

Stadt Meschede

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 141
'Erweiterung Brauerei VELTINS'

Verfahrensstand: Satzung

Inhaltsverzeichnis

<u>Vorbemerkung/ Verfahrensablauf</u>	3
<u>1. Anlass und Zielsetzung des Bebauungsplans</u>	3
<u>2. Prüfung von Standortalternativen</u>	5
<u>3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches</u>	6
<u>4. Vorbereitende Bauleitplanung und derzeitige rechtliche Situation</u>	7
<u>5. Entwicklungskonzept Brauerei C. & A. VELTINS Co. KG</u>	9
<u>6. Aktuelle Nutzungen</u>	11
<u>7. Erläuterung der Planfestsetzungen</u>	11
7.1. <u>Art der baulichen Nutzung – Industriegebiet (eingeschränkt)</u>	11
7.2. <u>Maß der baulichen Nutzung</u>	12
7.3. <u>Bauweise</u>	13
7.4. <u>Festsetzungen zur Gestaltung</u>	13
<u>8. Verkehrliche Erschließung</u>	15
8.1. <u>Öffentliche Straßen</u>	15
8.2. <u>Innere Erschließung des Brauereigeländes</u>	15
8.3. <u>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</u>	16
8.4. <u>Verlegung Wanderweg</u>	16
<u>9. Immissionsschutz</u>	17
<u>10. Ver- und Entsorgung</u>	18
10.1. <u>Wasser-, Gas- und Stromversorgung, Brandschutz</u>	18
10.2. <u>Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung</u>	18
10.3. <u>Abfallbeseitigung</u>	19
<u>11. Umweltbericht</u>	19
11.1. <u>Raum- und Umweltverträglichkeitsstudie</u>	19
11.2. <u>Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls</u>	19
11.3. <u>Zusammenfassung/Vorprüfung des Einzelfalls nach dem UVPG</u>	24
11.4. <u>Landschaftspflegerischer Begleitplan</u>	24
11.5. <u>Naturhaushalt und Landschaftsbild</u>	25
11.6. <u>Eingriffs- und Ausgleichsbilanz</u>	26
11.7. <u>Gebietsinterne Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen</u>	27
11.8. <u>Externe Ausgleichsmaßnahme</u>	28
<u>12. Denkmalschutz und -pflege</u>	30
<u>13. Sonstige Belange, Flächenbilanz und Realisierung</u>	30
13.1. <u>Altlasten</u>	30
13.2. <u>Forstrecht</u>	31
13.3. <u>Überschlägige Flächenbilanz</u>	31
13.4. <u>Realisierung</u>	31
<u>14. Eingeflossene Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</u>	32
<u>15. Eingeflossene Anregungen aus der öffentlichen Auslegung</u>	33

Anlage 1: Lage der externen Ausgleichsflächen

Anlage 2: Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 141

Anlage 3: Auszug Abstandsliste NRW

Vorbemerkung/ Verfahrensablauf

Mit Schreiben vom 15.04.2004 hat die Brauerei C. & A. VELTINS GmbH Co. KG einen Antrag auf Einleitung eines Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens und eines Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens zur Erweiterung der bestehenden Betriebsflächen gestellt.

In seiner Sitzung am 13.05.2004 hat der Rat der Stadt Meschede dem Antrag der Brauerei C. & A. VELTINS GmbH Co. KG auf Einleitung eines Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens und eines Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens zur Erweiterung der bestehenden Betriebsflächen grundsätzlich zugestimmt und beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 141 ,Erweiterung der Brauerei VELTINS' im Parallelverfahren mit der 46. FNP-Änderung einzuleiten und gem. § 3 Abs. 1 BauGB die Bürger im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung frühzeitig über die Planungen zu unterrichten. Die Bürgerinformationsveranstaltung wurde nach der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 4/2004 der Stadt Meschede vom 17.05.2004 am Dienstag dem 18.05.2004 um 19.30 Uhr in der Schützenhalle in Meschede-Grevenstein durchgeführt. Die o.g. Bauleitplanungen lagen anschließend bis zum 15.06.2004 einschließlich im Fachbereich Planung und Bauordnung zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Die Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 14.05.2004 angeschrieben. Stellungnahmen konnten bis zum 16.06.2004 einschließlich abgegeben werden. Den Trägern öffentlicher Belange wurden zudem im Rahmen eines Anhörungstermins am 25. Mai 2004 um 11.00 Uhr in den Räumen der Brauerei C. & A. VELTINS in Meschede-Grevenstein die Vorentwurfsplanungen erläutert und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Über die während der Bürgerinformationsveranstaltung, des Anhörungstermins und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Hinweise hat der Rat der Stadt Meschede am 08. Juli 2004 beraten und beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 141 ,Erweiterung der Brauerei VELTINS' wurde in der Fassung vom 23.06.2004 beschlossen. Des weiteren fasste der Rat am 08. Juli 2004 den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung. Die Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 20. Juli 2004 bis zum 19. August 2004 einschließlich. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die Öffentliche Auslegung benachrichtigt.

1. Anlass und Zielsetzung des Bebauungsplans

Aufgrund der beengten Situation auf dem Brauereigelände plant die Brauerei C. & A. VELTINS GmbH & Co. KG eine dringend erforderliche Erweiterung der bestehenden Betriebsflächen für die Sortierung, Lagerung und Abfüllung von Mehrwegverpackungen. Ein erster Bauabschnitt muss aus betriebsorganisatorischen Gründen möglichst noch im Jahr 2004 begonnen werden, da zur Standortsicherung der Brauerei C. & A. VELTINS GmbH Co. KG eine kurzfristige Umsetzung des Vorhabens dringend erforderlich ist.

Der Anlass für die geplante Erweiterung der Betriebsfläche ist unter anderem durch die Neuregelung des 'Dosenpfands' verursacht. Durch die im Jahr 2003 inkraftgetretene Pfandregelung erfolgte eine starke Veränderung der Gebindestruktur. Ca. 300.000 Hektoliter Dosenbier mit einer Maßeinheit von 8 Hektoliter pro Palette konnten nicht mehr an den Märkten platziert werden und wurden zum größten Teil durch Innovationen im umweltfreundlichen Mehrwegbereich – vor allem im Bereich der Biermixgetränke – ersetzt. Der Mehrweganteil der Braue-

rei liegt auch aufgrund der genannten Getränkeinnovationen derzeit bei ca. 97 %. Bei Mehrweggebinden kann hingegen lediglich eine Maßeinheit von 4 Hektoliter pro Palette bewegt werden, so dass für die Lagerung und den innerbetrieblichen Transport von Mehrweggebinden eine erheblich größere Lagerfläche als für die früher verwendeten Getränkedosen zur Verfügung stehen muss.

Zudem ist bei der geplanten Erweiterung des Brauereigeländes der Stellplatz für die vorzuhaltende Leergutmenge zum Ausgleich von Saisonspitzen, die Einführung von neuen markt-konformen Gebindeformen und -größen – derzeit werden 9 verschiedene Mehrweggebinde mit dem entsprechenden jeweiligen Bedarf an Lagerflächen verwendet – und die Auswirkungen des veränderte Verbraucherverhaltens zu berücksichtigen. Vor allem das veränderte Verbraucherverhalten führt zu einer drastischen Qualitätsverschlechterung durch nicht entfernbare Verschmutzungen und durch zahlreiche brauereifremde Gebindesorten sowie fehlgeleitete Einweggebinde im eingehenden Leergut. Für den aus dem veränderten Verbraucherverhalten resultierenden hohen Anteil an nicht mehr verwendbaren Mehrweggebinden muss eine entsprechende Gebindeanzahl zeitparallel vorgehalten werden, um kostenintensive Störungen und Ausfälle im Abfüllungsprozess vermeiden zu können.

Auf dem Brauereigelände müssen deshalb mit einer automatisierten Leergutsortierung und -reinigung schnellstmöglichst zwei neue Bearbeitungsschritte eingeführt werden. Die automatisierte Leergutsortierung und -reinigung soll innerhalb des ersten Bauabschnitts umgesetzt werden. Langfristig muss jedoch berücksichtigt werden, dass die im ersten Bauabschnitt eingeführten Bearbeitungsschritte um weitere Produktionsabläufe wie z.B. die Errichtung von weiteren Abfüll- und Etikettieranlagen ergänzt werden müssen. Die im ersten Bauabschnitt errichteten baulichen Anlagen müssen deshalb zwingend auf mindestens einer niveaugleichen, zusammenhängenden Produktionsebene erweitert werden können.

Diese neuen Arbeitsschritte lassen sich auf Dauer nur sinnvoll im Zusammenhang mit dem bestehenden Logistikzentrum umsetzen, da Sortierung und Saisonlager zur Minimierung der Umschlagskosten und auch zur Optimierung der Transportzeiten in räumlicher Nähe zueinander liegen müssen. Innerhalb des derzeitigen Geländes lässt sich der erforderliche Flächenbedarf aus Platzgründen und aufgrund der steilen Topographie der angrenzenden Bereiche nicht mehr realisieren.

Ein anderer wichtiger Aspekt der geplanten Erweiterung liegt in der derzeitigen Stellplatzsituation innerhalb des Brauereigeländes. Aufgrund der beengten räumlichen Situation sind die Stellplätze der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter größtenteils direkt auf dem Brauereigelände untergebracht, was schon seit langem zu einer erhöhten Unfallgefahr führt. Verschärft wird die unbefriedigende Stellplatzsituation noch durch die sehr großen zusätzlichen auf dem Betriebsgelände gelagerten Leergutmengen, wodurch der für die Mitarbeiterstellplätze zur Verfügung stehende Raum weiter eingeschränkt wurde. Durch die geplante Auslagerung der gelagerten Leergutmengen kann das Angebot an Mitarbeiterstellplätzen wieder deutlich erweitert und die derzeit angespannte Stellplatzsituation entschärft werden.

Aufgrund der heutigen baurechtlichen Situation ist die geplante Erweiterung des Brauereigeländes aus planungsrechtlicher Sicht derzeit nicht realisierbar. Ziel des Bebauungsplanverfahrens Nr. 141 ,Erweiterung Brauerei VELTINS' ist deshalb die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung.

Weitere Zielsetzungen sind:

- Die Sicherung der bestehenden Aufforstungs-, Streuobst- und Besenginsterflächen,
- die landschaftsgerechte Eingrünung des geplanten Vorhabens durch hochwertige Laubbaum- und Strauchpflanzungen,

- die Aufwertung des Landschaftsbilds im Bereich der südlich an das Plangebiet angrenzenden Waldränder durch die Umwandlung von monostrukturierten Fichtenwäldern in strukturreiche Laubmischwälder bis zu einer Waldtiefe von 50 m,
- die Verlegung, der Ausbau und die landschaftliche Aufwertung eines durch das Plangebiet verlaufenden Wanderweges auf die Trasse eines südlich gelegenen Wanderweges,
- die Sicherung der vorhandenen Wegebeziehungen zugunsten der Mitglieder der Interessengemeinschaft der Separationsbeteiligten und der anderen Nutzungsberechtigten.

2. Prüfung von Standortalternativen

Vorüberlegungen zur Standortfrage

Im Rahmen der Vorüberlegungen zur geplanten Erweiterung der Brauerei wurden verschiedene Standortalternativen erwogen. Diese sind:

- Eine Erweiterung innerhalb des derzeitigen Brauereigeländes,
- eine Erweiterung innerhalb der Arpeaue im Grevensteiner Ortsbereich,
- eine Erweiterung im Bereich der ‚Streue‘,
- eine Erweiterung an einem entfernt gelegenen Standort.

Erweiterung innerhalb des derzeitigen Brauereigeländes

Die Prüfung der erstgenannten Standortalternative hat ergeben, dass innerhalb des derzeitigen Brauereigeländes der erforderliche Flächenbedarf für die Sortierung, Reinigung und Lagerung von Mehrweggebinden aufgrund der gegebenen topographischen Situation und der nicht mehr vorhandenen horizontalen Platzreserven nicht realisierbar ist. Eine vertikale Erweiterung am jetzigen Standort scheidet aufgrund der damit verbundenen hohen Investitions- und Folgekosten aus betriebswirtschaftlichen Gründen aus.

Im Zuge der Vorüberlegungen wurde auch die Möglichkeit erwogen, durch weitere Abgrabungen bzw. Sprengungen des Felsgesteins zusätzliche Stellflächen am vorhandenen Brauereistandort zu schaffen. Aufgrund der zu erwartenden hohen Kosten für die erforderlichen Baumaßnahmen und die nachträglichen Sicherungsmaßnahmen an den Steilwänden sowie den zu erwartenden schwerwiegenden Störungen der sonstigen brauereiiernen Betriebsabläufe durch die Bau- und Sprengmaßnahmen wurde die Möglichkeit weiterer Abgrabungen im Bereich des bestehenden Brauereigeländes jedoch ausgeschlossen.

Erweiterung innerhalb der Arpeaue im Grevensteiner Ortsbereich

Eine Erweiterung im Bereich der Arpeaue bzw. im nahegelegenen Ortsteil Grevenstein wäre aufgrund der relativ geringen Höhenunterschiede aus betriebswirtschaftlicher Sicht die beste Alternative, scheitert aber von vorneherein an den fehlenden Flächenreserven innerhalb des Auebereichs. Entweder sind die dort gelegenen Flächen funktional anderweitig genutzt – z.B. als Standort für die brauereieigene Kläranlage – oder die steile Topographie der anschließenden Berghänge ist für eine großflächige Bebauung nicht geeignet. Auch aus immissionschutzrechtlicher Sicht ist eine Erweiterung in der Arpeaue fragwürdig, da die gewerblichen Nutzungen an die in Grevenstein gelegenen Misch- und Wohngebiete näher heranrücken würden.

