Rheda-
Wiedenbrück

Stadt der Flora Westfalica

Interregionales Gewerbe- und Industriegebiet Marburg der Kommunen Rheda-Wiedenbrück, Oelde und Herzebrock-Clarholz

hier: Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 369 der Stadt Rheda-Wiedenbrück

„Interregionales Gewerbe- und Industriegebiet Marburg“, Bauabschnitt 1

Planungsstand: Beratung über den Satzungsbeschluss
November 2006

Teil I: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 369 - Gliederung

1. Vorbemerkung, Lage und Größe des Plangebietes

2. Landesplanerische Verfahren: Standortentscheidung und Vorgaben für die Bauleitplanung
- 2.1 Standortentscheidung und GEP-Änderungen für den GIB Marburg
- 2.2 Landesplanerische Zielvorgaben für die kommunale Bauleitplanung

3. Ziele der Bauleitplanung, Vorgehensweise und planerische Leitlinien
- 3.1 Planungsziele der beteiligten Kommunen
- 3.2 Vorbereitung der Bauleitplanung: Standortstudie 2004, Rahmenplanung 2005
- 3.3 Vorgehensweise in der Bauleitplanung: FNP-Änderung und Bauabschnitte

4. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen
- 4.1 Plangebiet, aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
- 4.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4.3 Altlasten und Kampfmittel

5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 369
- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
- 5.3 Belange des Verkehrs
- 5.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
- 5.5 Technische Erschließung, Wasserwirtschaft und Leitungstrassen
- 5.6 Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege und des Waldes
- 5.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

6. Prüfung der Umweltverträglichkeit gemäß UVP-Gesetz und BauGB
- 6.1 UVP-Prüfung und Umweltbericht
- 6.2 Schutzgut Mensch
- 6.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Schutzgut Landschaft
- 6.4 Schutzgut Boden
- 6.5 Schutzgut Wasser
- 6.6 Schutzgut Klima / Luft
- 6.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

7. Belange der Landwirtschaft

8. Militärische Belange und Belange der Flugsicherung

9. Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 369, Bauabschnitt 1

10. Bodenordnung

11. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Teil II: Umweltbericht

Umweltbericht Interregionaler Gewerbepark Marburg, Kortemeier & Brokmann GmbH, Herford - Gliederung s.d.

Mit Grundlage: Umweltstudie Interregionaler Gewerbepark Marburg, Kortemeier & Brokmann GmbH, Herford, November 2005 - Gliederung s.d.

Teil III: Anhang (zum 1. Original)

A.1 Standortstudie Interregionaler Gewerbepark Marburg, Deutsche Bau- und Grundstücksaktiengesellschaft - BauGrund, Regionalbüro Herford, Juli 2004

A.2 Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des überregionalen Gewerbeparks Marburg an das übergeordnete Straßennetz, Dorsch Consult GmbH, Wiesbaden, Juli 2005, mit Nachtrag „1. Ausbaustufe“, Oktober 2005 sowie
Verkehrsuntersuchung BAB-Anschlussstelle A 2 / K 6 im Bereich Rheda-Wiedenbrück-Marburg, Planungsstand 2004, Dorsch Consult GmbH,

A.3 Schienengüterverkehr in Oelde - Machbarkeitsstudie, Ingenieurbüro Heusch Boesefeldt, Dezember 1997

A.4 Geotechnischer Bericht, Ingenieurbüro CDM BRP Consult, März 2005

A.5 Schalltechnische Untersuchung „Marburg“, Ing. Büro Prof. Dr. Beckenbauer Bielefeld, Juni 2006

Bearbeitung:

Stadt Rheda-Wiedenbrück und
AUREA das A2 Wirtschaftszentrum GmbH
Rathausplatz 13
33378 Rheda-Wiedenbrück

Nagelmann Tischmann
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Berliner Straße 38
33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

1. Vorbemerkung, Lage und Größe des Plangebietes

Die Stadt Rheda-Wiedenbrück, die Gemeinde Herzebrock-Clarholz (beide im Kreis Gütersloh / Regierungsbezirk Detmold) und die Stadt Oelde (Kreis Warendorf / Regierungsbezirk Münster) planen gemeinsam die **Entwicklung des „Interregionalen Gewerbe- und Industriegebietes Marburg“**. Das Plangebiet liegt nördlich der Autobahn BAB A 2 und umfasst nach den Gebietsentwicklungsplänen (GEP) Detmold und Münsterland Flächen beidseits der Stadtgrenze zwischen Rheda-Wiedenbrück und Oelde mit einem Gesamtvolumen von rund 150 ha im Endausbau (ohne die Fläche für den BAB-Anschluss). Zur Erschließung des neuen Standortes ist u.a. eine zusätzliche Autobahnanschlussstelle geplant. Das Gesamtgebiet ist in 2 Bereiche gegliedert:

- **Bereich A** umfasst mit Ausnahme der Waldbestände am nördlichen Bergeler Berg den gesamten Bereich zwischen BAB A 2 und Oelder Straße (K 12) und hat eine Größe von knapp 110 ha Fläche.
- **Bereich B** liegt nördlich der K 12, reicht gemäß Gebietsentwicklungsplan Münsterland fast bis zur Hauptbahnstrecke Dortmund - Hannover und bietet eine zusätzliche Flächenreserve von nicht ganz 50 ha Größe.

Rahmen- und Bauleitplanung konzentrieren sich auf **Bereich A.** Flächenreserve B ist als langfristige Option zu verstehen, die aus heutiger Sicht vor anderen Flächenansprüchen gesichert werden soll und die bei Erschließung des letzten Bauabschnittes in Teilbereich A je nach Bedarfsentwicklung planerisch vorbereitet werden könnte. Bereits heute sind aber Fragen der Gesamtbewertung, der Infrastrukturplanung, der Ver- und Entsorgung sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen etc. unter angemessener Berücksichtigung dieser langfristigen Perspektive zu prüfen.

Eingeleitet wird nunmehr für Bereich A die Änderung der Flächennutzungspläne der Kommunen Rheda-Wiedenbrück und Oelde mit einer Gesamtgröße von knapp 110 ha und parallel die bauliche Entwicklung des **ersten Bauabschnittes** durch den **Bebauungsplan Nr. 369 der Stadt Rheda-Wiedenbrück**.

Das Plangebiet des **Bebauungsplanes Nr. 369** mit einer Größe von etwa 25 ha wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Oelder Straße (K 12),
- im Osten durch die Rentruper Straße (K 6) bzw. durch deren Neutrassierung,
- im Süden durch die A 2 und durch die geplante Autobahnzufahrt,
- im Westen durch einen von Norden nach Süden gebietsquerenden Wirtschaftsweg mit begleitender Baumhecke.

Die Gebietsgrenze entlang A 2, Auffahrt und Neutrassierung der K 6 wird auf Grundlage des Planfeststellungsverfahrens und der Übernahme in die Katasterkarte durch das Vermessungsbüro Meinecke, Bielefeld, aufgenommen.

2. Landesplanerische Verfahren: Standortentscheidung und Vorgaben für die Bauleitplanung

2.1 Standortentscheidung und GEP-Änderungen für den GIB Marburg

Die vorliegende Bauleitplanung der Stadt Rheda-Wiedenbrück ist das Ergebnis der etwa 10-jährigen Diskussionen um den Gewerbe- und Industriestandort Marburg und der erfolgten landesplanerischen Verfahren mit 3 Änderungen der Gebietsentwicklungspläne (GEP) für den Regierungsbezirk Detmold und für den Regierungsbezirk Münster:

- **20. GEP-Änderung für den Regierungsbezirk Detmold** (Teilabschnitt Bielefeld-Gütersloh), genehmigt durch die Staatskanzlei NRW im März 2001,
- **7. GEP-Änderung für den Regierungsbezirk Münster** (Teilabschnitt Münsterland), genehmigt durch die Staatskanzlei NRW im Dezember 2003, in Verbindung mit der
- **25. GEP-Änderung für den Regierungsbezirk Detmold** (Teilabschnitt Bielefeld-Gütersloh), ebenfalls genehmigt durch die Staatskanzlei NRW im Dezember 2003, übernommen in den GEP 2004.

Grundsatzfragen und Standortprüfungen wurden im Rahmen dieser GEP-Änderungen intensiv erörtert und entschieden. Die nunmehr durchzuführenden Bauleitplanungen der Kommunen Rheda-Wiedenbrück und Oelde konkretisieren diese landesplanerischen Zielvorgaben weiter, müssen bzw. können diese aber nicht mehr grundsätzlich neu diskutieren.

Im Zuge der parallel zum Bebauungsplan-Verfahren eingeleiteten Flächennutzungsplan-Änderungen der Kommunen Rheda-Wiedenbrück und Oelde wird die landesplanerische Standortentwicklung - ausgehend von der Deponieplanung „Marburg“ im GEP Detmold aus 1984 bis hin zur Standortentscheidung für das Gewerbe- und Industriegebiet mit landesplanerischen Zielvorgaben - ausführlich dargelegt. Auf die dortigen Begründungen wird verwiesen, in dieser Bebauungsplan-Begründung erfolgt somit nur eine Zusammenfassung der Ergebnisse:

a) 20. Änderung des GEP Detmold und landesplanerischer Vertrag

Nach Aufgabe der Deponiepläne des Kreises Gütersloh wurde in der im März 2001 genehmigten **20. GEP-Änderung** die Folgenutzung durch einen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) mit einer Fläche von ca. 65 ha aufgenommen. Die Größe des GIB orientierte sich zunächst an dem Flächenbedarf der Stadt Rheda-Wiedenbrück, alternative Standorte in Rheda-Wiedenbrück wurden verworfen. Gleichzeitig wurden jedoch auch die Grundlagen geschaffen für eine interregionale, die Grenzen der Regierungsbezirke Detmold und Münster überschreitende Zusammenarbeit.

Ergänzend zur GEP-Genehmigung wurde mit Datum vom 09.02.2001 **ein landesplanerischer Vertrag** zwischen den Kommunen Herzebrock-Clarholz, Oelde und Rheda-Wiedenbrück, den Kreisen Gütersloh und Warendorf und der Staatskanzlei geschlossen. Die Kommunen verpflichteten sich zur Zusammenarbeit bei der Entwicklung des „interregionalen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichs Marburg“ und zur bauleitplanerischen Umsetzung. Sie verzichteten zugleich auf alternative räumliche Entwicklungsmöglichkeiten, insbesondere auf den bis dahin geplanten GIB Pixel in Nordrheda sowie auf wesentliche Teile des GIB Oelde-West (Ahmenhorst) und auf eine GIB-Neudarstellung südlich der A 2 an der Anschlussstelle Oelde. Landesplanungsbehörde und Landkreise verpflichteten sich zur Unterstützung der Planung und Realisierung.

b) 7. und 25. GEP-Änderung für die Regierungsbezirke Münster bzw. Detmold

Zur Realisierung dieser Planungsziele und zur Neuaufnahme von ca. 85 ha GIB-Fläche haben die Regionalräte Münster und Detmold im September 2001 die **7. GEP-Änderung für den Regierungsbezirk Münster** (für die Stadt Oelde) und die **25. GEP-Änderung für den Regierungsbezirk Detmold** (für die Stadt Rheda-Wiedenbrück) beschlossen. Diese GEP-Änderungen wurden durch die Staatskanzlei NRW im Dezember 2003 genehmigt. Der geplante „Interregionale Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich Marburg“ umfasst damit insgesamt eine Fläche von etwa 150 ha.

Der **„**Interregionale GIB Marburg“ liegt nach dem LEP NRW an der großräumigen **Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung Ruhrgebiet - Hannover - Berlin** und ist den großräumigen Verkehrslinien der BAB und der Eisenbahn räumlich zugeordnet. Die Entfernungen des „Interregionalen GIB Marburg“ zu den nächstgelegenen Wohngebieten der Siedlungsschwerpunkte betragen ca. 1,5 km (Wohnsiedlungsbereich Mittelzentrum Stadt Oelde), ca. 3,5 km (Wohnsiedlungsbereich Mittelzentrum Stadt Rheda-Wiedenbrück) und ca. 4 km (Wohnsiedlungsbereich Grundzentrum Gemeinde Herzebrock-Clarholz). Um die Verkehrsinfrastruktur für die interregionale Entwicklung zu aktivieren, ist aus landesplanerischer Sicht eine neue Anschlussstelle an der A 2 im Zuge der derzeitigen K 13 / K 12 / K 6 erforderlich, die zugleich Voraussetzung für die geplante Neuordnung des regionalbedeutenden Straßenverkehrsnetzes ist.

Grundlage für die räumliche Abgrenzung des „Interregionalen GIB Marburg“ auf Ebene der GEP war eine Untersuchung der schützwürdigen Landschaftsteile im Umfeld des Vorhabens. Die landesplanerische Abgrenzung von Siedlung (GIB) zu Freiraum verfolgt das Ziel, die landschaftsgliedernden Wald- und Heckenstrukturen und die kleinen Wasserläufe zu erhalten. Damit soll zugleich eine optimierte Einbindung des GIB in den Landschaftsraum sichergestellt werden. Die Begrenzung der maximalen Größe des gesamten GIB-Standortes auf ca. 150 ha wurde maßgeblich durch die naturräumliche Situation bestimmt.

c) Alternativenentscheidung und Bedarfsnachweis für den „GIB Marburg“

Die Inanspruchnahme von Freiraum für Siedlungszwecke am Standort des „Interregionalen GIB Marburg“ wurde nach den Standortdiskussionen durch den Verzicht auf Darstellungen von GIB an anderer Stelle quantitativ kompensiert. Die **landesplanerische Flächenbilanz** für den ca. 150 ha großen GIB „Marburg“ beidseits der Oelder Straße (K 12) setzt sich rechnerisch wie folgt zusammen:

- Verlagerung bedarfsgerechter Neudarstellungen von ca. 65 ha für die Stadt Rheda-Wiedenbrück und ca. 20 ha für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz gemäß 20. GEP-Änderung (i.W. Aufgabe des damals geplanten großflächigen GIB Pixel zwischen Rheda und Herzebrock),
- Flächentausch auf dem Gebiet der Stadt Oelde mit ca. 60 ha (Rücknahme GIB Oelde-West und Verzicht auf eine GIB-Neudarstellung südlich der BAB 2) sowie
- Berücksichtigung der notwendigen Flächen für die Anbindung des Standortes an die Eisenbahn und an die BAB (ca. 5-8 ha).

Somit ist die Größe des GIB-Standortes „Marburg“ aus dem landesplanerisch anerkannten Entwicklungspotenzial der drei Kommunen und aus den besonderen Standortbedingungen des „GIB Marburg“ abgeleitet. Die GEP-Änderungen verfolgten insoweit keine zusätzliche planerische Inanspruchnahme von Freiraum für Siedlungszwecke (siehe GEP-Verfahren).

d) Zusammenarbeit der beteiligten Kommunen

Der Standort „Interregionaler GIB Marburg“ ist aufgrund seiner besonderen Standortfaktoren und seiner angestrebten Größenordnung von überregionaler Bedeutung. Die Zusammenarbeit von drei Kommunen bei der Planung und die Realisierung eines Interregionalen GIB auf dem Hoheitsgebiet von zwei Kommunen bedürfen daher einer besonderen rechtlichen Absicherung.

Bereits in dem o.g. **landesplanerischen Vertrag vom 09.02.2001** haben sich die drei Gemeinden verpflichtet, den „Interregionalen GIB Marburg“ in interkommunaler Zusammenarbeit zu entwickeln. Nachdem zunächst die Gründung eines Zweckverbandes angedacht war, haben die beteiligten Kommunen im Oktober 2002 eine **öffentlich-rechtliche Vereinbarung** über die wesentlichen inhaltlichen und organisatorischen Grundlagen der Zusammenarbeit geschlossen (siehe Kapitel 3.3).

Die Gemeinde- und Bezirksgrenzen übergreifende Planung für den „Interregionalen GIB Marburg“ ist als sachliche und räumliche Einheit zu beurteilen. Dies gilt auch für Entwicklungsschritte, die lediglich das Hoheitsgebiet einer der beteiligten Gemeinden betreffen. Auch in den notwendigen Verfahren zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung nach § 32 Landesplanungsgesetz NRW ist in allen Entwicklungsphasen eine bezirksgrenzenübergreifende Abstimmung sicherzustellen.

e) Ergebnis: Standortentscheidung „GIB Marburg“ mit langfristigem Flächenpotenzial

Die **grundlegende Standortentscheidung** für das Interregionale GIB Marburg und die Aufgabe der Alternativstandorte wurden in den o.g. landesplanerischen Verfahren getroffen. Damit ist das Vorhaben zu einem die Kommunen **bindenden Ziel der Raumordnung und Landesplanung** geworden. In den Verfahren wurde insbesondere auch auf die **Übereinstimmung mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes NRW** Bezug genommen.

Die besondere Form der interkommunalen und interregionalen Zusammenarbeit, die Erschließung über die vorhandenen Verkehrsachsen von europäischer Bedeutung, die eigenständige Entwicklung der Region, die ausreichende Berücksichtigung des Flächenbedarfes und die Aufgabe flächenintensiver Standorte an anderer Stelle in den Kommunen (Alternativenprüfung und quantitativer und qualitativer Flächenausgleich durch Verlagerung/Tausch) sind Grundlagen der Entscheidung über einen neuen eigenständigen GIB gewesen. Hieraus ergeben sich die **Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung**.

Gleichwohl ist festzuhalten, dass in den GEP-Verfahren auch **erhebliche Kritik an dem Vorhaben** vorgetragen worden ist. Diese Kritik richtet sich v.a. gegen den dargelegten Flächenbedarf und -tausch, gegen die verkehrliche Erschließung, gegen die Überplanung von Hofstellen und insbesondere gegen die Lage des GIB zwischen den Siedlungsbereichen und gegen die erhebliche Inanspruchnahme von Freiraum mit entsprechenden Konsequenzen für Natur und Landschaft. Nach Prüfung dieser Aspekte auf Ebene der Landesplanung wurde jedoch der überwiegende Teil der Konflikte und Folgen vor dem Hintergrund des anerkannten landesplanerischen Flächenbedarfs als vertretbar bzw. als

lösbar im Zuge der schrittweisen Umsetzung über parzellenscharfe Bebauungspläne eingestuft[1].

Der landesplanerisch ermittelte Gewerbe- und Industrieflächenbedarf beträgt für die Kommunen Rheda-Wiedenbrück und Herzebrock-Clarholz gemäß GEP 2004 für den Planungshorizont bis zum Jahr 2015 rechnerisch 104 ha bzw. 48 ha. Nach Abzug der sog. freien Reserven im Rahmen des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) besteht danach für Rheda-Wiedenbrück ein landesplanerischer Bedarf von 63 ha und für Herzebrock-Clarholz ein Bedarf von 18 ha Gewerbe- und Industrieflächen. In Oelde besteht im Planungshorizont bisher grob geschätzt ein Bedarf von rund 50 ha Gewerbe- und Industrieflächen. In der Summe beträgt der **landesplanerische Bedarf der beteiligten Kommunen im Planungshorizont bis zum Jahr 2015 somit zusätzlich etwa 130 ha** - über verfügbare Flächen und über bereits erfolgte FNP-Darstellungen hinaus. Dieser Bedarf ist nach den landesplanerischen Vorgaben vorrangig im Rahmen des GIB Marburg zu decken.

