



SITZUNGSVORLAGE
B 2008/610/1360

<u>Fachbereich/Aktenzeichen</u>	<u>Datum</u>	<u>öffentlich</u>
Fach- / Servicedienst Planung und Stadtentwicklung 610/BP-105	01.10.2008	
		<hr/> Peter Rauch

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung und Verkehr	16.10.2008
Haupt- und Finanzausschuss	27.10.2008

Bebauungsplan Nr. 105 "AUREA" der Stadt Oelde

- A) Entscheidungen zu den Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit**
- B) Entscheidungen über Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen gemäß §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs. 1 BauGB**
- C) Anregungen und Vorschläge der Verwaltung:**
- D) Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorschlag:

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

Maßnahme aus dem Stadtentwicklungskonzept 2015+

Ja

Maßnahme / Fortschreibung aus dem SEK 2015+ zu Projekt Nr.: W 1-2 von Seite 42

Sachverhalt:

Die Stadt Oelde, die Stadt Rheda-Wiedenbrück und die Gemeinde Herzebrock-Clarholz planen gemeinsam die Entwicklung des Interregionalen Gewerbe- und Industriegebietes Marburg „AUREA“. Grundlegendes Ziel ist die langfristige Sicherung und Stärkung des regionalen Wirtschaftsraumes. Das Plangebiet liegt nördlich der Bundesautobahn (BAB) A 2 und ist in den

Gebietsentwicklungsplänen (GEP, künftig „Regionalpläne“) Detmold und Münsterland beidseits der Stadtgrenze zwischen Rheda-Wiedenbrück und Oelde als Interregionaler Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dargestellt worden.

Die Entwicklung hat die von den Kommunen gegründete **AUREA DAS A 2 WIRTSCHAFTS-ZENTRUM** GmbH übernommen, die das Gebiet auch unter diesem Namen erschließen und vermarkten wird. Der AUREA GmbH liegen konkrete Grundstücksanfragen in erheblichem Umfang sowie weitere Flächenwünsche vor. Diese überschreiten das bisher verfügbare Flächenangebot im östlichen Bauabschnitt in Rheda-Wiedenbrück. In der Vermarktungsphase haben sich zudem Wünsche von Bauinteressenten ergeben, nach denen die Teilflächen im mittleren und im westlichen Plangebiet größer als bisher vorgesehen zugeschnitten werden sollten.

Der Rat der Stadt Oelde hat daher nach Vorberatung in den Fachausschüssen in seiner Sitzung am 10.03.2008 den Beschluss zur Einleitung des Planverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 105 „AUREA“ (2. Bauabschnitt) gefasst, der einen Geltungsbereich von insgesamt etwa 42 ha umfasst.

Die Verfahrensschritte gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB wurden im August/September 2008 durchgeführt. Die Ergebnisse können nunmehr ausgewertet werden. Es wird vorgeschlagen, nach dieser Auswertung auch den Beschluss für die Entwurfsoffenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu fassen.

A) Entscheidungen zu den Anregungen der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 105 „AUREA“ (2. Bauabschnitt) der Stadt Oelde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 01.09.2008 bis einschließlich 15.09.2008. Darüber hinaus hat am 01.09.2008 um 18.00 Uhr im Rathaus der Stadt Oelde -Großer Ratssaal-, Ratsstiege 1, 59302 Oelde, eine Bürgerversammlung stattgefunden. Es wurden in der Sitzung eine Reihe von Fragen gestellt, die i.W. bereits von der Verwaltung beantwortet worden sind. Es wird auf das nachfolgende Protokoll verwiesen:

A.1 Niederschrift der Bürgerversammlung am 01.09.2008

Anwesend von der Verwaltung und als Gäste:

Herr Hauke, Stadtbaurat
Herr Rauch, Fach-/Servicedienst Planung und Stadtentwicklung
Herr Tischmann, Frau Dinter, Planungsbüro Tischmann & Schrooten
11 Bürger

Herr Hauke begrüßt die erschienenen Bürger, die i.W. im weiteren Umfeld des Plangebietes wohnen, und eröffnet die Bürgerversammlung zum Bebauungsplan Nr. 105 „AUREA“ der Stadt Oelde, die als Zusatzangebot im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB stattfindet. Herr Tischmann stellt anschließend anhand einer Powerpoint-Präsentation die bisherigen Planungen für das interkommunale Gewerbe- und Industriegebiet AUREA in Rheda-Wiedenbrück und in Oelde vor und erläutert das Plankonzept und den Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 105 für den zweiten Bauabschnitt auf dem Gebiet der Stadt Oelde.

Anschließend bittet Herr Hauke um Fragen und Anregungen zu dem vorliegenden Planvorentwurf Nr. 105. Er weist darauf hin, dass alle im Rahmen der Bürgerbeteiligung vorgebrachten Anregungen protokolliert und den zuständigen politischen Gremien zur Beratung vorgelegt werden. Folgende Fragen bzw. Anregungen wurden vorgetragen, die entsprechenden Antworten sind ebenso in der Tabelle aufgeführt:

Fragen/Anregungen	Antwort von Herrn Hauke oder Herrn Tischmann
Wer übernimmt die Behandlung der Abwässer?	Die Kläranlage der Stadt Oelde übernimmt die Reinigung des gesamten Schmutzwassers, das im Plangebiet AUREA in den Bauabschnitten 1 und 2 anfällt. Entsprechende vertragliche Regelungen sind zwischen den Beteiligten getroffen worden.
Es besteht bereits jetzt bei starken Regenereignissen eine Gefährdung der Anlieger am Bergeler Bach und am Klaverbach. Was kann passieren, wenn von der versiegelten Gewerbe- und Industriefläche noch mehr Wasser in die Bäche fließt?	<p>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.</p> <p>Der Abfluss aus dem Plangebiet hat gedrosselt auf den natürlichen Geländeabfluss über die Vorflut zu erfolgen. Abflussverschärfungen im Vorflutsystem sind zwingend zu vermeiden. Daher werden Regenrückhaltebecken im Bebauungsplan festgesetzt, über die ein gedrosselter Abfluss des Regenwassers in die Bäche erfolgt. Dieses Plankonzept wurde auch im Bauabschnitt 1 in Rheda-Wiedenbrück gewählt. Die Gesamtsituation im Bereich der Vorflut wird durch das Vorhaben AUREA nicht verschlechtert, sondern ggf. durch etwas größeres Rückstauvolumen leicht verbessert.</p>
Wie viel m ³ Regenwasser fallen insgesamt an?	Der Fachgutachter stimmt zurzeit die Anforderungen mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Warendorf ab, eine konkrete Zahl kann von der Stadtplanung derzeit nicht genannt werden. Der Entwässerungsantrag wird vor Realisierung der Vorhaben gestellt.
<p>Gebäude der Anlieger stehen regelmäßig unter Wasser, teilweise 40 bis 50 cm. Werden der Bergeler Bach und der Axtbach ausgebaut, um größere Kapazitäten aufzunehmen?</p> <p>Wurde die Gewässerträglichkeit geprüft? Das Regenwasservolumen erhöht sich durch den hohen Versiegelungsgrad im Industriegebiet. Es ist der Eindruck entstanden, dass der Verkauf der Grundstücke vor Klärung der Probleme erfolgt.</p>	<p>Im Plangebiet AUREA wird nach dem Verursacherprinzip das Wasser zurückgehalten und gedrosselt im Rahmen des natürlichen Landabflusses abgeleitet. Ein Ausbau der Bachsysteme ist daher nicht vorgesehen.</p> <p>Die Planungen sind insgesamt frühzeitig und intensiv vorbereitet worden. Derzeit erfolgt die erste Umsetzung der im Bauabschnitt 1 getroffenen Entscheidungen. Lediglich die Vermarktung beginnt angesichts der großen Nachfrage frühzeitiger als zunächst erwartet.</p>
Ist eine Reserve durch eine Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens geplant? Wie groß sind die Bauflächen?	<p>Es ist keine zusätzliche Vergrößerung geplant, die Funktionalität ist gewährleistet.</p> <p>Der Bebauungsplan weist 30 ha Bauland aus, davon können voraussichtlich ca. 24 ha versiegelt werden. Die Berechnung des voraussichtlich anfallenden Regenwassers geht von Maximalwerten aus (= maximale Versiegelung). Alle Beteiligten und in besonderem Maße die Gemeinde Herzebrock-Clarholz (aufgrund der Erfahrungen im Ortsteil Möhler) haben großes Interesse daran, die Thematik Regenwasser sachgerecht und angemessen zu lösen.</p>
<p>Die Ableitung des geklärten Abwassers führt zu einer zusätzlichen Belastung des Axtbaches.</p> <p>Wieviel Schmutzwasser fällt an? Wofür wird die zweite Druckrohrleitung für Abwasser eingerichtet?</p>	Es ist schwierig, im Vorfeld die Größen der zukünftigen Betriebe zu prognostizieren. Es ist ebenso schwierig, im Vorfeld Schmutzwasserfrachten zu beurteilen. Daher wird versucht, die Leitungstrassen möglichst flexibel und kostensparend anzulegen. Es zeichnet sich ab, dass vornehmlich Logistik- und Lagerhallen errichtet werden, so dass voraussichtlich geringe Schmutzwassermengen anfallen werden. Diese führen nicht zu einer Verschärfung der Abflusssituation am Axtbach.
Wie hoch ist der Anteil der Vermark-	Dazu ist keine Aussage möglich.

<p>tung bisher?</p>	
<p>Welche weiteren Emissionen können entstehen?</p> <p>Können künftige Betriebe zur Regenrückhaltung verpflichtet werden?</p> <p>Es ist eine Gebäudehöhe festgesetzt - wie weit wird auf die städtebauliche Gestalt des Gebietes geachtet?</p>	<p>Weitere Emissionen können u.a. Stäube und Gerüche sein. Durch z.B. Logistikunternehmen sind jedoch nur wenig andere Emissionen zu erwarten. Im Bebauungsplanverfahren wird die Thematik behandelt, die Festsetzungen erfolgen u.a. auf Basis des Abstandserlasses NRW, der entsprechende Abstände für Betriebe zur Wohnbebauung vorgibt.</p> <p>Wirtschaftlichkeit und Sicherheit stehen im Vordergrund, sodass sich die Kommunen für eine zentrale Regenwasserbehandlung entschieden haben.</p> <p>Positive baugestalterische Lösungen können in GI-Gebieten kaum festgesetzt werden, diese hängen wesentlich von der Betriebsart und von der Architektur ab. Der Bebauungsplan setzt begleitend einige Rahmenbedingungen fest, z.B. sind überdimensionale oder blinkende Werbeanlagen begrenzt. Es erfolgt eine Bauberatung durch die Städte. Bauvorhaben werden zudem mit der AUREA GmbH im Vorfeld abgestimmt.</p>
<p>Erfolgt ein Bahnanschluss des Gebietes AUREA?</p>	<p>Diese Frage wurde im Vorfeld geprüft, jedoch für das Plangebiet verworfen, da die künftigen Betriebe noch nicht bekannt sind. Unternehmen nutzen derartige Angebot zudem i.d.R. nicht ausreichend, so dass die Wirtschaftlichkeit eines teuren Bahnanschlusses nicht gewährleistet wäre.</p>
<p>Ist eine Verbreiterung der Straße nach Oelde geplant?</p> <p>Wird ein Fuß-/Radweg entstehen?</p>	<p>Der Straßenquerschnitt der K 12 / K13 wird sich verbreitern, der Knotenpunkt mit dem Plangebiet AUREA wird ausgebaut.</p> <p>Es ist eine Fortsetzung der Fuß- und Radwege angedacht.</p> <p>Richtung Norden plant der Kreis Warendorf eine jeweils eine neue Brücke über die Bundesbahnstrecke und den Axtbach. Beim Bau von Fuß- und Radwegen stellt sich immer die Frage der Flächenverfügbarkeit.</p>
<p>Die Anlieger müssen den Lärm der Bahn und der A 2 ertragen, jetzt kommt der Industrielärm hinzu. Wie ist der Lärmschutz am Landhagen geregelt ? Woher kommen die 25 m Breite?</p> <p>Erfolgt eine Kontrolle der Lärmwerte?</p>	<p>Die Umweltprüfung sieht eine Eingrünung von 25 m vom Landhagen vor. Diese Breite ist schalltechnisch aber nicht besonders wirksam. Im Bebauungsplan werden daher maximale Immissionskontingente für jede Baufläche festgesetzt, dieses ist die beste planerische Lösung. Im Lärmschutz wird das nächst gelegene Wohnhaus berücksichtigt, der Schutzanspruch im Außenbereich ist allerdings nicht so hoch wie in einem reinen Wohngebiet. Bei einer maximalen Ausschöpfung des Gebietes werden die Werte eingehalten. Es erfolgt eine Kontrolle durch die Immissionsschutzbehörde.</p>
<p>Gibt es zur Berechnung von Gerüchen und Stäuben auch Modelle?</p> <p>Wenn eine Beschwerde bezüglich einer Geruchsbelästigung vorzutragen ist, wer ist Ansprechpartner?</p>	<p>Es gibt kein so konkretes Modell wie in der Lärmberechnung, aber die Abstandsliste NRW sowie die Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) stellen planungsbegleitende Richtlinien dar.</p> <p>Die Stadt Oelde steht als Ansprechpartner stets für ihre Bürger zur Verfügung. Zuständig ist die Immissionsschutzbehörde des Kreises Warendorf.</p>
<p>Wie werden die Flächen vergeben ? - Sind schon Flächen vergeben ?</p> <p>Was passiert mit dem Betrieb an der Straße zwischen Rheda-Wiedenbrück und Oelde?</p> <p>Bleibt die Grenze des Geltungsbereiches nach Westen erhalten?</p>	<p>Die Planung bereitet die Entwicklung der Fläche vor, die Vermarktung ist durch die AUREA GmbH aufgenommen worden. Im Grundsatz soll der Bau von Westen beginnen, jedoch kann die Vermarktung auch flexibel erfolgen.</p> <p>Das Grundstück ist in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 369/2 einbezogen und als Gewerbegebiet überplant worden. Damit erfolgt eine Sicherung des Bestandes und des Standortes, eine geringfügige Erweiterung ist möglich.</p>

