

## Gütersloh | Harsewinkel | Herzebrock-Clarholz

36. Änderung des Regionalplanes zur Darstellung eines  
Interkommunalen „Bereichs für gewerbliche und  
industrielle Nutzungen“ (GIB) der Städte Gütersloh und  
Harsewinkel sowie der Gemeinde Herzebrock-Clarholz im  
Kreis Gütersloh

(Konversion Flugplatz Gütersloh/ Teil 1)

Teil A: Allgemeiner Planungsteil

Teil B: Umweltstudie

**Dezember 2016**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

**Teil A:**

pp a|s architekten stadtplaner GmbH

Hörder Burgstraße 11

44263 Dortmund

**Teil B:**

LökPlan Conze & Cordes GbR

Daimlerstraße 6

59609 Anröchte

**Auftraggeber:**

**Stadt Gütersloh** in Kooperation mit der **Stadt Harsewinkel**, der **Gemeinde Herzebrock-Clarholz** und der **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben**

**Bearbeitung:**

**DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG**

Mittelstr. 55

33602 Bielefeld

**LökPlan Conze & Cordes GbR**

Daimlerstraße 6

59609 Anröchte

**pp a | s architekten stadtplaner GmbH**

Hörder Burgstraße 11

44263 Dortmund

**Bearbeiter:**

Dipl.-Ing. Gudrun Haßelbusch / Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin, AK Nds

Dipl. Biol. Klaus-Jürgen Conze, Diplom-Biologe

Dipl.-Ing. (FH) Katrin Leuchtmann, Dipl.-Ing. Landschaftsnutzung und Naturschutz

Dipl.-Ing. Ole Nettig / Stadtplaner AK NW

Dipl.-Ing. Thomas Arnold / Bauassessor Fachrichtung Städtebau

## **Teil A - Allgemeiner Planungsteil**

### **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Ausgangssituation .....</b>	<b>5</b>
1.1	Planungsanlass.....	5
1.2	Konversion Flugplatz Gütersloh, Integriertes Handlungskonzept (IHK).....	5
1.3	Interkommunale Zusammenarbeit der Kommunen .....	7
1.4	Aktueller Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen .....	7
1.5	Änderungsbereich nördlich der B 513 als erster Schritt der Konversion .....	9
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Vorhabens - Änderungsbereich .....</b>	<b>11</b>
2.1	Beschreibung des Vorhabens .....	11
2.2	Lage des Änderungsbereichs .....	12
<b>3</b>	<b>Standortbeschreibung und planungsrechtliche Grundlagen .....</b>	<b>12</b>
3.1	Vorhandene Nutzungen, städtebaulicher Rahmen .....	13
3.2	Landesplanung .....	14
3.2.1	Räumliche Struktur des Landes .....	15
3.2.2	Erhaltende Kulturlandschaftsentwicklung .....	15
3.2.3	Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel .....	15
3.2.4	Regionale und grenzübergreifende Zusammenarbeit.....	16
3.2.5	Siedlungsraum.....	16
3.2.6	Ergänzende Festlegungen für Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen .....	16
3.2.7	Freiraum .....	17
3.2.8	Verkehr und technische Infrastruktur .....	17
3.2.9	Energieversorgung .....	17
3.3	Regionalplan .....	18
3.4	Bauleitplanung.....	19
3.5	Landschaftsplanung, Schutzgebiete .....	20
3.6	Gewässerschutz und Wasserwirtschaft .....	20
3.7	Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittel .....	22
3.8	Bau- und Bodendenkmale .....	23
3.9	Land- und Forstwirtschaft .....	23
3.10	Freizeit und Erholung .....	23
3.11	Verkehr .....	23
3.11.1	Örtliches und überörtliches Straßennetz .....	23
3.11.2	Öffentlicher Personennahverkehr, Bus und Bahn.....	24
3.11.3	Bahnanschluss und Wasserstraßennetz.....	24
3.11.4	Radwegenetz.....	25
3.11.5	Ver- und Entsorgung .....	25
3.12	Immissionsschutz .....	25
<b>4</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung) .....</b>	<b>26</b>

<b>4.1</b>	<b>Standortalternativen.....</b>	<b>26</b>
<b>4.2</b>	<b>Betrachtung der „Nullvariante“ .....</b>	<b>27</b>

## **Teil B - Umweltstudie**

*Umweltstudie, LökPlan Conze & Cordes GbR*

## 1 Ausgangssituation

### 1.1 Planungsanlass

In den 1930er Jahren wurde auf den Flächen der Städte Gütersloh, Harsewinkel und der Gemeinde Herzebrock-Clarholz der Flugplatz Gütersloh errichtet und seit dem Jahr 1937 militärisch von der damaligen Deutschen Luftwaffe genutzt. Nach dem Ende des 2. Weltkrieges übernahm die Royal Air Force den Platz, um ihn in der Phase des Kalten Krieges zu einem wichtigen Luftwaffenstützpunkt auszubauen. Seit dem Rückzug der Royal Air Force im Jahr 1993 befinden sich auf dem anschließend als Princess Royal Barracks bezeichneten Gelände Logistikeinheiten der British Army.

Im Jahr 2010 hat die britische Regierung den Abzug der Streitkräfte aus Deutschland bis zum Jahr 2020 angekündigt. Dies betrifft auch den Flugplatz Gütersloh / Princess Royal Barracks und die nördlich an den Flugplatz grenzenden Flächen (Siedlung Parsevalstraße, Sportanlagen, Anschlussgleis), die zum 03.11.2016 an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zurück gegeben wurden. Bei der Siedlung Parsevalstraße handelt es sich um einen für Angehörige der Streitkräfte neben dem Flugplatz errichteten und ausschließlich von diesen genutzten Standort. Militärischer Anschlussbedarf durch die Bundeswehr oder andere NATO-Streitkräfte wurde für die Liegenschaften nicht geltend gemacht, so dass das Flugplatzgelände und die nördlich angrenzenden Flächen somit zukünftig nicht mehr militärisch genutzt werden. Von diesem Konversionsprozess sind die Städte Gütersloh und Harsewinkel sowie die Gemeinde Herzebrock-Clarholz unmittelbar betroffen.

In der Summe weist der Flugplatz Gütersloh eine Größe von rund 363 Hektar (ha) auf. Diese setzt sich zusammen aus dem eigentlich Flugplatzareal (ca. 338 ha), der Siedlung Parsevalstraße (ca. 5,5 ha) sowie den westlich an die Siedlung Parsevalstraße angrenzenden Sport- und Freiflächen (ca. 19,5 ha). Das Flugplatzareal wird im Norden durch den Welpgebach begrenzt. Die südliche Begrenzung verläuft nahe der Ems. Hier liegt auch das Gemeindegebiet der Gemeinde Herzebrock-Clarholz. Westlich und östlich schließen sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

### 1.2 Konversion Flugplatz Gütersloh, Integriertes Handlungskonzept (IHK)

Im Zuge des anstehenden Konversionsprozesses wurden bereits vorbereitend verschiedene Untersuchungen bezüglich möglicher Folgenutzungen durchgeführt. Unter anderem wurde durch die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG und pp a|s architekten stadtplaner GmbH ein Integriertes Handlungs- und Strukturkonzept (IHK) erarbeitet. Das Integrierte Handlungskonzept Konversion Flugplatz Gütersloh "Princess Royal Barracks" beinhaltet alle Flächen, die im Rahmen der Konversion überplant werden sollen und wurde am 07.07.2016 als Grundlage für die weiteren Abstimmungs- und Planverfahren vom Rat der Stadt Gütersloh beschlossen.

Im IHK wird aufgezeigt, dass das Flugplatzareal Gütersloh, basierend auf den Bestandspotenzialen, zu einem regional bedeutsamen interkommunalen Industrie- und Gewerbestandort entwickelt werden kann, der durch extensive Freizeitnutzungen, Flächen für erneuerbare Energien (Photovoltaik) und großflächige geschützte Biotopflächen rund um die ehemalige Landebahn ergänzt wird. Das basierend auf den Perspektivwerkstätten im Jahr 2013 entwickelte Grobkonzept wurde mit dem vorliegenden Konzept weiterentwickelt, sodass dem landespolitischen Ziel der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ in Verbindung mit dem Artenschutz Rechnung getragen wird. Eine Wohnfunktion ist aufgrund der peripheren Lage des

Untersuchungsgebiets nicht vorgesehen. Im IHK ist auch eine Umnutzung der Siedlung Parsevalstraße für Industrie- und Gewerbebezüge vorgesehen.

Im Ergebnis der Standort- und Marktanalyse bildet die hohe Wirtschaftskraft und Arbeitsmarktzentralität der Stadt Gütersloh und des umliegenden Kreisgebiets in Kombination mit der Knappheit an Gewerbeflächenreserven im Stadtgebiet günstige Voraussetzungen für die Entwicklung eines regionalbedeutsamen interkommunalen Industrie- und Gewerbebestandes.

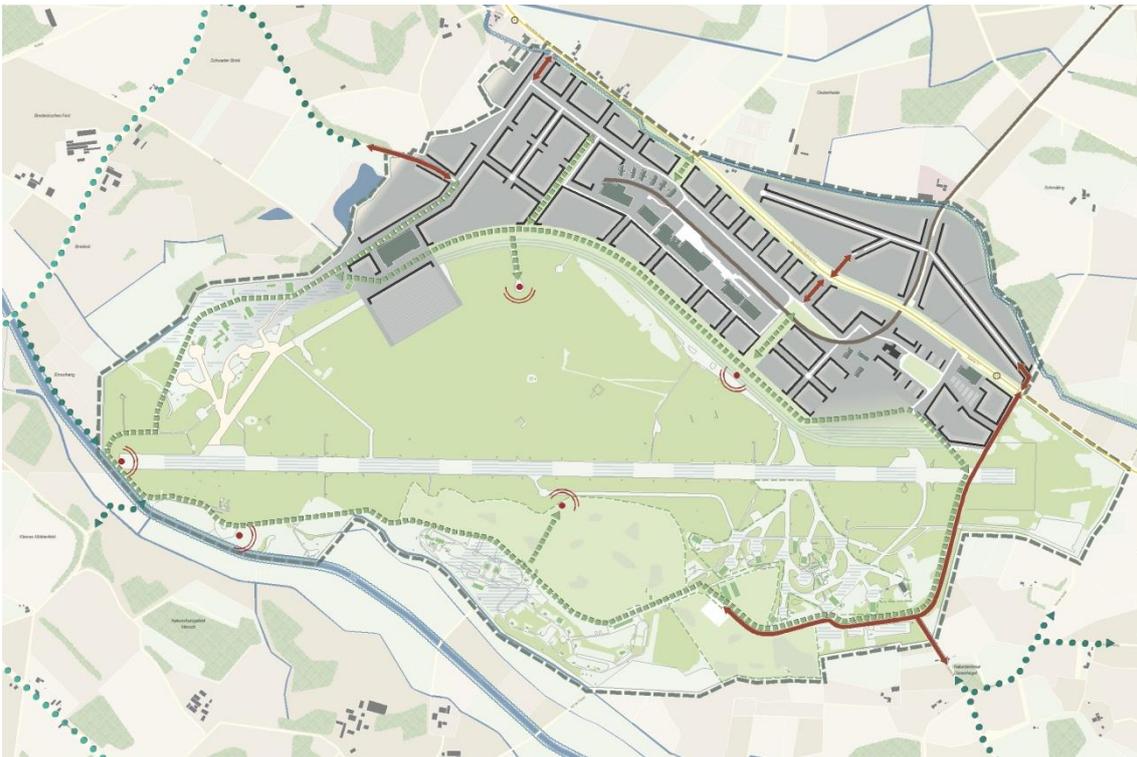


Abb. 1: Integriertes Handlungskonzept Konversion Flugplatz "Princess Royal Barracks", Entwicklungskonzept – Stufe Teilerhalt bestehender Gebäude

Die Konversion des Flugplatzareals leistet einen Beitrag zur Umsetzung folgender stadtentwicklungspolitischer Ziele:

- Entwicklung des Konversionsstandortes zu einem zukunftsfähigen Gewerbe- und Industriestandort,
- Verflechtung des isolierten Konversionsstandortes mit benachbarten Stadtteilen wie z. B. Blankenhagen und Integration benachteiligter gesellschaftlicher Gruppen in Bildung und Arbeit,
- Berücksichtigung der Klima- und Naturschutzziele durch ressourcen- und freiraumschonende Umnutzung des Konversionsstandortes unter
- Berücksichtigung der ökologisch hochwertigen Flächen und Ausbau erneuerbarer Energien.