Die nunmehr vorgelegten Bauleitplanverfahren

- **Flächennutzungsplan-Änderungen** der Städte Oelde und Rheda-Wiedenbrück und
- **Bebauungsplan Nr. 369** als Bauabschnitt 1 der Stadt Rheda-Wiedenbrück

konkretisieren die **GEP-Zielvorgaben für den Bereich zwischen BAB 2 und K 12** im Sinne des § 1(4) BauGB und leiten die schrittweise und bedarfsgerechte Erschließung des interregionalen GIB Marburg ein. Teilbereich B nördlich der K 12 (vgl. Kapitel 1) kann ggf. langfristig nach Volllaufen des Bereiches A südlich der K 12 erschlossen werden.

Exkurs: Alternativenprüfung in der Raumordnung und Bindungswirkung für die Bauleitplanung

In der Vorbereitung der Bauleitplanung wurde mit den Bezirksregierungen die Frage erörtert, ob die vorliegenden Zielvorgaben gemäß GEP-Änderungen ohne nach heutigem Stand formalisierte Umweltprüfung nach dem novellierten ROG und BauGB Bindungswirkung für die Bauleitplanung entfalten.

Die Diskussion erfolgte unter Rückgriff auf die Abhandlung „Notwendigkeit und rechtliche Anforderungen an die Alternativenprüfung in der Bauleitplanung“ (Prof. Spannowsky, UPR 11+12/2005, S. 401). Dort wird insbesondere in Kapitel IV dargelegt, dass die Alternativenprüfung maßgebend davon abhängt, ob die für die Bauleitplanung wesentliche Prüfung bereits auf Ebene der Raumordnung oder Fachplanung stattgefunden hat. Ist dieses nicht geschehen, kann von einer eigenständigen Prüfung nur abgesehen werden, wenn die Planungsentscheidung der vorgelagerten höherstufigen Planungsebene eine Bindungswirkung in Gestalt einer Beachtenspflicht begründet, wie dies etwa bei wirksamen Zielen der Raumordnung der Fall ist (a.a.O., S. 406).

Von den Bezirksregierungen wurde zunächst festgestellt, dass die Pflicht zur Durchführung einer Alternativenprüfung auf Grundlage des Abwägungsgebotes auch schon vor Inkrafttreten der Gesetzesänderungen bestand. Auf die intensive GEP-Erörterung der Alternativflächen in Oelde und Rheda/Herzebrock wurde verwiesen. Zudem enthalten sowohl

[1] Siehe Sitzungsvorlage 58/2003 des Regionalrates Münster und Sitzungsvorlage 17/2003 des Regionalrates Detmold zur 7. bzw. 25. GEP-Änderung mit Wertung der Anregungen und Bedenken sowie Genehmigung der GEP-Änderungen durch die Staatskanzlei im Dezember 2003.

das ROG und das BauGB Übergangsvorschriften. Danach ist eine regionalplanerische Umweltprüfung mit formalisierter Alternativenprüfung nur für neue raumbedeutsame Festlegungen zu SUP-relevanten Standorten/Bereichen erforderlich, die nach dem 20.07.2006 abgeschlossen werden. Bereits im geltenden GEP dargestellte Festlegungen haben Bestand. Die Umweltauswirkungen und damit auch die Alternativenprüfung sind im vorliegendem Fall nach bisher geltendem Recht berücksichtigt worden. Auf die „Arbeitshilfe zur Durchführung der SUP in der GEP-Planung“ des MWME (Az. V.2-30.09.05 - Stand 18.11.2004, S. 7) wurde verwiesen.

Dementsprechend entfalten die landesplanerischen Zielvorgaben für den Standort „Marburg“ Bindungswirkung für die nachfolgende Bauleitplanung. Im Ergebnis wird eine eigenständige, erneute Standortprüfung im Zuge der Bauleitplanung danach im Sinne dieser Zielvorgabe nicht erforderlich. Der Umweltbericht zur Bauleitplanung kann diese Abschichtung vornehmen.

2.2 Landesplanerische Zielvorgaben für die kommunale Bauleitplanung

Die **GEP-Zielvorgaben** sind Grundlage der kommunalen Planungsentscheidung und sind im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten. In den Bauleitplanverfahren ist jeweils abzustimmen, zu welchem Zeitpunkt bzw. für welchen Bauabschnitt und in welchem Verfahren - *vorbereitende* FNP-Änderungen, *parzellenscharfer* Bebauungsplan oder *ergänzende* Fachplanungen bzw. Abstimmungen - die Ziele sinnvollerweise zu beachten und umzusetzen sind:

- Der „Interregionale GIB Marburg“ ist für die Kommunen Rheda-Wiedenbrück, Oelde und Herzebrock-Clarholz mittelfristig der zentrale gemeinsame Entwicklungsraum für die gewerblich-industrielle Nutzung und ist unter Einbeziehung des landesplanerischen Vertrages vom 09.02.2001 in Zusammenarbeit zu schaffen und zu entwickeln.

- Aufgrund der besonderen Standortgunst ist der GIB insbesondere hochwertigen, arbeitsplatzintensiven Produktionsbetrieben vorbehalten.

- Zur Sicherstellung der direkten Anbindung des GIB Marburg an das überörtliche Straßenverkehrsnetz gemäß Ziel C.II.2.4 LEP NRW ist die Anschlussstelle an die A 2 zu errichten. Die Anschlussstelle soll in ein verkehrliches Gesamtkonzept zur Entlastung der Ortslagen eingebunden werden. Die bauliche Entwicklung des GIB Marburg auf Grundlage der Bauleitplanung kann erst nach Vorliegen der Vollziehbarkeit des Planfeststellungsbeschlusses für die Anschlussstelle an die BAB 2 erfolgen. Der Bundesminister für Verkehr, Bauen und Wohnen hat der beantragten Anschlussstelle „Marburg“ an die A 2 im Jahr 1999 zugestimmt. Das Planfeststellungsverfahren für die Anschlussstelle K 6 / A 2 wurde durchgeführt, der Planfeststellungsbeschluss liegt seit März 2006 vor, wird aber derzeit beklagt.

- Aufgrund der Erschließungsplanung für den GIB Marburg mit einer Querspange zwischen neuer Anschlussstelle BAB 2 „Marburg“ und der L 806 soll die bisher geplante Westumgehung Oelde durch den ökologisch besonders wertvollen Bereich für den Schutz der Natur „Geisterholz“ aufgegeben werden.

- Der interregionale GIB Marburg ist langfristig mit der Schieneninfrastruktur zu verknüpfen. Im Rahmen der nachfolgenden Fach- und Bauleitplanung für den interregionalen GIB Marburg sind daher die erforderlichen Flächen für die Realisierung eines Gleisanschlusses bereit zu stellen und langfristig vor entgegenstehenden Nutzungen zu sichern. Im Freiraum zwischen K 12 und dem zeichnerisch dargestellten Haltepunkt an

der DB-Strecke sind Planungen und Maßnahmen unzulässig, die Entscheidungen über die Planung eines Haltepunktes, einer Wegeverbindung zum GIB und einer Gleisanbindung erschweren oder unmöglich machen.

- Die Inanspruchnahme des Freiraumes ist flächensparend und umweltschonend auszugestalten. Die nach den Fachgesetzen erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind vorrangig räumlich in den im Gebietsentwicklungsplan dargestellten Bereichen für den Schutz der Natur zu konzentrieren. Es wird empfohlen, hierbei die Entwicklung des geplanten Naturschutzgebietes „Mirlenbrink - Holtrup - Vohrener Mark“ im Kreis Warendorf zu unterstützen.

Die **landesplanerische Anfrage gemäß § 32 Landesplanungsgesetz** für die 62. FNP-Änderung wurde im Februar 2006 gestellt und ist zwischenzeitlich positiv beschieden worden.

3. Ziele der Bauleitplanung, Vorgehensweise und planerische Leitlinien

3.1 Planungsziele der beteiligten Kommunen

Die Kommunen Rheda-Wiedenbrück, Oelde und Herzebrock-Clarholz streben auf Grundlage der o.g. landesplanerischen Standortprüfung gemeinsam an, die **regionale Wirtschaftsstruktur** und ihre **Branchenvielfalt** zu fördern und das bestehende **Arbeitsplatzangebot** dauerhaft zu sichern und weiter zu entwickeln. Alle Aktivitäten der beteiligten Kommunen sind intensiv darauf ausgerichtet, den regionalen Wirtschaftsstandort nachhaltig zu stärken. Unter dieser Zielsetzung werden in partnerschaftlicher Zusammenarbeit die vorbereitenden Flächennutzungsplan-Verfahren und der konkrete 1. Bauabschnitt zum „Interregionalen Gewerbe- und Industriegebiet Marburg“ entwickelt.

Die **gemeinsame kooperative Entwicklung** des Vorhabens ist von besonderer Bedeutung und führt dazu, dass ein gut nutzbarer und hervorragend erschlossener Standort mit überregionalem Gewicht an der europäisch bedeutsamen Entwicklungsachse entlang der BAB A 2 entwickelt werden kann. Das gemeinsame Vorhaben konzentriert das zukünftige Gewerbeflächenangebot der drei Kommunen am Standort Marburg und vermeidet kleinräumige Standortkonkurrenzen zwischen den Kommunen.

In den GEP-Änderungsverfahren sind langfristiger Flächenbedarf und grundsätzliche Standortentscheidung aus landesplanerischer, städtebaulicher und naturräumlicher Sicht intensiv und kontrovers diskutiert worden. Umstritten war v.a. die Lage des Vorhabens zwischen den Kommunen und der hiermit verbundene neue Siedlungsansatz sowie der erhebliche Eingriff in Natur und Landschaft. Die betroffenen Flächen werden bisher weitestgehend landwirtschaftlich genutzt. Im Plangebiet liegen lediglich zwei landwirtschaftliche Betriebe sowie zwei Anwesen und ein Gewerbebetrieb.

Auf Basis der ausführlichen **landesplanerischen Erörterung dieser Konfliktpunkte** (vgl. die in Kapitel 2.1.e genannte Vorlage mit landesplanerischer Wertung der Anregungen) entscheiden sich die beteiligten Kommunen im Ergebnis begründet für das Vorhaben und für den mit der konzentrierten langfristigen gewerblich-industriellen Ansiedlung unvermeidbar verbundenen erheblichen Eingriff in den Landschaftsraum. Dieser soll jedoch durch Maßnahmen der Eingriffsminderung im Plangebiet - soweit vertretbar - reduziert und durch Ausgleichsmaßnahmen im weiteren Naturraum sinnvoll ausgeglichen werden.

Hingewiesen wird i.Ü. darauf, dass auch frühere alternative Flächenvorschläge wie der großflächige GIB „Pixel“ in Rheda bzw. Herzebrock oder die Flächen südlich der A 2 in Oelde ebenfalls sehr kontrovers diskutiert worden sind und mit erheblichen Eingriffen in den Naturraum verbunden gewesen wären.

Bauflächen, die als *Gewerbegebiet* oder als *eingeschränktes Gewerbegebiet* gemäß § 8 BauNVO mit begrenztem Emissionspotenzial insbesondere für kleinere und störungsarme Betriebe geeignet sind, sind in der Region und im Nahbereich der Kernstädte bis auf weiteres noch vorhanden. Ein besonderer Bedarf besteht jedoch auf Dauer vorrangig an **Gebieten, die v.a. großflächig und in nennenswertem Umfang als *Industriegebiet* gemäß § 9 BauNVO** entwickelt werden können, da nur diese größeren Betrieben einen ausreichenden Entwicklungsspielraum einräumen und für alle Betroffenen nachteilige Immissionsschutzkonflikte vermeiden können. Derartige Flächen können jedoch kaum noch in den Kommunen angeboten werden.

Im Vergleich zu anderen Gewerbestandorten in den Kommunen (siehe Zusammenstellung in Kapitel 2 der FNP-Begründung) spricht für das „Interregionale Gewerbe- und Industriegebiet Marburg“ insbesondere auch die Tatsache, dass an bzw. in dem durch die A 2 stark

vorbelasteten Streifen nur sehr wenig Streubebauung vorhanden ist, so dass der ansonsten immer wieder erkennbare Mangel potenzieller Bauflächen - fehlende oder zumindest deutlich eingeschränkte „Großflächen- und Industrietauglichkeit“ - hier nicht vorhanden ist. Somit wird die „Marburg“ im Sinne der Arbeitsteilung zwischen siedlungsnahen Gewerbegebieten für kleinere Betriebe und dem großflächigen Gewerbe- und Industriestandort eine echte Bereicherung im regionalen Flächenangebot darstellen und ein maßgebliches Ansiedlungspotenzial für Industrie mit direktem Anschluss an die BAB 2 anbieten können.

Darüber hinaus kann der heute überplante Bereich südlich der K 12 mit einer Größe von brutto etwa 106 ha gemäß 7. bzw. 25. GEP-Änderung in einem langfristigen Entwicklungsschritt nach Norden um ca. 50 ha erweitert werden. Dieses **räumlich konzentrierte Gesamtpotenzial** besteht in den Kommunen ansonsten nicht und spricht für die Entwicklung und langfristige Erschließung des Plangebietes „Marburg“.

Ergänzend zu dem Landesplanerischen Vertrag aus dem Jahr 2001 haben die beteiligten Kommunen im Oktober 2002 eine **öffentlich-rechtliche Vereinbarung** über die wesentlichen inhaltlichen und organisatorischen Grundlagen der Zusammenarbeit geschlossen. Zentrales Gremium ist der gemeinsame Ausschuss „Forum Marburg“, der die notwendigen Maßnahmen für die Entwicklung des „Interregionalen Gewerbe- und Industriegebietes Marburg“ vorbereitet, koordiniert und weitgehend ausführt. Die operative Aufgabenerfüllung zur Erschließung und Entwicklung des Standortes ist der Gesellschaft **„Interregionaler Gewerbepark Marburg GmbH“** (heute **AUREA das A2 Wirtschaftszentrum GmbH**) übertragen worden, die ebenfalls von den drei Kommunen gegründet wurde. Die Aufgaben der Bauleitplanung werden somit weiterhin von den Kommunen für ihr jeweiliges Gemeindegebiet wahrgenommen.

Auf dieser Grundlage hat die Stadt Rheda-Wiedenbrück im Januar 2006 beschlossen, die Verfahren für die 62. Flächennutzungsplan-Änderung (FNP) und für den Bebauungsplan Nr. 369 (als 1. Bauabschnitt) auf dem Gebiet der Stadt Rheda-Wiedenbrück einzuleiten. Die **landesplanerische Zustimmung gemäß § 32 Landesplanungsgesetz** liegt für die 62. FNP-Änderung vor.

Die Stadt Oelde hat nach Beschlussfassung im März/April 2006 die Verfahren gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB für die FNP-Änderung im Stadtgebiet Oelde eingeleitet, so dass aus diesem Gebiet v.a. im Bezug auf den konkreten ersten Bauabschnitt Nr. 369 ggf. noch relevante Aspekte in der Bearbeitung und Abwägung beachtet werden können.

Das Gebiet liegt bisher im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** ist gegeben, um das Gebiet durch eine FNP-Änderung und durch einen Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB nach den gemeinsamen Zielsetzungen der Kommunen zu entwickeln. Die konkreten städtebaulichen Ziele im Plangebiet sind unter diesen Voraussetzungen:

a) Entwicklung eines Gewerbe- und Industriegebietes mit variablen Grundstückszuschnitten und sinnvollem Spielraum für die anzusiedelnden Betriebe.

b) Leistungsfähige Erschließung und kurze Anbindung an das überörtliche Hauptverkehrsnetz BAB A 2, K 12 und K 6 unter

c) Berücksichtigung der langfristig möglichen Gebietserweiterung nach Norden.

d) Abstimmung der städtebaulichen Planung mit einer wirtschaftlichen Erschließung und Ver- und Entsorgung des Gebietes.

e) Reduzierung potenzieller Nachbarschaftskonflikte und Sicherung der städtebaulichen Ordnung insbesondere durch gegliederte Emissionskontingente für jede Teilfläche.

f) Angemessene Einbindung in den Siedlungs- und Landschaftsraum durch Höhenbebegrenzungen im Plangebiet als Obergrenzen und durch Maßnahmen zur grünordnerischen Gliederung und Eingrünung.

g) Angemessener Ausgleich der durch das Vorhaben verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Kommunen und die AUREA GmbH streben im Grundsatz eine Gebietsentwicklung in enger Abstimmung mit den Bauwilligen an. Planungsziel ist eine architektonisch möglichst hochwertige und interessante Gewerbearchitektur, die auch außenwirksam dargestellt werden soll. Die **Projektentwicklung** soll daher bereits im Zuge der Grunderwerbsgespräche intensiv durch eine **Bauberatung** begleitet werden, um eine möglichst qualitätvolle Entwicklung zu erreichen, die alleine durch rahmensetzende Vorgaben in einem Bebauungsplan nicht gesichert werden kann. Aus diesem Grund wird auf detaillierte bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Vorgaben verzichtet. Zudem wollen die Kommunen den Standort in Richtung BAB 2 offen halten und nicht hinter geschlossenen Grünzügen abriegeln.

3.2 Vorbereitung der Bauleitplanung: Standortstudie 2004 und Rahmenplanung 2005

a) Studie für die Standortentwicklung Marburg

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde in Ausführung der landesplanerischen Erörterungsergebnisse zunächst eine grundlegende **Standortstudie für die Gewerbeflächenentwicklung Marburg**[2] erstellt, die als Anlage (zum 1. Original) Bestandteil dieser Begründung wird. Aufgabe dieser vorbereitenden Untersuchung war zunächst die Erarbeitung einer Standort- und Marktanalyse des Vorhabens. Darüber hinaus sollten zur Klärung der grundlegenden wirtschaftlichen Anforderungen und Daten eine erste städtebauliche Rahmenplanung unter Berücksichtigung der städtebaulichen, verkehrlichen und landschaftsstrukturellen Rahmenbedingungen sowie Vorschläge für die weiteren Arbeitsschritte entwickelt werden:

- Die **Standortanalyse** führte zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass aufgrund der räumlichen Lage, der Erschließung über die BAB 2 sowie der bisher positiven Bevölkerungsentwicklung und -struktur in der Region günstige Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung des Wirtschaftsstandortes bestehen. Verbesserungschancen wurden angesichts des Rückgangs der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und z.T. in der Wirtschaftsstruktur gesehen. Technologie- und dienstleistungsorientierte Branchen haben nur unterdurchschnittliche Bedeutung in der Region.

  Die Ergebnisse sind in einer Übersicht „Stärken- und Schwächenanalyse“ zusammengefasst (s.d., Kapitel 2.5).
- Die **Marktanalyse** zeigte zunächst mögliche Zielgruppen für Unternehmensansiedlungen auf. Vorgeschlagen wurde die Entwicklung des Gebietes für die Ansiedlung eines breiten Branchenmixes, eine Spezialisierung (sog. Themenpark) auf einzelne oder wenige Branchen wurde nicht empfohlen. Eine hohe Zielgruppenrelevanz wurde v.a. für die Wirtschaftsbereiche verarbeitendes Gewerbe, Logistik, Großhandel und ergänzende unternehmensbezogene Dienstleistungen gesehen (s.d., Kapitel 3.1, 3.2).

  Ergänzend zu den allgemeinen Flächenbedarfsaussagen der Landesplanung wurde eine Gewerbeflächenbedarfsprognose nach dem Prognosemodell GIFPRO erstellt (vgl. Bauer/Bonny, Flächenbedarf von Industrie und Gewerbe, Bedarfsbestimmung nach GIFPRO, Dortmund 1987). Als Orientierungswert ergab sich für die drei beteiligten

[2] Standortstudie Interregionaler Gewerbepark Marburg, Deutsche Bau- und Grundstücksaktiengesellschaft, Regionalbüro Herford, Juli 2004

Kommunen ein Industrie- und Gewerbeflächenbedarf von etwa 88 ha bis zum Jahr 2015 (s.d., Kapitel 3.3, ohne Grünflächen etc.).

