

STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK OT RHEDA

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 308
„Gewerbegebiet Gütersloher Straße“
Erweiterung und 2. Änderung**

mit Umweltbericht

September 2006

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
- R. Nagelmann und D. Tischmann -
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Tel. 05242 / 5509-0, Fax 05242 / 5509-29

Bauleitplanung der Stadt Rheda-Wiedenbrück, OT Rheda:

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 308 „Gewerbegebiet Gütersloher Straße“, Erweiterung und 2. Änderung

Teil I: Begründung

- 1. Lage und Größe des Plangebietes**
- 2. Ziele und planerische Leitlinien, bisheriges Planungsrecht**
- 3. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.3 Landschafts- und Gewässerschutz
 - 3.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege
 - 3.5 Altlasten
 - 3.6 Belange des Bodenschutzes
- 4. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.3 Verkehrserschließung
 - 4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
 - 4.5 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserentsorgung
 - 4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsbewertung
- 5. Umweltprüfung nach dem BauGB**
- 6. Flächenbilanz**
- 7. Bodenordnung**
- 8. Soziale Belange**
- 9. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung und Hinweise zu Abwägung**

Teil II: Umweltbericht

- Gliederung siehe dort -

Anlage (zum 1. Original):

- Schalltechnische Untersuchung zur Erweiterung und 2. Änderung des B-Planes Nr. 308 „Gewerbegebiet Gütersloher Straße“ der Stadt Rheda-Wiedenbrück hinsichtlich des Betreibers B. & C. Tönnies Fleischwerk ..., Prof. Dr.-Ing. Beckenbauer, Februar 2006
- Gutachterliche Stellungnahme zu Geruchsemissionen und nachbarschaftlichen Geruchsmissionen der Fa. Tönnies in Rheda – Erhöhung der Schlachtkapazitäten, TÜV Nord, 04/ 2004
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Landschaftsplanungsbüro Lutermann, Juli 2006
- Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigung, vom 13. Juni 2006

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 308 „Gewerbegebiet Gütersloher Straße“, Erweiterung und 2. Änderung mit einer Größe von insgesamt ca. 42 ha liegt im Westen des Stadtteils Rheda in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A2. Begrenzt wird die Fläche im Norden durch die Bahnlinie Hannover – Hamm, im Westen durch die Emser Landstraße, im Süden durch die Gütersloher Straße (L 568) und im Osten durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen. Bei der überplanten Fläche handelt es sich im Westen um das Betriebsgelände der B + C Tönnies Fleischwerk GmbH & Co. KG (im weiteren: Fa. Tönnies) sowie im Osten um bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen. In den Geltungsbereich einbezogen ist die Gütersloher Straße (L 568).

2. Ziele und planerische Leitlinien, bisheriges Planungsrecht

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 308, Erweiterung und 2. Änderung ist ausschließlich der Industriebetrieb Tönnies ansässig. Der Betrieb hat sich innerhalb des ursprünglich festgesetzten Industriegebiets bereits intensiv entwickelt. Zuletzt ist die angesprochene Erhöhung der Schlachtleistung auf rd. 21.500 Schweine pro Tag zu einem großen Teil bereits im Rahmen der ursprünglichen Festsetzungen realisiert worden. Der auf Grundlage des vorhandenen Planungsrechts bestehende Entwicklungsspielraum (Bebauungsplan Nr. 308 und seine 1. Änderung) ist somit i.W. ausgeschöpft. Zur weiteren Sicherung des Bestands und der Entwicklungsmöglichkeiten des vorhandenen Betriebs werden daraufhin zusätzliche Erweiterungsoptionen über den heutigen Stand hinaus dringend erforderlich.

Anlass der **Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 308** ist daher der aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse und der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen dringende zusätzliche Flächenbedarf und die vorliegenden Erweiterungsabsichten für weitere Gewerbehallen und neue Produktionsabläufe des fleischverarbeitenden Gewerbebetriebes. Entsprechende 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 im Vorfeld der Bauleitplanverfahren einen städtebaulichen **Masterplan** erarbeiten lassen (Architekturbüro ATP, Innsbruck), der die geplanten zukünftigen Entwicklungen und betrieblichen Erweiterungsabsichten an der Gütersloher Straße und ihre städtebauliche Einbindung aufzeigt. Der Masterplan sieht eine Ergänzung der Anlagen für Produktion und Verarbeitung soweit möglich und städtebaulich vertretbar innerhalb des bisherigen Betriebsgeländes und darüber hinaus auf den östlich angrenzenden Flächen vor. Auf Grundlage des Masterplans kann das Gebiet insgesamt städtebaulich geordnet entwickelt werden, die geplanten betrieblichen Erweiterungen können sinnvoll in den Gesamtkontext eingeordnet werden.

Die **Verkehrerschließung** des Plangebietes einschließlich der angrenzenden gewerblichen Bauflächen kann leistungsfähig über die L 568 (Gütersloher Straße) erfolgen. Der Einzugsbereich der **Tiertransporte** beträgt nach Angaben des Vorhabenträgers heute rd. 100 km wobei etwa 80 % der Schweine aus einem Radius von rd. 50 km bezogen werden. Die Abwehr von Gefahren der Seuchenausbreitung im Zuge von Tiertransporten wird durch einschlägige gesetzliche Bestimmungen geregelt und ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Aufgrund dieser gesetzlichen Bestimmungen besteht im Seuchenfall die Verpflich-

tung, die Tiertransporte ausschließlich über die nächstgelegenen klassifizierten Straßen, hier Autobahn A 2, Bundesstraße B 64 und Gütersloher Straße (L 568) abzuwickeln.

Der Betrieb ist ein wichtiger Arbeitgeber für die Stadt Rheda-Wiedenbrück. Die gewerbliche Erweiterung ist zur **Standortsicherung** des ansässigen Betriebs notwendig. Um die betrieblichen Erweiterungen realisieren zu können, soll der Bebauungsplan Nr. 308 nach Osten erweitert werden. Für die Erweiterungsflächen wird im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB die 57. FNP-Änderung durchgeführt.

Im Zuge der o.g. Erweiterungsabsichten der Fa. Tönnies und der erforderlichen Bauleitplanverfahren sollen auch Änderungen im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 308 (**2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 308**) vorgenommen werden, um das Planungsrecht im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans an aktuelle betriebliche Entwicklungen anzupassen.

Ein Planerfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, wenn das Industriegebiet zwischen Bahnlinie und Gütersloher Straße entsprechend der o.g. städtischen Ziele entwickelt werden soll. Aus den aufgeführten Gründen sollen durch die **57. FNP-Änderung** und den **Bebauungsplan Nr. 308, Erweiterung und 2. Änderung** die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

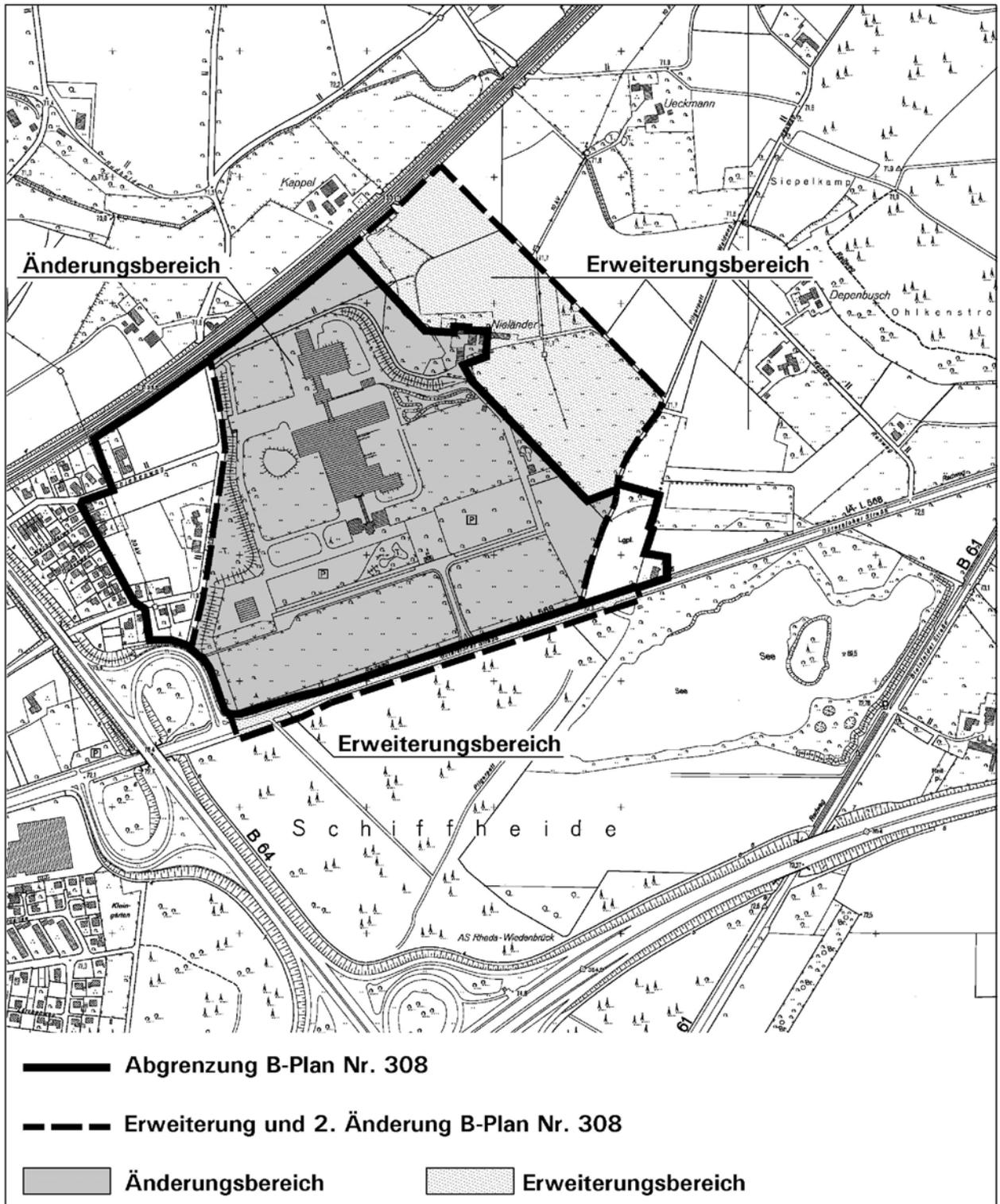
Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet des **Bebauungsplanes Nr. 308, Erweiterung und 2. Änderung** befindet sich - mit Ausnahme des östlichen Erweiterungsbereiches - im Geltungsbereich des **Bebauungsplans Nr. 308 aus dem Jahre 1991**, der seit den 90er Jahren zwischen der B 64 im Westen, der Bahnlinie, und der Gütersloher Straße Mischgebiete sowie Gewerbe- und Industriegebiete gemäß §§ 8, 9 BauNVO festsetzt. Dieser bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt die Betriebsflächen der Fa. Tönnies mit Ausnahme der Grundstücke des westlichen Randbereichs als **Industriegebiet** fest. Die Grundstücke im westlichen Randbereich sind im Ursprungsplan als **Gewerbegebiet** überplant.

