



**Rheda-
Wiedenbrück**

Stadt der Flora Westfalica

**Interregionales Gewerbe- und Industriegebiet „AUREA“
(ehemals „Marburg“)
der Kommunen
Herzebrock-Clarholz, Oelde und Rheda-Wiedenbrück**

**Stadt Rheda-Wiedenbrück, hier:
Begründung mit Umweltbericht zur
69. Flächennutzungsplan-Änderung**

Teil I: Begründung zur 69. FNP-Änderung

- 1. Vorbemerkung und Lage des Plangebietes**
- 2. Planungsziele und Gegenstand der FNP-Änderung**
- 3. Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung**
- 4. Sonstige Belange**
 - 4.1 Erschließung, Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft
 - 4.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege
 - 4.3 Altlasten und Belange des Bodenschutzes
- 5. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen**
- 6. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung im Sinne des § 1(6) BauGB**

Teil II: Umweltbericht

- Gliederung siehe dort -

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 und Lage des Plangebietes

Die Städte Rheda-Wiedenbrück und Oelde sowie die Gemeinde Herzebrock-Clarholz planen gemeinsam das Interregionale Gewerbe- und Industriegebiet „AUREA“ (ehem. Marburg). Die Entwicklung hat die von den Kommunen gegründete **AUREA DAS A 2 WIRTSCHAFTSZENTRUM** GmbH übernommen, die das Gebiet künftig auch unter diesem Namen erschließen und vermarkten wird.

Das Plangebiet liegt nördlich der Bundesautobahn (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 gut 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 etwa 105 ha Fläche.
- **Bereich B** liegt nördlich der K 12, reicht gemäß Gebietsentwicklungsplan Münsterland fast bis zur Hauptbahnstrecke Dortmund - Hannover und bietet als langfristige Option ggf. eine zusätzliche Flächenreserve von nicht ganz 50 ha Größe. Die Flächen sind aus heutiger Sicht vor anderen Flächenansprüchen zu sichern. Bereits heute sind zudem Fragen der Gesamtbewertung, der Infrastrukturplanung, der Ver- und Entsorgung sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen etc. unter angemessener Berücksichtigung dieser langfristigen Perspektive zu prüfen.

Die Bauleitplanung konzentriert sich heute auf **Bereich A**, der sowohl das Plangebiet in Rheda-Wiedenbrück mit ca. 64 ha (= modifizierter Bauabschnitt 1) als auch die Flächen in Oelde mit ca. 42 ha (= künftiger Bauabschnitt 2) umfasst. Für Bereich A wurden auf Grundlage der wiederholt in den Gremien erörterten städtebaulichen Rahmenplanung bisher folgende Planverfahren eingeleitet bzw. abgeschlossen:

a) Stadt Rheda-Wiedenbrück:

- Die 62. Flächennutzungsplan-Änderung (FNP-Änderung) mit einer Größe von ca. 64 ha umfasst den o.g. Bereich A bis zur Stadtgrenze zwischen Rheda-Wiedenbrück und Oelde. Diese wurde durch Ratsbeschluss vom 18.12.2006 festgestellt und ist im Frühjahr 2007 wirksam geworden.
- Der Bebauungsplan Nr. 369 hat die Voraussetzungen für die Erschließung des zunächst geplanten 1. (Teil-)Bauabschnittes im Osten an der BAB-Auffahrt geschaffen und wurde am 18.12.2006 als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte nach Genehmigung der 62. FNP-Änderung.
- Mit Beschluss vom 22.03.2007 hat die Stadt Rheda-Wiedenbrück bereits das Verfahren zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 369 parallel zur vorliegenden 69. FNP-Änderung eingeleitet. Ziele für dieses Verfahren Nr.

369/1 waren insbesondere die Überplanung der Liegenschaft Liebetrau nördlich der K 12 und die Überarbeitung der bisherigen immissionsschutzrechtlichen Gliederung. Auch für dieses Verfahren wurden bereits im April/Mai 2007 die Verfahrensschritte gemäß §§ 3(1), 4(1), 2(2) BauGB durchgeführt. Die Auswertung dieser Schritte und die Entscheidung über die Fortsetzung des Planverfahrens wurden jedoch in den Gremien aufgrund der sich abzeichnenden Entwicklung in der Vermarktung der Bauflächen zurück gestellt.