Die Bewertung des Standortes im regionalen und überregionalen Vergleich führte zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass zwar langfristig überregional eine erhebliche Konkurrenzlage erwarten ist, dass aber aufgrund der Standortgunst (hohes Industrie- und Flächenpotenzial, Erschließung) erhebliche Chancen bestehen, um die angestrebte wirtschaftliche Stärkung der Region leisten zu können. Empfohlen wurde jedoch auch eine **zügige Erschließung** zumindest des ersten Bauabschnittes, um keinen weiteren Zeitverlust in der Positionierung gegenüber anderen Regionen zu erleiden.

- Das im Rahmen der Studie erstellte **erste städtebauliche Rahmenkonzept** konkretisierte die GEP-Darstellungen und zeigte Erschließungserfordernisse, naturräumliche Einschränkungen etc. auf. Ermittelt wurden auf dieser Basis zudem erste überschlägige Zahlen über die verfügbare Netto-Fläche, zur Kostenberechnung etc., Vorschläge für die weiteren Planungsschritte wurden unterbreitet (s.d., Kapitel 4, 5).

b) Rahmenplanung als Vorbereitung für die Bauleitplanung

Das Konzept der Standortstudie aus dem Jahr 2004 wurde als Grundlage für die **Umweltprüfung** und für die **städtebauliche Rahmenplanung**[3] genutzt. Details aus diesem Konzept sowie Vor- und Nachteile möglicher Erschließungsvarianten wurden als Vorbereitung für die Planverfahren intensiv zwischen den beteiligten Kommunen und den Fachplanern erörtert. Dieses gilt v.a. für die Abstimmung zwischen Landschaftsplanern und Stadtplanern, da gemäß landesplanerischer Vorgabe eine angemessene und sinnvolle Eingriffsreduzierung und Gliederung der Bauflächen erreicht werden soll.

Ausgewählt wurde die nachfolgend abgebildete Vorstudie B, die sich v.a. durch die Erschließung zur BAB A 2 und durch eine weitergehende Rücksichtnahme auf die im Nordwesten auf Oelder Gemarkung vorhandenen Biotopstrukturen von der Standortstudie 2004 und von der Vorstudie A unterscheidet. Das Erschließungskonzept wurde fortentwickelt und sieht nunmehr eine direkte Anbindung nach Osten zur K 6 bzw. zum Anschluss A 2 vor. Die erhaltenswerten Landschaftselemente werden gemäß einer von den Landschaftsplanern erstellten „Restriktionskarte“ als gebietsgliedernde Strukturen beachtet und sowohl in den Flächennutzungsplan-Änderungen als auch im Bebauungsplan Nr. 369 weitgehend aufgenommen.

Der Bebauungsplan Nr. 369 wird aus dieser Vorstudie B entwickelt und beinhaltet alle Anschlussoptionen etc., um die weitere Entwicklung des 2. und 3. Bauabschnittes entsprechend zu ermöglichen.

[3] Rahmenplanung mit Vorstudie A und B, Planungsbüro Nagelmann Tischmann, Juni 2005

Rahmenplanung, hier Vorstudie B, Planungsbüro Nagelmann Tischmann, Juni 2005

3.3 Vorgehensweise in der Bauleitplanung: FNP-Änderungen und Bauabschnitte

Auf Grundlage der o.g. GEP-Änderungen und der zwischenzeitlich vorliegenden Standortstudien und Gutachten haben die beteiligten Kommunen die Bauleitplanungen und die weiteren Planungen für die Erschließungsmaßnahmen eingeleitet. Gegenstand der Bauleitplanungen ist der in den Gebietsentwicklungsplänen dargestellte **Bereich A südlich der K 12 mit 106 ha Fläche** brutto (siehe Kapitel 1). Hiervon liegen etwa 64 ha auf dem Gebiet der Stadt Rheda-Wiedenbrück und etwa 42 ha auf dem Gebiet der Stadt Oelde.

Die Planung wird in den Kommunen Rheda-Wiedenbrück und Oelde jeweils hoheitlich für die betroffenen Gebietsflächen in formal getrennten Verfahren durchgeführt. Alle Grundlagenarbeiten, Umweltprüfung, Erschließungsplanungen etc. erfolgen jedoch für das Gesamtgebiet insgesamt unter Federführung der AUREA GmbH, um eine gemeinsame Beurteilung und eine abgestimmte Entwicklung zu gewährleisten.

Nach intensiver Auseinandersetzung mit dem für die nächsten 15 Jahre prognostizierten Flächenbedarf gemäß GEP und Baugrund-Studie, mit Anforderungen der Vermarktung, mit der Anschlussplanung an die A 2, mit der technischen Erschließungsplanung und mit der Kostenkalkulation wird eine **Entwicklung in 3 Bauabschnitten** von dem Anschlusspunkt A 2 bzw. von der Rentruper Straße (K 6) im Osten aus befürwortet. Die frühzeitige Positionierung an dem Anschlusspunkt zur BAB 2 ist unverzichtbar. Dieses wird zudem durch die Variantendiskussion in der vorbereitenden Umweltstudie bestätigt (s.d., Kapitel 10), da so die Belastungen durch den Anschluss an die BAB 2 und durch die schrittweise Erschließung zusammenfallen und der übrige Freiraum zunächst noch freigehalten wird.

Die schematische Darstellung auf der Plankarte zeigt die geplanten Bauabschnitte und die jeweilige Größe (brutto). Der Zuschnitt der Bauabschnitte richtet sich nach den zu erhaltenden Grünstrukturen und nach der Gemarkungsgrenze. Die geplanten **Bauabschnitte 1 und 2** liegen mit brutto ca. 25 ha bzw. 39 ha auf dem Gebiet der Stadt Rheda-Wiedenbrück, **Bauabschnitt 3** liegt mit ca. 42 ha auf dem Gebiet der Stadt Oelde.

Folgende **Vorgehensweise** ist für die Planverfahren der Flächennutzungsplan-Änderungen und der Bebauungspläne vorgesehen:

a) Flächennutzungsplan-Änderungen: Die Bauabschnitte 1 und 2 in Rheda-Wiedenbrück werden gemeinsam in der 62. FNP-Änderung genehmigungsreif beplant. Das FNP-Verfahren für Bauabschnitt 3 wird durch die Stadt Oelde eingeleitet und weiter zeitversetzt in Abstimmung mit den Bezirkregierungen durchgeführt.

Beide FNP-Änderungen wurden zeitnah **als Gesamtkonzept** für das Plangebiet zwischen A 2 und Oelder Straße (K 12) vorbereitet, um eine möglichst vollständige Sammlung der Abwägungsmaterialien und eine gemeinsame Prüfung zu ermöglichen. Plankarte und Begründung beider FNP-Änderungen wurden analog aufgebaut.

Im wirksamen FNP der Stadt Rheda-Wiedenbrück ist das Plangebiet bisher als *Fläche für die Landwirtschaft*, kleinflächig im Bereich des geplanten BAB-Anschlusses und im Westen an der Gemarkungsgrenze zu Oelde aber auch als *Wald* dargestellt. Auf die Begründung zur 62. FNP-Änderung wird verwiesen. Die geplante Neudarstellung umfasst insgesamt etwa 64 ha und beinhaltet nach dem heutigen **Planungsstand** v.a.:

- *gewerbliche Bauflächen* nach § 5(2) Nr. 1 BauGB,
- *Grünflächen* nach § 5(2) Nr. 5 BauGB im Bereich der geplanten BAB-Zufahrt (im Sinne Verkehrsgrün),

- *Eingrünungsmaßnahmen* und *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* nach § 5(2) Nr. 10 BauGB v.a. im Bereich der Gehölzzüge und des (tlw. neu zu verlegenden) Grabens im Süden sowie zur Eingrünung im Norden,
- *Regenrückhaltung* im Bereich des o.g. Grabens,
- *überörtliche Verkehrsflächen* nach § 5(2) Nr. 3 BauGB gemäß Planfeststellungsverfahren.

b) Bebauungspläne: Die Bebauungspläne werden schrittweise für die Bauabschnitte 1 und 2 in Rheda-Wiedenbrück und für Bauabschnitt 3 in Oelde entwickelt. Der Bebauungsplan Nr. 369 als Bauabschnitt 1 wird im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB zu der o.g. 62. FNP-Änderung eingeleitet und aus dieser entwickelt. Die Bauabschnitte 2 und 3 werden in den folgenden Jahren bedarfsgerecht überplant.

c) Begleitende Fachplanungen: Technische Vorplanungen bzgl. Straßenbau, Entwässerung u.v.m. sowie die Umweltprüfung werden als Entwürfe ebenfalls bereits für das gesamte Plangebiet südlich der K 12 erarbeitet, so dass möglichst alle wichtigen Anforderungen frühzeitig und sachgerecht berücksichtigt werden können und eine isolierte abschnittweise Planung vermieden wird. Die bauleitplanerischen Entscheidungen für den 1. Bauabschnitt sind in der Gesamtschau und in Abwägung aller bekannten relevanten Zusammenhänge zu treffen.

d) GEP-Erweiterungsoption nördlich der K 12: Nicht einbezogen in die aktuelle Bauleitplanung wird die GEP-Erweiterungsfläche nördlich der K 12 mit ca. 50 ha. Diese langfristige Option ist in einem überschaubaren Planungshorizont nicht konkret zu erfassen. Gleichwohl wird diese Option in der Rahmen- und Erschließungsplanung (Straßen-, Entwässerungsplanung, Option Bahnanschluss) jeweils konzeptionell mit beachtet. Grundsätzlich sind hier Maßnahmen wie z.B. die Anlage von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen, die eine langfristige Planung erschweren könnten, zu vermeiden.

4. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen

4.1 Plangebiet, aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Landschaftsräumliche Situation und Landschaftsbild werden im gesamten Außenbereich zwischen BAB A 2, K 12 und Bahntrasse bisher durch den i.W. offenen Landschaftsraum mit teilweise großräumigen Ackerflächen, durch gliedernde Wege und Gehölzzüge, Wäldchen etc. sowie durch einzelne Streubesiedlung geprägt. Intensive Ackernutzungen, der ungeordnet wirkende, gewerblich genutzte Grundstücksbereich nördlich der K 12, v.a. aber die BAB 2 und die Kreisstraßen stellen im Bereich des 1. Bauabschnittes jedoch auch eine deutliche Vorbelastung dar.

Bauabschnitt 1 wird i.W. als Acker oder Grünland (Fettwiesen, Fettweiden) überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die in zentraler Lage im Plangebiet befindliche Streubebauung (Hofstelle und Wohnhaus) prägt bisher den Planbereich, wird aber aufgegeben. Die Ortslagen Rheda und Oelde mit ihren Wohngebieten liegen deutlich abgesetzt vom Plangebiet und haben insoweit keinen Einfluss auf die Überplanung bzw. führen zu keinen Einschränkungen z.B. aus immissionsschutzfachlichen oder klimaökologischen Gründen.

Der den 1. Bauabschnitt im Westen abgrenzende Wirtschaftsweg wird von einer alten, strukturreichen und ökologisch wertvollen Baumhecke gesäumt. Entlang des im Süden von

West nach Ost verlaufenden, tlw. umgelegten Grabens sind abschnittweise Gehölzbestände vorhanden. Zur Bestandsaufnahme wird auf die Umweltprüfung in Teil II verwiesen.

Das Gelände ist leicht nach Nord-Nordost geneigt. Im Südwesten an der A 2 ergibt sich eine Höhenlage um 96 m über NN, im Norden an der K 12 um etwa 92 m. Der das untere Drittel abgrenzende Bachlauf tritt im Westen bei etwa 93 m über NN in das Plangebiet ein und verlässt es im Osten bei etwa 88,5 m über NN.

4.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Eingetragene **Natur-, Boden- oder Baudenkmale** sind im Bauabschnitt 1 nicht vorhanden. Vorsorglich wird auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

Das Amt für Bodendenkmalpflege hat im Zuge der Vorbereitung der Umweltprüfung darauf hingewiesen, dass die alte **Flurbezeichnung „Marburg“** auf eine noch unbekannte mittelalterliche Niederungsburg hindeuten könnte. Ggf. sollten im Zuge der Erschließungsarbeiten frühzeitig begleitende Beobachtungen durch das Fachamt abgestimmt werden, da archäologische Fundplätze nicht ausgeschlossen werden können, konkrete Anhaltspunkte liegen aber nicht vor. Zur Vermeidung eventueller Verzögerungen und zwecks frühzeitiger, kostensparender Klärung können eventuell im Vorfeld - falls von der Fachbehörde für notwendig gehalten - **archäologische Untersuchungen v.a. auf den Straßentrassen** erfolgen. Dadurch entstehen kaum zusätzliche Kosten, da der Oberboden für den Straßenbau ohnehin entfernt werden muss. Hinweise hierzu sind in der Plankarte enthalten.

4.3 Altlasten und Kampfmittel

Gemäß Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind im Plangebiet keine **Altablagerungen** bekannt. Treten bei Bodenuntersuchungen, Baumaßnahmen etc. Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen auf, besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, die zuständige Behörde (Kreis Gütersloh, untere Abfallwirtschaftsbehörde, Tel. 05241/85-2740) unverzüglich zu verständigen.

Bei der Bezirksregierung Arnsberg liegen Erkenntnisse über **einzelne Bombenabwürfe an der Bahntrasse** (Blindgänger) ca. 900 m nordwestlich des Bebauungsplangebiets vor. Vorkommen im Plangebiet selber können jedoch nie völlig ausgeschlossen werden. Tiefbauarbeiten sind dennoch grundsätzlich mit Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 369

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 369 „Interregionales Gewerbe- und Industriegebiet Marburg“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Gebietes und die Voraussetzungen für die Erschließung geschaffen. Diese leiten sich aus den in Kapitel 2 genannten Zielvorstellungen ab. Das Plankonzept strebt zum einen eine möglichst gute Ausnutzung der verfügbaren Bauflächen an, zum anderen werden aber auch Abstufungen, Eingrünungen etc. vorgenommen, um das Gebiet im Landschaftsraum angemessen einzubinden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

a) Art der baulichen Nutzung und Gliederung der Baugebiete

Das Plangebiet wird entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen als **Gewerbegebiet „GE“ gemäß § 8 BauNVO** und möglichst weitgehend als **Industriegebiet „GI“ gemäß § 9 BauNVO** festgesetzt. Grundlegendes Ziel ist die vielfältige gewerblich-industrielle Nutzung der Bauflächen unter angemessener und sicherer Beachtung der Belange der im weiteren Umfeld vorhandenen Streubebauung. Die Teilbereiche sollen mit Blick auf die weitere Entwicklung mit den Bauabschnitten 1 bis 3 möglichst sinnvoll gegliedert werden. Die Wohnnutzungen im näheren Umfeld liegen im Außenbereich und werden deshalb mit einem Schutzniveau analog zu Mischgebieten eingestuft.

Vor diesem Hintergrund wurden Gebietsausweisung, Gliederungsmöglichkeiten und Immissionsschutzbelange mit dem StAfUA Bielefeld als für den Immissionsschutz zuständige Fachbehörde im Vorfeld abgestimmt und im Detail durch ein Schallschutzgutachten[4] geprüft. Im Gutachten wurde eine Gesamtbetrachtung für die 3 Bauabschnitte zwischen A 2 und K 12 erstellt, was zwar zu etwas niedrigeren Werten im Bauabschnitt 1 führt, aber damit langfristig die sinnvolle Erschließung des Gesamtpotenzials berücksichtigt. Die langfristige GEP-Nutzungsoption nördlich der K 12 bis zur Bahnlinie wird hierbei nicht einbezogen, da dort heute begrenzende Immissionspunkte (I 3 und Hoflage) liegen, die aber bei einer späteren Erweiterung voraussichtlich überplant werden könnten.

Maßgebliche Kriterien für das Plankonzept sind die angestrebte Flexibilität zugunsten Industrie/Gewerbe, die erforderliche Praktikabilität und Nachvollziehbarkeit der Planfestsetzungen sowie die einzuhaltenden Schutzansprüche der Nachbarschaft und die akzeptorbezogene Betrachtungsweise nach BImSchG und TA Lärm.

Im Ergebnis wird eine **Gebietsgliederung nach § 1(4) Nr. 2 BauNVO** hinsichtlich der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen gewählt:

a) als Gliederung nach dem Emissionsverhalten für Geräusche durch Festsetzung von **„immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln“** (**kurz: IFSP**) in dB(A) je m² Betriebsgrundstück und

b) ergänzend als Gliederung gemäß **Abstandsliste nach dem Abstandserlass NRW 1998**.

Hiernach sind jeweils Betriebe und Anlagen zulässig, wenn a) deren gesamte Schallemission ggf. nach Einbeziehung flexibler Schallschutzmaßnahmen auf dem Betriebsgelände das jeweils zulässige Geräusch-Kontingent für das einzelne Grundstück nicht überschreitet und wenn b) ergänzend die Grobgliederung gemäß Abstandserlass NRW eingehalten wird. In der

[4] Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. 369, Ing.Büro Prof. Dr. Beckenbauer, Bielefeld, Juni 2006

Plankarte sind auf Basis des Schalltechnischen Gutachtens die entsprechenden Emissionswerte für die Teilflächen eingetragen, ebenso die Gliederung gemäß Abstandserlass NRW.

Auch bei aus schalltechnischer Sicht zur Nachtzeit eingeschränkt nutzbaren GI-Flächen ist die Festsetzung dieser GI-Gebiete sinnvoll. Hierdurch wird ein größeres Betriebsspektrum zulässig, zumal die Problematik „Lärm“ häufig schon (mit u.U. geringem Mehraufwand) alleine durch geschickte Anordnung z.B. von Hallenbaukörpern als abschirmende Maßnahme bewältigt werden kann.

Verwiesen wird auf Kapitel 5.4 mit weiteren Erläuterungen zur immissionsschutzfachlichen Gliederung.

b) Betriebswohnungen - besondere Anforderungen in den GE und GI

Betriebswohnungen können gemäß § 8(3) bzw. § 9(3) BauNVO ggf. als Ausnahme zugelassen werden. Hierfür sind jedoch im Interesse der gewerblich-industriellen Nutzungen im gesamten Plangebiet strenge Anforderungen an Standort, Bauformen, Ausrichtung und Anordnung gegenüber umgebenden Betrieben, Schallschutz etc. zu stellen. Angrenzende Betriebe - sowie noch nicht vermarktete Bauflächen und spätere Bauabschnitte - dürfen nicht in ihrer Nutzung bzw. Ausnutzbarkeit eingeschränkt werden.

Aufgrund schlechter Erfahrungen mit betriebsbezogen genehmigten Wohnnutzungen, die im nachhinein zu erheblichen Konflikten mit benachbarten Industrie-/ Gewerbebetrieben geführt haben und z.T. sogar umgenutzt worden sind, werden die Kommunen in der Vermarktung und als Baugenehmigungsbehörde die Ausnahmeregelung sorgfältig prüfen. Anforderungen an Objektplanungen mit einer eventuell gewünschten Wohnung sind insbesondere eine betriebsbezogen angemessene Größe und Anordnung, eine sinnvolle Anordnung auf dem Baugrundstück im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes gegenüber umgebenden Bauflächen und ausreichender Schallschutz nach dem Maßstab des jeweiligen Baugebietes. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde wird ausdrücklich empfohlen.

Dieses gilt entsprechend auch für die Frage der Vorbelastung durch Verkehrslärm: In den Randstreifen der GE-Flächen zu den Kreisstraßen und im Süden gegenüber der A 2 werden gemäß Gutachten, Kapitel 5.2 (s.d. mit Übersichtskarte) die Orientierungswerte für gewerbliches oder industrielles Wohnen z.T. überschritten. Aufgrund der dort im Regelfall vorgelagerten Grünstreifen, Stellplatzanlagen etc. ist die Fragestellung aber in diesen Streifen überschaubar.

