schutzansprüche der Immissionsorte an der Straße „In der Geist“ erfüllt wird. Somit entfällt eine zeitliche Beschränkung der o.g. Treber- / Malz-An- und Ablieferung in der Zeit von 2.00 Uhr bis 4.00 Uhr, die ohne diese Maßnahme notwendig wäre.

Vor dem Hintergrund der Akzeptor bezogenen Betrachtungsweise des Bundes-Immissionschutzgesetz in Verbindung mit der Konkretisierung durch die Verwaltungsvorschrift der TA Lärm soll das Plangebiet gemäß § 1 (4) BauNVO nach der Art der Betriebe und deren besonderen Eigenschaften gegliedert werden.

Dieses geschieht in Bezug auf das Thema Lärm durch die Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP). Hierdurch wird auf abstrakte und die Betriebe wenig einengende Art und Weise eine Geräusch-Kontingentierung derart vorgenommen, dass die Summe aller zulässigen Geräusch-Immissionen aus dem Plangebiet und aus der Vorbelastung der Nachbarnutzungen die Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen Wohnbebauung einhält.

Innerhalb der Festsetzung zur zulässigen Art der Nutzung wird geregelt, dass diese nur unter der Voraussetzung der Einhaltung der maßgeblichen IFSP zulässig sind.

Dabei werden Tag- und Nachtwerte jeweils für die betreffenden Bereiche / Abschnitte des Plangebietes festgesetzt, die es nicht zu überschreiten gilt, um die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten im Idealfall auszuschöpfen bzw. einzuhalten.

Der Vollzug der festgesetzten IFSP findet in der betrieblichen Genehmigung statt.

Dabei wird der zu genehmigende Betrieb im Rahmen einer Geräusch-Immissions-Prognose gemäß TA Lärm seine Beurteilungspegel prognostizieren (lassen).

Diese sind dann nicht mit den Immissionswerten für die in Rede stehenden Wohnhäuser gemäß TA Lärm, sondern mit den Geräusch-Kontingenten des Betriebes, die sich aus den festgesetzten IFSP sowie der Lage und Größe der Betriebsfläche ergeben, zu vergleichen.

4.3.3 Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Mit der Planung werden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt formell vorbereitet. Diese Eingriffe sind zu bilanzieren und der Ausgleich bzw. die Kompensation im Sinne eines Programms zur Bewältigung der Eingriffsfolgen in das Verfahren und die Abwägung einzustellen sind.

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Osten um eine überwiegend bebaute / versiegelte Fläche, die im Süden und Osten durch die dem Vorhabenbereich zugehörigen Grünanlagen eingefasst ist. Im Westen des Plangebietes befindet sich im Anschluss an den rd. 5,0 m hohen Geländebruch das Freigelände, welches hauptsächlich als Behelfsparkplatz (Besucher, Reisebusse) mit wasserdurchlässigem Material angelegt ist.

Die Eingriffserheblichkeit sowie die Ermittlung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ist nach der Methode des "Ahlener Modells" bilanziert worden, wobei der Zustand gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 64 „Pott's Brauerei“ mit den nunmehr für diesen Teil des Geltungsbereiches sowie die Erweiterungsfläche innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 101 „Betriebsentwicklung Naturparkbrauerei“ in der Bilanz gegenübergestellt worden ist.

Durch die Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsbewertung der Erheblichkeit des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt (siehe Anlage A), ergibt sich ein rechnerisches Defizit von 5.603 Werteinheiten.

Die notwendigen Ausgleichsflächen zur Kompensation des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt werden außerhalb des Plangebietes (Eingriffsbereich) vorgesehen.

Das sich ergebende Kompensationsdefizit 5.603 Werteinheiten wird durch die ökologischen Aufwertungsmaßnahmen auf den Grundstücken Gemarkung Oelde, Flur 401, Flurstück 361 ausgeglichen werden (Anlage von Sukzessionsflächen, Kräuterrandstreifen, Anpflanzung von Baumgruppen und Obstbaumwiesen).

Innerhalb des Plangebietes werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB bzw. Flächen mit Bindungen für Anpflanzungen und für die die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25b BauGB in den Randbereichen zur Eingrünung des Standortes und zur Minimierung des Eingriffes festgesetzt.

4.3.4 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gemäß §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Bodendenkmale und Gartendenkmale sind nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege nicht erforderlich.

Aufgestellt in Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem Fach- und Servicedienst Planung und Stadtentwicklung der Stadt Oelde

Bielefeld / Oelde, im August 2006

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer

Architekten BDA – Stadtplaner

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

B. Umweltbericht

Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung)

0. Allgemeine Vorbemerkungen

Der vorliegende Umweltbericht erfasst in angemessener Weise unter Berücksichtigung des

- gegenwärtigen Wissensstandes,
- den allgemein anerkannten Prüfmethode sowie
- dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes

die

- ermittelten Belange des Umweltschutzes und
 - der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen
- und somit nur die absehbaren konkreten Folgen dieses Bauleitplanes.

Dabei wird auf die Aufforderung an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf

- Umfang und
- Detaillierungsgrad

der Umweltprüfung im Verfahren nach § 4 (1) BauGB („Scoping“) hingewiesen.

Zudem wird auf die Pflicht der Zurverfügungstellung durch die Behörden und Träger öffentlicher Belange und die Berücksichtigung von

- Landschaftsplänen sowie
- sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes gem. § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe g) BauGB

mit deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen sowie aller Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind (§ 4 (2) BauGB), verwiesen.

Der Umweltbericht ist entsprechend dem jeweiligen Verfahrens- und Kenntnisstand fortgeschrieben worden.