	Es sind heute keine Erweiterungen, verkehrliche Anschlüsse oder Rettungswege in dieser Richtung geplant.
Besteht eine Pflicht für eine Bürgerversammlung? Warum wurde sie nicht früher veröffentlicht?	Es besteht eine Pflicht zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB, diese Form der Bürgerversammlung ist ein nicht zwingend erforderliches Zusatzangebot. Die Veröffentlichung im Amtsblatt erfolgte eine Woche vor der Veranstaltung, zusätzlich wurde eine Pressemitteilung heraus gegeben.
Wird das GI-Gebiet nach Verkauf der Grundstücke weiter entwickelt? Besteht ein Interesse, Fleisch verarbeitende Firmen anzusiedeln?	Es bestehen noch keine konkreten Planungen. Dazu sind heute keine konkreten Aussagen möglich.
Im Gewerbegebiet „A2“ ist noch viel Fläche frei. Warum plant die Stadt nun das nächste Gewerbegebiet? Wie weit sind die Planungen für eine Verkehrsanbindung Richtung Süden?	Die Stadt Oelde möchte gern zwei Gewerbe-/Industriegebiete für unterschiedliche Zielgruppen anbieten. Im Gebiet AUREA steht die Industrieansiedlung im Vordergrund. Zudem gibt es nicht mehr viele Flächen, zieht man die Optionsflächen ab, im Gewerbegebiet „A2“. Das Planfeststellungsverfahren für die „Querspange“ läuft zurzeit.
Wann wird die Bahnbrücke erweitert? Stellt die Stadt Oelde eine neue Gebührenordnung zum Thema Abwasser auf?	Dazu ist keine Aussage möglich. Es gibt eine vertragliche Regelung zwischen der Stadt Oelde und der AUREA GmbH. Konkrete Überlegungen für eine neue Gebührenordnung bestehen nicht.
Wie sieht es mit problematischen Abwässern aus (Chemie, Verzinkung)? - Reichen die Kapazitäten? Welche Telefonnummern und Postleitzahlen erhalten die Betriebe - Verweis auf Zeitungsartikel.	Zurzeit sind keine konkreten Aussagen möglich. Das Vertragswerk regelt und begrenzt das Abwasser in qualitativer und quantitativer Hinsicht. Nach dem aktuellen Stand erhalten die Betriebe die Postleitzahlen der jeweiligen Kommune und eine Oelder Vorwahl für die Telefonnummern.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, erläutert Herr Hauke, dass in den nächsten 2 Wochen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 105 noch weitere Anregungen und Fragen in der Verwaltung mündlich oder schriftlich vorgetragen werden können. Abschließend bedankt er sich bei den Anwesenden und beendet die Bürgerbeteiligung.

Beschluss zu A.1 - Bürgerversammlung nach § 3 Abs. 1 BauGB:

Beschluss:

Die Fragen der Bürger werden zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass sich die Fragen, soweit sich diese auf den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 105 beziehen, bereits weitestgehend in der Versammlung von der Verwaltung beantwortet werden konnten. Dieses betrifft insbesondere die Fragen der Regenrückhaltung und Entwässerung sowie des Immissionsschutzes. Hierzu wird auch auf die umfangreichen Vorarbeiten in der Projektentwicklung und auf die Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 105 sowie auf die Abstimmung der Entwässerungsplanung mit den Fachbehörden verwiesen. Im Planverfahren sind die weiteren Abwägungsgrundlagen hierzu zu sammeln.

Die über den konkreten Bebauungsplan hinausgehenden Fragen können nur im Zuge der Vermarktung des Plangebietes „AUREA“ (Stichworte sind Betriebsstruktur, Telefonnummern etc.) oder in den jeweiligen Fachplanungen, z.B. zu den Radwegen im Umfeld oder zur Erweiterung der Bahnbrücke, geprüft und beantwortet werden. Eventuelle Auswirkungen auf die bauleitplanerische Prüfung und Abwägung werden hierdurch nicht gesehen.

A.2 Schriftliche Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Folgende weitere Stellungnahmen sind im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangen, die Beschlussvorschläge sind jeweils zugeordnet worden:

Nr.	Stellungnahmen, tlw. zusammengefasst und um nicht relevante Aussagen gekürzt	Beschlussvorschläge
1.	<p>NABU vom 18.09.2008</p> <p>Stellungnahme (Zusammenfassung):</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 369.1, 1. Bauabschnitt AUREA, in Rheda-Wiedenbrück hingewiesen. Dort sei das meiste schon gesagt, was die Naturschutzvereine bewegt. Ähnliche Verhältnisse werden im 2. Bauabschnitt gesehen. Es wird noch einmal Stellung genommen zu Problemen, die den Vereinen besonders am Herzen liegen:</p> <p>Der Planung ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag beigefügt. Danach ist keine Ausnahme erforderlich, da z.B. Fledermausarten und Kammmolche nicht direkt betroffen seien und der Eingriff für verschiedene Vogelarten wegen Ausweichmöglichkeiten bzw. Kompensationsmaßnahmen unerheblich sei, obwohl die Kompensationsmaßnahmen viele Kilometer entfernt stattfinden sollen. Nach erster Prüfung scheinen die Untersuchungen nicht ausreichend zu sein:</p> <p>1) Fledermäuse Eine Prüfung der Zerstörung oder Beschädigung von Fledermaus-Lebensstätten (z.B. Wochenstuben, Schlafplätze) wäre erforderlich gewesen, da das Vorkommen höhlenbewohnender Vogelarten (Grünspecht, Schwarzspecht, Waldkauz) das Vorhandensein solcher Stätten nahe legt.</p> <p>2) Erhaltung der Randbereiche Den Naturschutzverbänden geht es darum, dass die Randbereiche im Westen, Süden</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p> <p>Die grundlegenden Stellungnahmen des NABU bzw. der GNU zur Bauleitplanung „AUREA“ der Stadt Rheda-Wiedenbrück sind bereits im Zuge der vorbereitenden 8. FNP-Änderung der Stadt Oelde für den 2. Bauabschnitt „AUREA“ sorgfältig berücksichtigt worden, neue Sachverhalte ergeben sich über die nachfolgend behandelten Punkte hinaus nicht. So wurde z.B. die diesbezügliche Abwägung der Stadt Rheda-Wiedenbrück zur dortigen 62. FNP-Änderung für den 1. Bauabschnitt „AUREA“ den Beratungsunterlagen teilweise beigefügt (siehe Vorlage Nr. B 2007/610/1054 der Stadt Oelde).</p> <p>Zu den aktuellen Anregungen des NABU vom 18.09.2008 wurde von der Verwaltung die Stellungnahme des mit der Umweltprüfung beauftragten Fachbüros Kortemeier & Brokmann eingeholt und eingearbeitet:</p> <p>Zu 1) Die Untersuchungen werden für sachgerecht und ausreichend gehalten. Ältere Gehölzbestände, in denen Quartierbäume für Fledermäuse zu vermuten wären, kommen nahezu ausschließlich im Randbereich des Gebietes vor. Sie sollen erhalten bleiben und in die landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Einbindung des Gebietes integriert werden. Unabhängig davon werden Gehölzbestände, die überbaut werden, vor der Fällung auf vorhandene Quartierbäume überprüft. Gegebenenfalls werden Schutzmaßnahmen durchgeführt. Dieses ist bereits im Bereich des Autobahnanschlusses im Osten in enger Abstimmung mit der Landschaftsbehörde sachgerecht durchgeführt worden.</p> <p>Zu 2) Die Randbereiche des Gebietes werden nach § 9(1) Nr. 20 BauGB als Flächen zum Schutz, zur</p>