Eine Festsetzung von allgemeinen passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan für die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurde zwar erwogen, wird im Ergebnis aber nicht vorgenommen, da aus Sicht des Bebauungsplanes nur pauschale Regelungen möglich wären, hier aber eine besondere Situation in jedem Einzelfall zu betrachten sein wird. Deren angemessene Beachtung kann in den Baugenehmigungsverfahren erfolgen, so dass der Konflikttransfer aufgrund der Ausnahmeregelung vorgenommen wird. Dort ist sicherzustellen, dass ungesunde Wohnverhältnisse vermieden werden. Zielgröße ist ein Innenpegel von 40 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts. Je nach Lage, Abschirmung durch Baukörper etc. sind hierzu die notwendigen passiven Maßnahmen im Einzelfall sachgerecht und ergänzend zu treffen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass selbst bei nachgewiesener Betriebsbezogenheit kein Rechtsanspruch auf Genehmigung, sondern lediglich ein Anspruch auf eine

fehlerfreie Ermessensentscheidung besteht (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO - Kommentar, 10. Auflage 2002, § 9 Rn.9).

Betriebswohnungen sollten in den GI-Gebieten aufgrund der o.g. negativen Erfahrungen zunächst ausgeschlossen werden, um dort eine sinnvolle Ausnutzung dauerhaft gewährleisten zu können. Diese Anregung hatte im Vorfeld der Umweltprüfung (Scoping) z.B. auch die Handwerkskammer OWL gegeben. Nach weitergehender rechtlicher Prüfung wurde in der erneuten Offenlage im Herbst 2006 jedoch hiervon abgesehen, da im Einzelfall z.B. Notdienstpersonal durchaus wünschenswert sein und sinnvoll auch auf einem GI-Grundstück untergebracht werden kann und da Betriebswohnen in einem GI nach gesicherter Rechtsprechung keine weitergehenden Schutzansprüche als andere zulässige GI-Nutzungen beanspruchen kann. Hier bestehen rein rechtlich auf Dauer keine Abwehransprüche gegen emittierende Betriebe. Eine deshalb „vorbeugend“ getroffene Festsetzung begegnete daher auch gewissen rechtlichen Risiken.

Auch innerhalb der GE-Gebiete sind die GE-Werte gemäß TA Lärm einzuhalten. Die Bauaufsicht hat rechtlich alle Mittel in der Hand für eine plangemäße Nutzung (s.o.) - auch wenn in der Praxis hier unstrittig häufig Probleme entstehen.

c) Ausschluss von Nutzungen in den GE und GI gemäß § 1, Absätze 6 und 9 BauNVO

Großflächige und relativ (Emissions-)konfliktarme Gewerbe- und Industrieflächen sind aufgrund der Rahmenbedingungen in der Region begrenzt und sollen daher ausdrücklich zweckgebunden v.a. durch möglichst hochwertige produzierende Gewerbe- und Industriebetriebe sowie durch größere Betriebe mit ähnlichen Standortanforderungen genutzt werden können (s.o.). Hierbei ist auch von Bedeutung, dass die angestrebte positive Außendarstellung des Gebietes nicht durch einzelne Branchen mit ggf. besonderen, i.d.R. als nachteilig bewerteten Auswirkungen eingeschränkt wird (Bsp. Schrottplätze). Auf die BauGrund-Marktanalyse wird Bezug genommen (siehe Kapitel 3.2.a) Vor diesem Hintergrund werden einige Nutzungen, die diese Zielsetzungen beeinträchtigen können, gemäß § 1, Absätze 5, 6 und 9 BauNVO in den GE und GI ausgeschlossen.[5]

Aufgrund des Standortes, des Flächenbedarfs und der Gliederung bzw. Aufgabenteilung der Industrie- und Gewerbegebiete in den beteiligten Kommunen wird diese Vorgehensweise in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange für vertretbar gehalten. Angesichts der zentralen Vermarktung der Bauflächen durch die Kommunen bzw. durch die AUREA GmbH werden zudem die künftigen Bauwilligen bereits vor der Standortentscheidung über diese Planungsziele informiert. Diese Ziele sind damit mit dem Kaufvertrag akzeptierte Voraussetzung für die ansiedlungswilligen Betriebe. In bestehende Rechte wird nicht eingegriffen.

c.1) Ausschluss von selbstständigen Schrottplätzen in den GE und GI

Schrottplätze als Unterart von Verwertungsbetrieben und Lagerplätzen besitzen in der Regel v.a. optisch eine negative Ausstrahlung mit temporären Ablagerungen, Resteverwertung, unregelmäßigen Emissionen (die im Plangebiet allerdings durchaus möglich sind) u.v.m. Angesichts der o.g. Planungsziele, hier vor allem aufgrund der angestrebten „positiven“ Außendarstellung (Image) des Gewerbeparks werden diese Betriebe daher aus heutiger Sicht für den 1. Bauabschnitt ausgeschlossen.

---

[5] Hinweis: Aufgrund der abweichenden Inhalte bzw. Gliederung der §§ 8 und 9 BauNVO, der geringfügigen Unterschiede in der Planfestsetzung und zwecks besserer Nachvollziehbarkeit für einzelne Bauvorhaben entweder im GE- oder im GI-Gebiet werden die Einschränkungen in der Plankarte getrennt für die GE- und GI-Gebiete festgesetzt. In der Begründung können diese Punkte aber gemeinsam behandelt werden.

Es wird allerdings heute nicht ausgeschlossen, dass je nach Erschließung und Branchenentwicklung im Gebiet sowie je nach der (ggf. rückwärtigen) Lage eine Baugrundstückes (ggf. begrenzte Außenwirkung) und einer im Einzelfall überzeugenden Objektplanung zu einem späteren Zeitpunkt im 1. Bauabschnitt (durch ein Änderungsverfahren) oder im 2. oder 3. Bauabschnitt auch derartige Betriebe wieder zugelassen werden könnten.

c.2) Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Räume und Gebäude für freie Berufe in den GE und GI

Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie nicht der Zielsetzung des Projektes „Marburg“ als Gewerbe- und Industriegebiet entsprechen (s.o.). Hinzu kommt, dass diese Nutzungen im Regelfall ihren idealtypischen Standort im Siedlungsbereich oder zumindest in direkter Siedlungsnähe finden müssen und daher aus städtebaulicher und verkehrlicher Sicht im Sinne der o.g. Aufgabenteilung z.B. in den ortsnahen, tlw. eingeschränkten Gewerbegebieten oder in Mischgebieten etc. unterzubringen sind. Bezüglich der verkehrlichen Aspekte ist auch zu bedenken, dass direkter Kundenverkehr aus dem Siedlungsraum nicht unnötig in den Bereich Marburg „gezogen“ werden soll.

Als Randaspekt ist anzumerken, dass derartige Betriebe erfahrungsgemäß aufgrund des von ihnen häufig ausgehenden „Ruheanspruchs“ - trotz einer Genehmigung in GE- oder GI-Gebieten mit entsprechenden Einschränkungen des Schutzanspruchs und mit Auflagen - langfristig zu unerwünschten Konflikten mit den angestrebten gewerblich-industriellen Nutzungszielen führen können, die hiermit vermieden werden.

c.3) Vergnügungsstätten, Bordelle und ähnliche Betriebe in den GE und GI

Vergnügungsstätten, Bordelle und ähnliche Betriebe werden insgesamt im Plangebiet aus den o.g. Gründen, insbesondere aufgrund des speziellen Konfliktpotenzials dieser Nutzungen gegenüber dem Planungsziel Ansiedlung möglichst „hochwertiger“ Industrie-/ Gewerbebetriebe ausgeschlossen. Bezüglich Vergnügungsstätten ist ebenfalls anzumerken, dass der Standort außerhalb der Siedlungsbereiche der Kommunen für derartige zentral oder zumindest in Randlage der Siedlungsschwerpunkte unterzubringende Nutzungen städtebaulich und verkehrlich ungeeignet ist. Vermieden werden soll in Bezug auf Bordelle und ähnliche Betriebe zudem ein ggf. möglicher Imageverlust für das Plangebiet, der die Attraktivität des Standortes v.a. für besonders erwünschte zukunftsweisende Firmen und Technologien beeinträchtigen würde.

c.4) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in den GE und GI

Auch diese Nutzungen widersprechen aus den unter oben genannten Gründen den Planungszielen für das Plangebiet selber, aber auch den städtebaulichen und verkehrlichen Überlegungen im Stadtgebiet, da diese Anlagen im Regelfall möglichst siedlungsnah unterzubringen sind. Die Anlagen werden somit ausgeschlossen. Unterschiede in der Festsetzung ergeben sich zwischen den GE- und GI-Gebieten alleine aus dem Aufbau der § 8 bzw. § 9 BauNVO mit Regel-/Ausnahmefällen.

c.5) Werbeanlagen für Fremdwerbung in den GE und GI

Diese eigenständigen gewerblichen Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie den o.g. Planungszielen und hier v.a. auch der angestrebten Außendarstellung des Baugebietes im Regelfall widersprechen würden. Insbesondere die Lage an der A 2 ist außerordentlich

attraktiv, gerade hier soll jedoch später nicht mehr steuerbare Fremdwerbung vermieden werden. Im Stadtgebiet und in der Region gibt es einige negative Beispiele v.a. in Form von mobilen Anhängern mit Werbetafeln an den Haupt- bzw. Bundesstraßen.

Nicht hierunter fallen jedoch zentrale Werbetafeln für das Plangebiet oder Hinweisschilder auf die dort ansässigen Firmen. Derartige Anlagen gehören zur Grundausstattung eines derartigen Gebietes und müssen selbstverständlich zulässig bleiben.

d) Diskussion über einen über §§ 8, 9 BauNVO hinausgehenden Ausschluss von Einzelhandel

Nach den Vorüberlegungen war im Entwurf für die erste Offenlage Einzelhandel allgemein ausgeschlossen worden, um das Plangebiet insbesondere für produzierendes und/oder großflächiges Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe sowie für Ansiedlungen freizuhalten, die an anderen Gewerbestandorten der Kommunen nicht möglich oder erwünscht sind. Diese Festsetzung wurde jedoch aufgrund der aktuellen Rechtsprechung heute als planungsrechtlich sehr kritisch bewertet, zumal sich in der Folge weitere Zweifelsfragen mit gewünschten Ausnahmen von dem Einzelhandelsausschluss bzgl. der Zulässigkeit von Handel in Ergänzung zu Gewerbe, von Tankstellen oder von Betrieben für die Versorgung der im Gebiet arbeitenden Bevölkerung ergeben hätten.

Eine besondere Gefahr, dass sich unerwünschte Einzelhandelsformen am Standort ansiedeln könnten, wird nach der juristischen Erörterung des Sachverhaltes nicht gesehen:

- Großflächiger Einzelhandel *mit ggf. zentrenrelevanten Gütern* ist gemäß § 11(3) BauNVO ohnehin nicht möglich.
- Großflächiger Einzelhandel mit *nicht zentrenrelevanten Gütern* im Hauptsortiment wird im Regelfall ebenfalls aufgrund der Lage und der verkehrlichen und städtebaulichen Auswirkungen nach der Vermutungsregel des § 11(3) BauNVO nur in Sondergebieten zugelassen werden können (= sinngemäß: *nicht zulässig bei ggf. problematischen Auswirkungen auf ...*). Somit wäre bei einem Bauantrag i.A. eine Planänderung für ein Sondergebiet erforderlich, dessen Zulässigkeit der Rat dann sachgerecht im Detail regeln könnte.
- Der Standort ist so deutlich von den Ortslagen abgesetzt, dass die Nachfrage nach Flächen für kleinflächigen Einzelhandel mit Blick auf Kunden in den Ortslagen gering sein dürfte.
- Durch die Vermarktung über die von den Kommunen getragene AUREA GmbH ist gesichert, dass eine ggf. unerwünschte Ansiedlung in der Erschließungsphase bereits am Grunderwerb scheitert,
- mittel- bis langfristig könnte ein nachfolgender Bauantrag durch Zurückstellung, Veränderungssperre und Planänderung städtebaulich sinnvoll gefasst werden.
- Letztlich bleibt dem Rat auch eine vorgreifliche Planänderung nach Verfestigung der Rechtslage unbenommen, in der z.B. nur zentrenrelevante Hauptsortimente ausgeschlossen werden könnten. Dieses wäre z.B. denkbar nach Aktualisierung des aus heutiger Sicht hierfür ungeeigneten Einzelhandelsgutachtens der Stadt Rheda-Wiedenbrück aus 1999.

Angesichts der zunehmend restriktiven Auslegung von Planungszielen und Festsetzungen zum Einzelhandelsausschluss in NRW wurde daher im Interesse der Rechtssicherheit die bisherige Festsetzung zum **Ausschluss von Einzelhandel einschl. der Neben-bestimmungen** gestrichen. Wie erläutert werden hierdurch jedoch aufgrund der besonderen Rahmenbedingungen am Standort „Marburg“ keine besonderen oder ggf.

durchgreifenden Nachteile für die städtebauliche Aufgabenstellung „sachgerechte Steuerung des Einzelhandels“ erwartet.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die weiteren Regelungen gemäß § 9(1) Nr. 1 und 2 BauGB werden unter Beachtung der Rahmenbedingungen im Außenbereich und in der Randlage an der BAB A 2 bedarfsorientiert entwickelt. Die zentralen Festsetzungen ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich an den zulässigen Obergrenzen der BauNVO, um aufgrund des Bedarfs und der schwierigen Gewerbe-/Industrieflächenentwicklung eine effektive und flexible Ausnutzung der verfügbaren Baugrundstücke zu ermöglichen.

- Da für die GE-/GI-Entwicklung ausdrücklich erheblicher Spielraum erforderlich ist und auch gewünscht wird, soll die **Höhe baulicher Anlagen** relativ großzügig zugelassen werden. Die zulässige Höhe wird in diesem Rahmen gemäß § 16(3) BauNVO auf - je nach Lage der Teilfläche und Geländenivellierung - effektive Bauhöhen um etwa 20-30 m festgelegt. Durch die Bezugnahme auf die Höhe über NN werden diese Obergrenzen gegenüber Außenbereich und Umfeld sowie entlang BAB 2, K 12, K 6 eindeutig und unabhängig von Geländebewegungen festgelegt. Die Höhen werden nach Norden und Süden Richtung Außenbereich aus städtebaulichen und landschaftspflegerischen Gründen abgestuft.

  Insgesamt werden die gewählten Höhen aufgrund der Lage des Bauabschnittes 1 zwischen A 2, v.a. aber auch zwischen Bergeler Berg und Waldbeständen im Westen und im Osten (Abschirmung gegenüber dem weiteren Landschaftsraum) für vertretbar gehalten. Nach Norden hin ist eingriffsmindernd zum einen eine gewerblich geprägte Streubebauung vorhanden, zum anderen folgt nach der langfristigen GIB-Option die Bahntrasse in Dammlage.

  Als Ausnahme kann ggf. eine Überschreitung der festgesetzten Höhenbegrenzung um bis zu 10 m durch Dachaufbauten für untergeordnete technische Bauteile wie Maschinen-/Technikräume, Be-/Entlüftungsanlagen, Fahrstühle etc. sowie durch Baukörper für Gewerbe-/Industrienutzungen mit betriebsbedingt zwingenden Höhenanforderungen wie z.B. Lagerhäusern/Hochregallagern mit bestimmten Stapelhöhen zugelassen werden, um im Einzelfall gebotene innerbetrieblich notwendige Abläufe nicht zu gefährden.

  Diese Regelungen können ggf. je nach Sachverhalt im Baugenehmigungsverfahren mit entsprechenden Anforderungen zur möglichst verträglichen Einbindung in das Umfeld verbunden werden. Die Auswirkungen auf Umfeld und Landschaftsbild können z.B. durch Anordnung, Verkleidung, Farbgestaltung, Begrünung etc. reduziert werden. Beispielhaft wird auf das Hochregallager der Fa. Miele in Gütersloh verwiesen, dass durch eine gebänderte Farbgebung von grün aufsteigend zu hellen Farben trotz der Gesamtgröße - vom roten Schriftzug abgesehen - relativ zurückhaltend wirkt.

  Da betriebsbedingt notwendige Schornsteine ggf. noch anderen, etwa immissionsschutzrechtlichen Kriterien unterliegen, soll hier im Einzelfall eine Überschreitung von bis zu 20 m zugelassen werden, zumal aufgrund der eher geringen Durchmesser die Außenwirkung in den Landschaftsraum relativ gering ist.

  Die mit diesen Ausnahmen verbundene mögliche Gesamthöhe von etwa 40 bis 50 m über Grund wird als Obergrenze gewählt, da in der räumlichen Lage darüber hinaus voraussichtlich erhebliche Fernwirkungen zu verzeichnen wären.

Auf die zusätzliche Festsetzung der **Zahl der Vollgeschosse** kann damit verzichtet werden, da diese für Gewerbe-/Industriebetriebe mit Hallenbauten etc. ohnehin nicht zielführend wäre und ggf. eher flächensparende mehrgeschossige Büronutzungen erschweren könnte.

- Eine **Bauweise** wird gemäß der „kann“-Vorschrift in § 22 BauNVO nicht festgesetzt, weil diese im Gewerbe- und Industriegebiet nicht erforderlich ist und um große Flexibilität gewährleisten zu können, was z.B. auch aus Immissionsschutzgründen sinnvoll sein kann (z.B. längere Hallenbauten oder Anschluss an Nachbarbetriebe).

  Die **überbaubaren Flächen** werden aus den o.g. Gründen ebenfalls möglichst großzügig bemessen. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandsflächen sind im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und gemäß BauO NRW einzuhalten. Städtebauliche Konflikte entstehen durch diese planerische Zurückhaltung nicht.

  In den Randlagen werden **nicht überbaubare Flächen z.T. als Grünstreifen** festgesetzt. Hier sind aus Gründen einer verträglichen Einbindung der Planung gegenüber Außenbereich und Verkehrswegen Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind - je nach Einzelfall - Einfriedungen und Zufahrten.

5.3 Belange des Verkehrs

Das „Interregionale Gewerbe- und Industriegebiet Marburg“ ist aufgrund seiner Lage als neuer Siedlungsansatz zwischen den Kernstädten auf ein praxisgerechtes und nutzerfreundliches Verkehrskonzept angewiesen. Zentrale Bedeutung kommt insbesondere dem unmittelbaren **Anschluss an die BAB A 2** und der langfristigen **Einbindung in das ÖPNV-Netz** zu. Das Gebiet wird damit über die A 2 hervorragend in das nationale und internationale Fernstraßennetz eingebunden sein. Hierzu wurde ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Auf dieses Planverfahren als eine Voraussetzung für die Erschließung des interregionalen Gewerbe- und Industriegebietes wird ausdrücklich Bezug genommen.

Nach den bereits auf Ebene der 7. bzw. 25. GEP-Änderung (s.o.) erfolgten Prüfungen[6] wird ein erheblicher Teil des auf den GIB Marburg bezogenen Verkehrsaufkommens unmittelbar die neue Anschlussstelle der A 2 nutzen. Ein weiterer Teil dieses Aufkommens sowie der vom GIB unabhängige, durch die Anschlussstelle induzierte Kfz-Verkehr wird sich über das regionale und überregionale Straßennetz im Raum verteilen. Daher wurden erforderliche Verknüpfungen bereits im Zuge der o.g. GEP-Darstellungen berücksichtigt. Angestrebt wird, die im Zusammenhang mit dem GIB Marburg und der A 2-Anschlussstelle entstehenden Verkehrsströme möglichst restriktionsfrei abzuwickeln.

