



Bauleitplanung der Stadt Rheda-Wiedenbrück:

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 369/2 „AUREA“

**Interregionales Gewerbe- und Industriegebiet
der Kommunen**

Rheda-Wiedenbrück, Oelde und Herzebrock-Clarholz

Juni 2008

Teil I: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 369/2 - Gliederung

- 1. Vorbemerkung: Stand der Bauleitplanung und Lage des Plangebietes**
- 2. Landesplanerische Verfahren: Standortentscheidung und Vorgaben für die Bauleitplanung**
 - 2.1 Standortentscheidung und GEP-Änderungen für den GIB Marburg
 - 2.2 Landesplanerische Zielvorgaben für die kommunale Bauleitplanung
- 3. Ziele der Bauleitplanung, Vorgehensweise und planerische Leitlinien**
 - 3.1 Planungsziele der beteiligten Kommunen
 - 3.2 Vorbereitung der Bauleitplanung: Standortstudie und Rahmenplanung
 - 3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 4. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen**
 - 4.1 Plangebiet, aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 4.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege
 - 4.3 Altlasten und Kampfmittel
- 5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 369/2**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Sonderfall Gewerbegebiet GE1 nördlich der K 12 - Bestandsüberplanung
 - 5.4 Belange des Verkehrs
 - 5.5 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
 - 5.6 Technische Erschließung, Wasserwirtschaft und Leitungstrassen
 - 5.7 Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege und des Waldes
 - 5.8 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- 6. Prüfung der Umweltverträglichkeit gemäß UVP-Gesetz und BauGB**
 - 6.1 UVP-Prüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Schutzgut Mensch
 - 6.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Schutzgut Landschaft
 - 6.4 Schutzgut Boden
 - 6.5 Schutzgut Wasser
 - 6.6 Schutzgut Klima / Luft
 - 6.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
- 7. Belange der Landwirtschaft**
- 8. Militärische Belange und Belange der Flugsicherung**
- 9. Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 369/2**
- 10. Bodenordnung**
- 11. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung**

Teil II: Umweltbericht

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 369/2 „AUREA“, Kortemeier & Brokmann GmbH, Herford, Januar/Februar 2008, Fortschreibung Juni 2008 - Gliederung s.d.

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

Teil III: Anhang (zum 1. Original)

- A.1** Standortstudie Interregionaler Gewerbepark Marburg, Deutsche Bau- und Grundstücksaktiengesellschaft - BauGrund, Regionalbüro Herford, Juli 2004
- A.2** Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des überregionalen Gewerbeparks Marburg an das übergeordnete Straßennetz, Dorsch Consult GmbH, Wiesbaden, Juli 2005, mit Nachtrag „1. Ausbaustufe“, Oktober 2005 sowie Verkehrsuntersuchung BAB-Anschlussstelle A 2 / K 6 im Bereich Rheda-Wiedenbrück-Marburg, Planungsstand 2004, Dorsch Consult GmbH,
- A.3** Schienengüterverkehr in Oelde - Machbarkeitsstudie, Ingenieurbüro Heusch Boesefeldt, Dezember 1997
- A.4** Geotechnischer Bericht, Ingenieurbüro CDM BRP Consult, März 2005
- A.5** Schalltechnische Untersuchung... „Marburg“, Ing.Büro Prof. Dr. Beckenbauer Bielefeld, Juni 2006 mit Fortschreibung 08.11.2007

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: Stand der Bauleitplanung 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, künftig „Regionalpläne“) 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. derzeit eine zusätzliche Autobahnanschlussstelle im Bau. Das Gesamtgebiet ist in zwei Bereiche gegliedert:

- **Bereich A** umfasst mit Ausnahme der Waldbestände am nördlichen Bergeler Berg den gesamten Bereich zwischen A 2 und Oelder Straße (K 12) und hat eine Größe von knapp 105 ha Fläche.
- **Bereich B** liegt nördlich der K 12, reicht gemäß GEP Münsterland fast bis zur Hauptbahnstrecke Dortmund - Hannover und bietet als langfristige Option ggf. eine zusätzliche Flächenreserve von fast 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 durchgeführt und 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.

b) Stadt Oelde:

- Die 8. FNP-Änderung der Stadt Oelde umfasst die verbleibenden ca. 42 ha Plangebiet aus Bereich A auf Oelder Gemarkung. Der Rat der Stadt Oelde hat im Dezember 2007 diese Flächennutzungsplan-Änderung festgestellt, im Frühjahr 2008 erfolgte die Genehmigung durch die Bezirksregierung Münster.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 369 umfasst ca. 25 ha Brutto-Bauland, nach Abzug der Erschließungs- und Grünflächen verbleiben etwa 18,4 ha Netto-Baufläche. Mit Beschluss vom 22.03.2007 hat die Stadt Rheda-Wiedenbrück bereits das Verfahren zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 369 eingeleitet. Ziele waren insbesondere die Überplanung der Liegenschaft Liebetrau nördlich der K 12 und die Überarbeitung der bisherigen immissionsschutzrechtlichen Gliederung. Für dieses Verfahren Nr. 369/1 und für die zugehörige 69. FNP-Änderung für den Bereich Liebetrau 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 positiven Entwicklung in der Vermarktung der Bauflächen zurück gestellt.

Der AUREA GmbH liegen konkrete Grundstücksanfragen in erheblichem Umfang sowie weitere Flächenwünsche vor. Diese überschreiten bei weitem das bisher verfügbare Flächenangebot von 18,4 ha gemäß Bebauungsplan Nr. 369. Nach Prüfung der planerischen Rahmenbedingungen hat der Fachausschuss des Rates der Stadt Rheda-Wiedenbrück daher in seiner Sitzung am 25.10.2007 beschlossen, bereits jetzt die gesamten Flächen gemäß 62. FNP-Änderung von etwa 39 ha brutto auf dem Stadtgebiet Rheda-Wiedenbrück durch einen Bebauungsplan zu überplanen.

Beschlossen wurde die Einleitung des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 369/2 „AUREA“, das sowohl diese Neuplanung als auch die o.g. 1. Änderung und Erweiterung des östlichen Bauabschnittes umfasst. Das Bebauungsplan-Verfahren Nr. 369/1 soll nicht getrennt fortgeführt werden. Die Planinhalte werden im Rahmen des Verfahrens Nr. 369/2 aufgenommen, so dass ein insgesamt lesbarer, gemeinsamer Bebauungsplan für die früheren Planungsabschnitte 1 und 2 erarbeitet wird.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 369/2 „AUREA“ werden dann die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 369 „Interregionales Gewerbe- und Industriegebiet Marburg“ insgesamt überlagert. Der **Bebauungsplan Nr. 369** wird hierdurch jedoch **ausdrücklich nicht ersatzlos aufgehoben**. Sollte sich der Bebauungsplan Nr. 369/2 „AUREA“ als unwirksam erweisen bzw. für nichtig erklärt werden, so soll der Bebauungsplan Nr. 369 für das östliche Plangebiet wieder aufleben und erneut Gültigkeit erlangen. Weitere Planverfahren müssten dann entsprechend auf dieser Grundlage anschließen.

Unberührt hiervon bleibt die **69. Flächennutzungsplan-Änderung** für die kleinflächige Einbeziehung des Bereichs Liebetrau nördlich der Kreisstraße K 12, für die bereits die Offenlage gemäß § 3(2) BauGB im Januar/Februar 2008 erfolgt.

Darüber hinaus wird der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung im März 2008 über die Einleitung des Bebauungsplanes Nr. 105 „AUREA, 2. Bauabschnitt“ zur Sicherung der Gesamtentwicklung beraten.

Der **Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 369/2** mit einer Größe von etwa 64 ha wird somit wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Oelder Straße (K 12),
- im Osten durch die Rentruper Straße (K 6) bzw. durch deren Neutrassierung,
- im Süden durch die A 2 und durch die geplante Autobahnzufahrt,
- im Westen durch die Gemarkungsgrenze zwischen Rheda-Wiedenbrück und Oelde¹.

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

2. Landesplanerische Verfahren: Standortentscheidung und Vorgaben für die Bauleitplanung

2.1 Standortentscheidung und GEP-Änderungen für den GIB Marburg

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

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

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

Im Zuge der in Kapitel 1 genannten 62. bzw. 8. FNP-Änderung der Kommunen Rheda-Wiedenbrück und Oelde wurde die landesplanerische Standortentwicklung - ausgehend von der Deponieplanung „Marburg“ im GEP Detmold aus 1984 bis hin zur Standortentscheidung für das Gewerbe- und Industriegebiet mit landesplanerischen Zielvorgaben - ausführlich dargelegt. Auf die dortigen Begründungen wird verwiesen, in dieser Bebauungsplan-Begründung erfolgt somit nur eine Zusammenfassung:

¹ Hinweis: Durch die planungsrechtlich gebotene Abgrenzung des Geltungsbereiches bis zur Stadtgrenze im Westen entstehen Restflächen im Bereich G1e9 und GE2 (siehe Plankarte), die erst bei der weiteren Erschließung des Oelder Bauabschnittes vermarktet werden können.

a) 20. Änderung des GEP Detmold und landesplanerischer Vertrag

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

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

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

Zur Realisierung der Planungsziele durch Neuaufnahme von 85 ha GIB-Fläche haben die Regionalräte Münster und Detmold im Jahr 2001 die **7. GEP-Änderung für den Regierungsbezirk Münster** und die **25. GEP-Änderung für den Regierungsbezirk Detmold** beschlossen. Diese GEP-Änderungen wurden durch die Staatskanzlei NRW Ende 2003 genehmigt. Der „Interregionale Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich Marburg“ (künftig AUREA) umfasst damit insgesamt eine Fläche von etwa 150 ha.

Der „Interregionale GIB“ liegt nach dem LEP NRW an der großräumigen **Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung Ruhrgebiet - Hannover - Berlin** und ist den großräumigen Verkehrslinien der BAB und der Eisenbahn räumlich zugeordnet. Die Entfernungen des GIB zu den nächstgelegenen Wohngebieten der Siedlungsschwerpunkte betragen ca. 1,5 km (Wohnsiedlungsbereich Mittelzentrum Stadt Oelde), ca. 3,5 km (Wohnsiedlungsbereich Mittelzentrum Stadt Rheda-Wiedenbrück) und ca. 4 km (Wohnsiedlungsbereich Grundzentrum Gemeinde Herzebrock-Clarholz).

Aus landesplanerischer Sicht wurde eine neue Anschlussstelle an der A 2 im Bereich der K 12 / K 6 erforderlich, um die Verkehrsinfrastruktur für die interregionale Entwicklung zu ertüchtigen und um die Voraussetzungen für die geplante Neuordnung des regionalbedeutenden Straßenverkehrsnetzes zu schaffen.

Grundlage für die räumliche Abgrenzung des „Interregionalen GIB Marburg“ auf Ebene der GEP war eine Untersuchung der schutzwürdigen Landschaftsteile im Umfeld des Vorhabens. Die landesplanerische Abgrenzung von Siedlung (GIB) zu Freiraum verfolgt das Ziel, die landschaftsgliedernden Wald- und Heckenstrukturen und die kleinen Wasserläufe zu erhalten. Damit soll zugleich eine optimierte Einbindung des GIB in den Landschaftsraum sichergestellt werden.

c) Alternativenentscheidung und Bedarfsnachweis für den „GIB Marburg“

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

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

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

d) Zusammenarbeit der beteiligten Kommunen

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

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

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

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

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

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

Gleichwohl ist festzuhalten, dass in den GEP-Verfahren auch **erhebliche Kritik an dem Vorhaben** vorgetragen worden war. Diese Kritik richtete sich v.a. gegen den dargelegten Flächenbedarf und -tausch, gegen die verkehrliche Erschließung, gegen die Überplanung von Hofstellen und insbesondere gegen die Lage des GIB zwischen den Siedlungsbereichen und gegen die erhebliche Inanspruchnahme von Freiraum mit entsprechenden Konsequenzen für Natur und Landschaft. Nach Prüfung dieser Aspekte auf Ebene der Landesplanung wurde jedoch der überwiegende Teil der Konflikte und Folgen vor dem Hintergrund des anerkannten landesplanerischen Flächenbedarfs als vertretbar bzw. als lösbar im Zuge der schrittweisen Umsetzung über parzellenscharfe Bebauungspläne eingestuft².

Der landesplanerisch ermittelte Gewerbe- und Industrieflächenbedarf beträgt für die Kommunen Rheda-Wiedenbrück und Herzebrock-Clarholz gemäß GEP 2004 für den Planungshorizont bis zum Jahr 2015 rechnerisch 104 ha bzw. 48 ha. Nach Abzug der sog. freien Reserven im Rahmen der wirksamen Flächennutzungspläne (FNP) besteht danach für Rheda-Wiedenbrück ein landesplanerischer Bedarf von 63 ha und für Herzebrock-Clarholz ein Bedarf von 18 ha Gewerbe- und Industrieflächen. In Oelde bestand zum damaligen Zeitpunkt im Planungshorizont grob geschätzt ein Bedarf von rund 50 ha Gewerbe- und Industrieflächen.

In der Summe beträgt der **landesplanerische Bedarf der beteiligten Kommunen im Planungshorizont somit zusätzlich etwa 130 ha** - über verfügbare Flächen und über bereits erfolgte FNP-Darstellungen hinaus. Dieser Bedarf ist nach den landesplanerischen Vorgaben vorrangig im Rahmen des GIB Marburg zu decken.

Die vorliegenden **Flächennutzungsplan-Änderungen** der Städte Oelde und Rheda-Wiedenbrück und dieser **Bebauungsplan Nr. 369/2** der Stadt Rheda-Wiedenbrück als Bauabschnitt 1 konkretisieren die **GEP-Zielvorgaben für den Bereich zwischen A 2 und**

² Siehe Sitzungsvorlage 58/2003 des Regionalrates Münster und Sitzungsvorlage 17/2003 des Regionalrates Detmold zur 7. bzw. 25. GEP-Änderung mit Wertung der Anregungen und Bedenken sowie Genehmigung der GEP-Änderungen durch die Staatskanzlei im Dezember 2003.

K 12 im Sinne des § 1(4) BauGB und leiten die schrittweise und bedarfsgerechte Erschließung des interregionalen GIB Marburg (künftig AUREA) ein. Die Flächenreserven nördlich der K 12 (Teilbereich B, vgl. Kapitel 1) können ggf. langfristig nach Volllaufen des Bereiches A südlich der K 12 erschlossen werden.

Exkurs: Alternativenprüfung in der Raumordnung und Bindungswirkung für die Bauleitplanung

In der Vorbereitung der Bauleitplanung wurde mit den Bezirksregierungen im Jahr 2006 die Frage erörtert, ob die vorliegenden Zielvorgaben gemäß GEP-Änderungen ohne nach heutigem Stand formalisierte Umweltprüfung nach dem novellierten ROG und BauGB Bindungswirkung für die Bauleitplanung entfalten.

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

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

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

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

2.2 Landesplanerische Zielvorgaben für die kommunale Bauleitplanung

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

- Der „Interregionale GIB Marburg/AUREA“ ist für die Kommunen Rheda-Wiedenbrück, Oelde und Herzebrock-Clarholz mittelfristig der zentrale gemeinsame Entwicklungsraum für die gewerblich-industrielle Nutzung und ist unter Einbeziehung des landesplanerischen Vertrages vom 09.02.2001 in Zusammenarbeit zu schaffen und zu entwickeln.
- Aufgrund der besonderen Standortgunst ist der GIB insbesondere hochwertigen, arbeitsplatzintensiven Produktionsbetrieben vorbehalten.
- Zur Sicherstellung der direkten Anbindung des GIB Marburg an das überörtliche Straßenverkehrsnetz gemäß Ziel C.II.2.4 LEP NRW ist die Anschlussstelle an die A 2 zu errichten. Die Anschlussstelle soll in ein verkehrliches Gesamtkonzept zur Entlastung der Ortslagen eingebunden werden. Die bauliche Entwicklung des GIB Marburg auf Grundlage der Bauleitplanung kann erst nach Vorliegen der Vollziehbarkeit des Planfeststellungsbeschlusses für die Anschlussstelle an die BAB 2 erfolgen.
Der Bundesminister für Verkehr, Bauen, Wohnen hat der beantragten Anschlussstelle Marburg (künftig „Herzebrock-Clarholz“) an die A 2 im Jahr 1999 zugestimmt. Das Planfeststellungsverfahren für die Anschlussstelle K 6 / A 2 wurde durchgeführt. Nach Zurückweisung der ersten Klagen gegen den Planfeststellungsbeschluss vom März 2006 befindet sich die Anschlussstelle bereits im Bau.
- Aufgrund der Erschließungsplanung für den GIB Marburg mit einer Querspange zwischen neuer Anschlussstelle BAB 2 „Herzebrock-Clarholz“ und der L 806 soll die bisher geplante Westumgehung Oelde durch den ökologisch besonders wertvollen Bereich für den Schutz der Natur „Geisterholz“ aufgegeben werden.
- Der interregionale GIB Marburg ist langfristig mit der Schieneninfrastruktur zu verknüpfen. Im Rahmen der nachfolgenden Fach- und Bauleitplanung für den interregionalen GIB Marburg sind daher die erforderlichen Flächen für die Realisierung eines Gleisanschlusses bereit zu stellen und langfristig vor entgegenstehenden Nutzungen zu sichern. Im Freiraum zwischen K 12 und dem zeichnerisch dargestellten Haltepunkt an der DB-Strecke sind Planungen und Maßnahmen unzulässig, die Entscheidungen über die Planung eines Haltepunktes, einer Wegeverbindung zum GIB und einer Gleisanbindung erschweren oder unmöglich machen.
- Die Inanspruchnahme des Freiraumes ist flächensparend und umweltschonend auszugestalten. Die nach den Fachgesetzen erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind vorrangig räumlich in den im Gebietsentwicklungsplan dargestellten Bereichen für den Schutz der Natur zu konzentrieren. Es wird empfohlen, hierbei die Entwicklung des geplanten Naturschutzgebietes „Mirlenbrink - Holtrup - Vohrener Mark“ im Kreis Warendorf zu unterstützen.

