

# KOPIE DER 1. AUSFERTIGUNG

**Bauleitplanung der Stadt Oelde:**

## **Bebauungsplan Nr. 105 „AUREA“ (2. Bauabschnitt)**

### **Hier: zusammenfassende Erklärung gemäß § 10(4) BauGB**

#### **1. Planungsziel**

Das Interregionale Gewerbe- und Industriegebiet „AUREA“ wird auf Basis der landesplanerischen Entscheidungen in den Regionalplänen Detmold und Münsterland für die mittel- bis langfristige gewerblich-industrielle Entwicklung der Kommunen Herzebrock-Clarholz, Oelde und Rheda-Wiedenbrück erschlossen. Zentrales Ziel ist die Sicherung und Stärkung des regionalen Wirtschaftsraumes durch Bündelung der künftigen großflächigen Entwicklung der Kommunen am Standort AUREA. Angestrebt wird eine umfassende Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten gemäß §§ 8, 9 BauNVO.

Die Erschließung wurde auf Grundlage der städtebaulichen Rahmenplanung und der Bauleitplanung der Stadt Rheda-Wiedenbrück im Osten direkt an der K 6 bzw. an der Autobahnauffahrt zur BAB 2 eingeleitet (Bebauungsplan Nr. 369/2 als Bauabschnitt 1, siehe dort). Die Entwicklung hat die von den Kommunen gegründete **AUREA DAS A 2 WIRTSCHAFTSZENTRUM GmbH** übernommen. Die der AUREA GmbH vorliegenden Anfragen überschreiten das bisher verfügbare Flächenangebot im östlichen Bauabschnitt in Rheda-Wiedenbrück. In der Vermarktungsphase haben sich zudem Wünsche von Bauinteressenten ergeben, nach denen die Teilflächen im mittleren und im westlichen Plangebiet größer als bisher vorgesehen zugeschnitten werden sollten.

Der Rat der Stadt Oelde hat daher in seiner Sitzung am 10.03.2008 den Beschluss zur Einleitung des Planverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 105 „AUREA“ (2. Bauabschnitt) gefasst, der auf dem Stadtgebiet Oelde einen Geltungsbereich von insgesamt etwa 42 ha umfasst. Die vorbereitende 8. Flächennutzungsplan-Änderung für diesen 2. Bauabschnitt in Oelde wurde bereits in den Jahren 2006 und 2007 erarbeitet, auf dieses Verfahren wird ebenfalls verwiesen.

#### **2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung**

Die **Umweltprüfung** wurde bereits gemeinsam für die FNP-Änderungen in Oelde und Rheda-Wiedenbrück und für den gemäß § 8(3) BauGB parallel entwickelten Bebauungsplan Nr. 369 der Stadt Rheda-Wiedenbrück (als 1. Bauabschnitt) erarbeitet. Der **Umweltbericht** basiert auf der zuvor erstellten **Umweltstudie** (siehe Darlegung in Teil II zur Begründung)<sup>1</sup>. Die Bearbeitung umfasste den gesamten, mit den Bezirksregierungen abgestimmten Planbereich zwischen A 2 und K 12 (Hinweis: zunächst wurden 3 Bauab-

---

<sup>1</sup> Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 105 „AUREA“, Kortemeier & Brokmann GmbH, Herford  
Grundlage: „Umweltstudie Interregionales Gewerbegebiet Marburg“, ders., November 2005

schnitte vorgesehen, diese sind ab November 2007 in 2 Bauabschnitten jeweils in den Stadtgebieten Rheda-Wiedenbrück und Oelde zusammengefasst worden). In das Untersuchungsgebiet wurde zudem die nördlich angrenzende, langfristige GEP-Option bis zur Bahntrasse einbezogen. Es erfolgte somit eine umweltrelevante Gesamtschau.

Im **Scoping-Termin nach § 4(1) BauGB** für das Gesamtgebiet am 01.02.2005 wurden der Untersuchungsrahmen sowie Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung erörtert und abgestimmt. Zur Darlegung der Anforderungen und der umweltrelevanten Grundlagen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Für den Bebauungsplan Nr. 105 wurde der Umweltbericht nach den Ergebnissen in den Planverfahren zur 8. FNP-Änderung und in der Bauleitplanung der Stadt Rheda-Wiedenbrück überarbeitet und nach den Verfahrensschritten gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB fortgeschrieben. Fachbehörden und Öffentlichkeit wurden gebeten, vorliegende Informationen zur Verfügung zu stellen, weitere Abwägungsmaterialien wurden gesammelt. Verwiesen wird ergänzend auf die im Vorfeld erfolgte landesplanerische Abstimmung der Alternativenprüfung im Sinne der Abschichtung (siehe Begründung, Kapitel 2).