Im Zuge einer im Jahre 2004 durchgeführten **1. Änderung des Bebauungsplanes** ist westlich der Emser Landstraße ein allgemeines Wohngebiet mit Kennzeichnung einer Vorbelastung festgesetzt worden. Demnach ist für diese Wohnbaugrundstücke analog der westlich angrenzenden Mischgebiete der Schutzanspruch eines Mischgebietes zu Grund zu legen.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 308, Erweiterung und 2. Änderung wird der betreffende Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 308 vollständig ersetzt. Sollte sich der Bebauungsplan Nr. 308, „Gewerbegebiet Gütersloher Straße“, Erweiterung und 2. Änderung ggf. als unwirksam erweisen bzw. für nichtig erklärt werden, so sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 308 für das Plangebiet wieder aufleben und erneut Gültigkeit erlangen.

Nicht in den Änderungsbereich einbezogen werden die Misch- bzw. Wohngebiete westlich der Emser Landstraße sowie der östliche Randbereich des Urplans, in dem heute der Gewerbebetrieb Peterburs ansässig ist. Für diese beiden Teilbereiche bleiben weiterhin die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 308 aus dem Jahr 1991 bestehen.



Übersicht: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 308, Erweiterung und 2. Änderung

3. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Die **städtebauliche Situation** im weiteren Planungsraum wird durch die unmittelbare Nähe des Plangebietes zu bedeutenden Verkehrsachsen (Autobahn A2, B 64 und L 568 (Gütersloher Straße) sowie Bahnlinie Hannover – Hamm) bestimmt. Die städtebauliche Situation östlich der B 64 ist geprägt durch den vorhandenen, großflächigen Industriebetrieb Tönnies sowie das zwischen der B 64 und dem Industriebetrieb gelegene Wohngebiet. Vereinzelt befinden sich im Umfeld des Bebauungsplans Nr. 308 Hofstellen bzw. im Außenbereich gelegene Wohnhäuser. Der gesamte Bereich des Ursprungsplans Nr. 308 zwischen B 64, L 568 (Gütersloher Straße) und der Bahnlinie Hannover – Hamm im Norden ist bereits heute deutlich gewerblich/ industriell geprägt.

Der **Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 308, Erweiterung und 2. Änderung** wird im Norden durch die Bahnlinie Hannover – Hamm und im Süden durch die in das Plangebiet einbezogene Gütersloher Straße (L 568) begrenzt. Der Geltungsbereich lässt sich grob in zwei Teilbereiche gliedern:

- Im Westen (**Änderungsbereich**) ist das Plangebiet heute bereits überwiegend bebaut. Hier befindet sich der Industriebetrieb Tönnies mit intensiver baulicher Nutzung der Grundstücke. Prägend für diesen Teilbereich sind große, massive gewerbliche Baukubaturen. Randbereiche des Änderungsbereiches entlang der Gütersloher Straße sind bislang nicht baulich genutzt. In das Plangebiet einbezogen ist - wie bereits im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 308 aus dem Jahre 1991 - die Hofstelle Nieländer, die sich am östlichen Rand des Änderungsbereiches befindet. Die Hofstelle ist bewohnt, der Hof wird noch bewirtschaftet. Mittel- bis langfristig ist die Aufgabe der Nutzung angedacht.
- Der östliche Bereich des Plangebietes (**Erweiterungsbereich**) ist bislang unbebaut und durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Das gesamte Plangebiet ist bereits heute in den Randbereichen insbesondere entlang der Gütersloher Straße und der Emser Landstraße intensiv eingegrünt. In die Eingrünungen ist im Westen ein Lärmschutzwall integriert. Zwischen Emser Landstraße und Lärmschutzwall befindet sich heute im mittleren Bereich eine Versickerungsmulde, die zur Rückhaltung und Versickerung von auf dem Betriebsgelände anfallenden Niederschlagswasser dient. Auch im Norden sind Flächen zur Rückhaltung und Behandlung von Niederschlagswasser vorhanden.

Zudem existieren im Plangebiet z.T. erhaltenswerte Grünstrukturen. Wertvoll erscheint dabei neben den randlichen Eingrünungen des Plangebietes insbesondere der die Hofstelle Nieländer umgebende Hofeichenbestand. Nördlich der Hofstelle befindet sich eine Obstweide.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt heute ausschließlich über die öffentliche Straße „In der Mark“ mit Anbindung an die Gütersloher Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 308, Erweiterung und 2. Änderung hat insgesamt eine Größe von knapp 42 ha. Davon sind ca. 30 ha bereits heute durch den Bebauungsplan Nr. 308 überplant (Änderungsbereich). Weitere knapp 12 ha sollen dem Industriebetrieb als Erweiterungsfläche dienen.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Gebietsentwicklungsplan** für den Regierungsbezirk Detmold , Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (2004) sind die heutigen sowie die geplanten Betriebsflächen der Fa. Tönnies als *Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)* dargestellt. Die landesplanerische Zustimmung zur vorliegenden Planung ist bereits erteilt.

Das Plangebiet ist im wirksamen **Flächennutzungsplan** bisher im Änderungsbereich bis zur heutigen Grenze des Landschaftsschutzgebietes im Osten als *gewerbliche Baufläche* und östlich daran angrenzend als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt.

Da das Plangebiet im **Bebauungsplan Nr. 308, Erweiterung und 2. Änderung** insgesamt als *Industriegebiet* festgesetzt wird, ist es notwendig, den Flächennutzungsplan der Stadt Rheda-Wiedenbrück im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB für den östlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 308, Erweiterung und 2. Änderung zu ändern und die Darstellung der *gewerblichen Baufläche* in Richtung Osten zu erweitern. Der Bebauungsplan wird damit künftig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein (vgl. **57. FNP-Änderung**).

3.3 Landschafts- und Gewässerschutz

Der Erweiterungsbereich (östlicher Teil des Plangebietes) liegt im **Landschaftsschutzgebiet**. Nördlich der Hofstelle Nieländer befindet sich eine **Obstwiese**, die gemäß § 47 Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) als **geschützter Landschaftsbestandteil** einzustufen ist.

Im Rahmen der weiteren Bauleitplanverfahren ist der Bereich der 57.FNP-Änderung aus dem Landschaftsschutz zu entlassen. Ein entsprechender Antrag ist seitens der Stadt gestellt worden. Die weiteren Belange des Landschaftsschutzes sind parallel zu den frühzeitigen Beteiligungsschritten unter Einbindung des Landschaftsbeirats der ULB des Kreises abgestimmt worden. In Ergebnis wird der Planung zugestimmt (s. Kapitel 4.6).

Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich im **Wasserschutzgebiet der Wassergewinnungsanlage Sudheide, Zone III**. Die für diesen Bereich erlassene ordnungsbehördliche Verordnung vom 24.02.1982 ist zu beachten.

Im Ursprungsplan war im östlichen Randbereich des Plangebietes ein Graben festgesetzt (**namensloses Gewässer II. Ordnung**). Es handelt sich um einen grundwassergespeisten Bachlauf ohne konkreten Quellbereich, der im Zuge der Grundwasserentnahmen der Städte Rheda-Wiedenbrück und Gütersloh trocken gefallen ist. Unabhängig davon besitzt der Graben eine Bedeutung für die Entwässerung der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen, insbesondere im Hochwasserfall. Sofern die Grundwassernutzung im Plangebiet und der Umgebung in Zukunft reduziert oder gänzlich aufgegeben werden sollte, wird die Bedeutung des Grabens noch ansteigen. Vor diesem Hintergrund ist das Gewässer in Bestand und Funktionen auch künftig dauerhaft zu sichern.

Eine gesonderte Festsetzung des Grabenlaufs als Gewässer erscheint nach heutigem Stand aufgrund der Lage innerhalb der überbaubaren Flächen als nicht sinnvoll bzw. aufgrund der betrieblichen Erweiterungsabsichten nicht möglich. Der weitere Umgang mit dem Gewässer ist im Zuge der weiteren Planung und Realisierung mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Wird aufgrund der künftigen Betriebserweiterungen der Fa. Tönnies eine Änderung des Gewässers erforderlich, ist ein entsprechendes **wasserrechtliches Verfahren (§ 31 WHG)** durchzuführen. Dabei ist im Sinne der dauerhaften Sicherung der

Gewässerfunktionen grundsätzlich eine Verlegung des Grabens z.B. an den Plangebietsrand einer Verrohrung o.Ä. vorzuziehen.

3.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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 Kenntnisstand nicht gesehen. Seitens der unteren Denkmalbehörde werden im frühzeitigen Beteiligungsverfahren mit Schreiben vom 19. Oktober 2005 keine Bedenken gegen die Planung geäußert.

Im Übrigen sind **Natur-, Boden- oder Baudenkmale** im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere zur Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

3.5 Altlasten und Kampfmittel

a) Altlasten

Der Stadt sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt, auch im Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind keine Altlasten verzeichnet.

Grundsätzlich besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer 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. Ein entsprechender Hinweis ist in der Plankarte enthalten.

b) Kampfmittel

Die Luftbilddauswertung 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 KpfMi-BesNRW) - 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.

Im Sinne der Anstoßwirkung wird die Stellungnahme der Kampfmittelbeseitigung der Begründung im Anhang beigefügt. Darüber hinaus ist die Stellungnahme der Firma Tönnies zur Beachtung vorgelegt worden.

3.6 Belange des Bodenschutzes

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1ff Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder- und Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Gemäß **Bodenkarte NRW¹** ist das Plangebiet geologisch durch sandige Bach- und Flussablagerungen geprägt. Je nach Grundwassereinfluss haben sich aus 4 bis 8 dm Fein- bis Mittelsanden über z.T. schluffig-lehmigem Sand überwiegend Podsol-Gley sowie stellenweise Podsole oder Gley-Podsol gebildet. Im Bereich ehemaliger Fließgewässer liegt stellenweise Auengley oder Gley vor. Die Böden werden ausschließlich als Grünland oder Wald genutzt. Sie besitzen eine geringe bis mittlere Ertragskraft bei Bodenwertzahlen von 20 bis 35 und i.A. geringer Sorptionsfähigkeit, geringer Wasserkapazität sowie hoher Wasserdurchlässigkeit.

Nach der Karte der **schutzwürdigen Böden in NRW²** sind im Plangebiet keine schutzwürdigen Böden vorhanden.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 308 werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die zukünftige städtebauliche Ordnung im Plangebiet geschaffen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab. Das Plankonzept strebt zum einen eine möglichst gute Ausnutzung der verfügbaren Industriegebietsflächen an, zum anderen werden aber auch Abstufungen, Eingrünungen etc. vorgenommen, um das Gebiet in Stadtrandlage und gegenüber dem Umfeld einzubinden.

¹ Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L4114 Rheda-Wiedenbrück und L4116 Gütersloh; Krefeld 1991

² Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

4.1 Art der baulichen Nutzung

a) Festsetzung der Art der baulichen Nutzung und Gliederung nach § 1(4) BauNVO

Das Plangebiet wird entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen und angesichts der angestrebten möglichst flexiblen Nutzbarkeit insbesondere für den hier ansässigen fleischverarbeitenden Betrieb insgesamt als **Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO** festgesetzt.

Bereits im Vorfeld der Planänderung war bekannt, dass das Plangebiet (einschließlich Erweiterung) mit insgesamt ca. 42 ha zusammenhängender Fläche die einzige Erweiterungsmöglichkeit für den ansässigen Industriebetrieb bedeutet, dass aber insbesondere im Änderungsbereich mit bestehendem Betrieb aufgrund der Rahmenbedingungen – v.a. aus schalltechnischer Sicht – keine idealtypischen, voll ausnutzbaren GI-Flächen möglich und insbesondere in Randlage zur westlich angrenzenden Wohnbebauung an der Emser Landstraße die Nutzungen in ihrem Emissionsgrad - wie bisher - einzuschränken sind. Die Stadt muss jedoch wegen der mangelnden Alternativen an Erweiterungsflächen für den Industriebetrieb das noch sinnvoll auszuweisende Nutzungsspektrum im Interesse des Gewerbestandortes Rheda-Wiedenbrück ausschöpfen. Soweit dieses unter ausdrücklicher Beachtung der nachbarschaftlichen Belange in der Abwägung vertretbar ist (Schutzansprüche bzw. Vorbelastung/ Bestandssicherung für die umgebenden Wohnbereiche bzw. Nutzungen im Außenbereich).