3. Ziele der Bauleitplanung, Vorgehensweise und planerische Leitlinien

3.1 Planungsziele der beteiligten Kommunen

Die Kommunen Rheda-Wiedenbrück, Oelde und Herzebrock-Clarholz streben auf Grundlage der o.g. landesplanerischen Standortprüfung gemeinsam an, die **regionale Wirtschaftsstruktur** und ihre **Branchenvielfalt** zu fördern und das **Arbeitsplatzangebot in der Region** dauerhaft zu sichern und weiter zu entwickeln. Alle Aktivitäten der Kommunen sind darauf ausgerichtet, den regionalen Wirtschaftsstandort nachhaltig zu stärken. Gemäß dieser Zielsetzung wird in partnerschaftlicher Zusammenarbeit nach Durchführung der vorbereitenden Flächennutzungsplan-Änderungen nunmehr der gesamte 1. Bauabschnitt für das Interregionale Gewerbe- und Industriegebiet „AUREA“ entwickelt.

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

In den GEP-Änderungsverfahren sind langfristiger Flächenbedarf und grundsätzliche Standortentscheidung aus landesplanerischer, städtebaulicher und naturräumlicher Sicht kontrovers diskutiert worden. Umstritten waren v.a. die Lage des Vorhabens zwischen den Kommunen und der hiermit verbundene neue Siedlungsansatz sowie die erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft und in die Landwirtschaft.

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

Hingewiesen wird i.Ü. darauf, dass auch frühere alternative Flächenvorschläge wie der großflächige GIB „Pixel“ in Rheda und Herzebrock oder die Flächen südlich der A 2 in Oelde v.a. aufgrund der erheblichen Eingriffe in Naturraum und Landwirtschaft ebenfalls sehr kontrovers diskutiert worden sind.

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

Im Vergleich zu anderen Gewerbestandorten in den Kommunen (siehe Zusammenstellung in Kapitel 2 der Begründung zur 62. FNP-Änderung) spricht für das Interregionale Gewerbe- und Industriegebiet „AUREA“ insbesondere auch die Tatsache, dass an bzw. in dem durch die A 2 stark vorbelasteten Streifen nur sehr wenig Streubebauung vorhanden ist, so dass der ansonsten immer wieder erkennbare Mangel potenzieller Bauflächen - fehlende oder deutlich eingeschränkte „Großflächen- und Industrietauglichkeit“ - hier nicht vorhanden ist. Somit wird der Standort AUREA im Sinne der Arbeitsteilung zwischen siedlungsnahen Gewerbegebieten für kleinere Betriebe und dem großflächigen Gewerbe- und Industriestandort eine echte Bereicherung im regionalen Flächenangebot darstellen und ein maßgebliches Ansiedlungspotenzial für Industrie mit direktem Anschluss an die BAB 2 anbieten können.

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

Ergänzend zu dem Landesplanerischen Vertrag aus dem Jahr 2001 haben die Kommunen im Oktober 2002 eine **öffentlich-rechtliche Vereinbarung** über die wesentlichen inhaltlichen und organisatorischen Grundlagen der Zusammenarbeit geschlossen. Als zentrales Gremium wurde der gemeinsame Ausschuss „Forum Marburg“ gegründet, der die notwendigen Maßnahmen für die Entwicklung des Interregionalen Gewerbe- und Industriegebietes vorbereitet, koordiniert und ausführt. Die operative Aufgabenerfüllung zur Erschließung und Entwicklung des Standortes ist der Gesellschaft **AUREA das A2 Wirtschaftszentrum GmbH** übertragen worden, die ebenfalls von den Kommunen gegründet worden ist.

Die Aufgaben der Bauleitplanung werden somit weiterhin hoheitlich von den Kommunen für ihr Gemeindegebiet in formal getrennten Verfahren wahrgenommen. Alle Grundlagenarbeiten, Umweltprüfung, Erschließungsplanungen etc. erfolgen jedoch für das Gesamtgebiet insgesamt unter Federführung der AUREA GmbH, um eine gemeinsame Beurteilung und eine abgestimmte Entwicklung zu gewährleisten.

Auf dieser Grundlage hatte die Stadt Rheda-Wiedenbrück im Januar 2006 neben der **62. FNP-Änderung** auch das Verfahren für den **Bebauungsplan Nr. 369** als ersten Teilplan mit ca. 25 ha Brutto-Fläche im Osten an der K 6 eingeleitet (siehe dort). In diesen Planverfahren 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 konnten - wie bei derartigen großen Projektentwicklungen üblich - bis Ende 2006 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.

Im Norden des Plangebietes liegt oberhalb der K 12 die **Liegenschaft „Liebetau“**. Das Anwesen Liebetau ist gewerblich geprägt, obwohl sich das Gelände bisher im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet. Auf dem ca. 0,8 ha großen, weitgehend versiegelten 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.

Nach Gesprächen zwischen der Stadt Rheda-Wiedenbrück und der Inhaberfamilie werden eine Bestandssicherung und eine untergeordnete Weiterentwicklung der Liegenschaft Liebetau angestrebt. Durch eine i.W. bestandsorientierte Überplanung im Bebauungsplan als *Gewerbegebiet* gemäß § 8 BauNVO sollen dem bisher im Außenbereich liegenden Betrieb Rechtssicherheit und ein geringer, aber benötigter gewerblicher Entwicklungsspielraum eröffnet werden.

Gleichzeitig wird durch die **Überplanung** des Anwesens Liebetau als Gewerbegebiet in den benachbarten Bauflächen eine teilweise **Heraufsetzung der Emissionskontingente** gegenüber der bisherigen Rechtslage möglich. Aus diesen Gründen wurde bereits im März 2007 die **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 369** beschlossen. Dieses Planverfahren wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 369/2 aufgegriffen und fortgeführt, so dass der Geltungsbereich Nr. 369/2 mit ca. 64 ha den gesamten Bauabschnitt 1 im Stadtgebiet Rheda-Wiedenbrück umfasst.

Da der Betrieb „Liebetau“ in dem in Kapitel 1 geschilderten langfristigen Erweiterungsareal B nördlich der Oelder Straße liegt, ist die grundlegende Vereinbarkeit mit den langfristigen landesplanerischen und kommunalen Planungszielen gegeben. 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. Die landesplanerische Vorabstimmung mit der Bezirksregierung Detmold ist erfolgt.

Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** ist zusammenfassend für das Plangebiet „AUREA“ gegeben, um den bisherigen Bebauungsplan Nr. 369 fortzuschreiben und um die im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegenden Flächen westlich bis zur Gemarkungsgrenze Oelde sowie nördlich der K 12 mit dem kleingewerblichen Standort nach den gemeinsamen Zielsetzungen der Kommunen zu entwickeln. Die konkreten städtebaulichen Ziele im Plangebiet sind unter diesen Voraussetzungen:

- a) Weitere Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes mit variablen Grundstückszuschnitten und sinnvollem Spielraum für die anzusiedelnden Betriebe einschließlich Überarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 369 unter Anpassung an die bisherigen Vermarktungsergebnisse.
- b) Leistungsfähige Erschließung und kurze Anbindung an das überörtliche Hauptverkehrsnetz A 2, K 12 und K 6 unter Berücksichtigung der langfristig möglichen Gebietserweiterung nach Norden.

- c) Reduzierung potenzieller Nachbarschaftskonflikte und Sicherung der städtebaulichen Ordnung insbesondere durch gegliederte Emissionskontingente für jede Teilfläche in Verbindung mit der
- d) bestandsorientierten Überplanung des Schaustellerbetriebes nördlich der K 12 unter Zulassung einer geringen Erweiterungsmöglichkeit und mit der Anpassung des Immissionsschutzkonzeptes des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 369.
- e) Entwicklung der benötigten, großvolumig nutzbaren Bauflächen, aber auch möglichst angemessene Einbindung in den Siedlungs- und Landschaftsraum durch Höhenbegrenzungen und Maßnahmen zur grünordnerischen Ein-/Durchgrünung.
- f) Sachgerechter Ausgleich der durch das Vorhaben verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft.
- g) Abstimmung der städtebaulichen Planung mit einer wirtschaftlichen Erschließung und Ver- und Entsorgung des Gebietes.

Die Entwicklung des Plangebietes AUREA von Ost nach West ist durch den Anschlusspunkt Rentruper Straße (K 6) mit Auffahrt zur BAB 2 im Osten vorgegeben, da dieser Anschluss aus Gründen der Erschließung und Vermarktung unverzichtbar ist. Dieses wurde zudem durch die Variantendiskussion in der Umweltstudie bestätigt (s.d., Kapitel 10), da so die Belastungen durch den Anschluss an die BAB 2 und durch die schrittweise Erschließung zusammenfallen und der übrige Freiraum zunächst noch freigehalten wird.

Die Kommunen und die AUREA GmbH streben im Grundsatz eine Gebietsentwicklung in enger Abstimmung mit den Bauwilligen an. Planungsziel ist eine architektonisch möglichst hochwertige und interessante Gewerbearchitektur, die auch außenwirksam dargestellt werden soll. Detaillierte bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Vorgaben sind aufgrund der noch nicht bekannten Nutzungen aber nur begrenzt möglich. Zudem wollen die Kommunen den Standort in Richtung BAB 2 aus Gründen der Präsentation offen halten und nicht hinter geschlossenen Grünzügen abriegeln. Die **Projektentwicklung** soll daher bereits im Zuge der Grunderwerbsgespräche intensiv durch eine **Bauberatung** begleitet werden, um eine möglichst qualitätvolle Entwicklung zu erreichen, die alleine durch rahmensetzende Vorgaben in einem Bebauungsplan nicht gesichert werden kann.

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

3.2 Vorbereitung der Bauleitplanung: Standortstudie 2004 und Rahmenplanung 2005

a) Studie für die Standortentwicklung Marburg/AUREA

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde in Ausführung der landesplanerischen Erörterungsergebnisse zunächst eine grundlegende **Standortstudie für die Gewerbeflächenentwicklung Marburg**³ erstellt, die als Anlage (zum 1. Original) Bestandteil dieser Begründung wird. Aufgabe dieser vorbereitenden Untersuchung war zunächst die Erarbeitung einer Standort- und Marktanalyse des Vorhabens. Darüber hinaus sollten zur Klärung der grundlegenden wirtschaftlichen Anforderungen und Daten eine erste städtebauliche Rahmenplanung unter Berücksichtigung der städtebaulichen, verkehrlichen und landschaftsstrukturellen Rahmenbedingungen sowie Vorschläge für die weiteren Arbeitsschritte entwickelt werden:

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

Die Ergebnisse sind in einer Übersicht „Stärken- und Schwächenanalyse“ zusammengefasst (s.d., Kapitel 2.5).

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

Ergänzend zu den allgemeinen Flächenbedarfsaussagen der Landesplanung wurde eine Gewerbeflächenbedarfsprognose nach dem Prognosemodell GIFPRO erstellt (vgl. Bauer/Bonny, Flächenbedarf von Industrie und Gewerbe, Bedarfsbestimmung nach GIFPRO, Dortmund 1987). Als Orientierungswert ergab sich für die drei beteiligten Kommunen ein Industrie- und Gewerbeflächenbedarf von etwa 88 ha bis zum Jahr 2015 (s.d., Kapitel 3.3, ohne Grünflächen etc.).

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

³ Standortstudie Interregionaler Gewerbepark Marburg, Deutsche Bau- und Grundstücksaktiengesellschaft, Regionalbüro Herford, Juli 2004

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

b) Rahmenplanung als Vorbereitung für die Bauleitplanung und Weiterentwicklung

Das Konzept der Standortstudie aus dem Jahr 2004 wurde als Grundlage für die **Umweltprüfung** und für die **städtebauliche Rahmenplanung**⁴ genutzt. Details aus diesem Konzept sowie Vor- und Nachteile möglicher Erschließungsvarianten wurden als Vorbereitung für die Planverfahren intensiv zwischen den beteiligten Kommunen und den Fachplanern erörtert. Dieses gilt v.a. für die Abstimmung zwischen Landschaftsplanern und Stadtplanern, da gemäß landesplanerischer Vorgabe eine angemessene und sinnvolle Eingriffsreduzierung und Gliederung der Bauflächen erreicht werden soll.

Ausgewählt wurde die nachfolgend abgebildete **Vorstudie B**, die sich v.a. durch die Erschließung zur A 2 und durch eine weitergehende Rücksichtnahme auf die im Nordwesten auf Oelder Gemarkung vorhandenen Biotopstrukturen von der Standortstudie 2004 und von der Vorstudie A unterscheidet.

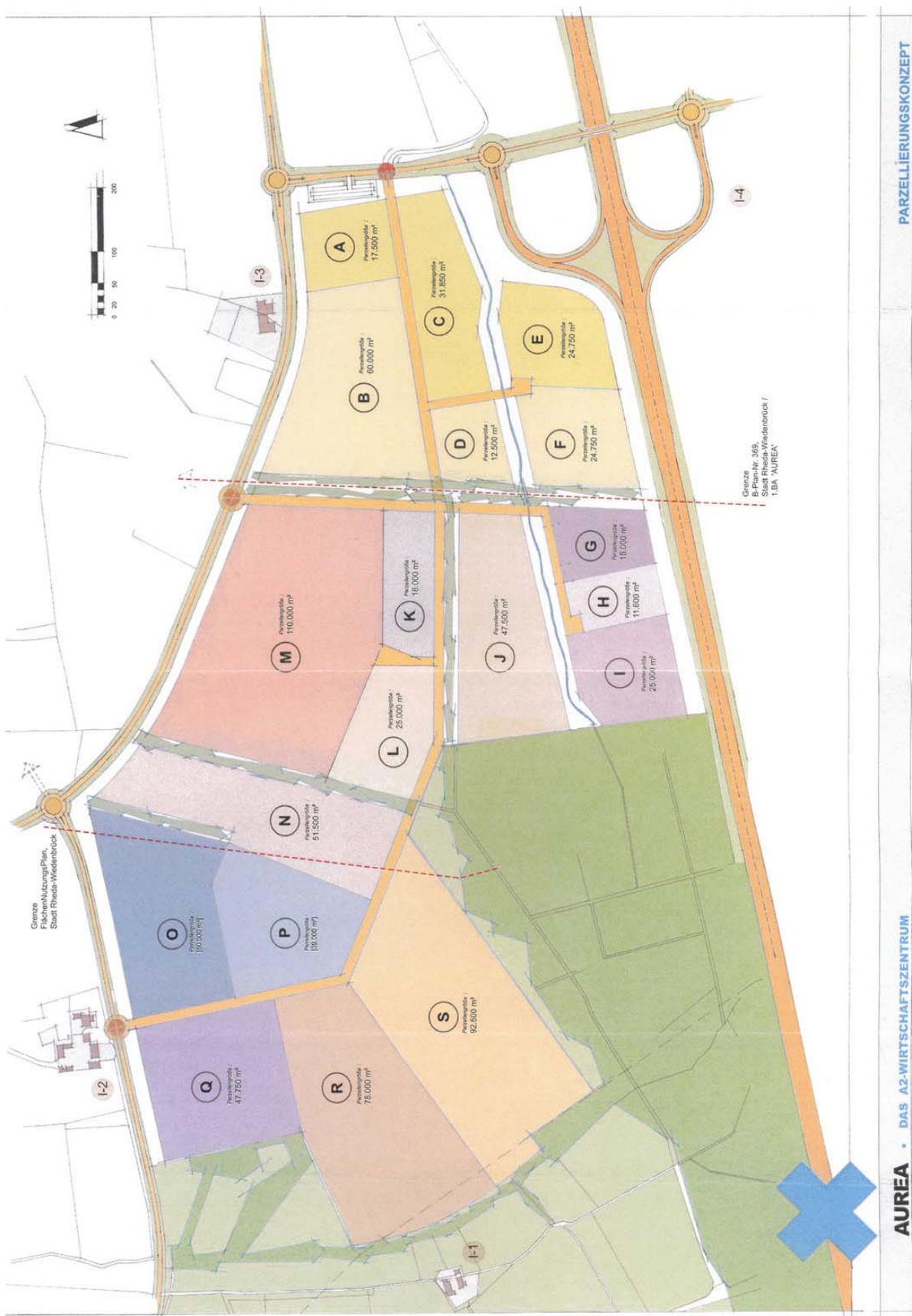
In der **ersten Vermarktungsphase im Jahr 2007** haben sich Wünsche von Bauinteressenten ergeben, nach denen die Teilflächen v.a. im mittleren Plangebiet größer als bisher zugeschnitten werden sollen und das Erschließungskonzept fortentwickelt werden muss. Hieraus und aus den tiefbautechnischen Planungen ergeben sich eine Verschiebung der Haupteerschließungsachse nach Süden und die **Überarbeitung des Rahmenplan-Konzeptes**. Diese Überarbeitung ist in der nach Vorstudie B folgenden Plankarte dargestellt. Ergänzt sei, dass der Anschlusspunkt an die K 12 im Nordwesten nach Westen verschoben werden soll, um die Hoflage und die dortigen Gehölze zu schonen. Auf dieser Grundlage wird das Planverfahren Nr. 369/2 „AUREA“ eingeleitet.

Der Bebauungsplan Nr. 369/2 wird aus dieser Weiterentwicklung der Vorstudie entwickelt und beinhaltet alle Anschlussoptionen, um die weitere Entwicklung des 2. Bauabschnittes und ggf. auch nach Norden jenseits der K 12 entsprechend zu ermöglichen. Die erhaltenswerten Landschaftselemente werden gemäß einer von den Landschaftsplanern erstellten „Restriktionskarte“ als gebietsgliedernde Strukturen beachtet im Bebauungsplan Nr. 369/2 weitgehend aufgenommen.