<p>sowie im Norden und Südwesten nicht zerstört werden. Im Randbereich ... liegen 2 Biotope nach § 62 Landschaftsgesetz (LG NRW). Im Nordwesten und Südwesten befinden sich 2 Laichplätze für Amphibien.</p> <p>3) Kammmolch Für den Kammmolch wird festgehalten, dass seine Laichgewässer außerhalb der überplanten Fläche liegen. Gesetzlich geschützt sind jedoch auch die Landhabitats (Sommer – und Winterquartiere) und die Wanderkorridore zwischen Laichgewässern und Landhabitats. Auch hier fehlen die Aussagen, ob durch die AUREA-Planung solche Flächen beeinträchtigt werden.</p> <p>4) Ortstreue Vogelarten Für die relativ ortstreuen Vogelarten wie Grünspecht, Schwarz- und Bundspecht und den Waldkauz liegt eine nach Art. 5 Vogelschutzrichtlinie verbotene Zerstörung von Nestern vor.</p> <p>5) Kiebitz und Rebhuhn Die Umgehung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme für die Zerstörung von Nist- und Ruhestätten der Arten Kiebitz und Rebhuhn durch Kompensationsmaßnahmen ist rechtlich nicht zulässig. Die europäischen Richtlinien sehen ein solches Vorgehen nicht vor.</p> <p>6) Monitoring Wichtig ist ein Monitoring der Flächen im Bereich des Baugebietes Nr. 105 und im Bereich der Ausgleichsmaßnahme mit der Zielsetzung, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Im Randbereich der Ausgleichsfläche befinden sich ebenfalls 2 Biotope, die nach § 62 LG geschützt sind.</p>	<p>Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Ein Kleingewässer im Süden des Gebietes, das nach § 62 LG geschützt ist, liegt außerhalb des zur Bebauung vorgesehenen Bereichs. Innerhalb der Grenzen des B-Plans liegen keine weiteren Biotope, die nach § 62 LG NRW geschützt sind. Zwei Kleingewässer im Nordwesten des Gebietes bleiben erhalten und werden in die nach § 9(1) Nr. 20 BauGB festzusetzenden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einbezogen.</p> <p>Zu 3) Die in der faunistischen Untersuchung zur Umweltstudie für das geplante Gewerbegebiet erfassten Laichhabitats der Art (Kleingewässer) liegen alle deutlich außerhalb des Plangebietes und sind von einer Realisierung der Planung nicht betroffen. Nach Feldmann (R. Feldmann, Die Amphibien und Reptilien Westfalens, Münster 1981) liegen die Landhabitats des Kammmolchs vielfach im freien Raum, oft nur wenige Meter vom Gewässerrand entfernt. Ein nicht unwesentlicher Teil der Kammmolche aber überwintert im Wasser. Eine Beeinträchtigung von Landhabitats bzw. Wanderkorridoren ist aufgrund der räumlichen Distanz der erfassten Laichhabitats zu dem geplanten Gewerbegebiet nicht zu erwarten.</p> <p>Zu 4) Da eine Beanspruchung von Gehölzbeständen mit der Planung weitgehend vermieden wird, kommt es nicht zu einer wesentlichen Zerstörung von Nestern der genannten Arten.</p> <p>Zu 5) Auf nationaler Ebene wird der Artenschutz durch § 42 BNatSchG geregelt. Er gestattet in Absatz 5 die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen. Diese Maßnahmen entsprechen den von der Europäischen Kommission eingeführten „CEF-Maßnahmen“ (Continuous ecological functionality-Measures).</p> <p>Zu 6) Die Notwendigkeit der Durchführung eines Monitorings wird im Umweltbericht und von der AUREA-GmbH geprüft. Die Herstellung und Unterhaltung (Nutzung, Pflege) der Kompensationsfläche erfolgt nach Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Warendorf. Negative Auswirkungen auf angrenzende Biotope werden vermieden.</p> <p>Beschluss: Kritik und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Gemäß der von der Verwaltung eingearbeiteten gutachterlichen Stellungnahme wird</p>
--	---

	jedoch festgestellt, dass die Umweltprüfung ausreichend ist und dass die Planinhalte mit Schutz der wertvollen Randbereiche insbesondere im Westen und Süden vertretbar sind. Ebenso wird auf die grundlegenden Prüfungen im Zuge der 8. FNP-Änderung der Stadt Oelde verwiesen. Das Planvorhaben wird auf Grundlage der Umweltprüfung und der Abstimmung mit den Fachbehörden über die notwendigen Planinhalte nach heutigem Stand insgesamt als vertretbar beurteilt und soll fortgesetzt werden.
--	---

B) Entscheidungen über Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen gemäß §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs. 1 BauGB

Gemäß §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs. 1 BauGB ist der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 105 „AUREA“ der Stadt Oelde den Behörden sowie Trägern öffentlicher Belange und den Nachbarkommunen mit Schreiben vom 14.08.2008 zur Stellungnahme vorgelegt worden. Nachfolgende Behörden sowie Träger öffentlicher Belange, Nachbarkommunen und Fachämter der Stadt Oelde haben keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht:

Institution	Stellungnahme vom
BR Detmold, Dezernat 69	10.09.2008
Bezirksregierung Detmold - Bezirksplanungsbehörde -	25.08.2008
Landesbetrieb Straßenbau NRW - Autobahnamt Hamm -	12.09.2008
Vereinigte Gas- und Wasserversorgung GmbH	10.09.2008
Bezirksregierung Münster, Dez. 53 - Immissionsschutz	18.08.2008/ 29.08.2008
Bezirksregierung Münster, Dez. 54 - Wasserwirtschaft	29.08.2008
Bezirksregierung Münster, Dez. 25 - Verkehr	08.09.2008
Bezirksregierung Münster, Dez. 26 - Luftverkehr	22.08.2008
Bezirksregierung Münster, Dez. 33 - Ländliche Entwicklung, Bodenordnung	28.08.2008
Bischöfliches Generalvikariat	18.08.2008
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Essen	14.08.2008
Bundeseisenbahnvermögen (BEV)	22.08.2008
Evangelische Kirche von Westfalen - Baureferat -	19.09.2008
Industrie- und Handelskammer	12.09.2008
Kreis Gütersloh	09.09.2008
Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen - Niederlassung Münster -	03.09.2008
Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstellen Gütersloh/Münster/Warendorf	20.08.2008
Landschaftsverband Westfalen-Lippe - Westfälisches Museum für Archäologie	18.08.2008
PLEdoc GmbH	15./25.08.2008
Wasserversorgung Beckum GmbH	15.08.2008
Wehrbereichsverwaltung III	20.08.2008
EVO Energieversorgung Oelde GmbH	16.09.2008
Gemeinde Herzebrock-Clarholz	19.08.2008
Gemeindeverwaltung Langenberg	20.08.2008
Stadt Rheda-Wiedenbrück	08.09.2008
Gemeinde Wadersloh	29.08.2008

