



**Bauleitplanung der Stadt Oelde:  
Begründung mit Umweltbericht  
zum Bebauungsplan Nr. 105 „AUREA“ (2. Bauabschnitt)**

**Interregionales Gewerbe- und Industriegebiet  
der Kommunen  
Rheda-Wiedenbrück, Oelde und Herzebrock-Clarholz**

**Entwurf zur Beratung im Oktober 2008**

## **Teil I: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 105 - 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. 105**
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
  - 5.3 Belange des Verkehrs
  - 5.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
  - 5.5 Technische Erschließung, Wasserwirtschaft und Leitungstrassen
  - 5.6 Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege und des Waldes
  - 5.7 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. 105**
- 10. Bodenordnung**
- 11. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung**

## **Teil II: Umweltbericht**

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 105 „AUREA“, Kortemeier & Brokmann GmbH, Herford, Oktober 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** Schalltechnische Untersuchung... „Marburg“, Ing.Büro Prof. Dr. Beckenbauer Bielefeld, Juni 2006 und Fortschreibung, September 2008

**Hinweis:** Die folgenden Gutachten sind insgesamt in den Bebauungsplan-Verfahren Nr. 369 und 369/2 für den 1. Bauabschnitt behandelt worden und sind dort als Anlagen beigefügt (siehe dort):

- 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,
- Schienengüterverkehr in Oelde - Machbarkeitsstudie, Ingenieurbüro Heusch Boesefeldt, Dezember 1997

### **Bearbeitung:**

Stadt Oelde und  
AUREA das A2 Wirtschaftszentrum GmbH  
Rathausplatz 13  
33378 Rheda-Wiedenbrück

Tischmann Schrooten  
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 bzw. Wiedenbrücker 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 (=Bauabschnitt 1) als auch die Flächen in Oelde mit ca. 42 ha (=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.

- Die 69. FNP-Änderung mit einer Größe von ca. 0,9 ha im Bereich der Liegenschaft Liebetrau wurde durch Ratsbeschluss vom 21.04.2008 festgestellt und wird im Sommer/Herbst 2008 wirksam.
- Der Bebauungsplan Nr. 369/2 umfasst den gesamten 1. Bauabschnitt in Rheda-Wiedenbrück und wurde am 23.06.2008 als Satzung beschlossen.

**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, die im Frühjahr 2008 wirksam geworden ist.

Der AUREA GmbH liegen konkrete Grundstücksanfragen in erheblichem Umfang sowie weitere Flächenwünsche vor. Diese überschreiten das verfügbare Flächenangebot bzw. die möglichen Flächenzuschnitte gemäß Bebauungsplan Nr. 369/2 im Bauabschnitt 1 in Rheda-Wiedenbrück. Der Rat der Stadt Oelde hat daher nach Vorbereitung in den Gremien der von den beteiligten Kommune getragenen AUREA GmbH in seiner Sitzung am 10.03.2008 beschlossen, auch die Überplanung der Flächen gemäß 8. FNP-Änderung von etwa 42 ha brutto auf dem Stadtgebiet Oelde durch den Bebauungsplan Nr. 105 bereits jetzt einzuleiten, damit Zeitplanung und Grundstücksvermarktung flexibler gestaltet werden können.

Der **Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105** mit einer Größe von etwa 42 ha wird somit wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Wiedenbrücker Straße (K 12),
- im Osten durch die Gemarkungsgrenze zwischen Rheda-Wiedenbrück und Oelde und durch den dort anschließenden Bebauungsplan Nr. 369/2 (1. Bauabschnitt) der Stadt Rheda-Wiedenbrück,
- im Süden durch das Waldgebiet Bergeler Wald,
- im Westen durch den sog. Landhagen mit Grabenzug und begleitendem Gehölzbestand.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Die Gebietsgrenze im Westen wird auf Grundlage der Einmessung des Grabens durch das Vermessungsbüro Meinecke, Bielefeld, im Sommer 2008 aufgenommen (Ostgrenze des Grabens = Westgrenze Plangebiet).

## 2. Landesplanerische Verfahren: Standortentscheidung und Vorgaben für die Bauleitplanung

### 2.1 Standortentscheidung und GEP-Änderungen für den GIB Marburg

Die vorliegende Bauleitplanung der Stadt Oelde ist das Ergebnis der etwa 10-jährigen Diskussionen um den Gewerbe- und Industriestandort Marburg und der landesplanerischen Verfahren mit drei 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:

#### 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 Industrieansiedlungsbereiches 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 eingestuft<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> 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.



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, der **Bebauungsplan Nr. 369/2** der Stadt Rheda-Wiedenbrück als Bauabschnitt 1 und dieser **Bebauungsplan Nr. 105** der Stadt Oelde als Bauabschnitt 2 konkretisieren die **GEP-Zielvorgaben für den Bereich zwischen A 2 und 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 erfor-

derlich, 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/AUREA“ 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 wird die Anschlussstelle im Spätsommer/Herbst 2008 in Betrieb genommen.
- 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 Planungen für den interregionalen GIB Marburg sind erforderliche 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.

### 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 werden in partnerschaftlicher Zusammenarbeit nach Durchführung der vorbereitenden Flächennutzungsplan-Änderungen der 1. und 2. 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.

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 Gewerbebeständen in den Kommunen (siehe Zusammenstellung in Kapitel 2 der Begründung zur 8. 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 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/ AUREA“ 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.

Zu den weiteren Zielsetzungen der Gesamtplanung wird ergänzend auf die o.g. Flächennutzungsplan-Änderungen und auf den Bebauungsplan Nr. 369/2 für den Bauabschnitt 1 in Rheda-Wiedenbrück verwiesen. Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** ist zusammenfassend für das Plangebiet Nr. 105 „AUREA“ als 2. Bauabschnitt gegeben, um die bisherige Entwicklung des 1. Bauabschnittes fortzuschreiben und um Zeitplanung und Grundstücksvermarktung flexibler gestalten zu können.

Die konkreten städtebaulichen Ziele im Plangebiet sind unter diesen Voraussetzungen:

- a) Weitere Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes mit variablen Grundstückszuschnitten und ausreichendem Spielraum für die anzusiedelnden Betriebe.
- 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.
- d) Entwicklung der benötigten, großvolumig nutzbaren Bauflächen, aber auch möglichst angemessene Einbindung in den Landschaftsraum durch Höhenbegrenzungen, Erhalt des Bereiches Landhagen im Westen und Maßnahmen zur grünordnerischen Ein-/Durchgrünung.

- e) Sachgerechter Ausgleich der durch das Vorhaben verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft.
- f) 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**<sup>3</sup> 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 Konkurrenzsituation 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**, um keinen weiteren Zeitverlust in der Positionierung gegenüber anderen Regionen zu erleiden.

- 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 überschlä-

---

<sup>3</sup> Standortstudie Interregionaler Gewerbepark Marburg, Deutsche Bau- und Grundstücksaktiengesellschaft, Regionalbüro Herford, Juli 2004

gige 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**<sup>4</sup> 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** hatten sich Wünsche von Bauinteressenten ergeben, nach denen die Teilflächen v.a. im mittleren Plangebiet größer als bisher zugeschnitten werden sollten und das Erschließungskonzept fortentwickelt werden musste. Hieraus und aus den tiefbautechnischen Planungen ergaben 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 wird, um die dortige Eichengruppe zu schonen. Der Bebauungsplan Nr. 105 „AUREA“ wird aus dieser Fortschreibung der Vorstudie entwickelt. Die erhaltenswerten Landschaftselemente werden gemäß einer von den Landschaftsplanern erstellten „Restriktionskarte“ als Strukturen zur Eingrünung und Gebietsgliederung beachtet und - wie bereits im Bebauungsplan Nr. 369/2 - auch im Bebauungsplan Nr. 105 weitgehend aufgenommen.