⁴ Rahmenplanung mit Vorstudie A und B, Planungsbüro Nagelmann Tischmann, Juni 2005



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



Weiterentwicklung der Rahmenplanung,
AUREA GmbH / Eisenmenger Co-Operation, Herbst 2007

3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

- *gewerbliche Bauflächen* nach § 5(2) Nr. 1 BauGB,
- *Grünflächen* nach § 5(2) Nr. 5 BauGB im Bereich der BAB-Zufahrt,
- *Eingrünungsmaßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* nach § 5(2) Nr. 10 BauGB v.a. im Bereich der Gehölzzüge und des (tlw. neu zu verlegenden) Grabens im Süden sowie zur Eingrünung im Norden,
- *Regenrückhaltung* im Bereich des o.g. Grabens,
- *überörtliche Verkehrsflächen* gemäß Planfeststellungsverfahren (§ 5(2) Nr.3 BauGB)

Ergänzend zum Bebauungsplan Nr. 369/2 wird die bereits eingeleitete 69. FNP-Änderung mit der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB im Januar/Februar 2008 fortgesetzt (Bestandsüberplanung für den Bereich Liebetau nördlich der K 12). Damit wird der Bebauungsplan Nr. 369/2 entsprechend gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen

4.1 Plangebiet, aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

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

Bauabschnitt 1 wird bisher i.W. als Acker oder Grünland (Fettwiesen, Fettweiden) überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die in zentraler Lage im Plangebiet befindliche Streubesiedlung (Hofstelle und Wohnhaus) prägte bisher den Planbereich, ist aber aufgegeben und bereits abgerissen worden. Auch der Bau der Autobahn-Auffahrt und die ersten Erschließungsmaßnahmen gemäß Bebauungsplan Nr. 369 haben bereits den Landschaftscharakter deutlich verändert. Die Ortslagen Rheda und Oelde mit ihren Wohngebieten liegen deutlich abgesetzt vom Plangebiet, haben insoweit keinen Einfluss auf die Überplanung und führen nicht zu besonderen Einschränkungen aus immissionsschutzfachlichen oder klimaökologischen Gründen.

Der den Bebauungsplan Nr. 369 im Westen abgrenzende und nunmehr zentral im Plangebiet Nr. 369/2 gelegene Wirtschaftsweg wird von einer alten, strukturreichen

und ökologisch wertvollen Baumhecke gesäumt. Entlang des im Süden von West nach Ost verlaufenden, tlw. umgelegten Grabens sind abschnittsweise Gehölzbestände vorhanden. Zur Bestandsaufnahme wird auf die Umweltprüfung in Teil II verwiesen.

Das Gelände ist nach Nord-Nordost bzw. Nordwest geneigt. Im Südwesten im Anschluss an den Waldbestand am Bergeler Berg ergibt sich eine Höhenlage um 98 m über NN, im Norden an der K 12 um 90 m im Nordwesten und etwa 92 m im Nordosten. Der das untere Drittel abgrenzende Bachlauf tritt im Westen bei etwa 93 m über NN in das Plangebiet ein und verlässt es im Osten bei etwa 88,5 m über NN.

4.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Eingetragene **Boden- oder Baudenkmale** sind im Bauabschnitt 1 nicht vorhanden. Vorsorglich wird auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG). Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Rheda-Wiedenbrück enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind.

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

4.3 Altlasten und Kampfmittel

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

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

5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 369/2

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

Die zusätzlich aufgenommene Bestandsüberplanung der Fläche Liebetau nördlich der K 12 wird als Sonderfall in Kapitel 5.3 erläutert.

5.1 Art der baulichen Nutzung

a) Art der baulichen Nutzung und Gliederung der Baugebiete

Das Plangebiet Nr. 369/2 wird entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen möglichst weitgehend als **Industriegebiet „GI“ gemäß § 9 BauNVO** festgesetzt. Die Teilflächen nördlich der K 12 (Bestand Liebetau) und an der Westgrenze zum Stadtgebiet Oelde werden ergänzend als **Gewerbegebiet „GE“ gemäß § 8 BauNVO** ausgewiesen, da diese gemäß der immissionsschutzrechtlichen Gliederung nicht als GI geeignet sind.

Grundlegendes Ziel ist die vielfältige gewerblich-industrielle Nutzung der Bauflächen unter angemessener und sicherer Beachtung der Belange der im weiteren Umfeld vorhandenen Streubebauung. Die Teilbereiche sollen auch mit Blick auf die weitere Entwicklung im späteren Oelder Bauabschnitt 2 möglichst sinnvoll gegliedert werden. Die Wohnnutzungen im näheren Umfeld liegen im Außenbereich und werden deshalb mit einem Schutzniveau analog zu Mischgebieten eingestuft.

Vor diesem Hintergrund wurden im Rahmen des Planverfahrens Nr. 369 Gebietsausweisung, Gliederungsmöglichkeiten und Immissionsschutzbelange mit dem StAfUA Bielefeld als damals für den Immissionsschutz zuständiger Fachbehörde im Grundsatz abgestimmt und im Detail durch ein Schallschutzgutachten⁵ geprüft. Im Gutachten wurde eine Gesamtbetrachtung für das Plangebiet zwischen A 2 und K 12 erstellt, um die möglichst sinnvolle Erschließung des Gesamtpotenzials berücksichtigen zu können. Die langfristige GEP-Nutzungsoption nördlich der K 12 bis zur Bahnlinie wurde hierbei jedoch nicht einbezogen, da dort heute begrenzende Immissionspunkte liegen, die bei einer späteren Erweiterung voraussichtlich überplant werden.

Im Ergebnis wurde im **Bebauungsplan Nr. 369** eine **Gebietsgliederung nach § 1(4) Nr. 2 BauNVO** hinsichtlich der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen gewählt:

⁵ Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. 369, Ing.Büro Prof. Dr. Beckenbauer, Bielefeld, Juni 2006 und Fortschreibung gemäß Schreiben vom 08.11.2007

- a) als Gliederung nach dem Emissionsverhalten für Geräusche durch Festsetzung von **„immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln“** (kurz: **IFSP**) in dB(A) je m² Betriebsgrundstück und
- b) ergänzend für sonstige Emissionen wie Gerüche und Schadstoffe als Gliederung gemäß **Abstandsliste nach dem Abstandserlass NRW 2007**.

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

Dieses **Plankonzept wird im Bebauungsplan Nr. 369/2 fortgeschrieben**. Maßgebliche Kriterien sind weiterhin die angestrebte Flexibilität zugunsten Industrie/Gewerbe, die erforderliche Praktikabilität und Nachvollziehbarkeit der Planfestsetzungen sowie die einzuhaltenden Schutzansprüche der Nachbarschaft und die akzeptorbezogene Betrachtungsweise nach BImSchG und TA Lärm. Durch die Überplanung der Liegenschaft Liebetau als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ergibt sich die Möglichkeit, die nach der damaligen Ausgangslage festgesetzten IFSP - **neue Bezeichnung „Emissionskontingente LEK“ gemäß DIN 45691** (Stand Dezember 2006, Deutsches Institut für Normung e.V., 12/2006, Bezug: Beuth Verlag, 10772 Berlin) - für den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 369 und für die Erweiterung des Plangebietes gemäß Gesamt-Bebauungsplan Nr. 369/2 neu zu ordnen und teilweise heraufzusetzen.

In der Plankarte sind auf Basis der Fortschreibung des Schalltechnischen Gutachtens vom 08.11.2007 die entsprechenden Emissionswerte für die Teilflächen eingetragen, ebenso die Gliederung gemäß Abstandserlass NRW.

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

Verwiesen wird auf Kapitel 5.5 mit weiteren Erläuterungen zur immissionsschutzfachlichen Gliederung.

b) Betriebswohnungen - besondere Anforderungen in den GE und GI

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

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

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

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass selbst bei nachgewiesener Betriebsbezogenheit **kein Rechtsanspruch auf Genehmigung**, sondern lediglich ein Anspruch auf eine fehlerfreie Ermessensentscheidung besteht (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO - Kommentar, 10. Auflage 2002, § 9 Rn. 9). In ganz besonderer Weise ist hier auch auf die **Anforderungen des Brandschutzes** gemäß Kapitel 5.6.c zu verweisen. Zwingende (Mindest-)Voraussetzung für die eventuelle Genehmigungsfähigkeit von Betriebswohnen ist die Erfüllung der entsprechenden Auflagen je nach Einzelfall. Dieses können z.B. ein zweiter baulicher Rettungsweg ab dem 1. OG oder zusätzliche Brandmeldeanlagen etc. sein. Eine frühzeitige Abstimmung ist bereits im Vorfeld von Baugenehmigungsverfahren unbedingt geboten.

Betriebswohnungen sollten in den GI-Gebieten aufgrund der o.g. negativen Erfahrungen zunächst ausgeschlossen werden, um dort eine sinnvolle Ausnutzung dauerhaft gewährleisten zu können. Diese Anregung hatte im Vorfeld der Umweltprüfung (Scoping) z.B. auch die Handwerkskammer OWL gegeben. Nach weitergehender rechtlicher Prüfung wurde im Bebauungsplan Nr. 369 jedoch hiervon abgesehen, da im Einzelfall z.B. Notdienstpersonal durchaus wünschenswert sein und sinnvoll auch auf einem GI-Grundstück untergebracht werden kann und da Betriebswohnen in einem GI nach gesicherter Rechtsprechung keine weitergehenden Schutzansprüche als andere zulässige GI-Nutzungen beanspruchen kann. Hier bestehen rein rechtlich

auf Dauer keine Abwehransprüche gegen emittierende Betriebe. Eine deshalb „vorbeugend“ getroffene Festsetzung begegnete daher auch rechtlichen Bedenken.

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

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

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

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

c.1) Ausschluss von selbstständigen Schrott- und Lagerplätzen in den GE und GI

Selbstständige Schrottplätze als Unterart von Verwertungsbetrieben mit überwiegender Lagerhaltung und **Lagerplätze** würden die o.g. übergeordneten Zielsetzungen, das Plangebiet „AUREA“ für möglichst hochwertige produzierende Gewerbe- und Industriebetriebe sowie durch größere Betriebe mit ähnlichen Standortanforderungen zu erschließen, konterkarieren. Zum einen würden wertvolle Bauflächen mit einer derartigen Unternutzung blockiert, zum anderen besitzen diese Lagerplätze in der Regel v.a. optisch eine negative Ausstrahlung mit temporären Ablagerungen, Schrott-/Restlagerung, unregelmäßigen Emissionen (die im Plangebiet allerdings durchaus möglich sind) u.v.m. Angesichts der o.g. Planungsziele und aufgrund der angestrebten „positiven“ Außendarstellung (Image) des Gewerbeparks werden diese Betriebe daher aus heutiger Sicht für den 1. Bauabschnitt ausgeschlossen.

⁶ Hinweis: Aufgrund der abweichenden Inhalte bzw. Gliederung der §§ 8 und 9 BauNVO, der resultierenden geringfügigen Unterschiede in der Planfestsetzung und zwecks besserer Nachvollziehbarkeit für einzelne Bauvorhaben entweder im GE- oder im GI-Gebiet werden die Einschränkungen in der Plankarte getrennt für die GE- und GI-Gebiete festgesetzt. In der Begründung können die Gründe für diese Planinhalte aber gemeinsam behandelt werden.

Es ist allerdings heute nicht auszuschließen, dass je nach Erschließung und Branchenentwicklung im Gebiet sowie je nach der (ggf. rückwärtigen) Lage eines Baugrundstückes mit begrenzter Außenwirkung und einer im Einzelfall überzeugenden Objektplanung zu einem späteren Zeitpunkt im 1. Bauabschnitt (durch ein Änderungsverfahren) oder im 2. Bauabschnitt auch derartige Betriebe wieder zugelassen werden könnten, wenn sich z.B. Synergieeffekte mit angesiedelten Branchen ergeben.

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

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie eigenständige Gebäude für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO werden in den geplanten GE- und GI-Gebieten ausgeschlossen, da sie nicht der Zielsetzung des Projektes „AUREA“ als Gewerbe- und Industriegebiet entsprechen (s.o.).

Hinzu kommt, dass diese Nutzungen im Regelfall ihren idealtypischen Standort im Siedlungsbereich oder zumindest in direkter Siedlungsnähe finden müssen und daher aus städtebaulicher und verkehrlicher Sicht im Sinne der o.g. Aufgabenteilung z.B. in den ortsnahen, tlw. eingeschränkten Gewerbegebieten oder in Mischgebieten etc. unterzubringen sind. Bezüglich der verkehrlichen Aspekte ist auch zu bedenken, dass direkter Kundenverkehr aus dem Siedlungsraum nicht unnötig in den Bereich AUREA „gezogen“ werden soll.

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

Folgende **Sonderregelungen und Ausnahmen** werden jedoch getroffen:

- Der Bereich **Gewerbegebiet GE1** nördlich der K 12 mit Überplanung des bestehenden Schaustellerbetriebes mit Pferden wird als Sonderfall in Kapitel 5.3 behandelt (s.d.). Dem Betrieb soll nach Abstimmung mit der Stadt als Ergänzung zu dem Schaustellerbetrieb ggf. als Ausnahme die Möglichkeit eingeräumt werden, Reitunterricht mit Unterbringung von Kindern **im Sinne eines Beherbergungsgewerbes** anbieten zu können. Daher wird der oben erläuterte Ausschluss von Beherbergungsbetrieben im Plangebiet hier nicht vorgenommen, eine Ausnahmeregelung erfolgt.

Dieses ist aufgrund der Lage nördlich der K 12 außerhalb des künftigen Gewerbe- und Industriegebietes vertretbar. Als Gegenargument wurde die langfristige Perspektive der Norderweiterung des GIB erörtert. Da das Gelände hier jedoch eher in südöstlicher Randlage liegt, wird im Ergebnis dem Interessenausgleich mit den Anliegern Vorrang eingeräumt.

In ganz besonderer Weise ist aber hier ebenfalls auf die **Anforderungen des Brandschutzes** gemäß Kapitel 5.6.c zu verweisen. Zwingende (Mindest-)Voraussetzung für die eventuelle Genehmigungsfähigkeit ist die Erfüllung umfangreicher Brandschutzauflagen in der Objektplanung. Dieses können z.B. ein zweiter

baulicher Rettungsweg ab dem 1. OG oder zusätzliche Brandmeldeanlagen etc. sein. Eine frühzeitige Abstimmung ist bereits im Vorfeld von Baugenehmigungsverfahren unbedingt geboten.

Zur Klarstellung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Antragsteller selbst bei nachgewiesener Erfüllung zentraler Voraussetzungen **keinen Rechtsanspruch auf Ausnahmegenehmigung**, sondern lediglich einen Anspruch auf eine fehlerfreie Ermessensentscheidung hat (siehe Kapitel 5.1.b bezüglich Betriebswohnungen).

- In einigen Branchen können zu einer Hauptnutzung ergänzende oder ausgelagerte Büronutzungen durch freie Berufe sinnvoll sein oder benötigt werden (z.B. im Bereich Forschung/Entwicklung oder als spezialisierte Dienstleistungen), ggf. können durch ergänzende Büronutzungen Synergieeffekte erreicht werden. Daher sollen **Räume für freie Berufe** ggf. zugelassen werden können, sofern diese als ergänzende Nutzung zu bzw. in Bürogebäuden für allgemein zulässige Gewerbe- und Industriebetriebe untergebracht werden.

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

Vergnügungsstätten, Bordelle und ähnliche Betriebe sowie Erotik-Fachhandel werden insgesamt im Plangebiet aus den o.g. Gründen, insbesondere aber auch aufgrund des speziellen Konfliktpotenzials dieser Nutzungen gegenüber dem Planungsziel „Ansiedlung möglichst hochwertiger Industrie-/Gewerbebetriebe“ ausgeschlossen.

Bezüglich Vergnügungsstätten ist ebenfalls anzumerken, dass der Standort außerhalb der Siedlungsbereiche der Kommunen für derartige zentral oder zumindest in Randlage der Siedlungsschwerpunkte unterzubringende Nutzungen städtebaulich und verkehrlich ungeeignet ist. Vermieden werden soll in Bezug auf Bordelle und ähnliche Betriebe zudem ein ggf. möglicher Imageverlust für das Plangebiet, der die Attraktivität des Standortes v.a. für besonders erwünschte zukunftsweisende Firmen und Technologien beeinträchtigen würde.

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

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

Anlagen für sportliche Zwecke bleiben jedoch im - außerhalb des eigentlichen Plangebietes liegenden - Gewerbegebiet GE1 nördlich der K 12 mit Überplanung des bestehenden Schaustellerbetriebes mit Pferden aus den in Kapitel c.2 bereits genannten Gründen zulässig.

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

Werbeanlagen für Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie den o.g. Planungszielen und hier v.a. auch der angestrebten Außendarstellung des Baugebietes im Regelfall widersprechen würden. Insbesondere die Lage an der A 2 ist außerordentlich attraktiv, gerade hier soll jedoch später nicht mehr steuerbare Fremdwerbung vermieden werden. Im Stadtgebiet und in der Region gibt es einige negative Beispiele v.a. in Form von mobilen Anhängern mit Werbetafeln an den Haupt- bzw. Bundesstraßen.

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

d) Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel

Nach den Vorüberlegungen im Frühjahr 2006 sollte im Bebauungsplan Nr. 369 bereits Einzelhandel begrenzt oder ausgeschlossen werden. Das Einzelhandelsgutachten der Stadt Rheda-Wiedenbrück aus 1999 war jedoch für eine planungsrechtliche Steuerung ungeeignet. Da die Stadt Rheda-Wiedenbrück somit damals über keine ausreichende Abwägungsgrundlage verfügte, wurden diese Regelungen im Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 369 gestrichen (siehe dort).

Dieses wurde in der Abwägung angesichts des engen Zeitplans für den damaligen 1. Bauabschnitt Nr. 369 letztlich für vertretbar gehalten. Eine besondere Gefahr, dass sich unerwünschte Einzelhandelsformen in größerem Umfang in dem ersten Teilbereich ansiedeln könnten, wurde nach der juristischen Erörterung des Sachverhaltes für den ersten Planungsschritt nicht gesehen:

- Großflächiger Einzelhandel mit ggf. zentrenrelevanten Gütern ist gemäß § 11(3) BauNVO bisher im Bebauungsplan Nr. 369 nicht möglich und wird auch künftig im neuen Bebauungsplan Nr. 369/2 nicht möglich sein. Großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Gütern im Hauptsortiment kann im Regelfall ebenfalls aufgrund der Lage und der verkehrlichen und städtebaulichen Auswirkungen nach der Vermutungsregel des § 11(3) BauNVO nur in Sondergebieten zugelassen werden. Somit wäre bei einem Bauantrag i.A. eine Änderung für ein Sondergebiet erforderlich, dessen Zulässigkeit der Rat dann sachgerecht regeln könnte.
- Der Standort „AUREA“ ist so deutlich von den Ortslagen abgesetzt, dass die Nachfrage nach Flächen für kleinflächigen Einzelhandel mit Blick auf Kunden in den Ortslagen gering sein dürfte.
- Durch die Vermarktung über die von den Kommunen getragene AUREA GmbH ist zunächst gesichert, dass eine ggf. unerwünschte Ansiedlung in der Erschließungsphase bereits am Grunderwerb scheitert, mittel- bis langfristig könnte ein nachfolgender Bauantrag durch Zurückstellung, Veränderungssperre und Planänderung städtebaulich sinnvoll gefasst werden.

