

(Reiterhof und Hartwig) müssen im weiteren Planverfahren aufgrund ihrer teilweisen Wohnnutzung unter Gesichtspunkten des Immissionsschutzes berücksichtigt werden. Die denkmalgeschützte Hofanlage Günnewig liegt zwar außerhalb des Untersuchungsgebiets, grenzt aber unmittelbar an das Plangebiet an. Die beiden ehemaligen Hofanlagen innerhalb des Plangebiets sind abgängig und stellen daher keine Bindung für die weiteren Planverfahren dar.

4.1.4 Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

Versorgungsleitungen

Im Untersuchungsbereich existieren keine Versorgungsleitungen (Wasser, Gas, Strom, Telekommunikation), die für den Anschluss eines großräumigen Gewerbe- und Industriegebietes ausgelegt sind. Im Rahmen der Erschließungs- und Entwässerungsplanung (vgl. Kap. 5) ist in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern der notwendige Investitionsbedarf zur Herstellung eines leistungsfähigen Versorgungssystems zu eruieren.

Entwässerung

Im Plangebiet sind keine Entwässerungsanlagen vorhanden. Die nächstgelegene Kläranlage (Oelde) ist ca. 2 km vom Mittelpunkt des Plangebietes entfernt und kann – ausreichende Kapazitäten vorausgesetzt – für die Schmutzwasserbeseitigung des Gewerbeparks Marburg genutzt werden. Mit dem Bachlauf Landhagen und einem parallel zur A 2 geführten Wasserlauf sind grundsätzliche Anschlussmöglichkeiten der Niederschlagsentwässerung an die natürliche Vorflut gegeben (vgl. Kap. 4.2.1).

Die konkreten Voraussetzungen zur Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung des Gewerbeparks Marburg sind im Rahmen der Erschließungs- und Entwässerungsplanung eingehend zu prüfen (vgl. Kap. 5). Zudem sind die ökologischen Auswirkungen auf die nächstgelegenen klassifizierten Gewässer (insbesondere Axtbach) zu berücksichtigen. Eine Erhöhung der Hochwassergefahr infolge der Erschließungsmaßnahme Marburg ist zu vermeiden.

Richtfunkstrecken

Ausweislich der Flächennutzungspläne Rheda-Wiedenbrück und Oelde queren drei Richtfunkstrecken das Plangebiet. Die daraus ggf. resultierenden baurechtlichen Beschränkungen sind im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens zu prüfen.

4.2 Landschaftsökologische Bestandsanalyse

4.2.1 Bestandserfassung Naturhaushalt

Relief und geologische Eigenschaften

Das Untersuchungsgebiet weist eine flachwellige Geländestruktur auf. Im Westen des Untersuchungsgebietes befindet sich eine Kuppe, die in westlicher und nordwestlicher Richtung abfällt. Die nördliche Erweiterungsfläche weist ebenfalls ein Gefälle nach West und Nordwest auf. Das östliche Plangebiet fällt dagegen nach Süden hin ab. Ein in West-Ost-Richtung verlaufender Bach bildet im südlichen Plangebiet eine deutliche Geländekante (vgl. Anhang 5).

Die tiefere Basis des Geländes wird aus Tonmergelgestein der Oberkreide gebildet. Darüber liegt eine quartäre Schicht mit einer Lockergesteinsabfolge aus Geschiebelehm und Sand. Die Mächtigkeit dieser quartären Lockersedimente liegt zwischen 0,6 m und 5,0 m. Sie bestehen aus tonigen Schluffen bzw. schluffigen Tonen mit geringen Sand-, Stein und Gerölleinlagerungen.⁷⁰

Böden

Die im Untersuchungsgebiet anzutreffenden Bodentypen sind Pseudogleye und Gley-Pseudogleye aus Geschiebelehm über kalkig-mergeligem Gestein. Pseudogleye sind durch gering wasserdurchlässige Schichten (z. B. Ton) geprägt und demzufolge anfällig für Staunässe. Böden dieser Art sind insbesondere im südlichen Plangebiet zu erwarten.

Die Böden unterliegen seit langer Zeit insbesondere durch die Landwirtschaft und die angrenzenden Verkehrswege (A 2, Kreisstraßen, Bahnstrecke) seit langem der menschlichen Beeinflussung. Natürliche unbeeinflusste Böden von hoher Bedeutung kommen im Untersuchungsgebiet demnach nicht vor.

Fundierte Aussagen hinsichtlich der Baugrundbeschaffenheit sind im Rahmen dieser Standortstudie nicht möglich, da für das Plangebiet kein flächendeckendes Bodengutachten vorliegt.

⁷⁰ vgl. Geohydrologisches Büro und Ingenieurbüro für Wassererschließung und Wasserversorgung, Geohydrologische Untersuchungen des vorgesehenen Deponiestandortes Marburg, Bielefeld 1989

Die im Untersuchungsgebiet liegenden Teiche, werden von verschiedenen Amphibienarten besiedelt, wobei die Arten Erdkröte und Grasfrosch zahlenmäßig am stärksten vertretenen sind.

Klima und Luft

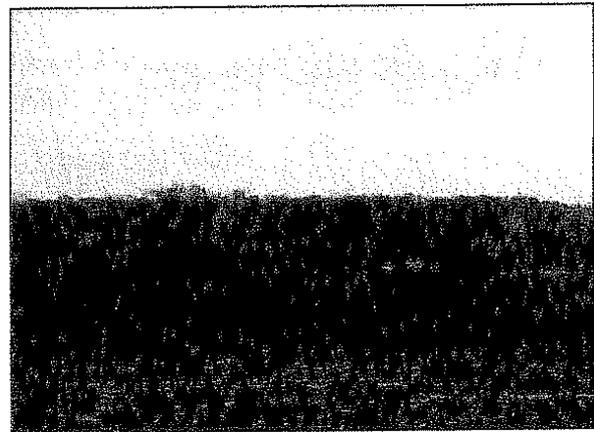
Die Klimafunktionen des Untersuchungsgebiets sind vor allem durch die Emissionen des Straßen- und Schienenverkehrs vorbelastet. Dennoch übernimmt das Untersuchungsgebiet aufgrund der offenen landwirtschaftlichen Flächen und der Gehölzbestände eine Funktion für die Bildung von Frischluft, die in Richtung der Hangneigung abfließt. Eine besondere klimaökologische Ausgleichsfunktion ist jedoch nicht gegeben, da ein Abfluss der Kaltluft in Richtung eines Siedlungsbereichs nicht gegeben ist.

Landschaftsbild

Maßgeblich für die Bewertung des Landschaftsbildes ist das ästhetische Empfinden des Menschen. Im Allgemeinen werden naturnahe, vielfältige Lebensräume als angenehm empfunden. Die Funktionen des Landschaftsbildes sind daher eng mit den Funktionen Biotoptypen und Fauna verknüpft.

Die Landschaft des Untersuchungsgebiets zeichnet sich durch den Wechsel landwirtschaftlicher Nutzflächen mit unterschiedlichen, insbesondere linienförmigen Gehölzstrukturen (Hecken, Baumreihen, Alleen, Wälder und Feldgehölze) aus, die durch ihr leicht bewegtes Relief einen zusätzlichen Reiz erhält.

Abb. 13 und 14: Linienförmige Gehölzstrukturen im Plangebiet



Das Untersuchungsgebiet ist jedoch hinsichtlich seiner visuellen Wirkung durch die südlich verlaufende A 2, die angrenzenden Kreisstraßen und die nördlich verlaufende Eisen-

bahnstrecke vorbelastet, sodass insgesamt von einer mittleren Qualität des Landschaftsbildes ausgegangen werden kann.

Oberflächengewässer

Der Höhenrücken im westlichen Untersuchungsgebiet fungiert als Wasserscheide für zwei kleinere Bachläufe, die das Untersuchungsgebiet tangieren bzw. durchqueren. Hauptvorflut für die beiden Bachläufe ist der Axtbach.

Der Bachlauf „Landhagen“, bildet die westliche Grenze des Untersuchungsgebietes und fließt in nord-südlicher Richtung; übergeordnete Vorflut ist der „Bergeler Bach“. Der zweite Bach entspringt in einem südlich an das Planungsgebiet angrenzenden Waldgebiet und verläuft in west-östlicher Richtung (Vorflut: „Klaverbach“); in niederschlagsarmen Zeiten führt dieser Bach kein Wasser⁷¹. Zudem liegen im Untersuchungsgebiet mehrere kleine Teiche anthropogenen Ursprungs (vgl. Anhang 5).

Hinsichtlich Ihrer Funktion (Regulation, Nutzung) kommt den Oberflächengewässern im Untersuchungsgebiet eine geringe Bedeutung zu. Gemäß einer geohydrologischen Untersuchung für den ehemals geplanten Deponiestandort Marburg⁷² besitzt das Untersuchungsgebiet eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate. Der Grundwasserhorizont liegt unterhalb der quartären Lockersedimente. Bei Höchstständen kann das Grundwasser im Bereich des südlichen Bachlaufs Überschwemmungen verursachen.

Fauna

Im Rahmen der vorliegenden Studie werden auftragsgemäß keine faunistischen Kartierungen durchgeführt. Es liegen jedoch Bestandsaufnahmen aus dem Jahr 1988 vor, die im Zuge der Deponieplanung erstellt wurden⁷³:

Die offenen Felder und Wiesen werden von den typischen Feldvogelarten Kiebitz und Feldlerche besiedelt, aber auch von den Waldvogelarten (Buntspecht, Eichelhäher, Buchfink, Waldlaubsänger, Kleiber etc.) der benachbarten Wälder als Nahrungsraum genutzt. Eine besondere Bedeutung besitzen die vielfältigen Heckenstrukturen, die im Untersuchungsgebiet vorhanden sind. Hier wurden 18 verschiedene Vogelarten erfasst, die auf Hecken angewiesen sind, wobei das Vorkommen der gefährdeten Domgrasmücke von

⁷¹ vgl. Brinkschmidt & Kortemeier, Landschaftspflegerischer Begleitplan Deponie ‚Marburg‘, Herford 1992

⁷² vgl. Geohydrologisches Büro und Ingenieurbüro für Wassererschließung und Wasserversorgung, Geohydrologische Untersuchungen des vorgesehenen Deponiestandortes Marburg, Bielefeld 1989

⁷³ vgl. Brinkschmidt & Kortemeier, Landschaftspflegerischer Begleitplan Deponie ‚Marburg‘, Herford 1992

besonderer Bedeutung ist. Als weitere gefährdete Arten der Roten Liste nennt der Bericht Rotmilan und Sperber, die in den angrenzenden Wäldern beobachtet wurden.

Biotoptypen

Zur Erfassung der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet wurde der Biotoptypencode des Landes NRW verwendet⁷⁴ (vgl. Angang 5 und 6). Die Biotoptypen haben vorrangig eine Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere bzw. für den Arten- und Biotopschutz. Demnach ist nicht nur der jeweilige Wert des Biotops zu berücksichtigen, sondern auch die Entwicklungsmöglichkeiten und die Wechselwirkungen:

- Stabilisierung des Bodens durch Wurzelwerk
- Rückhaltung von Wasser
- Beeinflussung des Klimas
- Luftreinigung
- Landschaftsästhetische Wirkung

Als hochwertig werden naturnahe bzw. bedingt naturnahe Biotope eingestuft. Biotope an seltenen Sonderstandorten sind ebenfalls als hochwertig anzusehen. Grundsätzlich sinkt die Wertigkeit mit der Zunahme der menschlichen Beeinflussung des Standortes (z. B. durch Ackerbau, Zerschneidung von Lebensräumen, Lärmbeeinträchtigungen).

Unter Empfindlichkeit wird die Sensibilität von Biotopen gegenüber den Auswirkungen von Bauvorhaben und die Möglichkeit zur Wiederherstellung eines Biotops verstanden. Als empfindlich werden Biotope angesehen, deren Wiederherstellungszeitraum größer als 50 Jahre ist bzw. deren Lebensgemeinschaften aus hoch spezialisierten Arten besteht⁷⁵. Im Folgenden wird die Empfindlichkeit der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Biotope untersucht.

4.2.2 Bewertung der Raumempfindlichkeit

Die Bewertung der Raumempfindlichkeit dient als Grundlage für die Erarbeitung des städtebaulichen Gesamtkonzepts (vgl. Kap. 4.5).

⁷⁴ vgl. Landesregierung NRW, Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft – Arbeitshilfe für die Bauleitplanung NRW, Düsseldorf 1996

⁷⁵ vgl. Kaule, Arten- und Biotopschutz, Stuttgart 1991

Bereiche hoher Raumempfindlichkeit ergeben sich vor allem aus der Analyse von Flora und Fauna. Eine hohe ökologische Wertigkeit der Biotoptypen kann mit einer hohen Raumempfindlichkeit gleichgesetzt werden. Die Auswertung der weiteren Naturraum-potenziale Hydrologie, Boden und Klima führt nicht zu Restriktionen hinsichtlich der weiteren städtebaulichen Planung, da keine Strukturen besonderer Bedeutung vorhanden sind.