Bei dem Flugplatzareal handelt es sich insoweit schon aufgrund seiner Flächengröße um einen Standort mit einer langfristigen vielfältigen Entwicklungsperspektive. Für die Wirtschaftsflächenentwicklung wurden daher mehrere Entwicklungsabschnitte für das Industrie- und Gewerbegebiet gebildet. Weitere Entwicklungsabschnitte umfassen die Freizeit-

und die Photovoltaik-Flächen. Mit Blick auf die großen Flächenpotenziale wird von einem langfristigen Entwicklungszeitraum von 2016 bis 2030 ausgegangen.

Aufgrund der Lage des Konversionsstandortes außerhalb des Siedlungszusammenhangs der Stadt Gütersloh soll der Wirtschaftsflächenteil im Sinne der Vorgaben des neuen Landesentwicklungsplans NRW als Standort für insbesondere emittierende Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe entwickelt werden. Dabei würdigt das IHK insbesondere die vorhandenen Bestandspotenziale auf dem Flugplatzareal. Die naturschutzwürdigen Flächen des Flugplatzes sollen gesichert und in den Randbereichen für eine sanfte touristische Nutzung hergerichtet werden. Ferner werden die vorhandenen Anknüpfungspunkte an das überörtliche Verkehrsnetz weiter genutzt und ausgebaut.

Die Konversionsflächen nördlich des Flughafengeländes (Siedlung Parsevalstraße, Sportanlagen, Anschlussgleis) sind nach dem Integrierten Handlungskonzept (IHK) ebenfalls für eine Wirtschaftsflächenentwicklung vorgesehen. Sie sind Bestandteil der Gesamtentwicklungsstrategie für die Konversion des Flughafens Gütersloh.

Aufgrund der erkennbaren vielschichtigen Komplexität des anstehenden Konversionsprozesses ist es notwendig, die Schaffung von Planungsrecht für die weitere Steuerung und Umsetzung des Konversionsprozesses in zwei regionalplanerische Änderungsverfahren aufzuteilen.

Der hier beantragte Änderungsbereich für die 36. Regionalplanänderung - Konversion Flugplatz Gütersloh/ Teil 1 - umfasst die Flächen nördlich der Bundesstraße B 513 mit einer Größe von rund 24 ha.

Die regionalplanerische Behandlung des Flugplatzes selber - Konversion Flugplatz Gütersloh/ Teil 2 - soll spätestens im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans für OWL erfolgen.

### **1.3 Interkommunale Zusammenarbeit der Kommunen**

Die Städte Gütersloh und Harsewinkel sowie die Gemeinde Herzebrock-Clarholz wollen auf der Grundlage des Integrierten Handlungskonzepts im Rahmen der Konversion auf den Flächen des ehemaligen Flugplatzes Gütersloh zukünftig u. a. einen regionalbedeutsamen Wirtschaftsflächenstandort entwickeln, um im Rahmen ihrer öffentlichen Aufgaben das örtliche Angebot an Arbeitsplätzen und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit zu stärken, zu erhalten und die vorhandenen Flächen im öffentlichen Eigentum einer sinnvollen Nachnutzung zuzuführen.

Zur Verwirklichung des gemeinsamen Ziels haben die beiden Städte und die Gemeinde eine gemeinsame Gesellschaft (Gewerbepark Flugplatz Gütersloh GmbH) gegründet. Vorgesehen ist, dass diese Gesellschaft die Flächen erwirbt und die Flächen nach Schaffung von Planungsrecht erschließt, revitalisiert und dem Markt zur Verfügung stellt.

Anhand der genannten Flächengröße, der Komplexität der anstehenden Planungen, den Herausforderungen bei der Umsetzung der Planungen (z.B. Aufbereitung des Geländes, Bewältigung der überörtlichen Verkehrserschließung, Ausgleich konkurrierender Nutzungsansprüche, usw.) lässt sich ermessen, dass die Konversion des Flugplatzes Gütersloh für die drei Gemeinden auch in planerischer und organisatorischer Hinsicht eine große Herausforderung darstellen wird.

### **1.4 Aktueller Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen**

Im Zusammenhang mit dem Gewerbeentwicklungskonzept für die Stadt Gütersloh (Verf.: CIMA: Gewerbeentwicklungskonzept Stadt Gütersloh, Köln, 2015) wurde für die Stadt

Gütersloh eine sehr angespannte Wirtschaftsflächensituation ermittelt. Die gewerblich/industriellen Bauflächen im Stadtgebiet umfassen gemäß dem Flächennutzungsplan insgesamt 655,3 ha. Davon entfallen insgesamt 531,2 ha auf Gewerbe-/Industriegebiete und 124,1 ha auf Einzelgrundstücke und kleinere Gewerbebereiche. Exemplarisch für die schwierige Wirtschaftsflächenangebotssituation ist auch das interkommunale Industrie- und Gewerbegebiet „Ravenna-Park“. In dem im Jahre 2013 eröffneten interkommunalen „Ravenna-Park“ der Städte Gütersloh, Halle und Werther (Westf.) sind fast alle Gewerbe-/Industrieflächen vermarktet. Auch für den geplanten Gewerbestandort „Am Hüttenbrink“ im Stadtteil Spexard mit einer Nettobaulandfläche von rund 24 ha, für den bereits ein Bebauungsplanentwurf vorliegt, besteht eine Vielzahl an Anfragen von in Gütersloh ansässigen Unternehmen. Diese angespannte Situation hat letztlich dazu geführt, dass der Wirtschaftsflächenbedarf in den vergangenen Jahren nicht gedeckt werden konnte. Einer Vielzahl von ansiedlungs- und expansionswilligen Unternehmen konnten keine Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Insgesamt ist die Gewerbeflächensituation aufgrund der geringen Flächenreserven als sehr angespannt zu bezeichnen. Auch laut dem gültigen Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold „Gebietsentwicklungsplan (GEP) – Teilabschnitt (TA) Oberbereich Bielefeld“ besteht für die Stadt Gütersloh ein Neubedarf an Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzung in Höhe von 50 ha (vgl. Bezirksregierung Detmold 2004).

Es zeigt sich zudem, dass die Gewerbeflächenknappheit kein ausschließliches Problem der Stadt Gütersloh ist. Vielmehr ist das regionale Wirtschaftsflächenangebot ebenfalls sehr begrenzt. Gemäß der Untersuchungen der CIMA stehen im gesamten Kreis Gütersloh rund 41,5 ha an Wirtschaftsflächen zur Verfügung. In zehn der dreizehn Kommunen beläuft sich das Angebot auf weniger als 5 ha, was kurzfristige Flächenengpässe zur Folge haben könnte. Große Flächenengpässe sind aktuell bereits in Harsewinkel, Verl, Rietberg und Halle spürbar.

Im Zusammenhang mit der 18. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Harsewinkel wurde ein dringendes Planungserfordernis für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen, insbesondere von Industriegebieten, festgestellt. Die bereits entwickelten Industrieflächen an der Brockhäger Straße in Harsewinkel waren von ihrer Struktur und von ihrer Größenordnung auf einen längeren Entwicklungszeitraum ausgerichtet. Durch die kurzfristige Inanspruchnahme aller Angebotsflächen durch eine Firma (ARVATO) ist die Stadt Harsewinkel nicht mehr in der Lage, anderen Betrieben, die eine Industriegebietsausweisung benötigen, Flächen anzubieten. Eine Erweiterung dieses Standortes ist aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit in absehbarer Zeit nicht möglich. Gemäß einer in 2015 durchgeführten Bedarfsabfrage seitens der Stadt besteht ein aktueller Gewerbeflächenbedarf von rund 22 ha.

Zusammenfassend zeigt sich, dass vor allem in den Städten Gütersloh und Harsewinkel für industrielle Nutzungen keine geeigneten Flächen mehr zur Verfügung stehen. Die Flächen im Bereich des Flugplatzes Gütersloh bieten als einziger Standort die erforderlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von größeren Betrieben mit GI-Anforderungen. Die Vorteile einer regionalen Zusammenarbeit bei der Gewerbeflächenentwicklung können an diesem zwischen den beiden Städten Gütersloh und Harsewinkel gelegenen Standort idealtypisch umgesetzt werden. Die drei Nachbarkommunen Gütersloh, Harsewinkel und Herzebrock-Clarholz beabsichtigen deshalb, den Flugplatz und die hier zu betrachtenden Konversionsflächen zwischen der B 513 und dem Welplage-/Schlangenbach in interkommunaler Zusammenarbeit zu entwickeln. Hierfür wurde der erforderliche öffentlich-rechtliche Vertrag abgeschlossen und eine interkommunale Entwicklungsgesellschaft "gegründet.

Zur mittel- und langfristigen Sicherung eines ausreichenden Flächenangebotes ist die Entwicklung des Konversionsstandortes Flugplatz Gütersloh dringend erforderlich. Auf dem Flugplatzareal und im Bereich der Siedlung Parsevalstraße ist die Schaffung von Gewerbe- und Industrieflächen mit großen sowie flexibel gestaltbaren Grundstücksgrößen möglich. Infolge der Lage außerhalb bestehender Siedlungsflächen ist das Plangebiet insbesondere für Industriebetriebe interessant, da diese Betriebe in Gütersloh u. a. aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit nur begrenzte Entwicklungsperspektiven haben. Die Anbindung an das Schienennetz über ein vorhandenes Anschlussgleis zur Güterbahnstrecke der Teutoburger Wald-Eisenbahn (TWE) sowie an das überregionale Straßennetz über die B 513 macht die Entwicklung von regional und überregional bedeutsamen Industrie- und Gewerbeflächen möglich.

Aufgrund der beschriebenen Flächendefizite ist die kurzfristige Nachnutzung der Siedlung Parsevalstraße sowie die mittel- bis langfristige Nachnutzung des Flugplatzareals als Gewerbe- und Industriegebiet entscheidend für die langfristige Sicherung des Wirtschaftsstandortes Gütersloh und seiner interkommunalen Partner und entspricht vor allem auch dem Ziel einer vorrangigen Nutzung von Brach- und Konversionsflächen.

### **1.5 Änderungsbereich nördlich der B 513 als erster Schritt der Konversion**

Bereits in den ersten, von NRW.URBAN im Auftrag des Landes Nordrhein-Westfalen erstellten Konzepten wird darauf eingegangen, dass die Entwicklung des Flugplatzes zwingend im Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden Bereich zwischen der B 513 und dem Welpelgebach zu sehen ist und für diesen ebenfalls Nachnutzungen im Rahmen der Konversion bestimmt werden müssen. Das Flugplatzgelände grenzt mit der bisherigen intensiven Kasernennutzung südlich der B 513 direkt an den vorgesehenen Änderungsbereich an. Diese Konversionsflächen nördlich der B 513 wurden seit Jahrzehnten für die Unterbringung und Freizeitgestaltung der Familien der britischen Streitkräfte genutzt und baulich in Anspruch genommen (s. o.).