Vor diesem Hintergrund wurden frühzeitig die Gebietsausweisungen, Gliederungsmöglichkeiten und Immissionsschutzbelange im Änderungsbereich hinsichtlich der Regelungen des Altplanes überprüft und soweit geboten bzw. sinnvoll an die neuen betrieblichen Anforderungen angepasst sowie im Erweiterungsbereich geprüft. Maßgebliche Kriterien sind dabei die angestrebte und aus betrieblicher Sicht notwendige Flexibilität zugunsten des Gewerbes, die einzuhaltenden Schutzansprüche der Nachbarschaft, die erforderliche Praktikabilität und Nachvollziehbarkeit der Planfestsetzungen und die akzeptorbezogene Betrachtungsweise nach BImSchG und TA-Lärm.

Im Ergebnis wird eine **Gebietsgliederung nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO** hinsichtlich der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen gewählt, hier als Gliederung nach dem Emissionsverhalten für Geräusche durch Festsetzungen von „**immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln**“, definiert als L_w“ in dB(A) je m² Betriebsgrundstück (IFSP). Hiernach sind jeweils Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schall-emission ggf. nach Einbeziehung aktiver Schallschutzmaßnahmen auf dem Betriebsgelände das jeweils zulässige Geräuschkontingent nicht überschreiten. In der Plankarte sind auf Basis des **schalltechnischen Gutachtens**³ die entsprechenden Einträge für die Teilflächen vorgenommen.

Nach der gutachterlichen Überprüfung zeigt sich, dass durch die festgesetzten IFSP die vorgegebenen Orientierungswerte an sämtlichen Immissionsorten eingehalten werden können. An den Immissionsorten I1, I3, I4 und I9 werden sie ausgeschöpft. An den übrigen Immissionsorten bestehen z.T. erhebliche Reserven. Vor diesem Hintergrund schlägt der Gutachter eine Festsetzung vor, die Abweichungen von den IFSP zulässt, sofern

³ Schalltechnische Untersuchung zur Erweiterung und 2. Änderung des B-Planes Nr. 308 „Gewerbegebiet Gütersloher Straße“ der Stadt Rheda-Wiedenbrück hinsichtlich des Betriebes B. & C. Tönnies Fleischwerk, In der Mark 2, 33378 Rheda-Wiedenbrück, Ing.-Büro Prof. Dr. Beckenbauer, Februar 2006

nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Um den betrieblichen Bedürfnissen nach einer möglichst intensiven Ausnutzung der Baugebiete auch in schalltechnischer Hinsicht im Sinne der Sicherung des Bestands und der Entwicklungsmöglichkeiten der örtlichen gewerblichen Wirtschaft angemessen Rechnung zu tragen, wird eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Trotz der aus schalltechnischer Sicht eingeschränkt nutzbaren GI-Flächen ist die Festsetzung dieser Gebiete sinnvoll. Hierdurch wird ein größeres Betriebsspektrum zulässig, zumal die Problematik „Lärm“ häufig mit ggf. erforderlichem Mehraufwand gut bewältigt werden kann. Verwiesen wird auf Kapitel 4.4 mit weiteren Erläuterungen zur Gliederung und zur Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Belange.

Werbeanlagen werden nur an bzw. auf Hauptgebäuden innerhalb des Industriegebiets GI4 zugelassen. Freistehende Werbeanlagen werden nicht zugelassen. Die Stadt erachtet das betriebliche Bedürfnis nach wirksamer Werbung damit angemessen zu berücksichtigen und gleichzeitig eine Reduzierung des Eingriffs in das Landschaftsbild zu erwirken.

b) Ausschluss von Nutzungen gemäß § 1, Absätze 5, 6 und 9 BauNVO

Relativ konfliktarme Industrieflächen sind aufgrund der Rahmenbedingungen im Stadtgebiet sehr begrenzt. Der vorhandene Gewerbebereich an der Gütersloher Straße soll daher ausdrücklich zweckgebunden, d.h. insbesondere für die Erweiterung des hier ansässigen Betriebes, genutzt werden. Vor diesem Hintergrund werden einige Nutzungen, die diese Zielsetzung beeinträchtigen können, gemäß § 1, Absätze 5, 6 und 9 BauNVO ausgeschlossen:

- **Vergnügungsstätten**

Vergnügungsstätten, Bordelle und ähnliche Betriebe werden insgesamt im Plangebiet aus den o.g. Gründen, aber auch aufgrund des speziellen Konfliktpotenzials dieser Nutzungen gegenüber dem Planungsziel Ansiedlung produzierenden Gewerbes/ Industrie ausgeschlossen. Vermieden werden soll in Bezug auf Bordelle und ähnliche Betriebe zudem ein ggf. möglicher Imageverlust für das Plangebiet, der die Attraktivität des Standortes beeinträchtigen würde.

- **Ausschluss von Einzelhandel**

Im Sinne einer guten städtebaulichen Ordnung ist Einzelhandel im Plangebiet aufgrund der peripheren Lage am Stadtrand sowie der Bereithaltung dieser Flächen für das produzierende Gewerbe (hier insbesondere als Erweiterungsoption für den ansässigen Industriebetrieb) nicht als sinnvoll zu erachten. Der zur Zeit gültige planungsrechtliche Bestand (Bebauungsplan Nr. 308 und seine 1. Änderung) beinhaltet keine Beschränkung des Einzelhandels. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird eine entsprechende Beschränkung zum Schutz der zentralen städtischen Versorgungsbereiche eingeführt. Unter Berücksichtigung angemessener gewerblicher Entwicklungsmöglichkeiten wird Einzelhandel somit mit Ausnahme eines untergeordneten betriebsbezogener Handels im Umfang von maximal 500 m² Verkaufsfläche im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Damit wird dem ansässigen Betrieb die Möglichkeit eröffnet, einen Werksverkauf o.Ä. zu verwirklichen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere **Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 2 BauGB** werden bedarfsorientiert abgeleitet. Im großflächigen Industriegebiet orientieren sich die Nutzungsmaße im Änderungsbereich am Bestand, im Erweiterungsbereich an geplanten Nutzungen bzw. Betriebsteilen. Aufbauend auf dem Lageplan und weiteren Vorgaben des Masterplans (vgl. Kap. 2) sind die Festsetzungen des Rechtsplans getroffen. Aus dem Lageplan lassen sich die Lage der Baukörper, die Gliederung der Stellplätze, randliche Eingrünungen u.Ä. ablesen.

- Die **Grundflächenzahl GRZ** gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Baugrundstück zulässig ist. Sie orientiert sich an den zulässigen Obergrenzen der BauNVO, um aufgrund der Bestandssituation und des zukünftigen Bedarfes eine effektive und flexible Ausnutzung des Plangebietes zu erreichen.
- Die **Höhenentwicklung** soll durch Festsetzung der Gebäudeoberkante begrenzt werden. Die Maße orientieren sich am Bestand und vorliegenden Projektplanungen. Dabei wird im Plangebiet eine Höhengliederung vorgesehen, um in der Ortsrandlage gegenüber Außenbereich und Umfeld (Wohnbebauung) eine Höhenabstufung der Baukubaturen zu sichern. Zur Emser Landstraße hin wird die Höhenentwicklung dabei maximal bei rd. 13 m angesiedelt. Im Zentrum des Plangebietes wird weitgehend eine Höhe bis rd. 30 m zugelassen. In einem kleinen Bereich wird für das zwischenzeitlich fertiggestellte Hochregallager darüber hinaus eine Höhe bis rd. 35 m zugelassen, durch Werbeanlagen auf den Hauptgebäuden in diesem Bereich darf eine Höhe von maximal etwa 47 m ausgeschöpft werden. Diese Höhen sind aus betrieblicher Sicht zwingend erforderlich. Nach Norden und Süden werden die Festsetzungen gegenüber des nördlich des Bahndammes angrenzenden Außenbereiches und der das Plangebiet im Süden begrenzenden Gütersloher Straße abgestuft.

Als Ausnahme kann eine Überschreitung der Höhenvorgaben durch Trockentürme, Dachaufbauten für untergeordnete technische Bauteile wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen etc. zugelassen werden, um im Einzelfall gebotene innerbetriebliche Abläufe nicht zu gefährden.

Die Höhenregelungen erfolgen in Form der Festsetzung der Höhenlage über NN.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4(2) BauGB teilt die Wehrbereichsverwaltung West mit Stellungnahme vom 02. Mai 2006 mit, dass die von ihr wahrzunehmenden Belange bei Einhaltung der festgesetzten Höhen und darüber hinaus bei Bauhöhen bis zu 109 m ü. NN nicht berührt werden.

- Auf die Festsetzung einer **Bauweise** wird verzichtet, um für die zukünftige Entwicklung des Industriegebietes eine große Flexibilität zu gewährleisten.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch **Baugrenzen** bestimmt. Eine **flexible**, weitreichende **Überbaubarkeit** der Industrieflächen wird ermöglicht. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandflächen sind im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.
- In den Randbereichen werden **nicht überbaubare Flächen als Grünstreifen** festgesetzt. Hier sind aus Gründen einer verträglichen Einbindung der Planung bzw. des Erhaltes der vorhandenen Einbindung gegenüber Außenbereich, Ortseinfahrt und Nachbarschaft Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind der Lärmschutzwall, Einfriedungen und Zufahrten.

4.3 Verkehrserschließung

Die **äußere Erschließung** des Plangebietes erfolgt durch die **Gütersloher Straße (L 568)** mit unmittelbarer Anbindung an den Autobahnzubringer und zur A2. Die Gütersloher Straße ist als Landesstraße grundsätzlich gut ausgebaut und ist in diesem Rahmen ausreichend leistungsfähig, um auch ggf. zusätzliches Verkehrsaufkommen durch die Erweiterungsflächen zu bewältigen.

Aus betrieblichen Gründen benötigt das im Bereich des Industriegebietes ansässige Unternehmen Tönnies eine **zweite Zufahrt** von der Gütersloher Straße. Zur Realisierung einer zweiten Anbindung sind im Bereich der Gütersloher Straße bereits Umbaumaßnahmen erfolgt, um auch diese Zufahrt verkehrstechnisch sinnvoll und leistungsfähig in das Verkehrsnetz einzubinden. Die Gütersloher Straße ist aus diesem Grund in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Bereits im Vorfeld ist vom Ingenieurbüro Röver, Gütersloh, eine **Ausbauplanung für die Gütersloher Straße** erarbeitet worden. Diese liegt dem Bebauungsplan zugrunde. Das Konzept sieht zwei Anknüpfungspunkte des Industriegebietes an die Gütersloher Straße vor:

- Die Anbindung „In der Mark“ bleibt langfristig als Zufahrt für den Industriebetrieb erhalten. Nach dem Betriebskonzept dient diese Zufahrt als Erschließung der Verwaltung, der Mitarbeiterstellplätze etc.
- Als zweite Zufahrt ist im Osten des Plangebietes ein weiterer Anknüpfungspunkt an die Gütersloher Straße vorgesehen. Dieser dient insbesondere dem betrieblichen Lkw-Verkehr. Hiermit wird eine konsequente Trennung der verschiedenen Verkehrsarten auf dem Betriebsgelände erreicht; insbesondere der notwendige Anliefer-Rückstauraum wird erheblich vergrößert. Um diese Zufahrt realisieren zu können, ist ein Umbau der Gütersloher Straße erfolgt. U.a. wurde eine Linksabbiegespur ins Plangebiet eingerichtet, die gesamte Verkehrsfläche wurde verbreitert.