Die Empfindlichkeit der vorhandenen Fauna kann im Rahmen dieser Studie nicht abschließend bewertet werden, da aktuelle faunistische Kartierungen nicht vorliegen. Die Einschätzung der Raumempfindlichkeit basiert daher ausschließlich auf dem Naturraum-potential Biotoptyp und wird in Tab. 14 zusammenfassend dargestellt:

Tab. 15: Raumempfindlichkeit der vorhandenen Biotoptypen

Biotoptyp	Raumempfindlichkeit
Standortheimischer Laub- und Nadelwald	sehr hoch
Teilweise nicht standortheimischer Laub- und Nadelwald	hoch
Nicht standortheimischer Laub- und Nadelwald (Fichte, Pappel)	mittel
Einzelbäume/Baumgruppen	hoch
Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	hoch
Geringfügig verbaute Gewässer	mittel bis hoch
Acker, Grünland, Gärten	niedrig
Straßenränder, Brache/jung	niedrig

Quelle: Eigene Darstellung

Die bestehenden Biotope im Untersuchungsgebiet werden nachfolgend hinsichtlich ihrer ökologischen Bedeutung bzw. Raumempfindlichkeit bewertet.

Biotope sehr hoher ökologischer Bedeutung

Im Untersuchungsgebiet existieren keine Biotope mit sehr hoher ökologischer Bedeutung. Südöstlich und nördlich des Untersuchungsgebiets befinden sich allerdings naturnahe Waldbestände, die ein hohes Alter aufweisen.

Biotope hoher ökologischer Bedeutung

Von hoher ökologischer Bedeutung sind die linearen Gehölzstrukturen, die neben ihrem eigenen Wert für Flora und Fauna eine wichtige Funktion im Biotopverbund besitzen. Die Hecken und Wallhecken im Untersuchungsgebiet sind gut strukturiert und artenreich.

Die Baumreihen entlang der Bäche haben ebenfalls eine hohe ökologische Bedeutung, die vor allem in der Vernetzung mit dem Element Wasser begründet liegt. Auch ältere Einzelbäume, die im Bereich der Hoflagen vorkommen, weisen eine hohe ökologische Bedeutung auf. Aufgrund des langen Wiederherstellungszeitraumes der alten Baumbestände ist die Empfindlichkeit der vorgenannten Biotope hoch. Eine hohe Bedeutung weisen aufgrund der relativen Seltenheit dieses Biotopes die Stillgewässer im Untersuchungsgebiet auf.

Biotope mittlerer ökologischer Bedeutung

Der temporär wasserführende Bachlauf im südlichen Plangebiet ist relativ stark begradigt und eingetieft, weshalb ihm nur eine mittlere ökologische Bedeutung zukommt.

Biotope geringer ökologischer Bedeutung

Die vorhandenen Fichtenbestände und an das Untersuchungsgebiet angrenzende Pappelforste haben als nicht standortheimische Waldgesellschaften einen eher geringeren ökologischen Wert.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen und die zugehörigen Hofstellen haben ebenfalls einen geringen ökologischen Wert. Dies gilt vor allem für die intensiv genutzten Ackerflächen, die einen Großteil des Untersuchungsgebiets ausmachen. Grünland hat aufgrund der dauernd geschlossenen Vegetationsdecke einen geringfügig höheren Wert für Flora und Fauna. Grünlandflächen befinden sich schwerpunktmäßig im südlichen Plangebiet.

4.3 Zusammenfassung der Bestandsanalyse

Die städtebaulichen und landschaftsökologischen Bindungen und Vorgaben werden in Anhang 4 und 7 auf Karten dargestellt. Zusammenfassend stellt sich die Bestandssituation des Gewerbeparks Marburg folgendermaßen dar:

- Der Interregionale Gewerbepark Marburg ist regionalplanerisch gesichert. Die Änderung der Flächennutzungspläne Rheda-Wiedenbrück und Oelde ist noch nicht erfolgt. Mit Ausnahme eines Landschaftsschutzgebietes im Stadtgebiet Rheda-Wiedenbrück liegen keine landschaftsplanerischen Festsetzungen vor.
- Mit Realisierung des geplanten Autobahnanschlusses und der Querspange zur B 61 wird der Gewerbepark Marburg qualifiziert an das überregionale Verkehrsnetz ange-

bunden. Unter Federführung des Kreises Gütersloh werden derzeit die entsprechenden Planverfahren durchgeführt.

- Die Anbindung des Gewerbeparks an den Schienenverkehr ist grundsätzlich über einen Industriegleisanschluss und einen ÖPNV-Haltepunkt möglich. Die Realisierung der Schienenverkehrsanbindung ist keine primäre Voraussetzung für die Entwicklung des Gewerbestandorts, sondern stellt in Abhängigkeit von der zukünftigen Bedarfssituation eine Handlungsoption dar. Die Flächen für den Industriegleisanschluss sollen planungsrechtlich gesichert werden.
- Aufgrund der solitären Lage des Untersuchungsgebiets ist aus Immissionsschutzgründen mit einem geringen Regelungsbedarf zu rechnen. Der angrenzende Reiterhof sowie die Hofstellen Günnewig und Hartwig sind jedoch aufgrund der teilweisen Wohnnutzung immissionsschutzrechtlich zu berücksichtigen.
- Im Plangebiet und dem direkten Umfeld sind keine leistungsfähigen Versorgungsanlagen vorhanden, sodass für alle Versorgungsmedien (Wasser, Gas, Strom, Telekommunikation) neue Leitungsnetze aufgebaut werden müssen.
- Die nächstgelegene Anschlussmöglichkeit für die Schmutzwasserbeseitigung des Gewerbeparks Marburg besteht im Bereich der Kläranlage Oelde (Entfernung: ca. 2 km). Für die Regenentwässerung könnten – vorbehaltlich der Ergebnisse der ingenieurtechnischen Planungen – die vorhandenen beiden Vorfluter unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzes genutzt werden. Die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens ist im Rahmen eines Bodengutachtens zu prüfen (vgl. Kap. 5).
- Das Plangebiet weist lediglich in Teilen wertvolle Landschaftsbestandteile auf. Die vorhandenen Hecken, Baumreihen und Bachläufe stellen jedoch keine grundsätzlichen Hemmnisse für eine gewerblich-industrielle Entwicklung des Standortes Marburg dar. Die vorhandenen ökologischen Strukturen werden teilweise in das Strukturkonzept integriert.
- Infolge der solitären Lage des Gewerbestandorts sind Grünmaßnahmen zur Einbettung der Gewerbeflächen in den umgebenden Landschaftsraum notwendig.

4.4 Planungs- und Entwicklungsziele

Aufgrund der bisher gewonnenen Erkenntnisse sowie den daraus abgeleiteten Schlussfolgerungen und Leitprinzipien zur Standortentwicklung – u. a. aus der Standort- und Marktanalyse sowie der Bestandsanalyse – werden die wesentlichen Zielvorgaben für die städtebauliche Planung und Entwicklung in der nachfolgenden Tabelle kursorisch zusammengefasst:

Tab. 16: Planungs- und Entwicklungsziele

Baustruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Variable Grundstücksgrößen und -zuschnitte ▪ Bildung selbstständiger Bauabschnitte mit vielfältigem Flächen- und Nutzungsangebot
Erschließung und Entwässerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Effiziente Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz ▪ Berücksichtigung Industriegleisanschluss als Option ▪ Flächen- und kostensparende Ausrichtung der Binnenerschließung ▪ Orientierung der Anlagen zur Schmutzwasserbeseitigung auf die Kläranlage Oelde ▪ Nutzung vorhandener Vorfluter für die Oberflächenentwässerung
Landschaftsstrukturelle Einbindung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vermeidung von Eingriffen in Natur- und Landschaft unter Berücksichtigung erhaltenswerter Vegetationsstrukturen ▪ Verminderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch eine landschaftsgerechte Eingrünung

4.5 Städtebauliches Gesamtkonzept

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Zielsetzungen werden zunächst Erschließungsvarianten für den Gewerbepark Marburg erarbeitet. Auf Grundlage dieser Vorüberlegungen wird anschließend ein Strukturkonzept abgeleitet, das in einem weiteren Arbeitsschritt als Gestaltungskonzept ausdifferenziert wird.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass das vorliegende Struktur- und Gestaltungskonzept den derzeitigen Kenntnisstand auf der Rahmenplanebene wiedergibt. Der Planungsprozess ist damit nicht abgeschlossen, vielmehr zeigt der vorliegende Entwurf Perspektiven für die zukünftige Entwicklung auf. Die Planung ist somit zu konkretisieren und mit allen projektbeteiligten Akteuren (u. a. Kommunen, Interregionaler Gewerbepark Marburg GmbH, politische Gremien, Fachämter und Behörden) weiter zu entwickeln.

4.5.1 Erschließungsvarianten

Anhand der Varianten werden mögliche Erschließungsmuster für den Gewerbepark Marburg untersucht. Die Variantenuntersuchung (vgl. Abb. 15 und 16) geht von den folgenden Grundvoraussetzungen aus:

- Die geplante Autobahnanschlussstelle wird gemäß der Vorplanung des Kreises Gütersloh in die städtebauliche Planung integriert.
- Die äußere Erschließung erfolgt über die K 6 und die K 12.
- Die Trassenführung der Kreisstraßen wird im Bereich des Knotenpunktes K 6/K 12 gemäß der GEP-Vorgabe ausgebaut (vgl. Abb. 6).
- Die im Schienenverkehrsgutachten vorgeschlagene Trassenführung für den Industriegleisanschluss wird übernommen⁷⁶.
- Die vorhandenen Hecken, Baumreihen und Wasserläufe bleiben vollständig erhalten.
- Das Erschließungssystem berücksichtigt perspektivisch die nördlich angrenzende potenzielle Erweiterungsfläche.

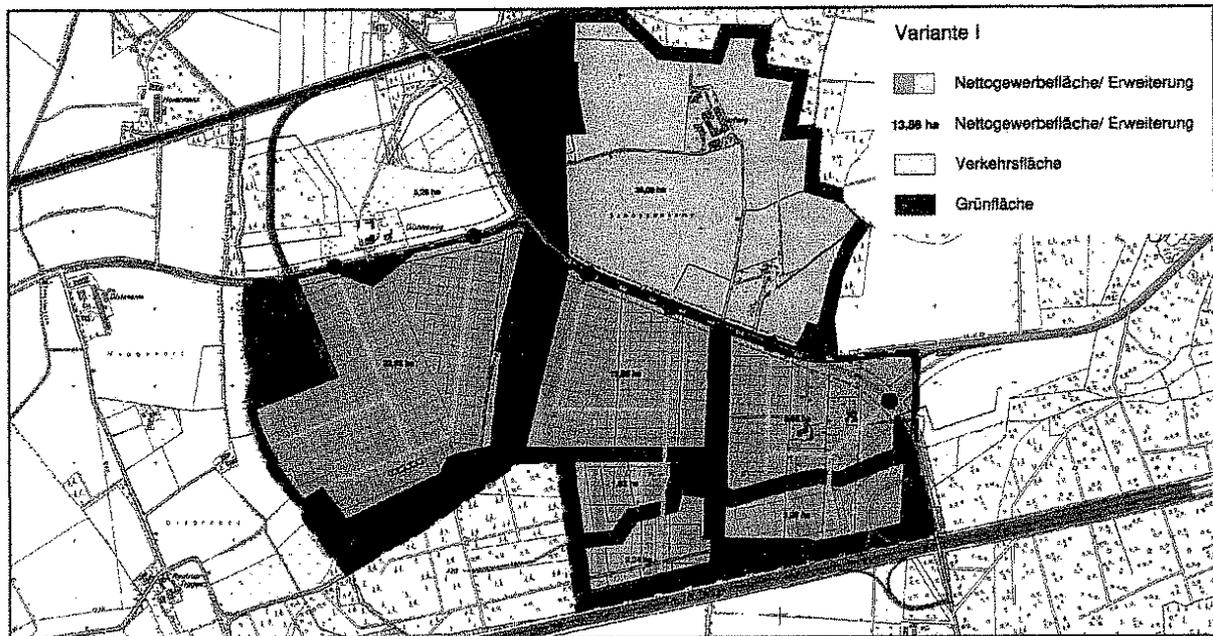
Erschließungsvariante I

Die Erschließungsvariante I schafft drei eigenständige Erschließungsbereiche, die über sechs Anbindungspunkte mit der äußeren Erschließung verknüpft werden. Die potenzielle Erweiterungsfläche wird über drei Knotenpunkte an die K 12 angebunden.

Wiederkehrendes Erschließungsschema ist eine u-förmige Haupterschließung, die mit je zwei Knotenpunkten an die K 12 bzw. die K 6 anbindet. Die Erschließung der einzelnen Baufelder erfolgt über Stichstraßen.

⁷⁶ Vgl. Heusch/Boesefeldt, Schienengüterverkehr in Oelde, Machbarkeitsstudie, Aachen 1997

Abb. 15: Erschließungsvariante I



Plandarstellung: Planungsgruppe MWM, 2004

Erschließungsvariante II

In der Erschließungsvariante II werden ähnlich wie in der Variante I südlich der K 12 drei Gewerbebereiche angeordnet. Jede Teilfläche wird über eine Hauptzufahrt erschlossen, sodass insgesamt nur drei Knotenpunkte mit angrenzenden Kreisstraßen erforderlich sind. Die Erweiterungsfläche wird über einen Knoten erschlossen.

