

Bauleitplanung der Stadt Rheda-Wiedenbrück:

Bebauungsplan Nr. 369/2 „AUREA“ (Bauabschnitt 1)

Hier: zusammenfassende Erklärung gemäß § 10(4) BauGB

1. Planungsziel

Das Interregionale Gewerbe- und Industriegebiet „AUREA“ (ehemals „Marburg“) wird auf Grundlage der landesplanerischen Entscheidungen in den Gebietsentwicklungsplänen Detmold und Münsterland für die mittel- bis langfristige gewerblich-industrielle Entwicklung der Kommunen Herzebrock-Clarholz, Oelde und Rheda-Wiedenbrück erschlossen. Zentrales Ziel ist die Sicherung und Stärkung des regionalen Wirtschaftsraumes durch Bündelung der künftigen großflächigen Entwicklung am Standort AUREA. Angestrebt wird eine umfassende Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten gemäß §§ 8, 9 BauNVO.

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. In den Jahren 2006/2007 wurden bereits die vorbereitende 62. Flächennutzungsplan-Änderung für den gesamten Bereich in Rheda-Wiedenbrück mit ca. 64 ha und der Bebauungsplan Nr. 369 für die östliche Teilfläche mit einer Größe von ca. 23 ha an der derzeit neu errichteten Auffahrt zur A 2 beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 369/2 überplant nunmehr den gesamten Planbereich der 62. Flächennutzungsplan-Änderung mit insgesamt ca. 64 ha und beinhaltet somit

- die Überarbeitung des o.g. Bebauungsplanes Nr. 369 und
- die erstmalige Entwicklung der weiteren Flächen bis zur Stadtgrenze Richtung Oelde mit etwa 41 ha.

Dieser gesamte Bereich wird künftig als Bauabschnitt 1 bezeichnet.

2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Die **Umweltprüfung** wurde zunächst gemeinsam für die 62. FNP-Änderung und für den gemäß § 8(3) BauGB parallel entwickelten Bebauungsplan Nr. 369 für den östlichen Teilbereich durchgeführt. Der erste **Umweltbericht** zu diesen Planverfahren basiert auf der zuvor erstellten ausführlichen **Umweltstudie** (siehe Teil II der Begründung zum Bauleitplan)¹. Die Bearbeitung umfasste jedoch den gesamten mit den Bezirksregierungen abgestimmten Planbereich zwischen A 2 und K 12 (= Gesamtgebiet Rheda-Wiedenbrück und Oelde mit den Bauabschnitten 1 und 2), sodass somit eine umweltrelevante Gesamtschau erfolgte. In das Untersuchungsgebiet wurde zudem die nördlich angrenzende, langfristige GEP-Option bis zur Bahntrasse einbezogen.

Im **Scoping-Termin nach § 4(1) BauGB** am 01.02.2005 wurden der Untersuchungsrahmen sowie Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung für das Gesamtgebiet „AUREA“ erörtert

¹ „Umweltbericht Interregionaler Gewerbepark Marburg“, Kortemeier & Brokmann GmbH, Herford (s.d.); Grundlage: „Umweltstudie Interregionales Gewerbegebiet Marburg“, ders., November 2005, siehe dort.

und abgestimmt. Zur Darlegung dieser Anforderungen und der umweltrelevanten Grundlagen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Der *Vorentwurf* des Umweltberichtes bildete zunächst die Grundlage für die weitere Prüfung der Schutzgüter in der Bauleitplanung. Die Fachbehörden wurden gebeten, vorliegende Informationen im Sinne des § 4 BauGB zur Verfügung zu stellen, weitere Abwägungsmaterialien wurden gesammelt.

Für den hier vorliegenden Bebauungsplan Nr. 369/2 wurde der Umweltbericht nach den Ergebnissen in den Planverfahren zur 62. FNP-Änderung und für den Bebauungsplan Nr. 369 überarbeitet und nach den Verfahrensschritten gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB sowie nach § 3(2) BauGB schrittweise fortgeschrieben. Verwiesen wird ergänzend auf die im Vorfeld erfolgte landesplanerische Abstimmung der Alternativenprüfung im Sinne der Abschichtung (siehe Begründung, Kapitel 2.1).