1. Vorhaben- / Planungsbeschreibung

1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplanes

Anlass für die Planung ist die beabsichtigte Erweiterung der vorhandenen Naturparkbrauerei / Pott's Brauerei an ihrem Standort auf Flächen, die im Eigentum der Brauerei bzw. in deren Verfügung zur Überplanung stehen.

Über die heute bereits an dem Standort vorhandenen Einrichtungen wie die Abfüllerei, die Lager, das Brau- und Backhaus sowie die Verwaltung soll mit dem Bauleitplan die städtebaurechtliche Zulässigkeit von weiteren Einrichtungen wie der Erweiterung der Abfüllerei und der Versandhalle geschaffen werden. Hierzu ist die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen in dem westlichen Teil des Plangebietes notwendig.

Gleichzeitig sind innerhalb des rechtskräftig durch den Bebauungsplan Nr. 64 „Pott's Brauerei“ aus dem Jahre 1996 überplanten Flächen die zeichnerischen Festsetzungen an die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse anzupassen.

Ferner soll eine Zu- und Abfahrt in das Plangebiet von der K 30 berücksichtigt werden, um die mit Lärmkonflikten behaftete betriebliche Zu- / Abfahrt zum „Westring“ gerade in den Nachstunden zu entlasten.

1.2 Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird in dem Bebauungsplan „Industriegebiet“ gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Damit wird der bereits im Bebauungsplan Nr. 64 „Pott's Brauerei“ getroffenen Festsetzung entsprochen. Das Industriegebiet wird gemäß § 1 (4) BauNVO durch immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) nach der Art der Betriebe und deren besondere Eigenschaften gegliedert (Industriegebiete GI 1 bis GI 7).

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl), wird in dem Industriegebiet auf 60 % festgesetzt. Dabei ist eine Überschreitung durch Stellplätze, Zufahrten, Garagen oder Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,8 möglich.

Mit diesem Grundflächenanteil wird dem durch die Projektentwicklung maximal zu erwartenden Verbrauch an überbaubarer Fläche und an Lager- und Stellplatzfläche voll entsprochen.

1.3 Bedarf an Grund und Boden

Innerhalb des Plangebietes (60.452 m²) wird bei einer GRZ von 0,6 mit einer Überschreitung bis 0,8 eine Fläche von 48.362 m² in Anspruch genommen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass durch die vorhandene Nutzung bereits 36.093 m² durch Überbauung und Lager- / Stellplatzflächen genutzt werden.

2. Standortbeschreibung

2.1 Einschlägige Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete

Innerhalb des Plangebietes liegt der Standort der Naturparkbrauerei / Pott's Brauerei. Die vorhandene Struktur des Plangebietes beruht auf den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 64 „Pott's Brauerei“ aus dem Jahr 1996. Das Gebiet gliedert sich in die im Osten zu der Straße „In der Geist“ ausgerichteten betrieblichen Einrichtungen, sowie die im Westen gelegene Freifläche, die überwiegend als Bedarfsstellplatzanlage genutzt wird.

Nördlich des Plangebietes an dem „Westring“ in Gegenlage zu dem heutigen Betrieb befindet sich eine Tankstelle mit teilweiser Nutzung als Rasthof. Im Anschluss an diese Fläche befindet sich der „Auepark“ mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

Östlich des Plangebietes über die Straße „In der Geist“ (L 793) hinaus befinden sich Wohngebäude im Außenbereich. Hieran schließt das Gelände des Vier-Jahreszeiten-Parks an.

Südlich des Plangebietes verläuft ausgehend von dem Kreisverkehr die neu trassierte K 30. Südlich dieser Verkehrsfläche befinden sich Stellplatzflächen des Vier-Jahreszeiten-Parks sowie teilweise wohngenutzte Gebäude im Außenbereich.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“, der der Umsiedlung des Möbel- und Einrichtungshauses Zurbrüggen an diesen Standort dienen soll.

3. Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes

Für die Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes für die Bauleitplanung bestehen keine gesonderten Fachplanungen, die beim geplanten Vorhaben betroffen sind.

3.1 Vorgaben durch Fachgesetze und Fachpläne

Über die ergänzenden Vorschriften des § 1a Vorgaben des Baugesetzbuches hinaus bestehen neben den Aussagen des Landschaftsplanes keine unmittelbaren Vorgaben für das Plangebiet durch Fachgesetze und Fachpläne.

Vorgaben des für die einzelnen Umweltbelange jeweils einschlägigen Fachrechtes sind ebenso wie die aus diesen jeweiligen Fachrechten ergebenden Ausgleichspflichten wie folgt zu berücksichtigen:

Bodenschutzrecht:

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden bei der Planung berücksichtigt. Es sind keine bauplanungsrechtlichen bodenschutzrelevanten Kennzeichnungen vorzusehen.

Immissionsschutzrecht:

Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes werden durch die Planung berührt. Die Berücksichtigung der TA Lärm und der DIN 18005 erfolgt vor dem Hintergrund des im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellten schalltechnischen Gutachtens.

Naturschutzrecht:

Der naturschutzrechtliche Ausgleich des zu erwartenden Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt wird auf externer Kompensationsfläche gem. § 1a (3) BauGB erbracht werden.

Denkmalschutzrecht:

Belange des Denkmalschutzrechtes werden durch die Planung nicht berührt.

Landschaftsplan und andere Fachpläne:

Belange der Landschaftsplanung und anderer umweltrelevanter Fachplanungen sind durch die Bauleitplanung nicht berührt.