Abb. 16: Erschließungsvariante II



Plandarstellung: Planungsgruppe MWM, 2004

In beiden Varianten ergibt sich für den Knotenpunkt 1 eine zentrale verkehrliche Bedeutung, da er in unmittelbarer Nähe des zukünftigen Autobahnanschlusses sowohl der Abwicklung des überörtlichen Verkehrs als auch der Binnenerschließung des Gewerbeparks dient. In Variante I wird die Erweiterungsfläche durch drei Knotenpunkte an die äußere Erschließung angebunden. Hingegen sind in Variante II bei nur einem Anbindungspunkt höhere Verkehrsbelastungen für den Knotenpunkt 1 zu erwarten. Dies würde ggf. höhere Anforderungen an den technischen Ausbau des Knotenpunktes mit sich bringen.

Infolge der u-förmigen Haupteerschließung entstehen in Variante I „gefangene“ Bauflächen, die nur bedingt eine Anpassung an spezifische betriebliche Flächenanforderungen (Größe und Zuschnitt) ermöglichen. Demgegenüber bietet die Variante II aufgrund des rasterförmigen Erschließungssystems eine größtmögliche Flexibilität hinsichtlich der Grundstücksgrößen und -zuschnitte.

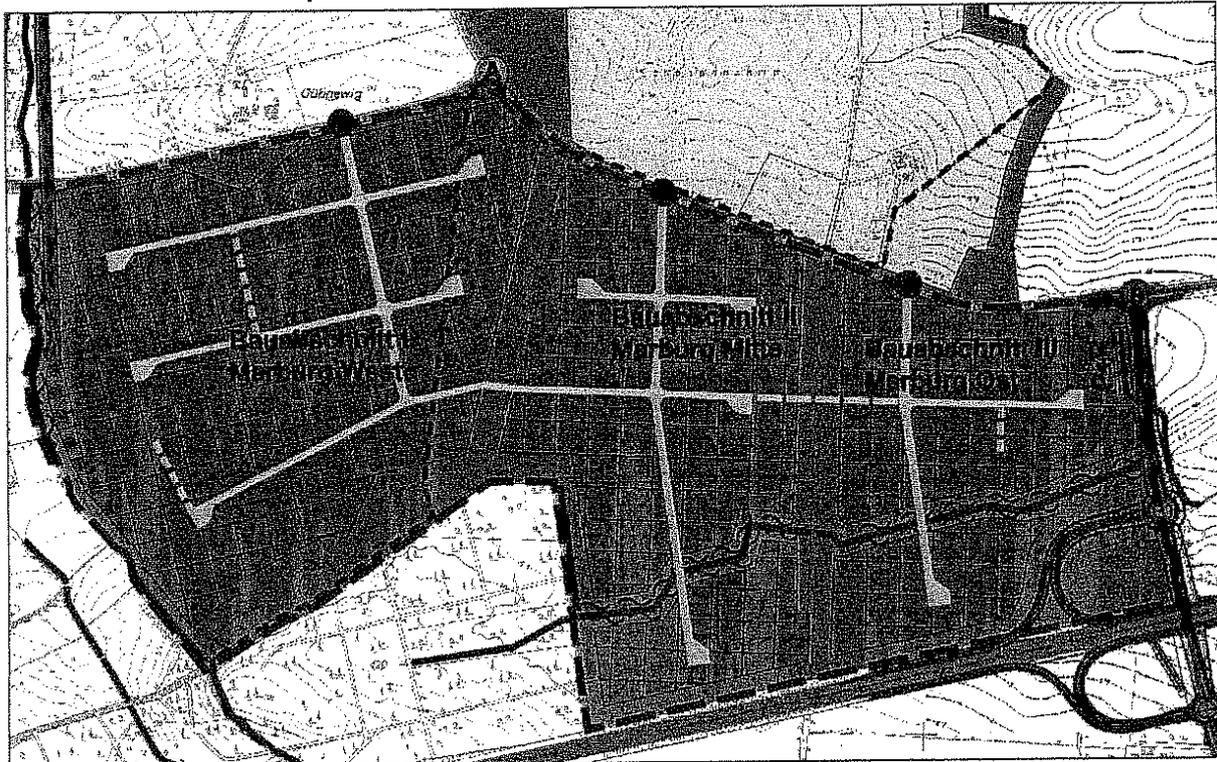
Vorzugsvariante für das Strukturkonzept

Für die weitere städtebauliche Planung wird die Variante II zugrundegelegt, da sie eine effiziente Anbindung des Gewerbeparks Marburg an das übergeordnete Straßennetz gewährleistet und eine flexible Erschließung der Baugrundstücke ermöglicht. Durch das rasterförmige Binnenerschließungssystem wird zudem die Parzellierung der Grundstücke erleichtert.

4.5.2 Strukturkonzept

Anknüpfend an die Erschließungsvariante II gewährleistet das Strukturkonzept (vgl. Abb. 17 und Anhang 8) eine effiziente Anbindung an das übergeordnete Straßennetz und eine variable Binnenerschließung. Die in Bauabschnitte gegliederten gewerblich-industriellen Bauflächen werden durch Grünzüge in den umgebenden Landschaftsraum eingebunden.

Abb. 17: Strukturkonzept



Plandarstellung: Planungsgruppe MWM, 2004

Äußere Erschließung

Straßenverkehr

Die Entwicklung des Gewerbestandorts Marburg setzt die Realisierung des Autobahnanschlusses voraus. Die zugehörige Vorplanung des Kreises Gütersloh wird in das Strukturkonzept übernommen. Der nördlich der geplanten Autobahnanschlussstelle durch den Kreis Gütersloh vorgesehene Parkplatz für Berufspendler wird ebenfalls in das Strukturkonzept integriert.

Die geplante Verbindungsstraße zur B 61 wird die überörtliche Verkehrsanbindung des Gewerbeparks Marburg zusätzlich verbessern. Konkrete planungsrelevante Vorgaben für das Strukturkonzept ergeben sich aus dem geplanten Trassenverlauf jedoch nicht.

Neben der Autobahnanschlussstelle und der Querspange sind zur Optimierung der Verkehrsanbindung zwei weitere Ausbaumaßnahmen im übergeordneten Straßennetz erforderlich:

- Seitens des Kreises Gütersloh ist geplant, den Knotenpunkt K 6/K 12 (Knotenpunkt B) zu einem dreiarmigen Kreisverkehr auszubauen. Der derzeitige Standort des Knoten-

punktes wird daher beibehalten und nicht – wie im GEP vorgegeben – verlagert. Neben erhöhten Herstellungskosten hätte diese Trassenverschiebung eine Reduzierung der Nettogewerbeflächen und ungünstige Grundstückszuschnitte für Teilflächen des Gewerbeparks Marburg zur Folge.

- Der Knoten K 12/K 13 (Knotenpunkt A) sollte mittelfristig ebenfalls ausgebaut werden. Gegebenenfalls ist auch hier die Einrichtung eines Kreisverkehrsplatzes oder einer Lichtsignalanlage erforderlich. Abschließende Aussagen zur Knotenausformung können nur im Rahmen einer verkehrsplanerischen Leistungsfähigkeitsuntersuchung getroffen werden.

Zur Verknüpfung des Gewerbeparks mit der äußeren Erschließung sieht das Strukturkonzept drei Knotenpunkte an der K 12 vor, die jeweils einen der drei Teilbereich erschließen. Die notwendigen Ausbaumaßnahmen im Bereich der Knoten (z. B. Kreisverkehrsplatz, Abbiegespuren, Lichtsignalanlagen) sind ebenfalls im Rahmen einer Leistungsfähigkeitsuntersuchung zu ermitteln.

Schienerverkehr

Im GEP wird ein Industriegleisanschluss als langfristiges Ziel für die Entwicklung des Gewerbeparks Marburg formuliert. Die gutachterlich vorgeschlagene Trassenführung⁷⁷ für diesen – bei Bedarf einzurichtenden – Industriegleisanschluss wird grundsätzlich beibehalten. Jedoch wird eine Verschiebung der Trasse in Richtung der westlichen Plangebietsgrenze vorgeschlagen, um die Parzellierung von Grundstücken im westlichen Plangebiet zu erleichtern.

Im GEP ist am Kreuzungspunkt der K 13 mit der Bahnlinie die Einrichtung eines Haltepunktes vorgesehen, um die ÖPNV-Erreichbarkeit des Gewerbeparks Marburg langfristig zu verbessern. Analog zum Industriegleisanschluss ist der Bedarf für einen solchen Haltepunkt im weiteren Planungsprozess zu prüfen. Der Standort des Haltepunktes wird nachrichtlich in das Strukturkonzept übernommen.

Binnenerschließung

Ausgehend von den drei Anbindungspunkten entlang der K 12 erfolgt die Binnenerschließung des Gewerbeparks Marburg über ein rasterförmiges Erschließungssystem (Primärserschließung). Die weitmaschige Primärserschließung bildet das Rückgrat des Gewerbe-

⁷⁷ Vgl. Heusch/Boesefeldt, Schienengüterverkehr in Oelde, Machbarkeitsstudie, Aachen 1997

parks und ermöglicht aufgrund der variablen Stichstraßen (vgl. Kap. 4.5.1) die Ausrichtung der Flächenzuschnitte auf die Bedürfnisse der ansiedlungswilligen Unternehmen.

Es wird vorgeschlagen, die Erschließungssysteme der drei selbstständig zu entwickelnden Teilflächen langfristig über Verbindungsstraßen zu verknüpfen, um den gebietsinternen Verkehrsfluss zu verstetigen und im Notfall Ausweichmöglichkeiten zu schaffen. Unter landschaftsökologischen Gesichtspunkten muss in diesem Zusammenhang jedoch berücksichtigt werden, dass eine Querung der ökologisch wertvollen Nord-Süd-Grünzüge notwendig ist. Darüber hinaus kann die Primärererschließung in Abhängigkeit von den vermarktbareren Grundstücksgrößen durch zusätzliche Stichstraßen verdichtet werden (Sekundärererschließung).

Als Regelquerschnitt für die Primärererschließung ist von einer Gesamtbreite von 12 m (mit jeweils einseitig geführtem Parkstreifen und Gehweg) auszugehen. Diese flächensparende Auslegung der Straßenquerschnitte ermöglicht in Kombination mit der weitmaschigen Primärererschließung ein kosteneffizientes Erschließungssystem. Die Detailplanungen sind in der weitergehenden Erschließungsplanung zu erbringen.

Ver- und Entsorgung

Eine ingenieurtechnische Erschließungs- und Entwässerungsplanung für den Gewerbepark Marburg liegt bisher nicht vor. Im Rahmen dieser Standortstudie können vor diesem Hintergrund lediglich erste Überlegungen für ein Ver- und Entsorgungssystem angestellt werden.

In der Bestandsanalyse wurde bereits aufgezeigt, dass im Vorhabengebiet Marburg keine Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden sind. Die Anlagen zur Versorgung des Gewerbestandortes mit Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation sind vollständig neu herzustellen. Der nächstgelegene Siedlungskörper ist Oelde. Es ist daher sinnvoll, die Versorgungsmedien parallel zur K 12 aus Richtung Oelde heranzuführen.

Die Entwässerung des Gewerbeparks Marburg wird grundsätzlich im Trennsystem durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass die Leitungen und Kanalbauwerke für die Schmutzwasserbeseitigung an die Zentralkläranlage Oelde angeschlossen werden können. Es ist zu prüfen, ob im Bereich der Kläranlage Kapazitätsanpassungen notwendig sind. Aufgrund der leicht bewegten Topographie des Landschaftsraums zwischen Gewerbepark und Kläranlage ist ggf. der Bau von Pumpwerken zur Sicherstellung der übergeordneten Schmutzwasserentsorgung erforderlich. Die vertiefenden Planungen zur äuße-

ren und gebietsinternen Schmutzwasserbeseitigung sind der Entwässerungsplanung vorbehalten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand muss das Niederschlagswasser aufgrund der begrenzten Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden überwiegend mit Hilfe eines Kanalisationsnetzes in die natürliche Vorflut abgeführt werden. Im Rahmen der Entwässerungsplanung ist die Einleitung von Niederschlagswasser in die beiden vorhandenen Bachläufe (vgl. Kap. 4.2.1) gewässerökologisch, technisch und genehmigungsrechtlich (Wasserrechtliche Antragstellung) zu prüfen. Zur Entlastung der Vorfluter sind bedarfsgerechte Rückhaltungen (und die zugehörigen Regenklärbecken) vorzusehen, die das Niederschlagswasser verzögert der natürlichen Vorflut zuführen. Im Strukturkonzept (vgl. Anhang 8) sind mögliche Standorte von Rückhalte- und Klärbecken schematisch dargestellt. Im Rahmen der Entwässerungsplanung wird zu prüfen sein, ob in Teilbereichen auf die mechanische Vorklärung verzichtet werden kann.

Die nördliche Erweiterungsfläche ist frühzeitig bei der Dimensionierung der Ver- und Entsorgungsanlagen zu berücksichtigen.