Erweiterung im Bereich der ‚Streue‘

Der nordwestlich des heutigen Brauereigeländes gelegene Bereich der ‚Streue‘ verfügt über die erforderlichen Flächenreserven, liegt aber auf einem deutlich höheren Niveau und ist auf den ersten Blick aufgrund der damit verbundenen logistischen Probleme nur eingeschränkt als Erweiterungsfläche für die Sortierung, Reinigung, Lagerung und Abfüllung von Mehrweggebinden geeignet.

Bei einer näheren Betrachtung des Standorts ‚Streue‘ zeigt sich, dass dieser Standort gegenüber den anderen Varianten deutliche Vorteile aufweist. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bietet der Standort gegenüber einer Erweiterung in der Arpeaue deutliche Vorteile, da keine schallsensiblen Nutzungen in unmittelbarer Nähe der geplanten Erweiterungsflächen liegen. Lediglich ein landwirtschaftliches Anwesen mit Wohnhaus liegt ca. 450 m westlich von den geplanten Erweiterungsflächen entfernt. Die Verfügbarkeit der Flächen ist für die geplanten ersten Bauabschnitte gegeben. Vor allem bietet der Standort ‚Streue‘ auch ausreichende Flächenreserven für eine zukünftige Erweiterungen der Brauerei VELTINS GmbH Co. KG, so dass mit einer Entscheidung für den Standort ‚Streue‘ auch eine langfristige Perspektive für den Standort Meschede-Grevenstein gegeben ist.

Erweiterung an einem entfernt gelegenen Standort

Ein weit entfernter Standort ohne direkten räumlichen Bezug zum heutigen Brauereigelände könnte kurzfristig realisiert werden. Ein solcher Standort ist aber aus mehreren Gründen nicht die optimale Lösung.

Aus organisatorischen und betriebswirtschaftlichen Gründen wäre ein weit entfernter Standort problematisch, da die räumliche Nähe zum brauereieigenen Logistikzentrum fehlt und zusätzliche zeit- und dadurch auch kostenaufwändige Ladevorgänge innerhalb der möglichst lückenlosen Logistikkette entstünden. Aus verkehrlichen und ökologischen Gründen wäre ein weit entfernter Standort inakzeptabel, da aufgrund des damit verbundenen erhöhten Aufkommens an Lkw-Fahrten sich die ökologischen Vorteile der verwendeten Mehrweggebinde wieder aufheben.

Zudem hätte die kurzfristige Verlagerung von einzelnen Produktionsschritten mittelfristig Auswirkungen auf die betriebliche Zukunft des heutigen Brauereistandorts Meschede-Grevenstein und infolgedessen auch auf die in Grevenstein vorhandenen Arbeitsplätze.

Zusammenfassende Standortbewertung

In der Summe hat die Abwägung der Vor- und Nachteile der vier aufgezeigten Standortalternativen für eine mögliche Brauereierweiterung zu einem klaren Votum für den direkt an die heutigen Brauereiflächen angrenzenden Standort ‚Streue‘ geführt. Der Standort ‚Streue‘ bietet gegenüber den anderen Standorten vor allem die folgenden Vorteile:

- Die Verfügbarkeit der Flächen ist für die geplanten ersten Bauabschnitte gegeben;
- Aus Immissionsschutzgründen bietet der Standort ‚Streue‘ deutliche Vorteile gegenüber dem heutigen Brauereigelände;
- Der Standort ‚Streue‘ bietet ausreichende Flächenreserven für zukünftige Erweiterungen der Brauerei VELTINS GmbH Co. KG;
- Mit einer Entscheidung für den Standort ‚Streue‘ ist eine langfristige Perspektive für den Standort Meschede-Grevenstein gegeben.

3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141 ‚Erweiterung Brauerei VELTINS‘ wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Südliche Grenze der L 839 von der Einmündung der ehemaligen Trasse der Landesstraße (westliche Grenze des Flurstücks 35) im Westen bis zur Einmündung in die K 11 im Osten (nördliche Grenze des Flurstücks 83);

Im Osten: Östliche Grenze der Flurstücke 83 und 234 westlich der K 11;

Im Süden: Südliche Grenze des Flurstücks 234 bis in Höhe der nördlichen Verlängerung der Nordwestseite des bestehenden Logistikzentrums, diese nach Süden entlang der Nordwestseite des Logistikzentrums folgend, an der Südwestecke des Logistikzentrums nach Westen auf die Böschungsoberkante verspringend und dieser weiter nach Westen folgend bis zum Separationsweg, an dessen Südseite nach Westen verlaufend bis auf Höhe der Stadtgrenze zur Stadt Sundern;

Im Westen: Stadtgebietsgrenze zur Stadt Sundern und westliche Grenze des Flurstücks 35.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Grevenstein, Flur 12 folgende Flurstücke: 627, 628 und 753 tlw. sowie in Flur 15 folgende Flurstücke: 14, 15, 16, 22, 25 tlw., 35, 36, 37, 42, 45, 80, 83, 94, 233 tlw., 234. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141 ,Erweiterung der Brauerei VELTINS' entspricht dem Geltungsbereich der 46. Änderung des Flächennutzungsplans.

4. Vorbereitende Bauleitplanung und derzeitige rechtliche Situation

Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Die Brauerei VELTINS wird im Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - östlicher Teil - bislang nicht als ,Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich' dargestellt, da die Fläche der bestehenden Brauerei knapp unterhalb der Darstellungsschwelle von 10,0 ha liegt. Auch der Ortsteil Grevenstein ist bislang aufgrund seiner geringen Größe nicht als Wohnsiedlungsbereich im GEP dargestellt.

Der gesamte Ortsteil Grevenstein ist im GEP als Freiraum mit den Funktionen Agrarbereiche, Waldbereiche (tlw.) und Erholungsbereiche dargestellt. Außerhalb der bebauten Bereiche und somit auch im Plangebiet sind zudem Bereiche zum Schutz der Landschaft ausgewiesen. Die Landesstraße L 839 ist noch in ihrem ehemaligen Verlauf durch das Betriebsgelände der Brauerei VELTINS dargestellt.

Durch die geplante Erweiterung wird die Darstellungsschwelle für ,Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche' (10,0 ha) deutlich überschritten (quantitative Dimension). Daneben erfolgt durch die erstmalige Inanspruchnahme der nordwestlich des bestehenden Brauereigeländes gelegenen Freiflächen eine neue Qualität in der Flächeninanspruchnahme. Diese auf einem deutlich höheren Niveau liegenden Flächen waren bislang nicht von einer Bebauung für Siedlungszwecke betroffen. Die quantitativen und qualitativen Dimensionen des Erweiterungsvorhabens erfordern insofern eine Änderung des wirksamen Gebietsentwicklungsplans.

Gem. § 14 Abs. 4 Landesplanungsgesetz (LPG) ist durch den Vorhabenträger ein Gutachten zur Raumverträglichkeit des Vorhabens erstellt und bei der Bezirksregierung Arnsberg eingereicht worden. Das Gutachten zur Raumverträglichkeit kommt zu dem Ergebnis, dass in zusammenfassender Schau aller betrachteten Umweltbelange und Nutzungsgüter innerhalb dieser Raumverträglichkeitsstudie keine nachhaltigen Schäden oder Risiken deutlich geworden sind, die eine negative Beurteilung im Rahmen des GEP-Änderungsverfahrens rechtfertigen.

Durch die Änderung des Gebietsentwicklungsplans und die Darstellung eines ,Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichs' kann zudem eine langfristige Standortsicherung und Standortentwicklung für die Brauerei C. & A. VELTINS GmbH Co. KG am Standort Grevenstein gewährleistet werden. Zukünftige bauliche Erweiterungen können dann verfahrenstechnisch schneller abgewickelt werden. Zudem kann im Zuge des GEP-Änderungsverfahrens auch der geänderte Trassenverlauf der Landesstraße L 839 berichtigt werden.

Bei der Änderung des Gebietsentwicklungsplans für das Plangebiet handelt es sich um ein vorhabenbezogenes GEP-Änderungsverfahren gem. § 14 Abs. 4 Landesplanungsgesetz (LPIG). Das vorhabenbezogene Änderungsverfahren – 18. Änderung des Gebietsentwicklungsplanes, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund -östlicher Teil- (Kreis Soest und Hochsauerlandkreis) im Bereich der Stadt Meschede, Ortsteil Grevenstein (Brauerei VELTINS) – wurde durch Beschluss des Regionalrats des Regierungsbezirks Arnsberg eingeleitet. Die im Beteiligungsverfahren vorgetragenen Anregungen und Bedenken wurden mit den Beteiligten im Rahmen eines Erörterungstermins diskutiert. Bei der Erörterung konnte über alle vorgebrachten Anregungen und Bedenken Einigkeit erzielt werden, so dass von einem baldigen Aufstellungsbeschluss durch den Regionalrat des Regierungsbezirks Arnsberg ausgegangen werden kann.

Die Änderung des Plangebietes in einen ,Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich' erfolgt parallel zur 46. Flächennutzungsplanänderung und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 „Erweiterung Brauerei VELTINS“.

Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Meschede zum größten Teil als Fläche für die Landwirtschaft und zu einem kleinen Teil als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie als Waldfläche dargestellt. Da die derzeitige Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans nicht der angestrebten gewerblich / industriellen Nutzung als Brauereierweiterungsfläche entspricht, muss der derzeit wirksame Flächennutzungsplan geändert werden (46. Änderung des Flächennutzungsplans).

Die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Meschede soll im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 141 erfolgen. Entsprechend der geplanten Nutzung werden ca. 13,0 ha des ca. 20,0 ha großen Plangebiets der 46. Änderung des Flächennutzungsplans als eingeschränktes Industriegebiet (GI-b) dargestellt. Die Randbereiche entlang der L 839 und entlang der Stadtgrenze zur Stadt Sundern werden als Grün- bzw. Waldflächen dargestellt. Angrenzend an das Plangebiet der 46. FNP-Änderung stellt der wirksame FNP weitere landwirtschaftliche Flächen, eine Fläche für Versorgungsanlagen (Kläranlage), Parkplatzflächen, öffentliche Grünflächen, Mischgebiete, Allgemeine Wohngebiete und Waldflächen dar. Diese Darstellungen werden von der 46. Änderung des Flächennutzungsplans jedoch nicht berührt.

Derzeitige planungsrechtliche Situation

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141 ,Erweiterung Brauerei VELTINS' gelten derzeit die folgenden qualifizierten Bebauungspläne.

- Bebauungsplan Nr. 110 ,An der Streue' vom 26.11.1992;
- Bebauungsplan Nr. 111 ,Unterm Almenscheid'.

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 141 überlagert einen großen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 111 ,Unterm Almenscheid' und einen kleinen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 110 ,An der Streue'. Diese beiden Bebauungspläne wurden anlässlich der Realisierung des Logistikzentrums und der dafür erforderlichen Verlegung der L 839 aufgestellt und sind am 10.12.1993 in Kraft getreten. Bei den im Bebauungsplan Nr. 111 betroffenen Flächen handelt es sich vornehmlich um die Trasse der ehemaligen Landesstraße (festgesetzt als Wirtschaftsweg), die sich nördlich bis zur L 839 anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (festgesetzt als Flächen für die Landwirtschaft) und eine Fläche für den Erhalt einer bestehenden Streuobstwiese (festgesetzt als Pflanzerschutz ,Streuobstwiese') erstreckt. Ferner ist eine kleine Aufforstungsfläche betroffen, die als Fläche

für die Forstwirtschaft festgesetzt wurde. Die betroffenen Flächen im Bebauungsplan Nr. 110 liegen direkt nordwestlich bzw. nördlich angrenzend an das Logistikzentrum. Es handelt sich um die östlich der Trasse der ehemaligen Landesstraße gelegenen Böschungflächen, auf denen durch eine entsprechende Festsetzung die auf diesen Flächen bestehenden Laubgehölzbestände zu erhalten sind.

Für die südlich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 111 ,Unterm Almenscheid' gelegenen Flächen besteht bislang kein verbindliches Planungsrecht. Diese Flächen weisen den Status von ,Außenbereichsflächen' gem. § 35 BauGB auf und werden erstmals überplant.

5. Entwicklungskonzept Brauerei C. & A. VELTINS Co. KG

Auf der Basis der Abwägungsergebnisse der verschiedenen Standortalternativen wurde für den Erweiterungsbereich ein Entwicklungskonzept für die Brauerei C. & A. VELTINS Co. KG erarbeitet. Das Entwicklungskonzept stellt derzeit den Umfang des ersten Bauabschnitts dar und dient als Grundlage für die erforderliche Änderung des Gebietsentwicklungsplans und die durchzuführenden Bauleitplanverfahren. Das Entwicklungskonzept befindet sich derzeit noch in einem frühen Planungsstadium und berücksichtigt deshalb auch nur den ersten absehbaren Bauabschnitt.

Das Konzept sieht eine Erweiterungsfläche für die Brauerei C. & A. VELTINS Co. KG von insgesamt ca. 20,0 ha vor. Die aufgrund der geschilderten Standortvorteile gewählte Erweiterungsfläche liegt in dem gegenüber dem heutigen Brauereistandort deutlich höher gelegenen Bereich der ,Streue' beidseitig der ehemaligen Trasse der Landesstraße L 839. Trotz des Höhenunterschiedes sollen die geplanten Erweiterungsflächen direkt an das bisherige Betriebsgelände im Bereich des Logistikzentrums anschließen und funktional in das bestehende Betriebskonzept eingebunden werden. Die geplanten neuen Gebäudekomplexe und Lagerflächen werden über fest installierte Transportsysteme mit dem Logistikzentrum verbunden. Durch dieses fest installierte Transportsystem werden alle wesentlichen innerbetrieblichen Transportvorgänge abgewickelt, wodurch neue Erschließungsanlagen sowie betriebliche Verkehre mit entsprechenden umfangreichen und unökonomischen Ladevorgängen vermieden werden können. Dieses System soll auch bei den weiteren Bauabschnitten zur Anwendung kommen. Das Logistikzentrum bleibt somit die zentrale Anlaufstelle für alle LKW-Verkehre und Ladevorgänge. Das Transportsystem wird aus Gründen des Immissions-schutzes und zur Vermeidung von Störungen durch extreme Wetterlagen komplett eingehaust und bündig an das bestehende Logistikzentrum sowie an die neuen Gebäudeflächen angebunden.