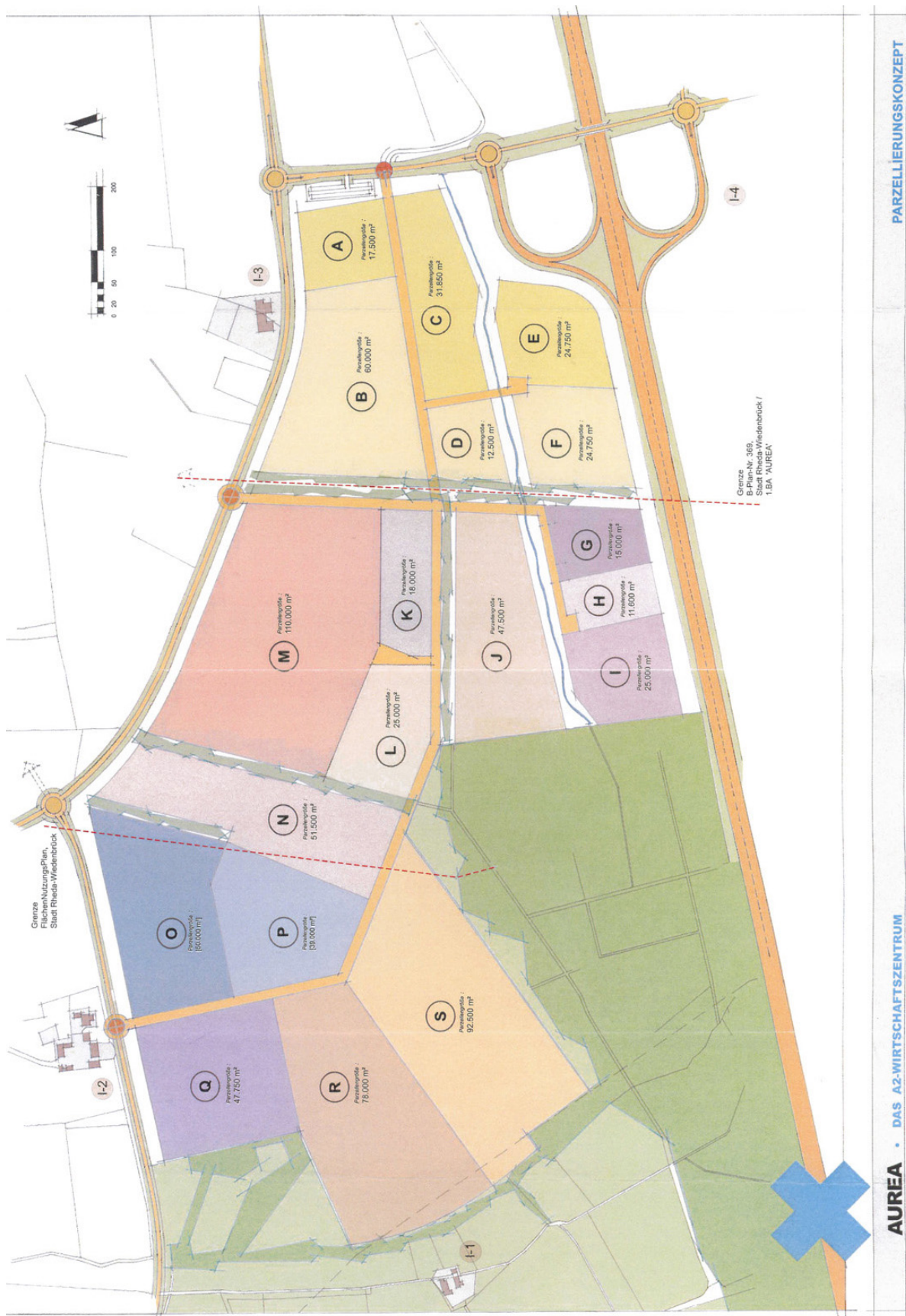
---

<sup>4</sup> Rahmenplanung mit Vorstudie A und B, Planungsbüro Nagelmann Tischmann, Juni 2005





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



PARZELLIERUNGSKONZEPT

AUREA • DAS A2-WIRTSCHAFTSZENTRUM

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

### 3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Oelde war das Plangebiet zuvor als *Fläche für die Landwirtschaft*, kleinflächig aber auch als *Wald* dargestellt worden. Die Neudarstellung gemäß der im 1. Halbjahr 2008 abgeschlossenen 8. FNP-Änderung umfasst insgesamt etwa 42 ha und beinhaltet:

- *gewerbliche Bauflächen* nach § 5(2) Nr. 1 BauGB,
- *Waldflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* nach § 5(2) Nr. 10 BauGB unter Einbeziehung möglichst naturnaher Regenrückhaltemaßnahmen als Abgrenzung nach Süden und Westen zum Wald und zum Landhagen sowie als Eingrünung im Norden.

Auf die Begründung zur 8. FNP-Änderung wird verwiesen. Damit wird der Bebauungsplan Nr. 105 gemäß § 8(2) 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. Die Flächen im Bauabschnitt 2 werden bisher überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Am Landhagen als westlicher Gebietsgrenze ist ein artenreicher Gehölzstreifen vorhanden, der im Süden in einen nicht standortheimischen, bereits entfernten Nadelholzbestand übergeht. Im Nordwesten liegt zudem ein Biotopkomplex mit Teichanlage, Grünland, Brachflächen und Gehölzgruppen. Zur Bestandsaufnahme wird auf die Umweltprüfung als Teil II dieser Begründung verwiesen.

Streubebauung liegt nicht innerhalb des Bauabschnittes 2, Hofstellen grenzen aber im Norden und Westen an. 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.

Das Gelände ist nach Nordwest geneigt. Im Südosten im Anschluss an den Wald am Bergeler Berg ergibt sich eine Höhenlage für die Bauflächen um bis zu 94 m über NN, im Nordosten an der K 12 um 90 m und im Nordwesten um etwa 83-84 m.

### 4.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Die westliche Grenze des Plangebietes berührt den **mittelalterlichen „Landhagen“**, der um 1400 als Grenzbefestigung des Bistums Münster gegenüber den Tecklenburgern in Rheda angelegt worden ist. Teile sind erhalten und dürfen nicht beeinträchtigt werden. Der bisher als Bodendenkmal eingetragene südliche Abschnitt ist nachrichtlich übernommen worden. Zum Landhagen wird gemäß Vorgabe der Bodendenkmalpflege, aber auch aus landschaftspflegerischen Gründen durchgehend ein **Abstand von**

**mindestens 10 m** ab Ostgrenze Grabenböschung bzw. Verwallung eingehalten, der auch von der im Westen geplanten Wege- und Leitungstrasse freizuhalten ist.

Das Amt für Bodendenkmalpflege hat zudem darauf hingewiesen, dass die **alte Flurbezeichnung „Marburg“** auf eine noch unbekannte mittelalterliche Niederungsburg hindeuten könnte. Im Zuge der bisherigen Erschließungsarbeiten im 1. Bauabschnitt, die vom Fachamt beobachtend begleitet worden sind, sind jedoch keine weiteren Hinweise entdeckt worden.

**Natur-, Boden- oder Baudenkmale** sind im Plangebiet ansonsten 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 zu dem o.g. mittelalterlichen „Landhagen“.

Vorsorglich wird auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die **Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern**. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Münster anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

**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 mehr als besonders wertvoll eingestuft wird.

### 4.3 Altlasten und Kampfmittel

Gemäß Altlastenkataster des Kreises Warendorf 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. 02581/53-6600) unverzüglich zu verständigen.

Bei der Bezirksregierung Arnsberg liegen Erkenntnisse über **einzelne Bombenabwürfe an der Bahntrasse** (Blindgänger) ca. 600 m nördlich des Bebauungsplangebietes 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. 105

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Gebietes „AUREA“ 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 noch angemessen in den Landschaftsraum einzubinden.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 105 (2. Bauabschnitt) greifen - soweit hier zutreffend - die bisher getroffenen Regelungen für den 1. Bauabschnitt im Bebauungsplan Nr. 369/2 der Stadt Rheda-Wiedenbrück i.W. auf, so dass weiterhin ein einheitliches Gesamtkonzept entwickelt wird.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

#### a) Art der baulichen Nutzung und Gliederung der Baugebiete

Das Plangebiet wird entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen möglichst weitgehend als **Industriegebiet „GI“ gemäß § 9 BauNVO** festgesetzt. Die Teilfläche an der Westgrenze des Plangebietes wird ergänzend als **Gewerbegebiet „GE“ gemäß § 8 BauNVO** ausgewiesen, da diese angesichts der im Westen folgenden Hoflagen und Streubebauung gemäß der immissionsschutzrechtlichen Gliederung nicht als GI geeignet ist.