Stadt Beckum	03.09.2008
Stadt Oelde, Fachdienst Bauverwaltung	11.09.2008
Stadt Oelde, Servicedienst Liegenschaften	05.09.2008

Folgende **Nachbarkommunen** äußerten Anregungen/Bedenken oder Hinweise:

Nr.	Institution	Stellungnahme vom
1.	Stadt Ennigerloh	15.09.2008

Folgende **Behörden und Träger öffentlicher Belange** äußerten Anregungen/Bedenken oder Hinweise:

Nr.	Institution	Stellungnahme vom
2.	Kreis Warendorf	11.09.2008
3.	Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen	26.08.2008
5.	RWE Westfalen Weser Ems Netzservice GmbH	18.08.2008

	Anregungen der Verwaltung	Stellungnahme vom
	Fach-/Servicedienst Tiefbau und Umwelt 661 Fach-/Servicedienst Planung und Stadtentwicklung	09.09.2008

Die übrigen beteiligten Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben und auch nicht um Fristverlängerung gebeten.

Beratung und Entscheidung zu Stellungnahmen der Nachbarkommunen und der Träger öffentlicher Belange

Nr.	Stellungnahmen, tlw. zusammengefasst und um nicht relevante Aussagen gekürzt	Beschlussvorschläge
1.	Stadt Ennigerloh vom 15.09.2008:	
	<p>Stellungnahme (Zusammenfassung):</p> <p>Die Stadt Ennigerloh bringt keine grundlegenden Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes vor, verweist jedoch nachdrücklich auf ihre Stellungnahmen zu den vorgelagerten GEP- und FNP-Änderungen.</p> <p>Die Stadt Ennigerloh geht weiterhin davon aus, dass die mit der Realisierung des Gewerbegebietes verbundene Zunahme der Verkehrsbelastung in Ostenfelde höher ausfallen wird als die prognostizierten 250 Kfz/24 h. Die kritische Verkehrssituation in Ostenfelde wird sich dadurch weiter verschärfen.</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p> <p>Im Zuge der vorbereitenden Planungen sind umfangreiche verkehrliche Untersuchungen durchgeführt worden, die weiterhin eine sachgerechte Entscheidungsbasis auch für diesen Bebauungsplan für den 2. Bauabschnitt darstellen. Der Gutachter hat zu der damaligen Anregung der Stadt Ennigerloh im Zuge der 8. FNP-Änderung der Stadt Oelde eine Stellungnahme verfasst, die in der Anlage beigefügt ist.</p> <p>Die prognostizierte Mehrbelastung von rund 250 Kfz/24 h nach Endausbau AUREA ist allerdings noch gewissen Schwankungen unterworfen, die Größenordnung wird aber als realistisch angesehen. Diese Mehrbelastung fällt im Vergleich zu</p>

	<p>Die Stadt Ennigerloh bittet darum, die Überprüfung der o.g. Prognose in die Überwachung der Planung aufzunehmen, so dass entsprechende Maßnahmen bei einer Zunahme der Verkehrsströme eingeleitet werden können.</p>	<p>den von der Stadt Ennigerloh im Jahr 2006 aktuellen täglichen Belastungen von etwa 5.000 Kfz untergeordnet, in jedem Fall aber nicht „deutlich verschärft“ oder „unzumutbar“ ins Gewicht. Unstrittig ist die Ortsdurchfahrt in Ostenfelde städtebaulich und verkehrlich kritisch, die hierfür angedachten Verbesserungen sind unabhängig von dem Vorhaben „Gewerbepark Aurea“ zu prüfen. Die Planung soll somit fortgeführt werden.</p> <p>Die Stadt Oelde wird die Anregung an die AUREA GmbH weiterleiten. Im Zuge des Monitoring soll das spätere Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet und die Verkehrsbelastung auf den umgebenden Straßen beobachtet werden, die Stadt Ennigerloh ist dann entsprechend zu informieren.</p> <p>Beschluss: Das Planvorhaben wird auf Grundlage der verkehrsgutachterlichen Stellungnahme weiterhin als vertretbar beurteilt. Der Anregung, die Überprüfung der o.g. Prognose in die Überwachung der Planung aufzunehmen, wird entsprochen.</p>
<p>2.</p>	<p>Kreis Warendorf vom 11.09.2008</p>	
	<p>Stellungnahme (Zusammenfassung):</p> <p>a) Immissionsschutz 1) Lärmemissionskontingente Der Kreis Warendorf weist darauf hin, dass nach der bisherigen Darstellung des Schallgutachters zur Einhaltung der vorgeschlagenen Lärmkontingentierung nicht nur von der Aufgabe der Liegenschaft Günnewig ausgegangen wurde, sondern dass zudem die Fläche westlich der Gasleitung ungenutzt geblieben war. Deshalb wird vorgeschlagen, die überbaubare Fläche für diesen Bereich zurückzunehmen. Darüber hinaus muss sichergestellt sein, dass auf der Liegenschaft Günnewig langfristig keine Wohnnutzung mit dem Schutzanspruch MI vorhanden ist; dies soll planungsrechtlich festgesetzt werden. Es wird angeregt, dieses über eine Festsetzung auf Grundlage von § 9 Abs. 2 BauGB zu sichern.</p> <p>2) Gliederung nach Abstandsliste 2007 zu Geruchs- und Staubimmissionen Die Zonierung mit Hilfe des Abstandserlasses</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p> <p>a) Immissionsschutz Zu 1) Der Stellungnahme des Kreises Warendorf liegt eine Variantenprüfung mit dem Stand März 2008 zu Grunde, in der der Streifen westlich der Gasleitung freigehalten worden war, um zu prüfen, ob hierdurch auf anderen Flächen höhere Emissionskontingente festgesetzt werden können. Dieses ist zu verneinen. Der Schallgutachter hat mit Schreiben vom 24.09.2008 zusammenfassend nach dem heutigen Planungsstand die Verteilung der Lärmemissionskontingente nochmals überarbeitet. Danach kann der fragliche Streifen als Gewerbegebiet mit LEK von 60/45 dB(A) tags/nachts festgesetzt werden. Die Liegenschaft Günnewig wird nach heutigem Stand durch die AUREA GmbH erworben, eine Wohnnutzung ist nicht mehr vorgesehen. Eine Regelung wird nicht erforderlich, da diese Entscheidung vor dem Satzungsbeschluss getroffen wird und ohnehin Voraussetzung in einem Baugenehmigungsverfahren für entsprechend emittierende Betriebe sein wird.</p> <p>Zu 2) Die vorgeschlagene Zonierung sollte in der konkretisierten Entwurfsplanung übernommen werden.</p>