Neben diesen direkt von den Streitkräften genutzten Flächen und Gebäuden befinden bzw. befanden sich hier weitere, auf den Militärstandort bezogene Nutzungen in Form von Dienstleistungsangeboten für den Bedarf der Streitkräfte und ihrer Angehörigen (z. B. Kfz-Handel, Gastronomie). Sowohl hinsichtlich der technischen Infrastruktur, insbesondere der Wasserversorgung und der Entwässerung, als auch der verkehrlichen Erschließung über die beiden vorhandenen Knotenpunkte an der B 513 bestehen Zusammenhänge mit dem Flugplatzgelände. Der weitaus größte Teil des vorgesehenen Änderungsbereiches befindet sich – wie das Flugplatzgelände – im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland.

Im Integrierten Handlungskonzept Konversion Flugplatz Gütersloh „Princess Royal Barracks“ ist dargelegt, dass der vorgesehene Änderungsbereich im Rahmen der 36. Regionalplanänderung einen eigenständigen Entwicklungsabschnitt bei der Nachnutzung des Konversionsstandortes als Gewerbe- und Industriegebiet bildet. U. a. aufgrund seiner eindeutigen Abgrenzung, der überschaubaren Größe im Vergleich zum Flugplatzgelände und der bereits vorhandenen Erschließung bietet er sich als erster Entwicklungsabschnitt im Rahmen der Konversion an. Aufgrund der im weiteren Konversionsprozess absehbar notwendigen zahlreichen und komplexen Abstimmungs- und Planverfahren für das Flugplatzgelände kann derzeit noch nicht verlässlich abgeschätzt werden, wann das Gewerbe- und Industriegebiet südlich der B 513 realisiert werden kann. Spätestens im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans OWL soll die regionalplanerische Überplanung vorgenommen werden.

Aufgrund der Lage außerhalb des eigentlichen Militär- und Flugplatzbereichs verfügen die Belegenheitskommunen Gütersloh und Harsewinkel nördlich der B 513 bereits jetzt über die Planungshoheit. Da aufwändige Statusklärungen und Entwidmungsverfahren im Zusammenhang mit der Beendigung der militärischen Nutzung (Aufgabeerklärung des Bundesministeriums der Verteidigung und ggf. Einschätzung zum NATO-Folgebedarf), der endgültigen Einstellung des Flugbetriebs (zivilfliegerische Mitbenutzung bzw. Nachnutzung) und weiterer Fachthemen (u. a. Altlasten, Kampfmittel, Denkmalschutz, Wasserwirtschaft, Naturschutz) hier nicht bzw. nicht in vergleichbarem Ausmaß notwendig werden, steht der Änderungsbereich bereits jetzt für eine planerische Bearbeitung und bauliche Entwicklung zur Verfügung.

Insoweit besteht die Möglichkeit – vor der Konversion des Flugplatzes selber –, dass der vorgesehene Änderungsbereich schnell entwickelt und vermarktet werden kann. Dies dient der kurzfristigen Bedarfsdeckung an Wirtschaftsflächen.

Mit der vorgesehenen Darstellung eines interkommunalen „Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ im Änderungsbereich wird auf der Ebene der Regionalplanung noch keine Vorentscheidungen für die zukünftigen Darstellungen des Flugplatzgeländes im Regionalplan getroffen. Diese müssen in einem gesonderten regionalplanerischen Verfahren begründet und nachvollzogen werden (Konversion Flugplatz Gütersloh/ Teil 2). Die vorgesehene gewerblich/industrielle Nachnutzung im anhängigen Änderungsbereich ist zwar aus der Entwicklungsstrategie für den gesamten Konversionsstandort heraus entwickelt worden, der GIB-Standort im Rahmen der 36. Regionalplanänderung ist jedoch auch unabhängig von der zukünftigen Entwicklung des Flugplatzes als eigenständiger Standort realisierbar und theoretisch langfristig erweiterbar.

Die Konversion des Flugplatzes Gütersloh stellt auch in finanzieller Hinsicht eine enorme Herausforderung für die interkommunalen Partner dar. Das Ziel der Entwicklung eines Gewerbe- und Industriestandortes kollidiert mit der vorhandenen, teilweise kleinteiligen Bestandsbebauung, die den Zweckbestimmungen einer militärischen Anlage und eines Flugplatzes folgt. Zudem bestehen weitere planerische Restriktionen (z. B. naturschutzrechtliche Vorgaben), die die Nutzungsoptionen in räumlicher und somit auch finanzieller Hinsicht einschränken.

Allein die Freilegungskosten stellen einen wichtigen Kostenfaktor bei der zivilen Nachnutzung des Flugplatzes dar. Im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit wurde ein erster Businessplan für die vorgesehene Gewerbepark Flugplatz Gütersloh GmbH erarbeitet. Derzeit wird von Gesamt-Projektkosten in einer Höhe von ca. 75 Mio. € bei einem Ausfallrisiko von ca. 18 Mio. € ausgegangen.

Aus betriebswirtschaftlicher Sicht kann eine zeitnahe Entwicklung eines ersten Bauabschnittes nördlich der B 513 deshalb einen wichtigen Beitrag zur Finanzierung des gesamten Konversionsprozesses leisten, da hier zu einem vergleichsweise frühen Zeitpunkt erste Einnahmen durch Grundstücksverkäufe generiert werden können, die anschließend für Investitionen in die Konversion des eigentlichen Flugplatzgeländes zur Verfügung stehen. Somit würde die Realisierung des ersten Bauabschnittes einen eminent wichtigen Beitrag für die Konversion des gesamten Standortes leisten. Dies ist auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass sich bei ungünstiger Wirtschaftlichkeit des Konversionsprozesses grundsätzliche Fragen bezüglich der Realisierungschancen einer Nachnutzung stellen. Zudem hat sich im Rahmen der Bearbeitung des IHK gezeigt, dass nach dem heutigen Kenntnisstand die Inanspruchnahme der Infrastrukturförderung nach dem Regionalen Wirtschaftsförderungsprogramm NRW nicht möglich, da Gütersloh nicht Gegenstand der Fördergebietskulisse ist. Auch der Einsatz von Städtebaufördermitteln und die Ausweisung eines Stadtumbaugebiets gemäß § 171b

Baugesetzbuch (BauGB) sind nach ersten Gesprächen mit dem Fördergeber aufgrund der nicht-integrierten Lage ebenfalls nicht möglich. Dies alles zeigt die Zweckmäßigkeit einer zeitnahen Entwicklung des ersten Bauabschnittes nördlich der B 513.

## 2 Beschreibung des Vorhabens - Änderungsbereich

### 2.1 Beschreibung des Vorhabens

Gemäß den Zielsetzungen des Integrierten Handlungskonzeptes ist eine Umnutzung der Siedlung Parsevalstraße sowie der an die Siedlung angrenzenden Sport- und Freiflächen für Industrie- und Gewerbenutzungen vorgesehen. In diesem Fall muss die Siedlung Parsevalstraße sowie die Sportflächen und -gebäude rückgebaut werden. Die Freiflächen werden ebenfalls für gewerbliche und industrielle Zwecke umgenutzt. Die Erschließungsanlagen sind im Hinblick auf die neuen Nutzungen anzupassen.

Der Änderungsbereich weist eine Flächengröße von rund 24 ha auf. Davon befinden sich rund 13 ha auf dem Gemeindegebiet der Stadt Harsewinkel und rund 11 ha auf dem Gemeindegebiet der Stadt Gütersloh.

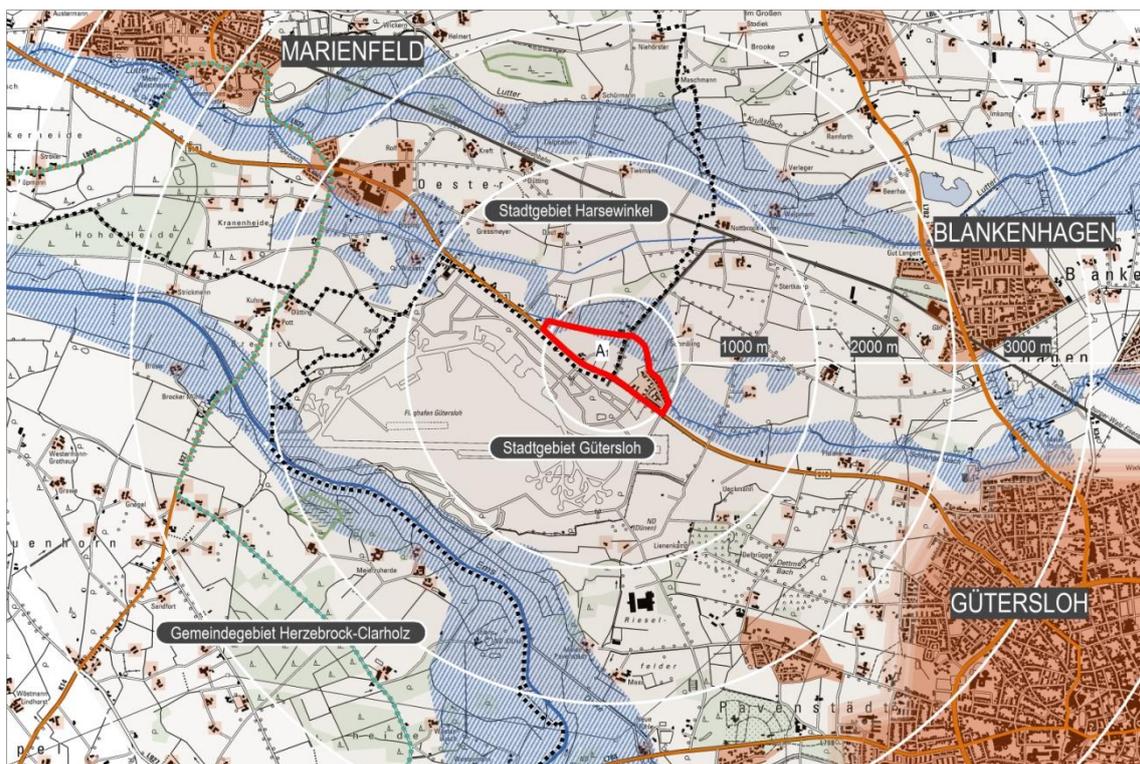


Abb. 2: Änderungsbereich zwischen den Städte Gütersloh, Harsewinkel und der Gemeinde Herzebrock-Clarholz

Im gültigen Regionalplan „GEP – TA Oberbereich Bielefeld“ ist der Änderungsbereich als Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich dargestellt. Auf der Grundlage der bisherigen Nutzungsüberlegungen und Untersuchungen soll der Bereich zukünftig als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt werden. Aufgrund der Flächengröße von ca. 24 ha ist für den Änderungsbereich eine Änderung der Regionalplandarstellungen erforderlich.

Im Rahmen dieser 36. Änderung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Detmold „Gebietsentwicklungsplan (GEP) – Teilabschnitt (TA) Oberbereich Bielefeld“ zur Darstellung eines Interkommunalen „Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) der Städte Gütersloh und Harsewinkel sowie der Gemeinde Herzebrock-Clarholz im Kreis Gütersloh, soll für das Plangebiet die derzeitige Darstellung als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich in einen Bereich für die gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) geändert werden.

## 2.2 Lage des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich der geplanten 36. Änderung des Regionalplanes „GEP – TA Oberbereich Bielefeld“ zur Darstellung eines Interkommunalen GIB der Städte Gütersloh und Harsewinkel sowie der Gemeinde Herzebrock-Clarholz liegt im Regierungsbezirk Detmold zwischen den Städten Gütersloh und Harsewinkel sowie der Gemeinde Herzebrock-Clarholz.

Der Änderungsbereich befindet sich auf dem Gebiet der Städte Gütersloh und Harsewinkel und grenzt unmittelbar nördlich an die klassifizierte Marienfelder Straße (B 513).