Grundlegendes Ziel ist die vielfältige gewerblich-industrielle Nutzung der Bauflächen unter angemessener und sicherer Beachtung der Belange der im weiteren Umfeld vorhandenen Streubebauung. Alle Teilbereiche sollen 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 bereits im Rahmen der Bebauungsplan-Verfahren Nr. 369 und Nr. 369/2 in Rheda-Wiedenbrück Gebietsausweisungen, Gliederungsmöglichkeiten und Immissionsschutzbelange mit dem StAfUA Bielefeld als damals für den Immissionsschutz zuständiger Fachbehörde im Grundsatz abgestimmt und durch ein Schallschutzgutachten<sup>5</sup> geprüft. Im Gutachten wurde eine Gesamtbetrachtung für das Plangebiet mit den Bauabschnitten 1 und 2 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 bzw. der K 13 bis zur Bahnlinie wurde hierbei nicht mehr einbezogen, da dort heute begrenzende Immissionspunkte liegen, die bei einer späteren nördlichen Erweiterung voraussichtlich überplant werden.

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

<sup>5</sup> Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. 369, Ing.Büro Prof. Dr. Beckenbauer, Bielefeld, Juni 2006 und Fortschreibung im September 2008

- a) als Gliederung nach dem Emissionsverhalten für Geräusche durch Festsetzung von **„Emissionskontingente LEK“ gemäß DIN 45691 (Stand 12/2006)<sup>6</sup>** in dB(A) je m<sup>2</sup> 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. 105 fortgeschrieben, die Teilflächen werden entsprechend fortlaufend nummeriert. Maßgebliche Kriterien sind weiterhin die angestrebte Flexibilität zu Gunsten 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 Übernahme der Liegenschaft Günnewig nördlich der K 12 durch die AUREA GmbH und durch die hiermit verbundene, sicher zu gewährleistende Aufgabe der dortigen Wohnnutzung im Außenbereich können die Emissionskontingente für den Planbereich Nr. 105 gegenüber den ersten Überlegungen aus dem Jahre 2006 deutlich heraufgesetzt werden (siehe Schallgutachten 2006 und Fortschreibung im September 2008).

In der Plankarte sind auf Basis der aktuellen Fortschreibung des Schalltechnischen Gutachtens 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 Betriebspektrum 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.

---

<sup>6</sup> Die Bezeichnung „Emissionskontingente LEK“ hat in der DIN 45691 den früher üblichen, eingeführten Begriff „immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel“ (kurz: IFSP) abgelöst und wird entsprechend vom Gutachter angewandt.

## **b) Betriebswohnungen - besondere Anforderungen in den GE und GI**

### **b.1) Ausschluss von Betriebswohnungen im GE2:**

Betriebswohnungen werden im GE2 gemäß § 8(3) BauNVO auch nicht als Ausnahme zugelassen, um gemäß Empfehlung des Schallgutachters die Emissionspotenziale der angrenzenden GI-Flächen v.a. auch in der Nachtzeit nicht weiter einzuschränken. Dieses wird für vertretbar gehalten, da es sich bei dem rückwärtig liegenden GE2 nicht um selbstständig nutzbare Bauflächen, sondern um eine Ergänzungsfläche zu den GI-Gebieten handelt.

### **b.2) Zulässigkeit von Betriebswohnungen als Ausnahme in den GI:**

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

Aufgrund schlechter Erfahrungen mit betriebsbezogenen 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 werden gemäß Kapitel 5.2 des Schallgutachtens aus dem Jahr 2006 (s.d. mit Übersichtskarte) die Orientierungswerte für gewerbliches oder industrielles Wohnen auch im Oelder Bereich z.T. überschritten. Dieses betrifft jedoch nur den Randstreifen von ca. 20 m entlang der K 12, so dass diese Fragestellung überschaubar ist. 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 gemäß TA Lärm ein Innenpegel von 35 dB(A) tags und 25 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).

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 bereits 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 gewissen rechtlichen Risiken. Dieser Bewertung wird nunmehr auch im Bebauungsplan Nr. 105 der Stadt Oelde gefolgt.

### **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.<sup>7</sup>

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 bereits vor dem Kaufvertrag bekannte und akzeptierte Voraussetzung für die ansiedlungswilligen Betriebe. In bestehende Rechte wird nicht eingegriffen.

---

<sup>7</sup> 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.



### 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-/Restelagerung, 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 auch für den 2. Bauabschnitt in Oelde ausgeschlossen.

Es ist allerdings heute nicht auszuschließen, dass je nach Erschließung und Branchenentwicklung im Gebiet sowie je nach der (ggf. rückwärtigen) Lage eines Baugrundstückes mit eventuell begrenzter Außenwirkung und einer im Einzelfall überzeugenden Objektplanung zu einem späteren Zeitpunkt auch derartige Betriebe wieder zugelassen werden könnten.

### 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 **Ausnahmeregelung** wird jedoch getroffen: In einigen Branchen können zu einer Hauptnutzung ergänzende oder ausgelagerte Büronutzungen durch bestimmte 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.

### 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. Die Lage an der K 12 ist insofern attraktiv, auch 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 z.B. in der geplanten AUREA-Präsentationsfläche am Knoten K 12 und K 13 im Nordosten 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 der drei beteiligten Kommunen im Frühjahr 2006 sollte bereits im Bebauungsplan Nr. 369 der Stadt Rheda-Wiedenbrück 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). Parallel zur weiteren Entwicklung des Gebietes „AUREA“ hat die Stadt Rheda-Wiedenbrück jedoch die **Erstellung eines neuen Einzelhandelsgutachtens** beschlossen. Die Ergebnisse wurden im weiteren Bebauungsplanverfahren Nr. 369/2 aufgenommen.

Auch die Stadt Oelde hat parallel zur Entwicklung des Gebietes „AUREA“ die **Erstellung eines neuen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes** beschlossen, das derzeit erarbeitet wird. Die im Herbst 2008 erwarteten Ergebnisse werden im weiteren Bebauungsplanverfahren Nr. 105 aufgenommen. Zunächst wird daher im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 105 die Liste aus dem o.g. Bebauungsplan Nr. 369/2 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.

Die **städtebauliche Zielsetzung der Kommunen Oelde, Rheda-Wiedenbrück und Herzebrock-Clarholz** 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 den umgebenden Ortslagen mit ihrer Funktionsmischung und mit ihrem Einzelhandelsbesatz sowie die Sicherung der Nahversorgung in Nebenzentren eine besondere städtebauliche Zielsetzung dar.

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:

- Oelde: Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Stadt + Handel, Dortmund, 2008.
- Oelde: Fallbezogene Untersuchungen zu den Projekten SB-Warenhaus „Auepark“ und „Möbelhaus Zurbrüggen“, GESA GmbH, Hamburg, 2003/2004).
- 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.
- Herzebrock-Clarholz: Einzelhandelskonzept, Junker + Kruse, Dortmund, 2006.
- Regionales Einzelhandelskonzept OWL aus 2003.

Vor diesem Hintergrund wird angesichts des aktuell neu erarbeiteten Einzelhandelsgutachtens **Einzelhandel mit den voraussichtlich auch in Oelde zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten** an Endverbraucher im Plangebiet weitgehend ausgeschlossen.