4. Festlegung der Erforderlichkeit von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange der Umwelt

Der Umfang und der Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange der Umwelt und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wird auf der Grundlage des gegenwärtigen Wissensstandes und entsprechend dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes vorgenommen:

Sicherung und Entwicklung eines an dem Standort / innerhalb des Plangebietes vorhandenen Brauereibetriebes sowie dessen ergänzender Nutzungen.

Aus hiesiger Sicht sind bezüglich der Ermittlung der Belange der Umwelt nach heutigem Kenntnisstand Fachgutachten - über die schalltechnischen Gutachten hinaus - nicht erforderlich.

Die Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsbewertung zur Darstellung der Eingriffserheblichkeit in den Natur- und Landschaftshaushalt erfolgt auf der Grundlage des „Bewertungsrahmens für bestehende und geplante Biotope des Kreises Warendorf“.

4.1 Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren gem. § 4 (1) BauGB

Zur Festlegung der Erforderlichkeit von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange der Umwelt sind von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen des Planverfahrens gem. § 4 (1) BauGB (Beteiligung der Behörden) Äußerungen gemacht worden, die bei der Erarbeitung des Planentwurfes zu beachten sind (Kreis Warendorf, Staatliches Umweltamt Münster).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind im Rahmen des Planverfahrens gem. § 4 (1) BauGB (Beteiligung der Behörden) folgende Pläne / Unterlagen mit deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen zur Verfügung gestellt worden: Kreis Warendorf – Untere Bodenschutzbehörde - Lageplan der Altablagerung (Code-Nr. 50494).

5. Beschreibung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im Einwirkungsbereich des Vorhabens / der Planung bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens / der Planung (Nullvariante) unter Berücksichtigung folgender Umweltbelange gem. § 1 (6) Ziffer 7 BauGB und Vorgaben gem. § 1a BauGB

5.1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes in Bezug auf

...

5.1.1 ... die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Planung:

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist heute bereits durch die Pott's Brauerei genutzt. Dabei gliedert sich der Raum in baulich genutzte Bereiche sowie in Freiflächen, die einerseits durch Grünflächen im Zusammenhang mit der Brauerei genutzt sind, andererseits als Stellplatzfläche mit wassergebundenen Materialien zur Verfügung stehen.

Der Fauna verbleibt die im Umfeld des Plangebietes vorhandene offene Landschaft erhalten bzw. wird durch die Entwicklung des Gewerbegebietes „Am Sudbergweg“ sukzessive eingeschränkt werden. Die flächenhafte Inanspruchnahme von heute bereits als Stellplatzanlage und mit dem Festzelt genutzten Bereichen für eine potenzielle Bebauung wird keine weitere Einschränkung für den Tierbestand haben. Es sind im Wesentlichen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere zu erkennen.

Das Plangebiet wird zurzeit überwiegend als Baufläche oder als Fläche für Stellplätze genutzt. Gleichzeitig zeichnet sich der Standort durch eine Eingrünung im Sinne der „Naturparkbrauerei“ aus. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Biotoptypen mit mittlerer bis hoher Wertigkeit. Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Es ist keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen zu erkennen.

Die Bodenversiegelung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem gewerblichen Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt.

Mit der Planung kann dem Ziel einer Sicherung und Entwicklung des vorhandenen Brauereistandortes entsprochen werden.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Böden mit hoher Ertragsfähigkeit bzw. regionaltypische und / oder seltene Böden vorhanden (Geologisches Landesamt NRW, Karte zu schutzwürdigen Böden und oberflächennahe Rohstoffe, 1998).

Erosionen sind bei dem ebenen Gelände nicht zu erwarten. Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einem ordnungsgemäßen Betrieb der Naturparkbrauerei nicht zu erwarten.

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu erkennen.

Belange des Grundwasser- und Gewässerschutzes sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt. Das Plangebiet befindet sich weder in einem bereits festgesetzten noch in einem derzeit geplanten Wasserschutzgebiet.

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zu erkennen.

Luftschadstoff-Immissionen innerhalb des Plangebietes sind durch die beabsichtigte Entwicklung des Brauereistandortes nicht zu erwarten. Da die Planung im Zusammenhang mit der umgebenden gewerblichen Bebauung zu sehen ist, jedoch von solitärer Struktur sein soll, wird sich die mikroklimatische Situation im Plangebiet gegenüber der heutigen Situati-

on nicht wesentlich verändern. Es wird dennoch zu einer Beibehaltung des Stadtrandklimatops kommen.

Durch die Umsetzung des Planvorhabens ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft und Klima zu erkennen.

Mit dem heute bereits vorhandenen Gewerbe- / Brauereistandort ist der Bereich bereits durch Bebauung geprägt, so dass eine Inanspruchnahme des Landschaftsraumes hier zu vertreten ist.

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft zu erkennen.

Nullvariante:

Bei einer Nichtdurchführung der Planung entfällt eine Inanspruchnahme von Grund und Boden.

Die weitere Inanspruchnahme von dem ansässigen Betrieb gehörenden Flächen, die überwiegend bereits als Stellplatzanlage genutzt werden bedeutet keine erhebliche Beeinträchtigung der zu betrachtenden Schutzgüter.

5.1.2 ... Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete

Belang trifft für das Plangebiet und sein Umfeld nicht zu bzw. Aspekte werden nicht berührt.

5.1.3 ... Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Planung:

Auswirkungen auf den Mensch und seine Gesundheit sind durch die mit dem heutigen und zukünftigen Betrieb der Brauerei verbundenen Lärmimmissionen potenziell verbunden. Diese sind jedoch vor dem Hintergrund der Planung und der Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) und deren Einhaltung bei dem Betrieb der Brauerei ohne Relevanz für die Immissionsorte bzw. hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.

