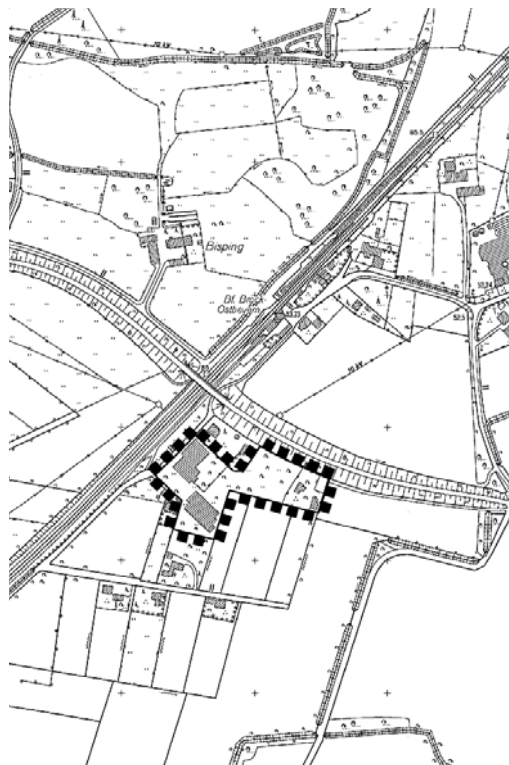


Bebauungsplan Nr. 47 Begründung »Kaseinwerk« – Entwurf –

Gemeinde Ostbevern
Stand: Februar 2006



1. Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1 Aufstellungsbeschluss	3	
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3	
1.3 Derzeitige Situation	3	
1.4 Planungsanlass und Planungsziel	4	
1.5 Planungsrechtliche Vorgaben	5	
2. Festsetzungen zur Nutzung	6	
2.1 Art der baulichen Nutzung	6	
2.2 Maß der baulichen Nutzung	6	
2.3 Baugestalterische Festsetzungen	7	
3. Erschließung	7	
4. Natur und Landschaft	7	
4.1 Grün- und Freiraumkonzept	7	
4.2 Festsetzungen zur Grüngestaltung	7	
4.3 Eingriffsregelung	8	
4.4 Wasserwirtschaftliche, forstliche und jagdliche Belange	8	
5. Sonstige Belange	9	
5.1 Ver- und Entsorgung	9	
5.1.1 Strom-, Gas- und Wasserversorgung	9	
5.1.2 Abwasserentsorgung	9	
5.1.3 Abfallentsorgung	9	
5.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen	9	
5.3 Immissionsschutz	10	
5.4 Denkmalschutz	11	
6. Umweltbericht	12	
6.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	12	
6.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands	14	
6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	16	
6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	17	
6.5 Beschreibung der verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen	18	
6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	18	
6.7 Zusätzliche Angaben	18	
6.8 Zusammenfassung	19	
7. Bodenordnung und sonstige Fragen der Durchführung	20	
8. Flächenbilanz	20	
Anhang		
Eingriffs- und Ausgleichsbilanz		
Plan „Ausgangszustand des Untersuchungsraumes“		
Konzept „Beverland-Touristik“		

1. Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Ostbevern hat am 20.10.2005 beschlossen, für das Gelände des ehemaligen Kaseinwerkes südlich des Bahnhofes Ostbevern einen Bebauungsplan nach den Vorschriften der §§ 2-4 BauGB aufzustellen, um für die Gewerbebranche eine Nachnutzung planungsrechtlich als „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 BauNVO abzusichern.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 „Kaseinwerk“ umfasst Flächen der Gemarkung Ostbevern, Flur 15, Flurstücke 34 und 89.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Bahnüberführung bzw. durch das Anwesen Schlichtenfelde 22
- Im Süden durch Ackerflächen bzw. durch die Anwesen Schlichtenfelde 16/19 und 20
- Im Osten durch Ackerflächen
- Im Westen durch den Wirtschaftsweg, der parallel zu den Bahngleisen verläuft

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind entsprechend dem Aufstellungsbeschluss im Bebauungsplan festgesetzt.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet des ehemaligen Kaseinwerkes liegt im Nordwesten des Gemeindegebietes in der Bauerschaft Schlichtenfelde, einer landwirtschaftlich geprägten Situation mit einigen Hoflagen und zahlreichen Einzelwohnhäusern. Im Norden des Plangebietes verläuft die L 830 Richtung Greven / Autobahn A 1 und im Westen die Bahnstrecke Wanne-Eickel – Bremen mit Haltepunkt am Bahnhof Ostbevern.

Die seit 1956 nach Nutzungsaufgabe des Kaseinwerkes verfallenden Fabrikgebäude bestehen aus dem denkmalgeschützten Hauptgebäude der ehemaligen Molkerei, einem zweigeschossig traufständig zur Bahnlinie ausgerichteten Baukörper und einem rückwärtig anschließenden dreigeschossigen Flachdachanbau sowie südlich angrenzenden eingeschossigen Hallenbauten.

Im Norden und Süden liegen Wohnhäuser im Außenbereich. Das an der Ostgrenze des Plangebietes bestehende Behelfsheim aus den Kriegsjahren

ist im Eigentum der Gemeinde.

Die ehemaligen Freiflächen des Kaseinwerkes unterlagen in den vergangenen Jahrzehnten der natürlichen Sukzession, in deren Verlauf sich Gehölze in einer Kraut-/Grasflur entwickelt haben. Vielerorts unterliegen den Gehölzen Ablagerungen der früheren Nutzungen, z.B. Fundamentreste, Bauschutt, Altreifen, Schrott.

Im östlichen Plangebiet wurden die Freiflächen von einem Kfz-Betrieb als Abstellplatz für Schrottautos etc. genutzt.

Zur detaillierteren Beschreibung wird auf den Umweltbericht und den Plan „Ausgangszustand des Untersuchungsraumes“ im Anhang verwiesen.