Dieser Anknüpfungspunkt berücksichtigt auch die sichere Erschließung des vorhandenen Wirtschaftswegs „Pilgerpatt“ sowie des östlich angrenzenden Grundstücks der Fa. Peterburs. Diese Flächen, die bislang direkt von der Gütersloher Straße aus angefahren wurden, sind nun über die neue Anbindung an die Gütersloher Straße angeschlossen. Damit wird der Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit auf der Landesstraße verbessert.

Die geplante neue Anbindung des Tönnies Fleischwerkes an die L 568 ist im Vorfeld mit Straßen.NRW als Straßenbaulastträger abgestimmt worden.

Entsprechend der erläuterten Straßenplanung ist die Gütersloher Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Ebenso als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt sind die unmittelbaren Zufahrtbereiche der o.g. Anknüpfungspunkte an die L 568. Sofern Teile des Plangebiets künftig durch andere Gewerbebetriebe genutzt werden, ist deren Erschließung auf privatrechtlicher Ebene zu regeln. Vor dem Hintergrund, dass absehbar jedoch keine Ansiedlung anderer Gewerbebetriebe, sondern die Erweiterung der ansässigen Firma Tönnies zu erwarten ist, wird die Vorgehensweise für angemessen erachtet.

In diesem Zusammenhang ist die Übernahme der bisher dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße „In der Mark“ durch das Unternehmen Tönnies geplant, da diese Straße vollständig vom Betriebsgelände der Firma Tönnies umschlossen ist und auch ausschließlich von ihr benutzt wird.

Die bisher ebenfalls über die Planstraße „In der Mark“ erschlossenen östlich an den Änderungsbereich angrenzenden Industriegebietsflächen (Fa. Peterburs) sollen nunmehr auf kurzem Weg direkt von der Gütersloher Straße aus über die östliche Betriebszufahrt Tönnies mit erschlossen werden. Damit das Betriebsgrundstück Peterburs an einer öffentlich-rechtlichen Verkehrsfläche liegt, soll der erste Teil der Betriebszufahrt nach Fertigstellung kosten- und lastenfrei in städtisches Eigentum übernommen werden. Die bisher vom Landesbetrieb Straßen.NRW lediglich geduldete Zufahrt zum Schotterlagerplatz Peterburs entfällt. Als Übergangslösung sind - nach Realisierung der neuen Anbindung - die Zufahrt Peterburs sowie die beiden vorhandenen Zufahrten südlich der Landesstraße nur noch rechtsrein/ rechtsraus befahrbar.

Die Grundstückseigentümer Peterburs und Tönnies haben sich mit dieser Neukonzeption einverstanden erklärt. Das nach § 7 StrWG NRW notwendige Verfahren zur Einziehung der öffentlichen Verkehrsfläche „In der Mark“ ist mit Bekanntgabe im Amtsblatt vom 28. April 2006 abgeschlossen worden.

Eine Festsetzung der weiteren **Binnenerschließung** ist nicht erforderlich, da im Plangebiet nur ein Industriebetrieb abgesiedelt ist. Sofern sich hier Änderungen ergeben, kann die Erschließung möglicher anderer Betriebe im Plangebiet privatrechtlich geregelt werden.

Mit Ausnahme der o.g. Anknüpfungspunkte an die Gütersloher Straße sind entlang dieser **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt** festgesetzt.

Im Plangebiet befindet sich die bereits seit langem überplante **Hofstelle Nieländer**. Diese ist bislang über den östlich des Geltungsbereiches verlaufenden Wirtschaftsweg und einen Wirtschaftsweg im Norden, der zwischen Regenrückhaltung und überbaubarer Fläche verläuft, erschlossen. Um die Grundstücksausnutzung für den Industriebetrieb zu verbessern, ist es vorgesehen, den nördlichen **Wirtschaftsweg** in Abstimmung mit den Eigentümern der Hofstelle Nieländer weitgehend nach Norden, d.h. zwischen Bahnlinie und Regenrückhaltung, zu verlagern. Der Wirtschaftsweg ist entsprechend festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Flächen ist eine Festsetzung nicht erforderlich bzw. sinnvoll, da die Hofstelle Nieländer langfristig überplant ist.

4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Im **Bebauungsplan Nr. 308, Erweiterung und 2. Änderung** ist das gesamte Plangebiet als **Industriegebiet** vorgesehen. Die westlich angrenzenden Grundstücke an der Emser Landstraße sind im für diesen Bereich weiterhin rechtsverbindlichen **Bebauungsplan Nr. 308**, einschließlich der 1. Änderung als allgemeine Wohngebiete mit Vorbelastung bzw. Mischgebiete festgesetzt.

Zu untersuchen sind insbesondere die lärmtechnischen Auswirkungen der Erweiterung des fleischverarbeitenden Betriebs auf die umgebenden Grundstücke. Neben den Lärmimmissionen verursachen auch die durch den Betrieb bedingten Geruchsmissionen Zusatzbelastungen, die in die Abwägung einzustellen sind. Eine relevante Belastung der Umgebung mit Lichtimmissionen in der Nachtzeit wird dagegen nicht gesehen, da diese bereits durch die Gebäudestellung der vorhandenen Betriebsanlagen abgeschirmt sind. Darüber hinaus ist eine weitere Abschirmung durch die vorhandenen und aufgrund der grünordnerischen Festsetzungen zu ergänzenden Bepflanzungen in den Randbereichen des Plangebiets gegeben.

Als Bearbeitungs- und Abwägungsgrundlage wurde im Zuge der frühzeitigen Beteiligungsschritte der Bebauungsplanaufstellung ein **schalltechnisches Gutachten** erstellt. Eine gutachterliche Stellungnahme zu **Geruchsemissionen und nachbarschaftlichen Geruchsmissionen** liegt aufgrund beantragter Erweiterungen der Schlachtkapazitäten vor. Die Gutachten gehen jeweils auf die umgebenden Nutzungen und Nutzungsrechte detailliert ein und werden als Anlage Bestandteil der Begründung⁴.

a) Geräuschimmissionen des Gewerbes

In Kapitel 4.1 sind bereits die Grundsätze des Planungskonzeptes und die **Gliederung der Industriegebiete nach § 1(4) Nr. 2 BauNVO** hinsichtlich der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen, hier Geräuschimmissionen, erläutert worden. Die Gliederung erfolgt durch Festsetzung von „**immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln**“ **L_w**“ in dB(A) je m² Betriebsgrundstück (IFSP).

Ziel der Bauleitplanung ist neben der Gewährleistung „gesunden Wohnens“ i.S. des BauGB und eines ausreichenden Immissionsschutzes insbesondere auch die angemessene Berücksichtigung der Interessen der vorhandenen gewerblich/ industriellen Nutzung durch Festsetzung des maximal möglichen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegels.

Die Ermittlung basiert auf einer „Rückrechnung“: zunächst erfolgt eine Dimensionierung der zulässigen Immissionsrichtwerte an den benachbarten Wohnhäusern (als rechtliche Wertung und nachvollziehbare Abwägungsentscheidung), diese stellen die maximal zulässige Summe aller Geräuschquellen bei voller Ausnutzung im Umfeld dar.

Dabei wird von folgenden Annahmen ausgegangen:

- An der **westlichen Wohnnachbarschaft** (westlich der Emser Landstraße) ist aufgrund des bestehenden Planungsrechts der Schutzanspruch eines Mischgebietes einzuhalten.
- Der im Plangebiet gelegene **Hof Nieländer** ist bereits seit langem als Industriegebiet überplant. Es ist vorgesehen, die Hofstelle langfristig aufzugeben und in den Gewerbestandort zu integrieren. Aus diesem Grund ist diese nicht als Immissionsort betrachtet worden.
- Das an der **Gütersloher Straße Nr. 201** gelegene Wohnhaus des östlich angrenzenden Gewerbebetriebs (Fa. Peterburs) ist ebenfalls durch den Urplan als Industriegebiet bzw. durch grünordnerische Festsetzungen überplant.
- An der **Emser Landstraße Nr. 18** befindet sich direkt nördlich der Bahnlinie ein Wohnhaus im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Es ist vorgesehen, dieses Wohnhaus in den Betrieb einzugliedern und die freie Wohnnutzung aufzugeben. Daher wird davon ausgegangen, dass sich hier zukünftig allenfalls betriebsgebundenes Wohnen o.Ä. ansiedelt. Auch dieses Wohnhaus wird somit nicht als Immissionsort betrachtet.
- Darüber hinaus sind ggf. Schutzansprüche von **Hofstellen** im weiteren Umfeld zu betrachten.

⁴ **Schalltechnische Untersuchung** zur Erweiterung und 2. Änderung des B-Planes Nr. 308 „Gewerbegebiet Gütersloher Straße“, Prof. Dr.-Ing. Beckenbauer, 02/06 und **gutachterliche Stellungnahme zu Geruchsemissionen und nachbarschaftlichen Geruchsmissionen** der Fa. Tönnies in Rheda, TÜV Nord, 04/2004

Die Immissionsrichtwerte werden unter Einbeziehung des vorhandenen Betriebes Tönnies sowie ggf. weiterer Vorbelastungen umgerechnet und auf das Plangebiet verteilt. Dabei werden zunächst die im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 308 festgesetzten IFSP zu Grunde gelegt sowie die maximal möglichen IFSP für die Erweiterungsflächen ermittelt.

Im Ergebnis wird somit für jeden Quadratmeter Baugebiet bzw. Betriebsgrundstück ein Emissionskontingent zugeordnet, das individuell durch den Betrieb beplant und ausgenutzt werden kann. Im Plangebiet Nr. 308 einschließlich Erweiterung ist die Berechnung sinnvoll durchzuführen, da es sich um einen Industriebetrieb handelt, der seine zukünftigen Entwicklungen in einem Masterplan bereits konkretisiert hat.

Diese Vorgehensweise ist gut nachvollziehbar und im Baugenehmigungsverfahren gerecht und betriebsbezogen unabhängig von anderen Emittenten eindeutig umzusetzen (d.h. kein „Windhundverfahren“ durch Ausschöpfung der Grenzwerte bereits durch den ersten Betrieb, falls sich im Plangebiet auch andere Betriebe ansiedeln sollten).

Gemäß Gutachten, Tabelle I, werden mit den dort vorgeschlagenen Werten die Immissionsrichtwerte im Umfeld eingehalten. An den Immissionsorten I1, I3, I4 und I9 werden sie ausgeschöpft. An den übrigen Immissionsorten bestehen z. T. erhebliche Reserven. Vor diesem Hintergrund schlägt der Gutachter eine Festsetzung vor, die Abweichungen von den IFSP zulässt, sofern nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Um den betrieblichen Bedürfnissen nach einer möglichst intensiven Ausnutzung der Baugebiete auch in schalltechnischer Hinsicht im Sinne der Sicherung des Bestands und der Entwicklungsmöglichkeiten der örtlichen gewerblichen Wirtschaft angemessen Rechnung zu tragen, wird eine entsprechende Festsetzung als Ausnahmeregelung in den Bebauungsplan aufgenommen. Zur Gliederung des Industriegebiets und zur Bedeutung der Werte im Einzelnen wird auf das Gutachten verwiesen.