Folgende **Sonder bzw. Ausnahmeregelung** wird hier getroffen: In den GE- und GI-Gebieten können im Rahmen der §§ 8, 9 BauNVO (also nicht großflächig im Sinne des § 11(3) 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“). Durch die Ausnahmeregelung ist eine sachgerechte Regelung im Einzelfall möglich. Voraussetzung ist, dass das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung *oder Bearbeitung* auf dem Betriebsgrundstück stammt und dass die Verkaufsfläche dem Betrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet ist (Formulierung in Anlehnung an § 8(3) Nr. 1 bzw. § 9(3) Nr. 1 BauNVO). Nicht erfasst sind dabei Fremdsortimente, die ggf. im Zusammenhang mit den hergestellten Waren steht (Beispiel: Ersatzteile und Zubehör). Hier ist im Einzelfall ggf. denkbar, diese als Randsortimente zuzulassen.

Durch den Ausschluss nahversorgungsrelevanter Sortimente sind zunächst grundsätzlich auch **Kioske** ausgeschlossen.<sup>8</sup> 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 Bevölkerung. Mit Blick auf die einschlägige Rechtsprechung des OVG Münster behandelt Janning bereits in BauR 2005, S. 1093ff auch dieses Randthema bei Einschränkung des Einzelhandels in Gewerbegebieten.

Die Stadt Oelde 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.

---

<sup>8</sup> OVG NRW, Urteil vom 17.01.2006 - 10 A 3413/03

## 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 bedarfsorientiert entwickelt. Die zentralen Festsetzungen für die Neubauf Flächen GE2 und Gl<sub>e9</sub> bis Gl<sub>e11</sub> 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 20-25 m festgelegt. Durch die Bezugnahme auf die Höhe über NN werden diese Obergrenzen gegenüber Außenbereich und Umfeld sowie entlang der K 12 eindeutig und unabhängig von Geländebewegungen festgelegt. Die Höhen werden nach Norden und Westen Richtung Außenbereich aus städtebaulichen und landschaftspflegerischen Gründen abgestuft.

Insgesamt werden die gewählten Höhen für relativ großzügig gehalten, was aufgrund der Lage des Bauabschnittes 2 zwischen Bergeler Berg mit Waldbestand im Süden und Eingrünung durch den Landhagen im Westen sowie Ausgleichs- und Regenrückhalteflächen im Norden aber auch als vertretbar angesehen wird (teilweise bestehende Abschirmung gegenüber dem weiteren Landschaftsraum).

**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 Firmen-Schriftzug abgesehen - relativ zurückhaltend wirkt.

Da betriebsbedingt notwendige Schornsteine ggf. noch anderen, etwa immissionschutzrechtlichen Kriterien unterliegen, soll hier im Einzelfall in den GI-Gebieten 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 40/45 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, 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 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. Die Auffahrt zur A 2 wurde im Spätsommer 2008 für den Verkehr freigegeben. Das Gebiet wird damit über die A 2 hervorragend in das nationale und internationale Fernstraßennetz eingebunden. 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 Prüfungen<sup>9</sup> 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.

---

<sup>9</sup> Verkehrsuntersuchung BAB-Anschlussstelle A 2 / K 6 im Bereich Rheda-Wiedenbrück-Marburg, Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft mbH, Stand Juli 2004

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 vorhandene Trasse der Kreisstraße K 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 B 61 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) hat dargelegt, dass der Großteil des gewerblichen Verkehrs aus dem Plangebiet auf die Autobahn verlagert wird. Insgesamt verträglich abzuwickelnder Ziel-/Quellverkehr wird darüber hinaus v.a. zwischen Wohnorten und Arbeitsplatz ausgelöst - diese Verkehre entstehen je nach regionalem 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 Rheda-Wiedenbrücker 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 (Wiedenbrücker bzw. 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** wurde verschoben und nunmehr entlang der gliedernden Heckenstrukturen geführt, die durchgehende Planstraße wird als leistungsfähige Haupterschließungsachse ausgebaut. Diese Planstraße A wurde 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. Anschluss und Trasse der **Planstraße A im 2. Bauabschnitt** sind damit planerisch vorgegeben worden, so dass im Frühjahr 2008 nach Abstimmung des Plankonzeptes hier auch die überörtliche **Hauptwasserleitung der VGW** verlegt werden konnte.

Eine **Feinerschließung** wird angesichts der nachgefragten Grundstücksgrößen und im Interesse der benötigten Flexibilität im Bauabschnitt 2 nicht mehr vorgesehen. In der Plankarte ist allerdings als Hinweis ein **optionaler Stichweg** eingetragen worden, der je nach Flächenzuschnitt in einem späteren Planungsschritt ggf. als öffentliche oder private Untergliederung aufgenommen werden könnte.

Die Verkehrskonzepte aus den Vorstudien wurden durch die Fa. Dorsch Consult geprüft. Dieses **Gutachten**<sup>10</sup> hat im Ergebnis die Vorstudie B aus den o.g. Gründen empfohlen. Dieses erfolgte auch mit Blick auf eine spätere Erweiterung nördlich der K 12, da sonst 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.

Zur K 12 sind im Bebauungsplan gemäß Vorabstimmung mit dem Straßenbaulastträger im Interesse der Verkehrssicherheit **Zufahrtsverbote** und eindeutige Abgrenzungen durch Grünflächen aufgenommen worden. Ausnahmeregelungen für öffentliche Zwecke und Unterhaltung der Grünflächen etc. sollen jedoch ggf. möglich sein, wenn eine Verkehrsgefährdung nicht gesehen wird.

## b) 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

<sup>10</sup> Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des überregionalen Gewerbeparks Marburg an das übergeordnete Straßennetz, Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft mbH, Juli 2005, mit Nachtrag „1. Ausbaustufe“, Oktober 2005 (Hinweis: Die Gutachten sind insgesamt in den Bebauungsplan-Verfahren Nr. 369 und 369/2 für den 1. Bauabschnitt in Rheda-Wiedenbrück und im Rahmen der 8. FNP-Änderung der Stadt Oelde behandelt worden und sind dort als Anlagen beigefügt, hierauf wird verwiesen.



große Zahl an Nutzern erreicht werden kann. Auf diese Fragen wurde in der Begründung zur 8. FNP-Änderung weiter eingegangen (s.d., Kapitel 4).

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.

Ebenfalls bereits in der 8. FNP-Änderung wurde dargelegt, dass die Stadt Oelde bereits 1997 aufgrund der absehbaren gewerblichen Entwicklung westlich bzw. östlich der Kernstadt eine **Machbarkeitsstudie für die Frage eines Schienengüterverkehrsanschlusses** erstellen lassen<sup>11</sup>. Hier zeigt sich, dass für einen Bahnanschluss unter den heute sehr schwierigen Rahmenbedingungen eine sinnvolle, wirtschaftlich vertretbare Lösung erst nach sicherer Kenntnis über die anzusiedelnden Unternehmen und über deren dauerhafte Nachfrage gefunden werden kann. Ggf. ist für den Gütertransport eine regionale Umschlagstation in Anspruch zu nehmen. Selbst die gut geeignete Anlage in Gütersloh war jedoch in massive wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten, was auf die allgemein problematischen Rahmenbedingungen dieser Einrichtungen hinweist.

Für Oelde haben die Gutachter Varianten für einen eventuellen Gleisanschluss und für einen Terminal erörtert. Im Ergebnis wurde für das Vorhaben GIB Marburg ein Schienenanschluss im Westen auf Oelder Stadtgebiet angedacht. Die Querung der K 12 wurde jedoch schon in der 8. FNP-Änderung aufgrund der hohen Folgekosten für unrealistisch gehalten, der Umschlagplatz müsste künftig nördlich der K 12 liegen. Daher wurde diese Trasse nicht im Rahmen der 8. FNP-Änderung für den Bauabschnitt 2 dargestellt bzw. freigehalten (s.d., Kapitel 4). Dieses Beratungsergebnis gilt nach wie vor, auch im Bebauungsplan Nr. 105 wird kein gebietsinterner Bahnanschluss vorgesehen.

### 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 Juli 2008). Planstraße A soll als klar erkennbare Hauptachse mit 2 öffentlich anzulegenden Baumzeilen gestaltet werden.