Flächenangebot

Bei der Abgrenzung der Gewerbeflächen werden die erforderlichen Schutzabstände zu den angrenzenden Kreisstraßen und der Autobahn sowie den Waldbeständen berücksichtigt (vgl. Anhang 4). Die 40 m Anbauverbotszone (BAB)⁷⁸ und die 35 m Schutzzone an Waldrändern⁷⁹ sind als Grünfläche vorgesehen. Die 20 m Anbauverbotszone⁸⁰ entlang von außerörtlichen Kreisstraßen wird hingegen in die Nettogewerbeflächen einbezogen, da diese Flächen beispielsweise als Lager- oder Stellplatzfläche genutzt werden können.

Innerhalb des Plangebiets ergeben sich durch das Erschließungsraster variable Grundstücksgrößen und -zuschnitte. Die Grundstücke haben eine Tiefe von 80 bis 160 m, die daraus resultierenden Grundstücksgrößen liegen zwischen 2.500 und 50.000 m². Durch die Rücknahme oder Verkürzung von Stichstraßen können über 100.000 m² große Grundstückseinheiten parzelliert werden. Die größtmögliche zusammenhängende Gewerbefläche ergibt sich im westlichen Plangebiet mit ca. 40 ha⁸¹.

⁷⁸ gemäß § 9 FStrG

⁷⁹ gemäß „Waldabstandserlass“ (vgl. MBL NW, Berücksichtigung der Belange des Waldes bei der Bauleitplanung und bei Zulässigkeit von Vorhaben, 1975)

⁸⁰ gemäß § 25 StrWG NW

⁸¹ 40 ha ohne Ausbau Binnenerschließungssystem

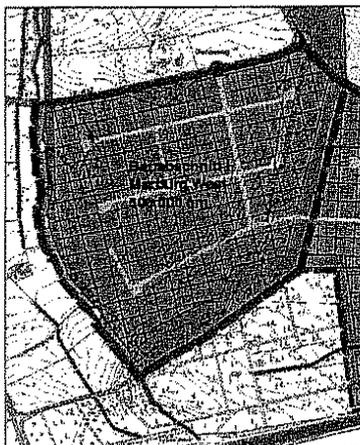
Die Plangebietsgröße ermöglicht eine Zonierung des Gewerbeparks Marburg für industrielle und gewerbliche Nutzungen (vgl. Kap. 4.5.4). Aufgrund der solitären Lage des Gewerbestandorts können große Teile des Plangebiets als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO (GI) klassifiziert werden. Eine derartige Gebietsausweisung ermöglicht die Ansiedlung von Betrieben des in Kap. 3.2.9 vorgeschlagenen Zielgruppenspektrums. In den für die Außenwirkung des Gewerbeparks relevanten Bereichen (z. B. angrenzend an die Knoten A und B) sollten Gewerbeflächen gemäß § 8 BauNVO (GE) vorgesehen werden, um Betriebe mit repräsentativem Anspruch und geringer Emissionswirkung anzusiedeln (z. B. unternehmensbezogene Dienstleistungen). Die innere Segmentierung des Gewerbeparks Marburg wird in Kap. 4.5.5 vertiefend behandelt.

Gliederung in Bauabschnitte

Aufgrund der Größe von 111 ha ist eine Entwicklung des Gewerbeparks Marburg in Teilabschnitten notwendig. Die Gliederung in entsprechende Bauabschnitte knüpft an die vorhandenen strukturprägenden Nord-Süd-Grünzüge an. Demnach ergeben sich drei funktional selbstständige Bauabschnitte (vgl. Abb. 18):

- Bauabschnitt I „Marburg-West“: ca. 38,8 ha Nettobauland
- Bauabschnitt II „Marburg-Mitte“: ca. 24,5 ha Nettobauland
- Bauabschnitt III „Marburg-Ost“: ca. 16,6 ha Nettobauland

Abb. 18: Bauabschnitte Gewerbepark Marburg



BA West



BA Mitte



BA Ost

Die Bauabschnitte lassen durch die Ausweisung von GI- und GE-Flächen jeweils vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zu. Außerdem werden in jedem Bauabschnitt bedarfsgerechte Grundstücksgößen und -zuschnitte angeboten.

Die zeitliche Entwicklung der einzelnen Bauabschnitte ist grundsätzlich von folgenden Kriterien abhängig:

- a) Erschließungsaufwand
- b) Nutzungsflexibilität
- c) Außenwirkung in Bezug auf die A 2

Der Bauabschnitt Marburg West hat hinsichtlich der beiden ersten Kriterien vergleichsweise günstige Voraussetzungen, da er die geringste Entfernung zur Kläranlage Oelde (1,5 km) aufweist und aufgrund der weitläufigen Ackerflächen Raum für unterschiedliche Nutzungen bietet. Demgegenüber erfordert die Realisierung der Bauabschnitte Mitte und Ost zunächst größere Vorleistungen zur Herstellung der äußeren Entwässerungsanlagen. Zu berücksichtigen sind in diesem Zusammenhang auch die aus dem querenden Bachlauf und den abgängigen Hofstellen resultierenden Erschließungshemmnisse.

Eine Außenwirkung in Bezug auf die A 2 ist im Bauabschnitt West infolge der Abschirmung durch den angrenzenden Wald nicht gegeben. Hingegen sind die Bauabschnitte Mitte und Ost von der A 2 einsehbar und daher attraktiv für Betriebe, die eine exponierte Lage bevorzugen (Werbewirkung). Da Baufortschritte in diesen Teilflächen von der A 2 sichtbar sind, können sich positive Impulse für die Vermarktung ergeben.

Vorbehaltlich einer eingehenden Prüfung der erschließungs- und entwässerungstechnischen Gesichtspunkte wird auf Grundlage des derzeitigen Projektstandes zur Diskussion gestellt, zunächst den Bauabschnitt Mitte zu entwickeln. Ausgehend von diesem zentralen Bereich können die beiden anderen Bauabschnitte bedarfsgerecht entwickelt werden. Die Erschließung des Bauabschnitts Mitte wird zwar ggf. im Vergleich zum Bauabschnitt West einen höheren Erschließungsaufwand erfordern. Vorteilhaft wirkt sich jedoch die günstige Lage in Bezug auf die A 2 und das relativ große Gewerbeflächenangebot (24,5 ha) aus.

Die abschließende Entscheidung über die zeitliche Realisierung der Bauabschnitte ist von den Ergebnissen der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung abhängig. Daher wird empfohlen, die vorgeschlagenen Bauabschnitte hinsichtlich der mit der Umsetzung verbundenen Kostenwirksamkeit zu überprüfen. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass potenzielle Investitionsvorhaben mit spezifischen Standortanforderungen (z. B. unmittelbare Nähe zur Autobahnanschlussstelle) die Entwicklungsprioritäten im weiteren Projektverlauf verändern können.

Grünkonzept

Mit der Verwirklichung der Planung werden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt im Bereich Marburg verbunden sein, die es gemäß der gesetzlichen Bestimmungen (§ 1a BauGB i. V. m. §§ 8 und 8a BnatSchG) auszugleichen gilt. Dabei ist auf Maßnahmen innerhalb des Plangebiets und externe Kompensationsmaßnahmen abzustellen. Im Vorfeld sind jedoch grundsätzlich die Möglichkeiten zur Minimierung des Eingriffs grundsätzlich zu verifizieren.

Das Grünkonzept sieht daher vor, die hochwertigen Gehölzbestände sowie die Fließgewässer zu erhalten und weiterzuentwickeln. Um dieses Ziel zu erreichen, werden folgende Schutzzonen vorgeschlagen:

- 35 m Schutzzonen an Waldrändern⁸²
- 20 m Schutzzonen entlang von Bächen und linearen Gehölzstrukturen

Die strukturgebenden linearen Gehölzstrukturen in Nord-Süd-Richtung werden in ihrem Bestand gesichert. Die übrigen Hecken und Baumgruppen werden in Abhängigkeit von ihrer ökologischen Wertigkeit nur teilweise erhalten, um eine wirtschaftlich tragfähige Entwicklung des Gewerbeparks Marburg (Verhältnis Brutto- und Nettobauland) zu gewährleisten. Hingegen werden die beiden Wasserläufe aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit und ihrer Bedeutung als mögliche Vorfluter für die Oberflächenentwässerung der Gewerbeflächen gesichert.

Durch die Erhaltung von linearen Gehölzstrukturen und die Ausweisung von Schutzzonen entsteht eine Nord-Süd-Gliederung des Plangebiets. Angrenzend an die K 12 ergeben sich daraus resultierend große zusammenhängende Gewerbeflächen, im südlichen Plangebiet entsteht durch die Grünflächen entlang des Bachlaufs und der BAB eine kleinteilige Gebiets- und Flächengliederung. Innerhalb der Bachschutzzonen können Maßnahmen zur Renaturierung der Gewässer und biotopgerechte Bepflanzungen durchgeführt werden. Die Schutzzonen vor Wäldern und Hecken dienen der Entwicklung von Waldmänteln und Heckensäumen. Entlang der K 12 ist ein straßenbegleitender Grünstreifen mit einer Breite von 5 m vorgesehen. Gegebenenfalls kann dieser Grünstreifen durch eine Baumreihe aufgewertet werden.

⁸² gemäß „Waldabstandserlass“ (vgl. MBL NW, Berücksichtigung der Belange des Waldes bei der Bauleitplanung und bei Zulässigkeit von Vorhaben, 1975)

4.5.3 Flächenbilanz für das Strukturkonzept

Auf Grundlage des Strukturkonzepts werden nachfolgend Flächenkennziffern ermittelt. Hierzu werden die wesentlichen flächenwirksamen Nutzungsarten (Nettobauland, öffentliche Verkehrs- und Grünflächen) getrennt nach den geplanten Bauabschnitten quantifiziert. Aufgrund seines hohen Flächenbedarfs wird die Autobahnanschlussstelle (AAS) mit dem zugehörigen Parkplatz gesondert aufgeführt:

Tab. 17: Flächenbilanz

Flächenart	Abschnitt West	Abschnitt Mitte	Abschnitt Ost	Gesamtfläche	
	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[%]
Nettogewerbefläche	38,8	24,5	16,6	79,9	71,9
Verkehrsflächen ⁸³	2,3	1,6	0,9	4,8	4,3
Grünflächen	9,5	6,7	5,8	22,0	19,8
AAS u. Parkplatz			4,5	4,5	4,0
Summe	50,6 ha	32,8 ha	27,8	111,2	100,0

Im Endausbau wird im Interregionalen Gewerbepark Marburg ein Nettobaulandanteil von ca. 72 % erreicht. Dies entspricht einer Nettobaulandfläche von rund 80 ha. Durch den Autobahnanschluss und den zugehörigen Parkplatz werden ca. 4,5 ha des Plangebiets in Anspruch genommen. Ohne diese Fläche ergibt sich ein Nettobaulandanteil von rund 75 %.

Der Grünflächenanteil liegt bei unter 20 % und beschränkt sich auf den Schutz der wesentlichen Landschaftselemente. Bislang wird davon ausgegangen, dass die Anlagen zur Oberflächenentwässerung (Rückhalte- und Klärbecken) in den Grünflächen entlang der Bachläufe und Gehölzstrukturen eingerichtet werden können. Im Rahmen der detaillierten Erschließungs- und Entwässerungsplanung können sich jedoch zusätzliche Entsorgungsflächen ergeben.

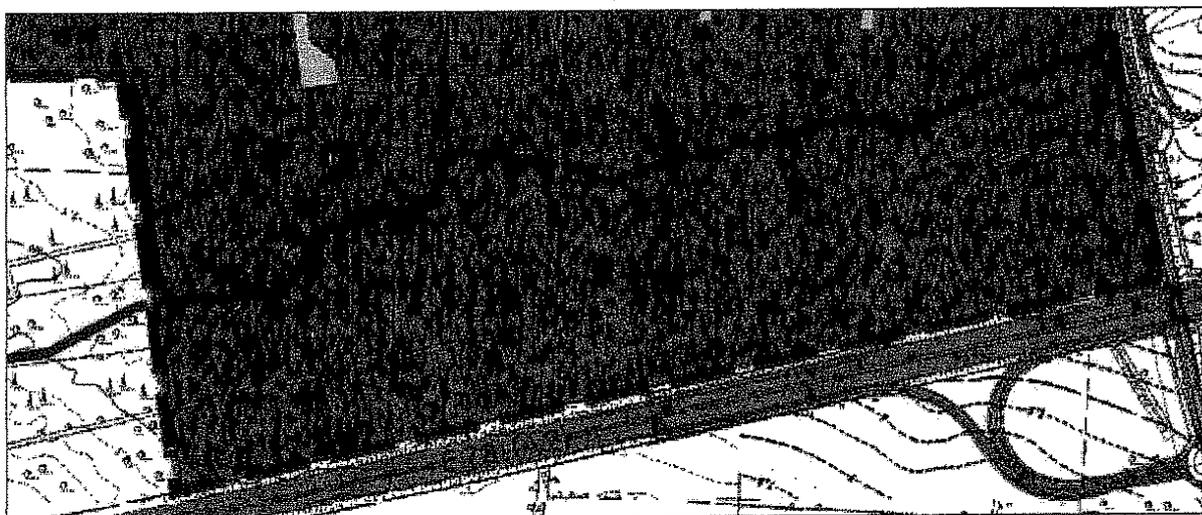
Aufgrund der weitmaschigen Primärererschließung ergibt sich ein Verkehrsflächenanteil von ca. 4,3 %. Sollte sich im Verlauf der Vermarktung herausstellen, dass zusätzliche Erschließungsstraßen erforderlich sind (Sekundärererschließung), erhöht sich naturgemäß der Verkehrsflächenanteil.