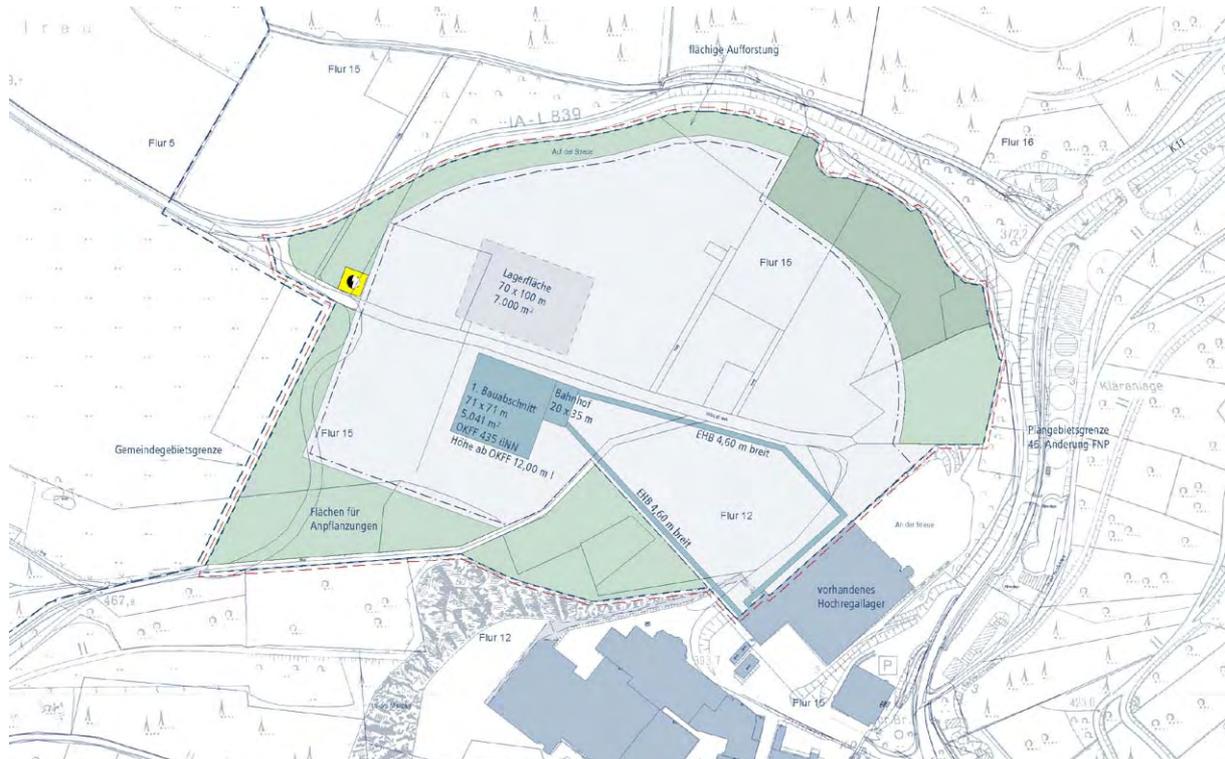


Abb 1: Entwicklungskonzept Brauerei C. & A. VELTINS GmbH Co. KG, 1. Bauabschnitt (ohne def. Maßstab)

Über die bestehende Einmündung der ehemaligen Landesstraße bzw. des heutigen Wirtschaftswegs in die L 839 wird eine Erschließung für die geplante Erweiterungsflächen geschaffen, die jedoch lediglich durch einen eingeschränkten Nutzer- und Fahrzeugkreis genutzt werden darf. Diese Zufahrt dient lediglich der Ver- und Entsorgung der geplanten baulichen Anlagen – z.B. für die Entsorgung von Altglascontainern –, als Zufahrt für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge und als Zuwegung für Bau- und Montagefahrzeuge. Alle sonstigen betriebsbedingten Verkehre werden auch in Zukunft über das bestehende Logistikzentrum abgewickelt.

Aufgrund der durch die westlich gelegene Geländekuppe und durch die Kurvenlage eingeschränkten Sichtverhältnisse ist die bestehende Einmündung des Wirtschaftsweges in die L 839 nicht für die Erschließung von Mitarbeiterstellplätzen geeignet. Falls eine Anbindung der ggf. geplanten Mitarbeiterstellplätze bzw. eine vollständigen Erschließung der Brauerei-erweiterungsflächen für den gewerblichen Verkehr über die heute bestehende Anbindung an die L 839 erfolgen soll, ist eine Neuplanung und eine bauliche Umgestaltung des Knotenpunktes erforderlich.

Die Erweiterungsfläche bietet trotz der nicht unerheblichen Höhenunterschiede im Gelände (Geländeabfall mittlerer Stärke in nördliche Richtung) gute Möglichkeiten, die geplanten Produktionsflächen auf einer Ebene zu organisieren. Die großen zusammenhängenden Flächenpotentiale ermöglichen auch großflächige Hallenkomplexe.

Die bestehenden Anpflanzungen und Waldflächen im südlichen und nordöstlichen Bereich des Plangebiets bleiben nach dem vorliegenden Konzept erhalten und werden partiell ergänzt. Zur L 839 und zur Stadtgrenze erfolgt eine umfangreiche Eingrünung, um die Einbindung der geplanten Erweiterungsvorhaben in den Landschaftsraum verträglicher zu gestalten. Der Wirtschaftsweg auf der ehemaligen Trasse der Landesstraße soll vorerst erhalten bleiben und dient der inneren Erschließung.

6. Aktuelle Nutzungen

Der Planbereich ist unbebaut und wird derzeit überwiegend durch eine intensive Grünlandnutzung geprägt. Relativ mittig im Plangebiet liegt die ehemalige Trasse der L 839, die heute lediglich noch als land- und forstwirtschaftlicher Wirtschaftsweg genutzt wird. Im Bereich des Wirtschaftswegs verläuft zudem eine Trasse für eine 10-KV-Leitung, eine Gasleitung und Telekommunikationsleitungen für die Versorgung der Brauerei. Die Böschungsbereiche entlang der L 839 sind durch eine strukturreiche Gehölzvegetation und eine ältere Laubholzaufforstung geprägt. Auf der sogenannten Unterhangzone des Arpetals liegt eine alte Obstweide mit Streuobstbeständen und eine im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 111 ,Unterm Almenscheid' aus dem Jahr 1993 festgesetzte Ausgleichsflächen mit Laubholzaufforstungen.

7. Erläuterung der Planfestsetzungen

7.1. Art der baulichen Nutzung – Industriegebiet (eingeschränkt)

Gemäß der Definition der Baunutzungsverordnung dienen Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Entsprechend der geplanten brauereibezogenen Nutzung wird die Fläche für die geplante Brauereierweiterung als eingeschränktes Industriegebiet (GI-b) festgesetzt. Die Festsetzung als eingeschränktes Industriegebiet ist für die Brauereierweiterung erforderlich, da die Genehmigung einiger Brauereianlagen nur auf der Grundlage eines Genehmigungsverfahrens gem. Bundesimmissionsschutzgesetz möglich ist. Insofern kann auch von einem gewissen Emissionspotential der Brauereianlagen ausgegangen werden, welches die Festsetzung eines eingeschränkten Industriegebiets statt der Festsetzung eines Gewerbegebiets begründet.

Aufgrund des konkreten funktionalen Bezugs zur vorhandenen Brauerei und dem angestrebten Vorrang von gewerblichen Nutzungen werden im eingeschränkten Industriegebiet hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung folgende der allgemein zulässigen Nutzungen allgemein bzw. eingeschränkt zugelassen.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art,
- Lagerhäuser und Lagerplätze.

Nicht zulässig sind:

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

Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 1 (5) BauNVO unzulässig, da die Flächen vorrangig dem produzierenden Gewerbe vorbehalten werden sollen. Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben sollen zudem nachteilige Auswirkungen auf die im Ortsteil Grevenstein noch ansässigen kleinflächigen Ladengeschäfte, die einen wichtigen Beitrag zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs leisten, vermieden werden.

Selbständige Tankstellen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ebenfalls aufgrund des Vorrangs für gewerbliche Flächen unzulässig. Zudem finden sich für diese Nutzungen innerhalb der Gemarkung der Stadt Meschede an

anderer Stelle besser geeignete und verkehrsgünstiger gelegene Standorte, so dass ein Ausschluss der genannten Nutzungen keine unmaßstäbliche Härte darstellt. Zulässig sind im Industriegebiet hingegen sogenannte ,Eigenverbrauchertankstellen', die einem Gewerbebetrieb direkt zugeordnet sind und lediglich von betrieblich genutzten Fahrzeugen angefahren werden.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht von der Brauerei geplant und werden deshalb auch nicht zugelassen. Zudem könnten auch innerhalb der Ortslage Grevenstein in unmittelbarer Nähe des heutigen Brauereigeländes Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen realisiert werden, so dass die neuen Flächen vorrangig für gewerbliche Nutzungen in Anspruch genommen werden können.

Zum Schutz der im Ortsteil Grevenstein im Nahbereich der Brauerei VELTINS gelegenen Mischgebiete und eines in westlicher Richtung in ca. 400 m Entfernung angrenzenden landwirtschaftlichen Gehöfts wurde auf der Grundlage des ,Abstandserlasses NRW' vom 02.04.1998 und der ,Abstandsliste 1998' eine Beschränkung der innerhalb des eingeschränkten Industriegebiets zulässigen Betriebsarten vorgenommen.

In dem eingeschränkten Industriegebiet sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten nicht zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig:

Die in der ,Abstandsliste 1998' unter den lfd. Nrn. 1 – 153 (Abstandsklassen I-V) aufgeführten Anlagen sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad sind innerhalb des Plangebiets unzulässig, da von diesen Anlagen unzumutbare Störungen für die benachbarten Misch- und Landwirtschaftsnutzungen ausgehen könnten.

Die in der ,Abstandsliste 1998' unter den lfd. Nrn. 79 – 153 (Abstandsklasse V) aufgeführten Anlagen sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad sind ausnahmsweise zulässig, wenn die von Ihnen ausgehenden Emissionen derart begrenzt werden, dass sie die von den im Plangebiet allgemein zulässigen Anlagen (lfd. Nrn. 153 – 212, Abstandsklassen VI – VII) üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

Die unter den lfd. Nrn. 154 – 212 (Abstandsklassen VI – VII) in der Abstandsliste 1998 aufgeführten Anlagen wie beispielsweise die lfd. Nr. 166 ,...Brauereien mit einem Ausstoß von 5.000 hl Bier oder mehr je Jahr...' sind innerhalb des eingeschränkten Industriegebiets allgemein zulässig.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Regel durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), die Anzahl der Vollgeschosse, die Größe der Baufenster und die festgesetzten Höhen der geplanten baulichen Anlagen bestimmt.

Für die im Plangebiet vorgesehen Baugrundstücke wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Bei dieser festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 handelt es sich im Vergleich mit anderen Industriegebieten um eine relativ geringe GRZ, die sich durch die im Plangebiet vorhandenen starken Höhenunterschiede und die damit verbundenen Böschungen und Steilhänge erklärt. Diese Böschungsbereiche – z.B. nordwestlich angrenzend an das bestehende Logistikzentrum – sind von vorneherein nicht für eine Bebauung geeignet, werden aber aufgrund der für das automatisierte Transportsystem benötigten räumlichen Flexibilität in die überbaubare Fläche integriert. Aufgrund der geschilderten Böschungs- und Höhenproblematik und der damit einhergehenden GRZ von 0,6 verkleinert sich die Größe des festgesetzte Baufensters (ca. 12,9 ha) auf eine überbaubare Fläche von ca. 7,8 ha. Diese in Relation zum Gesamtgebiet geringe überbaubare Fläche hat vor allem auch den Vorteil, dass innerhalb der festgesetzten Industriegebietsflächen auch weitere Flächen für andere

Nutzungen wie z.B. Versickerungsflächen oder Pflanzbereiche zur Gliederung des Gebiets zur Verfügung stehen.

Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wird nicht festgesetzt, da die Geschossigkeit der geplanten baulichen Anlagen nicht feststeht und die baulichen Anlagen generell durch die Begrenzung der möglichen Gebäudegesamthöhen (Oberkante der baulichen Anlagen) in der Höhenentwicklung limitiert sind. Die Limitierung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird vor allem zum Schutz des Landschaftsbilds für erforderlich gehalten. Bei der mit 22,00 m über der Oberkante des gewachsenen Bodens festgesetzten Gebäudeoberkante (OK), gemessen an der Gebäudeecke, an der der gewachsene Boden am niedrigsten über Normalnull (NN) ansteht, wurde berücksichtigt, dass die im industriellen Bereich erforderlichen Geschosshöhen mit einer Höhe von bis zu max. 10,00 m anzusetzen sind. Als Gebäudehöhe bzw. festgesetzte Gebäudeoberkante gilt der höchste Punkt des Gesamtkomplexes aller räumlich und funktional zusammenhängenden Gebäude auf einem Grundstück. An räumlich und funktional isolierten Gebäuden ergibt sich jeweils ein neuer Bezugspunkt bzw. eine neu zu definierende Gebäudeecke.

Zudem wurde berücksichtigt, dass die im ersten Bauabschnitt eingeführten Bearbeitungsschritte mittel- bis langfristig um weitere Produktionsabläufe wie z.B. die Errichtung von zusätzlichen Abfüll- und Etikettieranlagen ergänzt werden müssen. Die im ersten Bauabschnitt errichteten baulichen Anlagen müssen deshalb zwingend auf mindestens einer niveaugleichen, zusammenhängenden Produktionsebene baulich erweitert werden können.