Mit der Realisierung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch innerhalb des Plangebietes und in dessen Umfeld zu erkennen.

Nullvariante:

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ergeben sich prinzipiell keine anderen Auswirkungen als bei einer Durchführung der Planung. Mit der Umsetzung der Planung erlaubt sich aber eine Beantwortung / Lösung von potenziellen Immissionskonflikten.

5.1.4 ... Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Planung:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalsbereiche gemäß §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Bodendenkmale und Gartendenkmale sind nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege nicht erforderlich.

Der Ortsteingangsbereich Oeldes ist an dem Standort und seinem Umfeld durch die Maßstäblichkeit der Brauerei geprägt. Diese wird sich durch die Bebauung innerhalb des Gewerbegebietes „Am Sudbergweg“ sowie des „Aueparks“ aus der zurzeit solitären Situation in eine Integration des Standortes wandeln.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter und der sonstigen Sachgüter ist nicht zu erkennen.

Nullvariante:

Bei einer Nichtdurchführung der Planung sind die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter genauso zu beurteilen wie bei einer Durchführung der Planung.

5.1.5 ... die Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Planung:

Emissionen des Plangebietes sind durch die beabsichtigte Entwicklung des Plangebietes aufgrund des anlagenbezogenen Lärms zu erwarten bzw. heute bereits durch den Betrieb gegeben (siehe hierzu auch 5.1.3 ... Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt).

Die Emissionen werden durch betriebliche Maßnahmen einerseits bzw. bauplanungsrechtliche Regelungen andererseits im Hinblick auf potenzielle Immissionsorte beschränkt (Einkapselung von Betriebsteilen, Organisation / Verlagerung von betriebsbedingtem Verkehr abseitig von Immissionsorten, Berücksichtigung von IFSP bei der Betriebsentwicklung).

Die Abfallsammlung erfolgt am Vorhabenort / im Plangebiet mit einem Anschluss an die städtische Müllabfuhr.

Nullvariante:

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist die Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern genauso zu beurteilen wie bei einer Durchführung der Planung.

5.1.6 ... die Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Der innerhalb des Plangebietes ansässige Brauereibetrieb ist vor dem Hintergrund des Anspruches an eine „Naturparkbrauerei“ bestrebt, mit den natürlichen Ressourcen sparsam umzugehen.

Die Ausrichtung der Gebäude in dem Plangebiet kann so gewählt werden, dass solarenergetische Aspekte Berücksichtigung finden. Damit wird eine passive wie aktive Solarenergienutzung ermöglicht.

5.1.7 ... die Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen

Belange der Landschaftsplanung und anderer umweltrelevanter Fachplanungen sind durch die Bauleitplanung nicht berührt.

5.1.8 ... die Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung festgesetzt sind

Der Belang trifft für das Plangebiet und sein Umfeld nicht zu bzw. Aspekte werden nicht berührt.

5.1.9 ... die Wechselwirkungen zwischen den Belangen 5.1.1, 5.1.3 und 5.1.4

Wechselwirkungen zwischen

- den Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- den umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung sowie
- den umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

sind durch die Planung mit dem Umfeld gegeben. Es bestehen im Wesentlichen immer landschaftsökologische Wechselwirkungen (also Wechselwirkungen bei den Belangen Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und biologischen Vielfalt) zwischen dem Plangebiet und dem Umfeld.

Diese Wechselwirkungen sind aber nicht als so erheblich einzuschätzen, als diese einer Inanspruchnahme des Plangebietes für die beabsichtigten Zwecke entgegenstehen würde.

5.1.10 ... die Bodenschutzklausel einschließlich der Berücksichtigung von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonstige Innenentwicklung

Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in dem Teil des Stadtgebietes / des Stadtteiles stehen zudem keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung.

Die Bodenversiegelung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt. Die Verdichtung des Bodens wird auf den baulich notwendigen Umfang beschränkt werden.

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 innerhalb des Industriegebietes und somit einer Unterschreitung der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze für Industrie- und Gewerbegebiete von 0,8 wird die Absicht eines sparsamen Umganges mit dem Boden und eine Beschränkung der Versiegelung deutlich.

Da die beabsichtigte Entwicklung der Brauerei nur an dem vorhandenen bereits genutzten Standort möglich ist, entfallen etwaige Alternativen.

Innerhalb des Plangebietes sind keine schutzwürdigen Böden gemäß Bodenkarte des Geologischen Landesamtes vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Böden mit hoher Ertragsfähigkeit bzw. regionaltypische und / oder seltene Böden vorhanden (Geologisches Landesamt NRW, Karte zu schutzwürdigen Böden und oberflächennahe Rohstoffe, 1998).

5.1.11 ... die Umwidmungssperrklausel gem. § 1a (3) BauGB

Waldflächen werden nicht in Anspruch genommen. Landwirtschaftliche Fläche ist heute bereits zwischen den baulichen Anlagen der Naturparkbrauerei und der K 30 auf dem Grundstück der Naturparkbrauerei mit Anpflanzungen von Braugerste, -weizen etc. genutzt.

6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

6.1 Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung

Mit der Planung werden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt formell vorbereitet. Diese Eingriffe sind zu bilanzieren und der Ausgleich bzw. die Kompensation im Sinne eines Programms zur Bewältigung der Eingriffsfolgen in das Verfahren und die Abwägung einzustellen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Osten um eine überwiegend bebaute / versiegelte Fläche, die im Süden und Osten durch die dem Vorhabenbereich zugehörigen Grünanlagen eingefasst ist. Im Westen des Plangebietes befindet sich im Anschluss an den rd. 5,0 m hohen Geländebruch das Freigelände, welches hauptsächlich als Behelfsparkplatz (Besucher, Reisebusse) mit wasserdurchlässigem Material angelegt ist.