Zur Anbindung des GIB Marburg und der neuen Anschlussstelle der BAB 2 in Richtung Süden ist im GEP Detmold eine regionalplanerisch bedeutsame Straße dargestellt, die möglichst die Trasse der vorhandenen Kreisstraße 6 nutzt und eine neue Verbindung zur B 61 herstellen kann. Diese **Querspange zwischen BAB 2 und B 61** ist auch zur Entlastung des Ortsteils St. Vit (Rheda-Wiedenbrück) vom Durchgangsverkehr und als Teil einer möglichen weiträumigen Umgehung des Ortsteils Oelde-Stromberg im Zuge der Kreisstraßen K 56 und K 55 sowie deren Weiterführung in Richtung B 61 angedacht. Das Verfahren zur Linienabstimmung ist erfolgt, das Planfeststellungsverfahren wird z.Zt. vorbereitet. Verwiesen wird zu dieser Fragestellung und zu der geplanten schrittweisen Umsetzung auch auf die Erörterung im Zuge des o.g. Planfeststellungsverfahrens für den Autobahnanschluss.

Das im Zusammenhang mit der Linienbestimmung der Querspange **überarbeitete Verkehrsgutachten „Anschluss A 2/K 6 Marburg“** (Dorsch Consult, Juli 2004, s.d.) legt nochmals dar, dass der Großteil des gewerblichen Verkehrs aus dem Plangebiet auf die Autobahn verlagert wird. Insgesamt verträglich abzuwickelnder Ziel-/Quellverkehr wird darüber hinaus v.a. zwischen Wohnorten und Arbeitsplatz ausgelöst - diese Verkehre entstehen je nach Arbeitsplatzangebot aber zu einem guten Teil ohnehin in den Siedlungsgebieten. Insbesondere die K 12 als Hauptachse mit Anschluss an K 13 und K 52 ist für diese Verkehre einschließlich gewissem Lkw-Anteil aus Sicht der Straßenbaulastträger ausreichend leistungsfähig. Die „alte“ K 6 soll dagegen für Lkw gesperrt werden und kann ansonsten das nachgewiesene mäßige Verkehrsaufkommen aus dem Gewerbe- und Industriegebiet bewältigen. Die geplante Querspange K 6n ist damit keine Voraussetzung für das vorliegende Bauleitplanverfahren, zumal hier nur der 1. Bauabschnitt vorbereitet wird. Nicht dem Gewerbegebiet zugerechnet werden kann der durch die BAB-Auffahrt selber ausgelöste Verkehr aus dem Umland von und zur A 2. Hier kommt es in der Tat zu Umverteilungen, die auch z.B. den Stadtteil St. Vit betreffen (siehe Planfeststellungs- und Linienbestimmungsverfahren).

Im GEP Münsterland ist darüber hinaus eine weitere regionalplanerisch bedeutsame Straße dargestellt, die die Autobahnanschlussstelle und den GIB Marburg unter weitgehender Nut-

[6] Verkehrsuntersuchung BAB-Anschlussstelle A 2 / K 6 im Bereich Rheda-Wiedenbrück-Marburg, Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft mbH, Stand Juli 2004 (s.d.)

zung der vorhandenen (z.T. weiter auszubauenden) **Kreisstraßen K 13 und K 12** mit der L 806 (und der L 793) im Norden der Stadt Oelde verbindet. Sie soll erhebliche Teile des u.a. auf vorhandene Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche bezogenen, bisher in Nord-Süd-Richtung zur Anschlussstelle „Oelde“ und in Gegenrichtung fließenden Verkehrs aufnehmen und so die Ortsdurchfahrt Oelde entlasten. Wegen der mit dieser nördlichen Umgehung Oeldes verbundenen Entlastungseffekte wird für die in der Bedarfsplanung des Landes Nordrhein-Westfalen enthaltene und im GEP-Teilabschnitt Münsterland dargestellte Westumgehung Oelde im Zuge der L 793 kein Bedarf mehr gesehen.

a) Erschließungssystem: Anschluss an das Straßennetz und Binnenerschließung

Das Gesamtkonzept sieht eine **äußere Erschließung** des Gebietes über die Kreisstraßen K 12 (Oelder Straße) und K 6 (Rentruper Straße) sowie über deren Anschlüsse an die Ortslagen und an das überörtliche Straßennetz mit der A 2 vor. Unabdingbare und zentrale Voraussetzung für die Erschließung des interregionalen Gewerbe- und Industriegebietes ist der unmittelbare **Anschluss an die BAB A 2 (s.o.)**. Abgrenzung des Plangebietes etc. gehen auf dieses Planfeststellungsverfahren zurück.

Die **innere Erschließung** für das Gesamtgebiet mit den Bauabschnitten 1-3 basiert auf der vorliegenden Vorstudie B (siehe Kapitel 3.2) und soll mit der durchgehenden **Planstraße A** eine möglichst gut nachvollziehbare und leistungsfähige Haupterschließungsachse anbieten. Planstraße A wird im Gegensatz zu früheren Überlegungen nunmehr direkt im Osten an die K 6 bzw. an den Anschluss zur A 2 angebunden. Ziele sind eine Vermeidung von Umwegfahrten zur bzw. von der A 2 und eine bessere Verteilung der Verkehre mit Entlastung v.a. des Knotenpunktes K 6 / K 12 und der K 12. Die Feinerschließung erfolgt durch abzweigende Stichstraßen, die je nach Vermarktung auch flexibel in einem späteren Planverfahren ggf. noch geändert werden könnten (im B-Plan Nr. 369: Planstraße B).

Die Verkehrskonzepte aus der Vorstudie wurden durch die Fa. Dorsch Consult geprüft. Das **Gutachten**[7] hat im Ergebnis die Vorstudie B aus den o.g. Gründen empfohlen. Dieses gilt insbesondere bei einer späteren Erweiterung nördlich der K 12, da dann gemäß Gutachten am Knoten an der K 12 „innerhalb“ des Gesamtgebietes und auch am Knoten K 6 / K 12 die Leistungsfähigkeit in der morgendlichen Spitzenstunde überschritten werden würde. Die Knoten an der K 12 sowie innerhalb des Gesamtgebietes sollen als (kleine) Kreisverkehrsplätze ausgebaut werden.

Das Verkehrsaufkommen aus dem Gewerbe- und Industriegebiet ist damit durch das Hauptstraßennetz mit neuem Anschluss an die A 2 nach gutachterlicher Prüfung angemessen zu bewältigen. Für den Standort spricht auch der unmittelbare Anschluss an die A 2, die v.a. durch Schwerlastverkehr ohne Belastung von Siedlungsgebieten erreicht werden kann.

Der Bebauungsplan Nr. 369 übernimmt dieses geprüfte Verkehrskonzept und überlagert mit dem neuen Anschlusspunkt an der K 6 die Ergebnisse der **Planfeststellung für den BAB-Anschluss** (Bearbeitung: Kreis Gütersloh). Hier werden der Bauabschnitt der Einmündung sowie der dadurch eingefasste Mitfahrerparkplatz gemäß dem ebenfalls vom Kreis Gütersloh vorgelegen Entwurf (Stand Mai 2006) im Bebauungsplan überplant. Da die übrigen Inhalte der Planfeststellung nicht geändert werden und da der Bebauungsplan erst Rechtskraft nach

[7] Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des überregionalen Gewerbeparks Marburg an das übergeordnete Straßennetz, Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft mbH, Juli 2005, mit Nachtrag „1. Ausbaustufe“, Oktober 2005

Vollziehbarkeit des Planfeststellungsbeschlusses erlangen wird, ist diese Vorgehensweise unproblematisch.

Ein Anschlusspunkt für eine Verknüpfung mit einer späteren nördlichen Erweiterung über die K 12 wird in zentraler Lage in Bauabschnitt 2 vorgesehen. Dieser Anschlusspunkt erlaubt auch eine zwischenzeitliche Ringerschließung für die Bauabschnitte 1 und 2. Für Bauabschnitt 1 reicht ein alleiniger Anschluss an die K 6 nach ergänzender Prüfung durch den Gutachter aus, das Verkehrsaufkommen kann problemlos bewältigt werden (siehe Nachtrag Oktober 2005). Somit wird auf den zusätzlichen Aufwand für eine langfristig hier nicht erforderliche 2. Erschließung verzichtet. Vorläufig ist dafür aus bauordnungsrechtlichen Gründen eine öffentliche Wendeanlage im Übergangsbereich zum 2. Bauabschnitt vorzusehen, die bei Realisierung des 2. BA wieder aufgegeben werden kann. Eine provisorische Zufahrt von der K 12 wird voraussichtlich aus Gründen des Brandschutzes erforderlich, hier erfolgen z.Zt. Abstimmungsgespräche. Ggf. kann die Trasse, die nur als Wirtschaftsweg und für die Feuerwehr befestigt werden müsste, kostensparend auf der Trasse der Planstraße im Bauabschnitt 2 liegen.

Zur A 2 sind im Bebauungsplan gemäß Abstimmung mit Straßen.NRW im Interesse der Verkehrssicherheit auf der A 2 zur Klarstellung generelle **Anschlussverbote** festgelegt. **Zufahrtsverbote** und eindeutige Abgrenzungen durch Grünflächen sind auch für die übrigen Bereiche entlang K 12 und K 6 aufgenommen worden.

b) ÖPNV sowie Bahnanschluss Güterverkehr

Die langfristige, attraktive Anbindung an das **ÖPNV-Netz** stellt auf der einen Seite ein wichtiges Kriterium für die Gesamtbewertung des Vorhabens unter Verkehrs- und Umweltgesichtspunkten dar. Auf der anderen Seite ist aber gerade diese Frage auch mit erheblichen Unsicherheiten behaftet, da die zeitliche und quantitative Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes (bezogen auf Arbeitsplatzangebot und künftige Arbeitnehmer als ÖPNV-Kunden) bis auf weiteres nicht abzuschätzen ist. Das ÖPNV-Angebot kann jedoch erst wirtschaftlich vertretbar dargestellt werden, wenn eine ausreichend große Zahl an Nutzern erreicht werden kann.

Auf diese Fragen wird in der Begründung zur FNP-Änderung weiter eingegangen (s.d., Kapitel 4). Die ggf. im Westen auf dem Stadtgebiet Oelde freizuhaltende **Bahntrasse für Güterverkehr** spielt im Bebauungsplan Nr. 369 als Bauabschnitt 1 keine Rolle. Ggf. ist für den Gütertransport eine regionale Umschlagstation in Anspruch zu nehmen. Die gut geeignete Anlage in Gütersloh verzeichnet allerdings z.Zt. erhebliche Schwierigkeiten, was auf die grundsätzlich schwierigen Rahmenbedingungen dieser Einrichtungen hinweist.

Parallel zu den Bauleitplanungen tritt der Zweckverband Verkehrsverbund OWL (VV OWL) in die Diskussion mit den Kreisen Gütersloh und Warendorf über die Einbindung der notwendigen **ÖPNV-Erschließung** in das vorhandene Angebot ein. Eine bedarfsgerechte Busanbindung wird gemäß Nahverkehrsplan für den Kreis Gütersloh künftig gewährleistet. Die Rahmenplanung bietet mittel- bis langfristig für den Busverkehr eine effektive Durchfahrt des Plangebietes auf der gebietsquerenden Hauptachse.

c) Straßenquerschnitte, ruhender Verkehr und Fußgänger/Radfahrer

Die **Ausbauplanung der Planstraßen** - Breite, Gestaltung etc. - wird nach dem bisherigen Stand im Bebauungsplan berücksichtigt. Planstraße A soll als klar erkennbare Hauptachse mit 2 öffentlich anzulegenden Baumzeilen gestaltet werden können. Planstraße B wird

dagegen als untergeordnete Erschließung mit 1 Baumzeile vorgesehen. Je nach Ergebnis der weiteren Erschließungs- und Entwässerungsplanung können sich hier später noch geringe Abweichungen ergeben, die jedoch am Grundgerüst der Planung nichts ändern dürften.

Radfahrer können über den Anschluss an den Radweg an der K 12 in das Gebiet einfahren. Im Westen kann im 2. Bauabschnitt voraussichtlich auch der vorhandene Wirtschaftsweg hierfür genutzt werden.

Im Gewerbe- und Industriegebiet sind ausreichende private **Stellplätze** nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen auf den Baugrundstücken erforderlich.

5.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

a) Gliederung des Plangebietes und Schallschutzbelange

In Kapitel 5.1 sind die angestrebte Plankonzeption und die **Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete nach § 1(4) Nr. 2 BauNVO** hinsichtlich der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen bereits erläutert worden. Die Gliederung erfolgt

a) bezüglich Lärm durch Festsetzung von „immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln IFSP“ Lw“ in dB(A) je m² Betriebsgrundstück und

b) bezüglich sonstiger Emissionen wie Gerüche oder Stäube durch ergänzenden Rückgriff auf den Abstandserlass NRW (Fassung vom 02.04. 1998, MBl. 1998, S. 744 mit Anhang *Abstandsliste*). Voraussetzung ist die Verträglichkeit gemäß (a) IFSP-Gliederung.

Grundlage sind das Schalltechnisches Gutachten des Ing.Büros Prof. Dr. Beckenbauer, Bielefeld (s.d.) und die Vorabstimmung mit dem StAfUA Bielefeld. Die Definition des IFSP und weitere Anforderungen und Rahmenbedingungen werden im Gutachten dargelegt. Die ermittelten IFSP beziehen sich gemäß TA Lärm 1998 (GemMBl. S.503) auf die Tageszeit von 6.00-22.00 Uhr und die Nachtzeit von 22.00-6.00 Uhr.

Durch Festsetzung der IFSP sind jeweils Betriebe und Anlagen möglich, deren gesamte Schallemission ggf. nach Bau aktiver Schutzmaßnahmen auf dem Betriebsgelände das jeweils auf dem eigenen Grundstück zulässige Geräusch-Kontingent nicht überschreitet. Die Prüfung basiert auf einer „Rückrechnung“ und erfolgt in folgenden Schritten:

- Die Wohnnutzungen im weiteren Umfeld liegen im Außenbereich und werden deshalb mit einem Schutzniveau analog zu Mischgebieten eingestuft. Die Orientierungswerte gemäß Beiblatt zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) bzw. die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm betragen demnach im Außenbereich 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.
- Diese Werte stellen die maximal zulässige Summe aller Geräuschquellen an diesen Häusern bei voller gewerblich-industrieller Ausnutzung im Umfeld dar. Sie liegen somit in gewisser Weise „auf der sicheren Seite“, da hiervon in der Realität eher nicht auszugehen ist.
- Die Werte werden nach Prüfung und ggf. Einbeziehung vorhandener Betriebe (= bestehende Rechte und Vorbelastungen - hier nicht gegeben) umgerechnet und als mögliche Geräuschkontingente auf das nach Planungszielen vorgegliederte gesamte Plangebiet mit den Bauabschnitten 1-3 verteilt (vgl. Gutachten).
- Im Ergebnis wird somit für jeden Quadratmeter Baugebiet bzw. für ein späteres Betriebsgrundstück ein Emissionskontingent zugeordnet, dass individuell durch den Betrieb geplant und ausgenutzt werden kann. Jeder Betrieb verfügt dann über einen genau

bestimmten zulässigen Geräuschimmissionsanteil an den Immissionspunkten im weiteren Umfeld.

Diese Vorgehensweise ist immissionsschutzrechtlich gut nachvollziehbar und im Baugenehmigungsverfahren gerecht und betriebsbezogen unabhängig von anderen Emittenten eindeutig umzusetzen. Ein „Windhundverfahren“ wird ausgeschlossen: die ersten Betriebe könnten ansonsten die Grenzwerte an den betroffenen Wohnhäusern ausschöpfen, so dass spätere Betriebe kaum noch Spielraum besitzen würden. Dieses ist im Plangebiet „Marburg“ auch aufgrund der abschnittweisen Erschließung von besonderer Bedeutung. Verwiesen wird ausdrücklich auf die Darstellung im Schallgutachten. Im Vergleich zur Aufnahme aktiver und eher unflexibler Schutzvorschriften wie Wälle oder Hallenbauten ist diese Vorgehensweise im Plangebiet aufgrund der Rahmenbedingungen in Kombination mit dem Abstandserlass NRW als geeignet zu werten.

Die in Festsetzung B.1.3 ergänzend eingeführte „Kappungsgrenze“ erlaubt eine Vereinfachung für nur wenig Lärm emittierende Betriebe.

Hinzuweisen ist auf die erhebliche Vorbelastung durch **Verkehrslärm von der A 2** im Süden. In der Randzone sind Büronutzungen und unter Auflagen u.U. als Ausnahme betriebszugehörige Wohnnutzungen je nach Ausrichtung ggf. deutlich belastet. Im Zuge der Projektplanung ist daher auf ausreichende Abstände, Abschirmung oder Schalldämmung zu achten. Das Schallgutachten trifft gemäß Vorabstimmung Aussagen hierzu, auf die hiermit verwiesen wird. Angesichts der großflächigen GI-Nutzung ist genügend Planungsspielraum gegeben, der im Baugenehmigungsverfahren umzusetzen ist. Somit erfolgen keine zusätzlichen Festsetzungen im Bebauungsplan.

Bezüglich der im Plangebieten ggf. ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen und der Vorbelastung durch **Verkehrslärm entlang A 2 und Kreisstraßen** wird ergänzend auf entsprechende Aussagen in Kapitel 5.1.b dieser Begründung verwiesen.

b) Geruchsemissionen oder -immissionen

Auf das Plangebiet wirken heute ortsübliche Emissionen aus der Landwirtschaft ein, eine ggf. für die Gewerbe- und Industriegebiete problematische Massentierhaltung oder entsprechende Planungen (angemessene und realistische Erweiterungsmöglichkeiten für die betroffenen Betriebe im Umfeld sind ebenfalls in die Abwägung einzustellen) sind im näheren Umfeld nicht bekannt.

Im Zuge der Fortschreibung des Umweltberichts hat das Büro Kortemeier & Brokmann diese Fragen weiter geprüft. Neben Ortsbegehungen wurde beim StAfUA und bei der Landwirtschaftskammer nach ggf. problematischen Genehmigungstatbeständen und Erweiterungsabsichten nachgefragt. Hier liegen keine Aussagen vor. Die Landwirtschaftskammer als Vertreterin der ggf. Betroffenen hat zudem in ihren Stellungnahmen gemäß § 4 BauGB hierzu keine Bedenken vorgetragen oder Hinweise gegeben. Im ggf. relevanten Nahbereich des Plangebietes (Bauabschnitt 1) sind auch der Stadt keine ggf. problematischen Tierhaltungen oder diesbezügliche Planungsabsichten bekannt. Ein eventuelles Erfordernis für Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan wird heute somit nicht gesehen.