- Am 25.10.2007 hat der Fachausschuss des Rates der Stadt Rheda-Wiedenbrück aufgrund von konkreten Grundstücksanfragen, die das heute verfügbare Flächenangebot von 18,4 ha gemäß Bebauungsplan Nr. 369 bei weitem überschreiten die Einleitung des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 369/2 „AUREA“ beschlossen. Dieses umfasst sowohl diese Neuplanung als auch zweckmäßigerweise die o.g. 1. Änderung und Erweiterung des östlichen Bauabschnittes.

b) Stadt Oelde:

Die 8. FNP-Änderung der Stadt Oelde umfasst die verbleibenden ca. 42 ha Plangebiet aus Bereich A auf Oelder Gemarkung. Die Offenlage gemäß § 3(2) BauGB ist im November 2007 abgeschlossen worden. Der Fachausschuss hat bereits am 19.11.2007 über die Ergebnisse beraten und dem Rat empfohlen, den Feststellungsbeschluss im Dezember 2007 zu fassen.

Die vorliegende 69. FNP-Änderung überplant nunmehr mit einer Größe von ca. 0,9 ha einzelfallbezogen die nördlich der K 12 angrenzende Liegenschaft Liebetrau und erweitert damit den Gewerbe- und Industriestandort AUREA kleinflächig in Bereich B im Norden hinein.

2. Planungsziele und Gegenstand der FNP-Änderung

a) Ausgangslage

Durch die o.g. 62. FNP-Änderung und durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 369 wurden die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen, um die ersten konkreten Erschließungsschritte für das Plangebiet **AUREA DAS A 2 WIRTSCHAFTSZENTRUM** rechtssicher einleiten zu können.

Den Ratsbeschlüssen Ende 2006 sind intensive und langjährige kontroverse Diskussionen über die landesplanerischen Grundsatzentscheidungen für das Planvorhaben, über das Planfeststellungsverfahren für den Anschluss an die Autobahn A 2 und über die ersten Bauleitplan-Verfahren voraus gegangen. Diese Entwicklung wird in den Plan- und Abwägungsunterlagen zur 62. FNP-Änderung und zum Bebauungsplan Nr. 369 ausführlich aus Sicht der Bauleitplanung dargelegt. Verwiesen wird zusammenfassend auf die Vorlagen Nr. V-390/2006 und Nr. V-391/2006 für die Ratssitzung am 18.12.2006.

In den o.g. Verfahren standen zunächst die grundlegenden Fragen der Projektentwicklung, der Zeitplanung und die bauleitplanerische Abwägung v.a. mit den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes im Vordergrund. Für alle Beteiligten war die Entscheidung des Rates über diese Fragen und die baldmöglichst zu erzielende Rechtssicherheit in den Planverfahren von besonderer Bedeutung. Weitergehende Planungsaufgaben und

planerische Detaillösungen z.B. bezüglich Erschließung in Bauabschnitt 1 konnten - wie bei derartigen großen Projektentwicklungen üblich - noch nicht abschließend bearbeitet werden. Zudem bestand Einvernehmen, dass aktuelle Entwicklungen und sich ändernde Rahmenbedingungen jeweils geprüft werden sollen und ggf. durch Änderungen der Bauleitpläne berücksichtigt werden könnten. Diesen Stand hat die Planung heute erreicht. Auf der Basis des rechtskräftigen B-Planes Nr. 369 wird die Änderung und Erweiterung, die gleich den ursprünglich 2. Bauabschnitt mit einbezieht, vollzogen.