Zusammenfassend wird im gesamten Plangebiet mit Ausnahme des südwestlichen Randbereiches überall ein IFSP von 69 dB(A)/qm tags und 54 dB(A) / m² nachts festgesetzt. Ausschließlich im Südwesten wird aufgrund der Nachbarschaft ein geringerer ISFP von tags 60 dB(A)/qm tags und 45 dB(A)/qm nachts vorgeschrieben.

Voraussetzung für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der westlich des Plangebietes angrenzenden Wohnnachbarschaft (mit MI-Schutzanspruch) ist der östlich der Emser Landstraße festgesetzte **Lärmschutzwall** mit den im Plan geregelten Höhen. Damit hat der in weiten Teilen bereits vorhandene Lärmschutzwall eine Erschließungsfunktion für die entsprechend des Gutachtens einzuhaltenden Lärmkontingente. Anstelle des Lärmschutzwalles können künftig auch Wall- und Wandkombinationen realisiert werden. Die Realisierung einer Wall-/ Wandkombination ist insbesondere in direkter Nachbarschaft zu dem Wohngebäude Emser Landstraße Nr. 5 zu erwägen.

Der Lärmschutzwall wird im Zuge der betrieblichen Erweiterungen begradigt und auch im mittleren Abschnitt direkt an die Emser Landstraße verlegt. Ein derzeit hier befindliches Regenrückhaltebecken wird in die im Norden des Plangebiets vorhandenen bzw. geplanten Rückhaltungsmöglichkeiten integriert.

Auf die Festsetzung einer **Gliederung nach dem Abstandserlass**, die im Ursprungsplan zusätzlich vorgesehen war, kann auch nach Abstimmung mit der Fachbehörde verzichtet werden.

b) Geruchsimmissionen durch Gewerbe

Die Fa. Tönnies betreibt im Plangebiet einen Schlachthof für Schweine. Die Anlage ist genehmigungspflichtig nach Ziffer 7.2, Spalte 1, 4. BImSchV. Im Zuge der geplanten Erweiterung der Schlachtkapazitäten auf eine Leistung von 2.500 t/ d an 6 Wochentagen ist 2004 im Rahmen des Genehmigungsantrages von der zuständigen Genehmigungsbehörde eine **gutachterliche Stellungnahme zu den Geruchsimmissionen der Schlachtanlage** gefordert worden, da sich in der Nachbarschaft Wohnbebauung befindet. Diese gutachterliche Stellungnahme ist Anlage zur Begründung.

Die Fa. Tönnies schlachtet in dem Betrieb in Rheda-Wiedenbrück ausschließlich Mastschweine und Sauen. Es wurde eine Schlachtleistung von 2.500 t Lebendgewicht pro Tag an 6 Tagen pro Woche beantragt, d.h. das maximal ca. 21.500 Tiere pro Tag geschlachtet werden können. Die Schlachtzeit ist derzeit auf den Zeitraum zwischen 3.00 Uhr und 24.00 Uhr beschränkt.

Das Gutachten geht davon aus, dass durch die geplante Kapazitätserhöhung des Schlachthofes keine grundsätzlichen Veränderungen bei der Entstehung und Behandlung von Emissionen auftreten, da demnach die Kapazitätserhöhung mit der bestehenden technischen Ausstattung emissionsseitig bewältigt werden kann.

Die gutachterliche Untersuchung ist wie folgt vorgegangen:

- Mit den Betriebsdaten der Schlachtanlage ist auf Grundlage von Messungen an vergleichbaren Anlagen eine Emissionsdatenbasis für den beantragten Zustand der Anlage erstellt worden.
- Die Tierbestände der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe sind ermittelt und auf Basis von Literatur- und hauseigenen Messwerten emissionsseitig bewertet worden.
- Mit den Emissionsdaten wurden Ausbreitungsberechnungen durchgeführt, deren Ergebnisse nach den Maßstäben der Geruchsimmissions-Richtlinie von 1999 (GIRL) bewertet werden.
- Es wurden zusätzliche Berechnungen mit einem physikalischen Berechnungsmodell durchgeführt, um den neuesten Stand der Modelltechnik unter Einbeziehung von Gebäudeeffekten zu berücksichtigen.

Die zu untersuchende nähere Umgebung ist i.W. durch landwirtschaftliche Nutzung in Form einzelner Gehöfte mit z.T. kleinen Tierbeständen gekennzeichnet. Die Gehöfte liegen in ca. 150 bis 200 m sowie 600 bis 700 m Entfernung. Die nächste geschlossene Wohnbebauung beginnt in ca. 350 m Entfernung. Die sich in der Nachbarschaft der Schlachtanlage befindenden kleineren landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung, die zu einer Geruchsvorbelastung der Anlagennachbarschaft beitragen können, sind in die Betrachtungen einbezogen, da für die Beurteilung die **Geruchs-Gesamtbelastung** durch alle Emittenten maßgeblich ist. Bei der Ermittlung der Gesamtbelastung werden die Emissionen, die die jeweils zu beurteilenden Hofstellen selbst verursachen, nicht betrachtet, wohl aber die sie belastenden anderen Hofstellen.

Der im Plangebiet gelegene Hof Nieländer wird nicht in die Betrachtungen einbezogen, da er bereits durch den Ursprungsplan gewerblich-industriell überplant war. Die Festsetzung des Grundstückes als Industriegebiet wird im Zuge der 2. Änderung beibehalten.

Das Gutachten führt die Berechnungen mit einem herkömmlichen Rechenmodell und mit einem Strömungsmodell durch, da sich die nach den rechtlichen Vorgaben anzuwenden-

den Rechenmethoden zur Zeit der Gutachtenbearbeitung in einer Umbruchphase befanden:

- Die Ergebnisse der Gesamtbelastung mit dem *herkömmlichen Berechnungsmodell* ergeben demnach zusammenfassend, dass sich für die westlich des Schlachthofes gelegene Wohnbebauung maximale Geruchszeitanteile von 10% ergeben. Der Immissionswert der GIRL für Wohn- und Mischgebiete von 10 % kann somit eingehalten werden. Im Bereich des Betriebes Norbert Kappel wird eine Gesamtbelastung von 14% der Jahresstunden ausgewiesen, auf der Beurteilungsfläche der Hofstelle Johannes Kappel 15%. Für diese Betriebe ist ein Maßstab von 15% Überschreitungshäufigkeit anzusetzen, gelegentlich wird auch der Maßstab von 20% bei vergleichbaren Fällen von Bebauung im Außenbereich herangezogen. Für die weitere Bebauung im Außenbereich im Osten und Nordosten gilt diese Aussage ebenso, da hier die prognostizierte Immissionshäufigkeit noch geringer ist.
- Zur Absicherung, ob die o.g. Berechnungen auch den zukünftigen Stand der Modelltechnik wiedergeben, wurden die Berechnungen auch mit einem *Strömungsmodell* unter Berücksichtigung von Gebäudeeinflüssen durchgeführt. Dabei zeigte sich, dass die zukünftige Modellrechnung deutlich geringere Immissionshäufigkeiten berechnet als das herkömmliche Modell. Die Berechnungen mit dem herkömmlichen Modell sind daher als konservativ anzusehen, so dass sich zukünftig eine günstigere Beurteilung der Immissionssituation durch den Schlachthof ergibt.

Die zu Grunde zu legende GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie) unterscheidet zwei Geruchsimmissionswerte, die in den jeweiligen Gebieten einzuhalten sind. Für Wohn- und Mischgebiete liegt der Wert bei einem Anteil von 10% Geruchsstunden an den Jahresstunden, für Gewerbe- und Industriegebiete sind 15% der Jahresstunden anzunehmen. In seinem Gutachten erläutert der TÜV Nord, dass die Beurteilungsflächen, so auch der Bereich der Hofstellen Kappel, entsprechend der vorherrschenden Nutzung einem der genannten Gebiete zuzuordnen sind. Der Gutachter erläutert weiter, dass für die landwirtschaftlichen Hofstellen im Außenbereich ein Maßstab von 15% Überschreitungshäufigkeit der Geruchsstunden anzusetzen ist und dass gelegentlich auch ein Maßstab von 20% bei vergleichbaren Fällen von Bebauung im Außenbereich zu Grunde gelegt wird.

Im Ergebnis werden an der westlich des Schlachthofes gelegenen Wohnbebauung die Immissionswerte der GIRL von 10% eingehalten. Auf den Beurteilungsflächen mit landwirtschaftlichen Betrieben werden maximale Überschreitungshäufigkeiten von 15% der Jahresstunden prognostiziert, damit wird der Maßstab von 15% Überschreitungshäufigkeit eingehalten. Im Außenbereich im Osten und Nordosten sind die prognostizierten Immissionshäufigkeiten noch geringer.

Berechnungen mit einem Strömungsmodell und unter Berücksichtigung von Gebäudeeinflüssen ergeben deutlich geringere Immissionshäufigkeiten als die herkömmliche Berechnung. Die Berechnungen mit dem herkömmlichen Modell sind daher als konservativ anzusehen, so dass sich zukünftig eine günstigere Beurteilung der Immissionssituation durch den Schlachthof ergibt.

Mit der vorliegenden Untersuchung wird die bisherige geruchsseitige Verträglichkeit des Fleischwerks dokumentiert. Mit entsprechendem technischen Aufwand sollten darüber hinaus auch künftige Betriebserweiterung möglich sein. Der Nachweis der Verträglichkeit konkreter Bauvorhaben im Hinblick auf Geruchsimmissionen in der Nachbarschaft ist im jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahren zu erbringen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Plankarte aufgenommen worden. Auf diese Weise erachtet die Stadt den Belangen des Immissionsschutzes hinsichtlich der Gerüche angemessen Rechnung zu tragen.

4.5 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserentsorgung

a) Ver- und Entsorgung

Die **Ver- und Entsorgung** des zu erweiternden Gewerbestandorts wird durch Anschluss an die örtlich vorhandenen Versorgungsnetze gesichert. Hinsichtlich der Abwasser- und Abfallentsorgung sowie der Frischwasserversorgung geht die Stadt grundsätzlich davon aus, dass eine weitere Einbindung des weiterentwickelten Gewerbestandorts in die Ver- und Entsorgungsnetze möglich ist bzw. durch Erweiterungen und technische Maßnahmen gewährleistet werden kann. Entgegenstehende Gründe wurden seitens der zuständigen Behörden sowie Versorgungsträger im Rahmen des bisherigen Bauleitplanverfahrens nicht vorgetragen.

Hinsichtlich der **Wasserversorgung** hat die Gelsenwasser AG nach Angaben des Vorhabenträgers mitgeteilt, dass der Frischwasserbedarf des Gesamtstandorts inklusive der östlichen Erweiterungsflächen ohne Beeinträchtigung anderer Versorgungsbereiche gedeckt werden kann.

Parallel zur vorliegenden Bauleitplanung sind auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans zwischenzeitlich bereits verschiedene bauliche Ergänzungen an den Betriebsgebäuden und -anlagen des ansässigen Betriebs vorgenommen worden. Die Anlagen der **Schmutzwasserbehandlung und -beseitigung** wurden in diesem Zuge in Abstimmung zwischen dem Betrieb, den beauftragten Entwässerungsplanern (Pruss + Partner, aqua consult Ingenieur GmbH) und den zuständigen Behörden aktualisiert und erweitert, bzw. Erweiterungsmaßnahmen befinden sich derzeit in der Durchführung.