<p>dient z.B. dem Schutz vor Geruchs- und Staubimmissionen. Die im Bebauungsplan vorgenommene Einteilung der Abstandsklassen sollte im Westen um ein bis zwei Abstandsklassen abgestuft werden, folgende Abstandsklassen sollten unzulässig sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> - im Bereich GE2 die Klassen I-V, - im Bereich Gle11 die Klassen I-IV. <p>3) Betriebsleiterwohnungen</p> <p>Die ausführliche Erörterung des potenziellen Konfliktes Betriebsleiterwohnungen wird zunächst begrüßt. Es wird jedoch darüber hinaus angeregt, im gesamten Gebiet Betriebsleiterwohnungen auszuschließen, um die Entwicklung der gemäß Bebauungsplan zulässigen Betriebsarten sicherzustellen und die gewerblichen Nutzungen nicht durch benachbarte Wohnnutzung einzuschränken. Ist der komplette Ausschluss nicht möglich, sollte zumindest eine Zonierung vorgenommen werden, wonach Betriebsleiterwohnungen ausnahmsweise nur am Rand des Plangebietes im Übergang zum Außenbereich zulässig sind.</p> <p>Ergänzend weist der Kreis darauf hin, dass nach der TA-Lärm Immissionsrichtwerte für Innenpegel unabhängig von der Ausweisung des Gebietes von tags 35dB(A) und nachts 25 dB(A) vorgegeben sind, dieses sollte in der Begründung entsprechend angepasst werden.</p> <p>b) Bauamt</p> <p>Das Bauamt bittet um Überprüfung, ob die Sonderregelung für Verkaufsflächen in Betrieben nicht besser mittels einer konkreten Quadratmeter- oder Prozentzahl festgesetzt werden sollte. Somit könne besser verhindert werden, dass ein großer Produktionsbetrieb eine vergleichsweise große Verkaufsfläche anbieten kann, wenn nur Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein sollen.</p>	<p>den.</p> <p>Zu 3)</p> <p>Betriebswohnungen sollten zunächst im 1. Bauabschnitt ausgeschlossen werden, um eine sinnvolle Ausnutzung ohne potenzielle Konflikte gewährleisten zu können. Diese Anregung hatte im Vorfeld z.B. auch die Handwerkskammer OWL gegeben. Nach rechtlicher Prüfung im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 369 der Stadt Rheda-Wiedenbrück wurde 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 Risiken. Diese Beurteilung wird für die GI im B-Plan Nr. 105 beibehalten.</p> <p>Die Immissionsrichtwerte nach der TA-Lärm für Innenpegel unabhängig von der Ausweisung des Gebietes von tags 35 dB(A) und nachts 25 dB(A) werden in der Begründung entsprechend übernommen.</p> <p>Beschluss zu a) Immissionsschutzbehörde:</p> <p>Die Aktualisierung des Schallgutachtens und die vorgeschlagene Zonierung gemäß Abstandserlass NRW sind dem Planentwurf zu Grunde zu legen. Die Innenpegel gemäß TA-Lärm sind in der Begründung aufzunehmen. Darüber hinaus wird den Anregungen zu weiteren Regelungen zur Liegenschaft Ginnewig und zum Ausschluss von Betriebswohnungen nicht entsprochen.</p> <p>b) Bauamt</p> <p>Grundsätzlich wird Einzelhandel mit den in Oelde zentren- und nahversorgungsrelevanten Warensortimenten ausgeschlossen. Als Sonderregel wird nur das sog. „Handwerkerprivileg“ eingeführt. Danach können deutlich untergeordnete Verkaufsstellen des Handwerks und von produzierenden Betrieben mit den zentren- und nahversorgungsrelevanten Warensortimenten im Rahmen der §§ 8, 9 BauNVO ggf. als <u>Ausnahme</u> gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden. Dieser „Annex-Handel“ wird in der abstrakten Form im</p>
---	--

	<p>c) Untere Landschaftsbehörde Aus landschaftsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben unter Beachtung folgender Anregungen und Hinweise:</p> <p>1. Punkt 5.6 Begründung/Kompensation: Das im Süden des Plangebietes im Wald gelegene Kleingewässer ist ein § 62 LG-Biotop und muss im Zuge der Kompensationsmaßnahmen freigestellt und durch Anlage von Flachuferbereichen optimiert werden.</p> <p>2. Punkt 2.3.1 des Umweltberichtes: Die aufgeführten Minderungsmaßnahmen sind in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufzunehmen.</p>	<p>Regelfall rechtlich für ausreichend gehalten, eine Begrenzung auf eine konkrete Größe begegnet dagegen rechtlichen Risiken und sollte regelmäßig nicht vorgenommen werden (so: Kuschnerus, U., der standortgerechte Einzelhandel, RN 538-539). Eine typisierende Einordnung gemäß BauNVO kann nicht vorgenommen werden.</p> <p>Beschluss zu b) Bauamt: Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>c) Untere Landschaftsbehörde (ULB)</p> <p>Zu 1. Das Kleingewässer wird entsprechend berücksichtigt. Die Kompensationsmaßnahmen sind bis zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom Büro Kortemeier & Brockmann mit der ULB und mit dem Forstamt abzustimmen.</p> <p>Zu 2. Soweit möglich und sinnvoll, sind umfangreiche Festsetzungen im Bebauungsplan v.a. gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB getroffen worden. Eine Reihe von Maßnahmen sind jedoch im Zuge der Erschließungsplanung zu ergreifen. Die im Umweltbericht in Kapitel 2.3.1 genannten Minderungsmaßnahmen werden wie folgt berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Immissionsschutz: Gliederung etc. gemäß Schallgutachten. - Schutzgut Wasser gemäß Entwässerungsplanung mit Rückhalteflächen im B-Plan. - Bodenschutz: Minderungsmaßnahmen in Bau-phase durch Selbstverpflichtung der Kommunen/AUREA GmbH und durch Auflagen für Bauherren im Baugenehmigungsverfahren. <p>Grünordnung, ergänzende Maßnahmen insbesondere zum Tierartenschutz etc.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schutz des Landhagens, von Waldbereichen, Grünstreifen und Baumstandorten durch Festsetzungen im B-Plan, - ebenso Festsetzung der grundlegenden Entwicklungsziele für die Ausgleichsflächen. - Einzäunung der Flächen gemäß § 9 Abs. 1Nr. 20 BauGB durch Festsetzung im B-Plan. - Anlage von Heckenzügen und Bepflanzung von Stellplatzanlagen durch Festsetzungen im B-Plan. - Gestaltung der Rückhalteflächen gemäß Abstimmung mit Fachbehörden (Selbstbindung und Genehmigungsverfahren). - Externe Ausgleichsflächenplanung Ökokonto
--	---	---