b) Überplanung der Liegenschaft „Liebeträu“

Im Norden des Plangebietes liegt oberhalb der K 12 die **Liegenschaft „Liebeträu“**. Das Anwesen Liebeträu ist gewerblich geprägt, obwohl sich das Gelände bisher im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet. Im Flächennutzungsplan wird der Bereich bisher als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Auf dem ca. 0,8 ha großen Betriebsgelände befinden sich neben zwei Wohnnutzungen gewerbliche Anlagen, die i.W. zu einem Schaustellerbetrieb gehören und deren Genehmigungslage nicht in allen Punkten eindeutig und rechtssicher ist. Die nicht betriebsgebunden genehmigten Wohnnutzungen sind im Bebauungsplan-Verfahren Nr. 369 als Immissionspunkte im Außenbereich berücksichtigt worden (= allgemeiner Schutzanspruch vor Immissionen wie in einem Mischgebiet), was zu einer teilweisen Beschränkung der Emissionspotenziale v.a. in den nördlichen Bauflächen geführt hat.

Der Gebäudebestand mit Bauhöhen um 8 m (Hauptgebäude, Büro-/Wohnhaus mit 2 Vollgeschossen) ist sukzessive entwickelt worden, das ca. 0,8 ha große Betriebsgelände ist inzwischen weitgehend bebaut bzw. durch Verkehrsflächen versiegelt. Im Norden sind die Freiflächen, auf denen überwiegend Fahrzeuge des Schaustellerbetriebes abgestellt werden, bereits weiter in die landwirtschaftlichen Bereiche „hineingeschoben“ worden. Der Bestand ist z.T. durch umfangreiche Einfriedungen gegenüber dem Landschaftsraum abgegrenzt, eine Eingrünung ist jedoch nur im Nordosten durch Randbestände einer im Norden liegenden Wallhecke gegeben.

Nach Gesprächen zwischen der Stadt Rheda-Wiedenbrück und der Inhaberfamilie werden eine Bestandssicherung und eine untergeordnete Weiterentwicklung der Liegenschaft Liebeträu angestrebt. Durch eine i.W. bestandsorientierte Überplanung in einem Bebauungsplan als *Gewerbegebiet* gemäß § 8 BauNVO sollen dem bisher im Außenbereich liegenden Betrieb Rechtssicherheit und benötigte gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden. Als zusätzlicher Entwicklungsspielraum für den Schaustellerbetrieb soll im Norden eine etwa 1.000 m² große Fläche einbezogen werden. Hier möchte der Betrieb eine weitere Halle für die Pferde des Betriebes errichten. Diese Maßnahme dient der Betriebssicherung. Die Fläche wird bisher überwiegend als Ackerland genutzt, im Osten stocken jedoch auch die o.g. standortheimischen Gehölze. Damit umfasst der Geltungsbereich der 69. FNP-Änderung insgesamt knapp 0,9 ha.

Gleichzeitig wird durch die Überplanung des Anwesens Liebeträu als Gewerbegebiet eine teilweise **Heraufsetzung der Emissionskontingente** im nördlichen Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 369 möglich. Dieses - indirekte - Planungsziel dieser FNP-Änderung hat für die beteiligten Kommunen besonderen Stellenwert. Vor diesem Hintergrund sind die Gespräche mit den Eigentümern aufgenommen worden, die Überplanung der Fa. Liebeträu und der zusätzliche Grunderwerb werden entsprechend unterstützt. Zu Einzel-

heiten, zu den neu festzusetzenden Emissionskontingenten etc. wird auf den Bebauungsplan Nr. 369 sowie auf dessen aktuelle Fortschreibung Nr. 369/2 verwiesen.

Aus den o.g. Gründen hat somit der Fachausschuss des Rates der Stadt Rheda-Wiedenbrück in Abstimmung mit den Partnerkommunen Oelde und Herzebrock-Clarholz und mit der AUREA GmbH im März 2007 beschlossen, die notwendigen Bauleitplanverfahren einzuleiten. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um den vorhandenen Betrieb absichern und um das Gebiet AUREA nach den gemeinsamen Zielsetzungen der Kommunen weiter entwickeln zu können.