1.4 Planungsanlass und Planungsziel

Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die künftige sinnvolle Nachnutzung des Geländes des ehemaligen Kaseinwerkes für Freizeiteinrichtungen, um für die Region ein interessantes Tourismuskonzept zu ermöglichen. Die „Beverland-Touristik“ (Dirk Boll - Eventveranstalter GmbH) beabsichtigt den Umbau der Fabrikrüine zu einem Landgästehaus mit ca. 100 Betten für organisierte Gruppenveranstaltungen mit dem Schwerpunkt „Kommunikationstraining“. Die Einrichtung steht somit nicht für allgemeinen Hotelbetrieb zur Verfügung.

Das noch mit den örtlichen Touristik-Gremien abzustimmende Konzept der Beverland-Touristik ist die Entwicklung einer touristischen Region für Gruppenreisen mit einer sehr individuellen Angebotspalette („Natur - Kultur - Sport - Spaß mit Gruppen gemeinsam erleben“).

Die für das Konzept erforderlichen zahlreichen Standortfaktoren sind im Hinblick auf den vorliegenden Planbereich hervorragend gegeben. Insgesamt bietet das Konzept auch für die Gemeinde Ostbevern interessante Perspektiven für die touristische Entwicklung.*

Bei dem ehemaligen Kaseinwerk handelt es sich um eine teilweise denkmalgeschützte Bausubstanz, welche als zeitgeschichtliches Zeugnis an eine historische gewerbliche Nutzung erinnert. Die Gemeinde hat sich den langfristigen Erhalt des Industriedenkmals zur Aufgabe gemacht. Mit der Ersteigerung des Industriedenkmals wird abweichenden Nutzungsinteressen vorsorglich entgegengesteuert. Die Teilerhaltung der Baurüine soll durch eine zweckmäßige Verwendung des Industriedenkmals für gewerbliche Veranstaltungszwecke im Sinne des § 35 (4) Nr. 4 BauGB sichergestellt werden. Planerisches Ziel ist eine denkmalgerechte Änderung der Ursprungsnutzung. Durch die Erhaltung der Fassade und durch die Darstel-

* „Tourismuskonzept des Beverlandes“, Dirk Boll - Eventveranstalter GmbH, Ostbevern

lung der gewachsenen Nutzungsabläufe wird die Ursprungsnutzung deutlich. Die zukünftige (kultur-)touristische Inanspruchnahme soll in Teilen die historische Nutzung abbilden und gestalterisch sowie nutzungstechnisch verarbeiten.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens als „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 (2) BauNVO mit der in Pkt. 2.1 beschriebenen Zweckbestimmung sind folgende Argumente in der Abwägung aufzuführen:

- Die Nachnutzung der historischen gewerblichen Anlage mit Denkmalwert als zeitgeschichtliches Zeugnis (s. Pkt. 5.4) ist im vorrangigen öffentlichen Interesse. Als nicht vertretbare einzige Alternative wäre die Beseitigung der denkmalwerten und landschaftsprägenden Ruinen mit künftiger landwirtschaftlicher Nutzung der Fläche zu nennen.
- Die Gemeinde Ostbevern hat sich seit langem bemüht, sinnvolle Nutzungskonzepte zu finden bzw. Fehlnutzungen zu verhindern. Die auch im wirtschaftlichen Interesse der Gemeinde liegende freizeit-gewerbliche Nutzung knüpft an die historische Nutzung des Standortes an.
- Das im Anhang beschriebene Konzept „Beverland-Touristik“ ist Teil einer touristischen Entwicklung im Raum. Die optimale Anbindung an das überregionale Straßennetz, die unmittelbare Nähe des Bahnhofes Ostbevern (Haltepunkt der DB-Strecke Wanne-Eickel – Bremen) sowie das südlich das Plangebiet tangierende überregionale Reit- und Radwegenetz stützen die Standortgunst.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostbevern stellt für das ehemalige Kaseingelände keine Nutzung als Baufläche dar, d.h. Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. Außenbereich.

Nach landesplanerischer Abstimmung soll die Ausweisung als „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Landgästehaus“ für den unmittelbaren Umraum des ehemaligen Kaseinwerkes parallel mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sowie der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erfolgen.

Die angrenzende Freifläche im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes wird als Grünfläche – Zweckbestimmung „Private Grünfläche – Aktionsfläche“ der Sondergebietsnutzung zugeordnet.

2. Festsetzungen zur Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet gliedert sich in zwei Nutzungsbereiche hinsichtlich seiner Zweckbestimmung:

- **Sonstiges Sondergebiet**

Der westliche Teil, der das ehemalige Gelände mit den Fabrikgebäuden umfasst, wird als „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 (2) BauNVO – Zweckbestimmung „Landgästehaus“ festgesetzt.

- **Private Grünfläche**

Der östliche Freibereich wird als eine der Nutzung des Sondergebietes zugeordnete „Private Grünfläche“ – Zweckbestimmung „Aktionsfläche“ festgesetzt. Die Freifläche soll für Veranstaltungen im Sinne von Kommunikationstraining zur Verfügung stehen.

Für das bestehende Behelfsheim wird eine überbaubare Fläche zur Umnutzung als „Remise, Aufenthaltsraum, Sanitäranlagen, Lager“ als „zweckgebundene bauliche Anlage“ innerhalb der privaten Grünfläche festgesetzt.

- **Nutzungsbindung gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB**

Gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, daß die beabsichtigte Nutzung "Sondergebiet - Landgästehaus" und die Remisennutzung in der privaten Grünfläche an die vorhandene denkmalgeschützte Bausubstanz gebunden ist.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den westlichen Teil des Plangebietes umfassen die festgesetzten überbaubaren Flächen die derzeitigen landschaftsprägenden Ruinengebäude. Zugelassen wird eine maximale III-Geschossigkeit entsprechend dem Bestand des Kaseinwerkes und eine maximale I-Geschossigkeit für die südlichen Hallenbauten.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO wird ausgeschlossen, da mit der GRZ 0,4 eine ausreichende Versiegelungsmöglichkeit für Baukörper und Nebenanlagen gegeben ist.

Für das ehemalige Behelfsheim wird eine I-geschossige überbaubare Fläche als zweckgebundene bauliche Nutzung innerhalb der privaten Grünfläche festgesetzt, um hier eine Remisennutzung mit Aufenthaltsraum, Sanitäranlage und Lager unterbringen zu können.