**Radfahrer** können über den Anschluss der Planstraßen A und D (im Bauabschnitt 1) an die Radwege an der K 12 bzw. an der K 6 in das Gebiet einfahren.

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

## 5.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

### a) Gliederung des Plangebietes und Schallschutzelange

---

<sup>11</sup> Schienengüterverkehr in Oelde - Machbarkeitsstudie, Ingenieurbüro Heusch Boesefeldt, Aachen, 12/1997

In Kapitel 5.1 sind die im Bebauungsplan Nr. 105 gemäß Bauabschnitt 1 übernommene 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. 105 erfolgt

- a) bezüglich Lärm durch Festsetzung von „**Emissionskontingenten LEK**“ gemäß DIN 45691 (Stand 12/2006) in dB(A) je m<sup>2</sup> 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) LEK-Gliederung.

Grundlage sind das Schalltechnische Gutachten des Ing.-Büros Prof. Dr. Beckenbauer, Bielefeld (s.d.), die Vorabstimmung mit dem (damals im Bauabschnitt 1 im Osten zuständigen) StAfUA Bielefeld für die Gesamtplanung und die Fortschreibung des Schallgutachtens zuletzt im September 2008. 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 (GemMBl. 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 immissionschutzrechtlich 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. 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 der Übernahme der ehemaligen Hofstelle Günnewig nördlich der K 12 durch die AUREA GmbH und durch die so gesicherte Aufgabe des Immissionspunktes *Wohnhaus Günnewig* (dieses kann bauordnungsrechtlich abschließend geregelt werden) können gemäß Fortschreibung des Schallgutachtens<sup>12</sup> für fast alle Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 105 **Emissionskontingente  $L_{EK}$  von tags 65/70 dB und nachts von 50/55 dB** festgesetzt werden.

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

Unter diesem Aspekt kann zudem gemäß der neuen DIN 45691 (s.d., Anhang A) eine mögliche **Erhöhung der zulässigen Emissionen für einzelne Richtungssektoren** aufgenommen werden. Im gesamten Plangebiet „AUREA“ bestimmen nach Überplanung der beiden Liegenschaften jeweils nördlich der K 12 in Rheda-Wiedenbrück und in Oelde 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 im Bebauungsplan Nr. 369/2 in Rheda-Wiedenbrück) für Immissionsorte im blau schraffierten bzw. punktierten Bereich in dem südlichen Sektor zwischen 155° und 251° ein richtungsbezogener **Zuschlag von 5 dB** zugelassen werden. Auf der Plankarte werden Bezugspunkt und der Sektor in Übersichtskarte E.1 verdeutlicht. Notwendig ist jedoch eine schalltechnische Beratung im Einzelfall.

Dieser Zuschlag kann ggf. ausdrücklich auf allen Baugrundstücken genutzt werden. Im Bereich des Gle10 könnte z.B. ein Hallenbaukörper nach Westen Richtung Streubebauung so angeordnet werden, dass durch Abschirmung das festgesetzte Emissionskontingent eingehalten wird. Rangierverkehr in Richtung Süden könnte jedoch dann diesen Zuschlag von 5 dB 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. beurteilt werden.

---

<sup>12</sup> Schalltechnische Untersuchung, Ergänzung nach Wegfall des Immissionsortes I2, Ing.Büro Prof. Dr. Beckenbauer, Bielefeld, September 2008

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

Bezüglich der in den GI-Gebieten ggf. ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen und der relativ geringen Vorbelastung durch **Verkehrslärm entlang der K 12** 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 Erweiterungsmöglichkeiten für die betroffenen Betriebe im Umfeld sind ebenfalls in die Abwägung einzustellen) sind im näheren Umfeld nicht bekannt.

Im Zuge der Umweltprüfung hatte das Büro Kortemeier & Brokmann diese Fragen weiter geprüft. Neben Ortsbegehungen wurde bei den Fachbehörden nach ggf. problematischen Genehmigungstatbeständen und Erweiterungsabsichten angefragt. Hier lagen keine Aussagen vor. Die Landwirtschaftskammer als Vertreterin der ggf. Betroffenen hatte zudem in ihren bisherigen Stellungnahmen zu den Bauleitplanungen in Oelde und Rheda-Wiedenbrück hierzu keine Bedenken vorgetragen. Im ggf. relevanten Nahbereich des Plangebietes sind den Kommunen auch heute keine ggf. problematischen Tierhaltungen oder diesbezügliche Planungsabsichten bekannt. Ein eventuelles Erfordernis für Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan wird nicht gesehen.

## 5.5 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 in den bisherigen Planverfahren in Rheda-Wiedenbrück 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 bereits kostensparend in der Haupterschließungsachse 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 schrittweiser Bebauung auch im 2. Bauabschnitt sind Vereinbarungen getroffen worden, um die Kläranlage Oelde dann entsprechend zu erweitern. Im Zuge der Gebietserschließung und Vermarktung ist je nach Abwasseraufkommen der bereits angesiedelten Betriebe über diese möglichen Erweiterungen zu entscheiden.

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

Bereits im Jahr 2006 wurde die Grundsatzentscheidung getroffen, sowohl für den 1. als auch für den 2. Bauabschnitt **zentrale, möglichst naturnahe öffentliche Regenrückhaltungen** vorzusehen, wobei wasserbauliche Kriterien zunächst im Vordergrund stehen. Daher erfolgt auch eine Festsetzung der benötigten Flächen für Regenrückhaltung gemäß § 9(1)14 BauGB. Diese werden im Oelder Bereich im tiefer gelegenen Plangebiet im Nordwesten vorgesehen. Nach Abstimmung mit Wasser- und Landschaftsbehörden werden diese als Erdbecken mit Böschungen von im Mittel 1:3 ausgebildet; die umgebende, ca. 0,5 m hohe Verwallung wird mit Böschungsneigungen um 1:1,5 vorgesehen. Die Becken müssen dicht ausgeführt werden, was angesichts der Bodenverhältnisse aber möglich ist. Das gesammelte Oberflächenwasser darf möglichst nicht mit dem vermutlich relativ hoch anstehendem Grundwasser in Kontakt kommen. Eine weitere enge Abstimmung mit den Fachbehörden erfolgt.

Im Nordwesten wird auch ein Pumpwerk für Schmutzwasser errichtet. Der Entwurf für das Erschließungs- und Entwässerungskonzept liegt vor, hier erfolgen derzeit weitere tiefbautechnische Berechnungen und Abstimmungen. Die Regenrückhaltung wird auf ein 5-jähriges Regenereignis ausgelegt. Mit den geplanten Maßnahmen wird insgesamt durch das Projekt „AUREA“ eine Verschärfung der angespannten Abflussverhältnisse nicht erfolgen.

In einer **Beikarte zum Bebauungsplan** wird analog zum Bebauungsplan Nr. 369/2 in Rheda-Wiedenbrück darauf hingewiesen, welche Grundstücke das **nicht behandlungsbedürftige Regenwasser** ggf. direkt in die Rückhaltemaßnahme einleiten können 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, eine möglichst frühzeitige betriebsbezogene Abstimmung ist in den Baugenehmigungsverfahren erforderlich. Diese Frage wird im Zuge der weiteren Entwässerungsplanung nochmals überprüft.

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 weitere Planung im 2.

Bauabschnitt wird auch ein Anschluss an die K 12 Richtung Oelde errichtet, so dass eine bessere Erreichbarkeit für die Feuerwehr gesichert werden kann.

Für das Plangebiet Nr. 369/2 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.

Parallel zum Planverfahren Nr. 105 der Stadt Oelde ist weiter abzustimmen, welche Anforderungen hier erfüllt werden müssen.

Aufgrund des o.g. 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 § 9 BauNVO zulässige Betriebswohnungen 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).