Da im gewerblich-industriellen Bereich die Errichtung von technischen Anlagen wie Silos, Abluftanlagen, Schornsteine, Rohrleitungen u.a. möglich sein muss, sind im Rahmen der Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen Ausnahmen zugunsten solcher technischen Anlagen berücksichtigt worden. Diese Ausnahmen zugunsten der genannten technischen Anlagen sind zu begründen und mit der zuständigen Genehmigungsbehörde und der Stadt Meschede vor Beginn der Antragstellung abzustimmen.

7.3. Bauweise

Auf die Festsetzung einer Bauweise wurde in diesem Bebauungsplan verzichtet, da die Festsetzung einer konkreten Bauweise für die bauliche Realisierung der geplanten großflächigen gewerblich genutzten Hallen nicht hilfreich ist. Aufgrund der nicht festgesetzten Bauweise sind im Plangebiet auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Gleichwohl können aber auch Gebäude mit einer Länge von weniger als 50 m errichtet werden. Die erforderlichen Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen gem. der Vorschriften der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) bleiben hiervon unberührt.

7.4. Festsetzungen zur Gestaltung

Um die Qualitäten des Landschaftsbilds zu erhalten, gelten für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 141 ,Erweiterung Brauerei VELTINS' spezielle örtliche Bauvorschriften, die auch in anderen ähnlich gelagerten gewerblich-industriellen Bebauungsplänen zum Schutz des Landschaftsbilds festgesetzt werden. Diese örtlichen Bauvorschriften werden für den Planbereich des Bebauungsplans Nr. 141 ,Erweiterung Brauerei VELTINS' übernommen und der speziellen räumlichen Situation angepasst.

Gliederung der Fassaden

Aufgrund der im industriellen Bereich zu erwartenden großen Baukörperlängen ist aus gestalterischen Gründen eine Gliederung der Gebäudefassaden erforderlich. Die Fassaden der Baukörper sind ab einer Baukörperlänge von 15,00 m durch vertikal verlaufende Gestaltungselemente zu unterteilen, die eine Mindestbreite von 1,50 m aufweisen müssen. Bei Baukörpern mit einer Länge von mehr als 15,00 m sind für die vertikale Fassadengliederung Gliederungsabschnitte von max. 15,00 m Länge zu bilden.

Als gliedernde Gestaltungselemente gelten vertikal verlaufende Fensterbänder, bei hellen Fassadenflächen vertikale Farbstreifen in dunkel abgesetzten Farbtönen und eine Fassadenbegrünung in Form von Kletter- und Rankgewächse.

Dachflächen, Dachneigung, Dachfarbe

Da aus gestalterischen Gründen eine möglichst zweckmäßige und gleichzeitig ansprechende Gestaltung der Dachlandschaft im Plangebiet realisiert werden soll, werden für die zukünftige Ausgestaltung der Dachflächen die ortsüblichen und in der näheren Umgebung bzw. innerhalb des heutigen Brauereigeländes bereits vorhandenen Dachformen zugelassen. Dies sind die Dachformen Sattel-, Pult-, Flach- und das speziell für gewerblich-industrielle Anlagen geeignete Sheddach. Die Festsetzung dieses Spektrums von verschiedenen Dachformen ermöglicht der Brauerei C. & A. VELTINS GmbH Co. KG ein großes Maß an individueller gestalterischer Freiheit und ermöglicht gleichzeitig die Festsetzung von qualitativen Standards für die Dachflächengestaltung. Bei Satteldächern ist eine Neigung von 10° bis 30° zulässig, bei Pultdächern eine Neigung von 5° bis 20°. Bei der Errichtung von Sattel-, Shed- und Pultdächern sind graue bis anthrazitfarbene Farbtöne zu verwenden. Bei der Verwendung von Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern sollte aus klimatischen, ökologischen und landschaftlichen Gründen nach Möglichkeit eine extensive Dachbegrünung erfolgen.

Photovoltaik, Glasflächen im Dach

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141 ,Erweiterung Brauerei VELTINS' ist zur Förderung der regenerativen Energien die Verwendung von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren zulässig. Der städtebauliche Grundsatz bei der Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren ist, dass diese in die Ausbildung der Dachflächen gestalterisch zu integrieren sind.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind aus gestalterischen Gründen und zum Schutz des Landschaftsbilds lediglich in eingeschränkter Form zulässig. Der städtebauliche Grundsatz bei der Zulässigkeit von Werbeanlagen ist, dass die Werbeanlage einen Bezug zum zugeordneten Betrieb aufweisen muss, von der Größe maximal 5 % der zugeordneten Fassadenfläche aufweisen darf und im Bereich der Fassaden und nicht im Dach- bzw. Attikabereich anzubringen ist. Aufgrund möglicher Blendwirkungen sind Wechsel- und Lauflichter, elektronische Laufbänder, Videowände etc. auch aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zulässig. In Sammelanlagen zusammengefasste Hinweisschilder dürfen aus Gründen der Verkehrssicherheit lediglich in einer Entfernung von mindestens 20 m zum Straßenrand der L 839 aufgestellt werden. Um andere eventuell mögliche Blendeffekt zu vermeiden, wurde entlang der L 839 um die zukünftigen Erweiterungsflächen eine 20 m breite Grün- und Gehölzzone verbindlich festgesetzt. Von den Sichtbeziehungen sind die geplanten baulichen Anlagen weitgehend von der L 839 abgeschirmt. Durch die festgesetzte stufige Bepflanzung entlang der L 839 – bestehend aus unterschiedlich hohen Sträuchern und Bäumen – wird eine dichte Unterholzbe-pflanzung gefördert, die eventuell mögliche Blendeffekte weitgehend minimiert. Zudem liegt die L 839 bis auf wenige Meter deutlich unter dem Höhenniveau der Erweiterungsfläche und wird durch eine steile Böschung gegenüber der Erweiterungsfläche abgeschottet.

Einfriedungen

Einfriedungen sind aus gestalterischen Gründen als Zäune mit einer außerhalb des Zauns liegenden Pflanzung eines mindestens 3,00 m breiten Grünstreifens auszuführen. Mauern sind als Einfriedungen nicht zulässig. Durch diese Festsetzung soll vermieden werden, dass die für die subjektive Wahrnehmung wichtige Schnittstelle zwischen dem Landschaftsraum und den gewerblich genutzten Grundstücken durch eine Vielzahl von in Form, Farbe und Material unterschiedlichen Einfriedungen geprägt wird und dass eine Eingrünung der gewerblich genutzten Grundstücke erfolgt.

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Zum Schutz des Landschaftsbilds sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und zu erhalten. Auch eine Fortführung der derzeitigen landwirtschaftliche Grünlandnutzung ist als Zwischenlösung bis zu einer späteren baulichen Nutzung eine Alternative zur gärtnerischen Gestaltung und insofern gleichwertig.

8. Verkehrliche Erschließung

8.1. Öffentliche Straßen

Der Ortsteil Grevenstein ist über die L 839 und die Kreisstraße 11 (K 11) an das überörtliche Erschließungsnetz angeschlossen. Die Verbindung zur Bundesautobahn 46 (BAB 46) erfolgt über die Ortsteile Berge, Olpe und die Anschlussstelle Wennemen. Ein direkter Anschluss der Brauerei an das Schienennetz der Deutsche Bahn AG besteht nicht, weshalb der gesamte Zuliefer- und Abholverkehr über Lastkraftwagen (LKW) erfolgen muss. Die nächstgelegenen Anschlüsse an das Schienennetz liegen im Ortsteil Wennemen bzw. im Ortsteil Freienohl.

Derzeit wird das Brauereigelände im Schnitt täglich von weniger als 100 Lastkraftwagen angefahren. In Spitzenzeiten – z.B. in den Sommermonaten – kann sich das tägliche Lkw-Aufkommen aber auch auf bis zu 150 Lastkraftwagen erhöhen. Gerechnet auf 24 Stunden entspricht dies einem Aufkommen von 4 bis 6 Lastkraftwagen je Stunde.

Durch die geplante Erweiterung der Brauerei wird sich das Aufkommen an Lastkraftwagen kurzfristig jedoch nicht erhöhen, da im Rahmen des ersten Bauabschnitts lediglich die Schaffung von Flächen für die automatisierte Sortierung, Reinigung und Lagerung von Mehrweggebinden geplant ist. Da keine neuen Abfüllanlagen im Rahmen des ersten Bauabschnitts vorgesehen sind, erfolgt keine nennenswerte Erhöhung des Gesamtausstoßes der Brauerei C. & A. VELTINS GmbH Co. KG. Zudem ist aufgrund des stagnierenden bzw. des teilweise sogar rückläufigen Biermarktes und des derzeitigen angespannten konjunkturellen Umfelds nicht damit zu rechnen, dass eine wesentlich höhere Ausstoßmenge an den Biermärkten platziert werden kann. Das tägliche Aufkommen an Lastkraftwagen – das im Wesentlichen durch den Gesamtausstoß der Brauerei definiert wird – dürfte sich in den nächsten Jahren insofern nicht grundsätzlich verändern.

Mittel- bis langfristig kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass es durch eine mögliche Erweiterung der Brauereikapazitäten auch zu einer Steigerung der Lkw-Verkehre kommen kann. Das Straßennetz in der unmittelbaren Umgebung der Brauerei ist aufgrund der geringen Siedlungs- und Bevölkerungsdichte im Bereich des Ortsteils Grevenstein jedoch nur äußerst gering belastet. Bei der Straßenverkehrszählung 2000 wurde auf der von Grevenstein in Richtung Berge führenden K 11 lediglich eine DTV-Wert von 1361 Kraftfahrzeugen ermittelt. Für die L 839 wurde bei derselben Zählung ein DTV-Wert von 1.501–2.500 Kraftfahrzeugen ermittelt.

Diese DTV-Werte verdeutlichen die geringe Verkehrsbelastung im Umfeld der Brauerei C. & A. VELTINS GmbH Co. KG und lassen den Schluss zu, dass das Straßennetz in der unmittelbaren Umgebung auch mittel- bis langfristig ausreichende Kapazitäten aufweist und auch einen höheren Gesamtausstoß der Brauerei mit einem erhöhten Aufkommen an Lastkraftwagen verkraftet.

8.2. Innere Erschließung des Brauereigeländes

Die verkehrliche Erschließung des Brauereigeländes und vor allem des Logistikzentrums erfolgt auch zukünftig über die bestehende Hauptzufahrt an der Ohlstraße/Graf-von-Spee-Straße. Das Logistikzentrum bleibt die zentrale Anlaufstelle für alle LKW-Verkehre und La-

devorgänge. Die brauereiinterne Verteilung der Mehrweggebinde zu den geplanten höhergelegenen Erweiterungsflächen wird über das festinstallierte und komplett eingehauste Transportsystem organisiert. Eine Anbindung an die L 839 ist lediglich für die Ver- und Entsorgung der neuen baulichen Anlagen – z.B. für die Entsorgung von Altglascontainern –, als Zufahrt für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge und als Zuwegung für Bau- und Montagefahrzeuge geplant. Aufgrund der durch die westlich gelegene Geländekuppe und durch die Kurvenlage eingeschränkten Sichtverhältnisse ist die bestehende Einmündung des Wirtschaftswegs in die L 839 nicht für die Erschließung von Mitarbeiterstellplätzen geeignet. Für den Fall einer Anbindung der Mitarbeiterstellplätze bzw. einer vollständigen Erschließung der Brauereierweiterungsflächen für den gewerblichen Verkehr über die Anbindung an die L 839, muss eine Neuplanung und eine bauliche Umgestaltung des Knotens erfolgen.

8.3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb des Geltungsbereichs liegt die ehemalige Trasse der L 839, die heute vor allem für land- und forstwirtschaftliche Zwecke als Wirtschaftsweg genutzt wird. Vor allem den Mitgliedern der ‚Interessengemeinschaft der Separationsbeteiligten‘ und den Pächtern und Eigentümern der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke muss die Erschließung der Grundstücke gesichert werden. Solange eine alternative Wegeverbindung nicht hergestellt ist, ist eine Befahrung und Begehung der per Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesicherten Flächen (überplanter bisheriger Wirtschaftsweg) zugunsten der Nutzungsberechtigten auch bei einer möglichen Bebauung bzw. Überbauung sicherzustellen. Gegebenenfalls kommt mittelfristig auch eine Verlegung der von den Mitgliedern der ‚Interessengemeinschaft der Separationsbeteiligten‘ genutzten Wegeverbindung in den Bereich zwischen der westlichen Baugrenze und der Gemarkungsgrenze zur Stadt Sundern in Frage. Ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht wurde deshalb in den Bebauungsplan aufgenommen. Auch die per Leitungsrecht gesicherten Gas- bzw. Ferngasleitungen der RWE AG sind vor einer möglichen Bebauung in Absprache mit dem Leitungsberechtigten zu verlegen oder derart zu überbauen, dass keine Beeinträchtigungen für den Betrieb und die Wartung der Leitungen entstehen.

8.4. Verlegung Wanderweg

Ein momentan das Plangebiet querender Wanderweg, der zur Zeit nordöstlich des heutigen Brauereigeländes an der K 11 endet, wird im Zusammenhang mit der landschaftlichen Aufwertung der extern gelegenen Ausgleichsflächen auf die Trasse eines schon bestehenden, zur Zeit sehr verwilderten und deshalb praktisch nicht begehbaren Wanderweges verlegt.

Diese direkt auf den Ortsteil Grevenstein zuführende Wegebeziehung wird in Abstimmung mit dem örtlichen Wanderverein erneuert, neu ausgeschildert und durch die geplante Umwandlung von monostrukturierten Fichtenwäldern in strukturreiche Laubmischwälder für die potenziellen Nutzer landschaftlich aufgewertet. Die Verlegung hat neben der direkten Wegeführung – der neue Weg führt direkt auf den Ortsteil Grevenstein zu – auch den Vorteil, dass die aufgrund fehlender Gehwege aus verkehrlicher Sicht gefährlichen Passagen entlang der K 11 in Zukunft vermieden werden können.