Parallel zur weiteren Entwicklung des Gebietes „AUREA“ hat die Stadt Rheda-Wiedenbrück die **Erstellung eines neuen Einzelhandelsgutachtens** beschlossen. Hier liegen nunmehr Ergebnisse vor.

Die **städtebauliche Zielsetzung der Stadt Rheda-Wiedenbrück** ist unverändert: Neben der bestimmungsgemäßen Nutzung des Plangebietes „AUREA“ möglichst durch produzierende und großflächige Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe, die an anderen Gewerbestandorten in den Kommunen kaum möglich oder nicht erwünscht sind, stellen die Sicherung und Weiterentwicklung der gewachsenen zentralen Versorgungsbereiche in Rheda und in Wiedenbrück mit ihrer Funktionsmischung und mit ihrem Einzelhandelsbesatz sowie die Sicherung der Nahversorgung in Nebenzentren eine besondere städtebauliche Zielsetzung dar. Ergänzend sei angemerkt, dass unter diesem Aspekt natürlich auch - angesichts der Lage und Dimensionierung des Vorhabens - die jeweiligen zentralen Lagen in Oelde und in Herzebrock-Clarholz zu berücksichtigen sind.

Zum Thema **Einzelhandel und Zentrenentwicklung** wurden in den letzten Jahren eine Reihe von grundlegenden oder fallbezogenen Gutachten in den Kommunen erstellt, die in der Summe das Konfliktpotenzial beleuchten und die eindeutig gegen eine Etablierung von Einzelhandel an peripheren Standorten Position beziehen. Auch aus landesplanerischer Sicht wäre großflächiger Einzelhandel für Endverbraucher in dieser Situation im Bereich „AUREA“ nicht zustimmungsfähig.

Allerdings kann auch firmenbezogener Handel mit Verkauf von Konsumgütern an Endverbraucher unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit im Sinne des § 11(3) BauNVO v.a. bei zentrenrelevanten Sortimenten durchaus kritisch sein (Stichwort Factory-Outlet Verkäufe), zumal im Umfeld mehrere Ortslagen mit jeweils spezifischen Problemstellungen vorhanden sind. Stellvertretend für diese Ziele bzw. Aussagen wird auf folgende Untersuchungen verwiesen:

- Rheda-Wiedenbrück: Einzelhandelsgutachten Rheda-Wiedenbrück, Junker + Kruse, Dortmund, 2007/2008.
- Rheda-Wiedenbrück: Einzelhandelsgutachten Rheda-Wiedenbrück, Junker + Kruse, 1999 sowie fallbezogene Untersuchungen zu den Projekten „A 2-Forum“, Marktkauf-Baumarkt und SB-Warenhaus in Rheda.
- Oelde: Fallbezogene Untersuchungen zu den Projekten SB-Warenhaus „Auepark“ und „Möbelhaus Zurbrüggen“, GESA GmbH, Hamburg, 2003/2004).
- Herzebrock-Clarholz: Einzelhandelskonzept, Junker + Kruse, Dortmund, 2006.
- Regionales Einzelhandelskonzept OWL aus 2003.

Vor diesem Hintergrund wird auf Grundlage des neu erarbeiteten Einzelhandelsgutachtens **Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten** an Endverbraucher gemäß Sortimentsliste für die Stadt Rheda-Wiedenbrück im Plangebiet weitgehend ausgeschlossen.

Folgende **Ausnahmen bzw. Sonderregelungen** werden hier getroffen:

- In allen GE- und GI-Gebieten können im Rahmen der §§ 8, 9 BauNVO **Verkaufsstellen von produzierenden Betrieben und des Handwerks** auch mit den genannten

zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB zugelassen werden (sog. „Handwerkerprivileg“ gemäß gutachterlicher Aussage). Durch die Ausnahmeregelung ist eine sachgerechte Regelung im Einzelfall möglich. Voraussetzung ist, dass das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren steht (Beispiel: Ersatzteile und Zubehör) und dass die Verkaufsfläche dem Betrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist (Formulierung analog zu § 8(3) Nr. 1 bzw. § 9(3) Nr. 1 BauNVO).

- Im **Gle2 südlich der Gebietseinfahrt** im Osten kann nach den städtebaulichen und verkehrlichen Vorüberlegungen ggf. eine **Tankstelle mit Raststätte oder Bistro** sinnvoll angeordnet werden. Diese Einrichtung würde aus betriebswirtschaftlichen Gründen zwar auf die unmittelbar angrenzende Anschlussstelle der A 2 ausgerichtet sein und wäre auch entsprechend zu dimensionieren, sie dient aber auch der Versorgung des Gebietes, was ansonsten aufgrund der Rahmenbedingungen bei einer schrittweisen Erschließung nicht sicher zu garantieren wäre.

Aus diesem Grund wird im Zuge der Gebietsentwicklung eine derartige Ansiedlung auch unter dem Aspekt der Gebietsversorgung durch Tankstelle mit Shop-Verkauf von Lebensmitteln, Zeitungen etc. sowie Bistro für vertretbar gehalten. Daher sollen die entsprechenden nahversorgungsrelevanten Sortimente, die üblicherweise in Tankstellenshops angeboten werden und im Gebiet „AUREA“ ansonsten ausgeschlossen werden, an diesem ausgewählten Standort als Ausnahme zugelassen werden können.

Andere Standorte innerhalb des Plangebietes sollen für diese Kombinationen Tanken/Raststätte mit Ausrichtung über das Plangebiet hinaus - aufgrund der angestrebten, möglichst weitgehenden industriellen Nutzungen nicht eröffnet werden, auch wenn Tankstellen selber nicht weiter ausgeschlossen werden.

Als mögliche typisierende Größenordnung für Shops in Ergänzung zu Tankstellen sind gegenwärtig i.W. für Innenstadt- oder Stadtrandlagen an Landes- und Bundesstraßen etwa 150-180 m² anerkannt.⁷ Zu beachten ist jedoch an diesem konkreten Standort „AUREA“, dass aufgrund der Lage an der A 2 hier sicherlich andere Anforderungen gelten, so dass die o.g. Größenordnung einen Anlagentyp „Autobahn-Tankstellen-Shop“ oder „Raststätten-Shop“ nicht angemessen erfasst und hier voraussichtlich größer angesetzt werden muss.

Nach Rücksprache mit dem Einzelhandelsgutachter liegen bisher jedoch noch keine typischen Angaben für derartige Sonderstandorte vor. Problematisch ist zudem, dass bei neuen Anlagen an Autobahnen die Abgrenzung z.B. zwischen Tankstellen-Kasse, -Shop und Gastronomie zunehmend verschwimmt, so dass die o.g. Typbildung für einen Tankstellenshop hier nicht unmittelbar anwendbar ist.

Hinzu kommt, dass Einzelhandel mit nicht nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten ansonsten im Plangebiet im Rahmen der §§ 8, 9 BauNVO zulässig ist. Bei einem Tankstellenshop sind als Beispiel Autozubehör wie Öle, Scheibenwischer u.v.m. zulässig. Insofern kann die festgesetzte Ausnahme sich sinnvoll auch nur auf Verkaufsflächen für die nahversorgungsrelevanten Sortimente beziehen. In Anlehnung an die o.g. Shopgrößen von 150-180 m² wird daher eine Verkaufsfläche für diese Sortimente von 150 m² für sachgerecht und planungsrechtlich

⁷ OVG NRW, Urteil vom 22.04.2004 - 7a D 142/02.NE.

begründbar gehalten. Negative Auswirkungen auf die Nahversorgung in den Siedlungsbereichen sind hiermit nicht verbunden.

Durch den Ausschluss nahversorgungsrelevanter Sortimente sind zunächst grundsätzlich auch **Kioske** ausgeschlossen.⁸ Gleichwohl berührt der klassische Kiosk die mit dem Ausschluss verbundenen städtebaulichen Zielsetzungen nicht negativ, sondern dient üblicherweise im Tagesverlauf der direkten, aber in der Summe eindeutig untergeordneten Versorgung der im Gebiet Arbeitenden. Mit Blick auf die einschlägige Rechtsprechung des OVG Münster behandelt Janning bereits in BauR 2005, S. 1093ff dieses Randthema bei Einschränkung des Einzelhandels in Gewerbegebieten.

Die Stadt Rheda-Wiedenbrück folgt in der Abwägung den dortigen Ausführungen auf S. 1107ff, und stellt fest, dass eine weitere (ggf. rechtsunsichere) Sonderregelung hierfür nicht getroffen werden soll, dass aber im Fall eines Ansiedlungswunsches für einen Kiosk o.ä. hierüber im Plangebiet ggf. auch im Wege der Befreiung nach den oben angeführten Überlegungen entschieden werden kann.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die weiteren Regelungen gemäß § 9(1) Nr. 1 und 2 BauGB werden unter Beachtung der Rahmenbedingungen im Außenbereich und in der Randlage an der A 2 bedarfsorientiert entwickelt. Die zentralen Festsetzungen für die Neubauf Flächen GE2 und Gl_e1 bis Gl_e9 (Teilfläche GE1: siehe Kapitel 5.3) ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

a) Grundflächenzahl GRZ

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

b) Höhe baulicher Anlagen

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

⁸ OVG NRW, Urteil vom 17.01.2006 - 10 A 3413/03.

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

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

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

Da betriebsbedingt notwendige Schornsteine ggf. noch anderen, etwa immissionschutzrechtlichen Kriterien unterliegen, soll hier im Einzelfall eine Überschreitung von bis zu 20 m zugelassen werden, zumal aufgrund der eher geringen Durchmesser die Außenwirkung in den Landschaftsraum relativ gering ist. Die mit diesen Ausnahmen verbundene mögliche Gesamthöhe von etwa 40 bis 50 m über Grund wird als Obergrenze gewählt, da in der räumlichen Lage darüber hinaus voraussichtlich erhebliche Fernwirkungen zu verzeichnen wären.

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

c) Bauweise

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

d) Baugrenzen und überbaubare bzw. nicht überbaubare Flächen

Die **überbaubaren Flächen** werden aus den o.g. Gründen ebenfalls möglichst großzügig bemessen. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandsflächen sind im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und gemäß BauO

NRW einzuhalten. Städtebauliche Konflikte entstehen durch diese planerische Zurückhaltung nicht.

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

5.3 Sonderfall Gewerbegebiet GE1 nördlich der K 12 - Bestandsüberplanung

Die Liegenschaft „Liebtrau“ nördlich der K 12 liegt bisher im Außenbereich und wird nach den Gesprächen mit den Eigentümern bestandsorientiert als Gewerbegebiet erstmals überplant und als Sonderfall in den Bebauungsplan Nr. 369/2 einbezogen. Zudem wird auf Wunsch der Eigentümer ein zusätzlicher Entwicklungsspielraum für den Schaustellerbetrieb, der insbesondere Reiten für Kinder auf Kirmesfesten etc. anbietet, durch Einbeziehung einer etwa 1.000 m² großen Fläche eröffnet. Hier möchte der Betrieb insbesondere eine zusätzliche Reithalle errichten. Diese Maßnahme dient der langfristigen Betriebssicherung, die nach der heutigen Ausgangslage aufgrund der speziellen Ausgangslage so kaum möglich wäre.

Auf dem Gelände bestehen heute auf den Flurstücken 24 und 25 z.T. ungenehmigte bauliche Anlagen mit Gewerbe- und Wohnnutzungen, 2 Wohnnutzungen sind genehmigt worden. Der Gebäudebestand mit Bauhöhen um 8 m (Hauptgebäude, Büro-/Wohnhaus mit 2 Vollgeschossen) ist sukzessive entwickelt worden, die Flurstücke 24 und 25 sind inzwischen weitgehend bebaut oder durch Verkehrsflächen versiegelt. Im Norden sind die Flächen, auf denen v.a. Fahrzeuge des Schaustellerbetriebes abgestellt werden, bereits heute über die Grenze der Flurstücke 24 und 25 auf Flurstück 23 erweitert worden. Dieser Bereich umfasst einschließlich Böschung knapp 1.000 m². Der Bestand ist z.T. durch umfangreiche Einfriedungen gegenüber dem Landschaftsraum abgegrenzt, eine Eingrünung ist nur im Nordosten durch die o.g. Restbestände gegeben.

Darüber hinaus soll im Bebauungsplan die o.g. 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.

a) Art der baulichen Nutzung und immissionsschutzrechtliche Gliederung

Das Betriebsgrundstück wird aufgrund des gewerblichen Bestandes und der Zielsetzungen der Eigentümer als **Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO** festgesetzt. In diesem Rahmen kann der Betrieb mit einem gewissen Entwicklungsspielraum planungsrechtlich abgesichert werden. Die Festsetzungen über die immissionsschutzrechtliche Gliederung und über zulässige Nutzungen bzw. Nutzungsausschlüsse werden gemäß Kapitel 5.1 übernommen.

Die von den Eigentümern gewünschte Ausnahmeoption, ggf. Beherbergungsmöglichkeiten anzubieten, wird ebenfalls gemäß Kapitel 5.1.c.2 berücksichtigt. Zwingende Voraussetzung ist aber neben baurechtlichen Anforderungen die Erfüllung der brand-schutztechnischen Vorgaben.

Die heute vorhandenen Wohnnutzungen liegen damit innerhalb eines Gewerbegebietes und werden damit auf den (passiven) Bestandsschutz begrenzt. Künftig müssen gewerbetypische Immissionen akzeptiert werden, in diesem Rahmen kann jedoch noch verträglich betriebsbezogen gewohnt werden. Eine begünstigende Festsetzung über § 1(10) BauNVO (Fremdkörperfestsetzung) ist erwogen worden, wurde aber aufgrund der Zielsetzungen in den angrenzenden Bauflächen verworfen. Zusätzliches Wohnen kann künftig im Rahmen des § 8(3) BauNVO nur ausnahmsweise und betriebsgebunden zugelassen werden. Im Vergleich dazu ist aber auch in der Ausgangslage im Außenbereich nicht-privilegiertes Wohnen nur sehr begrenzt im Rahmen des § 35(4) BauGB zulässig.

In Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange und in Abstimmung mit den abgesprochenen Wünschen der Eigentümer werden die beiden Verschlechterungen zu Gunsten der gewünschten Standortsicherheit mit Entwicklungspotenzial für den Betrieb in Kauf genommen.

b) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die weiteren Regelungen gemäß § 9(1) Nr. 1 und 2 BauGB werden unter Beachtung der Rahmenbedingungen im Außenbereich und in der Randlage zum Plangebiet AUREA entwickelt. Die grundlegenden Aussagen gemäß Kapitel 5.2 gelten auch hier. Planungsziel ist die bestandsorientierte Überplanung sowie die - vor dem Hintergrund des Bestandes - verträgliche Einbindung der angestrebten Erweiterung in den Landschaftsraum. Der Freiraum soll möglichst nicht zusätzlich durch höhere Bauten etc. belastet werden. Die zentralen Festsetzungen ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die vorhandene Betriebsfläche ist bereits weitgehend überbaut worden. Die **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich daher an der zulässigen Obergrenze der BauNVO, ansonsten wäre die angestrebte Erweiterung nicht möglich.
- Die **Höhe baulicher Anlagen** wird auf den in Meter über NN eingemessenen Bestand abgestellt. Die zulässige Höhe für die zusätzlich geplante Halle mit ebenfalls etwa 8 m Höhe wird als ausreichend bewertet. Durch die Bezugnahme auf die Höhe über NN wird diese Obergrenze gegenüber Außenbereich und Umfeld eindeutig und unabhängig von Geländebewegungen festgelegt. Auf die zusätzliche Festsetzung der **Zahl der Vollgeschosse** kann damit auch hier verzichtet werden.
Als Ausnahme kann hier eine Überschreitung der festgesetzten Höhenbegrenzung um bis zu 3 m durch Dachaufbauten für untergeordnete technische Bauteile zugelassen werden. Diese gegenüber dem Baugebiet AUREA geringere Höhe wird für die bestehende Nutzung für ausreichend gehalten und vermeidet zusätzliche Eingriffswirkungen in den nördlichen Freiraum.
- Eine **Bauweise** wird gemäß der „kann“-Vorschrift in § 22 BauNVO nicht festgesetzt, weil diese für den einzelnen Betrieb nicht erforderlich ist und um größere Flexibilität angesichts der vorhandenen Baumaßnahme an der östlichen Grundstücksgrenze zu eröffnen. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstands-

flächen sind im Einzelfall im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und gemäß BauO NRW einzuhalten. Städtebauliche Konflikte entstehen durch diese planerische Zurückhaltung nicht.

- Die **überbaubaren Flächen** werden aus den o.g. Gründen ebenfalls relativ großzügig bemessen, wobei jedoch im Vorentwurf zur östlichen Gebietsgrenze ein größerer Abstand zunächst allgemein zu Gunsten der dort noch bestehenden Gehölze eingehalten wird.

5.4 Belange des Verkehrs

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

Nach den bereits auf Ebene der 7. bzw. 25. GEP-Änderung (s.o.) erfolgten Prüfungen⁹ wird ein erheblicher Teil des auf den GIB Marburg bezogenen Verkehrsaufkommens unmittelbar die neue Anschlussstelle der A 2 nutzen. Ein weiterer Teil dieses Aufkommens sowie der vom GIB unabhängige, durch die Anschlussstelle induzierte Kfz-Verkehr wird sich über das regionale und überregionale Straßennetz im Raum verteilen. Daher wurden erforderliche Verknüpfungen bereits im Zuge der o.g. GEP-Darstellungen berücksichtigt. Angestrebt wird, die im Zusammenhang mit dem GIB Marburg und der A 2-Anschlussstelle entstehenden Verkehrsströme möglichst restriktionsfrei abzuwickeln.