5.5 Technische Erschließung, Wasserwirtschaft und Leitungstrassen

Die Anforderungen an die technische Erschließung und die Ver- und Entsorgungsplanung sowie die weitere Koordination mit Versorgungsträgern und Fachbehörden werden derzeit von den Verwaltungen intensiv geprüft. Ingenieurbüros sind frühzeitig eingeschaltet worden, zunächst erfolgen noch interne Abstimmungen zwischen den Beteiligten. Grundsätzlich können nach heutigem Stand alle technischen und rechtlichen Anforderungen an die Ver- und Entsorgung des Plangebietes gesichert werden.

a) Technische Erschließung

Die technische Erschließung mit Strom etc. wird derzeit vorbereitet. Die Versorgung mit **Telekommunikationsleitungen** erfolgt durch die TELEKOM AG. Die T-Com hat im Planverfahren darauf hingewiesen, dass geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von ca. 30 cm Breite für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen sind. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte an unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten. Durch Baumpflanzungen dürfen Bau, Unterhaltung und Erweiterung der Leitungen nicht behindert werden.

b) Wasserwirtschaft

Die **Trinkwasserversorgung** wird von der Vereinigten Gas- und Wasserversorgung GmbH (VGW), Rheda-Wiedenbrück, übernommen. Das Plangebiet kann an die derzeit neu geplante überörtliche Wassertransportleitung zwischen Oelde und Rheda-Wiedenbrück (DN 400) angeschlossen werden. Diese soll kostensparend in der Erschließungsachse verlegt werden. Damit kann auch ein wichtiger Beitrag zur Versorgung mit Löschwasser gewährleistet werden. Die technischen Fragen zur Errichtung der Wasserleitungen werden mit dem Versorgungsträger derzeit erörtert.

Die **Schmutzwasserbeseitigung** erfolgt nach umfangreicher Prüfung durch Anschluss an die Kläranlage der Stadt Oelde. Hier sind für den 1. Bauabschnitt ausreichende Kapazitäten vorhanden. Im Zuge der weiteren Entwicklung ist je nach Abwasseraufkommen der bereits angesiedelten Betriebe über mögliche Erweiterungen zu entscheiden.

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Wasserschutz-** bzw. **Quellenschutzgebiet.**

Die **Entwässerungsverhältnisse** im Gesamtgebiet „Marburg“ werden durch den kleinen Höhenrücken nördlich des Bergeler Berges als Wasserscheide bestimmt: Die östliche Hälfte (Bauabschnitte 1, 2 tlw.) wird i.W. über den namenlosen Graben im Plangebiet nach Osten Richtung Klaverbach entwässert, der westliche Teil wird auf Oelder Gebiet über Landhagen Richtung Bergeler Bach und dann zum Axtbach entwässert. Aufgrund der Bodenverhältnisse (Lehmböden) ist eine Versickerung nicht oder allenfalls nur in geringem Maße möglich. Schon heute fließt das Regenwasser somit relativ schnell und zu einem erheblichen Anteil über die Vorflut ab.

Der Abfluss aus dem Plangebiet hat gedrosselt auf den natürlichen Geländeabfluss über die Vorflut zu erfolgen. **Abflussverschärfungen im Vorflutsystem** sind zwingend zu vermeiden, an die Hochwasserprobleme im Bereich Axtbach sei erinnert. Bezüglich der **Regenwasserbewirtschaftung** wurden intensiv folgende Alternativen erörtert:

- zentrale Vorklärung und Rückhaltung des Regenwassers auf öffentlichen Flächen oder
- de- oder semizentrale Rückhaltungen (und ggf. Klärungen) auf oder am Rande der Baugrundstücke.

Im Juni 2006 wurde die Grundsatzentscheidung getroffen, für den 1. Bauabschnitt einschließlich der westlich angrenzenden Flächen bis zur o.g. Wasserscheide eine **zentrale**

öffentliche Regenrückhaltung vorzusehen. Diese wird im Bereich des Grabenzuges im Osten nahe der Auffahrt zur BAB 2 angeordnet. Dort soll auch ein Pumpwerk für Schmutzwasser errichtet werden. Die Entwässerungsplanung ist parallel zum Bebauungsplan Nr. 369 in Diskussionen mit den Wasserbehörden und mit der Landschaftsbehörde weiter konkretisiert worden.

Das Plankonzept basiert auf einer möglichst naturnahen Regenrückhaltung im gesamten Verlauf des gebietsquerenden Grabens (Plankonzept des Büros Hydroingenieure, Osnabrück) und entspricht der in diesem Bereich vorgesehenen Gliederung durch Graben und Grünzug, wobei wasserbauliche Kriterien im Vordergrund stehen. Daher erfolgt auch eine Festsetzung gemäß § 9(1)14 BauGB. Diese Ziele können im Bebauungsplan aus der FNP-Darstellung *Erhalt und Umlegung des Fließgewässers einschl. Abstandsfläche* im Sinne des § 8(2) BauGB entwickelt werden. Technische Detailplanung, Dimensionierung etc. werden im Herbst 2006 weiter ausgearbeitet.

Zur Reduzierung der Hochwasserproblematik werden darüber hinaus Maßnahmen im Zuge der Ausgleichsflächenplanung ergriffen (siehe auch Kapitel 5.6), so dass - auch nach Aussage des StAfUA als Fachbehörde im Verfahren gemäß § 3(2) BauGB - insgesamt durch das Projekt „Marburg“ eine Verschärfung der angespannten Abflussverhältnisse ausgeschlossen ist.

In einer **Beikarte zum Bebauungsplan** wird darauf hingewiesen, welche Grundstücke das **nicht behandlungsbedürftige Regenwasser** direkt in die Rückhaltemaßnahme einleiten sollen und welche an den zentralen Regenwasserkanal anschließen müssen. Wenn Grundstücke in dem markierten Bereich direkt an die Rückhalteflächen angrenzen, muss bzw. kann das nicht behandlungsbedürftige Regenwasser direkt dorthin eingeleitet werden. Eine Festsetzung gemäß § 9(1) BauGB kann und muss nicht erfolgen. Im Grundstücksverkehr und im Baugenehmigungsverfahren können die Kommunen bzw. die AUREA GmbH ausreichende Vorgaben geben. Diese Aussagen wurden nach der Stuide „Entwässerung - Oberflächenwasser - für die Erschließung des GI Marburg“ der Hydro-Ingenieure GmbH, Niederlassung Osnabrück, September 2006 getroffen.

In südlichen Bereich des Gewerbegebietes ergibt sich somit für die Grundstücke, die direkt an den Flächen der Regenrückhaltung liegen, die Möglichkeit, ihr behandlungsfreies Regenwasser direkt in die Flächen der Regenrückhaltung zu leiten. In den meisten Fällen verkürzt sich durch diese Maßnahme der auf dem Grundstück benötigte Kanal bis zur Einleitungsstelle. Das normale Kanalsystem wäre z.T. nur entgegen des Gefälles mit erheblichem Aufwand (Pumpen) zu erreichen, während bei der Direkteinleitung das Wasser im Freigefälle dem Vorfluter zugeführt werden kann. Ein weiterer Vorteil der Maßnahme ist, dass das Wasser an vielen Stellen in den Vorfluter gelangt und so für eine ausgeglichene Füllung der Becken sorgt.

Der im Hinweis genannte Grenzwert für die **Einleitung von behandlungsbedürftigem Regenwasser in das Kanalsystem von den gekennzeichneten Flächen** basiert auf der Erfahrung des Fachbüros, dass in bestehenden Gewerbegebieten selten mehr als 35% der Grundstücksfläche behandlungsbedürftiges Regenwasser erzeugt. Ausnahmen bilden häufig Betriebe wie Speditionen mit großen Verkehrsflächen oder Schrottplätze. Da angenommen wird, dass sich im Bereich der Marburg eher Betriebe ansiedeln, die ihren Betriebsablauf vorrangig in Hallen oder anderen Gebäuden organisieren, wird der gewünschte Wert als realistisch angesehen.

Ein **weiteres Rückhaltebecken** ist in der Rahmenplanung für das Vorflutsystem Graben Landhagen / Bergeler Bach im Nordwesten auf Oelder Gebiet aufgenommen worden

(Entwässerung für Bauabschnitt 2 nordwestlicher Abschnitt und Bauabschnitt 3 - siehe auch dortige FNP-Änderung der Stadt Oelde).

Eine **Brauchwassernutzung** kann anfallendes Regenwasser reduzieren und bleibt unter Beachtung der erforderlichen Maßnahmen zulässig (siehe Plankarte, Hinweis E.6).

c) Brandschutz

Das **Brandschutzkonzept** wird z.Zt. zwischen den Beteiligten und den Landkreisen sowie den Bezirksregierungen abgestimmt. Pflicht der Kommunen ist es, nach der Erschließung des Plangebiets sicherzustellen, dass der Brandschutz gewährleistet ist. Eine entsprechende rechtliche Vereinbarung wird zwischen den Städten Oelde und Rheda-Wiedenbrück geschlossen. Der Gewerbepark Marburg ist mit ausreichend breiten, tragfähigen und dauerhaften Straßen schon in der Ausbauphase zu erschließen. Evtl. wird eine Behelfsausfahrt zur K 12 notwendig, solange die Haupterschließung im 2. Bauabschnitt mit Anbindung an die K 12 noch nicht erfolgt.

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebietes mit **Feuerlöschwasser** wird in Abstimmung mit der VGW GmbH durch die in der Erschließungsachse geplante überörtliche Wassertransportleitung DN 400 (s.o.) gesichert.

Im Regelfall sind in Gewerbe- und Industriegebieten folgende grundlegende Anforderungen durch den Kreis Gütersloh gegeben:

- Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für ein Baugebiet eine Löschwassermenge von 192 m^3/h für 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Dieser Bedarf kann im Umkreis von 300 m durch die Hauptleitung DN 400 gesichert werden. In den Seitenstraßen werden für den ersten Zugriff der Feuerwehr in einem Abstand von bis zu 300 m von der Hauptleitung die Trinkwasserleitungen DN 100 genutzt, zeitgleich werden dann Schläuche zur Leitung DN 400 in der Hauptachse gezogen. Für den ersten Löschangriff muss eine Entnahmestelle in höchstens 100 m Entfernung, gemessen über verlegte Schlauchleitung, von den entferntesten Teilen des Objekts vorhanden sein.
- Darüber hinaus sind bei Objekten über 300 m Abstand in den südlichen Stichstraßen in der technischen Ausbauplanung öffentliche oder private Maßnahmen für eine ausreichende Löschwasserspeicherung zu prüfen und ggf. zu ergreifen (Zisternen, Rückhaltebecken). Details sind im Zuge der weiteren Erschließungsplanung im Anschluss an die Bauleitplanung zu erarbeiten.
- Es ist damit zu rechnen, dass in Gewerbe-/Industriegebieten im Brandfall kontaminiertes Löschwasser in großen Mengen zurückgehalten bzw. aufgenommen werden muss. Für die Löschwasserrückhaltung sollten entsprechende Maßnahmen im Baugebiet vorgesehen werden.
  Die Löschwasserrückhaltung könnte z.B. in Kombination mit vorhandenen oder geplanten Regenwasseranlagen (Regenrückhaltebecken, -klärbecken, Kanäle etc.) erfolgen. Diese Rückhaltung könnte gleichzeitig als Löschwasserreservoire genutzt werden. Es hat sich hierbei bewährt, die einzelnen Planungsphasen in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde und der Brandschutzdienststelle durchzuführen. Damit Kläranlagen, Vorfluter etc. im Brandfall geschützt werden, ist die Lage und Art der Absperrvorrichtungen (Schieber) in den Einsatzplan der Feuerwehr (bzw. Löschwasserrückhalteplan) mit aufzunehmen (§ 54 BauO NRW).
- Bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegt, muss mindestens

eine Außenwand mit notwendigen Fenstern oder den zum Anleitern bestimmten Stellen für Feuerwehrfahrzeuge (12 t Normfahrzeuge) auf einer befahrbaren Fläche erreichbar sein (§ 5 BauO NRW u. 5 VVBauO NRW).

Zu diesen Punkten und zu den in den nachfolgenden Objektplanungen zu beachtenden Anforderungen wird ergänzend auf das entsprechende Merkblatt verweisen, dass die Kreisverwaltung Gütersloh herausgegeben hat. Eine frühzeitige Abstimmung der Objektplanungen mit den jeweils zuständigen Brandschutzingenieuren wird empfohlen.

d) Richtfunktrasse der RWE

Das Plangebiet wird im nördlichen Abschnitt von einer **Richtfunktrasse** der RWE überlagert. Hier wurden im Vorfeld bereits technische Anforderungen bzgl. der Bauhöhen etc. geklärt. Bei einer baulichen Entwicklung mit Gebäudehöhen über 20-25 m werden technische Maßnahmen oder eine Verlegung der Trasse durch die RWE erforderlich.

5.6 Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege und des Waldes

a) Grünordnung

Das **grünordnerische Konzept** basiert auf den **Ergebnissen der Umweltprüfung** und beinhaltet den überwiegenden Erhalt der gebietsquerenden Gehölz- und Grabenstrukturen sowie die angemessene Einbindung des Gebietes in den Landschaftsraum. Zum Umfeld hin sind daher Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen:

- Der gebietsquerende Grabenzug wird mit einer möglichst naturnah zu gestaltenden Regenrückhaltefläche kombiniert und kann mit begleitenden Gehölzen etc. als Grünzug mit ökologisch wirksamer Breite entwickelt werden.
- Im Westen wird die Baumhecke entlang der den 1. Bauabschnitt abgrenzenden Wegeführung mit Randzone erhalten.
- Im Norden und Osten entlang K 12 und K 6 ist die Entwicklung strukturreicher Heckenzüge als Eingrünung des Gebietes vorgesehen. Hier erfolgt abweichend zu den ersten Überlegungen eine Festsetzung auf privaten Grundstücksflächen, so dass flächensparend eine Anrechnung auf die GRZ der Betriebsgrundstücke möglich ist.
- Im Süden entlang der Auffahrt zur BAB 2 ist ein Heckenzug als Eingrünung auf den Bauflächen vorgesehen (Doppelsignatur). Zur Abschirmung und Vermeidung von Blendwirkungen wird hier entlang der Auffahrt eine Mindesthöhe von 3,0 m über Betriebsgelände vorgegeben, Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen werden hier ausgeschlossen, um eine geschlossene Anlage zu sichern.
  Nach Abstimmung mit Straßen.NRW, Ndl. Hamm, wird entlang der A 2 selber eine Heckenpflanzung mit einer Mindesthöhe von 1,2 m über dem Regel-Betriebsgelände festgesetzt. Gemeint ist damit der Bezug auf die Flächen, auf denen ggf. Pkw-Stellplätze oder regelmäßige Rangierfahrten erfolgen. Ein Bezug z.B. auf einen auf dem GI-Gelände tiefer liegenden Entwässerungsgraben wäre für das Erreichen des Planungszieles untauglich.
  Diese Anpflanzungen mit begrenzter Breite und Wuchshöhe konkurrieren in der Abwägung mit dem allgemeinen landespflegerischen Ziel einer wirksamen Eingrünung bzw. Gliederung der Bauflächen gegenüber der A 2. Ziel der Kommunen ist jedoch, die in der Gebietsentwicklung und Vermarktung besonders wichtigen Flächen an der A 2 nicht zu sehr „zu verstecken“ und eine angemessene Außendarstellung - mit möglichst qualitätvoller Architektur - und Eigenwerbung der Betriebe zuzulassen.
- Nicht erhalten werden kann eine Eichenzeile im unteren Drittel in Höhe der BAB 2, da hierdurch der südliche Abschnitt abgeriegelt werden würde und hiermit ein zu großer Verlust von Bauflächen verbunden wäre.
- Durchgehende Baumzeilen an den Planstraßen sollen Straßenraum und Baugebiet gliedern. Vorgesehen wird im Zuge der Straßenplanung eine 2-reihige bzw. 1-reihige öffentliche Baumpflanzung im Straßenraum (Planstraße A als Hauptachse bzw. Planstraße B als untergeordnete Erschließung), so dass die Qualitätsziele hinsichtlich Anpflanzung, Zeitablauf und Erhalt gesichert sind. Auch eine einheitliche Artenwahl ist damit ohne eventuelle Abstimmungsprobleme mit Privaten bzw. mit Diskrepanzen in der zeitlichen Entwicklung gesichert. Eine konkrete Festsetzung ist aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Straßenplanung derzeit nicht möglich, ist aber auch nicht zwingend erforderlich, da die Straßengestaltung ohnehin wichtiges Ziel der kommunalen Ausbauplanung ist (Selbstbindung der Kommune).

b) Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung und Belange des Waldes

Das Gesamtvorhaben „Marburg“, aber auch bereits der Bebauungsplan Nr. 369 für den 1. Bauabschnitt bereiten angesichts ihrer Größe außerordentlich **umfangreiche Eingriffe in Natur und Landschaft** vor, die aufgrund der Festsetzungen durch erstmalige Erschließung und Neubauten erfolgen werden. Daher sind nach den §§ 1, 1a BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sowie die Belange des Waldes insbesondere nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen und zu behandeln. Dieses leistet die Planung auf Basis der Umweltprüfung (siehe dort) und der im weiteren Verfahren erfolgenden grünordnerischen Planungen.

In der bisherigen Umweltprüfung wurde bereits sorgfältig umfangreiches Material einschließlich faunistischer Erhebungen zu den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege und des Waldes zusammengetragen und ausgewertet, damit eine sachgerechte Abwägung durchgeführt werden kann. Diese Untersuchungen erfolgten wie bereits erläutert nicht nur für das vorliegende Plangebiet Nr. 369, sondern auch für die Bauabschnitte 2 und 3 und unter Beachtung der Flächen im Norden.

Die bisherige Prüfung hat ergeben, dass das Vorhaben mit den Bauabschnitten 1, 2 und 3 gemäß Zielsetzung des GEP und gemäß Grundsatzentscheidung der Kommunen durchgeführt werden kann. Zwar sind durch den Gesamtumfang des Vorhabens erhebliche Eingriffe v.a. in Natur und Landschaft sowie in den Boden und in das Landschaftsbild verbunden, hierzu sind aber neben Minderungsmaßnahmen auch Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen möglich. Die Auswirkungen des Vorhabens wären an anderen Standorten zumindest ähnlich. Besondere Ausschlusskriterien, die für die Wahl anderer Flächen sprechen würden, liegen gemäß Umweltprüfung nicht vor. Für das Plangebiet Nr. 369 ist von besonderer Bedeutung, dass dieses angesichts der gemeinsamen Prüfung der Bauabschnitte 1 bis 3 bereits als Bauabschnitt 1 vertretbar entwickelt werden kann.

Mit Blick auf die o.g. GEP-Änderungen und auf die Umweltprüfung werden auf Ebene des Bebauungsplanes folgende zusammenfassende Aussagen getroffen:

- **Bestand**

  Eine umfassende **Bestandsaufnahme** ist **im Rahmen der Umweltprüfung** für den gesamten Bereich südlich der K 12 (= Bauabschnitte 1 bis 3) und für den erweiterten Untersuchungsbereich bis zur Bahnlinie im Norden erfolgt und wird dort und im Umweltbericht dargelegt (siehe Teil II).

  Das Plangebiet Nr. 369 wird i.W. als Acker oder Grünland (Fettwiesen, Fettweiden) landwirtschaftlich genutzt. Im Westen wird das Gebiet durch einen Wirtschaftsweg mit einer alten strukturreichen und ökologisch wertvollen Wallhecken begrenzt. Entlang des im Süden von West nach Ost verlaufenden Grabens (in der niederschlagsarmen Jahreszeit tlw. trockenfallend) und im südlichen Plangebiet sind jeweils weitere Gehölzstreifen vorhanden. Die bisherige Streubebauung im Plangebiet und im näheren Umfeld ist z.T. durch Gehölzbestände auf den Grundstücken eingefasst.

  Im Geltungsbereich der Bauleitplanung liegen gemäß Umweltbericht **keine geschützten Biotope nach § 62 Landschaftsgesetz NRW**. Besonders hervorzuheben sind jedoch die benachbarten **Waldbestände** „Vogelsang“ im Osten und der weiter im Westen an Bauabschnitt 2 bzw. 3 angrenzende „Nordhang des Bergeler Berges“, die als wertvolle Biotopkomplexe in der Biotopkartierung der LÖBF/LAFAO als **schutzwürdige Biotope** ausgewiesen sind. Ebenso sind die Wallhecken im weiteren Plangebiet im Biotopkataster NRW als schutzwürdige Biotope erfasst. Nähere Erläuterungen finden sich in Umweltstudie und -bericht.