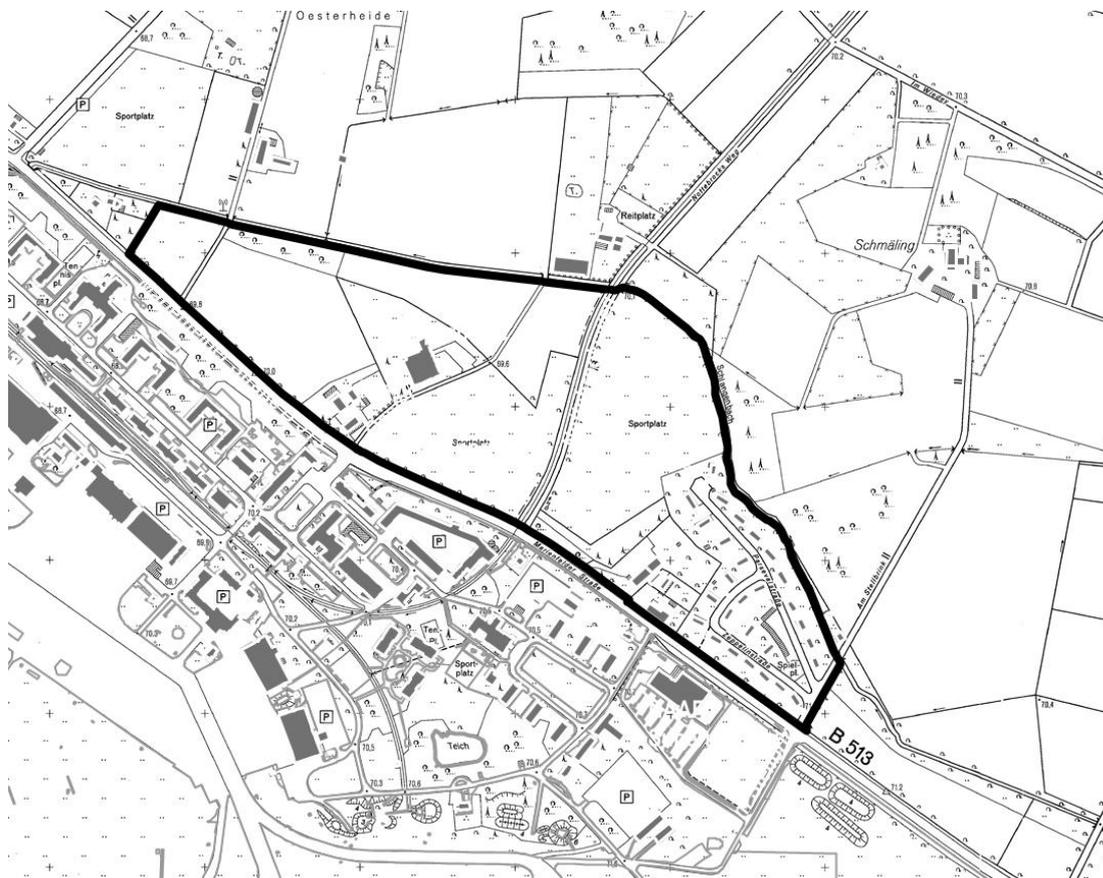


Abb. 3: Lage des Änderungsbereichs

## 3 Standortbeschreibung und planungsrechtliche Grundlagen

Nachfolgend werden der Standort beschrieben und die funktionalen und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen des Änderungsbereichs der 36. Änderung des Regionalplans auf der Maßstabsebene des Regionalplanes erläutert.

Bei der Aufstellung oder Änderung von Regionalplänen ist gemäß § 9 (1) Raumordnungsgesetz (ROG) eine Umweltprüfung durchzuführen. In der Prüfung sind die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen der Änderung auf die dort genannten Schutzgüter zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Die Verfahrensschritte der Umweltprüfung sind in das Regionalplanverfahren integriert.

Eine Grundlage der Umweltprüfung stellt die im Teil B der Antragsunterlagen vorgelegte Umweltstudie dar. Im Teil B erfolgt eine vertiefende Darstellung der naturräumlichen Gegebenheiten bzw. der zu betrachtenden Schutzgüter.

### **3.1 Vorhandene Nutzungen, städtebaulicher Rahmen**

Der Änderungsbereich befindet sich nordöstlich der klassifizierten Marienfelder Straße (B 513). Der in Nordsüdrichtung verlaufende Nottebrocksweg mit angrenzender Gleistrasse stellt dabei die Grenze zwischen dem Stadtgebiet Harsewinkel im Nordwesten und dem Stadtgebiet Gütersloh im Südosten dar. Der zum Harsewinkeler Stadtgebiet gehörende rund 13 ha große Änderungsbereich wird überwiegend durch landwirtschaftlich genutzte Freiflächen geprägt. Zentral gelegen befindet sich eine aus mehreren Gebäudeteilen und Anbauten bestehende private Hoffläche sowie eine von den britischen Streitkräften genutzte Sporthalle mit Nebengebäuden. Die beiden Gebäude werden über die Stichstraße Oester an die B 513 angebunden. Gegenüber der Turnhalle befinden sich ein Fußballplatz mit Flutlichtanlage sowie ein weiteres Kleinspielfeld.

Der zum Gütersloher Stadtgebiet gehörende Bereich weist eine Größe von rund 11 ha auf und wird im Westen durch das derzeit nicht genutzte Anschlussgleis begrenzt. Dieses verbindet den Flugplatz sowie die Princess Royal Barracks mit der Güterbahnstrecke der Teutoburger Wald-Eisenbahn (TWE). Östlich des Gleises befinden sich zwei Rugbyfelder. Ein südlich verlaufender Fußweg stellt sowohl einen Anschluss zu den westlich der Bahntrasse gelegenen Sportflächen und der Turnhalle her, als auch zu der östlich gelegenen Siedlung Parseval-/Zeppelinstraße. Diese Siedlung für Militärangehörige und deren Familien umfasst insgesamt 54 Doppelhaushälften und ein Einzelhaus und ist über den ausgebauten Knotenpunkt „Am Stellbrink“ an die Marienfelder Straße / B 513 angebunden. In den Gartenbereichen und den rückwärtig gelegenen Flächen der Siedlung befinden sich zahlreiche großkronige Bäume. Westlich der Siedlung liegen mehrere überwiegend als Garagen genutzte Nebengebäude, die über die Marienfelder Straße (B 513) erschlossen sind.

Die bisher von den Streitkräften direkt genutzten Flächen belaufen sich im Änderungsbereich auf einen Anteil von 59 %. Hinzu kommen weitere, auf den Bedarf der Streitkräfte und ihrer Angehörigen ausgerichtete Nutzungen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen haben lediglich einen Anteil von 31 %.



Abb. 4 Bebauungsstruktur Im Änderungsbereich und in den angrenzenden Siedlungsbereichen

### 3.2 Landesplanung

Der im Dezember 2016 vom Landtag beschlossene Landesentwicklungsplan (LEP) legt die mittel- und langfristigen strategischen Ziele zur räumlichen Entwicklung des Landes Nordrhein-Westfalen fest. Seine übergreifenden Festlegungen, die sonstige Festlegungen für bestimmte Sachbereiche sowie die zeichnerischen Festlegungen sind in der nachgeordneten Regional-, Bauleit- und Fachplanung zu beachten.

Mit dem neuen Landesentwicklungsplan wird der seit 1995 gültige Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW '95), der Landesentwicklungsplan IV 'Schutz vor Fluglärm' und das am 31.12.2011 ausgelaufene Landesentwicklungsprogramm (LEPro) ersetzt. Weiterhin sollen die sonstigen Ziele der Raumordnung und Landesplanung mit den Zielen des am 13. Juli 2013 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – zusammengeführt werden. Zudem werden Aspekte des Klimaschutzes integriert. Folgende für den Änderungsbereich beachtliche Ziele und Grundsätze werden im neuen Landesentwicklungsplan formuliert.

### **3.2.1 Räumliche Struktur des Landes**

#### **Relevanz der landesplanerischen Ziele und Grundsätze für den Änderungsbereich**

Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans zur räumlichen Struktur des Landes in Kapitel 2 sind für die 36. Änderung des Regionalplans relevant.

Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung wird der Stadt Gütersloh die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Die Stadt Harsewinkel sowie die Gemeinde Herzebrock-Clarholz decken die Funktionen von Grundzentren ab. Die im Änderungsbereich geplanten Vorhaben fügen sich in das System der Zentralen Orte ein.

### **3.2.2 Erhaltende Kulturlandschaftsentwicklung**

#### **Relevanz der landesplanerischen Ziele und Grundsätze für die 36. Änderung des Regionalplans**

Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans zur Kulturlandschaftsentwicklung sind für die 36. Änderung des Regionalplans relevant. In Abb. 2 „Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbereiche in Nordrhein-Westfalen“ des neuen Landesentwicklungsplans sind große Bereiche des Kreises Gütersloh als Kulturlandschaft eingestuft. Diese umfassen auch den Änderungsbereich.

Da die im Änderungsbereich gelegenen Flächen bereits heute in Teilen bebaut sind, ergeben sich durch die geplante Darstellung eines Interkommunalen „Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) zumindest an der großräumigen Kulturlandschaft keine relevanten Änderungen.

### **3.2.3 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel**

#### **Relevanz der landesplanerischen Ziele und Grundsätze für die 36. Änderung des Regionalplans**

Die Grundsätze des Landesentwicklungsplans zum Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel in Kapitel 4 sind teilweise für die 36. Änderung des Regionalplans relevant.

Im Änderungsbereich soll die geplante Neuausweisung für Gewerbe und Industrieflächen teilweise im bereits bebauten bzw. versiegelten Bereich der Siedlung Parsevalstraße erfolgen. Durch die Nutzung vorhandener Infrastrukturen (Anbindung an das Straßennetz, Kanäle, Leitungen und vor allem auch Bahnanschluss) können Ressourcen gespart und Verkehre verträglich abgewickelt werden. Für den Klimaschutz ist hier vor allem die Revitalisierung des Bahngleises relevant. In Abhängigkeit von den gewerblichen und industriellen Ansiedlungen ist eine Nutzung der Potenziale der Kraft-Wärme-Kopplung und der industriellen Abwärme denkbar. Des Weiteren sind auch Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien, z. B. in Form von Photovoltaik- und Kleinwindkraftanlagen auf Fassaden-, Dach- sowie anderweitig nicht nutzbaren, bereits versiegelten Flächen vorstellbar, womit ein relevanter Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Reduktion und zum Klimaschutz geleistet werden kann. Dies ist im Rahmen nachfolgender Planverfahren zu konkretisieren.

Bei der Raumentwicklung sollen vorsorgend die zu erwartenden Klimaänderungen und deren Auswirkungen berücksichtigt werden. Im Hinblick auf den Änderungsbereich ist hier vor allem die Sicherung von Überschwemmungsbereichen im Bereich des Welplagebachs beachtlich, da hier das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Baches die Änderungsfläche überlagert. Deshalb werden nördlich des Änderungsbereichs neue Retentionsflächen angelegt, um den Verlust an Überschwemmungsflächen zumindest zu kompensieren.

### **3.2.4 Regionale und grenzübergreifende Zusammenarbeit**

#### **Relevanz der landesplanerischen Ziele und Grundsätze für die 36. Änderung des Regionalplans**

Die Grundsätze des Landesentwicklungsplans zur regionalen Zusammenarbeit in Kapitel 5 sind für die 36. Änderung des Regionalplans relevant.

Aufgrund der interkommunalen Ausrichtung der geplanten gewerblichen Entwicklung (vgl. Kap. 1.3) ist die 36. Änderung des Regionalplans als Maßnahme und Projekt für die regionale Daseinsvorsorge und eine nachhaltige Regionalentwicklung einzustufen.

### **3.2.5 Siedlungsraum**

#### **Relevanz der landesplanerischen Ziele und Grundsätze für die 36. Änderung des Regionalplans**

Die im neuen Landesentwicklungsplan im Kapitel 6.1 formulierten Ziele und Grundsätze zum Siedlungsraum sind für die 36. Änderung des Regionalplans relevant.