Das Büro *Pruss + Partner* gibt bezüglich der Betriebswasserüberleitung zur Kläranlage Rheda-Wiedenbrück Folgendes an:

Das Pumpwerk im Westen des Plangebiets (Pumpwerk I) arbeitet mit drei Kompressoren und einem Reservekompressor. Die Abführung des Abwassers erfolgt durch eine Druckleitung PEHD 280 x 15,9 der Druckstufe PN 6, die Leitungsüberdeckung beträgt ca. 1,2 m. Damit ist ein Störfall aufgrund von Schäden an der Abwasserdruckleitung laut dem Entwässerungsplaner nach menschlichem Ermessen ausgeschlossen. Ein 2005 aufgetretener Störfall am Pumpwerk I wurde durch einen Stromausfall aufgrund eines Kabelschadens verursacht. Ein derartiger Schaden ist durch die zwischenzeitlich installierte 2. unabhängige Stromversorgung für die Zukunft ausgeschlossen.

Ein zweites Pumpwerk wurde im Nordosten des Plangebiets zwischenzeitlich errichtet. Bei einem künftigen Parallelbetrieb beider Pumpstationen liegt die Gesamtförderleistung bei ca. 288 m³/h. Eine weitere Erhöhung der Fördermenge erfordert die Verlegung einer zweiten Abwasserdruckleitung zur Kläranlage Rheda-Wiedenbrück. Die mit entsprechenden Investitionen behaftete Maßnahme soll aber erst bei entsprechender Notwendigkeit zur Ausführung kommen.

Das Büro *aqua consult* fasst die Maßnahmen zur Abwasserentsorgung im Plangebiet wie folgt zusammen:

Die Schmutzabwässer der B & C Tönnies Fleischwerk GmbH & Co. KG, welche innerhalb der Bebauungsgrenzlinie anfallen, werden aus dem B-Plangebiet, nach mechanischer Vorreinigung (Fettabscheider, Rechen) über zwei Abwasserpumpwerke zum Klärwerk Rheda-Wiedenbrück übergeleitet. Auf dem Gelände des Klärwerkes erfolgt die Abwasserbehandlung in eigenen Anlagen der B & C Tönnies Fleischwerk GmbH & Co. KG sowie

eine Nachbehandlung im Anlagenteil des Eigenbetrieb Abwasser der Stadt Rheda-Wiedenbrück.

Die Abwasseranlagen auf dem Gelände des Klärwerkes Rheda-Wiedenbrück wurden und werden den jeweils aktuellen Schmutzfrachten angepasst bzw. es wurden Sonderregelungen (z.B. Flotatabfuhr) vereinbart. Die Anpassung der Anlagenteile an die derzeit genehmigte Schlachtkapazität (2.500 t/d \approx 21.552 Schweine/d) erfolgt aktuell. Die erforderlichen Genehmigungen liegen mit Datum vom 10.07.2006 als 5. Nachtragsbescheid zur Genehmigung vom 03.03.1997 vor. Die Genehmigung schließt den Bau und Betrieb des 2. Faulbehälters, der Schlammwasserbehandlungsanlage und der Schlamm-trockenbeete ein. Die Genehmigung der Erweiterung der BHKW-Anlage erfolgt parallel als BlmSch-Verfahren. Die Inbetriebnahme der Schlammwasserbehandlungsanlage ist beginnend mit dem Probetrieb ab 14.08.2006 vorgesehen. Der Probetrieb für die erweiterte anaerobe Schlammstabilisierung ist ab 02/ 2007 geplant.

Mit Inbetriebnahme dieser Anlagenteile können Sonderregelungen der Abwasserbehandlung (Flotatabfuhr) entfallen, gleichzeitig ist von einer weiteren Entlastung des kommunalen Kläranlagenteils auszugehen. Nach Umsetzung der derzeit genehmigten und in Bau befindlichen Anlagenteile kann von einer Anlagenkapazitätsreserve, bezogen auf die Firma Tönnies, von mindestens 10 % ausgegangen werden.

Bei Inanspruchnahme der aktuell genehmigten Schlachtkapazität von 2.500 t/d, welche im Monat Juni und Juli erreicht wurde, betrug die hydraulische Belastung ca. 4.200 m³/d. Die biologische Stufe der Abwasservorbehandlung ist mit einer hydraulischen Kapazität von 4.650 m³/d geplant.

Die Masterplanung für das B-Plangebiet Nr. 308 weist Erweiterungsflächen für den fleischverarbeitenden Betrieb Tönnies aus. Eine weitergehende Konkretisierung oder Prognose, welche Produktion bzw. Verarbeitung vorgesehen ist, erfolgte bisher nicht. Daher kann derzeit keine aktuelle Angabe erfolgen, welche **Schmutzfrachten und Abwassermengen** zusätzlich zum Klärwerk Rheda-Wiedenbrück übergeleitet werden. Für die weitergehende Standortentwicklung im Rahmen des B-Plangebietes Nr. 308 ist daher von Folgendem auszugehen:

1. Die geordnete Sammlung und Ableitung der Schmutzabwässer innerhalb des B-Plangebietes zu den bereits vorhandenen 2 Abwasserpumpwerken ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen.
2. Die vorhandenen Abwasserpumpwerke haben eine Gesamtförderleistung von 72 – 80 l/s (260 m³/h – 288 m³/h) bei Parallelbetrieb bzw. 50 l/s (180 m³/h) bei Einzelpumpwerksbetrieb
3. Die Erhöhung der hydraulischen Belastung von derzeit 4.200 m³/h um 1.000 m³/d auf 5.200 m³/d kann mit den vorhandenen Anlagenteilen (Pumpwerke, Druckleitung) erfolgen.
4. Für eine weitere Erhöhung der Tagesabwassermenge über 5.200 m³/d ist der Bau einer zweiten Druckleitung erforderlich.

5. Die mechanische Vorreinigung der Abwasservorbehandlungsanlage bestehend aus Rechen und Flotationsanlage verfügt über eine hydraulische Kapazität von 220 m³/h. Die Vorbehandlung ist in Abhängigkeit der Standortentwicklung zu stabilisieren und zu erweitern.

6. Vorgesehen ist im Einzelnen:

- Neubau Hydrozyklon für 300 m³/h (2006)
- Neubau Rechenanlage für 300 m³/h (redundante Ausführung/ Ausführung 2006)
- 3. Straße Flotation (2007)
- Erhöhung Pumpleistung Flotation von 200 m³/h auf 300 m³/h
Damit erhöht sich die hydraulische Kapazität für die Vorbehandlungsanlage auf 300 m³/h.

7. Die biologische Vorbehandlung hat eine Ausbaugröße für 13.290 kg/d CSB und 4.650 m³/d. Die Auswertung des 1. Halbjahres 2006 weist einen 85-% Wert für die Hydraulik von 4.026 m³/d (□ 86 % Kapazität) bzw. 9.443 kg CSB/d (□ 72 % Kapazität) aus. Bei einem mittleren Abbaugrad von 82 % in der Flotation.

Bei Stabilisierung der Sauerstoffversorgung der Vorbehandlungsanlage (3. Gebläse) kann eine erhöhte Abwassermenge von ca. 600 m³/d mitbehandelt werden.

Bei weitergehender Erhöhung sind zusätzliche Maßnahmen an der biologischen Stufe erforderlich, um die Belastung der kommunalen biologischen Stufe nicht über die derzeitige Belastung von < 7.130 EGW120 zu erhöhen.

8. Anaerobe Schlammstabilisierung

Die anaerobe Schlammstabilisierung wird derzeit um 6.500 m³ auf 11.500 m³ erhöht. Nach Abschluss und Inbetriebnahme (02/ 2007) können bei 18 d Verweilzeit 639 m³ Schlamm/d und bei 15 d Verweilzeit 766 m³ Schlamm/d anaerob stabilisiert werden.

Für die derzeitige Ausbaugröße ist von einem Schlammanfall von 598 m³/d (Genehmigungsentwurf aqua consult Ingenieur GmbH 10/ 2005) auszugehen. Danach besteht eine Kapazitätsreserve von 41 – 168 m³ Schlamm/d (□ 7 – 28 % Reserve). Bei erhöhter Raumbelastung sind zusätzliche Maßnahmen zur Vermeidung einer Ammoniakhemmung im Faulbehälter vorzusehen.

9. BHKW-Anlage

Die elektrische Leistung der BHKW-Anlage wird derzeit von 3 BHKW´s mit insgesamt 933 kWel um 2 BHKW´s mit je 1,4 MWel auf eine Gesamtleistung von 4,33 MWel erhöht.

Die BHKW-Anlage verfügt über Reserven, die eine Frachterhöhung von 10 – 20 % ermöglichen sollte. Eine bedarfsgerechte Prüfung ist jedoch erforderlich.

10. Schlammbehandlungsanlage

Die Schlammbehandlungsanlage ist für eine tägliche Beschickungskapazität von 670 m³/d als zweistufige Nitritation/ Denitritation ausgelegt.

Gemäß Genehmigungsplanung für die anaerobe Schlammstabilisierung ist von 598 m³/d Beschickung der Faulbehälter auszugehen. Demnach bestehen ca. 12 % Reserven in der Schlammwasserbehandlungsanlage.

Danach kann eine Erhöhung der hydraulischen Last (korrespondierend zur Abwasserfracht) des Fleischwerkes von 1.000 m³/d mitbehandelt werden, wobei die Leistungsfähigkeit der Schlammwasserbehandlungsanlage frühestens nach Abschluss des Probetriebes 12/ 2006 bewertet werden kann. Weitere Frachterhöhungen müssten geprüft werden, eventuell dann Umbau zur Deammonifikation.

11. Maßnahmen am Standort des Fleischwerkes

Parallel zu den Erweiterungsmaßnahmen auf dem Gelände des Klärwerkes wird derzeit geprüft, eine Reduzierung der Frachtbelastung durch erhöhte Feststoffentnahmen innerhalb des Werksgeländes zu ermöglichen.

Zusammenfassend stellt der Entwässerungsplaner fest, dass die weitere Entwicklung des B-Plangebietes Nr. 308, insbesondere die des Fleischwerkes, unmittelbare Auswirkungen auf die aktuellen Rohabwassermengen und –frachten haben wird und dass die vorhandenen Anlagenteile (in Nutzung bzw. im Bau) über unterschiedliche Kapazitätsreserven verfügen. Für verschiedene Anlagenteile bestehen Ausbauoptionen, die entsprechend der konkreten Bedarfsentwicklung, umgesetzt werden können. Am Standort der Abwasservorbehandlungsanlage sind Erweiterungsflächen verfügbar.

Die Ableitung des betrieblichen Abwassers zur Kläranlage Rheda-Wiedenbrück erfolgt innerhalb eines geschlossenen Systems. Das betriebliche Abwasser wird auf dem Gelände der Kläranlage vollständig separiert in Flotationsbecken und Faulturm behandelt. Nach heutigem Kenntnisstand ist nach dieser Behandlung eine Belastung des Abwassers mit lebensfähigen Parasiten nicht mehr gegeben.

Parallel zu den Erweiterungsmaßnahmen an den vorhandenen Abwasserbehandlungsanlagen ist in Abstimmung zwischen der Firma Tönnies und den zuständigen Behörden aus Vorsorgegründen ein „Störfallkonzept Abwasserentsorgung“ durch das Büro *aqua consult* aufgestellt worden. Dieses definiert Maßnahmen zur Vorsorge gegen bzw. für das richtige Verhalten bei Betriebsstörungen der Abwasserbehandlungsanlagen auf dem Betriebsgelände der Firma Tönnies, der Druckleitung zwischen dem Werksgelände und der Kläranlage Rheda-Wiedenbrück sowie innerhalb der Kläranlage. Das Störfallkonzept geht dabei entsprechend den gesetzlichen Anforderungen grundsätzlich von der Errichtung und dem Betrieb von Abwasseranlagen nach dem Stand der Technik aus.