Da die bestehenden und zu erhaltenden Gebäude des Kaseinwerkes im

Sondergebiet die Baukörperlänge von 50 m überschreiten, wird abweichende Bauweise festgesetzt.

2.3 Baugestalterische Festsetzungen

Wie in Pkt. 5.4 beschrieben, handelt es sich bei dem Hauptgebäude der Fabrikrune um ein potentiell Baudenkmal. Daher erfolgt mit dem Amt für Denkmalpflege eine enge Absprache für die zukünftige Gestaltung der baulichen Anlagen und des Umfeldes.

3. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von dem westlich des Geländes parallel zur Bahnlinie verlaufenden Gemeindeweg Richtung Bahnhof Ostbevern. Über eine Schleife nach Norden ist der Weg an die L 830 Richtung Greven und Autobahn A 1 angeschlossen.

Auf die Nähe des Bahnhofs Ostbevern wurde bereits hingewiesen.

Das Stellplatzangebot erfolgt sowohl auf dem Grundstück als auch optional auf gemeindeeigenem Grundstück parallel zur Bahnlinie außerhalb des Plangebietes.

Die Wirtschaftswege bieten ein attraktives Wander-, Rad- und Reitwegenetz im Umfeld. In ca. 500 m Entfernung verläuft die regionale Reitroute.

Als Netzverbindung soll eine Wegeverbindung vom Plangebiet nach Osten zum bestehenden Wirtschaftswegenetz vorgesehen werden.

4. Natur und Landschaft

4.1 Grün- und Freiraumkonzept

Wesentlicher Bestandteil des Grüngestaltungskonzepts im Plangebiet ist der Erhalt bodenständiger Bäume (Stieleiche, Vogelkirsche und Silberweide), die aufgrund ihres Wuchses als Solitärbäume die zukünftigen Freiflächen im östlichen Bereich strukturieren sollen.

Zur Einbindung in die südlich angrenzende freie Landschaft ist entlang der Plangebietsgrenze die Anpflanzung einer Baumreihe vorgesehen. Hierdurch wird die Fläche eingegrünt, jedoch ohne den Blick in die Landschaft als Bestandteil der auf der freien Fläche stattfindenden Trainingsspiele zu verhindern.

4.2 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Die genannten Bäume bzw. Anpflanzungen sind im Bebauungsplan durch die Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB gesichert. Als Pflanzmaterial

für die Baumreihe sind bodenständige hochstämmige Laubgehölze zu verwenden.

4.3 Eingriffsregelung

Mit der neuen Planung ist zwar die Umnutzung einer ehemaligen gewerblichen Nutzung verbunden, diese unterliegt dennoch der Eingriffsregelung gem. Bundesnaturschutzgesetz, da es keine planungsrechtliche Sicherung der ehemaligen Nutzung gibt und das Plangebiet somit dem unbeplanten Außenbereich zuzuordnen ist.

Die ehemalige Nutzung findet insofern Berücksichtigung, als die bestehenden Versiegelungen und Vorbelastungen in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz als eingriffsmindernd eingestellt werden (s. Anhang). Die Bilanzierung ergibt ein Ausgleichsdefizit von 3.742 Biotopwertpunkten.

Der Vermeidungsgrundsatz der Eingriffsregelung wird mit der Festsetzung zum Erhalt wertvoller Bäume berücksichtigt. Weitere erhaltenswerte Biotopstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Als Verminderungsmaßnahme hinsichtlich der Auswirkungen auf das Landschaftsbild ist die Anpflanzung der Baumreihe entlang der südlichen Plangebietsgrenze zu nennen.

Lage und Art der Ausgleichsmaßnahmen für das verbleibende Biotopwertpunktdefizit werden in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde rechtzeitig vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans bestimmt und gesichert.

4.4 Wasserwirtschaftliche, forstliche und jagdliche Belange

Wasserwirtschaftliche und forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

Bezüglich jagdlicher Belange und potentieller Einschränkungen der Jagdausübung sowie einer Beeinträchtigung des Wildbesatzes in dieser Außenbereichslage wird im Rahmen der Abwägung den gemeindlichen Interessen der Erhaltung eines Baudenkmals und der Förderung des Tourismus der Vorrang eingeräumt, zumal festzustellen ist, dass aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch die Bahnstrecke, die Landesstraße sowie die verstreut gelegenen Wohnhäuser und Hoflagen bereits derzeit eine Beeinträchtigung des Jagdbezirkes nicht ausgeschlossen werden kann, ohne dass diese wertmäßig nachweisbar ist.

5. Sonstige Belange

5.1 Ver- und Entsorgung

5.1.1 Strom-, Gas- und Wasserversorgung

Die Strom- und Wasserversorgung wird mit Leitungen im Verlauf des Wirtschaftsweges durch die Energieversorgung Ostbevern sichergestellt.

5.1.2 Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung wird durch eine private Anschlussleitung mit Pumpstation in die Druckrohrleitung an der erweiterten Bahnhof-Stellplatzanlage zur gemeindlichen Kläranlage sichergestellt.

Für die Nutzung der Remise ist aufgrund des geringen Abwasseraufkommens zunächst eine geschlossene Klärgrube vorgesehen. Auf Dauer ist eine Anbindung an die Druckrohrleitung geplant.

Das anfallende Niederschlagswasser kann auf dem eigenen Grundstück versickert werden. (Grundwasserstand 1,70 m), alternativ ist auch eine Teichanlage als Regenrückhaltung möglich.

5.1.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt vorschriftsmäßig über einen privaten Entsorger.

5.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Die Fläche des Kaseinwerkes ist im Altlastenkataster des Kreises Warendorf als Standort noch nachrichtlich dargestellt.

Das Ergebnis der durchgeführten Bodenuntersuchung* zeigt, dass die ermittelten Schadstoffgehalte keine Gefährdung der unterschiedlichen Schutzgüter, insbesondere des Grundwassers, darstellen. Daher sind keine weiteren Boden-, Luft- oder Wasseruntersuchungen erforderlich.

