

# Bauleitplanung der Stadt Rheda-Wiedenbrück, Ortsteil Rheda:

## Begründung mit Umweltbericht zur

### 57. Änderung des Flächennutzungsplanes\*

#### Teil I: Begründung

##### 1. Allgemeines, Geltungsbereich und bisherige Darstellung im FNP

Die Stadt Rheda-Wiedenbrück führt die **57. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP)** im nördlichen Bereich des Stadtteils Rheda durch. Der Änderungsbereich mit einer Größe von ca. 12 ha liegt östlich der B 64 direkt angrenzend an den heutigen gewerblichen Standort. Er wird im Norden begrenzt durch die Bahnlinie Hannover - Dortmund, im Osten durch Freiraum, im Süden durch die L 568 (Gütersloher Straße) und im Westen durch den hier ansässigen fleischverarbeitenden Gewerbebetrieb (B+C Tönnies Fleischwerk GmbH & Co.KG).

Im FNP ist der Änderungsbereich bisher als **Fläche für die Landwirtschaft** dargestellt. Entlang der östlichen Grenze des Änderungsbereiches ist eine Versorgungsleitung (Gas) dargestellt. Das Gelände befindet sich nach den nachrichtlichen Übernahmen aus dem bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan im **Landschaftsschutzgebiet** und im **Wasserschutzgebiet, überwiegend Zone III**.

Im **Gebietsentwicklungsplan** (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Juni 2004) sind das Änderungsgebiet und die westlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen zwischen Bahnlinie und L 568 insgesamt bereits als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) festgelegt. Die landesplanerische Zustimmung zu der vorliegenden Planung ist bereits erteilt.

Das Grundstück des vorhandenen Gewerbebetriebes ist durch den Bebauungsplan Nr. 308 „Gewerbegebiet Gütersloher Straße“ überplant. Parallel zur 57. FNP-Änderung erfolgt gemäß § 8(3) BauGB die Erweiterung und 2. Änderung dieses Bebauungsplanes.

##### 2. Planungsziele, Rahmenkonzept und städtebauliche Grundlagen

Ziel der vorliegenden 57. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheda-Wiedenbrück ist die Erweiterung der **gewerblichen Bauflächen** zwischen B 64, Bahnlinie und L 568 Richtung Osten. Die Anpassung der FNP-Änderung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 32 LPlG wird z.Zt. durchgeführt.

---

\* Entwurf Juli 2006

Anlass dieser FNP-Änderung ist der aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen dringende zusätzliche Flächenbedarf und die vorliegenden Erweiterungsabsichten für weitere Gewerbehallen und Produktionsabläufe des direkt westlich des Änderungsbereiches ansässigen fleischverarbeitenden Betriebes B + C Tönnies Fleischwerk GmbH & Co.KG. Der Gewerbebetrieb ist in den letzten Jahren stark gewachsen. Zusätzlicher Flächenbedarf wird auch in Zukunft nachgefragt. Erweiterungspotentiale bestehen aufgrund der Umgebungsbebauung und der Grundstückssituation ausschließlich in östliche Richtung.

Aufgrund der o.g. Rahmenbedingungen hat die B + C Tönnies Fleischwerk GmbH & Co.KG in enger Zusammenarbeit mit der Stadt zunächst einen städtebaulichen Masterplan (ATP, Innsbruck) erarbeiten lassen, der die geplanten zukünftigen Entwicklungen und betrieblichen Erweiterungsabsichten für das vorhandene Grundstück und östliche Erweiterungsflächen aufzeigt. Auf Grundlage des Masterplans kann das Gebiet insgesamt städtebaulich geordnet entwickelt, die geplanten betrieblichen Erweiterungen können in den Gesamtkontext eingeordnet werden.

Die Planungen überschreiten den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes und dehnen sich auf einen bislang unbebauten Bereich östlich des Gewerbebetriebes aus. Neben baulichen Änderungen und Erweiterungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 308 zeigt der Masterplan östliche Erweiterungen durch weitere Produktionshallen etc. auf.