Das Konzept beinhaltet die o.g. Erweiterungsmaßnahmen sowie weitere Vorkehrungen, wie z.B. die Errichtung eines Havariespeichers auf dem Gelände der Kläranlage. Entsprechende Ergänzungen der baulichen Anlagen wurden vorgenommen bzw. werden derzeit durchgeführt. Darüber hinaus legt das Konzept auch organisatorische Maßnahmen fest, wie z.B. die Benennung von Ansprechpartnern, die Aufstellung von Maßnahmenbeschreibungen, die Darstellung von Schemaplänen und die Regelung der Kommunikation zwischen dem Betrieb und der Kläranlage für einzelne Störfallkonstellationen.

Für Störfälle an der Druckrohrleitung zwischen Werk und Kläranlage sind insbesondere die Vorhaltung von erforderlichem Reparaturmaterial sowie vertragliche Regelungen mit Entsorgungsfirmen zum kurzzeitigen Abwassertransport per Fahrzeug und Regelungen zur kontrollierten Beendigung der Schlachtung für den Bedarfsfall vorgesehen.

Im Bebauungsplan sind die Pumpwerke I und II durch entsprechende Festsetzung planerisch abgesichert. Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen sogenannten **Angebotsbebauungsplan** im Sinne des § 30(1) BauGB handelt, werden weitere Regelungen zur Abwasserentsorgung auf Ebene der Bauleitplanung nicht für erforderlich erachtet.

In Gebieten nach § 30(1) BauGB ist hinsichtlich der Gewährleistung der Erschließung einerseits von der im Bebauungsplan vorgesehenen baulichen Nutzung und andererseits von dem konkreten Vorhaben, das Gegenstand der Zulässigkeitsprüfung ist, auszugehen. Wie oben erläutert, liegt ein entsprechend konkretes Vorhaben zur Beurteilung der genauen

Erforderlichkeiten der Abwasserbeseitigung bislang nicht vor. Die gesicherte Erschließung ist bei der Zulässigkeitsprüfung von Vorhaben nach § 30(1) BauGB eine eigenständige Voraussetzung, die zu den planungsrechtlichen Voraussetzungen hinzutritt. Bauansprüche, die an sich nach den planungsrechtlichen Voraussetzungen gegeben sind, sind damit solange „gesperrt“, bis die Erschließung gesichert ist (vgl. BauGB Kommentar, Ernst-Zinkhan-Bielenberg, § 30 Rn. 38, 40). Somit kann ein konkretes Bauvorhaben erst genehmigt werden, wenn die Anlagenplanung entsprechend konkretisiert ist.

Das StAfUA Münster empfiehlt mit Schreiben vom 11. Mai 2006 die Aufstellung eines Masterplans für die Abwasserbeseitigung unter Beteiligung der zuständigen Fachbehörden (Kreis Gütersloh, StAfUA OWL, Dez. 52.3). Ein solcher Masterplan kann im Zuge der weiteren Bauplanung und Realisierung entwickelt werden.

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebietes mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist sicherzustellen. Die Versorgung mit **Telekommunikationsleitungen** erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

Im Plangebiet vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen sind in Abstimmung mit den Versorgungsträgern nach aktuellem Stand in den Bebauungsplan aufgenommen worden, soweit erforderlich werden entsprechende Leitungsrechte zur Sicherung der Ver- und Entsorgung festgesetzt. Alle im Plangebiet festgesetzten bzw. zur Information aufgenommenen Leitungen sind nicht eingemessen. Insbesondere bei Baumaßnahmen im Nahbereich der Leitungen ist eine Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger daher erforderlich. Um den örtlichen Gegebenheiten Rechnung zu tragen wird für die o.g. Leitungsrechte festgesetzt, dass sie jeweils der tatsächlichen Lage der Leitungen anzupassen sind, wobei der Leitungsverlauf jeweils die Mittelachse des Leitungsrechts definiert.

b) Niederschlagswasserentsorgung gemäß § 51a(3) LWG

Nach § 51a Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zu zuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Für die weitergehende Reinigung und Rückhaltung des im Bestand anfallenden Regenwassers von den Verkehrsflächen dienen entsprechende Becken im Norden des Plangebiets, die durch den vorliegenden Bebauungsplan planerisch abgesichert werden. In diesem Bereich werden darüber hinaus weitere Reserveflächen vorgehalten. Hier sind bereits Retentionsfilterbecken mit Schilfpflanzung entstanden, welche der Reinigung von verunreinigtem Regenwasser dienen. Von hier aus wird das Niederschlagswasser in das nördlich der Bahnlinie verlaufende Gewässer (Lintelner Entwässerungsgraben) eingeleitet. Eine entsprechende Einleitungsgenehmigung liegt vor.

Das Niederschlagswasser der vorhandenen Dachflächen wird gemäß eines gültigen Erlaubnisbescheids bereits an zwei Stellen auf dem Betriebsgrundstück versickert. Nach Aussagen des Büros Pruss + Partner ist eine Versickerung des weiteren, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers von Dachflächen im Plangebiet grundsätzlich möglich. Aufgrund des relativ hohen Grundwasserstands kommen hierfür lediglich flache Mulden o.ä. in Frage. Weitere Versickerungsanlagen können demnach innerhalb des Industriegebiets oder innerhalb der festgesetzten Flächen für die Regenwasserrückhaltung/-versickerung eingerichtet werden. Dabei wird eine möglichst weitgehende Versickerung angestrebt, um die durch hinzukommende Bebauung zu erwartenden Beeinträchtigungen des Grundwasserdargebots im Hinblick auf die Grundwasserentnahme der Städte Rheda-Wiedenbrück und Gütersloh zu minimieren. Auf die Festsetzung einer Versickerungspflicht

im Bebauungsplan wird aufgrund der Lage des Plangebiets im Wasserschutzgebiet aber verzichtet. Die Vorgaben des § 51a LWG sind dabei im Rahmen der weiteren Planung und Realisierung zu berücksichtigen. Dem hohen Grundwasserstand ist im Zuge der Realisierung durch die Wahl des Standorts von Versickerungsanlagen sowie ggf. durch zusätzliche technische Maßnahmen weiter Rechnung zu tragen.

Grundsätzlich ist im Rahmen der weiteren Planungen zur Niederschlagswasserbeseitigung sicherzustellen, dass es zu keinen Abflussverschärfungen im nächsten Gewässer kommt. Vor Einleitung in den Vorfluter sind ggf. geeignete Maßnahmen zu treffen.

4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsbewertung

a) Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Grünordnerische Ziele sind in dem Industriegebiet aufgrund der Bestandsbebauung und der angestrebten zusätzlichen gewerblich-industriellen Nutzung nur in begrenztem Umfang zu verwirklichen. Vorrangiges Ziel ist die angemessene Einbindung des Bauvorhabens in die örtliche Situation und der Erhalt im Plangebiet vorhandener wertvoller Gehölzstrukturen und Einzelbäume, soweit sie sich mit den betrieblichen Erweiterungsabsichten vereinbaren lassen.

- Der Bebauungsplan sieht im Osten als Übergang zur freien Landschaft eine intensive Randeingrünung vor, in die die vorhandenen Gehölzstrukturen (Birkenreihe am Pilgerpatt und Nadelgehölze – soweit der Erhalt mit den betrieblichen Erweiterungsabsichten zu vereinbaren ist) integriert werden. Ebenso werden die am Pilgerpatt vorhandenen großen Bäume planungsrechtlich langfristig gesichert. Natürliche Abgänge sind entsprechend zu ersetzen.
- Im Süden ist der vorhandene und im Ursprungsplan bereits als Anpflanzung festgesetzte Grüngürtel übernommen und zum Erhalt festgesetzt worden.
- Im Westen ist aus Gründen der Lärmvorsorge der Erhalt bzw. die Wiederherstellung des Lärmschutzwalls erforderlich. Um diesen angemessen in die örtliche Situation mit westlich angrenzender Wohnbebauung einzubinden, ist er zu begrünen. Zur angemessenen Berücksichtigung des benachbarten Wohnhauses Emser Landstraße 5 wird dabei auf Baumpflanzungen verzichtet. Auf diese Weise kann eine Verschattung des Grundstücks reduziert werden. Im Norden ist zudem der Erhalt des am Wallfuß stockenden Eichenbestandes vorgesehen.
- Im Norden wird als Ergänzung zu den vorhanden Gehölzgruppen entlang der Bahnlinie Hannover-Hamm eine Vervollständigung der bestehenden Strukturen vorgesehen.
- Die Bäume an der inneren, privaten Erschließungsstraße werden langfristig erhalten.

Im Ursprungsplan ist im Bereich der Hofstelle Niederländer der vorhandene Hofeichenbestand zum Erhalt festgesetzt. Die Hofstelle Niederländer ist (weiterhin) als Industriegebiet überplant. Östlich angrenzend sind weitere betriebliche Erweiterungsflächen vorgesehen. Da die notwendigen betrieblichen Erweiterungsabsichten aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ausschließlich in östliche Richtung realisiert werden können, wird in der Abwägung der unterschiedlichen Belange zugunsten dieser betrieblichen Erweiterungsoptionen auf die Festsetzung des Hofeichenbestandes verzichtet. Für die weitere Objektplanung wird dennoch (unverbindlich) empfohlen, diesen Baumbestand – soweit möglich und sinnvoll – in zukünftige Planungen einzubinden. Ein Erhalt der Obstwiese als **geschützter Landschaftsbestandteil** ist aus o.g. Gründen ebenfalls nicht möglich. Der östliche Bereich des Plangebietes (Erweiterungsfläche) befindet sich im **Landschaftsschutzgebiet**.

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 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 Landschaftsschutzgebiets entsprechend angepasst.

Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich im **Wasserschutzgebiet der Wassergewinnungsanlage Sudheide, Zone III**. Die für diesen Bereich erlassene ordnungsbehördliche Verordnung vom 24.02.1982 ist zu beachten. Im Bebauungsplan ist eine entsprechende nachrichtliche Übernahme enthalten.

Der Ursprungsplan wird im Osten durch ein festgesetztes **Gewässer** begrenzt. Dieses quert das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 308, Erweiterung und 2. Änderung fast mittig. Der Umgang mit dem Gewässer ist im Rahmen der weiteren Planung und Realisierung mit den Fachbehörden abzustimmen. Die Gewässerfunktionen sind grundsätzlich zu sichern. Sofern im Zuge der Betriebserweiterungen ein Überbauung des heutigen Gewässerverlaufs erforderlich wird, sollte der Graben z.B. an den Plangebietsrand verlegt werden. Eine Verrohrung ist im Sinne der dauerhaften Sicherung der Gewässerfunktionen nicht als sinnvoll zu erachten.

b) Eingriffsbewertung und Ausgleichsregelung

Die Änderung und Erweiterung eines Bebauungsplanes kann i.A. **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Nach § 1, 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in der Abwägung zu berücksichtigen. Zu prüfen ist bei der Planaufstellung schrittweise, ob das Vorhaben mit den Belangen von Natur und Landschaft vereinbar ist, inwieweit Eingriffe erstmals ermöglicht werden und ob – nach Ergreifen von Minderungsmaßnahmen etc. im Plangebiet und als Ergebnis der planerischen Abwägung der Kommune – für die als unvermeidbar angesehenen Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich werden.