Das Gutachten enthält Empfehlungen zum Umgang mit dem anfallenden Bodenaushub, der vor dem Abtransport untersucht und klassifiziert werden sollte. Bei Erd- und Abbrucharbeiten ist auf Besonderheiten (Geruch, Verfärbung) zu achten.

* Umweltlabor ACB: Bericht zur den Ergebnissen der Bodenuntersuchungen ehem. Kaseinwerk, Schlichtenfeld 22, Ostbevern-Brock. Münster, 04.11.2005
Ergänzung 03.02.2006

5.3 Immissionsschutz

Den Angaben zum Immissionsschutz liegt eine schalltechnische Untersuchung* zugrunde. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden Möglichkeiten für einen ausreichenden Immissionsschutz wie folgt entwickelt:

- **Verkehrslärm**

Das Plangebiet ist Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt, die von der L 830 und der DB-Strecke Wanne-Eickel – Bremen ausgehen.

Maximale Verkehrslärmbelastungen innerhalb des Planungsbereiches sind an den überbaubaren Flächen (Gästehaus) mit 67 dB(A) tags und 68 dB(A) nachts zu erwarten. Damit ist eine Überschreitung der für das Sondergebiet berücksichtigten schalltechnischen Orientierungswerte mit bis zu 7 dB(A) tags und bis zu 18 dB(A) nachts gegeben. Die Orientierungswerte entsprechen denen für Mischgebiete.

Für die Freifläche der „Veranstaltungsfläche für Kommunikationstraining“ wurde im Flächenschwerpunkt eine Lärmbelastung von 59 dB(A) tags ermittelt, am Rande 61 dB(A) tags. Damit wäre für die überwiegende Fläche die Einhaltung des Orientierungswertes tags unter Berücksichtigung des Verkehrslärms gewährleistet. Bei Lärmbelastungen von bis zu 59 dB(A) ist eine Kommunikation möglich.

Zur Sicherung verträglicher Innenraumpegel im Gästehaus werden die erforderlichen Lärmpegelbereiche sowie die Ausstattung der Übernachtungsräume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen festgesetzt, da die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, die für das Sondergebiet mit 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts berücksichtigt wurden, überschritten sind.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen werden unter städtebaulichen Gesichtspunkten und unter dem Kostenaspekt, die außer Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck stehen, nicht angeordnet. Für eine III-geschossige Bebauung wären Höhen eines aktiven Lärmschutzes im Zuge der DB-Strecke von mehr als 8,0 m erforderlich.

Der maximal auszuweisende Lärmpegelbereich liegt an den zur DB-Strecke zugewandten Fronten im Bereich VII. Die daraus resultierenden Anforderungen an die Bauschalldämmmaße der Umfassungsbauteile werden im Bebauungsplan festgesetzt. In Verbindung mit dem aus der nächtlichen Lärmbelastung entwickelten Lärmpegelbereich VII an der zur DB-Strecke zugewandten Fassade ist die Anordnung von Übernachtungsräumen an dieser Seite durch entsprechende Grundrisskonzepte auszuschließen.

* Planungsbüro Lärmschutz Altenberge: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 47 „Kaseinwerk“ in der Gemeinde Ostbevern. Münster, Dezember 2005

- **Freizeitlärm**

Auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung erfolgte für die Veranstaltungsfläche für Kommunikationstraining eine Überprüfung der zu erwartenden Lärmbelastung an der in den Außenbereichen angrenzenden Wohnbebauung. Auf den Freiflächen innerhalb des Planungsbereiches werden im wesentlichen „Adventure-Games“ mit vorgeschalteter Brotzeit und vereinzelt einem Grillpicknick durchgeführt. Diese Veranstaltungen (ca. 40 Personen) finden in der Zeit von Mai bis September statt.

Die Emissionen auf den Freiflächen wurden als Kommunikationsgeräusche im wesentlichen der Geräuschcharakteristik in Biergärten gleichgestellt.

Es ist festzustellen, dass die zu erwartenden Lärmbelastungen an der Bebauung im Außenbereich, die durch die Eventveranstaltungen in der Freizeitanlage verursacht werden, deutlich unterhalb der maßgebenden Richtwerte der Freizeitlärmrichtlinie liegen und damit unbedenklich sind.

Der Bebauungsplan enthält den Hinweis, dass bei wesentlichen Abweichungen von den im Immissionsgutachten beschriebenen Aktivitäten auf Verlangen der zuständigen Behörde ein erneuter Schallschutznachweis vorzulegen ist.

5.4 Denkmalschutz

Nach Feststellung des Westfälischen Amtes für Denkmalpflege* handelt es sich bei dem Ruinenobjekt des Kaseinwerkes um ein Baudenkmal, an dessen Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht. Die Geschichte der Kaseinherstellung begann 1937 mit der Aufgabe einer Privatmolkerei vor dem Hintergrund der staatlichen Autarkiebewegung des Dritten Reiches. Kasein wurde aus Milch gewonnen und in Verbindung mit Formaldehyd aus der Holzverkohlungen zur Herstellung von Leimen und Kunststoffen oder direkt als Grundstoff für die Herstellung von Nahrungsmitteln oder medizinischen Präparaten eingesetzt.

Aufgrund des enormen Bedarfes an Kasein entwickelte sich der Betrieb in Brock schon bald zu dem größten Kaseinwerk Deutschlands.

Mit Beendigung des Zweiten Weltkrieges und der nun möglichen Nutzung anderer Grundstoffe sowie Materialien setzte der wirtschaftliche Niedergang dieses Unternehmens ein und führte letztendlich 1956 zum Verkauf des Betriebes.

Das denkmalgeschützte Hauptgebäude ist ein zweigeschossiger, traufenständig zur Bahnlinie ausgerichteter Bauteil mit einem dreigeschossigen Anbau aus gelben Ziegelsteinen mit einem markanten Einsatz von roten

* Westfälisches Amt für Denkmalpflege: Denkmalwertbegründung. Münster, 11.01.2002

Ziegelsteinen im Bereich der Eckausbildung, der Fensterrahmen und im Trauffries.

Das öffentliche Interesse zur Erhaltung begründet sich nach Auffassung des Westfälischen Amtes für Denkmalpflege darin, dass das Baudenkmal von dokumentarischer Bedeutung für die Wirtschaftsgeschichte im Zeitraum des „Dritten Reiches“ ist.