<p>3. Nr. 5.2a der textlichen Festsetzungen: Die Nutzungen innerhalb der Ausgleichsfläche (Leitungsstrassen, Unterhaltungsweg, Hecke) sollen entsprechend der Lage getrennt dargestellt und entsprechend bilanziert werden.</p> <p>4. Nr. 5.2.b der textlichen Festsetzungen: Die wasserwirtschaftlichen Erfordernisse und die verbleibenden Kompensationsmöglichkeiten im Nordwesten des Plangebietes sind zu konkretisieren. Das Entwässerungskonzept sollte mit der ULB abgestimmt werden.</p> <p>5. Europäischer Artenschutz: Zur Herstellung der Ausweichlebensräume der Vogelarten Kiebitz und Rebhuhn sind frühzeitig landschaftspflegerische Maßnahmen im Flächenpool „Fiestkamp“ einzuleiten.</p> <p>6. Flächenbilanz Pool „Fiestkamp“: Der Kreis weist darauf hin, dass er statt 116.515 Werteinheiten nur 115.747 Werteinheiten anerkannt hat.</p> <p>7. Extensive Nutzung von Grünland: Die extensive Nutzung des Grünlandes (im Bebauungsplan im Süden und im Bereich „Fiestkamp“) ist durch die Festlegung von Nutzungsbeschränkungen in Anlehnung an die Vorgaben des Vertragsnaturschutzes zu konkretisieren. <i>(Es folgen sehr detaillierte Vorgaben bzgl. Düngungsverzicht, Mahdbeschränkungen, eingeschränkte Weideviehnutzung mit maximal 4 GVE-Besatzdichte etc.)</i></p> <p>Zudem weist der Kreis auf eine redaktionelle Anpassung bezüglich der Flurstücksbezeichnung des Flächenpools hin.</p> <p>d) Untere Wasserbehörde Die Untere Wasserbehörde stimmt der Planung zu.</p>	<p>Oelde.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beleuchtung, Schaffung von Ersatzquartieren, Schutz von Kleintieren etc. im Zuge der Erschließungs- und Kompensationsplanung ohne zusätzliche detaillierte Festsetzungen im Bebauungsplan. - Baumpflanzungen durch Selbstverpflichtung der Kommunen/AUREA GmbH in Erschließungsplanung. <p>Zu 3. Durch das eingetragene Leitungsrecht ist die Trasse gut erkennbar, es erfolgt eine separate Bewertung im Umweltbericht.</p> <p>Zu 4. Die sinnvolle Abstimmung der wasserwirtschaftlichen Erfordernisse und der naturschutzfachlichen Anforderungen an das Entwässerungskonzept ist bereits parallel zum Planverfahren eingeleitet worden.</p> <p>Zu 5. Die Maßnahmen befinden sich derzeit in der Umsetzung und werden zur Brutsaison in 2009 zur Verfügung stehen.</p> <p>Zu 6. Die Zahlen werden entsprechend im Umweltbericht abgestimmt.</p> <p>Zu 7. Im Bebauungsplan werden sachgerecht die Entwicklungsziele und die grundlegenden Maßnahmen aufgenommen, sehr ins Detail gehende Detailregelungen zu Viehbesatz etc. sind jedoch aus planungsrechtlicher Sicht städtebaulich nicht gerechtfertigt und nicht durch die Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gedeckt.</p> <p>Die Flurstücksbezeichnung des Flächenpools wird in der Begründung zum Bebauungsplan korrigiert.</p> <p>Beschluss zu c) Untere Landschaftsbehörde: Den Anregungen wird gemäß Stellungnahme der Verwaltung weitgehend gefolgt. Zu detaillierte und rechtlich bedenkliche Detailfestsetzungen für die Ausgleichsmaßnahmen werden jedoch nicht vorgenommen.</p> <p>d) Untere Wasserbehörde - keine Beratung erforderlich -</p>
--	---

	<p>e) Untere Bodenschutzbehörde Es liegen keine altlastverdächtige Flächen vor. Zudem wurde der Belang des Bodenschutzes in der Begründung und im Umweltbericht in ausreichendem Maß behandelt.</p> <p>f) Straßenbaubehörde-Kreisstraßen Der Kreis stimmt der Aufstellung von Firmenhinweiszeichen und der AUREA-Präsentationsfläche im Kreuzungsbereich K 12/K 13 nicht zu, es sind nur amtliche Verkehrszeichen möglich. In einem Abstand von 20 m entlang der K 12 dürfen keine Anlagen der Außenwerbung errichtet werden. Jegliche Zu- und Abfahrten zur K 12 bedürfen einer Sondernutzungserlaubnis des Straßenbaulastträgers.</p>	<p>e) Untere Bodenschutzbehörde - keine Beratung erforderlich -</p> <p>f) Straßenbaubehörde-Kreisstraßen Die Aussagen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die verkehrsrechtlichen Belange werden berücksichtigt. Ein Hinweis auf den 20 m Abstand gemäß § 28 Straßen- und Wegegesetz NRW wird ergänzt.</p> <p>Beschluss zu f) Straßenbaubehörde-Kreisstraßen: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, ein Hinweis auf den 20 m Abstand gemäß § 28 Straßen- und Wegegesetz NRW wird ergänzt.</p>
<p>3.</p>	<p>Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen vom 26.08.2008</p>	
	<p>Stellungnahme (Zusammenfassung):</p> <p>Im Rahmen des Vorhabens werden 2 Waldflächen in Anspruch genommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ein etwa 4.000 m² großer Fichtenbestand im Bereich der geplanten Ausgleichs- und Regenrückhaltemaßnahmen im Nordwesten. - ein etwa 1.100 m² großer linienhafter Eichenbestand (Baumhecke) im Süden des Plangebietes. <p>Für die Inanspruchnahme von ca. 5.000 m² Wald ist ein Ersatz im Verhältnis 1:1 zu erbringen. Eine Ausweiten der südlichen Waldbestände zu Lasten der Flächen Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB würde akzeptiert.</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p> <p>Die Waldfläche mit einer Größe von ca. 4.000 m² im Bereich der Rückhaltebecken soll von Fichtenwald in standortgerechten Laubwald umgewandelt werden. Sie bleibt somit als Waldfläche erhalten. Die Darstellung der geplanten Festsetzung im Bebauungsplan kann entsprechend geändert werden. In Richtung Baugebiet ist jedoch bei der Bestandsentwicklung darauf zu achten, dass kein zusätzlicher Waldabstand bzw. eine Gefährdung durch Windbruch etc. für die Bauvorhaben ausgelöst wird (Ziel: naturnah gestaffelter Waldrand).</p> <p>Der Verlust des Feldgehölzes im südlichen Bereich des Plangebietes (ca. 1.100 m²) kann durch eine Erweiterung der im Süden des Plangebietes ausgewiesenen Fläche für Wald bei gleichzeitiger Verringerung der Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Ggf. führt die o.g. Waldrandproblematik zu einem etwas höheren Flächenwert. Eine Abgrenzung hierfür liegt noch nicht fest, diese wird zur Offenlage vom Büro Kortemeier & Brockmann vorgelegt.</p> <p>Beschluss: Den Anregungen wird durch Umwandlung des Fichtenbestandes in Laubmischwald und durch Ausweitung des südlichen Waldrandes entsprochen.</p>