Im Änderungsbereich soll die geplante Neuausweisung für Gewerbe und Industrieflächen zumindest teilweise im bereits bebauten bzw. versiegelten Bereich der Siedlung Parsevalstraße erfolgen. Zumindest in diesem bereits bebauten Teilbereich wird dem Grundsatz des Vorranges der Innenentwicklung gefolgt, wodurch wiederum ein Beitrag zur Verringerung der Freiflächenneuinanspruchnahme geleistet werden kann. Dies entspricht auch dem landesplanerischen Ziel einer flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung und dem Grundsatz, dass durch Flächenrecycling Brachflächen neuen Nutzungen zugeführt werden sollen. Mögliche Bodenbelastungen wurden bereits frühzeitig im Planungsprozess ermittelt, werden aber auch im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung detailliert untersucht.

Bandartigen Entwicklungen und Splittersiedlungen werden durch die die geplante Neuausweisung von Gewerbe und Industrieflächen im Änderungsbereich nicht geschaffen bzw. verfestigt. Durch die Weiternutzung vorhandener Infrastrukturen (Straßennetz, Kanäle, Leitungen und vor allem auch Bahnanschluss) können Ressourcen gespart und Verkehre verträglich abgewickelt werden.

### **3.2.6 Ergänzende Festlegungen für Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen**

#### **Relevanz der landesplanerischen Ziele und Grundsätze für die 36. Änderung des Regionalplans**

Die im neuen Landesentwicklungsplan im Kapitel 6.3 formulierten Ziele und Grundsätze für Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen sind für die 36. Änderung des Regionalplans relevant.

Im Änderungsbereich ist die Sicherung eines Flächenangebotes für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe auf der Basis interkommunaler und regionaler Abstimmungen vorgesehen. Das teilregionale Wirtschaftsflächenkonzept des Kreises Gütersloh als Fachbeitrag für den Regionalplan, in dem die Konversion des Flugplatzes Gütersloh entsprechend Berücksichtigung findet, befindet sich in der Erarbeitung. Der Umgebungsschutz – es befinden sich Wohnnutzungen im näheren Umfeld im planerischen Außenbereich – ist im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung sicherzustellen.

Sonstige heranrückende Nutzungen, die emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe beeinträchtigen können, sind aufgrund der Lage des Änderungsbereichs ausgeschlossen. Der

Änderungsbereich schließt des Weiteren an bereits vorhandene und baulich genutzte Bereiche an. Durch den Wegfall der bisherigen Wohnnutzungen ist für den Änderungsbereich eine Nachnutzung zu bestimmen. Die vorhandene Erschließung und Infrastruktur wird weiter genutzt. Eine interkommunale Zusammenarbeit zwischen den Städten Gütersloh, Harsewinkel und der Gemeinde ist gegeben. Die Gründung einer gemeinsamen Gesellschaft (Gewerbepark Flugplatz Gütersloh GmbH) zur Realisierung des interkommunalen Gewerbe- und Industriegebietes wird derzeit vorbereitet und durch entsprechende politische Beschlüsse abgesichert.

### **3.2.7 Freiraum**

#### **Relevanz der landesplanerischen Ziele und Grundsätze für die 36. Änderung des Regionalplans**

Die im neuen Landesentwicklungsplan im Kapitel 7.1 formulierten Ziele und Grundsätze für den Freiraum sind für den Änderungsbereich nur teilweise relevant.

Durch die Umnutzung des in Teilen bereits bebauten Areals für Gewerbe- und Industrienutzungen kann die bestehende hohe Flächennachfrage in den beteiligten Kommunen kurzfristig abgemildert und so ein relevanter Beitrag zur Verringerung der Freiflächenneuanspruchnahme geleistet werden. Dies dient dem Schutz des Freiraums und der Sicherung und Entwicklung seiner Nutz-, Schutz-, Erholungs- und Ausgleichsfunktionen in anderen Teilräumen der beteiligten Kommunen.

### **3.2.8 Verkehr und technische Infrastruktur**

#### **Relevanz der landesplanerischen Ziele und Grundsätze für die 36. Änderung des Regionalplans**

Die im neuen Landesentwicklungsplan formulierten Ziele und Grundsätze zum Verkehr und der technischen Infrastruktur in Kapitel 8.1 sind für die 36. Änderung des Regionalplans nur teilweise relevant.

Durch die mögliche Weiternutzung vorhandener Infrastrukturen (Straßennetz, Kanäle, Leitungen und vor allem auch den bestehenden Bahnanschluss) können im Änderungsbereich vorhandene Ressourcen genutzt und Verkehre verträglich abgewickelt werden. Im Hinblick auf die geplante Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben stellt eine Reaktivierung des Gleises als Güterumschlagplatz aufgrund der ausreichenden Verladelänge ein wichtiges Ziel dar (Vorrang Schienennetz).

In Abhängigkeit von den zukünftigen Nutzungen und der Anzahl der neu geschaffenen Arbeitsplätze ist auch eine bedarfsgerechte Anbindung an den schienengebundenen öffentlichen Nahverkehr im weiteren Umsetzungsprozess zu prüfen. Hierfür sind allerdings umfangreiche Investitionen in das umliegende Schienennetz erforderlich, die nur im regionalen Kontext zu leisten sind.

### **3.2.9 Energieversorgung**

#### **Relevanz der landesplanerischen Zielsetzungen für die 36. Änderung des Regionalplans**

Die im neuen Landesentwicklungsplan formulierten Ziele und Grundsätze zur Energieversorgung sind für die 36. Änderung des Regionalplans nur teilweise relevant.

Wie bereits erläutert, sollen die Potenziale im Bereich der erneuerbaren Energien genutzt werden. Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien sind im Änderungsbereich z. B. in Form

von Photovoltaik- und Kleinwindkraftanlagen auf Fassaden- und Dachflächen vorstellbar, womit ein Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Reduktion und zum Klimaschutz geleistet werden kann. Die Potenziale der kombinierten Strom- und Wärmeerzeugung und der Nutzung von Abwärme zum Zwecke einer möglichst effizienten Energienutzung werden im Rahmen der weiteren Planungen geprüft.

### 3.3 Regionalplan

Der rechtskräftige Regionalplan „GEP - TA Oberbereich Bielefeld“ aus dem Jahr 2004 weist den Änderungsbereich als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich und teilweise mit der überlagernden Freiraumfunktion „Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ (BSLE) aus (siehe nachfolgende Abb. 5).

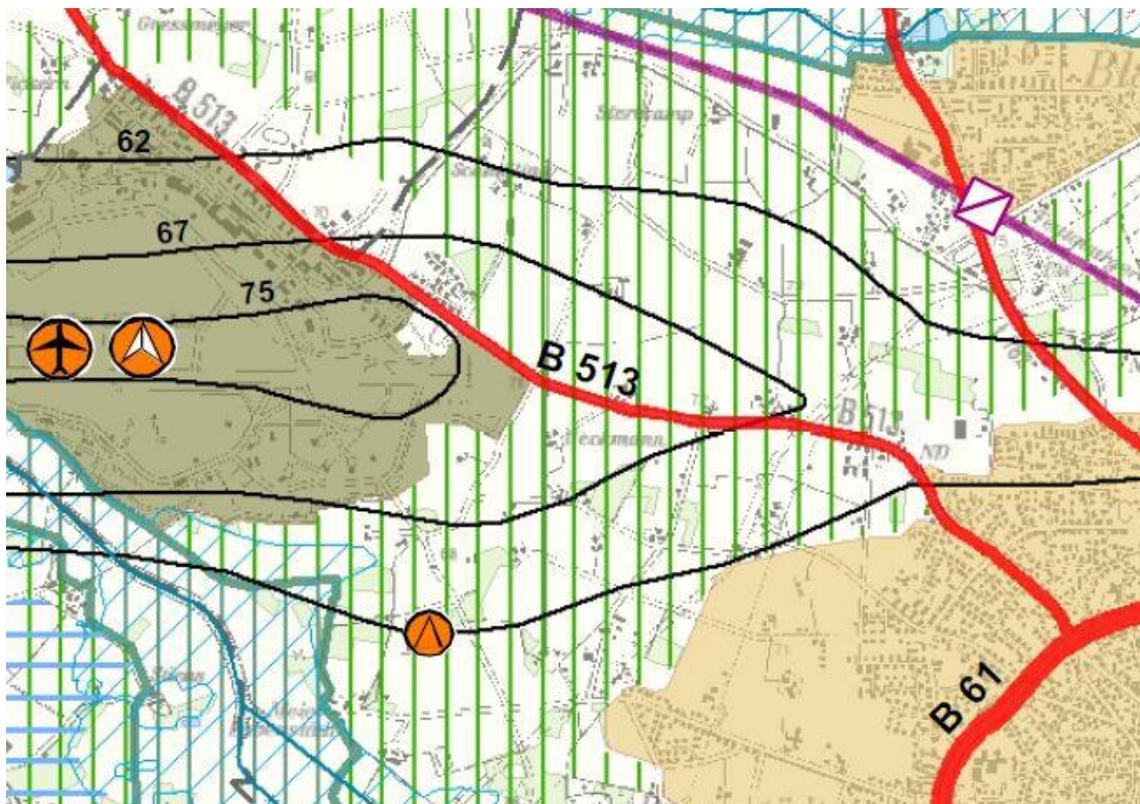


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt (TA) Oberbereich Bielefeld

Südlich des Änderungsbereichs ist die B 513 als bestehende Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt. Die außerhalb des Plangebiets südwestlich angrenzenden Flächen der Princess-Royal Barracks sind als Flughafen/- platz für das Militär und den zivilen Luftverkehr ausgewiesen. Darüber hinaus sind die Grenzen der Lärmschutzzonen gem. LEP IV dargestellt.

Südlich der B 513 befindet sich gegenüber der Siedlung Parsevalstraße ein ca. 5 ha großer Bereich, der von den Flugplatz-Darstellungen komplett umschlossen und wie der Änderungsbereich ebenfalls als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt ist. Der Bereich ist nicht Bestandteil des Änderungsbereichs der 36. Regionalplanänderung, ist aber ebenfalls ein Bestandteil des vorgesehenen Gewerbe- und Industriegebietes.

Nordöstlich des Änderungsbereichs grenzen Freiraum- und Agrarbereiche, teilweise überlagert mit der Freiraumfunktion BSLE, an. In ca. 1 km Entfernung verläuft im Nordosten die Bahnstrecke der Teutoburger-Wald-Eisenbahn (TWE) zwischen Gütersloh und Harsewinkel, die als bestehender Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt ist. Das von diesem Schienenweg abzweigende Gleis zum Flugplatz durchschneidet den Änderungsbereich und ist im Regionalplan bislang zeichnerisch nicht gesichert. Gemäß den textlichen Festlegungen des Regionalplans ist der Schienenanschlussverkehr allerdings generell zu fördern.

Im Regionalplan werden unter anderem auch die landesplanerischen Ziele für das Stadtgebiet Gütersloh textlich und zeichnerisch konkretisiert. Demnach soll die gewerblich-industrielle Entwicklung in Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) erfolgen, insbesondere bei emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben sowie ihnen zuzuordnenden Anlagen, die wohnunverträglich sind (Regionalplan, Ziel 1 zu Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen).

Im Rahmen der Bauleitplanung besteht weiterhin die Verpflichtung, an geeigneten Standorten angemessen große und verfügbare Baugebiete für Industriebetriebe vorzuhalten (Regionalplan, Ziel 4 zu Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen).

### 3.4 Bauleitplanung

Im wirksamen **Flächennutzungsplan der Stadt Gütersloh** (siehe Abb. 6) ist die nördlich der Marienfelder Straße/ B 513 gelegene Siedlung Parsevalstraße als Sonderbaufläche mit den Zweckbestimmungen Kaserne / Flugplatz dargestellt. Die westlich der Siedlung gelegenen Sportflächen sind bis zum Nottebrocksweg sowie dem hier gelegenen Anschlussgleis als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Trasse des Anschlussgleises ist als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Entlang des Schlangen-/ Welpelgebaches sind Bachniederungen (blau schraffierte Flächen) dargestellt.