⁸³ Öffentliche Verkehrsflächen ohne Sekundärererschließung

Szenario: Grünfläche im südlichen Plangebiet

Im Rahmen der landschaftsökologischen Bestandsanalyse wurde ermittelt, dass im südlichen Plangebiet staunasse Böden zu erwarten sind. Da eine derartige Bodenbeschaffenheit ggf. die bauliche Nutzung erschwert, wurden die Auswirkungen auf die Flächenbilanz, die sich durch eine Rücknahme von Gewerbeflächen im südlichen Plangebiet ergeben, in einem Szenario untersucht (vgl. Abb. 18 und Anhang 8).

Abb. 19: Szenario – Grünfläche südliches Plangebiet



Plandarstellung: Planungsgruppe MWM, 2004

Nach Rücknahme der zwischen dem südlichen Bachlauf und der A 2 liegenden Flächen sinkt der Anteil der Nettogewerbeflächen deutlich von rund 72,0 auf 63,5 %. Im Gegenzug steigt der Grünflächenanteil von 19,8 auf annähernd 29,0 %. Der Verkehrsflächenanteil sinkt geringfügig von 4,3 auf 3,8 %.

Im Ergebnis des Szenarios ist festzuhalten, dass die wirtschaftlich tragfähige Entwicklung des Gewerbeparks Marburg ohne die Erschließung der südlichen Baufelder – insbesondere vor dem Hintergrund des bereits erfolgten Grunderwerbs – näher zu betrachten ist. Eine abschließende Bewertung ist erst nach Erstellung eines Bodengutachtens und einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung möglich. Für die Erarbeitung der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ist bei einem Verzicht auf die Baulandbereitstellung im südlichen Plangebiet insbesondere auf den verminderten Erschließungsaufwand und den geringeren externen Ausgleichsflächenbedarf (vgl. Kap. 4.5.4) einzugehen.

4.5.4 Eingriffsbewertung und Ausgleichsflächenkonzept

Auf Basis des Strukturkonzepts werden die zu erwartenden Eingriffe in Natur- und Landschaft bilanziert. Abschließend wird der plangebietsinterne und -externe Ausgleichsflächenbedarf im Rahmen einer Kompensationsberechnung überschlägig ermittelt.

Kompensationsberechnung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbewertung basiert auf einer Gegenüberstellung des Ausgangszustands (vgl. Kap. 4.2.1) mit dem Planungszustand. Nach dem Biotopwertverfahren des Landes Nordrhein-Westfalen⁸⁴ wird jedem Biotop ein Wert zugeordnet, der mit der betroffenen Flächengröße des Biotops multipliziert wird (Einzelflächenwert). Die Summe aller ermittelten Biotopwertpunkte ergibt den Gesamtflächenwert des jeweiligen Untersuchungsraums. Den vorhandenen und zukünftig geplanten Biotoptypen werden sog. Biotoptypencodes zugeordnet. Aufgeführt werden hier nur gegenüber dem Bestand neu hinzugekommene oder in ihrer Wertigkeit von der Bestandsbewertung abweichende Biotoptypen.

Kompensationsberechnung Strukturkonzept

Die im Plangebiet vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen reichen für einen vollständigen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft nicht aus. Zum Ausgleich des verbleibenden Defizits sind außerhalb des Plangebiets gelegene Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Für das Plangebiet ergibt sich ohne Berücksichtigung des Autobahnanschlusses ein Wertdefizit von rund 1,7 Mio. Biotopwertpunkten (vgl. Anhang 10):

Tab. 18: Kompensationsberechnung Strukturkonzept

Gesamtflächenwert Bestand		3.092.869 Punkte
Gesamtflächenwert Planung	-	1.374.983 Punkte
Wertdefizit	=	1.717.886 Punkte

Berechnung: Landschaftsarchitekturbüro Scheller

Zur Bereitstellung der 1.717.885 Wertpunkte sind externe Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche von ca. 43 ha vorzusehen⁸⁵.

⁸⁴ vgl. Landesregierung NRW, Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft – Arbeitshilfe für die Bauleitplanung NRW, Düsseldorf 1996

⁸⁵ Annahme: Ackerfläche mit der Wertstufe 2 werden durch landschaftspflegerische Maßnahmen mit einem Aufwertungspotenzial von 4 Punkten zur Wertstufe 6 aufgewertet.

Kompensationsberechnung Autobahnanschluss

Die Kompensationsberechnung für die Autobahnanschlussstelle wird gesondert vorgenommen, da die Ausgleichsmaßnahmen unabhängig vom Gewerbepark durchgeführt werden. Tab. 18 fasst die Ergebnisse der Kompensationsberechnung für den innerhalb des Plangebietes liegenden Teil des Autobahnanschlusses zusammen.

Tab. 19: Kompensationsberechnung Autobahnanschluss

Gesamtflächenwert Bestand		108.134 Punkte
Gesamtflächenwert Planung	-	147.727 Punkte
Wertüberschuss	=	39.593 Punkte

Berechnung: Landschaftsarchitekturbüro Scheller

Die im Bereich des Autobahnanschlusses vorgesehenen Maßnahmen führen zu einem vollständigen Ausgleich des beschriebenen Eingriffs und darüber hinaus zu einem Wertpunkteüberschuss. Das Wertdefizit des Plangebiets verringert sich nach Abzug dieses Wertüberschusses auf 1.678.292 Wertpunkte (ca. 42 ha).

Kompensationsberechnung Szenario (Grünfläche südliches Plangebiet)

Die Auswirkungen einer Grünflächenausweisung im südlichen Plangebiet auf die Flächenbilanz wurden bereits im Rahmen des Strukturkonzepts untersucht (vgl. Kap. 4.5.3). Nachfolgend werden die Folgen dieses Szenarios für den externen Kompensationsflächenbedarf dargestellt. Die Kompensationsberechnung für das Szenario erfolgt analog zur Tab. 17 ohne Berücksichtigung der Flächen für den Autobahnanschluss.

Tab. 20: Kompensationsberechnung Szenario

Gesamtflächenwert Bestand		3.092.869 Punkte
Gesamtflächenwert Planung	-	2.005.524 Punkte
Wertüberschuss	=	1.087.345 Punkte

Berechnung: Landschaftsarchitekturbüro Scheller

Das Wertdefizit verringert sich gegenüber dem Strukturkonzept um 630.541 Punkte. Der externe Ausgleichsflächenbedarf wird demzufolge auf 27 ha reduziert (Strukturkonzept: 43 ha). Unter Berücksichtigung des Wertüberschusses für die Autobahnanschlussstelle liegt der Ausgleichsflächenbedarf lediglich bei 26 ha.

Ausgleichsflächenkonzept

Durch die Ausweisung von plangebietsinternen Ausgleichsflächen wird die Nord-Süd-Gliederung des Gewerbeparks verstärkt (vgl. Anhang 7). Die Schutzzonen entlang der Waldränder, Gehölzstrukturen und Bachläufe eignen sich für interne Ausgleichsmaßnahmen. Weitere potenzielle Kompensationsflächen liegen an der südlichen Plangebietsgrenze parallel zur A 2 (innerhalb der 40 m Anbauverbotszone). Möglich ist in diesen Bereichen die Entwicklung standortheimischer und landschaftsgerechter Gehölzstrukturen sowie die Anlage von kleineren Tümpeln. Die Ausgleichsflächen in Randbereichen dienen vorwiegend der Entwicklung von Gehölzbeständen und damit der Einbindung in die Landschaft. Die westlichen und östlichen Randbereiche des Plangebiets sind durch die angrenzenden Wald- und Gehölzbestände bereits in die Landschaft eingebunden.

Zum Ausgleich der ermittelten Biotopwertdefizite werden sowohl für das Strukturkonzept als auch für das Szenario in größerem Umfang externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Die Verfügbarkeit entsprechender Flächen ist parallel zum weiteren Planungsprozess zu prüfen und sicherzustellen.

Als potenzielle unmittelbar angrenzende Ausgleichsflächen kommen die östlich der K 13 liegenden landwirtschaftlichen Flächen im nördlichen Untersuchungsgebiet in Betracht. In Verknüpfung mit dem westlichen Grünstreifen innerhalb des Gewerbeparks ergibt sich somit ein zusammenhängender Grünzug (vgl. Anhang 7). Darüber hinaus bietet sich die Inanspruchnahme von Biotopwertpunkten im Rahmen des bestehenden Ökokontos der Stadt Oelde an. Der GEP schlägt zudem vor, das geplante Naturschutzgebiet „Mirlenbrink-Holtrup-Vohrener Mark“ (Kreis Warendorf) durch externe Ausgleichsmaßnahmen aufzuwerten.

4.5.5 Gestaltungskonzept

Das erarbeitete Gestaltungskonzept zeigt eine räumliche Vorstellung für die Entwicklung des Interregionalen Gewerbeparks Marburg (vgl. Abb. 18 und Anhang 9). Die Grundlage hierfür ist das in Kap. 4.5.2 erläuterte Strukturkonzept, in dem die Nutzungsbereiche (Bauflächen, Erschließung, Freiraum, etc.) zunächst auf funktionaler Ebene thematisiert wurden. Insofern vermittelt das Gestaltungskonzept ein „erstes Bild“ dessen, was sich perspektivisch im Vorhabengebiet entwickeln könnte. Die Inhalte der städtebaulichen Rahmenplanung sollen durch die verbindliche Bauleitplanung zur Rechtskraft geführt

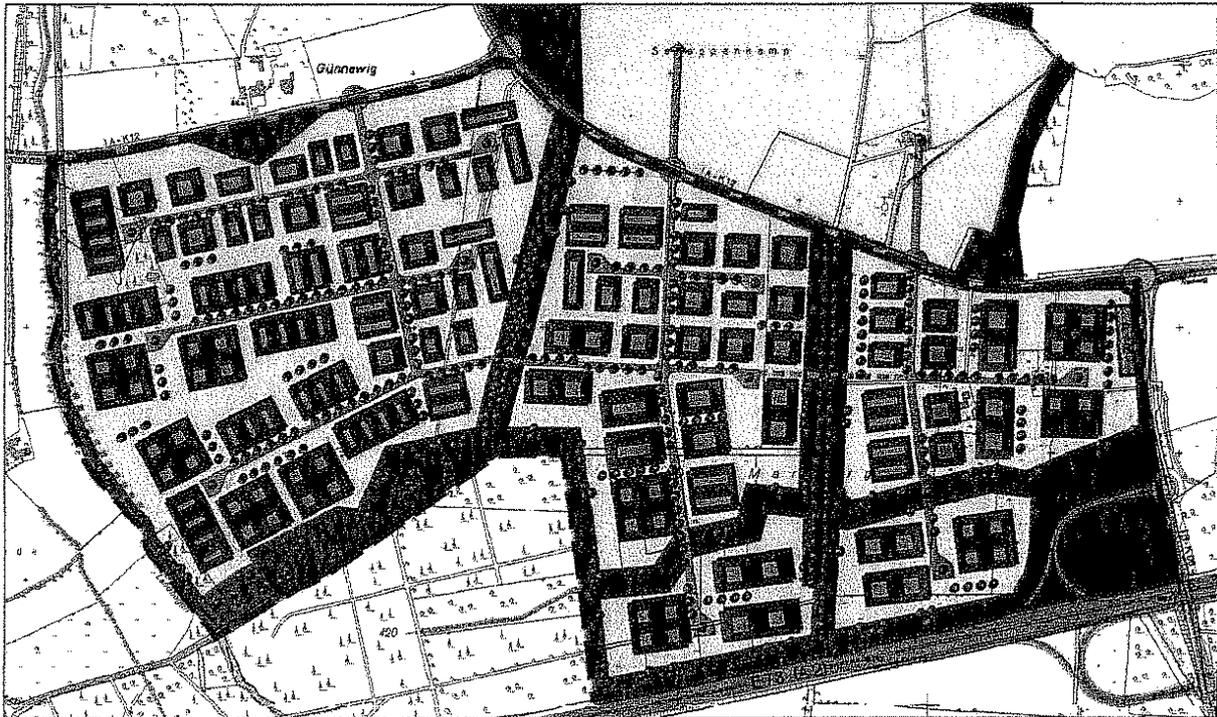
werden. Im Folgenden werden daher die wesentlichen planungsrelevanten Ansätze für den weiteren Planungsprozess erörtert.

Anforderungen

Aufgabe für die weitere Projektentwicklung ist es, die vorliegenden Leitideen und Konzepte sowohl zur inhaltlichen Ausrichtung des Gewerbeparks Marburg als auch zur städtebaulichen Form und Gestalt zu konkretisieren. Insofern ist eine konsensfähige Grundlage für die weitere planerische und inhaltliche Arbeit zu schaffen. In diesem Sinne dienen die Ergebnisse der Standortstudie einschließlich des vorgelegten Gestaltungskonzept als Diskussionsgrundlage.

Als Leitthese für die zukünftige Entwicklung des Interregionalen Gewerbeparks Marburg wird vorangestellt, dass der Standort mehr sein muß, als nur eine Erweiterungs- und Verlagerungsfläche für umsiedlungswillige Betriebe aus den projektbeteiligten Kommunen. So wichtig es ist, für Unternehmen aus dem näheren Umkreis Flächen anbieten zu können, um so die lokalen Arbeitsplätze zu sichern, ist es zumindest von gleichrangiger Bedeutung, dem Standort Marburg Impulse für den Wettbewerb um (über-)regionale Unternehmensansiedlungen zu geben.