Die Eingriffserheblichkeit sowie die Ermittlung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ist nach der Methode des "Ahleener Modells" bilanziert worden, wobei der Zustand gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 64 „Pott's Brauerei“ mit den nunmehr für diesen Teil des Geltungsbereiches sowie die Erweiterungsfläche innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 101 „Betriebsentwicklung Naturparkbrauerei“ in der Bilanz gegenüber gestellt worden ist.

Durch die Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsbewertung der Erheblichkeit des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt (siehe Anlage A), ergibt sich ein rechnerisches Defizit von 5.603 Werteinheiten.

Die notwendigen Ausgleichsflächen zur Kompensation des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt werden außerhalb des Plangebietes (Eingriffsbereich) vorgesehen werden müssen.

Das sich ergebende Kompensationsdefizit 5.603 Werteinheiten wird durch die ökologischen Aufwertungsmaßnahmen auf den Grundstücken Gemarkung Oelde, Flur 401, Flurstück 361 ausgeglichen werden (Anlage von Sukzessionsflächen, Kräuterrandstreifen, Anpflanzung von Baumgruppen und Obstbaumwiesen).

6.2 Technische Maßnahmen des Boden- und Immissionsschutzes

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden bei der Planung berücksichtigt. Es sind keine bauplanungsrechtlichen bodenschutzrelevanten Kennzeichnungen vorzusehen.

In dem Plangebiet befindet sich am Verlauf der Straße „In der Geist“ (L 793) eine Altablagerung (Code-Nr. 50494 – Kreis Warendorf, Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Umweltveränderungen / Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten). Eine Gefährdung der Altablagerung ist nicht zu besorgen. Das wurde bei Untersuchungen im Rahmen der Erdarbeiten zur Verlegung der Versorgungsleitungen in den Jahren 1995 und 2000 festgestellt. Eine Kennzeichnung der Lage der Altablagerung ist daher nicht notwendig.

Bei zukünftigen Erdarbeiten ist eine Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Warendorf herbeizuführen.

Es sind keine technischen Maßnahmen des Bodenschutzes in dem Plangebiet zu treffen bzw. festzusetzen.

Es sind keine technischen Maßnahmen des Immissionsschutzes über die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln hinaus in dem Plangebiet zu treffen bzw. festzusetzen.

6.3 Maßnahmen zum Schutz von Kulturgütern und sonstigen Sachgütern

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalsbereiche gemäß §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Bodendenkmale und Gartendenkmale sind nicht bekannt.

Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege nicht erforderlich.

7. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Planes

Da die beabsichtigte Entwicklung der Brauerei nur an dem vorhandenen bereits genutzten Standort möglich ist, entfallen etwaige Alternativen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten (unter Berücksichtigung der betrieblichen Notwendigkeiten und Nutzungsansprüche der Brauerei) innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung des Zieles der Entwicklung des vorhandenen Gewerbe- / Brauereistandes hätten nachteiligere Auswirkungen bzgl. der Umwelterheblichkeit als die in diesem Bericht dargestellten (Immissionen).

8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben

Bezüglich der Ermittlung der Belange der Umwelt sind neben

- dem Schalltechnischen Gutachten zur betrieblichen Entwicklung der Pott's Naturparkbrauerei in Oelde, AKUS GmbH, Bielefeld, Juni 2005 und
- dem Schalltechnischen Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „Betriebsentwicklung Naturparkbrauerei“ AKUS GmbH, Bielefeld, Juni 2005

sind nach heutigem Kenntnisstand keine Fachgutachten erforderlich.

Die Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsbewertung zur Darstellung der Eingriffserheblichkeit in den Natur- und Landschaftshaushalt erfolgt auf der Grundlage des „Bewertungsrahmens für bestehende und geplante Biotope des Kreises Warendorf“.

Zu folgendem Themenfeld fehlen detaillierte Kenntnisse bzw. Gutachten:

- Floristische und faunistische Detailerhebungen sowie
- lufthygienische und mikroklimatische Untersuchungen.

Die Untersuchungen / Erhebungen sind entbehrlich, da nach heutigem Kenntnisstand durch Beibringung der Unterlagen hinsichtlich der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und ihre Wechselwirkung keine anderen als die erfolgten Schlüsse zu erwarten sind.

9. Beschreibung der geplanten Maßnahmen der Überwachung / des Monitoring gem. § 4 c BauGB nach Abschluss des Planverfahrens

Gemäß § 4c BauGB soll nach Abschluss des Planverfahrens eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Plandurchführung

- zur frühzeitigen Ermittlung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen,
- zwecks Ergreifung geeigneter Abhilfemaßnahmen

erfolgen.

Da mit der Planung (Entwicklung eines vorhandenen Gewerbe- / Brauereistandortes) keine erheblichen Beeinträchtigungen des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im Einwirkungsbereich des Vorhabens / der Planung zu erwarten sind, werden keine Überwachungsmaßnahmen seitens der Gemeinde geplant bzw. festgelegt oder entsprechende Modalitäten bestimmt. Umweltverschmutzung ist bei ordnungsgemäßigem „Nutzen“ des neuen Standortes nicht zu erwarten

Auf die Berücksichtigung der nach § 4 (3) BauGB mitzuteilenden Informationen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird verwiesen.