Neben umfangreichen Bestandsaufnahmen wurden in der Umweltprüfung die einschlägigen Grundlagenmaterialien, LÖBF-Kartierungen, bodenkundlichen Karten etc. ausgewertet. Darüber hinaus sind v.a. folgende **umweltrelevante fachgutachterliche Prüfungen** erstellt worden (siehe umfassender Quellennachweis im Umweltbericht):

- Berücksichtigung der streng geschützten Arten nach BNatSchG und der besonders geschützten Arten der Vogelschutzrichtlinie sowie Eingriffsbewertung und Bilanzierung (jeweils im Rahmen bzw. als Ergänzung zum Umweltbericht).
- Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des ... Gewerbe- und Industrieparks Marburg an das übergeordnete Straßennetz, Dorsch Consult GmbH, Wiesbaden, 2005 sowie Verkehrsuntersuchung BAB-Anschlussstelle A 2 / K 6 ..., Dorsch Consult GmbH, 2004.
- Schalltechnische Untersuchung ... „Marburg“, Ing.Büro Prof. Dr. Beckenbauer Bielefeld, Juni 2006 mit Fortschreibungen, zuletzt im Oktober 2008.
- Entwässerungsplanung, Ing.Büro Hydroingenieure Osnabrück, 2006 mit Weiterentwicklung durch das Ing.Büro Battenberg + Koch.

Zusammenfassend hat die Umweltprüfung ergeben, dass das geplante interregionale Gewerbe- und Industriegebiet einen i.W. intensiv agrarisch genutzten Landschaftsraum beansprucht, der im Süden durch den Betrieb der A 2 vorbelastet ist. Der Eingriff ist nach den Ergebnissen des Büros Kortemeier & Brokmann im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vertretbar und im Naturraum sachgerecht ausgleichbar. Die vorrangige Problematik im Bereich der „AUREA“ betrifft - über den erheblichen Flächenverbrauch hinaus - i.W. die Eigenschaften des großflächigen Lebensraums *Ackerlandschaft* mit seinen typischen Tierarten, die Großflächigkeit des Vorhabens mit Auswirkungen auf Bodenversiegelung und Wasserwirtschaft sowie die im Umfeld teilweise vorhandene Nachbarschaft mit Streubesiedlung und Hofstellen.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in der **bauleitplanerischen Abwägung** geprüft. Rahmenplanung und weitere Vorgehensweise wurden intensiv zwischen den beteiligten Fachplanern abgestimmt. Eine möglichst weitgehende Beachtung der fachplanerischen Aspekte in der Bauleitplanung wurde angestrebt, um das Vorhaben trotz der Größe und der damit unvermeidbar verbundenen erheblichen Eingriffswirkungen vertretbar entwickeln zu können. Aufgrund der Lage v.a. zum verkehrlich notwendigen

Anschluss zur BAB 2 bestand keine Alternative zu der Erschließung von Osten nach Westen.

Aus den städtebaulichen, landschaftspflegerischen, wasserwirtschaftlichen und nachbarschaftlichen Rahmenbedingungen ergaben sich eine Reihe von Anforderungen an die Planung, die bereits frühzeitig im städtebaulichen Konzept und in den Planfestsetzungen aufgegriffen worden sind. Die Vorschläge im Umweltbericht und die umweltrelevanten fachgesetzlichen Anforderungen wurden weitgehend beachtet.

Zu nennen sind insbesondere der möglichst weitgehende Erhalt der gliedernden Gehölzzüge und die möglichst naturnahe Einbindung des Biotopkomplexes im Nordwesten in die Regenwasserrückhaltung, die Eingrünung des Plangebietes mit Anbindung an den Landhagen und an die Waldbestände im Süden und der vollständige rechnerische Ausgleich der Eingriffe im Umfeld (Entscheidung für einen 100%-Ausgleich angesichts der Größe und Eingriffswirkung). Zudem berücksichtigt die Gliederung der Bauflächen nach den zulässigen Schallkontingenten und gemäß Abstandserlass NRW die nachbarschaftlichen Belange und die Bedürfnisse der Betriebe nach einem flexiblen Planungsinstrument. Ein sachgerechter und rechtssicherer Interessenausgleich ist damit möglich.

Auf die ausführliche Bearbeitung in der Umweltprüfung und in der Begründung zum Bebauungsplan wird Bezug genommen.