6. Umweltbericht

Die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung werden im folgenden Umweltbericht als Bestandteil der Begründung dokumentiert.

Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten orientiert sich der Umweltbericht an den Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

6.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

- **Beschreibung des Vorhabens**

Die Inhalte und wichtigsten Ziele des vorliegenden Bauleitplans sind in den Punkten 1.4 und 2 erläutert. Im wesentlichen handelt es sich um die Umnutzung einer Gewerbebrache im Umfeld des Bahnhofs Ostbevern in eine touristische Nutzung.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan (s. Pkt. 2) ermöglichen die Errichtung eines Gästehauses mit Gastronomie sowie die Anlage einer Veranstaltungsfläche für Kommunikationstraining (mit Remise, Sanitäranlage und Lager).

Das als Sondergebiet festgesetzte Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,0 ha. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Versiegelungsrate im westlichen Planbereich und der überbaubaren Fläche im östlichen Planbereich kann eine Fläche von max. 0,44 ha vollständig versiegelt werden, dies entspricht im wesentlichen der derzeit durch die Gewerbebauten bestehenden Versiegelungen.

Die übrigen Flächen werden als unversiegelte Freianlagen für Kommunikationstrainingsspiele und Außenanlagen benötigt.

Zur Ver- und Entsorgung des Sondergebietes mit Strom, Gas, Wasser bzw. Abwasser wird auf die Ausführungen in Pkt. 5.1 verwiesen.

- **Umweltschutzziele**

Die auf den im folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für das Plangebiet werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter abgehandelt.

- **Mensch**

Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Emissionsbelästigungen (z.B. Lärm) zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau).

- **Tiere und Pflanzen sowie Landschaft**

Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.

- **Boden und Wasser**

Hier sind die Vorgaben des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes und die Bodenschutzklausel des Baugesetzbuches sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.

- **Luft und Klima**

Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität sind die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten auch das Bundesnaturschutzgesetz und das Landschaftsgesetz NW über den Schutz von Biotopen Vorgaben für den Klimaschutz.

- **Landschafts- und Ortsbild**

Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.

- **Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetzes unter Schutz gestellt und sind für das Plangebiet von besonderer Bedeutung.

6.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands		
Schutzgüter	Bestand	Wertigkeit
Mensch	– Im östlichen Bereich liegt ein ehemaliger Autoverwertungsbetrieb mit Wohnhaus.. – An den sonstigen Bereich bestehen derzeit keine anthropogenen Nutzungsansprüche. – Die umliegenden Fläche werden derzeit als Jagdbezirk genutzt.	nachrangig – mittel
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	– Auf den Freiflächen des ehemaligen Gewerbebetriebs hat sich eine Brache mit z.T. mittelaltem Gehölzbestand aus überwiegend Weidenarten und Stieleiche, vereinzelt auch Esche, Birke und Vogelkirsche entwickelt. Insbesondere einige Stieleichenexemplare sind aufgrund ihres Wuchses als hochwertig einzuordnen. In der unterliegenden Kraut-/Grasflur dominiert als stickstoffliebende Art die Brennessel. In einigen Bereichen haben sich als Neobiota der Japanische Staudenknöterich und die Herkulesstaude zu dominierenden Beständen entwickelt. Die Gewerbebaukörper sind z.T. verfallen, die Grundflächen überwiegend vollversiegelt. Vorteilhaft für die Fauna wirken sich die relative Ruhe und das Fernhalten einer menschlichen Nutzung im westlichen Bereich des Plangebiets aus. Die Gehölze und die Brachfläche bieten Arten der Feldflur und der Grenzlinien einen Lebensraum bzw. einen Nahrungsraum und Unterstand. – Im östlichen Plangebiet lagen die Garagen bzw. Werkstätten und Lagerflächen/Abstellplätze eines Kfz-verwertenden Betriebs einschließlich Wohnhaus und umliegenden kleineren Gartenflächen. – Im Umfeld grenzen im Süden und Osten überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen der freien Landschaft an, im Norden bzw. Westen verlaufen die Verkehrsstränge der Bahnlinie Münster – Osnabrück bzw. der L 830 mit in den Böschungsbereichen begleitenden Gehölzen als Verkehrsgrün. – Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist als gering bis mittel einzuschätzen. Beeinträchtigend im Sinne des Biotopverbunds wirken die für bodengebundene Lebewesen Barrieren der Bahnlinie und der Landesstraße.	mittel, aber hochwertige Einzelstrukturen nachrangig nachrangig nachrangig bis mittel
Boden	– Aufgrund der langjährigen Nutzungsgeschichte des Geländes stehen keine gewachsenen Böden mehr an. Die durchgeführten Rammkernsondierungen und Schürfe (Umweltlabor ACB) ergaben Mutterbodenmächtigkeiten von 0,10 - 0,47 m, z.T. vermischt mit Bauschutt und Glasasche. Darunter liegen bereichsweise bis zu einer Tiefe von max. 1,3 m Auffüllungen aus Fein- und Mittelsanden, ebenfalls vermengt mit Bauschuttanteilen. Im Untergrund steht bis zur Aufschlusstiefe von 3,0 m ein Fein- und Mittelsand an. – Die Bodenuntersuchung ergab, dass für die untersuchten Schadstoffparameter durchweg Gehalte vorliegen, die den Anforderungen der Bundesbodenschutzverordnung für Park- und Freizeitanlagen entsprechen.	nachrangig
Wasser	– Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. – Das Grundwasser steht lt. Bodenuntersuchung im westlichen Bereich bei ca. 20 dm unter Flur an, in östliche Richtung steigt der Grundwasserstand an auf bis zu 8 dm unter Flur.	– nachrangig
Luft und Klima	– Das Plangebiet wird von den überwiegend klimatisch positiven Wirkungen der land- und forstwirtschaftlich genutzten freien Landschaft dominiert. Die Gehölzbestände im Plangebiet und der freien Landschaft übernehmen Funktionen der Frischluftbildung. Kleinflächig bestehen Vorbelastungen durch Hausbrand der umliegenden Wohngebäude und durch verkehrliche Emissionen auf der Bahnlinie und der Landesstraße.	mittel
Arten- und Biotopschutz	– Innerhalb des Plangebiets wurden keine geschützten Arten bzw. Biotope vorgefunden. Die Ruinen des Gewerbebetriebs wurden hinsichtlich potentieller Fledermausquartiere untersucht mit dem Ergebnis, dass ein Winterquartierpotential nicht vorliegt.	nachrangig