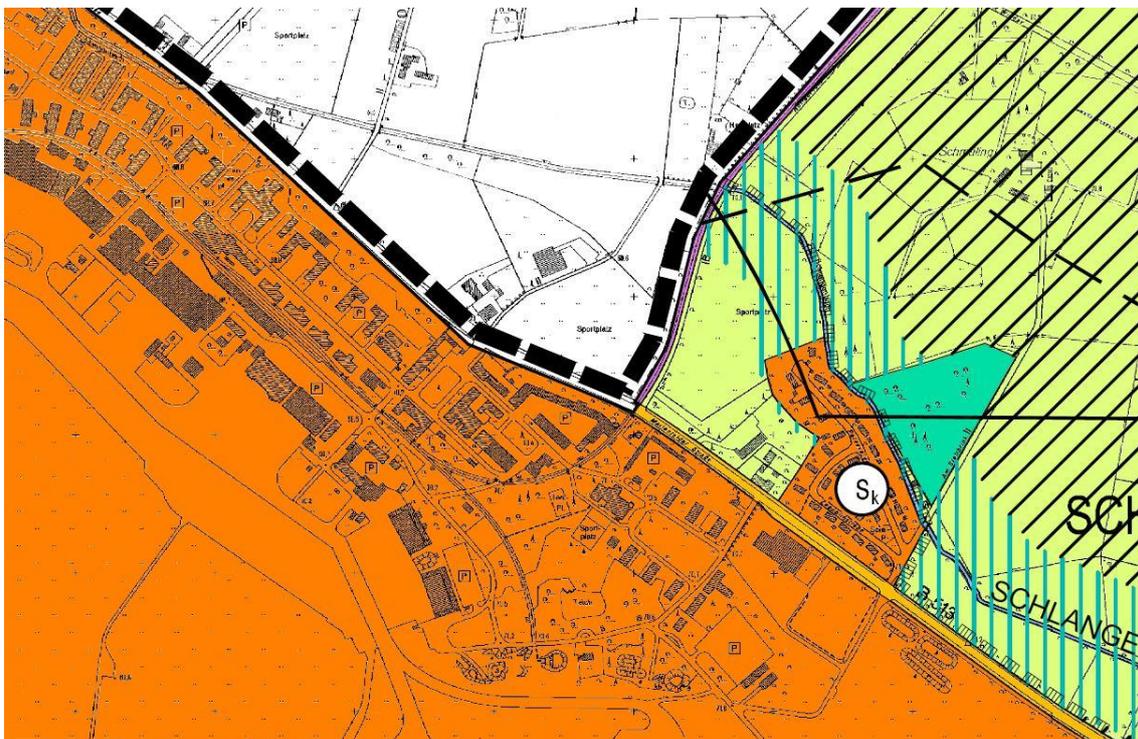


Abb. 6: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gütersloh

Im wirksamen **Flächennutzungsplan der Stadt Harsewinkel** (siehe folgende Abb. 7) sind die westlich des Nottebrocksweges gelegenen Flächen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Des Weiteren befindet sich hier eine kleine Waldfläche.

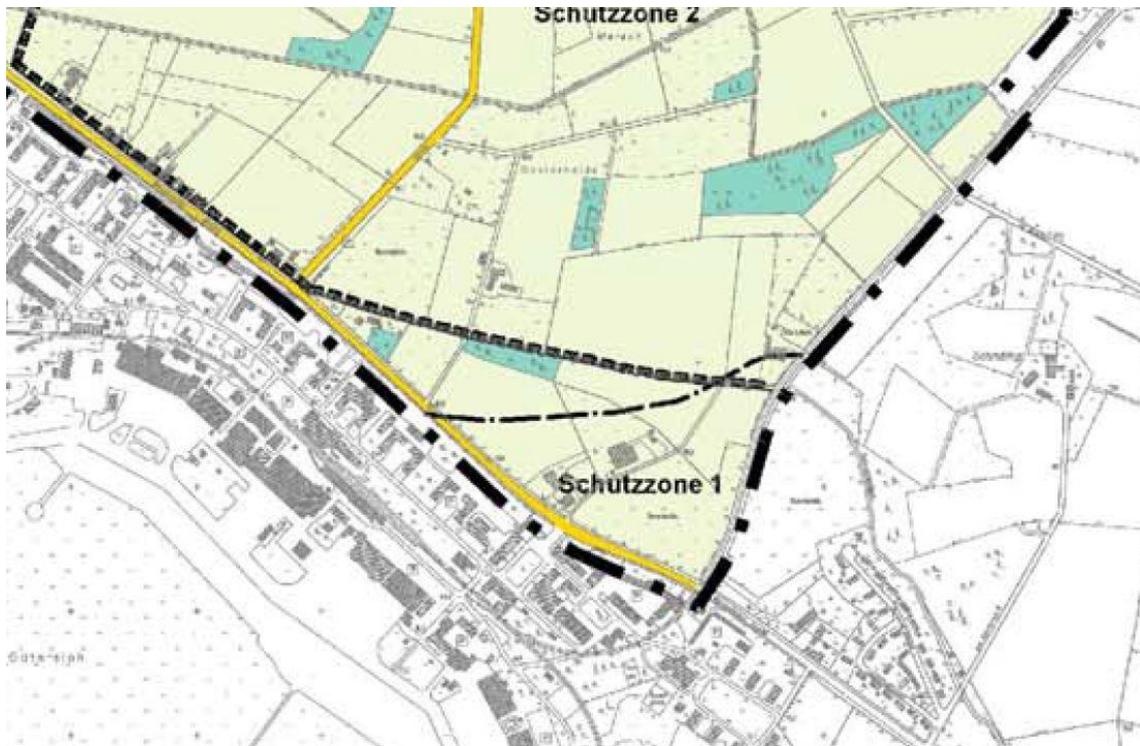


Abb. 7: Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Harsewinkel

### 3.5 Landschaftsplanung, Schutzgebiete

Der Kreis Gütersloh hat bisher drei Landschaftspläne für das Kreisgebiet aufgestellt. Für den hier zu betrachtenden Änderungsbereich liegen jedoch keine rechtsgültigen Landschaftspläne vor. Schutzgebiete sind von der Entwicklung des Vorhabens unmittelbar nicht betroffen.

Nördlich an den Änderungsbereich grenzen Flächen, die mit der **„Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Kreis Gütersloh vom 15. März 1975“** unter Landschaftsschutz gestellt wurden.

Das Verfahren zur Aufstellung des **Landschaftsplanes Gütersloh**, der das Gebiet der Stadt Gütersloh umfassen wird, wurde mit der Auftaktveranstaltung am 02.07.2014 gestartet. Für das Jahr 2017 ist die Erarbeitung eines Vorentwurfs zum Landschaftsplan vorgesehen.

### 3.6 Gewässerschutz und Wasserwirtschaft

#### Wasserschutzgebiete

Trinkwasserschutzgebiete sind von der Entwicklung des Vorhabens nicht betroffen.

#### Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete

Das Gewässer Welplagebach/ Schlangenbach verläuft unmittelbar nördlich des Änderungsbereiches. Das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Baches überlagert den begehrten Änderungsbereich.

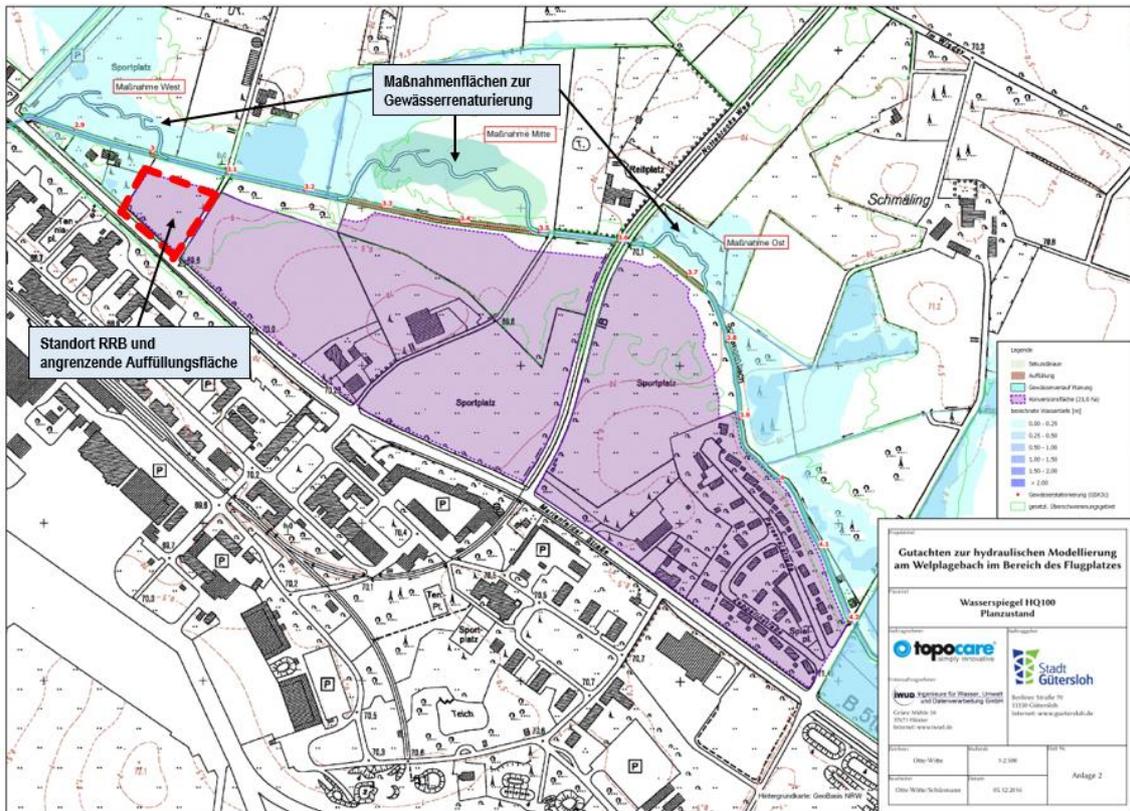


Abb. 8: Wasserspiegel HQ 100 Planzustand (topocare, iwud 12/2016 - Anlage 2), bearbeitet

Da eine Überlagerung des neu darzustellenden GIB mit dem Überschwemmungsgebiet aus planerischer Sicht widersprüchlich und somit ausgeschlossen ist, wurde gutachterlich geprüft, ob der begehrte Änderungsbereich in Gänze als gewerblich/industrielle Entwicklungsfläche genutzt werden kann. Dabei wurden durch die topocare GmbH, Gütersloh, in Zusammenarbeit mit dem Büro Ingenieure für Wasser, Umwelt und Datenverarbeitung GmbH - IWUD, Höxter, die Themen untersucht:

- Untersuchung der sich ergebenden Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss / Retentionsraum durch das angestrebte Gewerbegebiet (Retentionsraumverlust),
- Maßnahmen zum Hochwasserschutz / Ausgleich des verlorengehenden Retentionsraumes und Beschreibung der Renaturierungsmaßnahmen am Welpgebach,
- Vorüberlegungen zu Lage und Größe eines Regenrückhaltebeckens für das angestrebte Gewerbegebiet (Abfluss Niederschlagswasser).

### Verlust Retentionsraum

Im Zuge der Bearbeitung des Gutachtens wurde der Retentionsraumverlust durch die Hochwasserfreilegung des Gewerbe- und Industriegebiets berechnet. Insgesamt sind im Ist-Zustand 46.000 m<sup>2</sup> der angestrebten Gewerbe- und Industriegebietsflächen überstaut, wobei die Wassertiefe in vielen Bereichen nur sehr gering ist. Für die Ermittlung des Retentionsraumverlustes durch die Hochwasserfreilegung wurde ein Verschnitt des Wasserspiegels (HQ100) für den Ist-Zustand mit der Geländeoberfläche im angestrebten Änderungsbereich durchgeführt. Dadurch ergibt sich ein ausgleichender Retentionsraum von 6.800m<sup>3</sup>.