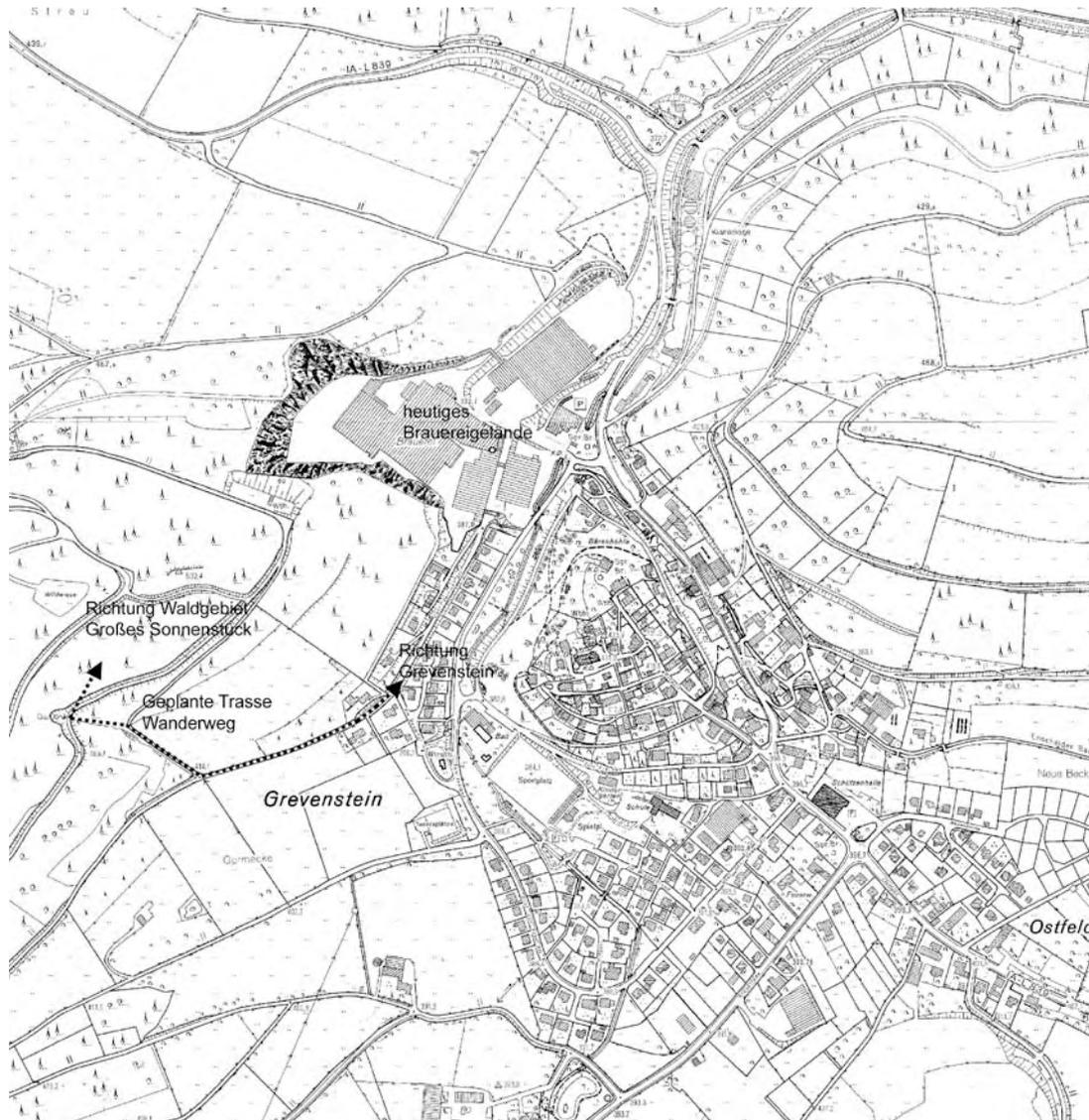


Abb 2: Geplante Trasse Wanderweg (ohne Maßstab)

9. Immissionsschutz

Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 141 ,Erweiterung Brauerei VELTINS' auf der Grundlage des ,Abstandserlasses NRW' vom 02.04.1998 und der ,Abstandsliste 1998' festgesetzten Beschränkungen der zulässigen Betriebsarten dienen dem Schutz der im Ortsteil Grevenstein gelegenen Mischgebiete und eines in westlicher Richtung in ca. 450 m Entfernung angrenzenden Gehöfts. Das fest installierte Transportsystem zur zukünftigen Erschließung der Erweiterungsflächen wird auch aus Immissionsschutzgründen komplett eingehaust und bündig an das bestehende Logistikzentrum sowie an die neuen Gebäudeflächen angebunden.

An dem bisherigen immissionsarmen Betrieb der Brauerei C. & A. VELTINS GmbH & Co. KG ohne Beschwerden der Anwohner wegen möglicher stofflicher, geruchlicher oder akustischer Immissionen wird sich nichts ändern. Die geplante Erweiterung der Brauerei erstreckt sich zudem in die vom Ortsteil Grevenstein abgewandte Himmelsrichtung, so dass auch potenzielle immissionsträchtige Anlagen weiter vom Ortsteil Grevenstein abrücken. Der im Nordwesten der geplanten Erweiterungsfläche gelegene einzelne Bauernhof mit Wohnhaus ist ca. 450 m von den zukünftigen Betriebsgebäuden entfernt. Im Zuge der Errichtung des Logistikzentrums wurde zum Schutz der Anlieger vor verkehrsbedingten Immissionen gegenüber der Hauptzufahrt bereits eine Lärmschutzwand errichtet.

10. Ver- und Entsorgung

10.1. Wasser-, Gas- und Stromversorgung, Brandschutz

Die Wasserversorgung erfolgt überwiegend durch ein brauereieigenes Wassernetz, bestehend aus verschiedenen Brunnenanlagen und den erforderlichen Leitungsnetzen. Zudem existiert ein Anschluss an das Netz der städtischen Wasserwerke. Die Gas- und Stromversorgung erfolgt durch die einschlägigen Versorgungsträger. Eine 10-KV-Leitung, eine Gasrohrleitung und Telekommunikationsleitungen queren das Plangebiet und sind in der Planzeichnung zur 46. Änderung des Flächennutzungsplans entsprechend dargestellt.

Im Bereich der Erweiterungsfläche sind bisher keine für die Löschwasserversorgung geeigneten Wasserrohrleitungen vorhanden. Die erforderliche Löschwasserversorgung muss insofern für die Erweiterungsfläche neu konzipiert und verlegt werden. Es werden derzeit Überlegungen angestellt, ob ein offener bzw. unterirdischer ein Wasserspeicher mit der erforderlichen Löschwassermenge innerhalb der Erweiterungsfläche angelegt werden kann. Die in der Erweiterungsfläche geplanten baulichen Anlagen werden ansonsten in das bestehende Brandschutzkonzept der Brauerei C. & A. VELTINS GmbH Co. KG integriert.

10.2. Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Brauerei C. & A. VELTINS GmbH Co KG verfügt über ein eigenes Abwassernetz und eine brauereieigene Abwasserreinigungsanlage. Diese grenzt direkt östlich an das bestehende Brauereigelände und die Arpe. Das im Brauereibetrieb anfallende Brauchwasser wird auch nach der geplanten Erweiterung der brauereieigenen Kläranlage zugeleitet und fachgerecht gereinigt und abgeführt werden. Die im Bereich der Erweiterungsflächen erforderlichen neuen Leitungen für die Brauchwasserentsorgung werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen neu verlegt und an die bestehende brauereieigene Abwasserreinigungsanlage angeschlossen.

Gemäß § 51 Landeswassergesetz (LWG) wird Niederschlagswasser als das 'von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen abfließende und gesammelte Wasser' definiert. Gem. § 51a Abs. 1 und 2 LWG muss das anfallende Niederschlagswasser bei einer erstmaligen Bebauung oder Befestigung eines Grundstücks vor Ort bzw. auf dem anfallenden Grundstück versickert, verrieselt oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden. Dasselbe gilt für Grundstücke, die erstmals an die Kanalisation angeschlossen werden. Eine mögliche Versickerung, Verrieselung oder ortsnaher Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer hängt vor allem ab vom Verschmutzungsgrad des Niederschlagswassers, den Untergrund- und Grundwasserverhältnissen und der Nähe zu Gewässern.

Eine ortsnaher Direkteinleitung kommt für die Erweiterungsflächen der Brauerei C. & A. VELTINS GmbH Co. KG nicht in Frage, da eine weitere Gewässereinleitung in die relativ leistungsschwache und bereits mit Einleitungen aus der brauereieigenen Kläranlage und der öffentlichen Kanalisation erheblich vorbelasteten Arpe als nicht unproblematisch einzustufen ist. Andere mögliche Einleitungsgewässer liegen nicht in der Nähe des Plangebiets.

Eine mögliche Versickerung des Regenwassers ist im Rahmen eines ersten Fachgutachtens geprüft worden. Nach den ersten Testergebnissen wurde – auch aufgrund der für ein eingeschränktes Industriegebiet relativ geringen Grundflächenzahl von 0,6 und den damit verbundenen Flächenreserven für Grün- und Versickerungsanlagen – eine Versickerung des Niederschlagswassers für machbar und realistisch eingestuft. Bei der weiteren Planung wird deshalb die Versickerung der im Plangebiet anfallenden Niederschlagswässer über eine Flächen- und Muldenversickerung und/oder Mulden-Rigolen-Systeme weiterverfolgt. In den Textteil des Bebauungsplans ist zudem eine Festsetzung aufgenommen worden, dass das auf befestigten Flächen (z.B. Zufahrten, Stellplätzen, Fußwegen, offene Lagerplätzen) an-

fallende unbelastete Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets zu versickern ist. Die Ableitung könnte neben der Wahl von versickerungsfähigen Oberflächenmaterialien auch über eine Ableitung in die zugeordneten Randzonen erfolgen.

Sollte in Teilbereichen des Plangebiets aufgrund der sehr uneinheitlichen geologischen Verhältnisse eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht oder nur eingeschränkt möglich sein, wird das erforderliche Rückhaltevolumen innerhalb der überbaubaren Flächen geschaffen und das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt abgeleitet.

Die Versiegelung der geplanten Erweiterungsflächen soll von vorneherein durch die Verwendung von luft- und wassertransparenten Oberflächenbelägen und extensiven Dachbegrünungen bei der Anlage von Flachdächern möglichst gering gehalten werden.

10.3. Abfallbeseitigung

Alle innerhalb des Brauereigeländes anfallenden Abfälle werden vorsortiert und entsprechend dem bestehenden Abfallkonzept der Brauerei C. & A. VELTINS GmbH Co. KG fachlich geprüften Entsorgungsbetrieben übergeben. Neue oder zusätzliche Abfälle fallen durch die geplante Brauereierweiterung nicht an.

11. Umweltbericht

11.1. Raum- und Umweltverträglichkeitsstudie

Auf Grund der Größe des Vorhabens ist neben der gem. § 14 Abs. 4 Landesplanungsgesetz erforderlichen Raumverträglichkeitsstudie (RVS) als Grundlage für die erforderliche Änderung des Gebietsentwicklungsplans auch eine sogenannte „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ gem. des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) auf der Basis einer Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) erforderlich.

Hintergrund der auf der Ebene des Flächennutzungsplans erarbeiteten Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) ist eine Raumanalyse, in der die Umweltmedien (Boden, Klima, Wasser, Luft, Vegetation, Fauna) unter Einschluss der menschlichen Nutzungsgüter umfassend dargestellt und bewertet wurden. In der für die geplante Erweiterung der Brauerei VELTINS GmbH Co. KG erstellten Umweltverträglichkeitsstudie (Verfasser: Büro für Landschaftsplanung Bühner, April 2004, Arnsberg) wurden insbesondere die sachlichen Grundlagen zur Umwelt als Ökosystem als Bewertungsbasis für eine systematische Prüfung und Bewertung der Umweltauswirkungen des oben skizzierten Vorhabens dargestellt.

Untersucht wurden neben den Auswirkungen eines Projekts auf die Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter auch die voraussichtlich zu erwartenden Wechselwirkungen. Die Umweltverträglichkeitsstudie ist somit ein Instrument, das sich mit Umwelt als Ökosystem beschäftigt und nicht ausschließlich Einzelkomponenten betrachtet. Der Eingriff im Bereich der Streue kann nicht vermieden werden, da die Erweiterung der Brauerei C. & A. VELTINS GmbH Co. aufgrund der derzeit fehlenden Flächenreserven und der nicht vorhandenen gleichwertigen Alternativstandorte Vorrang hat.

11.2. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Gem. § 3 c UVP i.V.m. Anlage 1 Ziff. 18.7.2 gilt als UVP-vorprüfungspflichtiges bauplanungsrechtliches Vorhaben der „Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für das im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von insgesamt 20.000 qm bis weniger als 100.000 qm“.

Dieses Vorprüfungskriterium ist bei dem Bebauungsplanverfahren Nr. 141 ,Erweiterung Brauerei VELTINS' bei einer potenziellen Grundfläche von ca. 7,8 ha (78.000 qm) erreicht. Nach Auswertung der vorliegenden Fachgutachten wird im Folgenden eine ,Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls' im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt und dokumentiert.

In der Vorprüfung des Einzelfalls werden die zu erwartenden Umweltfolgen dargelegt und eine Prüfung der Umwelterheblichkeit gemäß der Vorschriften des UVPG vorgenommen.