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands (Fortsetzung)		
Landschaft	– Das Landschaftsbild des Plangebiets und seiner Umgebung ist heterogen, geprägt von Elementen des Siedlungsraumes (Wohn- und Gewerbebaukörper, Bahnlinie und Landesstraße) und der freien Landschaft (landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzte Flächen).	mittel
Kulturgüter und Sachgüter	– Als Kulturgut ist im Plangebiet die denkmalsgeschützte Bausubstanz des ehemaligen Kaseinwerks und seine Dokumentationsfunktion einer historischen Nutzung zu nennen (s. Pkt. 5.4).	hoch
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	– Im Plangebiet liegen keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit entsprechend aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten) und von der Aufstellung des Bebauungsplans betroffen wären.	nachrangig

6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	
Schutzgüter	Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch	– Beeinträchtigungen hinsichtlich Emissionen seitens der L 830 und der Bahnlinie bestehen unter Berücksichtigung der festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen für das geplante Gästehaus und die Kommunikationstrainings-Freifläche nicht. Ebenso gehen von den geplanten Nutzungen keine Immissionsbelastungen auf die im Umfeld bestehende Wohnbebauung aus (s. Pkt. 5.3). – Die bestehende Wohnnutzung im östlichen Planbereich ist bereits aufgegeben. – Potentielle negative Auswirkungen auf die Jagdausübung sind nicht quantifizierbar unter Berücksichtigung der bestehenden Beeinträchtigungen. Dem Planungsziel wird im Rahmen der Abwägung der Vorrang eingeräumt (s. Pkt. 4.3).
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	– Im Plangebiet werden für eine bauliche Nutzung die bestehenden Baukörper beansprucht. Nachteilige Auswirkungen sind hiermit somit nicht verbunden. – Auf den für die Außennutzung vorgesehenen derzeitigen Brachflächen mit Gehölzbeständen werden die erhaltenswerten Bäume (insb. Stieleichen und Vogelkirsche) erhalten und in die Freiflächennutzung integriert. Die übrigen Gehölze werden entfernt, ebenso ist von der Umwandlung der Krautschicht in eine Wiese bzw. einen Rasen auszugehen. – Von einem Eingriff ist somit insbesondere die als mittelwertig einzustufende Brachfläche mit Gehölzbestand betroffen. Hiermit geht ein Biotoptyp mittlerer Wertigkeit für die Fauna verloren. – Die biologische Vielfalt ist in mittlerem Maße betroffen, entsprechend der Wertigkeit der entfallenden Biotoptypen.
Boden	– Mit der Umnutzung der vorhandenen Bausubstanz ist keine zusätzliche Beeinträchtigung des Bodens verbunden. – Erhebliche Beeinträchtigungen in den Außenanlagen sind ebenfalls nicht zu erwarten, da die geplante Nutzung nicht in den Boden eingreift und die vorliegenden Bodenverhältnisse bereits deutliche Beeinträchtigungen aufweisen.
Wasser	Erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate sind mit den geplanten Nutzungen aufgrund des relativ geringen Versiegelungsgrads nicht verbunden. Eine Gefährdung des Grundwassers durch die ermittelten Schadstoffgehalte ist gemäß Bodenuntersuchung nicht zu befürchten.
Luft und Klima	Mit der Planung sind aufgrund der dominierenden klimatischen Wirkungen der freien Landschaft keine Veränderungen auf mesoklimatischer Ebene verbunden. Auf mikroklimatischer Ebene gehen mit der Entfernung der Gehölze Frischluftbildner verloren.
Arten- und Biotopschutz	Geschützte Arten- bzw. Biotoptypen sind nicht nachteilig betroffen, da für diese im Plangebiet und seiner Umgebung keine Hinweise auf ein Vorkommen vorliegen. Hinweise auf Winterquartiere für Fledermäuse liegen ebenfalls nicht vor. Zur abschließenden Beurteilung über einen potentiellen Fledermauslebensraum werden im Frühjahr Artenbestimmungen vorgenommen und – falls erforderlich – Ersatzquartiere gesucht.
Landschaft	Zusätzliche nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der umliegenden Nutzungen nicht zu erwarten. Mit den Einzelbaumpflanzungen entlang der südlichen Plangebietsgrenze wird das Plangebiet zudem in die angrenzende freie Landschaft eingebunden.
Kulturgüter und Sachgüter	Bei der Realisierung des Vorhabens bzw. der Umnutzung der denkmalgeschützten gewerblichen Baukörper werden die Vorgaben des Denkmalschutzes beachtet, so dass keine nachteiligen Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten sind.
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	Nennenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen im Plangebiet nicht und sind daher nicht betroffen.

Bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante) würden sich die derzeitigen Verhältnisse im Plangebiet voraussichtlich nicht ändern. Die Gebäude würden weiter verfallen, die Brache würde sich weiterentwickeln.

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

- **Bodenschutz**

Der Bodenschutzklausel wird mit der beabsichtigten Umnutzung bestehender Baukörper bzw. der Inanspruchnahme einer Gewerbebrache entsprochen.

- **NATURA 2000**

Gebiete gem. NATURA 2000 sind von der Planaufstellung nicht betroffen.

- **Nutzung erneuerbarer Energien**

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie eine sparsame und effiziente Energienutzung werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht verhindert, ihre Realisierung (z.B. Photovoltaik, Brauchwassernutzung) liegt aber in der Verantwortung des Grundstückseigentümers.

- **Immissionsschutz**

Mit den genannten passiven Lärmschutzmaßnahmen wird der Immissionsschutz gewährleistet.