Die **Verkehrerschließung** des Plangebietes einschließlich der angrenzenden gewerblichen Bauflächen kann leistungsfähig über die L 568 (Gütersloher Straße) erfolgen. Es ist vorgesehen die gewerblichen Bauflächen neben der bestehenden Zufahrt durch eine neue Anbindung zu erschließen. Die neue Anbindung an die Gütersloher Straße ist mit Straßen.NRW abgestimmt. Details und weitere Rahmenbedingungen sind der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 308 „Gewerbegebiet Gütersloher Straße“ zu entnehmen.

Die Gütersloher Straße wird durch die Buslinie 66 befahren, die Rheda mit dem Bahnhof in Gütersloh verbindet. Eine Haltestelle ist allerdings im näheren Umfeld des Betriebsstandortes Fa. Tönnies nicht vorhanden.

Der Betrieb ist ein wichtiger Arbeitgeber für die Stadt Rheda-Wiedenbrück. Die gewerbliche Erweiterung ist zur Standortsicherung des ansässigen Betriebs notwendig. Aus den aufgeführten Gründen soll die FNP-Änderung die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. Über den Masterplan hinaus wird in die 57. FNP-Änderung der Abschnitt bis zur Bahn in den Geltungsbereich eingezogen, um in Anlehnung an die Darstellungen im GEP eine städtebaulich geordnete Entwicklung einzuleiten. Neben der vorliegenden FNP-Änderung wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB die Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 308 „Gewerbegebiet Gütersloher Straße“ durchgeführt.

Die im rechtswirksamen FNP bereits enthaltenen **Versorgungsleitungen** werden, soweit noch vorhanden, in die Änderung des Flächennutzungsplans übernommen.

### 3. Naturschutz und Landschaftspflege

Die FNP-Änderung bereitet in dem bislang unbebauten Plangebiet der 57. FNP-Änderung **Eingriffe in Natur und Landschaft** vor. Nach den §§ 1,1a BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung zu prüfen, in der Abwägung ist hierüber zu entscheiden. Mit Blick auf die Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 308 „Gewerbegebiet Gütersloher Straße“ wählt die Stadt folgende Vorgehensweise:

- a) Standort und Flächendarstellung resultieren aus o.g. Zielen und Rahmenbedingungen im Plangebiet. In der Abwägung der betroffenen Belange auf Ebene des Flächennutzungsplans entscheidet sich die Stadt für eine gewerbliche Nutzung der an den Stadtrand angrenzenden Fläche.
- b) Landschaftsplanerische Erfordernisse werden im parzellenscharfen Bebauungsplan mit Eingriffsbewertung/ -bilanzierung überprüft; dort werden Eingriffsumfang und rechnerischer Ausgleichsbedarf ermittelt. Diese beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 308, Erweiterung und 2. Änderung.
- c) Neben Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 308, Erweiterung und 2. Änderung (z.B. Randeingrünung) wird der erforderliche, zusätzliche Ausgleichsbedarf auf externen Flächen realisiert. Im Zuge der Beteiligungsverfahren ist das Kompensationskonzept konkretisiert worden. Mit Schwerpunkt in der Emsniederung konnten geeignete Flächen und Maßnahmen bestimmt werden um nach Umfang und Wertigkeit einen Vollausgleich für die aufgrund der Planung neu ermöglichten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft zu erreichen. Zur genauen Erläuterung des Kompensationskonzepts wird auf Teil I der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 308, Erweiterung und 2. Änderung, verwiesen.

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange des Landschaftsschutzes wurde der Landschaftsbeirat der ULB des Kreises in das Verfahren eingebunden. Dieser stimmt der Planung grundsätzlich zu. Dabei wird angeregt, dass die vorhandenen Landschaftselemente im Erweiterungsbereich, solange keine Notwendigkeit der Beseitigung besteht, erhalten bleiben. Dieser Anregung ist im Rahmen der weiteren Planung und Realisierung der Betriebserweiterungen Rechnung zu tragen.

Im Einzelnen beurteilt der Landschaftsbeirat die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan vorgenommene Eingriffsbewertung als nachvollziehbar und den ermittelten Kompensationsbedarf im Zusammenhang mit der Landschaftsbildanalyse als ausreichend dimensioniert. Darüber hinaus wird auf die erforderliche Beantragung der Aufhebung des Landschaftsschutzes im Osten des Plangebiets durch die Stadt Rheda-Wiedenbrück hingewiesen. Der entsprechende Antrag ist gestellt, im Zuge des weiteren Verfahrens wird die nachrichtliche Übernahme des Landschaftsschutzgebietes entsprechend angepasst.