Die vorliegende 69. Flächennutzungsplan-Änderung und die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 369 wurden im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB begonnen. Durch die veränderten Rahmenbedingungen wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 369/1 nicht fortgesetzt, so dass die 69. FNP-Änderung nun eigenständig weitergeführt wird und das neu begonnene B-Planverfahren 369/2 entsprechend später folgt.

c) Abstimmung mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung

Der Betrieb „Liebeträu“ liegt in dem in Kapitel 1 geschilderten langfristigen Erweiterungsareal B nördlich der Oelder Straße. Dieser Bereich ist bereits im **Gebietsentwicklungsplan 2004** für den Regierungsbezirk Detmold als *gewerblich-industrieller Ansiedlungsbereich* aufgenommen worden, so dass die grundlegende Vereinbarkeit mit den langfristigen landesplanerischen und kommunalen Planungszielen gegeben ist. Aufgrund der vorhandenen baulichen Anlagen ist die wesentliche Eingriffswirkung in den Landschaftsraum bereits vorhanden, so dass auch unter diesem Aspekt die Zielsetzung grundsätzlich vertretbar ist.

Eine Vorabstimmung mit der Bezirksregierung Detmold ist erfolgt. Die weitere landesplanerische Abstimmung gemäß § 32 LPlG erfolgt parallel zum Planverfahren.

3. Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Auf dem **Gelände „Liebtrau“** nördlich der K 12 bestehen heute umfangreiche bauliche Anlagen und Betriebsflächen mit insgesamt hohem Versiegelungsgrad. Die bestandsorientierte Überplanung führt hier voraussichtlich zu keinen zusätzlichen Eingriffen. Im Norden soll über die Flächen, auf denen bereits Fahrzeuge des Schaustellerbetriebes abgestellt werden, hinaus eine weitere Fläche mit etwas über 1.000 m² einbezogen werden, die bisher überwiegend als Ackerland genutzt wird. Im Osten stocken jedoch auch einige standortheimische Gehölze, die offenbar Reste einer von Norden kommenden Wallhecke darstellen. Das Gelände fällt nach Norden ab, so dass die geplante Erweiterung mit einer Halle voraussichtlich zu einer Geländeerhöhung etwa auf das Niveau der heutigen Betriebsflächen führen wird.

Der Bestand ist z.T. durch umfangreiche Einfriedungen gegenüber dem Landschaftsraum abgegrenzt, eine Eingrünung ist nur im Nordosten durch die o.g. Restbestände gegeben.

Der Bereich Liebtrau liegt im **Landschaftsschutzgebiet**. Die Entlassung aus der LSG-Verordnung ist im Planverfahren anzustreben.

Nach § 1a BauGB sind die **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege** nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen oder Planerweiterungen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist, ob zusätzliche **Eingriffe** ermöglicht und ob nach den gesetzlichen Regelungen ggf. Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich werden. Gemäß § 1a(3) Satz 5 ist ein Ausgleich nicht erforderlich, sofern der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war.

Auf die o.g. Bestandsbeschreibung und auf Kapitel 2 wird verwiesen. Die bestandsorientierte Überplanung Liebtrau führt faktisch zu keinen neuen Eingriffen, rechtlich ist der Sachverhalt allerdings in Bezug auf ggf. erforderliche Baugenehmigungsverfahren noch zu prüfen. Die Erweiterung im Norden führt dagegen zu einer erstmaligen Bebauung, die im Planverfahren, insbesondere im parzellenscharfen Bebauungsplan-Verfahren Nr. 369/1, zu bewerten sein wird.

Die weitere Prüfung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege erfolgt im Verfahren im Zuge der Umweltprüfung. In diesem Rahmen wird auch als Vorbereitung für die spätere Abwägung des Rates die fachliche Frage eines eventuellen Ausgleichserfordernisses erörtert bzw. bilanziert.

4. Sonstige Belange

4.1 Erschließung, Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft

Das Plangebiet wird über 2 bestehende Zufahrten direkt an die **Oelder Straße (K 12)** angebunden, weitere Anschlüsse sind nicht erforderlich. Eine Belastung der K 12 z.B. durch parkende Kfz muss durch ausreichenden Stellplatznachweis auf dem Grundstück sicher vermieden werden.