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 gesichert (s.o.). Ergänzend kommen private oder öffentliche Rückhaltemaßnahmen in Frage (Zisternen, Rückhaltebecken). 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 die Kreise Gütersloh und Warendorf gegeben:

- Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für ein Industriegebiet eine Löschwassermenge von 192 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Dieser Bedarf kann im Umkreis von 300 m durch die Hauptleitung DN 400 gesichert werden. In 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 von der Planstraße A in der technischen Ausbauplanung öffentliche oder private Maßnahmen für eine ausreichende Löschwasserspeicherung zu prüfen und ggf. zu ergreifen (Zisternen, Rück-

haltebecken). 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 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, sind 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 dort im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für jedes Gebäude ein 2. Rettungsweg eingefordert wird - s.o.).

Eine frühzeitige **Abstimmung der Objektplanungen** mit den jeweils zuständigen Brandschutzingenieuren wird empfohlen.

#### **d) Richtfunktrasse und Erdgashochdruckleitung der RWE**

Das Plangebiet wird im südlichen Bereich 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.

Die **Erdgashochdruckleitung** im Westen ist zu berücksichtigen, eine rechtzeitige, intensive Abstimmung mit der RWE ist erforderlich. Ein Schutzstreifen von jeweils 3 m rechts und links der Leitung ist von Bebauung, Baumpflanzungen u.a. freizuhalten. Ebenso sind größere Bodenauf- und -abträge über 20 cm nicht zulässig. Zudem wird auf allgemein notwendige Abstände zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen hingewiesen, eine detaillierte Abstimmung ist erforderlich.



## 5.6 Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege und des Waldes

### a) Grünordnung

Das **grünordnerische Konzept** basiert auf den grundlegenden **Ergebnissen der Umweltprüfungen** im Rahmen der bisherigen FNP-Änderungen und Bebauungsplan-Verfahren in Oelde und Rheda-Wiedenbrück. Die Umweltprüfungen sind schrittweise fortgeschrieben worden. Das Gesamtkonzept beinhaltet den überwiegenden Erhalt der gebietsquerenden Gehölz- und Grabenstrukturen in Rheda-Wiedenbrück sowie der entsprechenden Randbereiche in Oelde am Landhagen im Westen und im Bereich der Teichanlagen im Nordwesten sowie die angemessene Einbindung des Gebietes in den Landschaftsraum. Zum Umfeld hin sind daher Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen.

- Der **Landhagen** im Westen mit wertvoller **Baumhecke und Randzone** wird durch einen Randstreifen abgeschirmt, der ab eingemessener Grabengrenze (= Grenze Geltungsbereich) etwa 25 m breit ist.
- Im **Biotopkomplex im Nordwesten** werden die wertvollen Gehölzbestände ebenso wie die Teichanlagen erhalten und weiterentwickelt. Die nicht standortgerechten Nadelholzbestände sind bereits entfernt worden und werden durch Laubgehölze ersetzt. In Verbindung mit möglichst naturnah zu gestaltenden flächenhaften Regenrückhaltemaßnahmen kann der insgesamt wertvolle Biotopkomplex weiter entwickelt werden.
- Im Norden entlang der K 12 ist die Entwicklung von Heckenzügen 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.
- Die **Eichengruppe** im Norden an der K 12 kann nach Verlegung der Gebietszufahrt in Höhe des bisherigen Wirtschaftswegezufahrt überwiegend erhalten werden.
- Durchgehende **Baumzeilen an den Planstraßen** sollen Straßenraum und Baugebiet gliedern. Vorgesehen wird im Zuge der Straßenplanung eine 2-reihige öffentliche Baumpflanzung im Straßenraum der Planstraße A als Hauptachse, 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 nicht zwingend erforderlich, da die Straßengestaltung ohnehin wichtiges Ziel der kommunalen Ausbauplanung ist (Selbstbindung der Kommunen).

### b) Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung und Belange des Waldes

Das Gesamtvorhaben AUREA mit den Bebauungsplänen Nr. 369/2 für den 1. Bauabschnitt und Nr. 105 für den 2. Bauabschnitt bereitet insbesondere angesichts der Größe außerordentlich **umfangreiche Eingriffe in Natur und Landschaft** vor, die aufgrund der Festsetzungen in den Bebauungsplänen 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 u.a. nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen und zu behandeln. Dieses leistet die Planung auf Basis der fortgeschriebenen 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 im Zuge der bisherigen Bauleitplan-Verfahren erläutert - in der Gesamtschau nicht nur für den 1. Bauabschnitt, sondern auch für den Bauabschnitt 2 und unter Beachtung der Flächen im Umfeld.

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 werden durch den Gesamtumfang des Vorhabens erhebliche Eingriffe v.a. in Natur und Landschaft sowie in den Boden und in das Landschaftsbild verursacht, 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.

Mit Blick auf die o.g. GEP-Änderungen und auf die Umweltprüfung werden im Rahmen der Bauleitplanung für den 2. Bauabschnitt mit dem Bebauungsplan Nr. 105 folgende zusammenfassende Aussagen getroffen:

- **Bestand im Plangebiet AUREA, Bauabschnitt 2**

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. 105 mit etwa 42 ha wird überwiegend als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt (ca. 30 ha), im Süden ist ein Bereich mit ca. 4,4 ha temporär aus der Nutzung genommen worden (Ackerbrache). Größere Flächen nehmen die Waldbestände im Süden und der Gehölzzug im Westen ein (zusammen ca. 4,5 ha). Diese Bestände werden weitestgehend erhalten, die Fichtenbestände im Südwesten und im Nordwesten im Bereich der Teiche werden jedoch naturnah umgebaut, die ersten Maßnahmen sind bereits ergriffen worden.

Besonders hervorzuheben sind der Landhagen mit seinem artenreichen Baumheckenzug u.a. mit alten Eichen und der strukturreiche Biotopkomplex im Nordwesten mit 2 Teichen, Grünland, (bisherigem) Fichtenwäldchen, Saumzonen und Gehölzgruppen. Die wertvollen Bereiche sollen weitgehend erhalten und weiter entwickelt werden, im Bereich des Biotopkomplexes im Nordwesten sollen ergänzend Flächen für die Regenrückhaltung angelegt werden. Deren möglichst naturnahe Gestaltung und Einbindung wird im Zuge der Erschließungsplanung auch mit der Landschaftsbehörde abgestimmt.

Im Bereich der Bauflächen liegen gemäß Umweltbericht **keine geschützten Biotope nach § 62 Landschaftsgesetz NRW**. Das im Süden des Plangebietes im Wald gelegene Kleingewässer ist dagegen ein § 62 LG-Biotop und soll im Zuge der Kompensationsmaßnahmen freigestellt und durch Anlage von Flachuferbereichen optimiert werden. Im Biotopkataster NRW ist neben diesem Teich auch ein Teil des benachbarten Waldrandstreifens mit brach gefallenem Feuchtgrünland (zurzeit Ackerbrache). Besonders hervorzuheben sind die angrenzenden **Waldbestände** im Süden „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. Einzelheiten finden sich in Umweltstudie/-bericht.

Die **artenschutzrechtliche Prüfung** für besonders oder streng geschützte Arten wurde für die bereits abgeschlossenen Bauleitplanungen durchgeführt und wird für den Bebauungsplan Nr. 105 fortgeschrieben (siehe Umweltbericht, Kapitel 2.1.2 und Anhang **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**). Danach sind insbesondere Vogelarten der Feldflur betroffen, für die durch das Projekt ein unvermeidbarer teilweiser Habitatverlust im Plangebiet erfolgt. Ersatzlebensräume stehen jedoch im Umfeld teilweise zur Verfügung, darüber hinaus sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Im weiteren Planverfahren erfolgen entsprechende Abstimmungen mit den Fachbehörden.

- **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 die bereits erfolgten FNP-Änderungen für das Gesamtgebiet AUREA in Oelde und Rheda-Wiedenbrück. 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 der Bebauungsplan-Verfahren Nr. 369 bzw. 369/2 in Rheda-Wiedenbrück für den 1. Bauabschnitt, weil in diesem Rahmen auch die Gesamtmaßnahme mit erörtert worden ist.