Zur Anbindung des GIB Marburg und der neuen Anschlussstelle der A 2 in Richtung Süden ist im GEP Detmold eine regionalplanerisch bedeutsame Straße dargestellt, die möglichst die Trasse der vorhandenen Kreisstraße 6 nutzt und eine neue Verbindung zur B 61 herstellen kann. Diese **Querspange zwischen A 2 und B 61** ist auch zur Entlastung des Ortsteils St. Vit (Rheda-Wiedenbrück) vom Durchgangsverkehr und als Teil einer möglichen weiträumigen Umgehung des Ortsteils Oelde-Stromberg im Zuge der Kreisstraßen K 56 und K 55 sowie deren Weiterführung in Richtung B61 angedacht. Das Verfahren zur Linienabstimmung ist erfolgt, das Planfeststellungsverfahren wird vorbereitet. Verwiesen wird zu dieser Fragestellung und zu der geplanten schrittweisen Umsetzung auch auf die Erörterung im Zuge des o.g. Planfeststellungsverfahrens für den Autobahnanschluss.

Das im Zusammenhang mit der Linienbestimmung der Querspange **überarbeitete Verkehrsgutachten „Anschluss A 2/K 6 Marburg“** (Dorsch Consult, Juli 2004, s.d.) legt nochmals dar, dass der Großteil des gewerblichen Verkehrs aus dem Plangebiet auf die Autobahn verlagert wird. Insgesamt vertraglich abzuwickelnder Ziel-/Quell-

⁹ Verkehrsuntersuchung BAB-Anschlussstelle A 2 / K 6 im Bereich Rheda-Wiedenbrück-Marburg, Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft mbH, Stand Juli 2004 (s.d.)

verkehr wird darüber hinaus v.a. zwischen Wohnorten und Arbeitsplatz ausgelöst - diese Verkehre entstehen je nach Arbeitsplatzangebot aber zu einem guten Teil ohnehin in den Siedlungsgebieten. Insbesondere die K 12 als Hauptachse mit Anschluss an K 13 und K 52 ist für diese Verkehre einschließlich gewissem Lkw-Anteil aus Sicht der Straßenbaulastträger ausreichend leistungsfähig.

Die „alte“ K 6 soll dagegen für Lkw gesperrt werden und kann ansonsten das nachgewiesene mäßige Verkehrsaufkommen aus dem Gewerbe- und Industriegebiet bewältigen. Die geplante Querspange K 6n ist damit keine Voraussetzung für das vorliegende Bauleitplanverfahren. Nicht dem Gewerbegebiet zugerechnet werden kann der durch die BAB-Auffahrt selber ausgelöste Verkehr aus dem Umland von und zur A 2. Hier kommt es in der Tat zu Umverteilungen, die auch z.B. den Stadtteil St. Vit betreffen (siehe Planfeststellungs- und Linienbestimmungsverfahren).

Im GEP Münsterland ist darüber hinaus eine weitere regionalplanerisch bedeutsame Straße dargestellt, die die Autobahnanschlussstelle und den GIB Marburg unter weitgehender Nutzung der vorhandenen (z.T. weiter auszubauenden) **Kreisstraßen K 13 und K 12** mit der L 806 (und der L 793) im Norden der Stadt Oelde verbindet. Sie soll erhebliche Teile des u.a. auf vorhandene Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche bezogenen, bisher in Nord-Süd-Richtung zur Anschlussstelle „Oelde“ und in Gegenrichtung fließenden Verkehrs aufnehmen und so die Ortsdurchfahrt Oelde entlasten. Wegen der mit dieser nördlichen Umgehung Oeldes verbundenen Entlastungseffekte wird für die in der Bedarfsplanung des Landes NRW enthaltene und im GEP-Teilabschnitt Münsterland dargestellte Westumgehung Oelde im Zuge der L 793 kein Bedarf mehr gesehen.

a) Erschließungssystem: Anschluss an das Straßennetz und Binnenerschließung

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

Die **innere Erschließung** für das Gesamtgebiet mit den Bauabschnitten 1 und 2 basiert auf der nach den ersten Vermarktungsergebnissen überarbeiteten Vorstudie B (siehe Kapitel 3.2). Die Haupterschließungsstraße Planstraße A und die Planstraßen C und D werden verschoben und nunmehr entlang der gliedernden Heckenstrukturen geführt:

- Die durchgehende **Planstraße A** wird als nachvollziehbare und leistungsfähige Haupterschließungsachse ausgebaut. Diese Planstraße A wird im Gegensatz zu früheren Überlegungen direkt im Osten an die K 6 bzw. an den Anschluss zur A 2 angebunden. Ziele sind eine Vermeidung von Umwegfahrten zur bzw. von der A 2 und eine bessere Verteilung der Verkehre mit Entlastung v.a. des Knotenpunktes K 6 / K 12 und der K 12.

- Der Anschluss der **Planstraße A im 2. Bauabschnitt** ist damit planerisch vorgegeben. Vorläufig wird aus bauordnungsrechtlichen Gründen eine öffentliche Wendeanlage für Feuerwehr und Rangierverkehr im Übergangsbereich zum 2. Bauabschnitt vorgesehen, die bei Realisierung des 2. BA wieder zurückgebaut werden kann.
- Der Anschluss an die K 12 erfolgt über **Planstraße D**, die gegenüber der Vorplanung nach Osten verschoben wird, so dass mit der Baufläche Gle8 nachfragegerecht eine fast 16 ha große zentrale Baufläche angeboten werden kann. In der Plankarte ist ein **optionaler Stichweg** eingetragen, der je nach Flächenzuschnitt in einem späteren Planungsschritt ggf. als öffentliche oder private Untergliederung aufgenommen werden könnte.
- Die Feinerschließung erfolgt durch abzweigende **Stichstraßen B und C**, die je nach Trassenführung der Versorgungsleitungen und Vermarktung zum Teil in einem späteren Planverfahren ggf. noch geändert werden könnten.

Die Verkehrskonzepte aus den Vorstudien wurden durch die Fa. Dorsch Consult geprüft. Das **Gutachten**¹⁰ hat im Ergebnis die Vorstudie B aus den o.g. Gründen empfohlen. Dieses galt insbesondere auch mit Blick auf eine spätere Erweiterung nördlich der K 12, da dann gemäß Gutachten am Knoten an der K 12 „innerhalb“ des Gesamtgebietes und auch am Knoten K 6 / K 12 die Leistungsfähigkeit in der morgendlichen Spitzenstunde überschritten werden würde.

Das Verkehrsaufkommen aus dem Gewerbe- und Industriegebiet ist damit durch das Hauptstraßennetz mit neuem Anschluss an die A 2 nach gutachterlicher Prüfung angemessen zu bewältigen. Für den Standort spricht auch der unmittelbare Anschluss an die A 2, so dass Schwerlast- und Fernverkehr ohne jegliche Belastung von Siedlungsgebieten erfolgen kann.

Der Bebauungsplan Nr. 369 hatte bereits dieses geprüfte Verkehrskonzept aufgenommen und überlagerte mit dem neuen Anschlusspunkt an der K 6 die Ergebnisse der **Planfeststellung für den BAB-Anschluss** (Bearbeitung: Kreis Gütersloh). Hier wurden der Einmündungsbereich sowie der dadurch eingefasste Mitfahrerparkplatz nach dem ebenfalls vom Kreis Gütersloh vorgelegten Entwurf im Bebauungsplan überplant. Da die übrigen Inhalte der Planfeststellung nicht geändert worden waren und da der Bebauungsplan Nr. 369 erst Rechtskraft nach Vollziehbarkeit des Planfeststellungsbeschlusses erlangt hatte, war diese Vorgehensweise unproblematisch. Der Bebauungsplan Nr. 369/2 greift diese Planung entsprechend auf.

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

¹⁰ Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des überregionalen Gewerbeparks Marburg an das übergeordnete Straßennetz, Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft mbH, Juli 2005, mit Nachtrag „1. Ausbaustufe“, Oktober 2005

b) Erschließung der Fläche Liebetrau

Der Bereich wird über **2 bestehende Zufahrten** direkt an die Oelder Straße (K 12) angebunden. Aus verkehrlichen Gründen und im Interesse der Sicherung des status quo auf der K 12 werden für alle sonstigen Bereiche an der K 12 Zufahrtverbote eingetragen. **Private Stellplätze** können auf dem Grundstück in ausreichender Anzahl - auch für Besucher - angeordnet werden. Eine Belastung der K 12 muss durch ausreichenden Stellplatznachweis für alle weiteren Bauantrags- oder Genehmigungsverfahren sicher vermieden werden.

c) ÖPNV sowie Bahnanschluss Güterverkehr

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

Auf diese Fragen wird in der Begründung zur 62. FNP-Änderung weiter eingegangen (s.d., Kapitel 4). Die ggf. im Westen auf dem Stadtgebiet Oelde freizuhaltende **Bahntrasse für Güterverkehr** spielt im Bebauungsplan Nr. 369/2 als Bauabschnitt 1 keine Rolle. Ggf. ist für den Gütertransport eine regionale Umschlagstation in Anspruch zu nehmen. Selbst die gut geeignete Anlage in Gütersloh ist jedoch in massive wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten, was auf die allgemein problematischen Rahmenbedingungen dieser Einrichtungen hinweist.

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

c) Straßenquerschnitte, ruhender Verkehr und Fußgänger/Radfahrer

Die **Ausbauplanung der Planstraßen** berücksichtigt neben städtebaulich-gestalterischen Zielen insbesondere auch den Platzbedarf für die Führung der Leitungstrassen. Im Bebauungsplan wird der gegenwärtige Stand der Ausbauplanung nach den Lageplänen des Büros Battenberg & Koch übernommen (Stand 11/2007). Planstraße A soll als klar erkennbare Hauptachse mit 2 öffentlich anzulegenden Baumzeilen gestaltet werden können. Die Planstraßen B, C und D werden dagegen als untergeordnete Erschließungsstraßen mit jeweils 1 Baumzeile vorgesehen. Je nach Ergebnis der weiteren Erschließungs- und Entwässerungsplanung können sich hier später noch Abweichungen ergeben, die jedoch am Grundgerüst der Planung nichts ändern dürften.

Radfahrer können über den Anschluss der Planstraßen A und D an die Radwege an der K 12 bzw. an der K 6 in das Gebiet einfahren. Die Trassenführung innerhalb des Plangebietes kann durch die Verschiebung der Straßen in Richtung Heckenzüge gebündelt werden. Ein separater, parallel geführter Radweg innerhalb der von Norden nach Süden verlaufenden Gehölzstruktur auf dem dort vorhandenen Wirtschaftsweg wird nicht mehr erforderlich. Neben der Eingriffsminimierung (Schonung des Heckenzuges) hat dieses auch wirtschaftliche Vorteile, da ein Ausbau mit Beleuchtung sowie langfristiger Unterhalt nicht erforderlich werden.

Im Südwesten wird über Planstraße A ein **Anschluss an den Wirtschaftsweg** in Richtung Bergeler Wald für Land-/Forstwirtschaft, aber auch für Radfahrer angelegt.

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

5.5 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

a) Gliederung des Plangebietes und Schallschutzbelange

In Kapitel 5.1 sind die im Bebauungsplan Nr. 369 festgesetzte Plankonzeption und die **Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete nach § 1(4) Nr. 2 BauNVO** hinsichtlich der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen bereits erläutert worden. Die Gliederung im Bebauungsplan Nr. 369/2 erfolgt

- a) bezüglich Lärm durch Festsetzung von „**Emissionskontingenten LEK**“ gemäß DIN 45691 (Stand 12/2006) in dB(A) je m² Betriebsgrundstück und
- b) bezüglich **sonstiger Emissionen** wie Gerüche oder Schadstoffe durch ergänzenden Rückgriff auf den **Abstandserlass NRW** (Fassung vom 06.06.2007, MBl. 2007, S. 659 mit Anhang *Abstandsliste*). Voraussetzung ist die Verträglichkeit gemäß (a) Gliederung nach Emissionskontingenten LEK.

Grundlage sind das Schalltechnische Gutachten des Ing.-Büros Prof. Dr. Beckenbauer, Bielefeld (s.d.), die Vorabstimmung mit dem damaligen StAfUA Bielefeld im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 369 und die Fortschreibung des Schallgutachtens im Jahr 2007. Die Definition der Emissionskontingente LEK und weitere Anforderungen und Rahmenbedingungen werden im Gutachten unter Bezugnahme auf die DIN 45691 dargelegt. Die ermittelten LEK beziehen sich gemäß TA Lärm 1998 (GemMBI. S.503) auf die Tageszeit von 6.00-22.00 Uhr und auf die Nachtzeit von 22.00-6.00 Uhr.

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

- Die Wohnnutzungen im weiteren Umfeld liegen im Außenbereich und werden deshalb mit einem Schutzniveau analog zu Mischgebieten eingestuft. Die Orientierungswerte gemäß Beiblatt zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) bzw. die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm betragen demnach im Außenbereich 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

- Diese Werte stellen die maximal zulässige Summe aller Geräuschquellen an diesen Häusern bei voller gewerblich-industrieller Ausnutzung im Umfeld dar. Sie liegen somit in gewisser Weise „auf der sicheren Seite“, da hiervon in der Realität eher nicht auszugehen ist.
- Die Werte werden nach Prüfung und ggf. Einbeziehung vorhandener Betriebe (= bestehende Rechte und Vorbelastungen - hier nicht gegeben) umgerechnet und als mögliche Geräuschkontingente auf das nach Planungszielen vorgegliederte gesamte Plangebiet mit den Bauabschnitten 1 und 2 verteilt (vgl. Gutachten).
- Im Ergebnis wird somit für jeden Quadratmeter Baugebiet bzw. für ein späteres Betriebsgrundstück ein Emissionskontingent zugeordnet, das individuell durch den Betrieb geplant und ausgenutzt werden kann. Jeder Betrieb verfügt dann über einen genau bestimmten zulässigen Geräuschimmissionsanteil an den Immissionspunkten im weiteren Umfeld.

Diese Vorgehensweise kann auf den ersten Blick als Mehraufwand gegenüber einer einfacheren Gliederung gemäß Abstandserlass NRW aufgefasst werden. Die Gliederung ist jedoch immissionsschutzrechtlich gut nachvollziehbar und kann im Baugenehmigungsverfahren gerecht und betriebsbezogen unabhängig von anderen Emittenten eindeutig umgesetzt werden. Ein „Windhundverfahren“ wird ausgeschlossen: Die ersten Betriebe könnten ansonsten die Grenzwerte an den betroffenen Wohnhäusern ausschöpfen, so dass spätere Betriebe kaum noch Spielraum besitzen würden. Dieses ist im Plangebiet AUREA auch aufgrund der abschnittweisen Erschließung von besonderer Bedeutung. Verwiesen wird ausdrücklich auf die Darstellung im Schallgutachten. Dort wird auch rechnerisch der gesamte Bauabschnitt 2 Richtung Oelde einbezogen. Im Vergleich zur Aufnahme aktiver und eher unflexibler Schutzvorschriften wie Wälle oder Hallenbauten ist diese Vorgehensweise im Plangebiet aufgrund der Rahmenbedingungen in Kombination mit dem Abstandserlass NRW als geeignet zu werten.

Nach Einbeziehung der Liegenschaft Liebetrau nördlich der K 12 können nun gemäß Ergänzung des Schallgutachtens¹¹ für fast alle Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 369/2 **Emissionskontingente L_{EK} von tags 65/70 dB und nachts von 50/55 dB** festgesetzt werden. Somit können im Gegensatz zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 362 auch die nördlichen Teilflächen zwischen Planstraße A und K 12 als **Industriegebiet (GI)** gemäß § 9 BauNVO entwickelt werden. Bei den bisher dort möglichen, gewerbegebietstypischen Pegeln von tags 60 dB und nachts 45 dB war dieses nicht möglich. Dieses GI-Gebiet wird als Gle4 neu festgesetzt, dort gelten nunmehr jeweils die entsprechenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß Planeintrag und gemäß textlichen Festsetzungen in der Plankarte.

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

¹¹ Ergänzung der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 369: Schalltechnische Untersuchung zum Gewerbepark AUREA, Ing.Büro Prof. Dr. Beckenbauer, Bielefeld, 08.11.2007

Unter diesem Aspekt kann zudem gemäß der neuen DIN 45691 (s.d., Anhang A) eine mögliche **Erhöhung der Emissionskontingente für einzelne Richtungssektoren** aufgenommen werden. Im Plangebiet Nr. 369/2 bestimmen nach Überplanung der Liegenschaft Liebetau gemäß Ergänzung zum Schallgutachten nur wenige Immissionspunkte die zulässigen allgemeinen Emissionskontingente L_{EK} . Diese liegen zudem im Südosten, Norden und Westen, im Süden und Südwesten dagegen folgt der nächste Immissionspunkt I 6 erst in fast 1.000 m Entfernung. Somit kann (orientiert am Bezugspunkt Südostecke Flurstück 88/Flur 18 südöstlich des Knotenpunktes der Planstraße A, C, D) in dem südlichen Sektor zwischen 155° und 251° ein richtungsbezogener **Zuschlag von 5 dB** zu den festgesetzten Emissionskontingenten zugelassen werden. Auf der Plankarte werden Bezugspunkt und der Sektor in Übersichtskarte E.1 verdeutlicht.

Dieser Zuschlag kann ausdrücklich auf allen Baugrundstücken genutzt werden. Im Bereich des Gle4 könnte z.B. ein Hallenbaukörper nach Norden Richtung Gewerbegebiet GE1 („Liebetau“) so angeordnet werden, dass durch Abschirmung das festgesetzte Emissionskontingent nachts von 55 dB(A) eingehalten wird. Nächtlicher Rangierverkehr in Richtung Süd/Südwest könnte jedoch dann diesen Zuschlag in Anspruch nehmen.