### **Ausgleich Retentionsraum**

Ein Ausgleich des Retentionsraumes muss auf an den Welplagebach direkt angrenzenden Flächen stattfinden. Hierfür kommen im Wesentlichen drei Flächen auf der Nordseite des Welplagebaches in Frage, bei denen aufgrund der Eigentumsverhältnisse von der Möglichkeit eines Grunderwerbs und der Durchführung der erforderlichen Maßnahmen ausgegangen wird.

**Einhaltung eines 20 m breiten Gewässerrandstreifens:** Entlang des Gewässers Welplagebach/Schlangenbach ist ein mindestens 20 m breiter Gewässerrandstreifen von jeglicher baulicher Nutzung freizuhalten. Dieser Abstand gilt auch bei einer möglichen Verlegung des Gewässerlaufs in die nördlich angrenzenden Flächen.

**Maßnahmen WRRL:** Für die im Umsetzungsfahrplan zur Wasserrahmenrichtlinie (Karte 151106\_WRRL\_Flughafen\_GT) geplanten Maßnahmen erfolgt auf der Maßstabebene des Regionalplans keine weitergehende Konkretisierung. In derartigen Fällen ist eine Abschichtung der Prüfinhalte auf die nachfolgende Planungsebene geboten.

**Kompensation Naturschutz:** Mit den erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich des Retentionsraumes ergibt sich grundsätzlich die Möglichkeit, den naturschutzfachlichen Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft mit den wasserbaulichen Maßnahmen zu bündeln (Ausgleich Retentionsraum in Verbindung mit Ausgleich Naturschutz). Eine Konkretisierung erfolgt im Rahmen der wasserrechtlichen Verfahren sowie der nachgelagerten Bauleitplanung. Mit der Bündelung wird angestrebt, dass neben den geplanten gewerblichen Bauflächen keine weiteren Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung für Kompensationsmaßnahmen entzogen werden.

**Fachrechtliches Verfahren:** Für die bauliche Inanspruchnahme von Flächen des festgesetzten Überschwemmungsgebietes Welplagebach ist ein zweistufiges Verfahren nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich. Auf der ersten Verfahrensstufe wird die Ausweisung eines Baugebietes im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung und/oder Bebauungsplanung ausnahmsweise zugelassen, die zweite Verfahrensstufe bezieht sich auf die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen. Für diese Verfahren ist der Kreis Gütersloh als Untere Wasserbehörde zuständig. Formal bleibt das bisher festgesetzte Überschwemmungsgebiet bestehen, bis die Bezirksregierung Detmold als Obere Wasserbehörde eine Änderungsverordnung erlässt.

### **3.7 Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittel**

Aufgrund fehlender Verdachtsmomente für ggf. vorhandene Altlasten und Altablagerungen wurden die Flächen im Änderungsbereich nicht in die bisherigen Untersuchungen für das Flugplatzgelände (Historische Erkundung, Orientierende Untersuchung) einbezogen. Sollten sich im Rahmen der Bauleitplanung neue Verdachtsmomente ergeben, ist der Untersuchungsrahmen für weitere Erkundungen und Untersuchungen durch die zuständigen Fachbehörden zu konkretisieren.

Aufgrund der durch die militärischen Nutzungen geprägten Historie befinden sich in der näheren Umgebung des Änderungsbereiches mehrere Bombentrichter, Bombenfelder sowie ehemalige Flakstellungen. Gemäß den bisherigen Untersuchungen ist der Änderungsbereich bis auf ein Bombenfeld im nordwestlichen Abschnitt sowie mehreren Bombentrichtern in der Nähe der Marienfelder Straße nicht von Kampfmittelfunden oder Bombardements betroffen. Im Zuge anstehender Erschließungs- oder Erdarbeiten können Bombenfunde jedoch nicht ausgeschlossen werden. Deshalb sind entsprechende Hinweise in die vorbereitenden und verbindlichen Bauleitpläne aufzunehmen.

### 3.8 Bau- und Bodendenkmale

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine denkmalgeschützten baulichen Anlagen. Zudem sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Bodendenkmäler vorhanden.

### 3.9 Land- und Forstwirtschaft

Der westliche Teil des Änderungsbereichs wird vorwiegend durch landwirtschaftlich genutzte Freiflächen geprägt, die durch einen Wechsel verschiedener landwirtschaftlicher Nutzungen wie Weide/Wiese und Acker gekennzeichnet sind. Innerhalb der landwirtschaftlich genutzten Flächen befindet sich eine aus mehreren Gebäudeteilen und Anbauten bestehende private Hoffläche mit Wohnnutzung.

Im nordwestlichen Teil des Änderungsbereichs befindet sich südlich des Baches eine ca. 3.000 m<sup>2</sup> große Waldfläche (Marienfeld, Flur 10, Flst 108 tlw.). Eine weitere Waldfläche befindet sich nördlich angrenzend zur Marienfelder Straße im Bereich des Abzweigs Nottebrocksweg (Gütersloh Flur 8, Flst 102 tlw.). Nach Aussage des Landesbetriebes für Wald und Holz NRW handelt es sich bei den beiden Waldflächen um Wald gem. § 2 des Gesetzes zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Bundeswaldgesetz – BWaldG).

### 3.10 Freizeit und Erholung

Nach dem Wegzug der früheren Nutzer werden die Siedlung Parsevalstraße sowie die angrenzenden Sportflächen nicht mehr genutzt. Für die Wohnbevölkerung ist das Areal nicht zugänglich und weist auch keine Bedeutung für Freizeit und Erholung auf. Die im Änderungsbereich gelegenen Sportanlagen wurden bisher ausschließlich von den Streitkräften sowie deren Angehörigen genutzt und übernehmen keine Funktionen für den allgemeinen Vereins- und Breitensport.

### 3.11 Verkehr

#### 3.11.1 Örtliches und überörtliches Straßennetz

Der Änderungsbereich wird über die Marienfelder Straße (B 513) erschlossen, die die Städte Gütersloh, Harsewinkel und Sassenberg miteinander verbindet. Über die beiden vorhandenen Knotenpunkte Hauptzufahrt Kaserne im Westen und Am Stellbrink im Osten werden die beiden Teilbereiche westlich bzw. östlich der Stadtgrenze und der Gleistrasse erschlossen.

Für die Entwicklung eines Gewerbe- und Industriegebietes auf bzw. im Umfeld des Flugplatzgeländes wurde eine verkehrliche Untersuchung durch die Stadt Gütersloh erarbeitet und die Auswirkungen auf das Verkehrsnetz untersucht. Dabei stand im Fokus, bis zu welcher Größenordnung Verkehre unter Nutzung des vorhandenen Straßennetzes verträglich abgewickelt werden können. Des Weiteren wurde aufgezeigt, welche Maßnahmen bei einer über die untersuchten Varianten hinausgehenden Entwicklung notwendig werden können. Untersucht wurden die folgenden Varianten:

- Verkehrliche Verträglichkeit eines Industriegebietes mit einer Größe von 30 ha
- Verkehrliche Verträglichkeit eines Industriegebietes mit einer Größe von 60 ha
- Verkehrliche Verträglichkeit eines Industriegebietes mit einer Größe von 90 ha

Die Schaffung eines Industriegebietes mit einer Fläche von bis zu ca. **30 ha** ist demnach ohne größere Änderungen im bestehenden Verkehrsnetz möglich. Die im Gutachten vorgeschlagenen Verbesserungen im Zuge der Knoten B 513 / B 61 und B 513 / L 927 sind

unabhängig von der weiteren Gebietsentwicklung und dienen der generellen Verbesserung des Verkehrsablaufs. Somit kann die Realisierung eines Gewerbe- und Industriegebietes im vorgesehenen Änderungsbereich (24 ha) in verkehrstechnischer Sicht über das bestehende Netz verträglich abgewickelt werden.

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass in der angeführten Untersuchung der Wegfall der Verkehre zum und vom Flugplatzgelände aufgrund der kompletten Einstellung der militärischen Nutzung seit dem 03.11.2016 noch nicht berücksichtigt werden konnte. Insofern ist zwischenzeitlich eine Entlastung des vorhandenen Straßennetzes eingetreten. Aktuell sind Verkehrszählungen vorgesehen, die das Ausmaß der Veränderungen durch die Aufgabe des militärischen Standortes darstellen sollen.

Bei einer Erhöhung der Größe des Gewerbe- und Industriegebietes auf **60 ha bzw. 90 ha** sind über die bestehenden Knotenpunkte an der B 513 hinaus voraussichtlich zusätzliche Anbindungen zur Verteilung der auftretenden Verkehre notwendig. Die äußere verkehrliche Erschließung des Flugplatzgeländes soll auf der Grundlage aktueller Verkehrszählungen im weiteren Konversionsprozess gutachterlich geprüft werden.

### **3.11.2 Öffentlicher Personennahverkehr, Bus und Bahn**

Der Änderungsbereich ist über die Buslinie 71 an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden, die die Städte Gütersloh, Harsewinkel und Versmold miteinander verbindet. Zwischen Montag und Freitag verkehrt die Linie 71 zwischen 4.00 Uhr und 20.00 Uhr im Stundentakt. Zu den Schulzeiten werden zusätzliche Busse in den Morgen- und Mittagsstunden eingesetzt. An Samstagen verkehrt die Linie 71 zwischen 8.00 Uhr und 19.00 Uhr ebenfalls im Stundentakt, Sonn- und Feiertags zwischen 10.00 Uhr und 20.00 Uhr in der Regel im 2- bis 3-Stundentakt.

Die Anbindung an die Buslinie 71 erfolgt über zwei Bushaltestellen an der Marienfelder Straße (B 513). Die östliche Haltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe des Knotenpunktes „Am Stellbrink/ Marienfelder Straße“, die westliche Haltestelle liegt im Bereich der Hauptzufahrt zum Flugplatzgelände. Auch im Zuge der weiteren Planungen in Bezug auf das gesamte Flugplatzgelände wird vor dem Hintergrund der geplanten Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben das Ziel verfolgt, im Rahmen eines schrittweise zu entwickelnden, umfassenden ÖPNV-Anbindungskonzepts den Anschluss des Bereichs an den künftigen Bedarfen auszurichten und kontinuierlich zu verbessern. Diese Zielsetzung einer bedarfsgerechten, kontinuierlichen Verbesserung der ÖPNV-Anbindung wird auch im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Nahverkehrsplans des Kreises Gütersloh berücksichtigt und in den Gesprächen mit den Bedarfsträgern des öffentlichen Personennahverkehrs weiter verfolgt.

Zudem gibt es Bestrebungen, die 25 Kilometer lange TWE-Strecke zwischen Harsewinkel, Gütersloh und Verl sowie das Anschlussgleis neben der Nutzung für den Güterverkehr auch für den Schienengebundenen Nahverkehr (SPNV) freizugeben. Die technischen, rechtlichen und ökonomischen Aspekte und Anforderungen für eine Ertüchtigung des Anschlussgleises werden im weiteren Konversionsprozess im Rahmen der genannten verkehrlichen Untersuchung festgelegt.

### **3.11.3 Bahnanschluss und Wasserstraßennetz**

Der Änderungsbereich wird über ein eingleisiges Gleis in nordöstliche Richtung an die Güterbahnstrecke der Teutoburger Wald-Eisenbahn (TWE) angebunden. Dabei kann aufgrund der vorhandenen Einschleifung derzeit nur die Relation Gütersloh – Flugplatzgelände ohne

Richtungsänderung bedient werden. Das Gleis verläuft zentral durch den vorgesehenen Änderungsbereich parallel zum Nottebrocksweg und der Stadtgrenze zwischen Gütersloh und Harsewinkel und endet südlich der Marienfelder Straße auf dem Flugplatzgelände.