Zudem sind bei nachfolgenden Genehmigungs- und Durchführungsverfahren bei der konkreten Umsetzung der Planung unter Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ggf. auftretenden Erkenntnisse bzgl. der Beeinträchtigung des Umweltzustandes zu berücksichtigen und entsprechende Auswirkungen auf den Bauleitplan aufgrund eines sich dann ergebenden Planungserfordernisses zu prüfen.

Des Weiteren wird die Aufmerksamkeit der innerhalb des Umfeldes wohnenden Bevölkerung vertraut, die aus ihrer Sicht umweltrelevante Auffälligkeiten der Stadt Oelde melden.

Eine Vollzugskontrolle der umweltrelevanten Festsetzungen wird durch die Stadt Oelde, den Kreis Warendorf und dem Staatlichen Umweltamt Münster erfolgen können. Modalitäten und Regularien hierzu werden nicht vereinbart, da zunächst ein Erfüllen / Umsetzen der Festsetzungen auf der Grundlage des jeweils anzuzeigenden / zu stellenden Bauantrages vorausgesetzt wird.

Eine Prognosekontrolle der getroffenen Annahmen bzgl. der Entwicklung des Fahrverkehrs kann auf der Grundlage einer laufenden Beobachtung durch die Stadt Oelde erfolgen.

Das Monitoring unvorhersehbarer planbedingter Umweltauswirkungen hat durch die betreffenden Umweltbehörden zu erfolgen (Methoden zur Überwachung des einschlägigen Grenz- und Richtwertkataloges).

Die Stadt Oelde betreibt kein umfassendes Umweltüberwachungs- und Beobachtungssystem und ist daher auf die o.g. Zulieferung von Informationen angewiesen.

9.1 Unterrichtung der Gemeinde durch die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (3) BauGB

Es wird darauf hingewiesen, dass die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die Gemeinde (Stadt Oelde) nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplanes zu unterrichten haben, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die

Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

In den jeweiligen einzelnen Schutzbereichen

- Mensch,
- Tiere,
- Pflanzen,
- Boden,
- Wasser,
- Luft,
- Klima,
- Landschaft
- Kulturgüter- und sonstige Sachgüter

sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben zu erkennen.

Hinsichtlich der Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern sind keine verbleibenden, erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Es sind keine technischen Maßnahmen des Bodenschutzes und des Immissionsschutzes in dem Plangebiet zu treffen bzw. festzusetzen.

Da die beabsichtigte Entwicklung der Brauerei nur an dem vorhandenen bereits genutzten Standort möglich ist, entfallen etwaige Alternativen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten (unter Berücksichtigung der betrieblichen Notwendigkeiten und Nutzungsansprüche der Brauerei) innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung des Zieles der Entwicklung des vorhandenen Gewerbe- / Brauereistandortes hätten nachteiligere Auswirkungen bzgl. der Umwelterheblichkeit als die in diesem Bericht dargestellten (Immissionen).

Emissionen des Plangebietes sind durch die beabsichtigte Entwicklung des Plangebietes aufgrund des anlagenbezogenen Lärms zu erwarten bzw. heute bereits durch den Betrieb gegeben.

Die Emissionen werden durch betriebliche Maßnahmen einerseits bzw. bauplanungsrechtliche Regelungen andererseits im Hinblick auf potenzielle Immissionsorte beschränkt (Einhaushung von Betriebsteilen, Organisation / Verlagerung von betriebsbedingtem Verkehr abseitig von Immissionsorten, Berücksichtigung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln bei der Betriebsentwicklung im Rahmen der Bauleitplanung).

Aufgestellt in Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem Fach- und Servicedienst Planung und Stadtentwicklung der Stadt Oelde

Bielefeld, im August 2006

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer

Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL

Vennhofallee 97
33689 Bielefeld

Quellenachweis

AKUS GmbH, Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes „Betriebsentwicklung Pott's Naturparkbrauerei in Oelde, Bielefeld, 14.05.2003

AKUS GmbH, Schalltechnisches Gutachten zur betrieblichen Entwicklung der Pott's Naturparkbrauerei in Oelde, Bielefeld, 20.06.2005

AKUS GmbH, Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „Betriebsentwicklung Pott's Naturparkbrauerei“, Bielefeld, 29.06.2005

AKUS GmbH, Schriftliche Stellungnahme zur Erschließungsvariante V1, Bielefeld, 19.01.2005

Geologisches Landesamt NRW, Karte zu schutzwürdigen Böden und oberflächennahe Rohstoffe, 1998

Ingenieurgesellschaft nts mbH, Leistungsfähigkeitsberechnung für die Einmündung auf die K 30, Münster, 10.01.2005

Kreis Warendorf, Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Biotope des Kreises Warendorf

Kreis Warendorf, Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Umweltveränderungen / Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten

Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989

Anlage

A	Gegenüberstellung des ökologischen Bestandes und der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft und des Ausgleiches
----------	--