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
1.	Merkmale der Vorhaben Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:		
1.1	Größe des Vorhabens	ca. 20,0 ha Plangebiet; davon ca. 7,8 ha überbaubare Fläche	
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	Durch das geplante Vorhaben wird eine bislang unbebaute Fläche erstmals überbaut. Durch die Überbauung erfolgt eine Veränderung der Bodeneigenschaften, des Wasserhaushalts und des Landschaftsbildes.	+
1.3	Abfallerzeugung	Die anfallenden Abfallstoffe werden getrennt gesammelt, im Rahmen des bestehenden Abfallkonzepts der Brauerei C. & A. VELTINS GmbH Co. KG fachlich geprüften Entsorgungsbetrieben übergeben und von diesen fachgerecht entsorgt. Neue oder zusätzliche Abfälle fallen durch die geplante Brauerei-erweiterung nicht an.	-
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	Umweltverschmutzungen: Die geplanten Baumaßnahmen haben keinen nennenswerten Einfluss auf die abzuleitenden Niederschlagswässer; die Abwässer werden in der betriebseigenen Kläranlage geklärt und in die Arpe geleitet. Belästigungen: Aufgrund der Einhausung des fest installierten Transportsystems, dem in etwa gleichbleibenden Verkehrsaufkommen an Lkws und der vorhandenen Lärmschutzmaßnahme im Bereich des Hauptzufahrt ist nicht mit Belästigungen zu rechnen.	-
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	Durch die Zusammenlegung der Leergutsortierung, die Verwendung bekannter Stoffe und die Anwendung bekannter und erprobter	-

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
		Technologien wird das Unfallrisiko stark reduziert. Dies gilt in besonderem Maße für den betrieblichen Unfallschutz.	
2.	Standort der Vorhaben Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Entwicklungsbereich zu beurteilen:		
2.1	heutige Nutzung des Gebiets: Insbesondere als Fläche für Siedlung (Wohnen) und Erholung (Kleingärten), für Ackerbau- und Verkehrsnutzungen	Der Planbereich ist unbebaut und wird derzeit überwiegend durch eine intensive Grünlandnutzungen geprägt. Relativ mittig im Plangebiet liegt ein asphaltierter land- und forstwirtschaftlicher Wirtschaftsweg (ehemalige Trasse der L 839). Im Bereich des Wirtschaftswegs verläuft zudem eine Trasse für eine 10-KV-Leitung, eine Gasleitung und Telekommunikationsleitungen für die Versorgung der Brauerei. Die Böschungsbereiche entlang der Landesstraße 839 sind durch eine strukturreiche Gehölzvegetation und eine ältere Laubholzaufforstung geprägt. Auf der sogenannten Unterhangzone des Arpetals liegt eine alte Obstweide mit Streuobstbeständen und eine festgesetzte Ausgleichsflächen mit Laubholzaufforstungen.	-
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebiets	Wasser: Das Umweltmedium Wasser besitzt im Projektgebiet keine herausragende Qualitätsausprägung. Die Auswirkungen auf die Versickerung des Niederschlagswassers wird durch die geplanten Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers begrenzt. Boden: Der im Plangebiet vorhandene Boden wird verändert und in Teilbereichen versiegelt. Das Umweltmedium Boden besitzt im Projektgebiet ansonsten keine herausragende Qualitätsausprägung. Natur und Landschaft: Die übergeordneten naturschutz-	+

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
		fachlichen Quellen, Pläne und Programme weisen keine hochrangigen Schutzgebiete und Schutzobjekte auf. Die für den Biotop- und Artenschutz wichtigen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden in die Grünzonen integriert und erhalten.	
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):		
2.3.1	Im Bundesanzeiger gemäß § 19 a Abs. 4 des BNatSchG bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete	Das nächste FFH-Gebiet, der Flusslauf der Wenne (DE-4715-301), liegt knapp 2 km entfernt. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete werden nicht berührt.	-
2.3.2	Naturschutzgebiete gemäß § 13 BNatSchG, soweit nicht bereits vom Buchstaben a erfasst,	werden nicht berührt	-
2.3.3	Nationalparke gemäß § 14 des BNatSchG, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst,	werden nicht berührt	-
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 14 a und 15 des BNatSchG,	Das Plangebiet liegt in einem bestehenden Landschaftsschutzgebiet (LSG). Eine Anpassung der Grenzen des Landschaftsschutzgebiets muss erfolgen.	+
2.3.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 c BNatSchG und gemäß Biotopkataster der LÖBF,	werden nicht berührt	-
2.3.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des WHG und nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des WHG,	werden nicht berührt	-
2.3.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	trifft für das Plangebiet und sein Umfeld nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu.	-
2.3.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des ROG.	der Ortsteil Grevenstein ist bislang aufgrund seiner geringen Größe nicht als Wohnsiedlungsbereich im GEP dargestellt. - trifft für das Plangebiet insofern nicht zu -	-
2.3.9	in amtlichen Listen und Karten verzeichnete Denkmale, Denk-	trifft für das Plangebiet und sein Umfeld nicht zu; werden demzufol-	-

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
	malensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	ge nicht berührt.	
3.	Merkmale der möglichen Auswirkungen Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:		
3.1	das Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung),	Das Ausmaß der Auswirkungen ergibt sich durch die Inanspruchnahme von derzeit unbebauten Grünlandflächen und die damit einhergehende Beeinträchtigung von Natur und Landschaft mit ausgleichbaren Eingriffen in Fauna und Flora, des Bodens- und des Wasserhaushalts.	-
3.2	dem etwaigen grenzüberschreitendem Charakter der Auswirkungen,	Ein grenzüberschreitender Charakter (nach UVPG im Sinne von Nachbarstaatsgrenzen) der Auswirkungen ist auf keinen Fall zu erwarten; großräumige, über das Plangebiet hinausgehende Beeinträchtigungen sind durch den Wegfall der Grünlandflächen nicht zu erwarten; ebenso sind weder kleinräumige noch großräumige Auswirkungen auf die Qualität und die Quantität der Trinkwasserversorgung zu erwarten; Das Ausmaß der eventuellen Auswirkungen ist lokal begrenzt.	-
3.3	der Schwere und Komplexität der Auswirkungen,	Mit Beeinträchtigungen durch die Überbauung von Ackerflächen (Landschaftsbild), der Versiegelung der Böden und die daraus resultierenden Folgen muss gerechnet werden; Hinsichtlich der Schwere und Komplexität der Auswirkungen werden diese als minderschwer und allenfalls lokal begrenzt eingestuft.	-
3.4	der Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen,	Die Neubebauung hat Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zur Folge. Durch die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen wird ein vollständiger Ausgleich der ökologischen Beeinträchtigungen,	-

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
		wie sie sich rein rechnerisch aus der Biotopwertbilanz ergeben, erreicht.	
3.5	der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	Die Auswirkungen der Baumaßnahme lassen sich durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen minimieren. Die Häufigkeit der Eingriffe ist auf einen Eingriff durch die Bau- und Erschließungsarbeiten beschränkt. Die Dauer des Eingriffs orientiert sich an der Nutzungsdauer der geplanten gewerblichen Erweiterungsflächen.	-

11.3. Zusammenfassung/Vorprüfung des Einzelfalls nach dem UVPG

Die im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) vorgenommene Recherche übergeordneter umwelt- und naturschutzfachlicher Quellen, Pläne und Programme weist für das Projektgebiet keine hochrangigen Schutzgebiete und Schutzobjekte aus. Die Biotoptypenkartierung zeigt schutzwürdige Lebensräume in Form von Magergrünland, Obstweide und Besenginster-Gebüsch in der Randzone des Plangebiets. Wertvoll sind ergänzend auch die sich positiv entwickelnden Ausgleichsanpflanzungen, die im Zusammenhang mit dem Ausbau der L 839 und den Bebauungsplänen ‚Unterm Almenscheid‘ und ‚An der Streue‘ angelegt wurden. Rund 87 % des Projektgebiets, insbesondere seine zentralen Bereiche, weisen hingegen vergleichsweise strukturarme Lebensräume intensiver landwirtschaftlicher Prägung auf.

Das Landschaftsbild des Plangebiets wird von Intensiv-Grünlandflächen geprägt. Zwar steht das Offenland in einem reizvollen Kontrast zu den umgebenden waldreichen Erhebungen, doch fehlen exponierte Landschaftsbilder weitgehend. Das Untersuchungsgebiet besitzt insgesamt keine hervorgehobene Bedeutung für die siedlungsnahen Nah- und Kurzzeiterholung. Die weiteren Umweltmedien Boden, Wasser und Klima weisen im Projektgebiet keine herausragenden Qualitätsausprägungen auf. Kulturgüter und sonstige wertvolle Sachgüter fehlen bzw. sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt. Unter Berücksichtigung aller untersuchten Umweltbelange wird deutlich, dass keine herausragenden Umweltbelange innerhalb des Plangebiets liegen, die bei Realisierung des Vorhabens irreparabel geschädigt würden. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. der Vorschriften des UVPG ist aufgrund der Ergebnisse der Vorprüfung des Einzelfalls nicht erforderlich.

Die vorgelegte Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) wird durch eine Modellbetrachtung möglicher Vermeidungs-, Sicherungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abgerundet. Diese Gesichtspunkte wurden im Rahmen des landschaftspflegerischen Begleitplans konkretisiert.

11.4. Landschaftspflegerischer Begleitplan

Die Erweiterung der Brauerei C. & A. VELTINS GmbH Co. KG stellt durch die geplanten Bau- und Erschließungsmaßnahmen eine Veränderung der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen dar, die die „Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Es ist somit von einem Eingriff in Natur und Landschaft nach § 4 Landschaftsgesetz (LG) auszugehen. In einem landschaftspflegerischen Begleitplan (Verfasser: Büro für Landschaftsplanung Bühner, Juni 2004, Arnsberg) ist

die Intensität des Eingriffs in Natur und Landschaft und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen untersucht worden.

11.5. Naturhaushalt und Landschaftsbild

Natur und Landschaft

Die übergeordneten naturschutzfachlichen Quellen, Pläne und Programme weisen im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine hochrangigen Schutzgebiete und Schutzobjekte auf. Das geplante Vorhaben berührt weder direkt noch indirekt das in Aufbau befindliche europäische Schutzgebietssystem NATURA 2000. Die Feldflur des Projektgebiets weist keine herausragende ornithologische Bedeutung auf. Weiterhin fehlen auffällige tierökologisch bedeutsame Lebensräume wie artenreiche Trocken- oder Feuchtbiotope. Das Projektgebiet gehört vollständig zum NATURPARK HOMERT.

Im Bereich des geplanten eingeschränkten Industriegebiets liegen zumeist Lebensräume geringer bis mittlerer Wertigkeit. Die überdurchschnittlich wertvollen Biotope in der Randzone des Plangebiets wie die Obstweide, das artenreiche Magergrünland, die Sukzessionsfläche und die Kleinwaldflächen liegen überwiegend oder gänzlich innerhalb der künftigen Grünzone und bleiben erhalten. Weitgehend vermieden werden auch indirekte Schädigungen beispielsweise durch subtile Isolationseffekte, da diese Biotope ihren Kontakt zum umgebenden Freiraum behalten.

Landschaftsbild

Für das Landschaftsbild erfüllt der Freiraum eine lokal wertvolle abschirmende Wirkung des aktuellen Brauereigeländes gegenüber der ,offenen Landschaft'. Im Vergleich zu den siedlungsnahen Freiräumen andernorts besitzt das Untersuchungsgebiet keine hervorgehobene Bedeutung als Naherholungsraum. Herausragende Landschaftsbildner wie markante Einzelbäume, Baumgruppen oder Alleen fehlen innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten eingeschränkten Industriegebiets. Die einzelnen mittelalten Birken an der ehemaligen Landesstraße sind die einzigen Landschaftselemente mit einer gewissen landschaftsbelebenden Bedeutung. Die Landschaftsstrukturen höherer Attraktivität (Obstweide, flächige Gehölzelemente) liegen innerhalb des künftigen Grüngürtels und bleiben unangetastet bzw. erfahren eine Erweiterung.

Der Bebauungsplan Nr. 141 ,Erweiterung Brauerei VELTINS' führt jedoch zu einer Veränderung des heutigen Landschaftsbilds. Die Veränderung umfasst den Wandel von einer als harmonisch empfundenen offenen Feldflur inmitten der Sauerländer Wald-Landschaft hin zu einem Baugebiet gewerblich-industrieller Prägung.

Aufgrund des gegenüber dem jetzigen Brauereistandort erhöhten topographischen Niveaus kann das geplante eingeschränkte Industriegebiet mit den zukünftigen baulichen Anlagen vor allem von den auf der L 839 aus Richtung Hellefeld bzw. Altenhellefeld kommenden Betrachtern wahrgenommen werden. Nicht wahrgenommen werden kann die Brauereierweiterungsfläche von der in einer tiefergelegenen, langgestreckten Mulde gelegenen Ortschaft Altenhellefeld. Von der Gegenrichtung Grevenstein aus wird der wahrnehmbare Teil der zukünftigen Brauereierweiterungsfläche als (entfernter) Teil des bekannten Brauereikomplexes visuell adaptiert.

Sichtachsen

Die offenen, hoch gelegenen Flächen des Projektgebiets erlauben weite Aussichten in die Landschaft. Von hoher Attraktivität sind insbesondere zwei Sichtachsen. Eine Sichtachse fasziniert insbesondere den Erholungssuchenden, der aus dem Waldgebiet des Großen Sonnenstücks kommend über die Freifläche oberhalb der Brauerei weit nach Osten schaut. Der Fernblick erfasst ein markantes Mittelgebirgs Panorama des ,Landes der 1.000 Berge' mit zahlreichen bewalden Bergkuppen. Von der alten Landstraße wird der Blick (Sichtachse B) unwillkürlich von der markanten Architektur der Gebäude im Bereich des heutigen Brauerei-

geländes eingenommen. Dahinter wird der alte Ortskern von Grevenstein mit einzelnen alten Gebäuden in Bruchsteinarchitektur erkennbar. Die Sichtachse B lebt von der Spannung zwischen neuer Industriearchitektur und traditioneller Bebauung.