Vor dem Hintergrund der geplanten Ansiedelung von Gewerbe- und Industriebetrieben stellt die Reaktivierung und Ertüchtigung des Gleises als Güterumschlagplatz eine wichtige Zielsetzung dar. Bzgl. der Nutzung für den Güterverkehr finden Gespräche mit der gewerblichen Wirtschaft als potenziellem Nachfrager statt. Im Zusammenhang mit der Verkehrsuntersuchung für das Flugplatzgelände sollen auch Flächenbedarfe und Standorte für mögliche Stationen und Umschlagplätze sowie Auswirkungen auf das innere Erschließungsnetz (Bahnübergänge, Grundstückszuschnitte etc.) untersucht und festgelegt werden.

Des Weiteren wird der genaue Verlauf der Gleistrasse als wichtiger Baustein bei der geplanten gewerblichen und industriellen Entwicklung des Änderungsbereichs in den nachfolgenden Bauleitplanungsverfahren planungsrechtlich gesichert. Auf die regionalplanerische Darstellung des Anschlussgleises zur TWE-Bahnstrecke wird hingegen zunächst verzichtet, da der exakte zukünftige Trassenverlauf im südlichen Anschluss auf dem Flugplatzgelände sowie im nördlichen Anschluss (Einschleifungen auf die TWE-Bahnstrecke in Fahrtrichtung Gütersloh und Harsewinkel) derzeit noch nicht abschließend geklärt ist. Die regionalplanerische Darstellung der gesamten Trasse wird bei der Überplanung des gesamten Konversionsstandortes erörtert werden. Mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben als Eigentümerin des Anschlussgleises, der Eisenbahngesellschaft TWE und dem VVOWL werden erste Gespräche mit dem Ziel einer Reaktivierung des Gleises geführt.

An das Bundeswasserstraßennetz ist der Änderungsbereich nicht angebunden.

#### **3.11.4 Radwegenetz**

Entlang der Marienfelder Straße (B 513) ist derzeit keine Radwegeerschließung gegeben. Im Rahmen der genannten Verkehrsuntersuchung sowie im Zuge des Ausbaus des Radwegenetzes wird deshalb untersucht, wie die Anbindung des Änderungsbereichs für den Radverkehr zukünftig verbessert werden kann. Ziel ist es dabei, die künftige verkehrliche Anbindung des ehemaligen Flugplatzgeländes auch im nichtmotorisierten Individualverkehr nachhaltig zu gewährleisten.

#### **3.11.5 Ver- und Entsorgung**

Die Nutzungen im Änderungsbereich sind teilweise an die Wassergewinnung und Trinkwasseraufbereitung des Flugplatzes angeschlossen und sind deshalb nicht an das Trinkwassernetz der Kommunen angebunden. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt ebenfalls teilweise über das ehemals militärische Kanalnetz und im weiteren Verlauf über einen Anschluss an eine Druckrohrleitung zum Klärwerk Putzhagen der Stadt Gütersloh. Die auf dem Flugplatz befindliche Kläranlage ist seit der Errichtung der Druckrohrleitung nicht mehr in Betrieb. Das Regenwasser wird im Änderungsbereich über ein Kanal-Muldensystem in den parallel fließenden Welplagebach abgeleitet. Die Stromversorgung erfolgt über das vorhandene Netz.

### **3.12 Immissionsschutz**

Aufgrund der Marienfelder Straße (B 513) besteht im Änderungsbereich eine Vorbelastung mit verkehrsbedingten Schallimmissionen. Mit der Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben ist zukünftig auch mit zusätzlichen gewerblichen Emissionen zu rechnen.

Um auch in den an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, sind in den nachfolgenden Bauleitplanverfahren die Belange des Immissionsschutzes im Rahmen von Schallgutachten zu ermitteln und geeignete aktive und/ oder passive Schutzmaßnahmen festzusetzen.

## 4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)

### 4.1 Standortalternativen

Bereits im Aufstellungsverfahren des Gebietsentwicklungsplanes 2004 wurde für das Stadtgebiet **Gütersloh** ein Neubedarf an Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzungen von 100 ha bilanziert. Davon wurden allerdings lediglich 50 ha im Regionalplan zeichnerisch dargestellt. Die verbleibenden 50 ha sollten während der Geltungsdauer des Regionalplans „GEP – TA Oberbereich Bielefeld“ über ein Änderungsverfahren an geeigneter Stelle im Stadtgebiet verortet werden.

Weiterhin wurde durch die 16. Regionalplanänderung auf dem Gebiet der Stadt Gütersloh (Rechtskraft mit Bekanntmachung vom: 11.04.2011) eine gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) geändert. Kompensiert wurde diese GIB-Rücknahme durch eine Beteiligung am interkommunalen Gewerbegebiet der Städte Halle, Gütersloh und Werther (Ravenna-Park). An diesem Standort sind jedoch mittlerweile keine planerischen Reserven mehr verfügbar.

Im Jahr 2015 wurde das Gewerbeentwicklungskonzept der Stadt Gütersloh in einer überarbeiteten Fassung beschlossen (Verf.: cima, Köln, 14. September 2015). Im Rahmen der Überarbeitung des Gewerbeentwicklungskonzeptes wurden die noch vorhandenen Gewerbegrundstücke sowie mögliche Alternativstandorte näher untersucht. Folgende abschließende Handlungsempfehlungen wurden für die Stadt Gütersloh erarbeitet:

- *Der aktuell zu beobachtende Engpass an freien Gewerbegrundstücken begrenzt die Entwicklungsmöglichkeiten der ansässigen Unternehmen und schließt Neuansiedlungen fast vollständig aus.*
- *Im Sinne einer aktiven Wirtschaftsförderung sind daher die bereits eingeleiteten Aktivitäten zur Entwicklung des Standortes Am Hüttenbrink weiter zu forcieren. Er stellt das einzige kurzfristig mobilisierbare, zusätzliche Gewerbeflächenangebot im Stadtgebiet dar; eine kurzfristige Vermarktung dieser Flächen wird aus gutachterlicher Sicht erwartet.*
- *Zur mittel- und langfristigen Sicherung eines ausreichenden Flächenangebotes stellen die beiden Gütersloher Konversionsflächen zentrale Potenzialflächen dar.*
- *Die Chance des Flugplatzes Princess Royal Barracks liegt in der Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes (rd. 100 ha), das insbesondere für größere Betriebe mit GI-Anforderungen geeignet ist. Die von der Stadt Gütersloh sowie auch in der Region mehrfach erprobte regionale Zusammenarbeit bei der Gewerbeflächenentwicklung kann hier ein wichtiger Vorteil sein.*
- *Mittelfristige Voraussetzung für die Entwicklung des Flugplatzes Princess Royal Barracks als Gewerbebestandort ist die Verbesserung der verkehrlichen Anbindung sowohl in Richtung BAB 2 als auch zur BAB 33; der Flugplatz ist als überregional bedeutsamer Gewerbebestandort zwischen den beiden Autobahnen zu positionieren.*

- *Eine gewerbliche (Teil-)Nutzung der Mansergh Barracks stellt keine Flächenkonkurrenz zur Entwicklung des Flugplatzes, sondern eine gezielte Ergänzung dar. Der Standort an der Verler Straße bietet aus gutachterlicher Sicht besondere Potenziale als urbaner Standort mit einer Nutzungsmischung von Arbeiten, Wohnen und Freizeit.*
- *Über die Entwicklung der Konversionsflächen und des Standortes Am Hüttenbrink hinaus sollte die laufende Pflege der bestehenden Gewerbegebiete fester Bestandteil der Flächenentwicklung in Gütersloh sein. Die Bestandsaufnahme hatte hierzu ein positives Gesamtbild des derzeitigen Zustandes der Gütersloher Gewerbegebiete ergeben. Gleichzeitig ergaben sich aber auch konkrete Ansätze zur Attraktivitätssteigerung der Gebiete (u. a. Firmenwegweisung).*
- *[...]*

Auch in der **Stadt Harsewinkel** wurde im Zusammenhang mit der 18. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans ein dringendes Planungserfordernis für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen, insbesondere von Industriegebieten, festgestellt. Die bereits entwickelten Industrieflächen an der Brockhäger Straße in Harsewinkel waren von ihrer Struktur und von ihrer Größenordnung auf einen längeren Entwicklungszeitraum ausgerichtet. Durch die kurzfristige Inanspruchnahme aller Angebotsflächen durch die Firma ARVATO (Bertelsmann) ist die Stadt Harsewinkel nicht mehr in der Lage, anderen Betrieben, die eine Industriegebietsausweisung benötigen, Flächen anzubieten. Eine Erweiterung dieses Standortes ist aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit in absehbarer Zeit nicht möglich.

Gemäß einer in 2015 durchgeführten Bedarfsabfrage seitens der Stadt besteht ein aktueller Gewerbeflächenbedarf von rund 22 ha. Mit den Flächen im Änderungsbereich soll diesem aufgezeigten Gewerbeflächenbedarf zumindest anteilig Rechnung getragen werden.

Zusammenfassend zeigt sich, dass in den beiden Belegenheitsgemeinden vor allem für industrielle Nutzungen keine geeigneten Gewerbegrundstücke mehr zur Verfügung stehen. Es existieren demnach keine realistischen Standortalternativen.

Die Flächen im Bereich des Flugplatzes Gütersloh bieten als einziger untersuchter Standort die erforderlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von größeren Betrieben mit GI-Anforderungen. Die Vorteile einer regionalen Zusammenarbeit bei der Gewerbeflächenentwicklung können an diesem zwischen den beiden Städten Gütersloh und Harsewinkel gelegenen und verkehrlich gut erschlossenen Standort idealtypisch umgesetzt werden.

Die drei Nachbarkommunen Gütersloh, Harsewinkel und Herzebrock-Clarholz beabsichtigen deshalb, den Flugplatz und den Änderungsbereich in interkommunaler Zusammenarbeit zu entwickeln. Hierfür wird eine interkommunale Entwicklungsgesellschaft gegründet und die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Vereinbarungen abgeschlossen.

## **4.2 Betrachtung der „Nullvariante“**

Durch die Betrachtung der „Nullvariante“ wird aufgezeigt, in welcher Art und Weise sich der Änderungsbereich ohne die hier geplante Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen entwickeln würde. Der Änderungsbereich wird durch landwirtschaftlich genutzte Freiflächen, eine Sporthalle mit Nebengebäuden, weitere Sportplätze sowie die leer stehende Wohnsiedlung Parsevalstraße geprägt.

Da die Flächen im Änderungsbereich im derzeitigen Regionalplan teilweise als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt sind, ist gemäß diesen Vorgaben davon auszugehen,

dass die bislang unbebauten und landwirtschaftlich genutzten Teilflächen auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt würden.

Das Aufzeigen von Nutzungsoptionen für die Siedlung Parsevalstraße sowie die Sportflächen und -gebäude gestaltet sich hingegen schwieriger. Eine gesicherte Nachnutzung und Überplanung der bisherigen Siedlung für Militärangehörige (Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan der Stadt Gütersloh) sowie der Sportanlagen als Wohn- bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen ist ausgeschlossen, da gemäß den Zielen der Landesplanung zum Siedlungsraum eine Darstellung von ASB für eine ASB-konforme Siedlungsnutzung an dieser Stelle nicht möglich ist.

Die weitere Nutzung der bestehenden Gebäude wäre aufgrund des nicht vorhandenen Planungsrechtes nur sehr eingeschränkt möglich und mit großen Unsicherheiten verbunden. Eine gesicherte Perspektive für die Siedlung Parsevalstraße und die Sportanlagen würde aufgrund fehlender planungsrechtlicher Grundlage nicht bestehen.

Gütersloh, den 23.12.2016