Abb. 20: Gestaltungsplan



Plandarstellung: Planungsgruppe MWM, 2004

Der Standortvorteil durch die gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz und die zentrale Lage zwischen den Wirtschaftsräumen Ostwestfalen, Münster und Ruhrgebiet ist durch gebietsinterne Qualitäten zu ergänzen, um eine zukunftsweisende Standortentwicklung zu gewährleisten. Hierzu werden nachfolgend Konzeptansätze und weitere Handlungsfelder benannt.

Konzeptansätze

Der Standort bietet aufgrund seiner Lage und Größe flexible Entwicklungsmöglichkeiten. Die Vorhabenfläche kann in drei, in sich abgeschlossenen Einheiten nach und nach bebaut werden. Dies vermeidet das Entstehen städtebaulicher Torsi (ewige Baustelle).

Die einzelnen, jeweils abgeschlossenen Einheiten können spezifische städtebauliche Ausprägungen erhalten; in der Nutzer- bzw. Branchenstruktur sind sie unterschiedlich besetzbar. Dieses modulare Denken macht eine vielseitige Ansiedlung möglich, denn nicht ausschließlich die „große“ Unternehmensansiedlung ist das alleinige Ziel, sondern eine flexible Entwicklungsstrategie durch die sowohl größere als auch kleinere Flächen angeboten werden können. Für die Betriebe können so überschaubare Nachbarschaften entstehen, in denen Synergieeffekte leichter genutzt werden.

Aufbauend auf diesen Überlegungen ist das vorliegende Struktur- und Gestaltungskonzept hinsichtlich der räumlichen Zuordnung der innerhalb der Bauabschnitte anzusiedelnden Betriebe zu konkretisieren. Hierzu kann beispielsweise eine interne Basisgliederung der Bauabschnitte nach unterschiedlichen Grundstücksgrößen vorgenommen werden, z. B. kleinere Flächen entlang der K 12 und in den südlichen Baufeldern sowie größere Parzellen für flächenextensive Unternehmen in den zentralen Bereichen. Darauf aufbauend können sowohl für die einzelnen Baufelder als auch für das Gesamtplangebiet Mittelpunkte als Identifikationsmarken geschaffen werden. Dieser Mittelpunkt (Kernfläche) kann aus einer Platzaufweitung o. ä. bestehen, die ggf. durch ein Dienstleistungsunternehmen mit Bürogebäuden oder zentrale Serviceeinrichtungen (Geschäfts-, Schulungs- und Konferenzräume) attraktiviert wird.

Nicht vernachlässigt werden sollte die Einbeziehung des Landschaftsraumes in das Gesamtentwicklungskonzept. Neben der ökologischen Funktion hat der die Bauabschnitte umgebende Frei- und Grünraum auch die Aufgabe, das Gewerbegebiet zu einem unverwechselbaren Ort auszuprägen. Darüber hinaus können die Grünzüge durch entsprechende Gestaltung als Erholungsraum für die Mitarbeiter der Betriebe dienen. Darüber hinaus ist es sinnvoll, durch eine sukzessive Landschaftsgestaltung die nur in Schritten zu bebauenden Flächen vorzugliedern, um so den Eindruck des Bauens „im Nichts“ für die ersten Investoren zu vermeiden.

Gestaltungsstandards und Profilierung

Durch die vorhergehenden Grundüberlegungen zur baulich-räumlichen Gestaltung des Interregionalen Gewerbegebietes Marburg wird grundsätzlich das Spannungsfeld zwischen Planungsnotwendigkeit und „Baufreiheit“ für die Unternehmensansiedlung angesprochen. Gemeint ist hiermit, dass einerseits die Einhaltung von gestalterischen Qualitätsstandards notwendig wird, um eine „gute Adresse“ für das Gewerbegebiet zu schaffen. Andererseits werden gestalterische Festsetzungen von einigen Wirtschaftsbranchen als „unnötige Einschränkung“ für die Betriebsansiedlung gewertet.

Eine Analyse der Branchenstrukturen in Gewerbegebieten mit hohen Gestaltungsstandards („Arbeiten im Park-Konzept“) zeigt, dass sich hier vor allem Tertiärnutzungen bzw. Bürodienstleistungen (z. B. Forschungs- und Entwicklungsbetriebe, Dienstleistungsunternehmen in den Bereichen Informationstechnologie oder Telekommunikation) ansiedeln.

Die Umsetzung hoher Qualitätsstandards im Bereich des Produzierenden Gewerbes ist jedoch nur selten vorzufinden⁸⁶

Eine Befragung von 20 Kommunen in unterschiedlichen Landesteilen NRW hat in diesem Zusammenhang ergeben, dass die meisten Unternehmen „klassische“ Gewerbegebiete nachfragen. Bei dieser Art von Gewerbegebieten stehen, analog zum geplanten Gewerbepark Marburg, die funktionalen Gesichtspunkte (verkehrliche Erreichbarkeit, ausreichendes Flächenangebot, etc.) im Vordergrund. Die Nachfrage im Segment „hochwertige Gestaltung“ konzentriert sich auf einzelne, meist größere Städte. Angesichts des bundesweiten Trends zur Tertiärisierung ist zukünftig davon auszugehen, dass die Nachfrage nach anspruchsvolleren Gewerbeflächen zunehmen wird. Die klassischen Gewerbeflächen werden jedoch (zunächst) weiterhin den größten Anteil der Flächen ausmachen. Im Ergebnis einer Befragung von 1.000 Unternehmen bleibt festzuhalten, dass etwas mehr als die Hälfte der befragten Unternehmen die mittlere Gewerbegebietsqualität bevorzugen. 15 bis 25 % der Nennungen entfallen auf Standorte gehobener Qualität⁸⁷.

Die Diskussion über Gestaltungsstandards ist mit der Frage verbunden, wie die Profilierung eines Gewerbegebietes erfolgen kann. Für die Entwicklung des Interregionalen Gewerbeparks Marburg sind zur grundsätzlichen Positionierung des Standortes Zielgruppen (vgl. Kap. 3.2.9) formuliert worden. Ergänzend hierzu können durch die Spezialisierung von Teilflächen Synergieeffekte zwischen Unternehmen gleicher bzw. verwandter Branchen erreicht und ein individuelles Standortimage erzeugt werden, welches gezielt vermarktet werden kann. Weitere Synergieeffekte lassen sich dann erzielen, wenn Produktionsketten (mit Zulieferern und Weiterbearbeitung) durch eine räumliche Nähe unterstützt werden. Eine enge räumliche Spezialisierung auf einzelne Branchen ist unter Verweis auf Kap. 3.2.9 jedoch nicht empfehlenswert.

Für den Interregionalen Gewerbepark Marburg ergibt sich durch das Struktur- und Gestaltungskonzept die Möglichkeit einer internen Segmentierung. So können in den für die Außenwirkung wichtigen Bereichen höhere Anforderungen an die Qualität der Gebäude und den öffentlichen Raum vorgegeben werden, während die dahinter liegenden Bereiche Betrieben mit geringeren Gestaltungsanforderungen vorbehalten bleiben. Dadurch wird der Eindruck des „Durcheinanders“ vermieden. Ausgehend von der zur Verfügung stehenden Flächengröße des Gewerbeparks Marburg lässt das Konzept zudem eine flexible

⁸⁶ vgl. ILS NRW, Aktuelle Entwicklungen beim Gewerbeflächenbedarf, ILS-Schriften 181/2002, Dortmund

⁸⁷ vgl. ebenda

Entwicklung der Gewerbeflächen – Ausdehnung eines Segments zu Lasten eines anderen je nach Nachfrage – zu. Mit dem derzeitigen Gestaltungskonzept wird zudem die Möglichkeit offen gehalten, durch die Ansiedlung eines „Ankerunternehmens“ – entweder für einen Bauabschnitt oder den gesamten Gewerbepark – eine Profilbildung zu erzielen. In diesem Zusammenhang ist beispielsweise an die Ansiedlung eines Logistikbetriebes zu denken, der wegen der besonderen Standortgunst des Gewerbeparks Marburg (optimale Verkehrsanbindung, 24-Stunden-Betrieb möglich, Flächenverfügbarkeit für logistikspezifische Servicebedarfe) diese Ankerfunktion übernehmen könnte.

Insofern wird für den Gewerbepark Marburg eine „Doppelstrategie“ vorgeschlagen. Durch eine rahmengebende Typisierung (GI- und GE-Flächen) innerhalb der Baufelder sollte ein „Nutzungskorridor“ für die zukünftige Entwicklung vorgegeben werden, damit sich der in Kap. 3.2.9 beschriebene Branchenmix, auf das Gesamtgebiet bezogen, entwickeln kann. Dies verhindert einerseits das Nebeneinander nicht zusammen passender Betriebe und eröffnet andererseits die gewünschten Synergieeffekte durch eine branchenbezogene Segmentierung der Bauabschnitte.

Eine durchgängig hochwertige Gestaltung des Gesamtgebietes wird vor diesem Hintergrund nicht empfohlen. Vielmehr sollte über eine Zonierung der Nutzungsansprüche im Gebiet und in den einzelnen Bauabschnitten nachgedacht werden. Dabei könnte beispielsweise in den nach außen wirkenden Randbereichen der Bauabschnitte besonderer Wert auf die Gestaltung der öffentlichen Räume und der Gebäudearchitektur gelegt werden. Themenfelder in diesem Zusammenhang sind beispielsweise: Schaffung eines Allecharakters entlang der Haupteinfahrungsstraßen, Verwendung offener Bodenbeläge im Bereich von Stellplätzen und untergeordneten Straßen, ansprechende Gestaltung der Gebäude(-frontseiten) und Gewerbegebietseinfahrten sowie hochwertige Werbe- und Hinweisschilder.

Hieraus folgt, dass durch die Festsetzungen in den Bebauungsplänen für den Interregionalen Gewerbepark Marburg einerseits nicht versucht werden sollte, jedes Konzeptdetail planungsrechtlich festzuschreiben, andererseits muss die Grundstruktur über die Erschließungsplanung hinaus durch Festsetzungen rechtlich fixiert werden, um überhaupt eine geordnete städtebauliche „Erscheinung“ gewährleisten zu können. Somit könnte sich eine gemischte Strategie zur Durchsetzung gestalterischer Planungsprinzipien auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ergeben, bei der die wesentlichen planungsrelevanten Zielsetzungen und Vorgaben durch rechtsverbindliche Festsetzungen in den Be-

bauungsplänen zu verankern sind und die weiterführenden Regelungsinhalte auf der Basis rechtlich unverbindlicher Gestaltungsrahmen mit dem Bauherren gemeinsam bestimmt werden sollten. Als Grundlage für die Abstimmung der Planungsabsichten mit dem ansiedlungswilligen Unternehmen kann eine sog. Planungsfibel dienen. Alternativ besteht hierzu die Möglichkeit, in den Bebauungsplänen Bereiche mit unterschiedlichen Regelungstiefen hinsichtlich der zukünftigen Gestaltung festzusetzen.

Die konkreten Festsetzungsmöglichkeiten für die Nutzung und Gestaltung der Betriebsgrundstücke sind in der Bebauungsplanung zu prüfen und weiterzuentwickeln. Hierzu ist der konkrete Regelungsbedarf und der dementsprechende Instrumenteneinsatz im Einzelnen zu bestimmen, d. h. erst die detaillierte Auseinandersetzung und Abwägung von für und wider kann zu der Entscheidung führen, welche planungsrelevanten Inhalte festzusetzen sind und welche nicht. Nur so kann ein übertriebener Festsetzungskatalog vermieden und notwendige Gestaltungsspielräume für die zukünftigen Nutzer des Interregionalen Gewerbeparks Marburg offen gehalten werden.

4.6 Zwischenfazit

Nachdem auf Ebene der Regionalplanung bereits wesentliche planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen wurden, stellt die vorliegende städtebauliche Rahmenplanung einen weiteren Schritt für die Vorbereitung der Standortentwicklung „Interregionaler Gewerbepark Marburg“ dar.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen, verkehrlichen und landschaftsstrukturellen Rahmenbedingungen wurden umsetzbare Lösungsmöglichkeiten für die Erschließung und Gestaltung des Gewerbeparks Marburg aufgezeigt. Im Ergebnis ist mit dem Struktur- und Gestaltungskonzept eine Entwicklungskonzeption vorgelegt worden, durch die ein vielfältiges und flexibles Industrie- und Gewerbeflächenangebot bereitgestellt werden kann.

Die städtebauliche Rahmenplanung bildet eine wesentliche Grundlage für die weiteren Arbeitsschritte, insbesondere die verbindliche Bauleitplanung, die Erschließungs- und Entwässerungsplanung sowie die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (vgl. Kap. 5).