Wichtig ist, dass ansiedlungswillige Betriebe frühzeitig auf Grundlage der ersten Plankonzepte, die für Flächenzuschnitt/-größe ohnehin gebraucht werden, eine allgemeine schalltechnische Vorprüfung durchführen. Auf dieser Grundlage können Flächeneignung, Betriebsanordnung etc. gut beurteilt werden.

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

Hinzuweisen ist auf die erhebliche Vorbelastung durch **Verkehrslärm von der A 2** im Süden. In der Randzone sind Büronutzungen und unter Auflagen u.U. als Ausnahme betriebszugehörige Wohnnutzungen je nach Ausrichtung ggf. deutlich belastet. Im Zuge der Projektplanung ist daher auf ausreichende Abstände, Abschirmung oder Schalldämmung zu achten. Das Schallgutachten trifft gemäß Vorabstimmung Aussagen hierzu, auf die hiermit verwiesen wird. Angesichts der großflächigen G1-Nutzung ist genügend Planungsspielraum gegeben, der im Baugenehmigungsverfahren umzusetzen ist. Somit erfolgen keine zusätzlichen Festsetzungen im Bebauungsplan.

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

b) Geruchsemissionen oder -immissionen

Auf das Plangebiet wirken heute ortsübliche Emissionen aus der Landwirtschaft ein, eine ggf. für die Gewerbe- und Industriegebiete problematische Massentierhaltung oder entsprechende Planungen (angemessene und realistische Erweiterungsmöglich-

keiten für die betroffenen Betriebe im Umfeld sind ebenfalls in die Abwägung einzustellen) sind im näheren Umfeld nicht bekannt.

Im Zuge der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 369 hatte das Büro Kortemeier & Brokmann diese Fragen weiter geprüft. Neben Ortsbegehungen wurde beim StAfUA und bei der Landwirtschaftskammer nach ggf. problematischen Genehmigungstatbeständen und Erweiterungsabsichten nachgefragt. Hier lagen keine Aussagen vor. Die Landwirtschaftskammer als Vertreterin der ggf. Betroffenen hatte zudem in ihren damaligen Stellungnahmen hierzu keine Bedenken vorgetragen oder Hinweise gegeben. Im ggf. relevanten Nahbereich des Plangebietes (Bauabschnitt 1) sind der Stadt auch heute keine ggf. problematischen Tierhaltungen oder diesbezügliche Planungsabsichten bekannt. Ein eventuelles Erfordernis für Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan wird nicht gesehen.

5.6 Technische Erschließung, Wasserwirtschaft und Leitungstrassen

Die Anforderungen an die technische Erschließung und die Ver- und Entsorgungsplanung sowie die weitere Koordination mit Versorgungsträgern und Fachbehörden werden von den Verwaltungen intensiv geprüft. Ingenieurbüros sind frühzeitig eingeschaltet worden, die technischen Planungen werden bereits intensiv betrieben. Grundsätzlich können nach heutigem Stand alle technischen und rechtlichen Anforderungen an die Ver- und Entsorgung des Plangebietes gesichert werden.

a) Technische Erschließung

Die technische Erschließung mit Strom etc. wird derzeit vorbereitet. Die Versorgung mit **Telekommunikationsleitungen** erfolgt durch die TELEKOM AG. Die T-Com hatte bereits im Planverfahren Nr. 369 darauf hingewiesen, dass geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von ca. 30 cm Breite für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen sind. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte an unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten. Durch Baumpflanzungen dürfen Bau, Unterhaltung und Erweiterung der Leitungen nicht behindert werden.

b) Wasserwirtschaft

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

Die **Schmutzwasserbeseitigung** erfolgt nach umfangreicher Prüfung durch Anschluss an die Kläranlage der Stadt Oelde. Hier sind für den 1. Bauabschnitt mit etwa 4.900 Einwohnergleichwerten ausreichend freie Kapazitäten vorhanden, sofern keine

Betriebe mit besonders hoher oder problematischer Schmutzwasserfracht angesiedelt werden. Für einen derartigen Fall und für den ggf. höheren langfristigen Bedarf mit dem 2. Bauabschnitt sind Vereinbarungen getroffen worden, um die Kläranlage Oelde dann entsprechend zu erweitern. Im Zuge der weiteren Entwicklung ist je nach Abwasseraufkommen der bereits angesiedelten Betriebe über diese möglichen Erweiterungen zu entscheiden.

Der Betrieb Liebetau nördlich der K 12 soll an das Kanalnetz angeschlossen werden.

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

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

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

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

Im Juni 2006 wurde die Grundsatzentscheidung getroffen, für den 1. Bauabschnitt bis zur o.g. Wasserscheide eine **zentrale öffentliche Regenrückhaltung** vorzusehen. Diese wird im Bereich des Grabenzuges im Südosten Richtung Auffahrt zur BAB 2 angeordnet. Dort soll auch ein Pumpwerk für Schmutzwasser errichtet werden. Die für den Bebauungsplan Nr. 369 abgestimmte Entwässerungsplanung wird parallel zum Bebauungsplan-Verfahren Nr. 369/2 weiter entwickelt und mit den Fachbehörden abgestimmt.

Das Plankonzept basiert auf einer möglichst naturnahen Regenrückhaltung im gesamten Verlauf des gebietsquerenden Grabens (Plankonzept des Büros Hydroingenieure, Osnabrück, das Konzept wird fortgeschrieben durch das Büro Battenberg + Koch, Hersfeld) und entspricht der in diesem Bereich vorgesehenen Gliederung durch Graben und Grünzug, wobei wasserbauliche Kriterien im Vordergrund stehen. Daher erfolgt auch eine Festsetzung gemäß § 9(1)14 BauGB. Diese Ziele können im Bebauungsplan aus der FNP-Darstellung *Erhalt und Umlegung des Fließgewässers einschl. Abstandsfläche* im Sinne des § 8(2) BauGB entwickelt werden. Technische Detailplanung, Dimensionierung etc. werden für das gesamte Plangebiet Nr. 369/2 gegenwärtig weiter ausgearbeitet.

Zur Reduzierung der Hochwasserproblematik werden darüber hinaus Maßnahmen im Zuge der Ausgleichsflächenplanung ergriffen (siehe auch Kapitel 5.7), so dass - auch nach damaliger Aussage des StAfUA als Fachbehörde im Verfahren zum Bebauungs-

plan Nr. 369 - insgesamt durch das Projekt „Marburg“ eine Verschärfung der angespannten Abflussverhältnisse nicht erfolgen wird.

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

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

Der im Hinweis genannte Grenzwert für die **Einleitung von behandlungsbedürftigem Regenwasser in das Kanalsystem von den gekennzeichneten Flächen** basiert auf der Erfahrung des Fachbüros, dass in bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten selten mehr als 35% der Grundstücksfläche behandlungsbedürftiges Regenwasser erzeugen. Ausnahmen bilden häufig Betriebe wie Speditionen mit großen Verkehrsflächen oder Schrottplätze. Da nach den bisherigen Vermarktungsgesprächen angenommen wird, dass sich im Bereich südlich der Planstraße A mit Ausnahme des Gle2 eher Betriebe ansiedeln, die ihren Betriebsablauf vorrangig in Hallen oder anderen Gebäuden organisieren, wird der gewünschte Wert als realistisch angesehen.

Für den **Betrieb Liebetrau** nördlich der K 12 wird im Zuge zusätzlicher Baumaßnahmen geprüft, ob eine Rückhaltung von unverschmutztem Regenwasser auf dem Gelände sinnvoll ist oder ob ein Anschluss an den Regenwasserkanal an der K 12 erfolgen soll.

Ein **weiteres Rückhaltebecken** ist in der Rahmenplanung für das Vorflutsystem Graben Landhagen / Bergeler Bach im Nordwesten auf Oelder Gebiet aufgenommen worden (ggf. Entwässerung für die westlichen, erst später zu bebauenden Restflächen aus Bauabschnitt 1 und für Bauabschnitt 2 - siehe auch dortige FNP-Änderung der Stadt Oelde).

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

c) Brandschutz

Das **Brandschutzkonzept** wird weiter parallel zur Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes „AUREA“ zwischen den Beteiligten und den Landkreisen sowie den Bezirksregierungen abgestimmt. Pflicht der Kommunen ist es, nach der Erschließung des Plangebiets sicherzustellen, dass der Brandschutz gewährleistet ist. Eine entsprechende rechtliche Vereinbarung wurde zwischen den Städten Oelde und Rheda-Wiedenbrück geschlossen. Der Gewerbepark AUREA ist mit ausreichend breiten, tragfähigen und dauerhaften Straßen schon in der Ausbauphase zu erschließen. Im Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 369 hat in Bezug auf den Brandschutz die Frage nach einer zweiten Zufahrt in das Gebiet eine wichtige Rolle gespielt. Durch die heute geplante gleichzeitige Erschließung von ca. 2/3 des Gesamtgebietes wird sowohl ein Anschluss an die K 6 als auch an die K 12 errichtet, so dass eine besserer Erreichbarkeit für die Feuerwehr gesichert ist.

Für das Plangebiet hat der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück im Rahmen der Verabschiedung des Brandschutzbedarfsplanes im März 2008 ein abgestuftes Schutzziel festgelegt, wonach 5+2 Feuerwehrfunktionen in 10 Minuten die Verfügbarkeit hergestellt haben müssen, 12+2 Funktionen innerhalb von 11 Minuten und 16+2 Funktionen innerhalb von 12 Minuten (Ausrück- und Anfahrzeit). Das abgestufte Schutzziel basiert auf den gutachterlichen Aussagen des Büros Forplan, Dr. Schmiedel, Bonn, im Rahmen des Sondergutachtens für den Bereich Marburg/AUREA vom 06.12.2005 und auf dem Brandschutzbedarfsplan.

Aufgrund dieses abgestuften Schutzzieles ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zusätzlich ein **zweiter baulicher Rettungsweg** für Gebäude mit einer Höhe, die nicht mehr durch einen sicheren Sprung überwunden werden kann, nachzuweisen, ebenso sind ggf. **zusätzliche Brandmeldeanlagen** etc. vorzusehen. Die Anforderungen sind für **Aufenthaltsräume ab dem 1. OG** ebenso wie für ggf. ausnahmsweise zugelassenes **Betriebswohnen** zu prüfen. Hinzuweisen ist zudem auf weitere besondere Anforderungen, die an ausnahmsweise gemäß §§ 8, 9 BauNVO zulässige Betriebswohnungen sowie an als Ausnahme ggf. denkbare Beherbergungseinrichtungen für den Betrieb Liebetrau nördlich der K 12 gestellt werden. Derartige Einrichtungen müssen - neben anderen baurechtlichen Anforderungen - zwingend mit den Anforderungen des Brandschutzes vereinbar sein. Ein Anspruch auf Genehmigung besteht grundsätzlich nicht (vgl. Kapitel 5.1.b und 5.1.c.2).

Der Vorrat an Löschwasser ist durch eine angemessene, leistungsfähige Löschwasserversorgung zu sichern. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebietes mit **Feuerlöschwasser** wird in Abstimmung mit der VGW GmbH für den gesamten zentralen Bereich v.a. durch die in der Erschließungsachse A verlegte überörtliche Wassertransportleitung DN 400 (s.o.) gesichert. Ergänzend kommen private oder öffentliche Rückhaltemaßnahmen (Zisternen, Rückhaltebecken) in Frage. Details sind im Zuge der weiteren Erschließungsplanung parallel zur Bauleitplanung und im Zuge der späteren Objektplanung zu erarbeiten.

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

- Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für ein Baugebiet eine Löschwassermenge von 192 m³/h für 2 Stunden zur Verfü-

gung zu stellen. Dieser Bedarf kann im Umkreis von 300 m durch die Hauptleitung DN 400 gesichert werden. In den Seitenstraßen werden für den ersten Zugriff der Feuerwehr in einem Abstand von bis zu 300 m von der Hauptleitung die Trinkwasserleitungen DN 100 genutzt, zeitgleich werden dann Schläuche zur Leitung DN 400 in der Hauptachse gezogen. Für den ersten Löschangriff muss eine Entnahmestelle in höchstens 100 m Entfernung, gemessen über verlegte Schlauchleitung, von den entferntesten Teilen des Objekts vorhanden sein.

- Darüber hinaus sind bei Objekten über 300 m Abstand in den südlichen Stichstraßen in der technischen Ausbauplanung öffentliche oder private Maßnahmen für eine ausreichende Löschwasserspeicherung zu prüfen und ggf. zu ergreifen (Zisternen, Rückhaltebecken). Details sind im Zuge der weiteren Erschließungsplanung im Anschluss an die Bauleitplanung zu erarbeiten.
- Es ist damit zu rechnen, dass in Gewerbe-/Industriegebieten im Brandfall kontaminiertes Löschwasser in großen Mengen zurückgehalten bzw. aufgenommen werden muss. Für die Löschwasserrückhaltung sollten entsprechende Maßnahmen im Baugebiet vorgesehen werden.
Die Löschwasserrückhaltung könnte z.B. in Kombination mit vorhandenen oder geplanten Regenwasseranlagen (Regenrückhaltebecken, -klärbecken, Kanäle etc.) erfolgen. Diese Rückhaltung könnte gleichzeitig als Löschwasserreservoir genutzt werden. Es hat sich hierbei bewährt, die einzelnen Planungsphasen in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde und der Brandschutzdienststelle durchzuführen. Damit Kläranlagen, Vorfluter etc. im Brandfall geschützt werden, ist die Lage und Art der Absperrvorrichtungen (Schieber) in den Einsatzplan der Feuerwehr (bzw. Löschwasserrückhalteplan) mit aufzunehmen (§ 54 BauO NRW).
- Bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegt, muss mindestens eine Außenwand mit notwendigen Fenstern oder den zum Anleitern bestimmten Stellen für Feuerwehrfahrzeuge (12 t Normfahrzeuge) auf einer befahrbaren Fläche erreichbar sein (§ 5 BauO NRW u. 5 VVBauO NRW).
(Hinweis: Im Rahmen der Fortschreibung des Brandschutzbedarfsplanes der Stadt Rheda-Wiedenbrück ist abgestimmt worden, dass im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für jedes Gebäude ein 2. Rettungsweg eingefordert werden wird - s.o.).

Weitere Hinweise sind dem Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“ zu entnehmen (www.kreis-guetersloh.de/bindata_download/Merkblatt_Brandschutz_in_Bauleitplanung.pdf). Eine frühzeitige **Abstimmung der Objektplanungen** mit den jeweils zuständigen Brandschutzingenieuren wird empfohlen.

d) Richtfunktrasse der RWE

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

5.7 Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege und des Waldes

a) Grünordnung

Das **grünordnerische Konzept** basiert auf den grundlegenden **Ergebnissen der Umweltprüfung** im Rahmen der 62. FNP-Änderung und zum Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 369. Diese Prüfung wird im Verfahren Nr. 369/2 fortgeschrieben. Das Konzept beinhaltet den überwiegenden Erhalt der gebietsquerenden Gehölz- und Grabenstrukturen sowie die angemessene Einbindung des Gebietes in den Landschaftsraum. Zum Umfeld hin sind daher Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen:

- Der **gebietsquerende Grabenzug** im Süden wird verlegt, mit einer möglichst naturnah zu gestaltenden Regenrückhaltemaßnahme kombiniert und kann mit begleitenden Gehölzen etc. als Grünzug mit ökologisch wirksamer Breite entwickelt werden.
- Im mittleren Plangebiet wird die von Nord nach Süd verlaufende wertvolle **Baumhecke mit Randzone** ebenso erhalten wie die anschließende von Ost nach West verlaufende Hecke und die beiden Hecken im Westen.
- Im Norden und Osten entlang K 12 und K 6 ist die Entwicklung strukturreicher Heckenzüge als **Eingrünung des Gebietes** vorgesehen. Hier erfolgt abweichend zu früheren Überlegungen eine Festsetzung auf privaten Grundstücksflächen, so dass flächensparend eine Anrechnung auf die GRZ der Betriebsgrundstücke möglich ist.
- Im Süden entlang der Auffahrt zur **A 2 ist ein Heckenzug als Eingrünung** auf den Bauflächen vorgesehen (Doppelsignatur). Zur Abschirmung und Vermeidung von Blendwirkungen wird hier entlang der Auffahrt eine Mindesthöhe von 3,0 m über Betriebsgelände vorgegeben, Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen werden hier ausgeschlossen, um eine geschlossene Anlage zu sichern.

Nach Abstimmung mit Straßen.NRW, Ndl. Hamm, wird entlang der A 2 selber eine Heckenpflanzung mit einer Mindesthöhe von 1,2 m über dem Regel-Betriebsgelände festgesetzt. Gemeint ist damit der Bezug auf die Flächen, auf denen ggf. Pkw-Stellplätze oder regelmäßige Rangierfahrten erfolgen. Ein Bezug z.B. auf einen auf dem GI-Gelände tiefer liegenden Entwässerungsgraben wäre für das Erreichen des Planungszieles untauglich.

Diese Anpflanzungen mit begrenzter Breite und Wuchshöhe konkurrieren in der Abwägung mit dem allgemeinen landespflegerischen Ziel einer wirksamen Eingrünung bzw. Gliederung der Bauflächen gegenüber der A 2. Ziel der Kommunen ist jedoch, die in der Gebietsentwicklung und Vermarktung besonders wichtigen Flächen an der A 2 nicht zu sehr „zu verstecken“ und eine angemessene Außendarstellung - mit möglichst qualitätvoller Architektur - und Eigenwerbung der Betriebe zuzulassen.