Die **technische Ver- und Entsorgung** der Liegenschaft Liebetrau soll an das Kanalnetz des Gewerbeparks angeschlossen werden.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NRW) ist **Niederschlagswasser** von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Gemäß Bodenkarte NRW¹ stehen im weiteren Plangebiet i.W. Lehm Böden als Pseudogleye mit geringer Wasserdurchlässigkeit und mittlerer Nutzungseignung für die Landwirtschaft an. Die Böden im Plangebiet weisen insgesamt eine mittlere bis starke Staunässe auf und eignen sich nicht für eine maßgebliche Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser. Im Bebauungsplan-Verfahren Nr. 369/2 ist noch zu klären, ob die Entwässerung für den Bestand weitere Maßnahmen erfordern könnte und wie Regenwasser von der zusätzlichen Baumöglichkeit zu behandeln ist.

4.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im betroffenen Bereich der Erweiterung Liebetrau oder im nahen Umfeld nicht bekannt, auch keine Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes bei der Stadt oder beim Westfälischen Amt für Denkmalpflege aufgeführt sind. Vorsorglich wird auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern.

4.3 Altlasten und Belange des Bodenschutzes

Altlasten bzw. **Altlastenstandorte** sind im Bereich der Erweiterung Liebetrau nicht bekannt. Treten aber z.B. bei Erdarbeiten Auffälligkeiten auf, die auf bisher noch nicht entdeckte Kontaminationen hindeuten, ist das Umweltamt des Kreises sofort zu verständigen.

Bei der Bezirksregierung Arnsberg liegen Erkenntnisse über **einzelne Bombenabwürfe an der Bahntrasse** (Blindgänger) ca. 900 m nordwestlich des Plangebietes 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.

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

Angesichts der i.W. erfolgenden Bestandsüberplanung mit dem Ziel Sicherung des Betriebes bei vergleichsweise geringer Erweiterung auf bisher unbebaute Flächen werden hier keine wesentlichen Umweltauswirkungen verursacht.

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

5. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen

Für die vorausgegangene Rahmenplanung und damit auch für die 62. FNP-Änderung und für den Bebauungsplan Nr. 369 ist ein Umweltbericht mit vorgeschalteter Umweltstudie erstellt worden. Das Untersuchungsgebiet der Umweltstudie schließt den Erweiterungsbereich dieser 69. Änderung bereits mit ein.

Im nördlichen Erweiterungsbereich kommen nach § 62 BNatschG und nach dem Biotopkataster NRW keine schutzwürdigen Biotope vor. Zum großen Teil ist hier der Biotoptyp Acker betroffen. Nordöstlich wird eine bestehende Wallhecke tangiert. Sie gehört zum funktionsbedingten Biotopkomplex „Waldgürtel“, der sich bis zur Bahnlinie im Norden erstreckt. Hier werden Vernetzungs- und Leitlinienfunktionen übernommen, weiterhin haben die Wallhecke und die sich anschließenden Waldbereiche Bedeutung als landschaftsprägende Strukturelemente. Im Umweltbericht zur vorliegenden Planung wird festgestellt, dass die Wallhecke abgängig und nur noch lückenhaft mit einheimischen Gehölzen bestückt ist. Abschließende detaillierte Aussagen zu den Eingriffswirkungen und zum Ausgleichsbedarf sowie zu konkreten Ausgleichsflächen werden in dieser 69. FNP-Änderung nicht getroffen, es wird auf das folgende parzellenscharfe Bebauungsplanverfahren Nr. 362/2 verwiesen.

Gemäß Kartierungen in der Umweltstudie befinden sich im Bereich Liebetrau eine nach Roter Liste geschützte Art (Rauchschwalbe) sowie drei Brutvogelarten (Buchfink, Hausrotschwanz und Bachstelze). Da die Rauchschwalben im Bereich der Pferdeställe ihre Brutplätze haben, wird durch das Planungsziel „Bestandssicherung des Schaustellerbetriebes“ keine konkrete Gefährdung gesehen.

6. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung im Sinne des § 1(6) BauGB

Ergänzend wird auf die Vorlage Nr. V-113/2007 der Verwaltung zur Sitzung des Fachausschusses am 22.03.2007 als Entscheidungsgrundlage für die Einleitung des Änderungsverfahrens gemäß § 2(1) BauGB Bezug genommen.

Rheda-Wiedenbrück, im November 2007