5 DIE NÄCHSTEN SCHRITTE

Die bisherigen Untersuchungen belegen, dass der von den Kommunen Rheda-Wiedenbrück, Oelde und Herzebrock-Clarholz ausgewählte Standort Marburg zu einem **zukunfts-fähigen Gewerbegebiet** entwickelt werden kann. Die entsprechenden Standortpotenziale und Zukunftsperspektiven wurden analysiert und in eine städtebauliche Rahmenplanung überführt. Mit der Rahmenplanung ist ein räumlicher und inhaltlicher Zielkatalog entwickelt worden, der programmatisch die Leitideen für die zukünftige Standortentwicklung beschreibt. Für die Entwicklung und Vermarktung des Interregionalen Gewerbeparks ist im Kern ein **Branchenmix** vorgeschlagen worden. Auf der Grundlage des Struktur- und Gestaltungskonzeptes können innerhalb der einzelnen Bauabschnitte sich ergänzende Nutzungs- und Branchenstrukturen (Segmentierung) herausgebildet werden. Insgesamt werden die Voraussetzungen für eine flexible und an den Markterfordernissen orientierte Ansiedlungspolitik geschaffen.

Als Standort mit einer **langfristigen Entwicklungsperspektive** bietet der Interregionale Gewerbepark Marburg den Kommunen Rheda-Wiedenbrück, Oelde und Herzebrock-Clarholz die Möglichkeit, zukünftig eine **gemeinsame Flächen- und Ansiedlungspolitik** für den Wirtschaftsstandort zu betreiben. Voraussetzung für eine erfolgreiche Vermarktung des Gemeinschaftsprojektes ist es, die zukünftigen Aktivitäten auf den Gewerbepark Marburg zu konzentrieren. In diesem Sinne praktizieren die Städte Rheda-Wiedenbrück und Oelde sowie die Gemeinde Herzebrock-Clarholz bereits ihre interkommunale Zusammenarbeit zur Vorbereitung der Standortentwicklung. Hierdurch wird der notwendige Ressourceneinsatz gebündelt und effektiv für die **Stärkung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit** der Region eingesetzt.

Der eingeschlagene Weg einer strategisch-konzeptionellen Vorgehensweise zur Entwicklung des Gewerbeparks Marburg sollte weitergegangen werden. Die nächsten Arbeitsschritte für die weitere **Vorbereitung der Standortentwicklung** sind:

- Marketingkonzept
- Städtebauliche Planung, Bodengutachten und Fachkonzepte
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und Finanzierungskonzept
- Projektsteuerung und Gesamtmaßnahmenmanagement

Für die zuvor benannten Handlungsfelder werden nachfolgend die wesentlichen Bearbeitungsinhalte in der Übersicht dargestellt.

Abb. 19: Nächste Arbeitsschritte

<p>Marketingkonzept</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Experteninterviews und/oder workshop-Veranstaltung mit wirtschaftsrelevanten Vertretern (z. B. IHK, Unternehmensverbände) zur Verifizierung und Konkretisierung der inhaltlichen Ausrichtung des Gewerbeparks (u. a. Entwicklungspotenziale, Standortimage, Unternehmensanforderungen) ▪ Festlegung konkreter Werbe- und Vermarktungsmaßnahmen inkl. Budgetplanung ▪ Investorenakquisition (Vorvermarktung)
<p>Stadtbauliche Planung, Bodengutachten und Fachkonzepte</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Änderung Flächennutzungspläne ▪ Aufstellung Bebauungspläne ▪ Ökologischer Fachbeitrag einschließlich Ausgleichsfächenkonzept ▪ Bodengutachten (kombinierte Versickerungs- und Baugrunduntersuchung) ▪ Erschließungs- und Entwässerungsplanung ▪ Gemeinsam eindeutige Kartengrundlage für die ingenieurtechnische Planung (topographische Geländeaufnahme)
<p>Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und Finanzierungskonzept</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Projektspezifische Zeit- und Maßnahmenplanung (Basis für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung) ▪ Ermittlung aller maßnahmenbezogenen Kosten/Erträge und Überführung in Kosten- und Finanzierungsübersicht ▪ Klärung von Förderungsmöglichkeiten (Städtebauförderung, GVFG-Mittel, etc.) ▪ Finanzierungskonzept
<p>Projektsteuerung und Gesamtmaßnahmenmanagement</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Koordination aller Projektbeteiligten mit Auftragsvergaben und Steuerung externer Auftragnehmer ▪ Terminplanung und Controlling (Qualitäts-, Erfolgs- und Kostenkontrolle) ▪ Definition von Qualitäts- und Ausbaustandards (z. B. Verkehrsanlagen) mit Darstellung möglicher Einsparpotenziale ▪ Finanzierungsmanagement (Beschaffung Finanzierungsmittel, Kontenplan, Abrechnung, etc.) ▪ Informations- und Öffentlichkeitsarbeit ▪ Prüfung Einsatzmöglichkeiten für innovative Ideen zur Schaffung von Standortvorteilen (z. B. Gewerbepark-Management) ▪ Geschäftsbesorgung für die Interregionaler Gewerbepark Marburg GmbH

Die Erfahrungen aus vergleichbaren interkommunalen Gewerbeparkprojekten zeigen, dass der konkreten **vertraglichen Ausgestaltung** der Zusammenarbeit eine hohe Bedeutung zukommt. Die Regelungsinhalte können insbesondere Auswirkungen auf die Gesamtmaßnahmenkosten und die Vermarktungsplausibilität haben. Stichworte in diesem Zusammenhang sind z. B.: Notwendigkeit Planungsverband; Herstellung, Übertragung und Unterhaltung öffentlicher Anlagen; Vergabemodalitäten; Beitrags- und Gebührensatzungen sowie Brandschutz/Feuerwehr. Im vorliegenden Fall liegt die Vorhabenfläche zudem auf zwei Stadtgebieten. Damit verbunden sind ggf. Klärungsbedarfe hinsichtlich der Pflicht zur Schmutzwasserbeseitigung und der Festlegung der räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne.

Aufgrund der Komplexität der Erschließungsmaßnahme „Interregionaler Gewerbepark Marburg“ und der damit verbundenen vielschichtigen Aufgaben, die zudem oftmals parallel angegangen werden müssen, ist die Aufgabenerledigung unter **zentraler Federführung** zusammenzuführen und zu koordinieren. Durch eine **stringente Projektsteuerung** sollte sichergestellt werden, dass die an der Maßnahmenumsetzung unmittelbar Beteiligten (u. a. Verwaltung, Planer, Gutachter, Fachämter und Behörden) produktiv zusammenarbeiten und in überschaubarer Frist sichtbare Erfolge erzielen.

Voraussetzung für die erfolgreiche Projektumsetzung ist zudem eine möglichst **breite Basis** aller Akteure aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft, gesellschaftlichen Gruppen und Initiativen sowie der Bevölkerung über Ziele und Inhalte der Standortentwicklung „Interregionaler Gewerbepark Marburg“. Deshalb sollten die Planungsinhalte frühzeitig mit den Akteuren erörtert und abgestimmt werden. Nur so können umsetzungs- und konsensfähige Lösungs- und Entwicklungsstrategien erarbeitet werden. Die vorgelegte Standort- und Marktanalyse mit städtebaulicher Rahmenplanung ist hierfür die Grundlage.

6 Quellenverzeichnis

Literatur

Bauer/Bonny: Flächenbedarf von Industrie und Gewerbe, Bedarfsbestimmung nach GIF-PRO, Dortmund 1987

Bonny: Gewerbeflächenbedarf – Orientierungsrahmen für die Kreise und kreisfreien Städte des Landes Rheinland-Pfalz, Dortmund 1999

Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld: Standortzufriedenheit im Kreis Gütersloh 2003

ILS NRW, Aktuelle Entwicklungen beim Gewerbeflächenbedarf, ILS-Schriften 181/2002, Dortmund

Kaule: Arten- und Biotopschutz, Stuttgart 1991

Landesregierung NRW: Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft – Arbeitshilfe für die Bauleitplanung NRW, Düsseldorf 1996

Langer: NRW-Lexikon, Opladen 2000

MBL NW: Berücksichtigung der Belange des Waldes bei der Bauleitplanung und bei Zulässigkeit von Vorhaben, Düsseldorf 1975

MWMTV NRW: Stand und Perspektive der Logistikbranche in NRW, Düsseldorf 1999

Sánchez/Rehfeld: Potenzialanalyse OWL, Detmold 2003

Schulte: Logistik, o. O. 1995

SCI Verkehr GmbH: Arbeitsmarktzahlen, Duisburg 2003

Universität Hannover: Kommunale Wirtschaftsförderung vor neuen Herausforderungen, Geographische Arbeitsmaterialien Band 23, Hannover 2000

Weber/Wuschansky: Gewerbliche Flächenkennziffer in Nordrhein-Westfalen, Dortmund 2000

Gutachten und Broschüren

Brinkschmidt & Kortemeier: Landschaftspflegerischer Begleitplan Deponie ‚Marburg‘, Herford 1992

Geohydrologisches Büro und Ingenieurbüro für Wassererschließung und Wasserversorgung: Geohydrologische Untersuchungen des vorgesehenen Deponiestandortes Marburg, Bielefeld 1989

Heusch/Boesefeldt: Schienengüterverkehr in Oelde, Machbarkeitsstudie, Aachen 1997

Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung: Wirtschafts- und Gewerbeflächenkonzept für den Landkreis Schaumburg, Hannover 1998

Stadt Greven: AirportPark FMO, Greven 2004

Wohnbau Herford GmbH: Raum für Ihre Ideen! Drei beispielhafte Gewerbegebiete in Herford, Herford 2003

Zeitschriften

Der Gemeinderat, November 2002

Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld: Branchenporträt Maschinenbau in Ostwestfalen, Bielefeld 2004

Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld: Branchenporträt Nahrungs- und Genussmittel in Ostwestfalen, Bielefeld 2003

Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld: Branchenporträt Elektrotechnik in Ostwestfalen, Bielefeld o.J.

Planwerke

Bezirksregierung Detmold: Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Bielefeld-Gütersloh, Detmold 1996

Bezirksregierung Münster: Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Münsterland, Münster 1998

Landesregierung NRW: Landesentwicklungsplan, 1995

Stadt Oelde: Flächennutzungsplan der Stadt Oelde, Oelde 2000

Stadt Rheda-Wiedenbrück: Flächennutzungsplan der Stadt Rheda-Wiedenbrück, Rheda-Wiedenbrück 1981

Datenbanken

Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW: Gemeindedaten 2003

Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW: Landesdatenbank 2004

Internetseiten

www.bga.de

www.fh-bielefeld.de

www.germansite.de

www.hamm.de

www.herzebrock-clarholz.de

www.oelde.de

www.rheda-wiedenbrueck.de

7 Anhang

- Anhang 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Verarbeitenden Gewerbe 2002
- Anhang 2: Gewerbean- und -abmeldungen, Gewerbeummeldungen
- Anhang 3: Charakterisierung Betriebstypen
- Anhang 4: Städtebauliche Bindungen und Vorgaben
- Anhang 5: Bestandsplan und Biotoptypen
- Anhang 6: Bewertung der vorhandenen Biotope
- Anhang 7: Raumwiderstandskarte
- Anhang 8: Strukturkonzept
- Anhang 9: Gestaltungskonzept
- Anhang 10: Kompensationsberechnung

Anhang 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Verarbeitenden Gewerbe 2002

Wirtschaftszweig (Unterabschnitt)	Rheida-Wiedenbrück		Oelde		Herzbröckel-Claarholz		Summe Kommunen		Kreis Gütersloh		Kreis Warendorf		NRW
	[absolut]	[absolut]	[absolut]	[absolut]	[absolut]	[absolut]	[absolut]	[absolut]	[absolut]	[absolut]	[absolut]	[absolut]	
	[% der Gesamtbesch.]		[% der Gesamtbesch.]		[% der Gesamtbesch.]		[% der Gesamtbesch.]		[% der Gesamtbesch.]		[% der Gesamtbesch.]		
Ernährungsgewerbe und Tabakverarbeitung	929	382	437	1.748	5,4	7,1	4,7	2,3					
Textil- und Bekleidungsgewerbe, Ledergerber	212	91	102	405	1,3	1,9	*	0,9					
Holzgewerbe (ohne Herstellung von Möbeln)	2.216	36	52	2.304	7,1	3,8	1,0	0,6					
Papier-, Verlags- und Druckgewerbe	57	406	*	*	*	3,4	1,1	2,0					
Kokerei, Mineralverarbeitung, Herstellung und Verarbeitung von Spalt- und Brüststoffen	-	-	-	-	-	-	*	0,2					
Chemische Industrie	*	*	129	*	*	0,9	0,9	2,2					
Herstellung von Gummi- und Kunststoffwaren	279	113	397	789	2,4	2,1	2,3	1,5					
Glasgewerbe, Keramik, Verarbeitung von Steinen und Erden	80	*	*	*	*	0,3	2,2	0,7					
Metallerzeugung und -bearbeitung, Herstellung von Metallerzeugnissen	1.019	1.349	555	2.923	9,0	7,1	8,6	6,5					
Maschinenbau	*	3.087	644	*	*	11,1	12,5	4,0					
Herstellung von Büromaschinen, DV-Geräten und -Einrichtungen, Elektrotechnik, Feinmechanik, Optik	114	172	318	604	1,9	1,5	2,1	3,2					
Fahrzeugbau	1.068	*	*	*	*	1,2	1,0	1,6					
Herstellung von Möbeln, Schmuck, Musikinstrumenten, Sportgeräten, Spielwaren und sonstigen Erzeugnissen, Recycling	324	1.404	275	2.003	6,2	3,4	4,2	1,1					
Verarbeitendes Gewerbe gesamt	6.442	7.198	3.014	16.654	61,6	43,8	41,2	26,8					

