

## **Bebauungsplan Nr. 423 A „Vahrenbreite“**

### **Anlass, Ziele, Planungsrechtliche Grundlagen**

Das zur Planung anstehende Gelände im Kreuzungsbereich „Herzebrocker Straße/Heinrich-Heinecke-Straße“ liegt seit einigen Jahren brach bzw. wird temporär für Lagerzwecke genutzt. Ehemals gehörte es dem LIEFU-Krafftutterwerk. Mittlerweile befindet sich das Grundstück mit einer Größe von fast 26000 m<sup>2</sup> im Eigentum der Cobus-Gruppe mit Sitz in Rheda-Wiedenbrück. Die Firma COBUS ConCept GmbH ist im Bereich IT-Systeme, Consulting und Services aktiv und hat mit Stand Januar 2019 120 Mitarbeiter. Dieser neue Standort dient der dringlich erforderlichen Standortsicherung und Expansion des Unternehmens. Die Lage des Grundstücks eignet sich aufgrund der naturräumlichen Nähe („Campus“- Idee), der nachbar- und gebietsverträglichen Nutzungsart und der vorhandenen verkehrlichen Anbindung sehr gut für die Ansiedlung dieses Unternehmens.

Die in Rede stehende Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 371 „Hof Oldemeyer“, welcher laut Beschluss des Oberverwaltungsgerichts Nordrhein-Westfalen vom 13.12.2017 Az. 8A 1447/14 unwirksam ist. Eine rückwirkende Heilung des Planes wurde aufgrund von Rechtsunsicherheiten nicht weiter verfolgt.

Die Firma COBUS ConCept GmbH plant auf der Fläche die Errichtung eines viergeschossigen Bürogebäudes mit folgenden Nutzungen: Büro, Fotostudio, Ausstellungsräumen, Schulungsräumen, Rechenzentrum, Cafeteria und Räumen für externe Firmen. Die bestehenden Hallen sollen Gastronomie, Eventfläche und Fitnessstudio sowie eine Kita beherbergen. Zudem soll es Apartments für Gäste geben. Die notwendigen Stellplätze werden als Parkdeck sowie oberirdisch angelegt.

Das geplante neue Bürogebäude soll sich zur Herzebrocker Straße hin orientieren, wo bislang begrünte Bereiche vorhanden sind und Ausgleichsmaßnahmen geplant waren. Nach dem derzeitigen Stand der Planung sollen die vorhandenen Gehölze zur Herzebrocker Straße hin weitgehend erhalten bleiben.

Da die Flächen nun ohne rechtswirksamen Bebauungsplan planungsrechtlich wieder dem sog. Außenbereich zugehörig sind, bedarf es der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans zu Realisierung des Gesamtvorhabens.

Ziel der Aufstellung eines angebotsbezogenen Bebauungsplans Nr. 423 A „Vahrenbreite-Nord“ ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes für Dienstleistungsbetriebe und deren ergänzende Nutzungen entsprechend der o.g. Nutzungskonzeption der Firma Cobus.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Rheda-Wiedenbrück stellt für den Bereich Gewerbeflächen dar.

Sowohl der wirksame Regionalplan als auch der Entwurf 2020 des Regionalplans OWL sieht für die Fläche ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) vor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Nordwestlich davon erstreckt sich ein Grünland-Wald-Komplex, der vom Vorhaben allerdings nicht berührt wird.

Das bislang bekannte Vorkommen planungsrelevanter Arten ist auf das Umfeld begrenzt (Waldschnepfe, Kammmolch).

Der verkehrliche Anschluss an das überregionale Straßennetz wird über die „Heinrich-Heinecke-Straße“ erfolgen.

Neben dem Verkehr wird auch die der Lärm der angrenzenden Straßen und der Bahnlinie nach Münster ein im Verfahren zu prüfender Belang sein.

Gleiches gilt für den westlich gelegenen Rinderstall (Aufstallung von bis zu 17 Rindern) und die Entwässerung des Gebietes.