Der Bebauungsplan Nr. 105 für den 2. Bauabschnitt wird aus dem FNP entwickelt und basiert auf den bisher getroffenen grundlegenden Entscheidungen.

Bestandsaufnahme und Bewertung zeigen, dass mit dem vorliegenden Plankonzept weitestgehend die Ackerflächen und Ackerbrachen überplant werden und die wertvollen Lebensräume im Nordwesten, Westen und Süden erhalten werden können, obgleich die heranrückende gewerbliche Nutzung zu Störungen und Einschränkungen des Gesamtlebensraumpotenziales führt. Unter Berücksichtigung und Abwägung der betroffenen Belange planen die Kommunen somit die weitere Entwicklung des Gebietes. Die Überplanung mit Anschluss an die A 2 wird vor dem Hintergrund der GEP-Änderungen und der abgestimmten Planungsziele als Ergebnis der Prüfung aus Sicht der Stadtentwicklung der Kommunen für vertretbar zur Konzentration des langfristigen Flächenbedarfs gehalten.

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

Die städtebauliche Planung berücksichtigt örtliche Situation und Landschaftsbild zunächst durch den Erhalt der o.g. wertvollen randlichen Biotopstrukturen im Nordwesten, Westen und Süden, die das Gebiet entsprechend erfassen und durch Randzonen mit zusätzlichen Pflanzmaßnahmen etc. teilweise stabilisiert und erweitert werden sollen. Weitere Maßnahmen stellen gestaffelte Höhenfestsetzungen und Eingrünungsvorschriften dar. Ein außenwirksamer Eingriff in das Landschaftsbild durch großvolumige gewerblich-industrielle Anlagen (= Planungsziel) ist aber dennoch 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 in Kapitel 2.3.2 für den Bebauungsplan Nr. 105 (Vorentwurf) nach dem hier nach Abstimmung mit den Beteiligten angewandten Rechenmodell des Kreises Warendorf - Amt für Planung und Naturschutz - insgesamt ein **rechnerisches Defizit** für öffentliche Erschließung und private Bauvorhaben von ca. 81.600 Werteinheiten.

Angesichts der Rahmenbedingungen (s.o.) und der Eingriffsschwere v.a. auch aufgrund der Größe des Gebietes planen die Kommunen 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 nicht gesehen. Das Defizit wird außerhalb des Plangebietes auf kommunalen Flächen bzw. auf Flächen, die vertraglich gesichert sind, gedeckt.

Für dieses Defizit können umfangreiche Flächen im **Bereich „Fiestkamp“ aus dem Ökokonto der Stadt Oelde** zur Verfügung gestellt werden (Gemarkung Beckum, Flur 103, Flurstück 17 tlw., Gesamtgröße ca. 11,6 ha). Damit kann die auch für den 2. Bauabschnitt im Bebauungsplan Nr. 105 **angestrebte Vollkompensation** erbracht werden. Die Ackerflächen sollen großräumig als strukturreiches Extensivgrünland mit Wallhecken, Wasserflächen etc. entwickelt werden, so dass insbesondere auch die durch den Verlust von Lebensraum betroffenen planungsrelevanten Arten Kiebitz und Rebhuhn dort entsprechend gefördert werden können. Hierfür werden nach dem Bewertungsverfahren voraussichtlich etwa 8,2 ha der Fläche angerechnet.

Zur **frühzeitigen Herstellung der Ausweichlebensräume** für Kiebitz und Rebhuhn werden die landschaftspflegerischen Maßnahmen im Flächenpool „Fiestkamp“ bereits im Herbst 2008 mit einer Grünlandeinsaat eingeleitet, im Jahr 2009 folgen weitere abgestimmte Maßnahmen (Blänken, Hecken etc.).

Die Ausgleichsmaßnahmen sollen über den Grundstückspreis von den Bauherren refinanziert werden. 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 umgelegt werden.

## 5.7 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 Oelde empfiehlt eine frühzeitige Abstimmung der Projektplanungen.

Mit Blick auf die Lage im Landschaftsraum und zu den Kreisstraßen sowie hinsichtlich der Fernwirkung Richtung 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 berechnete 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.

## 6. Prüfung der Umweltverträglichkeit gemäß UVP-Gesetz und BauGB

### 6.1 UVP-Prüfung und Umweltbericht

Für das Plangebiet erfolgt gemäß BauGB 2004 eine **Umweltprüfung**. Die Arbeiten sind für den gesamten Planbereich südlich der K 12 durchgeführt worden, 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 in Oelde und Rheda-Wiedenbrück und für den ersten Bebauungsplan Nr. 369 erstellt<sup>13</sup>. 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 der bisherigen Bauleitplan-Verfahren schrittweise aktualisiert und fortgeschrieben. Auf Teil II zu dieser Begründung wird verwiesen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in der **bauleitplanerischen Abwägung** geprüft und angemessen berücksichtigt.

Rahmenplanung und weitere Vorgehensweise sind intensiv zwischen den beteiligten Landschafts- und Stadtplanern abgestimmt worden. Eine weitgehende Beachtung der fachplanerischen Aspekte in der Bauleitplanung wird angestrebt, soweit dieses mit den Anforderungen der Erschließungsplanung vereinbart werden kann, 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.

Auf die ausführliche Bearbeitung in der Umweltprüfung wird Bezug genommen. Nachfolgend werden zusammenfassend die **Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 BauGB** auf Grundlage der Umweltprüfung und weitere abwägungsrelevante Fragen für den Bebauungsplan Nr. 105 nach dem aktuellen Planungsstand dargelegt.

---

<sup>13</sup> „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).

## 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 auf der ehemaligen Hofstelle Günnewig nördlich der K 12 wird voraussichtlich aufgegeben, 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 der Bauleitplanung wurde ein **Schallgutachten** erstellt und fortgeschrieben, 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).

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. Der hohe Verkehr auf der A 2 hat auf den 2. Bauabschnitt keine negativen Auswirkungen. Durch Verkehrslärm ist im Norden lediglich ein schmaler Randstriefen von etwa 20 m entlang der K 12 betroffen, hier kann im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren für Nordfassaden von Betriebswohnungen oder Büronutzungen Schallschutz geprüft werden (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. Diese Frage ist im 1. Bauabschnitt bearbeitet worden, im Bebauungsplan Nr. 105 für den 2. Bauabschnitt wird kein weiterer Handlungsbedarf gesehen.

### 6.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Schutzgut Landschaft

In der Umweltprüfung wird die Bedeutung des Gesamtgebietes 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.

Im Plangebiet Nr. 105 werden die an den Grenzen des Plangebietes befindlichen Feldgehölze, linienhaften Gehölzstrukturen und der Biotopkomplex im Nordwesten mit Teichen etc. in der Bedeutung für die **Schutzgüter Tiere und Pflanzen** je nach deren Ausprägung als *hoch* bis *sehr hoch* bewertet. Die Bedeutung der Ackerflächen wird i.W. als *nachrangig* eingestuft.

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 2.1.2 und faunistischer Fachbeitrag). Das Gesamtvorhaben wird bei Durchführung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen in der Umweltprüfung, bezogen auf die **Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Landschaft**, insgesamt als zulässig eingestuft. 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). Somit kann auch der Bauabschnitt Oelde 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 im Bebauungsplan regelbaren Maßnahmen hinaus vorgeschlagenen Punkte beziehen sich auf weitere Regelungen in der späteren Bauphase (z.B. Zeitplan für Baumaßnahmen, Massenausgleich bei Bodenbewegungen, Beleuchtungstechnik, frühzeitige naturnahe Begrünung von Reserve-/Freiflächen etc.) und können auf Ebene der Bauleitplanung kaum oder nicht weiter geregelt werden. Instrumentarien sind in erster Linie die Organisation der von der AUREA GmbH durchgeführten Baumaßnahmen, Beratungsgespräche und mögliche Vereinbarungen im Zuge der Grundstücksvermarktung.