Neben umfangreichen Bestandsaufnahmen wurden in der Umweltprüfung die einschlägigen Grundlagenmaterialien, LÖBF-Kartierungen, bodenkundlichen Karten etc. ausgewertet. Darüber hinaus sind v.a. folgende **umweltrelevante fachgutachterliche Prüfungen** erstellt worden (siehe umfassender Quellennachweis im Umweltbericht):

- Berücksichtigung der streng geschützten Arten nach BNatSchG und der besonders geschützten Arten der Vogelschutzrichtlinie sowie Eingriffsbewertung und Bilanzierung (jeweils im Rahmen bzw. als Ergänzung zum Umweltbericht).
- Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des ... Gewerbe- und Industrieparks Marburg an das übergeordnete Straßennetz, Dorsch Consult GmbH, Wiesbaden, Juli 2005 (mit Nachtrag Oktober 2005) sowie Verkehrsuntersuchung BAB-Anschlussstelle A 2 / K 6 im Bereich Rheda-Wiedenbrück-Marburg, Dorsch Consult GmbH, 2004.
- Schalltechnische Untersuchung ... „Marburg“, Ing.Büro Prof. Dr. Beckenbauer Bielefeld, Juni 2006 mit Fortschreibung 08.11.2007.
- Entwässerungsplanung, Ing.Büro Hydroingenieure Osnabrück, 2006 mit Weiterentwicklung durch das Ing.Büro Battenberg + Koch.

Zusammenfassend hat die Umweltprüfung ergeben, dass das geplante interregionale Gewerbe- und Industriegebiet einen i.W. intensiv agrarisch genutzten Landschaftsraum beansprucht, der im Süden durch den Betrieb der A 2 vorbelastet ist. Der Eingriff ist nach den Ergebnissen des Büros Kortemeier & Brokmann im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vertretbar und im umgebenden Naturraum sachgerecht ausgleichbar. Die vorrangige Problematik im Bereich der „AUREA“ betrifft - über den erheblichen Flächenverbrauch hinaus - i.W. 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.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in der **bauleitplanerischen Abwägung** geprüft. Rahmenplanung und weitere Vorgehensweise wurden intensiv zwischen den beteiligten Fachplanern abgestimmt. Eine möglichst weitgehende Beachtung der fachplanerischen Aspekte in der Bauleitplanung wurde angestrebt, um das Vorhaben trotz der Größe und der damit unvermeidbar verbundenen erheblichen Eingriffswirkungen letztlich angemessen entwickeln zu können. Aus den städtebaulichen, landschaftspflegerischen, wasserwirtschaftlichen und nachbarschaftlichen Rahmenbedingungen ergaben sich eine Reihe von Anforderungen an die Planung, die bereits frühzeitig im städtebaulichen Konzept und in den Planfestsetzungen aufgegriffen worden sind. Die Vorschläge im Umweltbericht und die umweltrelevanten fachgesetzlichen Anforderungen wurden weitgehend beachtet.

Zu nennen sind insbesondere der möglichst weitgehende Erhalt der gliedernden Gehölzzüge und die möglichst naturnahe Entwicklung des Grabenzuges im Süden (nach Maßgabe wasserwirtschaftlicher Erfordernisse), die Eingrünung der Baugebiete und der vollständige Ausgleich der Eingriffe im Umfeld (100%-Ausgleich). Zudem berücksichtigt die Gliederung der Bauflächen nach den zulässigen Schallemissionen und gemäß Abstandserlass NRW 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 weiteren Entwicklung im Bauabschnitt 2 in Oelde möglich.

Auf die ausführliche Bearbeitung in der Umweltprüfung und in der Begründung zum Bebauungsplan wird Bezug genommen.

3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Frühzeitige Beteiligungen gemäß §§ 2(2), 3(1), 4(1) BauGB

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB** erfolgte durch eine Versammlung am 18.12.2007. Anschließend bestand Gelegenheit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen sowie zur Abgabe von Stellungnahmen zu Protokoll oder schriftlich. Zu der angebotenen Versammlung sind jedoch keine Bürger erschienen, auch im Nachgang wurden keine konkret auf das Planverfahren Nr. 369/2 bezogenen Anregungen mehr vorgetragen (siehe Beratungsunterlagen).

Ergänzend bat dagegen eine Bürgerin aus Herzebrock-Clarholz, die sich bereits wiederholt in den vorlaufenden Bauleitplan-Verfahren geäußert hatte, pauschal alle bisherigen Anregungen und ihre Kritik an dem Gesamtprojekt auch in dieses Verfahren Nr. 369/2 zu übernehmen. Fachausschuss und Rat haben diese pauschale Kritik jedoch zurückgewiesen, da die Einwanderin keinerlei neue Sachverhalte vorgetragen hat und da die Kritik in den jeweiligen Verfahren und in der Fortschreibung der Bauleitplanung mit Umweltbericht jeweils angemessen geprüft und falls möglich z.B. durch die Weiterentwicklung der Entwässerungsplanung ohnehin berücksichtigt worden ist.