### **3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen**

Die **frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB** erfolgte durch eine Bürgerversammlung am 01.09.2008, im Anschluss konnten weitere Informationen eingeholt und Stellungnahmen schriftlich oder zu Protokoll abgegeben werden. Die Fragen der Bürger bezogen sich v.a. auf die Entwässerungsplanung für Schmutz- und Regenwasser und auf den Hochwasserschutz im Bereich der Vorflut sowie auf den Immissionsschutz und auf die hierzu geplanten Regelungen im Bebauungsplan bzgl. Lärm, Gerüche, Stäube etc. Darüber hinaus hat der NABU neben seiner wiederholten grundsätzlichen Kritik an dem Gesamtvorhaben „AUREA“ Anregungen zu Eingrünungsmaßnahmen und Artenschutzbelangen vorgetragen.

Die **Beteiligung der Nachbarkommunen und der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 2(2) und 4(1) BauGB** wurde ebenfalls im August/September 2008 durchgeführt. Anregungen und Hinweise betrafen insbesondere die Fragestellungen Verkehr, Ver- und Entsorgung, Natur und Landschaft sowie vorbeugender Immissionsschutz.

Die Kritik und die fachtechnischen Fragen wurden intensiv in den politischen Gremien im Oktober 2008 beraten. Landesplanerische Standortentscheidung und Planungsziele wurden in der Prüfung bestätigt, die grundsätzliche Kritik an der Standortentwicklung wurde zurückgewiesen. Die bereits in wesentlichen Punkten z.B. zur Entwässerung und zur Übernahme der Abwässer durch die Kläranlage Oelde vorliegenden Fachplanungen wurden in die Erörterung einbezogen. Auf die Beratungsunterlagen wird Bezug genommen (Vorlage B 2008/610/1360 und Protokoll).

Die **Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB** des Bebauungsplanes Nr. 105 „AUREA“ erfolgte vom 17.08.2009 bis zum 17.09.2009 einschließlich. Nachbargemeinden, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden hierüber informiert und betei-

ligt. Im Rahmen der Entwurfsoffenlage sind keine Stellungnahmen von Bürgern mehr eingegangen. Vom NABU und von einigen Behörden liegen Stellungnahmen vor, die sich vorrangig mit naturschutzfachlichen Fragestellungen, mit dem Thema Artenschutz und mit dem frühzeitigen Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft befassen. Der NABU hat zudem nochmals pauschal auf die früheren Stellungnahmen im Zuge der Landesplanung und Bauleitplanung verwiesen. Neue Aspekte wurden hierzu jedoch nicht vorgetragen. Von Fachbehörden sind darüber hinaus nur wenige Anregungen und Hinweise eingegangen. Die Stadt Ennigerloh hat nochmals ihre Sorgen bezüglich eventueller langfristiger verkehrlicher Auswirkungen des Projektes auf den Ortsteil Ostenfelde eingebracht.

Die in der Offenlage nach § 3(2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden abschließend zusammen mit den Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB geprüft und abgewogen. Zusammenfassend stuft die Stadt Oelde das Vorhaben unter den gegebenen Rahmenbedingungen und nach der landesplanerischen Abstimmung als vertretbar ein. Der Zielkonflikt Natur-/Landschaftsschutz einerseits sowie Gewerbe-/Industrieentwicklung andererseits wurde im Interesse der Bündelung und Sicherung der regionalen wirtschaftlichen Entwicklung und der Sicherung von Arbeitsplätzen in den drei Kommunen zu Gunsten der Gebietsentwicklung entschieden. Das Plangebiet ist hierfür in besonderer Weise auf Grund der Lage und der Nähe zur Autobahn A 2 geeignet.

In enger Abstimmung mit den Landschaftsbehörden wurde das Maßnahmenpaket für den Ausgleich der durch das Planvorhaben verursachten Eingriffe in die betroffenen Schutzgüter fortgeschrieben. Dieses Paket mit zusätzlichen externen Maßnahmen im Bereich „Fiestkamp“ aus dem Ökokonto der Stadt Oelde ermöglicht den aufgrund der Gebietsgröße und des Eingriffsumfanges angestrebten vollständigen Ausgleich im Plangebiet Nr. 105 (Vollkompensation). Damit ist die über 10jährige landes- und bauleitplanerische Diskussion um die angestrebte großflächige Standortentwicklung in der Region entschieden worden, die früheren Diskussionen um Alternativstandorte in Pixel oder in Oelde sind abgeschlossen.

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung am 07.12.2009 den **Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB** gefasst. In der Planbegründung werden die Planinhalte - einschließlich landesplanerischer Entscheidung - ausführlich erläutert. Auf die Beratungsunterlagen des Rates und seiner Fachausschüsse **zur abschließenden Gesamtprüfung der Verfahrensergebnisse und zum Satzungsbeschluss** wird ebenso verwiesen (siehe Vorlage B 2009/610/1609 und Protokoll). Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Stadt Ennigerloh wurden gemäß gutachterlicher Aussage als gering bewertet und sind im Zuge des Monitoring zu verfolgen.

Oelde, im Dezember 2009