- **Eingriffsregelung**

Mit der Entwicklung des Sondergebiets sind – trotz der Inanspruchnahme z.T. bereits baulich vorbelasteter Flächen – aufgrund der im Laufe der Jahre erreichten mittleren Wertigkeit der Brachfläche Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu erwarten, die gem. §§ 18ff BNatSchG und § 1a BauGB zu erfassen und auszugleichen sind.

Das Vermeidungsgebot gem. BNatSchG wird mit dem Erhalt wertvoller Einzelbäume berücksichtigt.

Maßnahmen zur Verminderung nachteiliger Auswirkungen betreffen die Einbindung des Sondergebiets durch eine Baumreihe in die südlich angrenzende freie Landschaft.

Der Eingriff in Natur und Landschaft kann nicht plangebietsintern kompensiert werden. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (s. Anhang) ergibt ein Defizit von 3.742 Biotopwertpunkten, welches plangebietsextern kompensiert werden muss.

siert wird. Geeignete Maßnahmen werden in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde vor Satzungsbeschluss festgelegt.

6.5 Beschreibung der verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 „Kaseinwerk“ sind – unter Voraussetzung ökologisch sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen – keine erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden, da

- eine bereits baulich vorbelastete Fläche (Gewerbebrache) beansprucht wird und somit die Vorgaben der Bodenschutzklausel (Wiedernutzbarmachung von Flächen) verfolgt werden,
- überwiegend als ökologisch nachrangig und mittelwertig zu beurteilende Biotopstrukturen beansprucht und ökologisch hochwertige Einzelstrukturen (Bäume) erhalten werden,
- der Immissionsschutz für die geplanten Nutzungen und bestehenden Wohngebäude im Umfeld gewährleistet ist.

6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der Darstellung eines „Sonstigen Sondergebietes“ im Flächennutzungsplan erfolgte bereits die grundlegende planerische Entwicklungsrichtung für das Gebiet des Bebauungsplans (Parallelverfahren).

Auf der Ebene des Bebauungsplans bestehen für das genannten Nutzungsziel aufgrund der denkmalschützerischen Vorgaben keine Planungsalternativen, die sich erheblich von der derzeitigen Planung unterscheiden.

6.7 Zusätzliche Angaben

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands des Plangebiets und der nahen Umgebung. Zusätzliche technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt. Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten. Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

Die Einhaltung der Vorgaben des Denkmalschutzes wird auf der Ebene der Baugenehmigung von der zuständigen Fachbehörde beachtet, ebenso die Ausführung der Arbeiten vor Ort.

Die Überwachung mit Blick auf die noch festzulegenden Ausgleichsmaßnahmen wird von der Gemeinde Ostbevern im Zuge der Realisierung der Maßnahmen im Kompensationsflächenpool durchgeführt.

6.8 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 47 „Kaseinwerk“ beinhaltet die Festsetzung eines ca. 2,0 ha großen „Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 (2) BauNVO“ auf der Gewerbebrache des ehemaligen Kaseinwerks in der Nähe des Bahnhofs Ostbevern.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden:

- Die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten Umweltschutzziele werden beachtet. Dies betrifft insbesondere den Schutz der bestehenden Wohnbebauung im Umfeld und der geplanten Nutzungen vor Immissionen seitens der geplanten Nutzung, der Bahnlinie und der Landesstraße.
- Bei Nicht-Durchführung der Bebauungsplanänderung würde das Plangebiet in seiner derzeitigen Ausprägung voraussichtlich erhalten bleiben.
- Sinnvolle, sich erheblich unterscheidende alternative Planungsmöglichkeiten bestehen aufgrund der Vorgaben des Denkmalschutzes nicht.
- Positiv hervorzuheben i.S.d. Bodenschutzklausel ist die Umnutzung einer Gewerbebrache.
- Der Eingriff in Natur und Landschaft betrifft eine als ökologisch mittelwertig einzustufende langjährige Brachfläche. Dieser Verlust wurde in einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ermittelt und wird entsprechend plangebietsextern ausgeglichen.
- Maßnahmen zum Monitoring betreffen insbesondere die Überwachung der Bauausführungen seitens des Denkmalschutzes und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Insgesamt werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet – unter Voraussetzung ökologisch sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen.

7. Bodenordnung und sonstige Fragen der Durchführung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, die Fläche zu erwerben. Das Grundstück mit dem ehemaligen Fabrikgebäude befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Fragen der Bodenordnung sind somit nicht betroffen.

Falls erforderlich, werden Fragen der Durchführung in ergänzenden städtebaulichen Verträgen geregelt.

8. Flächenbilanz

Gesamtfläche	1,92 ha	–	100,0 %
davon:			
– Sonstiges Sondergebiet	1,07 ha	–	55,7 %
– Private Grünfläche	0,85 ha	–	44,3 %

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Ostbevern

Coesfeld, im Februar 2006

Ostbevern, im Februar 2006



WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Gemeinde Ostbevern
Bürgermeister
(Jürgen Hoffstädt)

ANHANG

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Kreises Warendorf* angewandt.

Bei der Berechnung wird jedem Biotop ein Wert zugeordnet, der mit der betroffenen Flächengröße des Biotopes multipliziert wird. Die Summe aller ermittelten Biotopwertpunkte ergibt den Biotopwert der Fläche.

Dieses Verfahren wird für den Bestand vor dem Eingriff (Tabelle 1) und den Zustand nach dem Eingriff (Tabelle 2) durchgeführt.

Die Biotopwertdifferenz (Tabelle 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich der potentiellen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes möglich ist.

Tabelle 4 zeigt die mit der plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahme erzielbare Biotopwertpunktsteigerung auf.