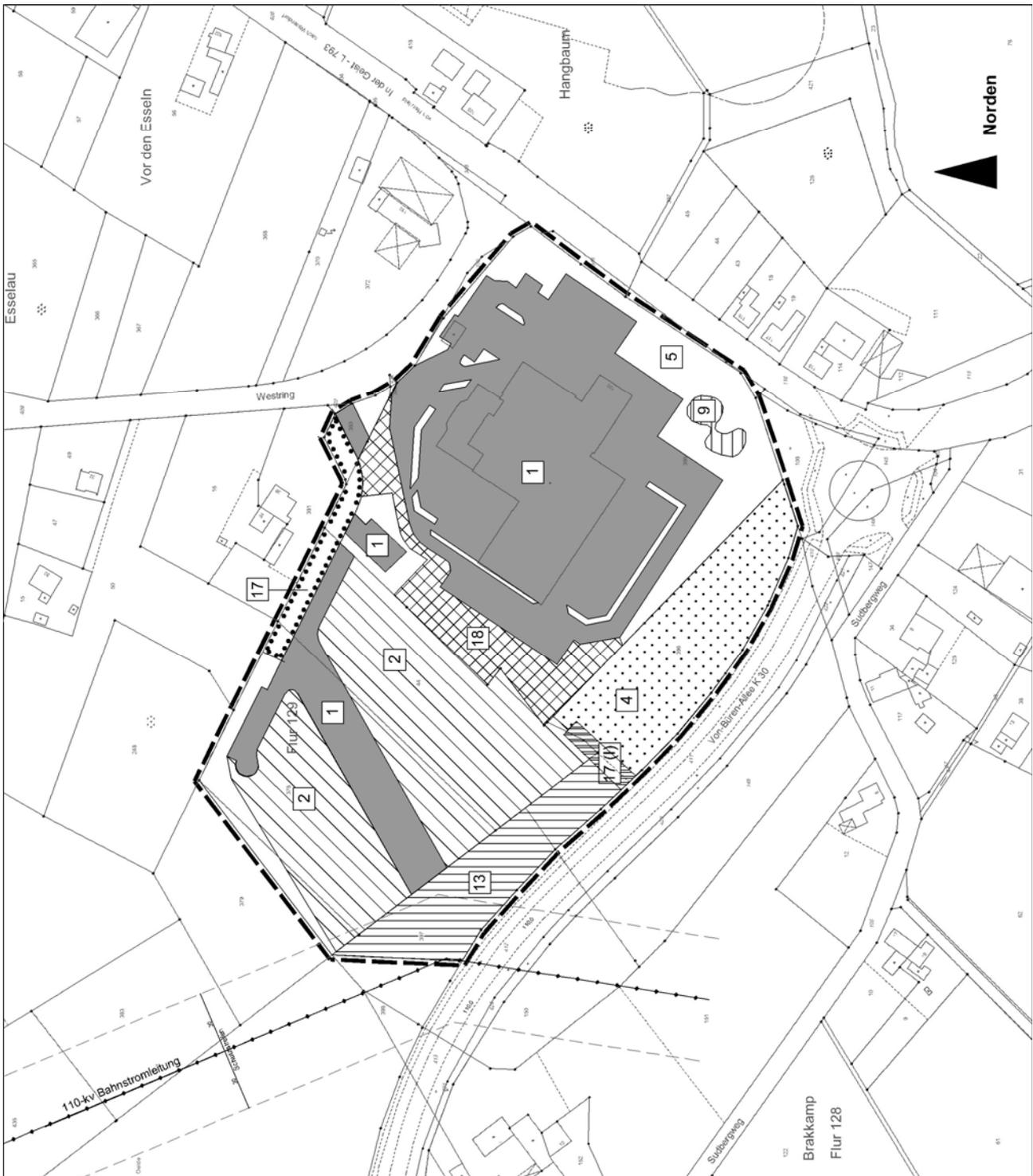
Gegenüberstellung des ökologischen Bestandes und der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Ermittlung des Eingriffes in

Natur und Landschaft und des Ausgleiches

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung stellt sich hinsichtlich der Bestandsbewertung wie folgt dar:

A. Ausgangszustand des Plangebietes vor den Festsetzungen des B-Planes				
1	2	3	5	6
Ziffer	Biotoptyp	Fläche in ca. m²	Wertfaktor	Resultieren- de Wertein- heiten
1	versiegelte Flächen	23.806	0	0
2	Schotter, Kies	13.472	0,1	1.347
4	Acker	6.057	0,3	1.817
5	Gartenfläche auf den festge- setzten Flächen des B-Planes Nr. 64	8.235	0,3	2.471
9	Grünfläche (Regenrückhaltebecken)	400	0,4	160
13	Brache	4.061	0,7	2.843
17	Feldgehölze, Hecken (Erhalt)	1.220	1,2	1.464
17 (I)	Feldgehölze, Hecken	358	2,0	716
18	Anpflanzungen, Eingrünungen	2.843	0,7	1.990
		60.452		12.808

Ausgangszustand des Plangebietes vor den Festsetzungen des B-Planes (ohne Maßstab)