Im vorliegenden Fall sind für den **Änderungsbereich** die unterschiedlichen (rechtlichen) Eingriffswirkungen von Urplan und 2. Änderung gegenüberzustellen. Neben der Überprüfung ggf. differierender (rechtlicher) Eingriffswirkungen im bereits überplanten Bereich bereitet der Bebauungsplan durch die **erstmalige Überplanung bislang un bebauter Flächen östlich** angrenzend an den Geltungsbereich des bisherigen B-Plans Nr. 308 Eingriffe in Natur und Landschaft vor.

Die grünordnerischen Ziele wurden bereits erläutert, ein **landschaftplanerischer Fachbeitrag** ist erstellt (Landschaftsplanungsbüro Lutermann, 07/ 2006). Dieser ist als Anlage der Begründung beigefügt. Die Gemeinde stellt nach heutigem Stand für diesen Bereich fest:

Bestandsaufnahme

Auf die o.g. Bestandssituation und die Ausführungen des Fachbeitrages wird verwiesen.

Bewertung, Eingriffsvermeidung bzw. Flächenbeanspruchung

Aufgrund der bisherigen Nutzung der Erweiterungsflächen durch die Landwirtschaft sowie teilweise als Wald können die Böden in diesem Bereich nach heutigem Stand als weitgehend naturnah betrachtet werden. Durch die geplante Erweiterung der Fa. Tönnies am bisherigen Standort wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen, indem einer Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbestandorts Vorrang gegenüber einer weiteren Flächeninanspruchnahme an einem neuen Standort in der freien Landschaft gegeben wird. Eine Inanspruchnahme wird somit im Rahmen der Abwägung für vertretbar erachtet. Die Flächen sind entsprechend ihres heutigen Zustands in die Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung des landschaftspflegerischen Fachbeitrags eingegangen und bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs berücksichtigt worden.

Aufgrund der in Kapitel 1 und 2 genannten Ziele der Stadtentwicklung hat die Stadt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt und die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans beschlossen. In der Abwägung der betroffenen Belange ist die bauliche Inanspruchnahme der direkt an bebaute Bereiche angrenzenden Fläche auch aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege vertretbar. Angemessene Ausgleichsmaßnahmen sind im Umfeld des Plangebietes und in der Gemarkung grundsätzlich möglich.

Planungskonzept, Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Grünordnung

Durch Regelungen zur Lage der Baumaßnahmen und zu randlichen Eingrünungen wird der Lage des Plangebietes im Übergang zum Außenbereich und der Nachbarschaft städtebaulich und teilweise eingriffsminimierend Rechnung getragen.

Eingriffsbilanzierung und Ausgleichsregelung im Sinne von § 1a BauGB

Die verfügbaren Bauflächen sollen effektiv und flächensparend ausgenutzt werden können, um die Gebietsausdehnung gering zu halten. Die Maßnahmen im Plangebiet leisten daher nur einen (kleinen) Beitrag zum Ausgleich der Ersteingriffe. Die rechnerische Bilanzierung des Eingriffs durch den Landschaftsplaner ergibt ein Kompensationsdefizit im Plangebiet.

Aufgrund der erheblichen Flächenversiegelung und der randlichen Lage des Plangebietes wird im Rahmen des § 1a BauGB ein vollständiger Ausgleich in Höhe des fachplanerisch zu bewertenden Defizits für gerechtfertigt gehalten. Die Eingriffsberechnung differenziert zwischen zusätzlichen planungsrechtlichen Eingriffen im Änderungsbereich und den erstmaligen Eingriffen im Erweiterungsgebiet. Im Ergebnis ist nach dem Fachbeitrag mit einem externen Ausgleichsbedarf von insgesamt rd. 277.800 Wertpunkten zu rechnen. Da durch die Flächeninanspruchnahme auch Wald- bzw. Aufforstungsflächen betroffen sind, muss ein Anteil von rd. 2,9 ha der Ausgleichsflächen für die Aufforstung vorgesehen werden.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sollen aus landschaftlichen und landwirtschaftlichen Gründen schwerpunktmäßig in der Emsaue realisiert werden. In Abstimmung zwischen der Stadt, dem Vorhabenträger und den Fachbehörden wurde ein Kompensationskonzept entwickelt, welches die ökologische Aufwertung von drei Flächen in der Emsaue etwa in 3 km Entfernung zum Gewerbestandort sowie einer Fläche nördlich des Bänischsees vorsieht:

- Innerhalb einer derzeitigen Ackerfläche direkt an der Ems sind Aufforstungsmaßnahmen sowie die Entwicklung von Extensivgrünland auf einer Fläche von insgesamt 1,05 ha vorgesehen.
- Auf einer weiteren 2,1 ha großen Ackerfläche unmittelbar südlich der o.g. Fläche soll ein Nebenarm der Ems in sein ursprüngliches, stark windendes Bett zurückverlegt werden. Das derzeitige Flussbett bleibt als Flutmulde erhalten. Im Umfeld des Nebenarms soll durch natürliche Sukzession ein Erlenbruchwald entwickelt werden, auf den übrigen Flächen ist ebenfalls eine Grünlandextensivierung vorgesehen.
- Weiter südlich entlang der Ems soll eine heutige Intensivgrünlandfläche im Umfang von 1,75 ha durch Extensivierung der Grünlandnutzung und die Anlage flacher Blänken aufgewertet werden.
- Die bestehenden Hofeichen im Bereich der Hofstelle Nieländer sollen so lange wie möglich erhalten bleiben. Nach Rücksprache mit der Firma Tönnies ist eine Inanspruchnahme für die betriebliche Entwicklung kurz- bis mittelfristig nicht absehbar, kann jedoch langfristig nicht ausgeschlossen werden. Vor diesem Hintergrund wird im Zuge der Bauleitplanung bereits eine entsprechende Ausgleichsmaßnahme nördlich des Bänischsees vorgesehen, die jedoch erst im Zuge des tatsächlichen Eingriffs durch Abholzung der Eichen realisiert werden soll. Festgesetzt wird eine Grünlandextensivierung und die Anpflanzung von 70 Eichen für einen rd. 7.000 m² großen Teilbereich des Geltungsbereichs V. Die Möglichkeit zur landwirtschaftlichen Nutzung bleibt für den größten Teil dieses Geltungsbereichs bestehen, nachbarrechtliche Abstandserfordernisse sowie landwirtschaftliche Belange sind im Zuge der späteren Realisierung weiter zu berücksichtigen.

Die entsprechenden Ausgleichsflächen und –maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt, vor diesem Hintergrund ist im August/ September 2006 eine vereinfachte erneute Beteiligung der Nachbarn als betroffenen Flächeneigentümern und der berührten Behörden nach § 4a(3) BauGB durchgeführt worden. Anregungen bzw. Hinweise von den Nachbarn sind nicht eingegangen.

Durch die vorgesehenen Entwicklungsmaßnahmen können die aufgrund der Planung verursachten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden. Die Stadt erachtet die Eingriffregelung damit als angemessen abgehandelt.

5. Umweltprüfung nach dem BauGB

Nach dem BauGB ist jede Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen umweltprüfungspflichtig (**UP-pflichtig**). Die Umweltprüfung ist nach den Vorschriften des BauGB durchzuführen. Nach § 2(4) BauGB sind in der Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen des Bauleitplans zu ermitteln, in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Eine Umweltprüfung ist daher erforderlich. Der Umweltberichts ist der Begründung beigelegt (Teil II).

6. Flächenbilanz

Tabelle: Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich I)

Teilfläche/ Nutzung	Fläche in m ² *
Industriegebietsflächen, Summe:	400.480 m²
davon:	
Regenrückhaltebecken	12.055 m ²
Verkehrsflächen, Summe:	17.700 m²
- öffentliche Verkehrsfläche	15.770 m ²
- Wirtschaftsweg	1.930 m ²
Gesamtfläche Plangebiet ca.	418.180 m²

* Ermittlung auf Basis der Plankarte B-Plan 1:1.000, Werte gerundet!

7. Bodenordnung

Die Bauflächen befinden sich in privatem Eigentum; der Grundstücksverkehr erfolgt auf freiwilliger Basis.

8. Soziale Belange

Innerhalb des Plangebiets liegt die landwirtschaftliche Hofstelle Nieländer, die bereits im Rahmen der Ursprungsplanung als Industriegebiet überplant wurde. Schon zum damaligen Zeitpunkt war eine mittel- bis langfristige Aufgabe dieser Nutzung geplant. Derzeit wird die Hofstelle noch bewohnt und bewirtschaftet. Die Hofnachfolge ist geregelt, die Landwirte planen jedoch nach wie vor eine Umsiedlung des Betriebs. Als zeitlicher Horizont ist hier etwa der Zeitraum der kommenden fünf Jahre absehbar.

Die Hofstelle ist über einen teilweise innerhalb der überbaubaren Flächen des vorhandenen und durch die vorliegende Planung weiterentwickelten Industriegebiets gelegenen Wirtschaftsweg erschlossen, zur Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen ist entlang des südlichen Teils dieses Wegs in der Örtlichkeit eine Wallanlage vorhanden. Solange die landwirtschaftliche und Wohnnutzung im Bereich der Hofstelle Nieländer fortbesteht, wird der Erschließungsweg innerhalb der überbaubaren Flächen, ebenso wie die Wallanlage erhalten. Die Vorgehensweise ist zwischen den betroffenen Landwirten, der Firma Tönnies und der Stadt abgestimmt.

Vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Überplanung der Hofstelle als Industriegebiet sowie der in der Örtlichkeit konkret geplanten Vorgehensweise wird die Erforderlichkeit zur Aufstellung eines Sozialplans derzeit nicht gesehen. Für Informationen und Beratung stehen die städtischen Stellen zur Verfügung.

Sofern sich zukünftig dennoch Probleme hinsichtlich der sozialen Belange ergeben, wird die Stadt der Verpflichtung zur Aufstellung eines Sozialplans gemäß § 180 BauGB nachkommen.

9. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung und Hinweise zur Abwägung

Der Bebauungsplan regelt die zukünftige städtebauliche Ordnung für den Gewerbestandort nördlich der Gütersloher Straße (Firma Tönnies). Es werden die städtebaulichen Ziele im Änderungsbereich überprüft und an die heutigen Erfordernisse angepasst. Ebenso werden für den Betrieb gewerbliche Erweiterungsflächen vorgesehen. Festgesetzt werden Industrieflächen für den absehbaren zukünftigen Bedarf. Aus städtebaulicher Sicht wird dabei eine Ergänzung des bestehenden Standorts einer Ansiedlung an anderer Stelle vorgezogen, da auf diese Weise die innerbetrieblichen Abläufe angemessen berücksichtigt und Synergieeffekte z.B. im Hinblick auf die Nutzung bzw. Weiterentwicklung vorhandener Verkehrswege und Infrastruktureinrichtungen genutzt werden können. Die Wahl eines anderen Standorts brächte dem gegenüber ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie einen zusätzlichen Flächenverbrauch in der freien Landschaft mit sich. Der Flächeninanspruchnahme ist aufgrund des vorhandenen Betriebsstandorts somit ohne Alternativen.

Das Industriegebiet kann über die Gütersloher Straße leistungsfähig an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen werden. Zur Optimierung der Betriebsabläufe wird eine zweite Zu- und Abfahrtmöglichkeit geschaffen.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rates der Stadt und seiner Fachausschüsse wird ausdrücklich Bezug genommen.

Rheda-Wiedenbrück, im September 2006