  Die **artenschutzrechtliche Prüfung** für besonders oder streng geschützte Arten wurde durchgeführt (siehe Umweltbericht, Kapitel 3.2, Umweltstudie mit faunistischer Erhebung), die Ergebnisse wurden mit der Fachbehörde erörtert. Danach sind einzelne Vogelarten

der Feldflur betroffen, für die durch das Projekt ein unvermeidbarer teilweiser Habitatverlust im Plangebiet selber erfolgt. Ersatzlebensräume stehen jedoch im Umfeld zur Verfügung und werden durch die Ausgleichsmaßnahmen auch teilweise aufgewertet. Hierzu wurde die notwendige Befreiung nach § 62 BNatSchG in Aussicht gestellt. Die Fachbehörde weist diesbezüglich im Interesse des Individuenschutzes ausdrücklich auf die zwingend notwendige Durchführung der Abbruchmaßnahmen der überplanten Gehöfte während der Wintermonate hin.

- **Flächenbeanspruchung und Standortentscheidung**

  Zur Deckung des anerkannten gewerblich-industriellen Flächenbedarfs in den Kommunen und auf Grundlage der Standortdiskussion und der intensiven Erörterung im Zuge der GEP-Änderungen ergibt sich in Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Belange die Begründung für dieses Planvorhaben. Auf die Rahmenbedingungen und auf die Standortentscheidung über GEP und FNP wird verwiesen.

  Bestandsaufnahme und Bewertung zeigen, dass im Plangebiet keine besonders wertvollen Lebensräume betroffen sind, so dass insofern eine Überplanung nicht von vornherein als überaus kritisch eingestuft werden muss. Unter Berücksichtigung und Abwägung der betroffenen Belange planen die drei Kommunen somit weiter die Entwicklung des Gebietes. Die Überplanung mit Anschluss an die A 2 wird als Ergebnis der Prüfung aus Sicht der Stadtentwicklung der drei Kommunen für ausdrücklich vertretbar zur Konzentration des langfristigen Flächenbedarfs gehalten.

  Die Fläche liegt im großräumigen **Landschaftsschutzgebiet** des Kreises Gütersloh. Vor dem Hintergrund der GEP-Änderungen und der abgestimmten Planungsziele hat die Untere Landschaftsbehörde (ULB) dem Vorhaben im Vorfeld zugestimmt, die Entlassung aus dem Landschaftsschutz ist parallel zur Entwurfsoffenlage im Sommer 2006 abgestimmt worden. Das Verfahren ist durchgeführt worden, die Entlassung wird nach Fassung des Satzungsbeschlusses vollzogen. Für den 2. Bauabschnitt in der weitergehenden FNP-Änderung ist die Entlassung in Aussicht gestellt worden.

- **Planungskonzept, Maßnahmen der Eingriffsminimierung und Grünordnung/Ausgleich**

  Die städtebauliche Planung berücksichtigt örtliche Situation und Landschaftsbild v.a. durch den überwiegenden Erhalt der Gehölzelemente und durch den aufzuwertenden Grabenzug, durch mit v.g. Elementen erreichte Gliederung der Bauflächen, durch gestaffelte Höhenfestsetzungen, Eingrünungsvorschriften und durch die Regenwasserrückhaltung. Ein außenwirksamer Eingriff in das Landschaftsbild durch ggf. großvolumige gewerblich-industrielle Anlagen (= Planungsziel) ist aber nicht zu vermeiden, die zulässigen Bauhöhen werden hier im Interesse einer flexiblen, großflächigen Nutzung relativ großzügig gefasst (siehe Kapitel 5.2 der Begründung).

  Die festgesetzten Maßnahmen leisten einen Beitrag zum Ausgleich im Plangebiet, aufgrund der Größe verbleibt aber ein erhebliches Defizit. Die Bauflächen sollen jedoch innerhalb des Gebietes aus wirtschaftlichen Gründen und zur Begrenzung weiteren Flächenverbrauchs möglichst weitgehend genutzt werden (s.o.). Daher werden darüber hinaus externe Ausgleichsflächen im Landschaftsraum vorgeschlagen.

- **Zusätzlicher Ausgleichsflächenbedarf**

  Die überschlägige Bewertung und Bilanzierung im Umweltbericht ermittelt für die Bauabschnitte 1-3 nach dem eingeführten, sog. vereinfachten Rechenmodell des Landes NRW insgesamt einen rechnerischen Ausgleichsbedarf für öffentliche Erschließung und

private Bauvorhaben von 1.169.000 Wertpunkten. Dieses entspricht einem Ausgleichsflächenbedarf von etwa 30 ha - je nach Wertigkeit der Flächen und der geplanten Maßnahmen (siehe Umweltbericht, Kapitel 5.3.1 mit Hinweisen auf das Berechnungsverfahren).

Der Bebauungsplan Nr. 369 umfasst zwar nur etwa ¼ der Gesamtfläche der Bauabschnitte 1-3, angesichts des hier überplanten Grünlandes - die weiteren Bauabschnitte besitzen eine größeren Anteil an Ackerflächen - ist der rechnerische Ausgleichsbedarf jedoch vergleichsweise größer und umfasst 378.962 Wertpunkte (Stand: Entwurf September 2006 nach Konkretisierung der Entwässerungsplanung).

Angesichts der Rahmenbedingungen (s.o.) und der Eingriffsschwere v.a. auch aufgrund der Größe des Gebietes planen die Kommunen als Ergebnis der Abwägung einen weitestgehenden Ausgleich des fachplanerisch ermittelten Defizits (Vollkompensation). Planerische Gründe für einen teilweisen Verzicht in der Abwägung auf das fachlich begründete Ausgleichserfordernis werden nicht gesehen. Das Defizit wird außerhalb des Plangebietes auf kommunalen Flächen und auf Flächen, die vertraglich gesichert sind, gedeckt.

Zur Ausgleichsflächenkonzeption und zu weiteren naturschutzfachlichen Fragen wird auf Kapitel 5.3 des Umweltberichts verwiesen. Nach intensiven Diskussionen mit Fachbehörden und Beteiligten sind nunmehr folgende Maßnahmen aufgrund der Nähe zum Eingriffsgebiet (Maßnahmen 1, 5) oder aufgrund der Wertigkeit als Teil eines Gesamtkonzeptes an der Ems (Maßnahme 2) vorgesehen, die auch als Hinweis auf der Plankarte dargestellt werden:

Maßnahme 1: **Gemarkung St. Vit, Flur 1, Flurstücke 84/92/96 tlw.**
Diese Flächen umfassen insgesamt 34.000 m². Als Entwicklungsziel ist die Umwandlung von Ackerflächen in strukturreiches Extensivgrünland mit Saumzonen an Gräben, Heckenzügen etc. sowie die naturnahe Umgestaltung und Aufwertung des gebietsquerenden Grabenzuges vorgesehen.

Maßnahme 2: **Gemarkung Nordrheda-Ems, Flur 2, Flurstück 116 tlw.**
Auf 16.900 m² ist die Umwandlung von heute intensiv genutzten Ackerflächen in einen langfristig wertvollen Biotopkomplex Gewässerlauf/Auenwald vorgesehen. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind durch die Stadt im Umfeld im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 308 sowie durch den Kreis Gütersloh geplant. Maßnahme 2 stellt somit einen wertvollen Beitrag zu dem dortigen Gesamtkonzept in der Emsaue dar.

Maßnahme 5: **Gemarkung Nordrheda-Ems, Flur 15, Flurstück 26 tlw.**
Diese Flächen umfassen insgesamt 15.400 m². Als Entwicklungsziel ist die Umwandlung einer z.Zt. stillgelegten Ackerfläche in einen strukturreichen Extensivgrünland-Komplex sowie die Optimierung der Teichanlage im Süden vorgesehen.

Mit diesen Maßnahmen können 379.100 Wertpunkte und damit die in der Abwägung **angestrebte Vollkompensation** erbracht werden.

Eine **Festsetzung der Flächen im Bebauungsplan** konnte im Vorfeld nicht erfolgen, weil zum Zeitpunkt des Entwurfsbeschlusses ein Teil der möglichen Ausgleichsflächen ggf. in Herzebrock-Clarholz und in Oelde/Beckum lag und weil noch nicht alle Flächen vertraglich gesichert werden konnten. Diese Sicherung wird jedoch als zwingende Voraussetzung angesehen, um u.a. zuverlässig ausreichende Ausgleichsmaßnahmen für den großflächigen Eingriff bereitstellen und um langwierige Preisverhandlungen und ggf.

zeitliche Verzögerungen vermeiden zu können (vgl. Stellungnahme zur ULB). Aus diesem Grund hatten sich Stadt und AUREA GmbH **auf Grundlage des § 1a Abs. 3 Sätze 3, 4 BauGB** entschieden, anstelle einer Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 369 oder einem anderen Bebauungsplan („Ausgleichsbebauungsplan“) Flächen sofort zu kaufen oder vertragliche Vereinbarungen zu treffen. Diese Vorgehensweise lag im Interesse der Vollzugsfähigkeit des Vorhabens sowie der sachgerechten und finanziell angemessenen Auswahl der Ausgleichsmaßnahmen, zusätzliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan werden - auch wenn dieses nachträglich im Zuge der erneuten Offenlage mit einem gewissen Zeitverzug ggf. noch denkbar gewesen wäre - nicht mehr erforderlich, da zum Satzungsbeschluss die Verfügbarkeit gesichert ist.

Die o.g. Maßnahmen sollen über den Grundstückspreis von den Bauherren refinanziert werden. Eine **Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen** zu den Eingriffsgrundstücken als Voraussetzung für eine Refinanzierung gemäß §§ 9(1a), 135a ff. BauGB nach dem Verursacherprinzip wird im Plangebiet daher voraussichtlich nicht notwendig, soweit die Kommunen Grundstücksverkehr und Ausgleichsflächen gemeinsam regeln und die Kosten ohne aufwändige Regelungen nach § 135aff BauGB über den Grundstückspreis umgelegt werden. Dennoch wird vorbeugend und zur Klarstellung eine **Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9(1a) BauGB** aufgenommen.

Die anteilige Zuordnung der externen Maßnahmen zu Baugebieten (85 %) und Erschließungsmaßnahmen (15 %) ergibt sich nach einer vom Landschaftsplaner vorgenommenen Aufteilung der anteiligen Flächengrößen am Gesamteingriff und ermöglicht die Anrechnung und Kostenzuordnung nach Eingriffsbereichen. Hierfür sind zwar auch andere Modelle oder auch die Anrechnung von Pflanzmaßnahmen auf Einzelgrundstücken denkbar, jede Anrechungsmethodik hat aber anerkanntermaßen Vor- und Nachteile. Eine komplette Einzelfallgerechtigkeit kann es hierbei nicht geben, die Kommune muss sich für eine Variante entscheiden. Vor diesem Hintergrund wird der gewählte Anteil an Gesamtflächen für vertretbar und angemessen gehalten.

5.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Gemäß § 86 BauO NRW werden örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Inhalte gemäß § 9(1) BauGB. Da die Kommunen und die AUREA GmbH eine Gebietsentwicklung in enger Abstimmung mit den Bauwilligen anstreben, soll die möglichst qualitätvolle Projektplanung im Zuge der Grunderwerbsgespräche durch eine Bauberatung begleitet werden. Aus diesem Grund wird auf detaillierte bauordnungsrechtliche Vorgaben verzichtet.

Mit Blick auf die Lage im Landschaftsraum, zu den Kreisstraßen und zur BAB 2 werden jedoch rahmensetzende Vorgaben zu Werbeanlagen sowie zu den im Straßenraum wirksamen Einfriedungen und Stellplätzen getroffen. Die Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben und angesichts des Grundstücksverkehrs sinnvoll, verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein:

- **Werbeanlagen** können sehr negative Auswirkungen auf Orts-/Landschaftsbild und bauliches Umfeld haben; maßgeblich sind Größe, Material, Anbringungsort, Farben und Leuchtverhalten. Werbeanlagen sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, Straßenbild, den städtebaulichen Charakter und die Randlage zum Freiraum berücksichtigen und sich unterordnen. Aufdringliche Lichtwerbung mit Lauf-, Wechsel oder Blinklichtern wird ausgeschlossen. Das berechtigte Interesse der Gewerbebetriebe an Werbung ist dabei ausreichend berücksichtigt.

- Gestaltung und Begrünung von **Stellplatzanlagen** tragen zur optischen Reduzierung der „Fläche“ bei und sind maßgeblich für die städtebaulich-gestalterische Qualität derartiger Anlagen. Die ausreichende Bepflanzung der Anlagen dient neben gestalterischen Zielen der Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene (Verdunstung, Verschattung) sowie der nutzerfreundlichen Beschattung im Sommer.

- **Einfriedungen** können im Straßenraum und gegenüber der Nachbarschaft große Wirkung entfalten: sind sie unmaßstäblich, gestalterisch unbefriedigend oder zu nah an Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf das gestalterische Gesamtbild und auf die Qualität des Straßenzuges, sie werden aus diesen Gründen eingeschränkt. Wichtig ist v.a., dass Zaunkonstruktionen nicht massiv im Straßenraum wirksam werden, was bereits durch schmale Vorpflanzungen gemildert werden kann. Zu betonen ist, dass übe die gewählten Straßenquerschnitte hinaus auf kostentreibende größere öffentliche Seitenstreifen und Grünflächen verzichtet wird. Aus diesem Grund wachsen aber auch im Interesse der Gesamtdarstellung und der Außenwirkung des Plangebietes die gestalterischen Anforderungen an angrenzende private Flächen.
  Gemäß § 86(1) Nr. 5 BauO werden in Abstimmung mit den Forst- und Straßenbaubehörden Verpflichtungen zur Herstellung von Einfriedungen in den GE und GI aufgenommen: Rückwärtige Einfriedungen zu den Grünflächen gemäß § 9(1)20 BauGB werden vorgegeben, um eine gestalterische Trennung zwischen Bau- und Grünflächen zu erreichen sowie um die planerische Zielsetzung für diese Flächen und eine sichere Abschirmung zu gewährleisten. Einfriedungen entlang der A 2 sind ebenfalls zur gestalterischen Gliederung zwischen Baugrundstücken und Verkehrsraum sowie zur Sicherung des Verkehrs auf der A 2 erforderlich.

6. Prüfung der Umweltverträglichkeit gemäß UVP-Gesetz und BauGB

6.1 UVP-Prüfung und Umweltbericht

Für das Plangebiet wird gemäß BauGB 2004 eine **Umweltprüfung** durchgeführt. Die Arbeiten erfolgen gemeinsam für den gesamten Planbereich südlich der K 12, in das Untersuchungsgebiet wird zudem die nördlich angrenzende GEP-Option bis zur Bahntrasse einbezogen. Es erfolgt somit eine umweltrelevante Gesamtschau.

Der **Umweltbericht** basiert auf der zuvor erstellten **Umweltstudie** des Fachbüros und wird gemäß § 2 BauGB gemeinsam für die FNP-Änderungen und für den Bebauungsplan Nr. 369 erstellt (siehe Teil II dieser Begründung)[8].

Im Scoping-Termin nach § 4(1) BauGB am 01.02.2005 wurden der Untersuchungsrahmen (gesamtes Umfeld zwischen Bahnstrecke im Norden und BAB 2 mit Randzone südlich der BAB 2) sowie Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung erörtert und abgestimmt. Zur Darlegung dieser Anforderungen und der umweltrelevanten Grundlagen wird auf den Umweltbericht verwiesen. Der zunächst vorgelegte ***Vorentwurf*** **des Umweltberichtes** bildete die Grundlage für die weitere Prüfung der Schutzgüter in der Bauleitplanung. Der Bericht wurde gemäß den Verfahrensergebnissen nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB sowie nach § 3(2) BauGB fortgeschrieben. Verwiesen wird ergänzend auf die landesplanerische Abstimmung der Frage der Alternativenprüfung im Sinne der Abschichtung in Kapitel 2.1.

[8] „Umweltbericht Interregionaler Gewerbepark Marburg“, Kortemeier & Brokmann GmbH, Herford (Entwurf September 2006, siehe dort). Der Umweltbericht wurde auf Grundlage der „Umweltstudie Interregionales Gewerbegebiet Marburg“, Kortemeier & Brokmann GmbH, Herford erstellt (November 2005, siehe dort).

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in der **bauleitplanerischen Abwägung** geprüft und angemessen berücksichtigt.

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass Rahmenplanung und weitere Vorgehensweise intensiv zwischen den beteiligten Landschafts- und Stadtplanern abgestimmt worden sind. Eine weitgehende Beachtung der fachplanerischen Aspekten in der Bauleitplanung wird angestrebt, um das Vorhaben trotz der Größe und der damit unvermeidbar verbundenen erheblichen Eingriffswirkungen letztlich angemessen entwickeln zu können.

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

Im Plangebiet Nr. 369 fällt die Bewertung etwas nachteiliger als in den Bauabschnitten 2 und 3 aus, da hier ein relativ gut abgegrenzter Teilraum mit 2 Hofstellen bzw. Wohnhäusern mit umgebenden Strukturen und Grünland überplant wird. Aufgrund der Lage zu den Erschließungsstraßen und v.a. zum Anschluss zur BAB 2 besteht hier jedoch keine Alternative zur Überplanung.

Auf die ausführliche Bearbeitung in der Umweltprüfung wird Bezug genommen. Nachfolgend werden die **Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 BauGB** auf Grundlage der Umweltprüfung und weitere abwägungsrelevante Fragen für den Bebauungsplan Nr. 369 nach dem heutigem Planungsstand dargelegt.

6.2 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch umfasst v.a. die Aspekte **Wohnen/Arbeiten** und **Erholung**:

Die **Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes** besitzen in der Umweltprüfung und in der planerischen Abwägung ein hohes Gewicht. Im Gesamtgebiet „Marburg“ ist jedoch eine im Vergleich zu anderen Vorhaben nur geringe Streubebauung vorhanden, im Nahbereich liegen keine Wohnsiedlungen. Die Wohnnutzung im Bebauungsplangebiet Nr. 369 selber wird aufgegeben, so dass hier keine Immissionsorte mehr verbleiben. Ebenso sind im Umfeld soweit nach den erfolgten Erhebungen bekannt keine besonders problematischen Emissionsquellen z.B. durch Intensivtierhaltung vorhanden. Im Zuge des Planverfahrens wurde ein **Schallgutachten** erstellt, das Grundlage für eine umfeldverträgliche Gebietsgliederung der Baugebiete gemäß § 1(4) BauNVO ist. Anhaltspunkte für das eventuelle Erfordernis einer weiteren gutachterlichen **Prüfung von Geruchsemissionen bzw. -immissionen** liegen nicht vor (vgl. jeweils Kapitel 5.1 und 5.4 dieser Begründung). Die zuständigen Fachbehörden haben den Untersuchungen und der abwägenden Übernahme in den Bebauungsplan zugestimmt.

Grundsätzlich bestehen somit sehr gute Voraussetzungen für die Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten. Mögliche negative Auswirkungen auf das Wohnen im Umfeld durch gewerblich-industrielle Emissionen (Lärm, Staub, Gerüche), aber auch Einwirkungen auf das Plangebiet durch bestehende Emissionsquellen sind somit begrenzt. Einschränkend ist auf

den hohen Verkehr auf der A 2 zu verweisen, der im direkten Nahbereich betriebsgebundene Wohnnutzungen nicht erlaubt, sondern (im Baugenehmigungsverfahren zu sichernden) Schallschutz bedingt und der ggf. auch für Büronutzungen eine Abschirmung erfordert (vgl. Kapitel 5.1 und 5.4).