Zudem befindet sich das Plangebiet im **Wasserschutzgebiet, überwiegend Zone III** der Wassergewinnungsanlage Sudheide der Stadt Gütersloh. Die für diesen Bereich erlassene ordnungsbehördliche Verordnung vom 24.02.1982 (ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen Sudheide der Stadt Gütersloh) ist zu beachten.

#### 4. Sonstige Belange

a) Fragen der **Erschließung** sowie der **Ver- und Entsorgung** sind parallel zu den frühzeitigen Beteiligungsschritten mit den Beteiligten sowie den zuständigen Fachbehörden abgestimmt worden. Nach heutigem Stand sind jeweils geeignete Maßnahmen möglich. Auf die entsprechenden Ausführungen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 308, Erweiterung und 2. Änderung wird verwiesen.

b) **Natur-, Boden- oder Baudenkmale** sind im Bereich der 57. Flächennutzungsplanänderung nicht bekannt. Vorsorglich wird auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

Nach den Ausführungen der Begründung zum Ursprungsplan Nr. 308 betrifft dessen Geltungsbereich einen mittelalterlichen/ frühneuzeitlichen Siedlungsbereich. Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 308 wurde ein Urnenfriedhof der jüngeren Bronzezeit/ frühen Eisenzeit vermutet, im Rahmen der in der Vergangenheit durchgeführten Baumaßnahmen haben sich diese Vermutungen jedoch nicht bestätigt. Die Erforderlichkeit archäologischer Begleitmaßnahmen wird nach heutigem Stand nicht gesehen.

c) **Altablagerungen** sind der Stadt im Änderungsbereich nicht bekannt. Im Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind für den Bereich dieser FNP-Änderung keine Altablagerungen verzeichnet. Unabhängig davon, besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde Tel.: 05241 / 85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

d) **Kampfmittel:** Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdezernats der Bezirksregierung Arnsberg hat eine Kampfmittelbelastung (vereinzelt und mittlere Bombardierung, Schützenlöcher, Laufgraben) im Plangebiet ergeben. Im Zuge der weiteren Planung und Realisierung sind dem gemäß Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung erforderlich. Im Bereich der Schützenlöcher und Laufgräben ist eine systematische Oberflächendetektion durchzuführen, die zu bebauenden Flächen und Baugruben sind abzusuchen. Im Bereich der mittleren Bombardierung sind vor Ramm- oder Bohrarbeiten mit schwerem Gerät Sondierbohrungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst erforderlich. Im übrigen Bereich ist die Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) - Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr - zu berücksichtigen.

Bevor der Kampfmittelbeseitigungsdienst mit der Überprüfung der Kampfmittelbelastung beginnen kann sind diesem die Versorgungsleitungspläne sämtlicher Leitungsbetreiber, evtl. vorhandene Bodengutachten bzw. genetische historische Recherchen sowie die notwendigen Betretungserlaubnisse für die betroffenen Flächen vorzulegen.

Zur Abstimmung der weiteren Maßnahmen ist jede Nutzungsänderung innerhalb der betroffenen Flächen frühzeitig der Kampfmittelbeseitigung der Bezirksregierung Arnsberg zu melden (per Fax für den Bereich der Bezirksregierung Detmold: 05231/ 712211).

Generell gilt, dass sofern Erdaushub bei der Durchführung der Bauvorhaben auf außergewöhnliche Verfärbung hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, die Arbeiten sofort einzustellen sind und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen ist.

- e) Maßnahmen zum **vorbeugenden Immissionsschutz** (Gewerbelärm, Geruch, Licht) werden im Rahmen der im Parallelverfahren befindlichen Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes geprüft. Entsprechende Fachgutachten zum Schallschutz und zum Geruch liegen vor. Auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 308, Erweiterung und 2. Änderung wird verwiesen.

## 5. Hinweis

Auf die Beratungs- und Beschlussunterlagen des Rates und seiner Fachausschüsse wird ausdrücklich Bezug genommen.

Rheda-Wiedenbrück, im September 2006