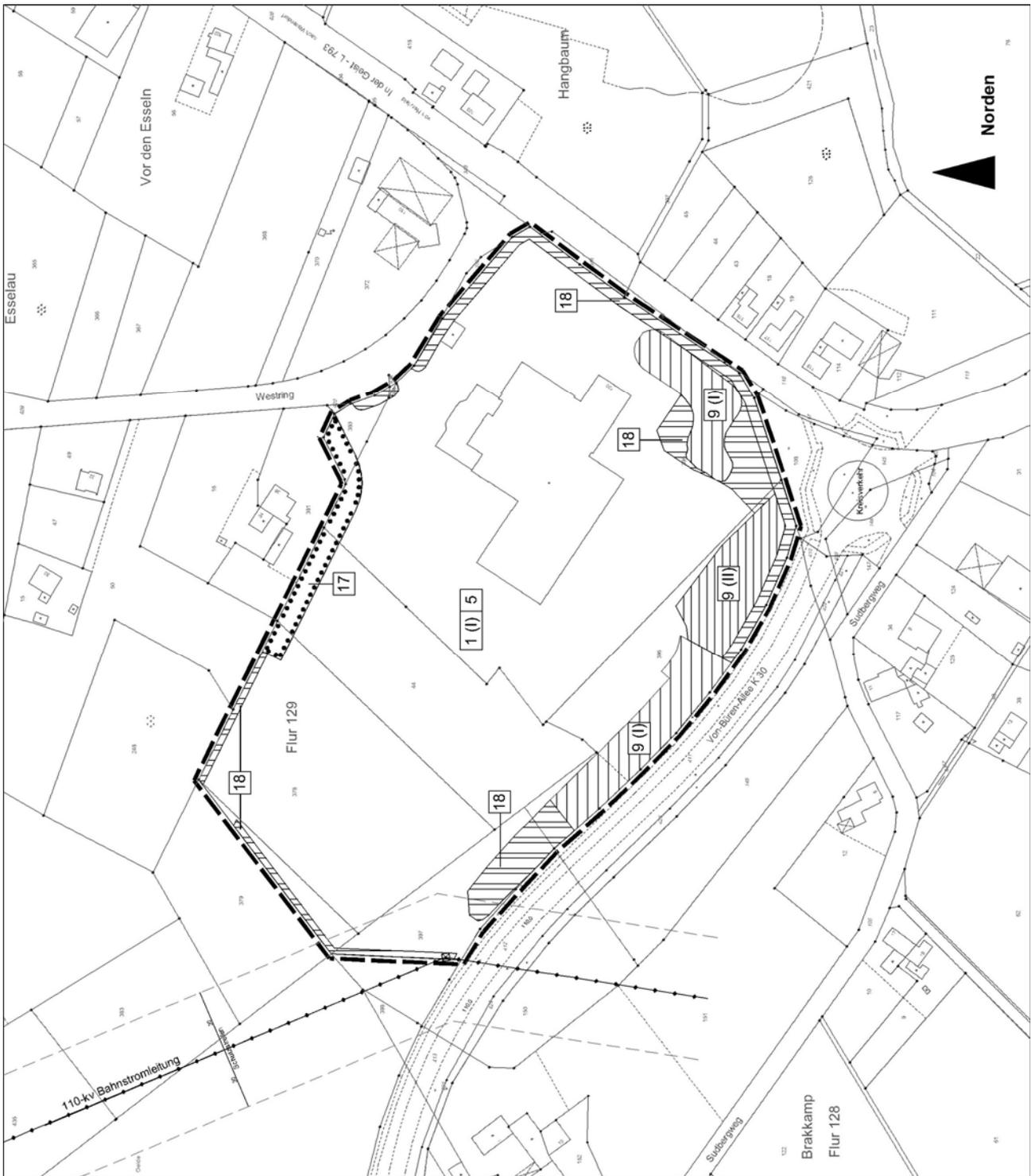
Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung stellt sich hinsichtlich der Planungsbewertung wie folgt dar:

B. Zustand des Plangebietes gemäß den Festsetzungen des B-Planes				
1	2	3	5	6
Ziffer	Biotoptyp	Fläche in ca. m²	Wertfaktor	Resultieren- de Wertein- heiten
1 (I)	versiegelte Flächen GRZ 0,6 mit Überschreitung bis GRZ 0,8 80% von 60.452 m ²	48.362	0	0
5	Gartenfläche im GE - Gebiet GRZ 0,6 mit Überschreitung bis GRZ 0,8 20% von 60.452 m ² (ohne An- pflanzung, Erhalt und RRB)	293	0,3	88
9 (I)	Grünfläche (Regenrückhaltebecken)	3.874	0,4	1.550
9 (II)	Grünfläche	1.963	0,4	785
17	Feldgehölze, Hecken (Erhalt)	1.220	1,2	1.464
18	Anpflanzungen, Eingrünungen	4.740	0,7	3.318
		60.452		7.205

Dieses bedeutet für die Kompensationsermittlung:

Biotoptypen	Summe des Kompensationsbedarfs / der Kompensa- tionsfläche
BESTAND	12.808
PLANUNG	7.205
DIFFERENZ	5.603

Zustand des Plangebietes gemäß den Festsetzungen des B-Planes (ohne Maßstab)



Anlage

B	Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB
----------	--

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

a) Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden

Zur Festlegung der Erforderlichkeit von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange der Umwelt sind von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen des Planverfahrens Äußerungen gemacht worden, die bei der Erarbeitung des Planentwurfes beachtet worden sind (Kreis Warendorf, Staatliches Umweltamt Münster).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind im Rahmen des Planverfahrens gem. § 4 (1) BauGB (Beteiligung der Behörden) folgende Pläne / Unterlagen mit deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen zur Verfügung gestellt worden: Kreis Warendorf – Untere Bodenschutzbehörde - Lageplan der Altablagerung (Code-Nr. 50494).

Erhebliche Umweltauswirkungen sind danach mit dem Planungsvorhaben nicht verbunden.

b) Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Da die beabsichtigte Entwicklung der Brauerei nur an dem vorhandenen bereits genutzten Standort möglich ist, entfallen etwaige Alternativen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten (unter Berücksichtigung der betrieblichen Notwendigkeiten und Nutzungsansprüche der Brauerei) innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung des Zieles der Entwicklung des vorhandenen Gewerbe- / Brauereistandortes hätten nachteiligere Auswirkungen bzgl. der Umwelterheblichkeit als die in dem Umweltbericht dargestellten (Immissionen).

Anlage

C	Schalltechnisches Gutachten zur Entwicklung der Pott's Naturparkbrauerei sowie Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „Betriebsentwicklung Naturparkbrauerei“
----------	---