Tabelle Nr. 1: Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

			Bewertungsparameter		
Flächen-Nr. (s. Plan)	Code-Nr.	Biotoptyp	Fläche (qm)	Wert- faktor	Einzel- flächenwert
1	1.	Versiegelte Flächen (bestehende Gebäude)	3.660,0	0,0	0,0
2	6.	Hausgärten	670,0	0,4	268,0
3	2.	Wassergebundene Decke (Lagerflächen)	1.175,0	0,1	117,5
4	o.A.	Brachfläche mit mittelalten Gehölzen und Ablagerungen aus Hausmüll, Schrott, Bauschutt etc.	12.515,0	0,7	8.760,5
5	o.A.	Brachfläche mit mittelalten Gehölzen und Ablagerungen aus Altreifen	1.225,0	0,4	490,0
Summe G1			19.245,0		9.636,0

* Kreis Warendorf: Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen (Biotope). Warendorf, 1995

Tabelle Nr. 2: Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Bewertungsparameter

	Code-Nr.	Biotoptyp	Fläche (qm)	Wert- faktor	Einzel- flächenwert
Sondergebiet im westlichen Bereich (GRZ 0,4)			10.710,0		1.995,8
	1.	Versiegelte Flächen	4.284,0	0,0	0,0
	6.	Freiflächen (entspricht Hausgärten)	6.386,0	0,3	1.915,8
	19.	Erhalt von Einzelbäumen (1 Baum à 40 qm)	40,0	2,0	80,0
Private Grünfläche „Aktionsfläche“			8.535,0		3.898,0
	1.	Versiegelte Flächen (Baugrenzen)	150,0	0,0	0,0
	19.	Erhalt von Einzelbäumen (4 Bäume à 40 qm)	160,0	2,0	320,0
	19.	Anpflanzung einer Baumreihe (12 Bäume à 40 qm)	480,0	1,0	480,0
	o.A. *	Freiflächen	7.745,0	0,4	3.098,0
Summe G2			19.245,0		5.893,8

* Es wird ein Wertfaktor von 0,4 angesetzt, der in seiner Wertigkeit einer öffentlichen Grünfläche entspricht.

Tabelle Nr. 3: Gesamtbilanz

D (in Punkten/qm) = G2 - G1	5.893,8	-	9.636,0	=	-3.742,2
Ausgleichsdefizit	-3.742		Biotopwertpunkte		

Tabelle Nr. 4: Fläche einer externen Ausgleichsmaßnahme (Beispiel)

Bewertungsparameter

Code-Nr.	Biotoptyp	Fläche (qm)	Wert- faktor	Einzel- flächenwert
Bestand		4.160		
4.	Acker	4.160	0,3	1.248,0
Planung		4.160		
12.	Streuobstwiese	4.160	1,2	4.992,0
Ökologische Aufwertung der Fläche				3.744,0

Mit der Umwandlung von ca. 4.160 qm Ackerland in eine Streuobstwiese wäre – rechnerisch – ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs möglich.

Konzept Beverland-Touristik

Stand: 01.02.2006

Neben den bereits bestehenden touristischen Regionen (Münsterland, Emsland etc.) möchte die Dirk Boll - Eventveranstalter GmbH eine weitere touristische Region, die speziell auf Gruppenreisen zugeschnitten ist, etablieren. Die Region soll den Bereich zwischen Warendorf, Münster und Greven umfassen und den Namen „Beverland“ tragen. Vermarktet werden soll die Region über die Internetseite www.beverland.de. Weitere Marketingwege werden Messen, Kataloge, Anzeigen etc sein. Das Spektrum wird von Kulturreisen, über Betriebsausflüge, Vereinsfahrten bis hin zu Incentive-Reisen reichen.

Im Zentrum des Beverlandes stehen der Bahnhof Ostbevern, das angrenzende ehemalige Kaseinwerksgelände Schlichtenfelde 21 und der benachbarte Hof Beverland Schlichtenfelde 13.

Einer der Hauptgründe warum die Dirk Boll - Eventveranstalter GmbH sich für diesen Standort entschieden hat, ist die perfekte Verkehrsanbindung. Neben dem nahe gelegenen Flughafen (FMO) und der Nähe zur Autobahn A1, liegt das Kaseinwerksgelände direkt am Bahnhof Ostbevern. Gruppen werden vorwiegend zum Bahnhof Ostbevern anreisen.

Der frühere Schalterraum wird zukünftig als Check-in und Kiosk genutzt. Hier werden die Gruppen begrüßt und haben eine Anlaufstelle. Die Lagerräume sowie die Rampe werden als Ausgangspunkt für Tandemtouren, Bosseltouren und Radtouren genutzt.

Das Beverland verfügt bei weitem über zu wenig Hotelbetten. Die Hotels liegen verstreut, so dass der Transferaufwand erheblich ist. Es gibt im Bereich Ostbevern / Westbevern / Telgte kein Hotel, das in der Lage ist, einen Reisebus mit 50 Personen zu beherbergen. Somit kommt der Schaffung einer zentralen Übernachtungsmöglichkeit eine große Bedeutung zu.

Das bisherige Kaseinwerksgelände soll zur Lösung dieses Problems eine Schlüsselfunktion haben. Unter dem Namen „Gästehaus Beverland“ soll die Ruine zu einem Beherbergungsbetrieb umfunktioniert werden, in dem ausschließlich Gruppen untergebracht sind, die an Aktivitäten im Beverland teilnehmen. Es sind Betten für max. 99 Personen vorgesehen. Baulich soll der Charakter der Industrieruine erhalten bleiben. Neben Übernachtungsmöglichkeiten sind Frühstücksräume vorgesehen.

Der Außenbereich des Geländes soll für Teamtrainings dienen. Hier sind Stationswettkämpfe aus der Erlebnispädagogik vorgesehen, bei denen Gruppen Ihren Teamzusammenhalt fördern können. Für diese Gruppen werden hier in den Pausen zwischen den Aktivitäten auch gastronomische Leistungen angeboten.

Das Abendprogramm sowie verschiedene Spaßaktivitäten werden in Kooperation auf dem benachbarten „Hof Beverland“ (Schlichtenfelde 13) angeboten. Mögliche Aktivitäten aus der Erlebnisastronomie sind zum Beispiel mittelalterliche Landsknechtessen, Blindenessen, Feudale Picknicks in der Natur, Weinproben uvm. Neben den gastronomischen Leistungen ist von hier aus ein Freizeitprogramm mit Planwagenfahrten, Bauerndiplomen uvm. vorgesehen. Auf dem Hofgelände werden ausschließlich für vorreservierte Gruppen Leistungen angeboten. Es sind keine öffentlichen Veranstaltungen vorgesehen.