- Nach Prüfung durch die Stadt kann die **Eichenzeile** im unteren Drittel in Höhe der A 2 nicht erhalten werden, da hierdurch der südliche Abschnitt abgeriegelt werden würde und hiermit ein zu großer Verlust von Bauflächen verbunden wäre.
- Durchgehende **Baumzeilen an den Planstraßen** sollen Straßenraum und Baugebiet gliedern. Vorgesehen wird im Zuge der Straßenplanung eine 2-reihige bzw. 1-reihige öffentliche Baumpflanzung im Straßenraum (Planstraße A als Hauptachse bzw. Planstraßen B, C, D als untergeordnete Erschließung), so dass Qualitätsziele

hinsichtlich Anpflanzung, Zeitablauf und Erhalt gesichert sind. Auch eine einheitliche Artenwahl ist damit ohne eventuelle Abstimmungsprobleme mit Privaten bzw. mit Diskrepanzen in der zeitlichen Entwicklung gesichert. Eine konkrete Festsetzung ist aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Straßenplanung derzeit nicht möglich, ist aber auch nicht zwingend erforderlich, da die Straßengestaltung ohnehin wichtiges Ziel der kommunalen Ausbauplanung ist (Selbstbindung der Kommune).

b) Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung und Belange des Waldes

Das Gesamtvorhaben AUREA und bereits der Bebauungsplan Nr. 369/2 für den 1. Bauabschnitt bereiten angesichts ihrer Größe außerordentlich **umfangreiche Eingriffe in Natur und Landschaft** vor, die aufgrund der Festsetzungen durch erstmalige Erschließung und Neubauten erfolgen werden. Daher sind nach den §§ 1, 1a BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sowie die Belange des Waldes insbesondere nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen und zu behandeln. Dieses leistet die Planung auf Basis der fortzuschreibenden Umweltprüfung (siehe dort) und der im weiteren Verfahren erfolgenden grünordnerischen Planungen.

In der bisherigen Umweltprüfung wurde bereits sorgfältig umfangreiches Material einschließlich faunistischer Erhebungen zu den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege und des Waldes zusammengetragen und ausgewertet, damit eine sachgerechte Abwägung durchgeführt werden kann. Diese Untersuchungen erfolgten wie bereits erläutert nicht nur für das vorliegende Plangebiet Nr. 369/2, sondern auch für den Bauabschnitt 2 und unter Beachtung der Flächen im Norden der K 12.

Die bisherige Prüfung hat ergeben, dass das Vorhaben mit den Bauabschnitten in Rheda-Wiedenbrück und Oelde gemäß Zielsetzung des GEP und gemäß Grundsatzentscheidung der Kommunen durchgeführt werden kann. Zwar sind durch den Gesamtumfang des Vorhabens erhebliche Eingriffe v.a. in Natur und Landschaft sowie in den Boden und in das Landschaftsbild verbunden, hierzu sind aber neben Minderungsmaßnahmen auch Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen möglich. Die Auswirkungen des Vorhabens wären an anderen Standorten zumindest ähnlich. Besondere Ausschlusskriterien, die für die Wahl anderer Flächen sprechen würden, liegen gemäß Umweltprüfung nicht vor. Für das Plangebiet Nr. 369/2 ist von besonderer Bedeutung, dass dieses nach der gemeinsamen Prüfung der Bauabschnitte 1 und 2 mit insgesamt etwa 105 ha Fläche als Bauabschnitt 1 schlüssig vertretbar entwickelt werden kann.

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

- **Bestand im Plangebiet AUREA**

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

Das Plangebiet Nr. 369/2 wird i.W. als Acker oder Grünland (Fettwiesen, Fettweiden) landwirtschaftlich genutzt. Im mittleren Abschnitt wird das Gebiet durch einen Wirtschaftsweg mit einer alten strukturreichen und ökologisch wertvollen Wallhecken gegliedert. Entlang des im Süden von West nach Ost verlaufenden Grabens (in der niederschlagsarmen Jahreszeit tlw. trockenfallend) und im südlichen Plangebiet sind jeweils weitere Gehölzstreifen vorhanden. Die frühere Streubebauung im östlichen Plangebiet (bereits gemäß Bebauungsplan Nr. 369 abgerissen) und im näheren Umfeld ist z.T. durch Gehölzbestände auf den Grundstücken eingefasst.

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

Die **artenschutzrechtliche Prüfung** für besonders oder streng geschützte Arten wurde durchgeführt (siehe Umweltbericht, Kapitel 2.2, Umweltstudie mit faunistischer Erhebung), die Ergebnisse wurden mit der Fachbehörde erörtert. Danach sind einzelne Vogelarten der Feldflur betroffen, für die durch das Projekt ein unvermeidbarer teilweiser Habitatverlust im Plangebiet selber erfolgt. Ersatzlebensräume stehen jedoch im Umfeld zur Verfügung und werden durch die Ausgleichsmaßnahmen auch teilweise aufgewertet. Hierzu wurde die notwendige Befreiung nach § 62 BNatSchG für den Bebauungsplan Nr. 369 bereits erteilt und darüber hinaus in Aussicht gestellt. Die Durchführung der Abbruchmaßnahmen der überplanten Gehöfte ist in Abstimmung mit der Fachbehörde erfolgt.

Für die weitere Planung und für die künftige Planrealisierung ist nach der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 12.12.2007, BGBl. S. 2873) zu beachten, dass die bisherige Befreiungsregelung nach § 62 BNatSchG zu Gunsten der Ausnahmeregelung gemäß § 42(8) BNatSchG beschränkt worden ist. Nach Auffassung der beratenden Juristen hat diese Änderung für das Vorhaben selber jedoch kaum Auswirkungen, da die Ausnahmevoraussetzungen des § 42(8) BNatSchG bzw. deren Maßstäbe letztlich ähnlich wie zuvor zu beurteilen sind.

- **Bestand im Bereich Liebetau nördlich der K 12**

Das Gelände Liebetau ist durch bauliche Anlagen und Verkehrsflächen weitestgehend versiegelt. Die **bestandsorientierte Überplanung** führt hier voraussichtlich zu keinen zusätzlichen Eingriffen. Im Norden sind die Freiflächen, auf denen v.a. Fahrzeuge des Schaustellerbetriebes abgestellt werden, bereits heute auf Flurstück 23 erweitert worden. Dieser Bereich umfasst gemäß Luftbild einschließlich Böschung knapp 1.000 m².

Darüber hinaus soll im Bebauungsplan nunmehr eine **weitere Fläche im Norden** 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. Hier bestehen Vernetzungs- und Leitlinienfunktionen, weiterhin haben die Wallhecke und die sich

anschließenden Waldbereiche Bedeutung als landschaftsprägende Strukturelemente.

Gemäß Kartierungen in der Umweltstudie befinden sich im Bereich Liebetrau eine nach Roter Liste geschützte Art (Rauchschnalbe) sowie drei Brutvogelarten (Buchfink, Hausrotschwanz und Bachstelze).

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. Vor diesem Hintergrund wird im Vorentwurf für die nördliche Erweiterung eine Eingrünung durch eine mindestens 2-reihige Heckenstruktur vorgeschlagen.

Der Bereich Liebetrau liegt im **Landschaftsschutzgebiet**. Die Entlassung aus der LSG-Verordnung ist parallel im Planverfahren einzuholen.

- **Flächenbeanspruchung und Standortentscheidung**

Zur Deckung des anerkannten gewerblich-industriellen Flächenbedarfs in den Kommunen und auf Grundlage der Standortdiskussion und der intensiven Erörterung im Zuge der GEP-Änderungen ergibt sich in Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Belange die Begründung für dieses Planvorhaben. Auf die Rahmenbedingungen und auf die Standortentscheidung über GEP und FNP wird verwiesen. Ausdrücklich Bezug genommen wird auch auf die **grundlegende und sehr umfangreiche Abwägung der Eingriffswirkungen im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 369 Ende 2006**. Der Bebauungsplan Nr. 369/2 basiert auf diesen grundlegenden Entscheidungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 369.

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

Das Plangebiet Nr. 369 ist bereits aus dem Landschaftsschutz entlassen worden. Die darüber hinaus gehenden Erweiterungsflächen im Bebauungsplan Nr. 369/2 liegen ebenfalls im großräumigen **Landschaftsschutzgebiet** des Kreises Gütersloh. Vor dem Hintergrund der GEP-Änderungen und der abgestimmten Planungsziele hat die Untere Landschaftsbehörde (ULB) auch hier die Entlassung in Aussicht gestellt. Das Verfahren wird eingeleitet, die Entlassung wird dann voraussichtlich ebenfalls nach Fassung des Satzungsbeschlusses Nr. 369/2 vollzogen.

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

Die städtebauliche Planung berücksichtigt örtliche Situation und Landschaftsbild v.a. durch den überwiegenden Erhalt der Gehölzelemente und durch den Grabenzug, durch mit v.g. Elementen erreichte Gliederung der Bauflächen, durch gestaffelte Höhenfestsetzungen, Eingrünungsvorschriften und durch Regenwasserrückhaltung. Ein außenwirksamer Eingriff in das Landschaftsbild durch großvolumige

gewerblich-industrielle Anlagen (= Planungsziel) ist aber nicht zu vermeiden, die zulässigen Bauhöhen werden hier im Interesse einer flexiblen, großflächigen Nutzung relativ großzügig gefasst (siehe Kapitel 5.2 der Begründung).

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

- **Zusätzlicher Ausgleichsflächenbedarf**

Die Bewertung und Bilanzierung im Umweltbericht ermittelt für den Bebauungsplan Nr. 369/2 nach dem eingeführten, sog. vereinfachten Rechenmodell des Landes NRW insgesamt ein **rechnerisches Defizit** für öffentliche Erschließung und private Bauvorhaben von knapp 840.000 Wertpunkten. Dieses entspricht einem rechnerischen externen Ausgleichsflächenbedarf von rund 21-22 ha - je nach Wertigkeit der Flächen und der geplanten Maßnahmen (siehe Umweltbericht, Kapitel 3.2 mit Hinweisen zur Berechnung).

Angesichts der Rahmenbedingungen (s.o.) und der Eingriffsschwere v.a. auch aufgrund der Größe des Gebietes planen die Stadt Rheda-Wiedenbrück und die AUREA GmbH in der Abwägung einen weitestgehenden Ausgleich des fachplanerisch ermittelten Defizits (Vollkompensation). Planerische Gründe für einen teilweisen Verzicht in der Abwägung auf das fachlich begründete Ausgleichserfordernis werden z.Zt. nicht gesehen. Das Defizit wird außerhalb des Plangebietes auf kommunalen Flächen und auf Flächen, die entsprechend gesichert worden sind, gedeckt. Zur Ausgleichsflächenkonzeption und zu weiteren naturschutzfachlichen Fragen wird insgesamt auf den fortgeschriebenen Umweltbericht verwiesen.

Für den bisher **rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 369** wurde nach intensiven Diskussionen mit Fachbehörden und Beteiligten das Defizit vollständig durch folgende Maßnahmen gedeckt, die aufgrund der Nähe zum Eingriffsgebiet (Maßnahmen 1, 5) oder aufgrund der Wertigkeit als Teil eines Gesamtkonzeptes an der Ems (Maßnahme 2) ausgewählt worden sind:

Maßnahme 1: Gemarkung St. Vit, Flur 1, Flurstücke 84/92/96 tlw.

Diese Flächen umfassen 35.940 m² entlang des Grabenzuges. Als Entwicklungsziel ist die Umwandlung von Ackerflächen in strukturreiches Extensivgrünland mit Saumzonen an Gräben, Heckenzügen etc. sowie die naturnahe Umgestaltung und Aufwertung des querenden Grabenzuges vorgesehen.

Da der zunächst einbezogene nördliche Teil des Grabenzuges vom Landwirt nicht mehr zur Verfügung gestellt wird, wird zur ergänzenden Deckung des errechneten Defizits **Maßnahme 3 aus dem Ökokonto der Stadt Oelde** mit ca. 3.500 m² eingebracht (Gemarkung Beckum, Flur 103, Flurstück 26 tlw., eine Zuordnung nach § 9(1a) BauGB erfolgt für die externe Fläche aber nicht mehr).

Maßnahme 2: Gemarkung Nordrheda-Ems, Flur 2, Flurstück 116 tlw.

Auf 16.900 m² ist die Umwandlung von heute intensiv genutzten Ackerflächen in einen langfristig wertvollen Biotopkomplex Gewässerlauf/Auenwald vorgesehen. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind

durch die Stadt im Umfeld im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 308 sowie durch den Kreis Gütersloh geplant. Maßnahme 2 stellt somit einen wertvollen Beitrag zum dortigen Gesamtkonzept Emsaue dar.

Maßnahme 5: Gemarkung Nordrheda-Ems, Flur 15, Flurstück 26 tlw.

Diese Flächen umfassen insgesamt 15.400 m². Als Entwicklungsziel ist die Umwandlung einer z.Zt. stillgelegten Ackerfläche in einen strukturreichen Extensivgrünland-Komplex sowie die Optimierung der Teichanlage im Süden vorgesehen.

Mit diesen Maßnahmen können ca. 420.000 Wertpunkte und die in der Abwägung für den Bebauungsplan Nr. 369 **angestrebte Vollkompensation** erbracht werden.

Eine **Festsetzung der Flächen im Bebauungsplan Nr. 369** konnte im Vorfeld nicht erfolgen, weil zum Zeitpunkt des Entwurfsbeschlusses ein Teil der möglichen Ausgleichsflächen ggf. in Herzebrock-Clarholz und in Oelde/Beckum lag und weil noch nicht alle Flächen vertraglich gesichert werden konnten. Diese Sicherung wurde jedoch als zwingende Voraussetzung angesehen, um u.a. zuverlässig ausreichende Ausgleichsmaßnahmen für den großflächigen Eingriff bereitstellen und um langwierige Preisverhandlungen und ggf. zeitliche Verzögerungen vermeiden zu können (vgl. Stellungnahme zur ULB).

Aus diesem Grund hatten sich Stadt und AUREA GmbH **auf Grundlage des § 1a Abs. 3 Sätze 3, 4 BauGB** entschieden, anstelle einer Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 369 oder einem anderen Bebauungsplan („Ausgleichsbauungsplan“) Flächen sofort zu kaufen oder vertragliche Vereinbarungen zu treffen. Diese Vorgehensweise lag im Interesse der Vollzugsfähigkeit des Vorhabens sowie der sachgerechten und finanziell angemessenen Auswahl der Ausgleichsmaßnahmen. Zusätzliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan wurden und werden - auch wenn dieses nachträglich im Zuge des vorliegenden Planverfahrens Nr. 369/2 denkbar wäre - nicht mehr erforderlich, da die Verfügbarkeit gesichert worden ist.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden von den Bauherren über den **Grundstückspreis refinanziert**. Eine **Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen** zu den Eingriffsgrundstücken als Voraussetzung für eine Refinanzierung gemäß §§ 9(1a), 135a ff. BauGB nach dem Verursacherprinzip wird im Plangebiet daher nicht notwendig, da die Kommunen bzw. die von ihnen getragene AUREA GmbH Grundstücksverkehr und Ausgleichsflächen gemeinsam regeln und die Kosten ohne aufwändige Regelungen nach § 135a ff. BauGB über den Grundstückspreis umlegen.

Im Vorfeld der damals noch zu treffenden Entscheidungen wurde dennoch vorbeugend im Bebauungsplan Nr. 369 eine **Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9(1a) BauGB** aufgenommen. Die anteilige Zuordnung der externen Maßnahmen im Bebauungsplan Nr. 369 zu Baugebieten (85 %) und Erschließungsmaßnahmen (15 %) ergab sich nach einer vom Landschaftsplaner vorgenommenen Aufteilung der anteiligen Flächengrößen am Gesamteingriff und ermöglicht die Anrechnung und Kostenzuordnung nach Eingriffsbereichen. Hierfür sind zwar auch andere Modelle oder auch die Anrechnung von Pflanzmaßnahmen auf Einzelgrundstücken denkbar, jede Anrechnungsmethodik hat aber anerkanntermaßen Vor- und Nachteile. Eine

komplette Einzelfallgerechtigkeit kann es hierbei nicht geben, die Kommune muss sich für eine Variante entscheiden. Vor diesem Hintergrund wurde der gewählte Anteil an Gesamtflächen für vertretbar und angemessen gehalten.

Die o.g. Maßnahmen bzw. diese Zuordnung für den Bebauungsplan Nr. 369 wurden entsprechend für den östlichen Planbereich in den Bebauungsplan Nr. 369/2 übernommen und ebenso als Hinweis auf der Plankarte dargestellt, da sich hier trotz Verschiebungen z.B. der Planstraßen keine durchgreifenden Änderungen in der Bewertung ergeben haben.

Im **Planverfahren Nr. 369/2** wurden für die zusätzlich überplanten Flächen - berechnet in der im Umweltbericht überarbeiteten Gesamtbilanz - in enger Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde parallel zur Entwurfsoffenlage **weitere Maßnahmen** für den Ausgleich des durch das Planvorhaben verursachten Eingriffes in die betroffenen Schutzgüter abgestimmt (Nummerierung gemäß Umweltbericht):

Maßnahme 7: Gemarkung Herzebrock, Flur 43, Flurstück 23 tlw. mit 17.800 m²;
Entwicklungsziel: Extensivgrünland und ökologische Optimierung eines Teiches.

Maßnahme 8: Gemarkung Herzebrock, Flur 43, Flurstück 23 tlw. mit 1.570 m²;
Entwicklungsziel: Anlage eines Uferrandstreifens.

Maßnahme 9: Gemarkung St. Vit, Flur 1, Flurstück 79 tlw. mit 70.000 m²;
Entwicklungsziel: artenreiches Extensivgrünland.

Maßnahme 11: Gemarkung St. Vit, Flur 1, Flurstück 207 tlw. mit 28.700 m²;
Entwicklungsziel: artenreiches Extensivgrünland.

Grundsätzlich erfolgt eine vertragliche Sicherung der Flächen, sofern kein Eigentum durch die Stadt oder durch die AUREA GmbH erworben worden ist. Dieses Paket sieht den aufgrund der Gebietsgröße und des Eingriffsumfanges angestrebten 100%-Ausgleich (nahezu Vollkompensation) vor, der bereits für den vorlaufenden Bebauungsplan Nr. 369 beschlossen worden war. Gemäß Bilanz im Umweltbericht werden damit die aus fachlicher Sicht errechneten etwa 839.000 Punkte gedeckt.

Zudem werden mit den Maßnahmen 1, 9 und 11 auf rund 13,5 ha Fläche auch **Lebensräume für besonders und streng geschützte Freiland-Vogelarten** wie Rebhuhn und Kiebitz optimiert. Negative, ggf. populationsrelevante Auswirkungen auf diese Arten können damit vermieden werden. Auch der gebotene **forstgesetzliche Ausgleich** für Eingriffe in Waldbestände (hier: kleinflächiger Anschnitt der Wallhecken durch Planstraßen und Regenrückhaltung) kann mit Maßnahme 2 gedeckt werden (Planungsziel Auenwald).