Die **Beteiligung der Nachbarkommunen und der Behörden gemäß §§ 2(2), 4(1) BauGB** wurde ebenfalls im Dezember 2007 und im Januar 2008 durchgeführt. Grundsätzliche Kritik und ggf. kontroverse Auffassungen über fachtechnische Fragen sind nicht vorgetragen worden. Die inhaltlich wichtigsten Anregungen betrafen v.a. Details bzgl. Regen- und Schmutzwasserbehandlung sowie die Konzeption des Gesamtpaketes *naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen*. Angesichts der grundlegenden Klärung der wichtigsten Fragen bereits im Bebauungsplan-Verfahren Nr. 369 im Jahr 2006 konnten die Anregungen und Hinweise i.W. im Zuge der weiteren Abstimmung mit den Fachbehörden beachtet werden.

Auf die Beratungsvorlage zur Sitzung des Fachausschusses vom 14.02.2008 wird verwiesen.

3.2 Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB

Die **Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB** des Bebauungsplanes Nr. 369/2 „AUREA“ gemäß § 3(2) BauGB erfolgte vom 03.03.2008 bis 04.04.2008 einschließlich. Die Nachbargemeinden, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden hierüber informiert und beteiligt.

Im Rahmen der Entwurfsoffenlage für den Bebauungsplan Nr. 369/2 „AUREA“ sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen. Von Verbänden und Behörden liegen dagegen

Stellungnahmen vor, die sich i.W. mit naturschutzfachlichen Fragestellungen und mit den Eingriffen in Natur und Landschaft und mit den Ausgleichsmaßnahmen hierfür befassen.

Die Gemeinschaft für Natur- und Umweltschutz im Kreis Gütersloh e.V. (GNU) hat zudem Kritik und Fragen zu Details wie der möglichen Errichtung von Tankstellen, zu einem Missverständnis bzgl. der ebenso gewünschten Einschränkung von Einzelhandel oder zum Thema Amphibien und Bauzeitenplan geäußert. Diese Fragestellungen konnten angemessen beantwortet und z.T. berücksichtigt werden. Darüber hinaus wurde nochmals pauschal auf die früheren Stellungnahmen im Zuge der Landesplanung und Bauleitplanung verwiesen. Da auch hierzu keine neuen Aspekte vorgetragen worden sind, wurde ebenso analog zum Beschluss zur Einwanderin unter § 3(1) BauGB verfahren.

Parallel zu der Entwurfsoffenlage des Bebauungsplanes wurde in enger Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde das Maßnahmenpaket für den Ausgleich der durch das Planvorhaben verursachten Eingriffe in die betroffenen Schutzgüter fortgeschrieben. Dieses Paket lag zum Satzungsbeschluss vor und ermöglicht den aufgrund der Gebietsgröße und des Eingriffsumfanges angestrebten vollständigen Ausgleich im Plangebiet Nr. 369/2 (Vollkompensation), der bereits für den vorlaufenden Bebauungsplan Nr. 369 beschlossen worden war. Die Flächen konnten bereits im Auftrag der Kommunen von der AUREA GmbH erworben oder vertraglich gesichert werden. Damit sind die verbliebenen und als wesentlich angesehenen Bedenken i.W. ausgeräumt worden.

Die o.g. Stellungnahmen und Themen wurden nach fachlicher Vorbereitung durch die Verwaltung in den Sitzungen des Fachausschusses und des Rates im Juni 2008 erörtert. (siehe Beratungsvorlage zur abschließenden Gesamtprüfung der Verfahrensergebnisse).

Der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat - unter dem Eindruck der konkreten Maßnahmen v.a. zur Entwässerung, zur Eingriffsminderung und zum naturschutzfachlichen Ausgleich - **in seiner Sitzung am 24.06.2008 den Satzungsbeschluss gefasst**. Der Zielkonflikt Natur-/Landschaftsschutz einerseits sowie Gewerbe-/Industrieentwicklung andererseits wurde in Fortsetzung der in den bisherigen Bauleitplanverfahren getroffenen Entscheidungen im Interesse der Bündelung und Sicherung der regionalen wirtschaftlichen Entwicklung und der Sicherung von Arbeitsplätzen in den 3 Kommunen zu Gunsten der Gebietsentwicklung entschieden. Das Plangebiet ist hierfür in besonderer Weise auf Grund der Lage und der Nähe zur A 2 geeignet. Damit ist die über 10jährige landes- und bauleitplanerische Diskussion um die angestrebte großflächige Standortentwicklung in der Region entschieden worden, die früheren Diskussionen um Alternativstandorte in Pixel oder in Oelde sind abgeschlossen.

In der Planbegründung werden Planinhalte und Prüfungsergebnis - einschließlich landesplanerischer Entscheidung - ausführlich erläutert (siehe dort).

Rheda-Wiedenbrück, im Juni 2008