Sonstige funktionale Freiraumbeziehungen

Das bestehende Brauereigelände ist durch stark abfallende Steilhangbereiche geprägt, die eine enge Verflechtung zwischen der Ortschaft Grevenstein und dem westlich angrenzenden siedlungsnahen Freiraum verhindern. Die andernorts hohe Bedeutung der siedlungsnahen Landschaft als Naherholungsraum und Raum für die Kurzzeiterholung tritt aufgrund der Zäsur des Steilhangs stärker zurück. Von einer gewissen (untergeordneten) Bedeutung ist der befestigte Flurweg, der aus dem ausgedehnten Waldgebiet des Großen Sonnenstücks kommend über die Trasse der ehemaligen Landesstraße einen kleinen Pfad erreicht. Dieser stellt eine fußläufige Verbindung zum Arpetal nördlich der Brauerei dar.

Wasser/ Grundwasser

Das Gebiet liegt im Einzugsbereich der Wenne. Natürliche oder künstliche offene Wasserflächen fehlen. Das Projektgebiet liegt in einer Mittelgebirgsregion mit begrenzter Grundwasserneubildung. Ausgewiesene oder geplante Wasserschutzgebiete existieren nicht. Das Umweltmedium Wasser besitzt im Projektgebiet keine herausragende Qualitätsausprägung. Das nächstgelegene Gewässer ist die Arpe.

Boden

Die gewachsene Boden-Landschaft des Projektgebiets (außerhalb des Brauereigeländes mit seinem Steilhangbereich) wird von Braunerden geprägt. Dieser Bodentyp ist repräsentativ für das Silikat-Mittelgebirge des Sauerlandes. Im Rahmen der Bodenbildung haben sich Braunerden unterschiedlicher Entwicklungstiefen entwickelt. Die hoch gelegene schmale Oberhangzone beidseitig des Flurweges weist eine flachgründige Braunerde auf im Übergang zur Ranker-Braunerde. Es handelt sich hierbei um ertragsschwache, steinig-grusige, schluffige Lehmböden mit einer geringen Sorptionsfähigkeit und einer geringen bis sehr geringen nutzbaren Wasserkapazität. Der Boden ist wasserdurchlässig und austrocknungsgefährdet. Das Umweltmedium Boden besitzt im Projektgebiet keine herausragende Qualitätsausprägung.

Klima, Luft, Immissionen

Das Projektgebiet als Teil des Sauerlandes besitzt ein ozeanisch geprägtes Mittelgebirgsklima mit allgemein kühlen Sommern und milden Wintern. Die mittlere Niederschlagshöhe liegt bei rund 1100 mm im Jahr, das Tagesmittel der Lufttemperatur beträgt rund 7,5°C im Jahr. Der offene Landschaftsraum wird stark vom Regionalklima beeinflusst. Charakteristisch sind eine weitgehend ungehinderte Durchlüftung und ungestörte Ein- und Ausstrahlungen.

Die offenen Hang- und Plateaulagen des Projektgebietes fungieren als Kaltluft- und Frischluftspender. Entsprechend der Hangneigung und Hang-Exposition fließt die sich bildende Kaltluft nach Osten Richtung L 839 ab. Die klimahygienische Wirkung der Hochflächen für Grevenstein mit seinem hohen Freiflächenanteil dürfte vernachlässigbar sein, da die sich hier zeitweilig bildende Kalt- und Frischluft das Arpetal in Höhe der Kläranlage und somit den höher gelegenen Ort selbst nicht mehr erreicht. Nachhaltige und gravierende Veränderungen des Lokalklimas sind durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

11.6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Nachfolgend wird eine Eingriffsanalyse und Eingriffsbewertung auf der Grundlage des heutigen Ist-Zustandes durchgeführt.

		Anzahl Biotopwertpunkte
Gesamtflächenwert	A	814.609
Bewertung des Ist-Zustands		
Gesamtflächenwert	B	631.578

Bewertung Geltungsbe- reich nach erfolgter Begrü- nung und Bebauung	
Defizit Biotopwertpunkte	- 183.031

Die Differenz zwischen dem aktuellen Gesamtflächenwert A und dem Gesamtflächenwert B (mit den Inhalten des Bebauungsplanes) umschreibt bewertungs-mathematisch den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft. Die Sicherungs-, Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen am Eingriffsort innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind für einen vollständigen Ausgleich nicht ausreichend. Es bleibt in der ökologischen Bilanzierung ein Defizit von 183.031 Werteinheiten. Daraus folgt, dass unter Berücksichtigung der innerhalb des Plangebiets erfolgenden Begrünungsmaßnahmen zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, um eine ausgeglichene Gesamtbilanz zu erzielen.

Der Eingriff durch den Bebauungsplan Nr. 141 „Erweiterung Brauerei VELTINS“ berührt nicht so sehr einzelne herausragende Lebensräume oder exponierte landschaftsgliedernde Elemente. Vielmehr ist es die generelle ‚Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen‘, die als Eingriff empfunden wird. Damit kommt den Maßnahmen der sensiblen, landschaftsorientierten Gestaltung der künftigen Bauflächen und deren Einbindung in die Landschaft eine besondere Bedeutung zu. Die vorgenommene Eingriffsanalyse und Eingriffsbewertung verweist auf die besondere Bedeutung des Landschaftsbildes. Die im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu entwickelnden Ausgleichsmaßnahmen sind somit auch in besonderem Maße der Aufwertung des Landschaftsbildes im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 141 ‚Erweiterung der Brauerei VELTINS‘ verpflichtet.

Die mit Realisierung des Bebauungsplans auftretenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen berühren keine so gravierenden Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, als dass dieser Eingriff zu versagen ist.

11.7. Gebietsinterne Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Der Landschaftspflegerische Begleitplan beinhaltet Vorschläge für die Eingrünung des Bebauungsplangebiets unter Einschluss von Ausgleichsmaßnahmen. Weiterhin sehen die bisherigen Überlegungen eine landschaftsgerechte Einbindung des Vorhabens in Form einer breiten Grün- und Gehölzzone um die künftigen Erweiterungsflächen vor. Diese im Bebauungsplan festgesetzte Grünzone sichert auch die vorhandenen kleinflächigen wertvollen Landschaftsteile und Lebensräume.

Die Grundelemente des landschaftspflegerischen Gestaltungs- und Ausgleichskonzepts sind vor allem:

- Die landschaftsgerechte Eingrünung der Erweiterungsflächen der Brauerei C. & A. VELTINS GmbH Co. KG durch standortgerechte heimische Gehölzarten entsprechend der potenziellen natürlichen Vegetation. Diese Flächen sind mit den Kennziffern 1, 2 und 3 als Flächen für die Anpflanzung und die dauerhafte Erhaltung von standortgerechten heimischen Sträuchern und Laubbäumen entsprechend der Pflanzempfehlungen festgesetzt worden.
- Der Erhalt, die Pflege und die Ergänzung der hochwertigen Bestandsflächen für den Biotop- und Artenschutz. Diese Flächen sind mit den Kennziffern 4, 5 und 6 als Flächen für die dauerhafte Erhaltung der jeweils bereits vorhandenen hochwertigen Vegetationsstrukturen festgesetzt worden.
- Die Vermeidung unnötiger Versiegelung durch die Verwendung von luft- und wasser-durchlässigen Oberflächenbefestigungen;

- Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung insbesondere durch Versickerung im Bebauungsplangebiet durch Flächen- und Muldenversickerung und/oder Mulden-Rigolen-System (nach näherer Prüfung);
- Eine weitgehende Umsetzung einer extensiven Begrünung der Dachflächen;
- Die Festsetzung von extern gelegenen Ausgleichsflächen für die nicht im Plangebiet realisierbaren Maßnahmen;
- Die Festsetzung einer intern gelegenen Ausgleichsfläche mit der Maßgabe, die angrenzende Streuobstwiese zu erweitern und zu pflegen. Diese Fläche ist mit der Kennziffer 7 als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt worden und ist mit mindestens 40 hochstämmige Obstbäumen zu bestocken.
- Die Festsetzung einer weiteren intern gelegenen Ausgleichsfläche mit der Maßgabe, die Fläche mit hochstämmigen heimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Diese Fläche wird mit der Kennziffer 8 als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und dient zum Ausgleich der verkleinerten Ausgleichsfläche der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 111 ‚Unterm Almenscheid‘ aus dem Jahr 1993 festgesetzten Ausgleichsflächen mit Laubholzaufforstungen (Kennziffer 5).
- Je 500 qm vollständig versiegelte Fläche ist zudem ein hochstämmiger heimischer Laubbaum innerhalb der überbaubaren Fläche neu zu pflanzen.

11.8. Externe Ausgleichsmaßnahme

Primäres Ziel der externen Ausgleichsmaßnahmen ist die Aufwertung des Landschaftsbilds im Umfeld des Eingriffsortes (Ortsteil Grevenstein) durch Gestaltung und Umgestaltung der prägenden Feld-Wald-Übergangszone in einem für die Kurzzeit- und Feierabend-Erholung attraktiven Bereich.

Westlich des Ortsteils Grevenstein liegt ein weites Grünlandtal, dass für die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen aus mehreren Gründen sehr gut geeignet ist. Das Grünlandtal wird von asphaltierten Flurwegen begrenzt, die als Spazierwege sehr beliebt sind. Dies trifft insbesondere auch auf den Rundweg vom Ausgang der Carl-Veltins-Straße bis zu den Tennisplätzen am Freibad mit einer Länge von rund 1.700 m zu. Der Weg folgt überwiegend der attraktiven Feld-Wald-Grenze. Insbesondere vom südlichen Flurweg entlang des Tennisplatzes hat der Spaziergänger einen hervorragenden Blick auf die zur Siedlung Grevenstein geneigten bewaldeten Talhänge.

Die geplanten externen Ausgleichsmaßnahmen sehen auf großen Flächen entlang dieses Weges die Umgestaltung der siedlungsnahen Waldrandzone westlich von Grevenstein vor. Die heute vorherrschenden strukturarmen Fichten-Altersklassenwälder mit ihrer harten Grenzlinie zwischen Wald und Offenland werden in einer Waldtiefe von bis zu 50 m unter Förderung einer bis zu 15 m breiten Übergangszone von Waldsaum und Waldmantel in arten- und strukturreiche Laubwälder umgewandelt. Die Talrandwege sind auch Teil eines engmaschigen Wegenetzes, das sich oberhalb im ausgedehnten Waldgebiet des Großen Sonnenstücks fortsetzt. Hier verstellt zumeist der immergrüne Fichtenhochwald den reizvollen Blick in die tiefer gelegene Hochmulde von Grevenstein und auf die Ortschaft. Die Umgestaltung betrifft die folgenden Grundstücke:

- Grundstück Nr. 63, Flur 12, Gemarkung Grevenstein,

- Grundstück Nr. 64, Flur 12, Gemarkung Grevenstein,
- Grundstück Nr. 753, Flur 12, Gemarkung Grevenstein,
- Grundstück Nr. 16, Flur 14, Gemarkung Grevenstein,
- Grundstück Nr. 106, Flur 14, Gemarkung Grevenstein.

Die Grundstücke befinden sich alle im Eigentum der Brauerei C. & A. VELTINS GmbH Co. KG, so dass die Realisierung der Umgestaltungsmaßnahmen aus eigentumsrechtlicher Sicht abgesichert ist. Die Maßnahme wird durch einen städtebaulichen Vertrag, den die Stadt Meschede mit der Brauerei C. & A. VELTINS GmbH Co. KG abschließen wird, abgesichert. Durch die brauereieigene Forstabteilung kann zudem eine hohe Qualität bei der Realisierung und der langfristigen Pflege der Pflanzmaßnahmen garantiert werden.

Zu entwickeln ist auf den genannten Grundstücken ein stufiger Waldrand mit Staudensäumen, Strauchmantel und Laubbäumen unterschiedlicher Höhe in geeigneter Mischung unter Beachtung des Arteninventars der potenziellen natürlichen Vegetation (vgl. Pflanzlisten im Bebauungsplan). Die buchtig ausgeformte Anpflanzung des von Straucharten beherrschten Waldmantels erlaubt ergänzend auch die Entwicklung eines der natürlichen Sukzession überlassenen Waldsaumes. Dadurch können sich u. U. auch seltene Arten (wie Wildobst) einnischen. Die vorgeschlagene Waldrandgestaltung schafft „bunte“, strukturreiche Waldränder, die auch für den Biotop- und Artenschutz und für die Waldökologie von herausragender Bedeutung sind. Die Maßnahmen des Waldumbaus führen zu einer doppelten Aufwertung von Blickbeziehungen: sie steigern den Erlebniswert des Spaziergängers im Tal und erlauben in Zukunft einen Ein- und Überblick von den höher gelegenen Forstwegen des Großen Sonnenstücks in das Tal mit seiner Siedlung. Die Maßnahme der Wald(rand)gestaltung werden auf einer rund 11,3 ha großen Waldfläche anvisiert. Aus forstfachlichen, forstrechtlichen, landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen können sie nur abschnittsweise durchgeführt werden. Die Umgestaltung der Waldränder und Hangwälder ist unter Vermeidung von Kahlhieben von mehr als 2 ha innerhalb eines Jahres – angelehnt an die bauliche Entwicklung des Plangebiets in mehreren Bauabschnitten – über einen Zeitraum von 10 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplans zu realisieren. Eine solche Maßnahme dient auch und insbesondere der Aufwertung des Landschaftsbildes in einem Landschaftsraum, der bevorzugt von Kurzzeit-Erholungssuchenden frequentiert wird. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag mit der Brauerei C. & A. VELTINS GmbH Co. KG geregelt.

Ergänzt wird diese Umgestaltungsmaßnahme von der zusätzlichen Anlage einer Obstwiese entlang eines viel begangenen Flurweges. Auf dem derzeit als Weideland genutzten Grundstück mit der Nr. 794, Flur 12, Gemarkung Grevenstein, sind westlich des bestehenden Fußweges 40 Obstbäume (30 Apfelbäume, 10 Pflaumenbäume entsprechend der Pflanzempfehlungen zu Obstbäumen) anzupflanzen. Diese Maßnahme ist durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan abgesichert worden.