In der Abwägung werden keine Gründe gesehen, die nunmehr im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 369/2 einen teilweisen Verzicht auf Ausgleich ggf. inhaltlich begründen könnten. Zusammenfassend wird das Ausgleichsflächenkonzept als sinnvoll und angemessen für dieses besondere Vorhaben bewertet und nach der bauleitplanerischen Prüfung bestätigt.

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

Gemäß § 86 BauO NRW werden örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Inhalte gemäß § 9(1) BauGB. Da die Kommunen und die AUREA GmbH eine Gebietsentwicklung in enger Abstimmung mit den Bauwilligen anstreben, soll die möglichst qualitätvolle Projektplanung durch eine Bauberatung begleitet werden. Aus diesem Grund wurde bisher auf detaillierte bauordnungsrechtliche Vorgaben verzichtet. Für das Plangebiet wird ein Gestaltungshandbuch mit „best practice“-Beispielen als Grundlage für die baugestalterische Entwicklung des Gesamtprojektes „AUREA“ erstellt. Die Stadt Rheda-Wiedenbrück empfiehlt eine frühzeitige Abstimmung der Projektplanungen.

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

- **Werbeanlagen** können sehr negative Auswirkungen auf Orts-/Landschaftsbild und bauliches Umfeld haben; maßgeblich sind Größe, Material, Anbringungsort, Farben und Leuchtverhalten. Werbeanlagen sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, Straßenbild, den städtebaulichen Charakter und die Randlage zum Freiraum berücksichtigen und sich unterordnen. Aufdringliche Lichtwerbung mit Lauf-, Wechsel oder Blinklichtern wird ausgeschlossen. Das berechtigte Interesse der Gewerbebetriebe an Werbung ist dabei ausreichend berücksichtigt.
- Gestaltung und Begrünung von **Stellplatzanlagen** tragen zur optischen Reduzierung der „Fläche“ bei und sind maßgeblich für die städtebaulich-gestalterische Qualität derartiger Anlagen. Die ausreichende Bepflanzung der Anlagen dient neben gestalterischen Zielen der Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene (Verdunstung, Verschattung) sowie der nutzerfreundlichen Beschattung im Sommer.
- **Einfriedungen** können im Straßenraum und gegenüber der Nachbarschaft große Wirkung entfalten: sind sie unmaßstäblich, gestalterisch unbefriedigend oder zu nah an Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf das gestalterische Gesamtbild und auf die Qualität des Straßenzuges, sie werden aus diesen Gründen eingeschränkt. Wichtig ist v.a., dass Zaunkonstruktionen nicht massiv im Straßenraum wirksam werden, was bereits durch schmale Vorpflanzungen gemildert werden kann. Zu betonen ist, dass über die gewählten Straßenquerschnitte hinaus auf kostentreibende größere öffentliche Seitenstreifen und Grünflächen verzichtet wird. Aus diesem Grund wachsen aber auch im Interesse der Gesamtdarstellung und der Außenwirkung des Plangebietes die gestalterischen Anforderungen an angrenzende private Flächen.

Gemäß § 86(1) Nr. 5 BauO werden in Abstimmung mit den Forst- und Straßenbaubehörden Verpflichtungen zur Herstellung von Einfriedungen in den GE und GI aufgenommen: Rückwärtige Einfriedungen zu den Grünflächen gemäß § 9(1)20 BauGB werden vorgegeben, um eine gestalterische Trennung zwischen Bau- und Grünflächen zu erreichen sowie um die planerische Zielsetzung für diese Flächen und eine sichere Abschirmung zu gewährleisten. Einfriedungen entlang der A 2 sind

ebenfalls zur gestalterischen Gliederung zwischen Baugrundstücken und Verkehrsraum sowie zur Sicherung des Verkehrs auf der A 2 erforderlich.

- **Geltung der Festsetzungen für den Bereich „Liebetau“:**

Die baugestalterischen Vorschriften gemäß § 86 BauO NRW für das Plangebiet AUREA zu Werbeanlagen und zur Begrünung von Pkw-Stellplatzflächen werden ebenfalls auf den Bereich „Liebetau“ übertragen. Die oben getroffenen Aussagen gelten im Grundsatz auch für diese Erweiterung. Werbung existiert bisher nicht auf dem Gelände, vorhandene Anlagen sind hierdurch nicht negativ betroffen. Die im Plangebiet AUREA getroffenen Vorschriften zu Einfriedungen beziehen sich dagegen dort auf konkrete Gebiets- oder Grundstücksgrenzen entlang der Planstraße A-D und sind nicht auf die Erweiterung Liebetau übertragbar.

6. Prüfung der Umweltverträglichkeit gemäß UVP-Gesetz und BauGB

6.1 UVP-Prüfung und Umweltbericht

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

Der erste **Umweltbericht** für das Vorhaben basierte auf der zuvor erstellten **Umweltstudie** des Fachbüros und wurde im Jahr 2006 gemäß § 2 BauGB gemeinsam für die FNP-Änderungen und für den Bebauungsplan Nr. 369 erstellt¹². Im Scoping-Termin nach § 4(1) BauGB am 01.02.2005 wurden der Untersuchungsrahmen (gesamtes Umfeld zwischen Bahnstrecke im Norden und BAB 2 mit Randzone südlich der BAB 2) sowie Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung erörtert und abgestimmt. Zur Darlegung dieser Anforderungen und der umweltrelevanten Grundlagen wird auf den Umweltbericht verwiesen. Verwiesen wird ergänzend auf die landesplanerische Abstimmung der Frage der Alternativenprüfung im Sinne der Abschichtung in Kapitel 2.1.

Dieser Umweltbericht wurde im Zuge des Planverfahrens Nr. 369/2 nach Auswertung der Ergebnisse gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB aktualisiert und fortgeschrieben. Auf Teil II dieser Begründung wird verwiesen.

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

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

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

¹² „Umweltbericht Interregionaler Gewerbepark Marburg“, Kortemeier & Brokmann GmbH, Herford (September 2006, siehe dort). Der Umweltbericht wurde auf Grundlage der „Umweltstudie Interregionales Gewerbegebiet Marburg“, Kortemeier & Brokmann GmbH, Herford erstellt (November 2005, siehe dort).

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

Auf die ausführliche Bearbeitung in der Umweltprüfung wird Bezug genommen. Nachfolgend werden die **Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 BauGB** auf Grundlage der Umweltprüfung und weitere abwägungsrelevante Fragen für den Bebauungsplan Nr. 369/2 nach dem heutigem Planungsstand dargelegt.

6.2 Schutzgut Mensch

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

Die **Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes** besitzen in der Umweltprüfung und in der planerischen Abwägung ein hohes Gewicht. Im Gesamtgebiet „AUREA“ ist jedoch eine im Vergleich zu anderen Vorhaben nur geringe Streubebauung vorhanden, im Nahbereich liegen keine Wohnsiedlungen. Die Wohnnutzung im Bebauungsplangebiet Nr. 369/2 selber wird aufgegeben oder als Gewerbegebiet GE1 überplant, so dass hier keine Immissionsorte mehr verbleiben. Ebenso sind im Umfeld soweit nach den erfolgten Erhebungen bekannt keine besonders problematischen Emissionsquellen z.B. durch Intensivtierhaltung vorhanden.

Im Zuge des Planverfahrens wurde ein **Schallgutachten** erstellt, das Grundlage für eine umfeldverträgliche Gebietsgliederung der Baugebiete gemäß § 1(4) BauNVO ist. Anhaltspunkte für das eventuelle Erfordernis einer weiteren gutachterlichen **Prüfung von Geruchsemissionen bzw. -immissionen** liegen nicht vor (vgl. jeweils Kapitel 5.1 und 5.4 dieser Begründung). Die zuständigen Fachbehörden haben den Untersuchungen und der abwägenden Übernahme in den Bebauungsplan zugestimmt.

Grundsätzlich bestehen somit sehr gute Voraussetzungen für die Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten. Mögliche negative Auswirkungen auf das Wohnen im Umfeld durch gewerblich-industrielle Emissionen (Lärm, Staub, Gerüche), aber auch Einwirkungen auf das Plangebiet durch bestehende Emissionsquellen sind somit begrenzt. Einschränkend ist auf den hohen Verkehr auf der A 2 zu verweisen, der im direkten Nahbereich betriebsgebundene Wohnnutzungen nicht erlaubt, sondern (im Baugenehmigungsverfahren zu sichernden) Schallschutz bedingt und der ggf. auch für Büronutzungen eine Abschirmung erfordert (s.o., Kapitel 5.1 und 5.4).

Das Gesamtgebiet weist keine Schwerpunkte der **Erholungsnutzung** auf. Im Vordergrund steht die landschaftsbezogene Erholung durch Radfahrer und Fußgänger, das Wegenetz im Bereich „Marburg“ ist jedoch begrenzt. Im Nahbereich der A 2 werden diesbezüglich zudem erhebliche Einschränkungen bzw. Vorbelastungen gesehen. Zusammenfassend stuft die Umweltprüfung den Untersuchungsraum insofern als *mittelmäßig* bzw. *eher untergeordnet bedeutsam* ein.

In der Planung soll neben der landschaftsgerechten Eingrünung des Gewerbe- und Industriegebietes eine gewisse Durchlässigkeit über die heutigen Wegeachsen erhalten bleiben. Da zunächst in der Erschließungsplanung die Planstraßen deutlich

abgesetzt von den Gehölzstrukturen vorgesehen waren, sollte das Wegesystem in den Gehölzstrukturen beibehalten werden. Nach Verschiebung der Hauptachse und der Planstraße D zu den von Osten nach Westen bzw. von Norden nach Süden verlaufenden Hecken ist eine parallele Führung der Rad-/Fußwege jedoch nicht mehr erforderlich, zudem kann durch Aufgabe v.a. des nach Süden führenden Hauptweges innerhalb der Heckenstruktur diese nicht unerheblich aufgewertet werden (geringere Störungswirkung).

6.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Schutzgut Landschaft

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

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

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

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

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

Die **artenschutzrechtliche Prüfung** für besonders oder streng geschützte Arten wurde durchgeführt (siehe Umweltbericht, Kapitel 2.2, Umweltstudie mit faunistischer

Erhebung), die Ergebnisse wurden mit der Fachbehörde erörtert. Danach wurden die Befreiungen nach § 62 BNatSchG a.F. in Aussicht gestellt und z.T. bereits im Rahmen der Planung gemäß Bebauungsplan Nr. 369 bereits erteilt. Für die weitere Planrealisierung ist nach der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 12.12.2007, BGBl. S. 2873) zu beachten, dass diese bisherige Befreiungsregelung zu Gunsten der Ausnahmeregelung gemäß § 42(8) BNatSchG geändert worden ist. Das Gesamtvorhaben wird bei Durchführung entsprechender Kompensationsmaßnahmen in der Umweltprüfung, bezogen auf die **Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Landschaft**, insgesamt weiterhin als zulässig eingestuft. Somit kann auch der Bauabschnitt Rheda-Wiedenbrück konkret geplant werden. Auf die vorlaufenden Entscheidungen im GEP-Verfahren und auf Ebene der FNP-Änderung wird Bezug genommen.

Der in der Umweltprüfung über die Maßnahmen gemäß Kapitel 4.2 hinaus vorgeschlagene Katalog bezieht sich auf weitere Regelungen in der späteren Bauphase (z.B. Massenausgleich bei Bodenbewegungen, frühzeitige naturnahe Begrünung von Reserve-/Freiflächen etc.) und kann auf Ebene der Bauleitplanung nicht weiter geregelt werden. Instrumentarien sind in erster Linie Beratungsgespräche und mögliche Vereinbarungen im Zuge der Grundstücksvermarktung.

6.4 Schutzgut Boden

Gemäß Bodenkarte NRW¹³ stehen im Plangebiet i.W. Lehmböden als Pseudogleye mit geringer Wasserdurchlässigkeit und mittlerer Nutzungseignung für die Landwirtschaft an. Beidseits des namenlosen Grabenzuges im Südosten stehen die stark tonigen Lehmböden (Gley, teilweise Pseudogley-Gley) der Bachtäler des Hügellandes an. Die Böden im Plangebiet weisen insgesamt eine mittlere bis starke Staunässe auf und eignen sich nicht für eine maßgebliche Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser. Eine genauere Beschreibung ist in Umweltprüfung und -bericht enthalten (s.d.).

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

Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen¹⁴ treffen lediglich auf kleinflächig im Süden des Plangebietes anstehende Pseudogley-Braunerden zu. Diese Böden mit hoher bis sehr hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit sind als **schutzwürdige Böden** aufgrund ihrer Fruchtbarkeit kartiert worden und werden dort mit der Stufe 1 *schutzwürdig* dargestellt.

¹³ Geologisches Landesamt: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück, Krefeld 1991

¹⁴ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

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

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

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

6.5 Schutzgut Wasser

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

Die **hydrogeologischen Gegebenheiten** werden in der Umweltprüfung ausführlich dargestellt. Das Plangebiet hat aufgrund der geologischen Rahmenbedingungen nur eine nachrangige Bedeutung für Grundwassernutzung und Grundwasserneubildung. Angesichts der geringen bis sehr geringen Wasserdurchlässigkeit wurde der **Standort Marburg als potenzieller Deponiestandort** vorgeschlagen.

Konfliktpotenzial kann sich allerdings gemäß Umweltprüfung aus sog. **gespanntem Grundwasser** ergeben (s.d., Kapitel 2.4). Nach den Untersuchungen kann in einigen Bereichen des Plangebietes unter extrem ungünstigen Bedingungen der Flurabstand der Druckfläche des gespannten Wassers weniger als 1 Meter betragen. Hierauf ist in der technischen Ausbauplanung und in der jeweiligen Baugrundbewertung zu achten.

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

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

6.6 Schutzgut Klima / Luft

Die überwiegende Fläche des Plangebietes wird durch landwirtschaftliche Flächen eingenommen, auf denen Kaltluft entsteht. Die **klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion** wird hier jedoch als gering bewertet, da das Gebiet mit keinem klimatischen Wirkungsraum (= Siedlungsgebiet) in funktionalem Zusammenhang steht. Das mit dem Planvorhaben verbundene Gesamtrisiko für das Schutzgut Klima/Luft wird in der Umweltprüfung zusammenfassend als *relativ gering* bewertet. Im Zuge der geplanten Ausgleichsmaßnahmen können hier ggf. ergänzende positive Wirkungen für Siedlungsgebiete erzielt werden. Auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 369/2 wird hier kein konkreter Handlungsbedarf gesehen, die Planung wird als vertretbar gewertet.

6.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

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

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

7. Belange der Landwirtschaft

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

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

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

8. Militärische Belange und Belange der Flugsicherung

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

9. Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 369/2

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha*	
	Bestand / Planung	
1. GE-/GI- - Flächen, Summe:		50,90
- GE1		0,89
- GE2 (inkl. Hecke ca. 0,04 ha)	-	3,29
- Gle1 (inkl. Hecke ca. 0,15 ha)	-	6,12
- Gle2	-	3,05
- Gle3	-	1,27
- Gle4 (inkl. Hecke ca. 0,27 ha)	-	4,45
- Gle5 (inkl. Hecke ca. 0,16 ha)	-	3,48
- Gle6 (inkl. Hecke ca. 0,05 ha)	-	5,95
- Gle7	-	4,65
- Gle8 (inkl. Hecke ca. 0,36 ha)	-	15,79
- Gle9	-	1,96
2. Verkehrsflächen, Summe:	1,44	3,34
- Überplanung K 12	0,23	-
- Überplanung K 6 (Planfeststellung/Erweiterung)	0,93	-
- Überplanung Mitfahrerparkplatz (")	0,28	-
- Planstraßen A, B, C, D (Gesamtfläche)	-	3,24
- Wirtschaftswege, Unterhaltungswege etc.	-	0,10
3. Grünflächen und Wald, Summe:		6,90
- Grünfläche / Verkehrsgrün (mit Leitungstrassen)		0,53
- Flächen a/b/c gemäß § 9(1)20 BauGB		6,13
- Wald		0,24
4. Fläche für Regenrückhaltung (RRH)	-	3,27
B-Plan Nr. 369/2, Gesamtfläche ca. 65,8 ha*	1,44	64,41

* ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:1.500 - Werte gerundet !

10. Bodenordnung

Die Flächen des Plangebietes Nr. 369/2 sowie die weiteren Flächen im Anschluss daran werden von den Kommunen bzw. der AUREA GmbH vermarktet. Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

11. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

a) Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung

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

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

Angestrebt wird eine möglichst umfassende Festsetzung von Gewerbe- und v.a. von Industriegebieten gemäß §§ 8, 9 BauNVO. Die geplante Gliederung der Bauflächen insbesondere nach den zulässigen Kontingenten für Schallemissionen sowie ergänzend für sonstige Emissionen wie Schadstoffe oder Gerüche gemäß Abstandserlass NRW 2007 berücksichtigt die nachbarschaftlichen Belange und die Bedürfnisse der Betriebe nach einem flexiblen Planungsinstrument. Ein angemessener und rechtssicherer Interessenausgleich ist damit auch bei einer schrittweisen Erschließung und unter Berücksichtigung der späteren Entwicklung auf Oelder Stadtgebiet möglich.

Die Erschließung mit Anbindung an die A 2 (z.Zt. im Bau) und an die Kreisstraßen ist gemäß gutachterlicher Prüfung ausreichend leistungsfähig und kann das Aufkommen aus dem Plangebiet sehr gut aufnehmen.

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

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

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

b) Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

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

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

Die Stadt Oelde hat im Jahr 2006/2007 das Planverfahren für die 8. FNP-Änderung durchgeführt (= Bauabschnitt 2 im Stadtgebiet Oelde). Somit ist eine sachgerechte Gesamtabwägung auch unter dem Aspekt dieser Erweiterung möglich. In diesem Verfahren sind keine neuen oder andere, ggf. besonders problematische Fragestellungen aufgetreten, die auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 369/2 eine Überprüfung und ggf. Änderung der Planinhalte oder der Abwägung erfordern könnten.

Rheda-Wiedenbrück, im Juni 2008