* keine Angabe möglich

Quelle: LDS NRW, Landesdatenbank 2004/Eigene Darstellung



Anhang 2: Gewerbean- und -abmeldungen/Gewerbeummeldungen

Zeit	Saldo An- und Abmeldungen		Gewerbeanmeldungen		Gewerbeabmeldungen	
	insgesamt		insgesamt	darunter Neugründung eines Betriebes *	insgesamt	darunter vollständige Betriebsaufgabe *
1996	79		394	326	315	237
1997	28		345	275	317	253
1998	63		358	311	295	233
1999	61		363	294	302	215
2000	57		319	274	262	190
2001	0		283	224	283	206
2002	16		332	255	316	241
1996	37		202	161	165	139
1997	62		193	148	131	94
1998	54		231	183	177	121
1999	9		213	159	204	133
2000	13		178	126	165	114
2001	46		200	153	154	108
2002	11		184	156	173	137
1996	14		118	95	104	76
1997	20		133	110	113	94
1998	38		117	97	79	64
1999	24		132	107	108	73
2000	24		136	117	112	77
2001	-19		109	90	128	99
2002	11		133	96	122	93

Quelle: LDS NRW, Landesdatenbank 2004/Eigene Darstellung

Anhang 3: Charakterisierung Betriebstypen

Kriterium	Investitionsgüterindustrie	Konsumgüterindustrie	Technologiegüterindustrie	High-Tech-Güterindustrie	Handwerk/Baugewerbe	Logistik	Großhandel	Unternehmensnahe Dienstl.
Produkt	Größtenteils langlebige (Investitions-) Güter im Reifestadium	Güter verschiedener Nutzungsdauer und Größe im Reifestadium	Technologieorientierte, innovative Güter verschiedener GröÙe in Wachstums-/ Reifephase; zunehmender Dienstleistungsanteil	High-Tech-Produkte in der Innovations-/ Wachstumsphase mit hohem Dienstleistungsanteil	Handwerkliche und bauliche Leistungen, geringer Anteil von Vorproduktion am Betriebsstandort	Transport- und Logistikleistungen	Verkauf von Gütern an Großkunden	Nicht-physische Leistungen für Unternehmen
Branchenbeispiele	Maschinenbau Metallverarbeitung Herstellung Metallischer Fahrzeuge	Holzverarbeitung Herstellung von Nahrungsmitteln Textilgewerbe Elektrotechnik	Computer Telekommunikation Mess- und Regeltechnik Elektronik Spezialmaschinen	Biotechnologie Mikroelektronik Telematikgüter Luft- und Raumfahrt	Schneiderei Zimmererei Heizungsbau Hoch-/Tiefbau	Spedition Faketedienst	Import/Export von Nahrungsmitteln Elektronik Möbeln, etc.	Freie Berufe Datenverarbeitung Verwaltung Call Center
Absatzmärkte	International	Regional bis national	International	International	Lokal bis regional	Überregional bis international	Regional bis national	Lokal bis national
Verkehrliche Erschließung	Überregional, Schwerlastverkehr	Regional bis überregional	Überregional bis international	Überregional bis international	Regional	National bis international, Schwerlastverkehr	Regional bis national	Weniger wichtig
Flächenbedarf	Hoch	Hoch bis mittel	Hoch bis mittel	Gering bis mittel	Gering bis mittel	Hoch	Mittel bis hoch	Gering
Gebäudeart	Eingeschossig, funktional	Ein- bis mehrgeschossig funktional	Ein- bis mehrgeschossig repräsentativ	Mehrgeschossig, repräsentativ, flexibel	Keine besonderen Ansprüche	Eingeschossig, funktional, hoher Anteil Verkehrsflächen	Eingeschossig, funktional, repräsentativ, hoher Anteil Verkehrsflächen	Mehrgeschossig, z.T. repräsentativ, flexibel

Quelle: GMA-Standortforschung/Eigene Darstellung

Anhang 4: Städtebauliche Bindungen und Vorgaben

Anhang 5: Bestandsplan und Biotoptypen

Interregionaler Gewerbepark Marburg

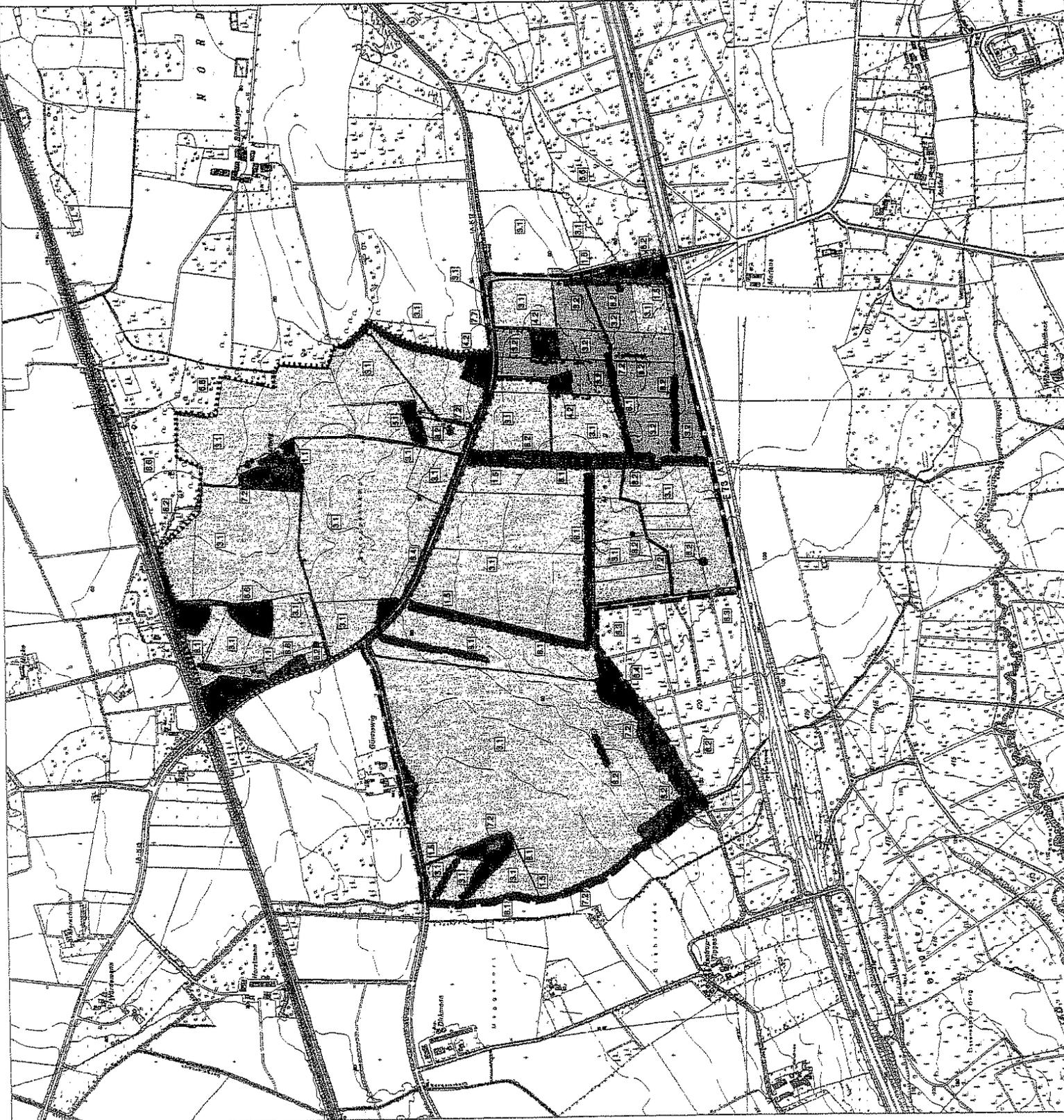
Oelde / Rheda - Wiedenbrück /
Herzebrock - Clarholz

Bestandsplan / Biotoptypen

Biotypecode gem. Arbeitshilfe Bauleitplanung, NRW

Code-Nr. Biotoptypenbeschreibung

- 6.2.2 Baumgruppen, Alleen, Baumreihen, Einzelbäume
- 8.1 Hecken, Gebüsche, Feldgehölze
- 7.7 Wegeleitgräben, Rigolen, Verankerungsmulden
- 7.2 Nur geringfügig verbautes Fließgewässer, Versickerungsmulden
- 6.8 Standortheimischer Laub- oder Nadelwald
- 6.4 Teilweises nicht standortheimisches Laub- oder Nadelgehölzen
- 6.9 Aulorungen mit nicht standortheimischen Laub- oder Nadelgehölzen
- 6.2 Nicht standortheimischer Laub- oder Nadelwald
- 5.1 Brache < 5 Jahre
- 4.2 Zier und Nutzpflanzen (Strukturreich)
- 3.2 Intensivgrünland (Fehlweide, Fehlweide)
- 3.1 Acker
- 2.1 Straßengrün, Bankette, Mittelstreifen (regelmäßige Mauern)
- 1.5 Feldweg, Waldweg
- 1.1 Verlegte Flächen (Asphalt, Beton, Pflaster)
- 1.1 Gebäude / Mauern
- Gemeinde- und Kreisgrenze
- Plangebietsabgrenzung
- Untersuchungsgebiet



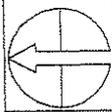
Plangebiet:

Stadt Oelde
Stadt Rheda - Wiedenbrück

BauGrund
Deutsche Bau- und Grundstücke AG
Südostparkplatz 1
41824 Wuppertal
E-Mail: b.g@baugrund.de

Planmittel:

Plan Nr.: 1064-1
Blatt Nr.:
maßstablos



Planentwurf:

**Planungsgruppe
MWM**
Wolfgang Brandt
Karlstr. 1
41824 Wuppertal
Tel.: 020337 2101
Fax: 020337 2266
E-Mail: planentw@wuppertal.de

Landeschaftsplanungsstelle Beratung:

Joachim Scheller
41824 Wuppertal
Tel.: 020337 2101
Fax: 020337 2266
E-Mail: planentw@wuppertal.de

Datum: 13.01.04

Planverfasser: M.F. Sch. Unterschrift: Projekt: MA 01

Anhang 6: Bewertung der vorhandenen Biotope

Code	Biotoptyp	Biotopwert
1	Versiegelte, teilversiegelte Flächen	
1.1	Gebäude, Straßen	0
1.5	Feld- und Waldwege	0
2	Begleitvegetation	
2.1	Straßenränder, Bankette	2
3	Landwirtschaftliche Flächen	
3.1	Acker	2
3.2	Intensivgrünland	4
4	Grünflächen	
4.2	Strukturreiche Gartenflächen	4
5	Brache / Sukzessivfläche	
5.1	Brache < 5 Jahre	4
6	Wald	
6.2	Nicht standortheimischer Laub- und Nadelwald (Fichte, Pappel)	5
6.4	Teilweise nicht standortheimischer Laub- und Nadelwald	7
6.6	Standortheimischer Laub- und Nadelwald	9
7	Gewässer	
7.2	Geringfügigverbaute Fließ- und Stillgewässer	7
7.7	Straßenseitengraben	4
8	Gehölze	
8.1	Hecken, Gebüsche	7
8.2	Einzelbäume	8

Bewertung: Landschaftsarchitekturbüro Scheller

Anhang 7: Raumwiderstandskarte

Interregionaler Gewerbepark Marburg

Oelde / Rheda - Wiedenbrück /
Herzebrock - Clarholz

Raumwiderstandskarte



Vorhandene lineare Gehölzstrukturen
(Wahlhecken, Baumhecken, Feldhecken)

Vorhandene Fließgewässer

10-20m Schutzzone an vorh. Gewässer,
Gehölz- und Wahlhecken,
Maßnahmen zum Schutz und zur Aufwertung

Potenitielle Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

Vorhandener Wald

Flächen von untergeordneter
landschaftsökologischer Bedeutung

Durch Staumasse beeinflusste Bodenverhältnisse

Gemeinde- und Kreisgrenze

Plangebietsabgrenzung

Untersuchungsgebiet

Planungsgebiet:

Stadt Oelde
Stadt Rheda - Wiedenbrück

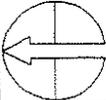


BauGrund

Deutsche Plan- und Grundstücke-AG
50119 Rheda
E-Mail: bonn@baugrund.de

Planmittel:

Raumwiderstandskarte



Plan Nr.: 1084-2

Blatt Nr.:

mit Beibehaltung

Planverfahren:
Landschaftsplanungsrechtliche Bearbeitung:

Planungsgruppe

MWM Wittor Brandts
Machenholt

Ad. Str. 10/a, 138
53248 Asseln
Tel. 0241 / 336500 Fax 0241 / 513025
E-Mail: planmen@unihh.de

Landschaftsarchitekturbüro

Joachim Scheller

Königsberg 12
41844 Wipperfloß-
Ford, 02487 / 2596
E-Mail: planungsgruppe.scheller@t-online.de

Datum: 12.01.04

Planverfasser: M.C. Sch.

Unterschrift:

Projekt: MA 01