Das Gesamtgebiet weist keine Schwerpunkte der **Erholungsnutzung** auf. Im Vordergrund steht die landschaftsbezogene Erholung durch Radfahrer und Fußgänger, das Wegenetz im Bereich „Marburg“ ist jedoch begrenzt. Im Nahbereich der A 2 werden diesbezüglich zudem erhebliche Einschränkungen bzw. Vorbelastungen gesehen. Zusammenfassend stuft die Umweltprüfung den Untersuchungsraum insofern als *mittelmäßig* bzw. *eher untergeordnet bedeutsam* ein. In der weiteren Planung soll Wert darauf gelegt werden, dass neben der landschaftsgerechten Eingrünung des Gewerbe- und Industriegebietes eine gewisse Durchlässigkeit über die heutigen **Wegeachsen** erhalten bleibt. Im 1. Bauabschnitt Nr. 369 selber bestehen jedoch noch keine Wegeverbindungen. Im Westen schließt die erste Nord-Süd-Achse an, der dortige begleitende Gehölzsaum wird aber bereits im Plangebiet Nr. 369 zum Erhalt festgesetzt.

6.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Schutzgut Landschaft

In der Umweltprüfung werden die Biotopkomplexe im Plangebiet und im Umfeld in der Bedeutung für die **Schutzgüter Tiere und Pflanzen** wie folgt bewertet:

- Die benachbarten bodenständigen Waldbereiche werden in ihrer Bedeutung als *sehr hoch* bewertet.
- Die im Plangebiet befindlichen und die angrenzenden Feldgehölze, linienhaften Gehölzstrukturen und Wallhecken sowie einige Grabenabschnitte werden in ihrer Bedeutung für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen als *hoch* bewertet.
- Grünlandbereiche um die aufzugebende Hofstelle in Bauabschnitt 1 sowie einzelne Gehölzstrukturen wie lückige Baumzeilen an den Straßen werden als *mittel* bewertet.
- Die Bedeutung der Ackerflächen wird als *nachrangig* eingestuft.

Die Bedeutung des Gesamtgebietes wird somit aufgrund der stark dominierenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung insgesamt als mäßig eingestuft. Zu erwähnen ist zudem die Vorbelastung im Umfeld der A 2 und der Kreisstraßen. Besondere Restriktionen bestehen auf diesen Planflächen kaum. Aufgrund der Größe und der zusammenhängenden Nutzungen werden jedoch Vorkommen hierauf spezialisierter Tierarten beeinträchtigt.

Unter dem Begriff **Landschaft bzw. Landschaftsbild** werden gemäß Bundesnaturschutzgesetz die Funktionen Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft erfasst, welche als Lebensgrundlage des Menschen und für seine Erholung nachhaltig zu sichern und zu entwickeln sind.

Das vorwiegend flach wellige bis hügelige Plangebiet gehört zur **naturräumlichen Einheit des Kernmünsterlandes**. Das Landschaftsbild wird geprägt einerseits durch alte Besiedlung durch zum Teil große Einzelhöfe und durch umfangreiche, zunehmend intensive landwirtschaftliche Nutzungen, andererseits aber auch durch gliedernde Baumhecken, Feldgehölze, Obstwiesen und Waldbestände. Intensive Ackernutzungen und die A 2 stellen eine deutliche Vorbelastung im Bereich „Marburg“ dar und tragen erheblich zur begrenzten Erholungseignung der Flächen bei. Die Umweltprüfung ergibt für den betroffenen

Landschaftsraum insgesamt eine *mittlere Empfindlichkeit* des **Schutzgutes Landschaft** gegenüber der Planung des GIB Marburg.

Die **artenschutzrechtliche Prüfung** für besonders oder streng geschützte Arten wurde durchgeführt (siehe Umweltbericht, Kapitel 3.2, Umweltstudie mit faunistischer Erhebung), die Ergebnisse wurden mit der Fachbehörde erörtert. Danach wurde die Befreiung nach § 62 BNatSchG in Aussicht gestellt. Das Gesamtvorhaben wird bei Durchführung entsprechender Kompensationsmaßnahmen in der Umweltprüfung, bezogen auf die **Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Landschaft**, insgesamt als zulässig eingestuft. Somit kann auch Bauabschnitt 1 konkret geplant werden. Auf die vorlaufenden Entscheidungen im GEP-Verfahren und auf Ebene der FNP-Änderung wird Bezug genommen.

Der in der Umweltprüfung über die Maßnahmen gemäß Kapitel 5.6 hinaus vorgeschlagene Katalog bezieht sich auf weitere Regelungen in der späteren Bauphase (z.B. Massenausgleich bei Bodenbewegungen, frühzeitige naturnahe Begrünung von Reserve-/Freiflächen etc.) und kann auf Ebene der Bauleitplanung nicht weiter geregelt werden. Instrumentarien sind in erster Linie Beratungsgespräche und mögliche Vereinbarungen im Zuge der Grundstücksvermarktung.

6.4 Schutzgut Boden

Gemäß Bodenkarte NRW[9] stehen im Plangebiet i.W. Lehmböden als Pseudogleye mit geringer Wasserdurchlässigkeit und mittlerer Nutzungseignung für die Landwirtschaft an. Beidseits des namenlosen Grabenzuges im Südosten stehen die stark tonigen Lehmböden (Gley, stw. Pseudogley-Gley) der Bachtäler des Hügellandes an. Die Böden im Plangebiet weisen insgesamt eine mittlere bis starke Staunässe auf und eignen sich nicht für eine maßgebliche Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser. Eine genauere Beschreibung ist in Umweltprüfung und -bericht enthalten (s.d.).

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

Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen[10] treffen lediglich auf kleinflächig im Süden des Plangebietes anstehende Pseudogley-Braunerden zu. Diese Böden mit hoher bis sehr hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit sind als **schutzwürdige Böden** aufgrund ihrer Fruchtbarkeit kartiert worden und werden dort mit der Stufe 1 *schutzwürdig* dargestellt.

Grundsätzlich sind die beteiligten Kommunen bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende geeignete (Gewerbe-) Brachflächen vorrangig zu reaktivieren. Für die Umsetzung der Planungsziele werden jedoch größere, gut zugeschnittene **gewerblich-industriell nutzbare Flächen** in verkehrsgünstiger Lage benötigt. Diese sind in den Gemeindegebieten jedoch langfristig nicht in dem landesplanerisch ermittelten Bedarf vorhanden (vgl. Kapitel 1-3 dieser Begründung).

---

[9] Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück, Krefeld 1991

[10] Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Die Böden im Plangebiet sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und in Teilen durch Überbauung und Versiegelung im Bereich der Straßen vorbelastet. Die Wertigkeit im Plangebiet wird unter verschiedenen Aspekten insgesamt als *mittel* eingestuft (Landwirtschaft, Wasserwirtschaft, Naturraumpotenzial). Eine besondere Qualität wird an diesem Standort nicht gesehen, so dass sich im Vergleich mit anderen auf GEP-Ebene diskutierten großflächigen Standorten wie in Pixel oder westlich von Oelde keine Sonderstellung des Bereichs „Marburg“ ergibt, die gegen die Überplanung sprechen könnte.

Zur nachhaltigen Stärkung des regionalen Wirtschaftsstandortes streben die beteiligten Kommunen daher die Entwicklung als Gewerbe- und Industriegebiet Marburg begründet an, daher müssen die Belange des Bodenschutzes in der Abwägung zurückgestellt werden.

6.5 Schutzgut Wasser

Im geplanten Baugebiet verläuft im Süden von West nach Ost ein überwiegend geradlinig ausgebauter **Graben**, der in der niederschlagsarmen Jahreszeit trocken fällt.

Die **hydrogeologischen Gegebenheiten** werden in der Umweltprüfung ausführlich dargestellt. Das Plangebiet hat aufgrund der geologischen Rahmenbedingungen nur eine nachrangige Bedeutung für Grundwassernutzung und Grundwasserneubildung. Angesichts der geringen bis sehr geringen Wasserdurchlässigkeit wurde der Standort Marburg als potenzieller Deponiestandort vorgeschlagen. Konfliktpotenzial kann sich allerdings gemäß Umweltprüfung aus sog. **gespanntem Grundwasser** ergeben (s.d., Kapitel 6.4). Nach den Untersuchungen kann in einigen Bereichen des Plangebietes unter extrem ungünstigen Bedingungen der Flurabstand der Druckfläche des gespannten Wassers weniger als 1 Meter betragen. Hierauf ist in der technischen Ausbauplanung und in der jeweiligen Baugrundbewertung zu achten.

Gemäß Ergebnis der Umweltprüfung wird auf eine Verrohrung des südlich gelegenen **Grabenzuges** verzichtet. Dieser Graben wird durch einen kleinen Grünzug und in einen möglichst naturnah zu gestaltenden Retentionsraum eingebunden.

Eine nennenswerte **Versickerung von Regenwasser** scheidet aus. In Kapitel 5 dieser Begründung wird auf die Entwässerungsplanung eingegangen, durch die nach Aussage der Fachingenieure - bei beiden Planvarianten - eine zusätzliche Belastung der Vorflutverhältnisse wirksam verhindert werden kann.

6.6 Schutzgut Klima / Luft

Die überwiegende Fläche des Plangebietes wird durch landwirtschaftliche Flächen eingenommen, auf denen Kaltluft entsteht. Die **klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion** wird hier jedoch als gering bewertet, da das Gebiet mit keinem klimatischen Wirkungsraum (= Siedlungsgebiet) in funktionalem Zusammenhang steht. Das mit dem Planvorhaben verbundene Gesamtrisiko für das Schutzgut Klima/Luft wird in der Umweltprüfung zusammenfassend als *relativ gering* bewertet. Im Zuge der geplanten Ausgleichsmaßnahmen können hier ggf. ergänzende positive Wirkungen für Siedlungsgebiete erzielt werden. Auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 369 wird hier kein konkreter Handlungsbedarf gesehen, die Planung wird als vertretbar gewertet.

6.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Empfindlich sind Bereiche, in denen noch Spuren der historischen Entwicklung nachvollziehbar sind bzw. solche, in denen sich die Landschaft nicht oder nur wenig verändert hat. Zu nennen ist hier insbesondere der Nahbereich zum Waldgebiet „Vogelsang“ östlich des Plangebietes. Bedeutung könnte zudem der in Nord-Süd-Richtung verlaufende geradlinige Wirtschaftsweg an der Westgrenze des Bauabschnittes 1 mit beidseitigen Wallhecken besitzen, der bereits in einer Kartenaufnahme aus dem Jahr 1837 erkennbar ist.

Das Amt für Bodendenkmalpflege hat im Zuge der Vorbereitung der Umweltprüfung darauf hingewiesen, dass die **alte Flurbezeichnung „Marburg“** auf eine noch unbekannte mittelalterliche Niederungsburg hindeuten könnte. Im Zuge der Erschließungsarbeiten bereits für den Bauabschnitt 1 und im Rahmen der Erdarbeiten für einzelne Bauvorhaben sollten frühzeitig begleitende Beobachtungen durch das Fachamt abgestimmt werden (siehe Kapitel 4.2 der Begründung).

Allgemeine denkmalpflegerische Belange sind im Umfeld ansonsten nach gegenwärtigem Planungsstand nicht durchgreifend berührt. Die Hofstellen im Umfeld sind z.T. stark wirtschaftlich überprägt worden, so dass das Siedlungsbild kulturhistorisch nicht als besonders wertvoll eingestuft wird.

7. Belange der Landwirtschaft

Die durch das Vorhaben zu erwartenden Eingriffe beanspruchen in erheblichem Umfang **landwirtschaftlich genutzte Flächen**, die für diese Nutzung verloren gehen. Da diese jedoch in den ersten Bauabschnitten bereits i.W. im Besitz des Kreises Gütersloh sind bzw. den Kommunen zur Verfügung stehen, werden keine unerwarteten Auswirkungen auf die Landwirtschaft mehr gesehen.

Durch die Planung wird weiter ein Bedarf an umfangreichen Ausgleichsmaßnahmen ausgelöst, die i.W. auf bisher landwirtschaftlich genutzten Standorten realisiert werden. Dieses führt zu weiteren Flächenverlusten für die Landwirtschaft und zu Beeinträchtigungen der Agrarstruktur. In Abwägung der berührten Belange der Landwirtschaft einerseits und des Naturschutzes und der Landschaftspflege andererseits wird jedoch dem vollständigen und adäquaten Ausgleich des ermittelten Eingriffsdefizits aufgrund der Großflächigkeit des Eingriffs Vorrang eingeräumt.

Grundsätzlich kommen aber nur Flächen in Frage, die von den bisherigen Eigentümern entweder verkauft werden oder die ggf. auch als Pachtfläche zur Verfügung gestellt werden könnten. Möglicherweise könnten dann Pflegemaßnahmen etc. auch in Verantwortung der (Alt-)Eigentümer verbleiben und von den Kommunen finanziert werden. Insofern werden auch wirtschaftliche Möglichkeiten für landwirtschaftliche Betriebe gesehen. Bei der weiteren Planung der Maßnahmen soll eine Abstimmung mit der Landwirtschaft erfolgen, um die Belange der Agrarstruktur und der allgemeinen Landeskultur angemessen in das Verfahren einbringen zu können.

8. Militärische Belange und Belange der Flugsicherung

Aufgrund der Nähe zum Flugplatz Gütersloh ist eine spätere Abstimmung mit der Wehrbereichsverwaltung für sämtliche Bauvorhaben und sonstige Anlagen einschl. Kränen erforderlich, die eine Höhe von 30 m über Grund übersteigen. Die entsprechenden Bauvoranfragen und Bauanträge sind der Wehrbereichsverwaltung zur Einzelprüfung vorzulegen.

9. Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 369, Bauabschnitt 1

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha* Bestand / Planung	
GE-/GI- - Flächen, Summe:	**-**	**18,434**
- GE1 *(inkl. freiwachsende Hecke ca. 0,42 ha)*		7,003
- GIe1 *(inkl. freiwachsende Hecke ca. 0,20 ha)*		2,995
- GIe2		2,204
- GIe3 *(inkl. freiwachsende Hecke ca. 0,11 ha und Schnitthecke ca. 0,03 ha)*		6,232
Verkehrsflächen, Summe:	**1,238**	**1,134**
- Überplanung K 6 (Planfeststellung/Erweiterung)	0,931	-
- Überplanung Mitfahrerparkplatz (“)	0,307	-
- Planstraßen A und B *(inkl. Seitenstreifen und Baumpflanzungen, ca. 90 Bäume)*	-	1,110
- Wirtschaftswege, Unterhaltungsweg	-	0,024
Grünfläche / Verkehrsgrün mit Heckenstreifen (aber ggf. auch für Leitungstrassen !)	**-**	**0,211**
Fläche für Regenrückhaltung (RRB)	**-**	**2,192**
Flächen nach § 9(1)20 BauGB (ohne RRB)	**-**	**1,222**
Bauabschnitt 1, Gesamtfläche ca. 24,5 ha*	**1,238**	**23,193**

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

10. Bodenordnung

Die Flächen des Plangebietes Nr. 369 sowie die weiteren Flächen im Anschluss daran werden im Zuge der Gebietsentwicklung den Kommunen bzw. der AUREA GmbH vom Kreis Gütersloh als bisherigem Eigentümer übertragen.

11. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

a) Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung

Das „Interregionale Gewerbe- und Industriegebiet Marburg“ wird auf Grundlage der landesplanerischen Entscheidungen in den Gebietsentwicklungsplänen Detmold und Münsterland für die mittel- bis langfristige gewerblich-industrielle Entwicklung der Kommunen Herzebrock-Clarholz, Oelde und Rheda-Wiedenbrück erschlossen. Grundlegendes Ziel ist die Sicherung und Stärkung des regionalen Wirtschaftsraumes. Für dieses Ziel ist der an der europäischen Hauptverkehrsachse BAB A 2 und an der Bahntrasse Dortmund - Hannover gelegene Bereich Marburg in besonderer Weise geeignet.

Die Entwicklung des Projektes wird auf Grundlage der städtebaulichen Rahmenplanung und der Umweltprüfung im Osten direkt an der K 6 bzw. an der geplanten Autobahnauffahrt zur BAB 2 eingeleitet und erfolgt von Ost nach West. Der Bebauungsplan Nr. 369 bereitet die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Bauabschnittes 1 vor.

Angestrebt wird eine möglichst umfassende Festsetzung von Gewerbe- und v.a. von Industriegebieten gemäß §§ 8, 9 BauNVO. Die geplante Gliederung der Bauflächen nach den zulässigen Schallemissionen berücksichtigt die nachbarschaftlichen Belange und die

Bedürfnisse der Betriebe nach einem flexiblen Planungsinstrument. Ein angemessener und rechtssicherer Interessenausgleich ist damit auch bei einer schrittweisen Erschließung und unter Berücksichtigung de weiteren Entwicklung in den Bauabschnitten 2 und 3 möglich.

Die Erschließung mit Anbindung an die A 2 (Vollzugsfähigkeit des Planfeststellungsbeschlusses als Voraussetzung für die Erschließung) und an die Kreisstraßen ist gemäß gutachterlicher Prüfung ausreichend leistungsfähig und kann das Aufkommen aus dem Plangebiet vertretbar aufnehmen.

Die Regenwasserbewirtschaftung erfolgt im Plangebiet, so dass eine Verschärfung der Vorflutsituation vermieden wird. Der naturschutzfachliche Ausgleich für die geplanten Eingriffe soll durch Gebietseingrünungen im Bebauungsplan und v.a. durch externe Flächen in der Gemarkung St.Vit und in der angrenzenden Gemarkung Nordrheda-Ems gesichert werden.

Die Entwicklung, Erschließung und Vermarktung des Vorhabens werden von der AUREA GmbH getragen (als Zusammenschluss der 3 Kommunen). Die Kosten fallen somit nicht direkt bei der Stadt Rheda-Wiedenbrück als Trägerin der Planungshoheit für die ersten beiden Bauabschnitte an.

Das Projekt Marburg / AUREA hat eine herausragende Bedeutung für die Entwicklung der beteiligten Kommunen und für die wirtschaftliche Zukunft der Region. Grundlegende Rahmenbedingungen, Kosten und Marktpositionen wurden bereits frühzeitig in dem Baugrund-Gutachten aus 2004 ermittelt. Auf dieser Basis wurde in der Projektentwicklung eine fortlaufende Vollkostenrechnung eingeführt, so dass gerade in diesem Planungsfall im Gegensatz zu vielen anderen Projekten eine hohe Kostentransparenz besteht. Das bisherige Ergebnis zeigt, dass das Vorhaben sich damit in einem konkurrenzfähigen Umfeld bewegt.

b) Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Auf die Beratungs- und Beschlussunterlagen des Rates der Stadt Rheda-Wiedenbrück und seiner Fachausschüsse wird ausdrücklich Bezug genommen, ebenso auf die Grundlagenarbeiten im Zuge der o.g. GEP-Änderungen in den Regierungsbezirken Detmold und Münster. Verwiesen wird zudem auf die in der Anlage beigefügten Gutachten, die weitere zentrale Beratungsgrundlagen für die gemeinsamen Entscheidungen der Städte Rheda-Wiedenbrück und Oelde sowie der Gemeinde Herzebrock-Clarholz über das Projekt „Marburg“ und für die Abwägung in der Bauleitplanung der Stadt Rheda-Wiedenbrück bilden.

Rheda-Wiedenbrück, im November 2006