4.	RWE Westfalen Weser Ems Netzservice GmbH vom 18.08.2008	
	<p>Stellungnahme (Zusammenfassung):</p> <p>Die RWE weist auf die Schutzbedürftigkeit der im Bebauungsplan bereits dargestellten Erdgashochdruckleitung hin. Sie ist bei Erschließungsarbeiten zu berücksichtigen, es ist eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Versorgungsträger erforderlich.</p> <p>Im Bereich der bereits im Bebauungsplan dargestellten Erdgasleitung ist ein Schutzstreifen von 6 m von Bebauung, Baumpflanzungen u.a. freizuhalten. Ebenso sind größere Bodenauf- und -abträge nicht zulässig.</p> <p>Zudem weist die RWE auf die notwendigen Abstände zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen hin und bittet um eine detaillierte Abstimmung bei der Pflanzung von Bäumen.</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p> <p>Der Bebauungsplan stellt die Erdgashochdruckleitung bereits mit einem angemessenen Schutzstreifen dar. Die weiteren Hinweise werden im Planwerk entsprechend aufgenommen. Diese sind im Rahmen der Ausbauplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Beschluss: Den Anregungen wird durch Aufnahme eines Hinweises auf die Anforderungen im Bereich der vorhandenen Gashochdruckleitung und eines kurzen Hinweises auf Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen entsprochen.</p>

C) Anregungen und Vorschläge der Verwaltung:

Nr.	Stellungnahmen, tlw. um nicht relevante Aussagen gekürzt	Beschlussvorschläge
	Anregungen:	
	<p>a) Fach-/Servicedienst Tiefbau und Umwelt</p> <p>1) Unterhaltungsweg der geplanten RRB Der Unterhaltungsweg von der Planstraße A zu den geplanten Regenrückhaltebecken bzw. zum Schmutzwasserpumpwerk sollte überprüft werden. Es sollte mit dem Kreis Warendorf als Straßenbaulastträger eine Zufahrt von der K 12 gesucht werden.</p> <p>2) Regenwasser von Metaldachflächen Grundstücke, die im Bereich von Regenrückhaltebecken liegen, sollen nicht behandlungsbedürftiges Regenwasser z.B. von Dachflächen direkt in die Regenrückhaltebecken leiten können. Gemäß Runderlass „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ ist auch Regenwasser, das von Metaldachflächen abgeleitet wird, behandlungsbedürftig und muss über eine Regenklärung</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p> <p>Zu 1) Zurzeit wird mit dem Straßenbaulastträger, mit der Naturschutz- und mit der Denkmalbehörde eine Zufahrtlösung von der K 12 gesucht, um auf die gebietsinterne aufwändige Zufahrt über die Planstraße und über einen Wirtschaftsweg parallel zur K 12 verzichten zu können. In der Sitzung des Fachausschusses kann voraussichtlich eine flächen- und kostensparende Lösungsmöglichkeit vorgestellt werden.</p> <p>Zu 2) Ziel der - soweit möglich - direkten Einleitung von unverschmutztem Regenwasser ist es, eine unnötige, maximale Dimensionierung der Kanaltassen und der Trennbauwerke zu vermeiden. Planungsrechtlich wird im Rahmen des § 9 BauGB und der BauO NRW im Plangebiet keine tragfähige städtebauliche Rechtfertigung für Festsetzungen zum Ausschluss von Metaldächern oder z.B. von staubemittierenden Betrieben im Bebauungsplan Nr. 105 gesehen.</p>

<p>abgeleitet werden, bevor es in ein Regenrückhaltebecken eingeleitet werden kann. Es ist eine Abstimmung mit dem Kreis Warendorf zu führen.</p> <p>b) Fach-/Servicedienst Planung und Stadtentwicklung</p> <p>Die Stadt Oelde erarbeitet z.z. ein neues Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Die im Herbst 2008 erwarteten ersten Ergebnisse sollen im weiteren Bebauungsplanverfahren Nr. 105 aufgenommen werden. Zunächst wird noch im ersten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 105 für die Beratung im Oktober 2008 die Liste der zentren- und nahversorgungsrelevanten Warensortimente aus dem Bauabschnitt 1 übernommen. Es wird erwartet, dass die Ergebnisse für Oelde hiervon kaum abweichen werden, zumal in der Planung die Belange der drei benachbarten Kommunen beachtet werden müssen.</p> <p>Der Rat der Stadt Oelde wird abschließend sowohl über das Einzelhandelskonzept als auch über den Bebauungsplan Nr. 105 beraten und beschließen.</p>	<p>Diese Fragen berühren die wirtschaftlichen Überlegungen der Ver-/Entsorgungsplanung und sind in den Baugenehmigungsverfahren zu beachten. In diesem Rahmen können entsprechende betriebsbezogene Regelungen zur Vorbehandlung von Regenwasser auch von Metalldächern getroffen werden. Hierzu wird ein Hinweis im Bebauungsplan ergänzt. Regenwasser, das z.B. durch Stäube belastet ist, ist ohnehin vorzuklären.</p> <p>Beschluss: Dem Ergebnis der Abstimmung über eine alternative Zufahrt zu den Regenrückhaltebecken wird zur Kenntnis genommen, dieses ist entsprechend im Planentwurf zu berücksichtigen. Ein Hinweis zur Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren und zur ggf. Behandlung des anfallenden Regenwassers von Metalldächern oder auf ggf. kritischen Betriebsflächen wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Beschluss: Die im Herbst vorliegende erste Liste der in Oelde zentren- und nahversorgungsrelevanten Warensortimente ist im Entwurf zu übernehmen. Die Ergebnisse der im Herbst/Winter erfolgenden weiteren Beratungen über das Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind im Bebauungsplan Nr. 105 weiter zu berücksichtigen.</p>
---	--

D) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Nachdem über den Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und über die frühzeitigen Stellungnahmen der Nachbarkommunen und Behörden sowie Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB beraten und beschlossen wurde und der nach dem bisherigen Planungsstand vorliegende Bebauungsplan Nr. 105 „AUREA“ (2. Bauabschnitt) mit Begründung zur Kenntnis genommen wurde, empfiehlt der Ausschuss für Planung und Verkehr folgenden

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt, den gemäß Beratungsergebnis überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 105 „AUREA“ (2. Bauabschnitt) der Stadt Oelde - einschließlich Begründung mit Umweltbericht und Anlagen - gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) öffentlich auszulegen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 105 soll der 2. Bauabschnitt des „Interregionalen Gewerbe- und Industriegebietes AUREA“ mit etwa 42 ha Größe zur Sicherung und zur Entwicklung der regionalen Wirtschaftsstruktur in den beteiligten Kommunen Herzebrock-Clarholz, Oelde und Rheda-Wiedenbrück entwickelt werden. Das Plangebiet liegt an der östlichen Gemarkungsgrenze der Stadt Oelde südlich der K 12. Die Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 105 ergibt sich aus der nachfolgenden Übersichtskarte:

[siehe Anlage]

Der Beschluss ist öffentlich bekannt zu machen.