Fazit:

Die abschließende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zeigt, dass das Bündel der vorgeschlagenen Gestaltungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geeignet ist, den Eingriff in Natur und Landschaft vollständig und nachhaltig auszugleichen. Dabei ist festzuhalten, dass die landschaftspflegerischen Gestaltungsmöglichkeiten im Bereich des Bebauungsplangebiet sehr zurückhaltend berechnet worden sind. Jede Eingrünungsmaßnahme (Fassaden- und Dachbegrünung, Grün- und Freiflächengestaltung etc.) innerhalb der überbaubaren Fläche des künftigen Industriegebietes würde das Volumen der Ersatzmaßnahmen verringern. Es wird deshalb angeregt, überschüssige Teile der für die externen Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagenen Waldflächen als Grundstock für einen ‚Ökopool‘ zu verwenden.

12. Denkmalschutz und -pflege

Nach derzeitigem Untersuchungsstand liegen keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler im Planbereich. Trotzdem ist der folgende Sachverhalt zu berücksichtigen, der als Hinweis in die Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 141 ,Erweiterung Brauerei VELTINS' aufgenommen wird:

,Bei Bodendenkmälern können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und /oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Meschede als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege – Außenstelle Olpe – (Telefon: 02761/93750, Fax: 02761/2466) – unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landesverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW). Bei Erteilung der Baugenehmigung in diesem Gebiet wird in den Bauschein eine Auflage aufgenommen, wonach Bodenfunde den zuständigen Stellen zu melden sind und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist.'

13. Sonstige Belange, Flächenbilanz und Realisierung

13.1. Altlasten

Das ,Verzeichnis der Altstandorte und Altablagerungen' des Hochsauerlandkreis enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141 ,Erweiterung der Brauerei VELTINS' drei Einträge, die unter den Flächennummern 194614-2586, 194614-2585 und 194614-2588 geführt werden.

Es handelt sich dabei um folgende Flächen:

Flächennummer 194614-2586

Im Nordwesten im Bereich der Landestraße 839 ragt ein Teil eines ehemaligen Teiches/Erdbecken zur Ablagerung von Schlämmen und Treber in das Plangebiet hinein. Nach den vorliegenden Informationen wurde der Teich nach dem Jahr 1983 verfüllt und das Gelände einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt.

Flächennummer 194614-2585

Unter dieser Flächennummer wird eine 1 -< 3 m mächtige Aufschüttung geführt, die vermutlich aus dem Aushub des damaligen Teiches entstanden ist. Dieses Material ist dann wahrscheinlich wieder zur Verfüllung des Teiches verwendet worden.

Flächennummer 194614-2585

Im Südosten ragt ein Teil einer ca. 5 – 10 m mächtigen Basisaufschüttung in den Geltungsbereich hinein. Die Basisaufschüttung ist zuerst 1959 anhand von Luftbilddauswertungen festgestellt und nach 1971 erweitert worden. Sie dient jetzt als Basis für das Hochregallager der Brauerei VELTINS. Konkrete Anhaltspunkt für schädliche Bodenveränderungen oder zu Material und Zusammensetzung dieser Aufschüttung liegen zur Zeit nicht vor.

zu den Flächennummern 194614-2586 und 194614-2585:

Bei der an der nördlichen Plangebietsgrenze gelegenen Altablagerung bzw. Aufschüttung handelt es sich um ehemalige Schlammteiche der Brauerei C. & A. VELTINS GmbH Co. KG, die zwischen den Jahren 1974 und 1980 betrieben wurden. Im Jahr 1982 bzw. 1983 erfolgte

eine Rekultivierung dieser ehemaligen Schlammteiche. Auf eine Kennzeichnung der Flächen in der 46. Flächennutzungsplanänderung bzw. im Bebauungsplan Nr. 141 ,Erweiterung Brauerei VELTINS' kann aufgrund der bereits erfolgten Rekultivierung, der Kleinteiligkeit und vor allem aufgrund der geplanten gewerblich-industriellen Folgenutzung und auch wegen der räumlichen Lage in der entlang der Landesstraße L 839 geplanten Fläche für die landschaftsgerechte Eingrünung verzichtet werden.

zur Flächennummer 194614-2585:

Bei der an der südöstlichen Plangebietsgrenze gelegenen Aufschüttung handelt es sich nach derzeitigem Kenntnisstand um Aufschüttungen aus nicht vorbelasteten Materialien, die zudem weitgehend mit baulichen Anlagen und Erschließungs- bzw. Lagerflächen überbaut sind. Auf eine Kennzeichnung der Fläche in der 46. Flächennutzungsplanänderung bzw. im Bebauungsplan Nr. 141 ,Erweiterung Brauerei VELTINS' kann aufgrund der bestehenden gewerblich-industriellen Überbauung und vor allem aufgrund der Verwendung von nicht vorbelasteten Materialien in diesem Aufschüttungsbereich verzichtet werden.

Sollten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 141 ,Erweiterung Brauerei VELTINS' weitere Altlasten oder Altablagerungen festgestellt werden, sind zum Zwecke der Gefährdungsminderung die betroffenen Baumaßnahmen sofort einzustellen. Gleichzeitig müssen zur Gefährdungsabschätzung die Bezirksregierung Arnsberg und das Staatliche Umweltamt in Lippstadt unverzüglich benachrichtigt werden.

13.2. Forstrecht

Eine bestehende Waldfläche am Randbereich des Plangebiets bleibt erhalten und wird als Bestandteil des Grüngürtels mit der Festsetzung einer Fläche für die Forstwirtschaft belegt. Lediglich ein kleiner Bereich der im Bebauungsplan Nr. 110 ,An der Streue' festgesetzten Ausgleichsfläche wird aufgrund einer möglicherweise erforderlichen Zufahrt in eine überbaubare Fläche umgewandelt. Nach § 39 Landesforstgesetz ist die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzung zwar genehmigungspflichtig. Nach § 43 Landesforstgesetz entfällt diese Genehmigungspflicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die nach dem Naturschutzrecht durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen dienen auch dem Ersatz für die Umwandlung der Waldflächen. Entsprechend ist die gegenüber der Eingangsgröße verkleinerte ehemalige Ausgleichsfläche rechnerisch in die Biotopwertbilanz einbezogen worden.

13.3. Überschlägige Flächenbilanz

Größe des Baufensters*	ca. 12,9 ha
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	ca. 0,8 ha
Fläche Pflanzenerhalt	ca. 2,0 ha
Fläche für die landschaftsgerechte Eingrünung der Erweiterungsflächen	ca. 2,6 ha
Wald	ca. 0,4 ha
Verkehrsfläche privat	ca. 0,4 ha
Grünfläche (priv.), Fläche Versorger	ca. 0,2 ha
nicht-überbaubare Grundstücksfläche	ca. 0,5 ha
Größe des Plangebiets	ca. 19,8 ha

* Die überbaubare Fläche beträgt bei einer GRZ von 0,6 lediglich ca. 7,8 ha

13.4. Realisierung

Mit dem ersten Bauabschnitt soll aus betriebsorganisatorischen Gründen möglichst noch im Jahr 2004 begonnen werden. Die Herstellung der erforderlichen Maßnahmen für die Ver- und Entsorgung und die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Brauerei

C. & A. VELTINS GmbH Co. KG durchgeführt. Für die Stadt Meschede entstehen keine Kosten für die Erschließung bzw. für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag mit der Brauerei C. & A. VELTINS GmbH Co. KG geregelt. Öffentlich-rechtliche bodenordnende Maßnahmen gemäß der §§ 45 ff. BauGB sind nach derzeitigem Stand nicht erforderlich.

14. Eingeflossene Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

- Änderung der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung von einem Industriegebiet (GI) in ein eingeschränktes Industriegebiet (GI-b),
- Beschränkung der zulässigen Anlagen bzw. Abstandsklassen gem. Abstandsliste 1998,
- Nutzungsbeschränkung für die privaten Verkehrsflächen,
- Aufnahme einer Gestaltungsfestsetzung zur Fassadengestaltung,
- Überarbeitung der Gestaltungsfestsetzung für die Größe der Werbeanlagen, Verknüpfung mit der zugeordneten Fassadenfläche (max. 5% der zugeordneten Fassadenfläche),
- Überarbeitung der Festsetzung zum Standort von Sammelanlagen (Standort in mind. 20 m Entfernung vom Straßenrand der L 839),
- Anpassung der Gasleitungstrasse der RWE (L 4), Aufnahme der unterirdischen Leitungen in die Planzeichnung,
- Einarbeitung des Landschaftspflegerischen Begleitplans in die Bebauungsplanunterlagen,
- Festsetzung der externen Ausgleichsflächen, Konkretisierung der externen Ausgleichsmaßnahmen,
- Verlegung des querenden Wanderwegs in den Bereich der externen Ausgleichsfläche,
- Konkretisierung der verkehrlichen Erschließung,
- Konkretisierung der Aussagen zum Brandschutzkonzept, zur überschlägigen Flächenbilanz und zur Altlastensituation,
- Ergänzung der Pflanzempfehlungsliste gem. der Empfehlungen des Landschaftspflegerischen Begleitplans.

15. Eingeflossene Anregungen aus der öffentlichen Auslegung

- Festsetzung der Versickerung des auf befestigten Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege, Lagerplätze) anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers.
- Wegfall des mit L 5 bezeichneten Leitungsrechts zugunsten der EON/Ruhrgas AG, da die Erdgasleitung gem. der im Rahmen der 18. GEP-Änderung zur Verfügung gestellten Planunterlagen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 141 „Erweiterung der Brauerei VELTINS“ verläuft.

Meschede, 26.08.2004
Fachbereich Planung und Bauordnung
Stadt Meschede
Im Auftrage

gez. Martin Dörtelmann

Martin Dörtelmann
Fachbereichsleiter

Anlage 1: Lage der externen Ausgleichsflächen

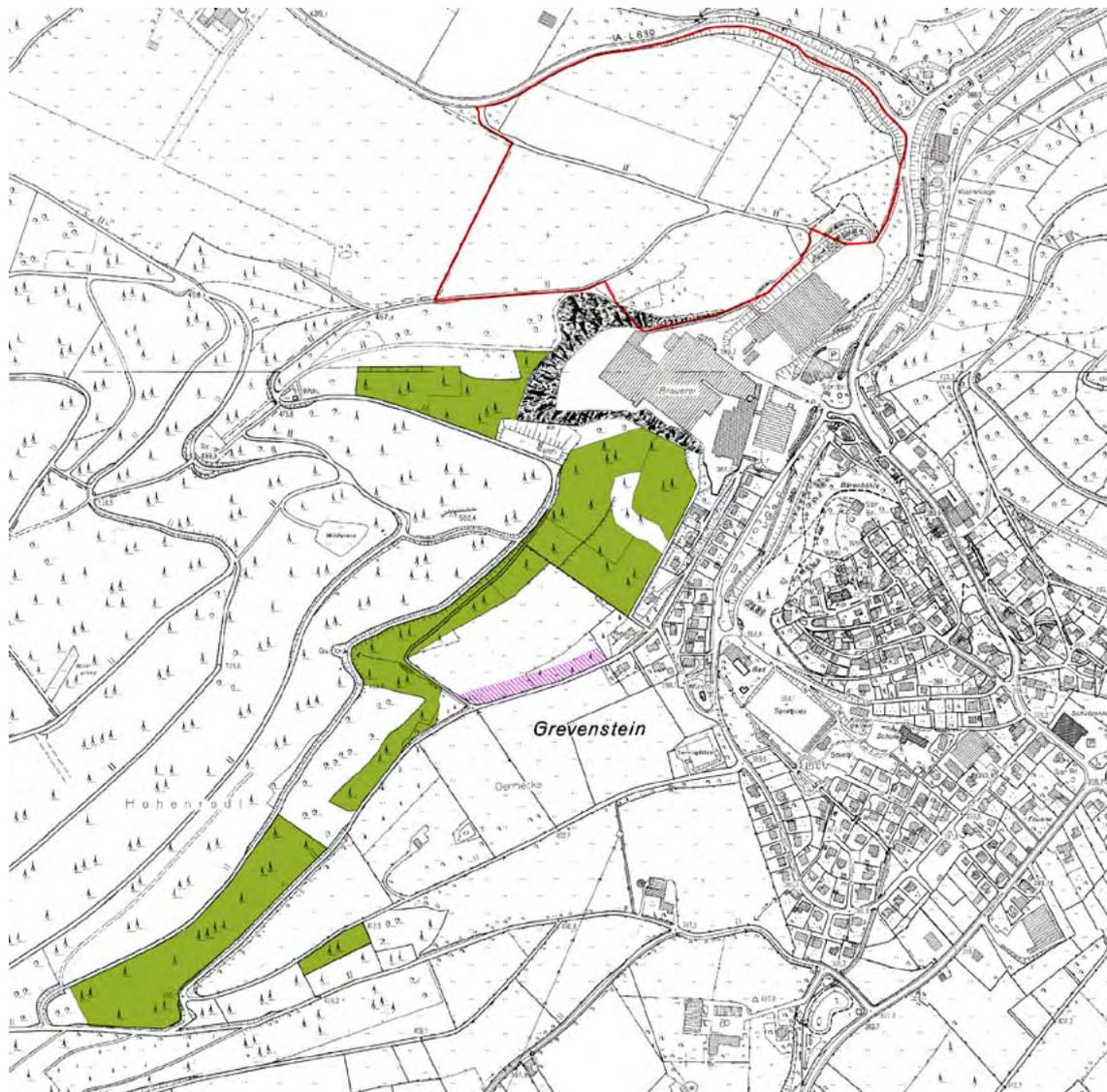


Abb 3: Lage der externen Ausgleichsflächen westlich des Ortsteils Grevenstein