## 6.4 Schutzgut Boden

Gemäß Bodenkarte NRW<sup>14</sup> stehen im Plangebiet i.W. Lehmböden an, die teilweise pseudovergleyt (staunass) und teilweise vergleyt (grundwasserbeeinflusst) sind und die eine geringe Wasserdurchlässigkeit besitzen. Die Nutzungseignung für die Landwirtschaft ist gering bis mittel. Die Böden im Plangebiet eignen sich nicht für eine maßgebliche Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser. Eine genauere Beschreibung ist im Umweltbericht 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-Westfalen<sup>15</sup> treffen nur relativ kleinflächig auf 2 Bereiche zu:

- Im Grenzbereich Oelde / Rheda-Wiedenbrück stehen flachgründige Felsböden an, die aufgrund des Biotopentwicklungspotenziales als schutzwürdige Böden (Stufe 3 *besonders schutzwürdig*) kartiert worden sind.
- Im Süden des Rheda-Wiedenbrücker Plangebietes an der BAB 2 stehen Pseudogley-Braunerden an, die mit hoher bis sehr hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit als schutzwürdige Böden (Stufe 1 *schutzwürdig*) kartiert worden sind.

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, somit werden die Belange des Bodenschutzes in der Abwägung zurückgestellt.

<sup>14</sup> Geologisches Landesamt: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück, Krefeld 1991

<sup>15</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

## 6.5 Schutzgut Wasser

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.

Eine nennenswerte **Versickerung von Regenwasser** scheidet aus. In Kapitel 5.5 dieser Begründung wird auf die Entwässerungsplanung eingegangen, durch die nach Aussage der Fachingenieure 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. Auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 105 wird hier wie bereits im 1. Bauabschnitt in Rheda-Wiedenbrück kein konkreter Handlungsbedarf gesehen, die Planung wird als vertretbar gewertet.

## 6.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die westliche Grenze des Plangebietes berührt den **mittelalterlichen „Landhagen“**, der um das Jahr 1400 als Grenzbefestigung angelegt worden ist. Teile sind erhalten und dürfen nicht beeinträchtigt werden. Der bisher als Bodendenkmal eingetragene südliche Abschnitt ist nachrichtlich übernommen worden. Zum Landhagen wird gemäß Vorgabe der Bodendenkmalpflege, aber auch aus landschaftspflegerischen Gründen durchgehend ein **Abstand von mindestens 10 m** ab Ostgrenze Grabenböschung bzw. Verwallung eingehalten, der auch von der geplanten Wege- und Leitungstrasse freizuhalten ist.

Das Amt für Bodendenkmalpflege hat zudem darauf hingewiesen, dass die **alte Flurbezeichnung „Marburg“** auf eine noch unbekannte mittelalterliche Niederungsburg hindeuten könnte. Im Zuge der bisherigen Erschließungsarbeiten im 1. Bauabschnitt, die vom Fachamt beobachtend begleitet worden sind, sind jedoch keine weiteren Hinweise entdeckt worden.

**Natur-, Boden- oder Baudenkmale** sind im Plangebiet ansonsten 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 sind hier insbesondere der Nahbereich zu dem o.g. mittelalterlichen

„Landhagen“. Vorsorglich wird auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die **Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern**.

**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 mehr 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 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 auf bisher landwirtschaftlich genutzten Standorten im Bereich der für das Öko-Konto der Stadt Oelde bereits gesicherten Fläche an der Stadtgebietsgrenze Oelde-Beckum realisiert werden sollen. Dieses führt zu weiteren Flächenverlusten für die Landwirtschaft und zu Beeinträchtigungen der Agrarstruktur. Im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben gemäß BauGB und 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.

## 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. 105

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha*	
	Bestand	Planung
<b>1. GE-/GI-Flächen, Summe:</b>		<b>30,44</b>
- GE2		2,04
- GI9 (inkl. Hecke ca. 0,27 ha), davon		13,48
- GI9 nordöstlich Planstraße A		9,68
- GI9-Fläche im Nordosten (Ergänzung B-Plan Nr. 369/2, inkl. Hecke ca. 0,08 ha)		0,08
- GI9-Fläche im Süden in Waldrandlage		3,72
- GI10 (inkl. Hecke ca. 0,08 ha)		10,14
- GI11		4,78
<b>2. Verkehrsflächen, Summe:</b>	<b>0,70</b>	<b>1,17</b>
- Überplanung K 12	0,70	
- Planstraße A (Gesamtfläche)		1,01
- Wirtschaftswege		0,16
<b>3. Grünflächen, Wald, Regenrückhaltung, Summe:</b>		<b>10,09</b>
- Grünfläche / Verkehrsgrün (mit Leitungstrassen)		0,90
- Flächen gemäß § 9(1)20 BauGB (ohne RRH)		4,20
- Flächen für RRH		2,04
- Wald		2,95
<b><u>B-Plan Nr. 105, Gesamtfläche ca. 42,40 ha*</u></b>	<b>0,70</b>	<b>41,70</b>

\*Stand der Flächenbilanz: Vorentwurf, Juli 2008; ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:1.500 - Werte gerundet !

## 10. Bodenordnung

Die Flächen des Plangebietes Nr. 105 mit dem 2. Bauabschnitt werden ebenso wie der bereits durch den Bebauungsplan Nr. 369/2 der Stadt Rheda-Wiedenbrück überplante 1. Bauabschnitt 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/AUREA in besonderer Weise geeignet.

Die Entwicklung des Projektes wurde auf Grundlage der städtebaulichen Rahmenplanung und der Umweltprüfung im Osten direkt an der neuen Autobahnauffahrt zur Autobahn A 2 eingeleitet und erfolgt von Ost nach West. Der Bebauungsplan Nr. 369/2 hat bereits die Erschließung des 1. Bauabschnittes im Stadtgebiet Rheda-Wiedenbrück vorbereitet, der Bebauungsplan Nr. 105 bereitet darauf aufbauend nunmehr die weitere Erschließung des 2. Bauabschnittes in Oelde vor.

Angestrebt wird eine möglichst umfassende Festsetzung v.a. von Industriegebieten gemäß § 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. Die Aufgabe der Wohnnutzung auf der ehemaligen Hofstelle Günnewig nördlich der K 12 ist durch Übernahme durch die AUREA GmbH gesichert und kann bauordnungsrechtlich abschließend geregelt werden. Ein angemessener und rechtssicherer Interessenausgleich ist damit auch bei einer schrittweisen Erschließung und unter Berücksichtigung der Belange der umgebenden Streubebauung möglich.

Die Erschließung des Gesamtgebietes AUREA mit direkter Anbindung an die A 2 und an die Kreisstraßen ist gemäß gutachterlicher Prüfung ausreichend leistungsfähig und kann das Aufkommen aus dem Plangebiet sehr gut aufnehmen.

Die Regenwasserbewirtschaftung erfolgt durch großflächige Regenrückhaltung im Plangebiet, so dass eine Verschärfung der Vorflutsituation vermieden wird. Die Detailplanung erfolgt bereits. Der naturschutzfachliche Ausgleich für die geplanten Eingriffe soll durch Gebietseingrünungen im Bebauungsplan und großflächig durch externe Maßnahmen im Bereich der für das Öko-Konto der Stadt Oelde bereits gesicherten Fläche „Fiestkamp“ an der Stadtgebietsgrenze Oelde-Beckum realisiert werden.

Die Entwicklung, Erschließung und Vermarktung des Vorhabens werden von der AUREA GmbH getragen (als Zusammenschluss der drei Kommunen). Die Kosten fallen somit nicht direkt bei der Stadt Oelde als Trägerin der Planungshoheit für den 2. Bauabschnitt 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 Oelde und seiner Fachausschüsse zur 8. FNP-Änderung für das Plangebiet sowie zur Einleitung des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 105 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 den bisherigen Bauleitplanverfahren erstellten Gutachten, die weitere Grundlagen 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 Oelde 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 worden ist. Die bauleitplanerischen Entscheidungen für den 2. Bauabschnitt können in der Gesamtschau und in Abwägung aller bisher bekannten relevanten Zusammenhänge getroffen werden.

Oelde, im Oktober 2008