



---

**SITZUNGSVORLAGE**  
**B 2009/610/1609**

**Fachbereich/Aktenzeichen**

**Datum**

**öffentlich**

**Fach- / Servicedienst Planung und  
Stadtentwicklung  
610/BP-105-satzung**

**16.09.2009**

---

**Peter Rauch**

**Beratungsfolge**

**Termin**

---

Ausschuss für Planung und Verkehr  
Rat

30.11.2009  
07.12.2009

**Bebauungsplan Nr.105 "AUREA" der Stadt Oelde**

**A) Überprüfung des Beratungsergebnisses aus dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 1  
und § 4 Abs. 1 BauGB**

**B) Entscheidungen über Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs.  
2 BauGB**

**C) Satzungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

**Maßnahme aus dem Stadtentwicklungskonzept 2015+ :**

**Ja**

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

**Sachverhalt:**

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

ansiedlungsbereich (GIB) dargestellt worden.

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

Der Rat der Stadt Oelde hat daher nach Vorberatung in den Fachausschüssen in seiner Sitzung am 10.03.2008 den Beschluss zur Einleitung des Planverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 105 „AUREA“ (2. Bauabschnitt) gefasst, der einen Geltungsbereich von insgesamt etwa 42 ha umfasst. Die Verfahrensschritte gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB wurden im August/ September 2008 durchgeführt.

In der Sitzung am 27.10.2008 hat der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Oelde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 105 „AUREA“ einschließlich Begründung mit Umweltbericht sowie der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 105 „AUREA“ der Stadt Oelde hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB – einschließlich Begründung mit Umweltbericht sowie den umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen – in der Zeit von Montag, den 17. August 2009, bis einschließlich Donnerstag, den 17. September 2009, öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden gleichzeitig um ihre abschließende Stellungnahme zu diesem Bauleitplanverfahren gebeten.

#### **A) Überprüfung des Beratungsergebnisses aus dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Zu diesen Verfahrensschritten wird auf die Beschlussvorlage der Verwaltung zu den o.g. Beratungen des Fachausschusses des Rates der Stadt Oelde im Herbst 2008 zum Offenlagebeschluss verwiesen (Vorlage Nr. B 2008/610/1360). Auf dieser Grundlage erfolgte eine intensive Beratung der vorgebrachten Anregungen. Nach Prüfung der berührten öffentlichen und privaten Belange wurde jedoch festgestellt, dass die zum Entwurf vorgeschlagenen Planinhalte angesichts der Rahmenbedingungen und der Zielsetzungen städtebaulich sinnvoll und sachgerecht sind.

Zu den damals erörterten Fragestellungen sind im Rahmen des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keine Aspekte mehr hinzugetreten, die die Zwischenergebnisse in Frage stellen und eine erneute oder weitergehende Beratung über die dargelegten Anregungen hinaus erfordern könnten.

#### **Beschluss**

Das Beratungsergebnis des Haupt- und Finanzausschusses der Stadt Oelde vom 27.10.2008 zu den Zwischenergebnissen der Verfahrensschritte gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB wird bestätigt. Ein weitergehender Beratungsbedarf hierzu wird zum Satzungsbeschluss nicht mehr gesehen.

#### **B) Entscheidungen über Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

##### **BA) Entscheidungen zu den Anregungen der Öffentlichkeit und zur schriftlichen Stellungnahme des NABU gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Stellungnahmen von Bürgern sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung nicht eingegangen.

Folgende Stellungnahme des NABU ist eingegangen (*Hinweis: Die Beschlüsse sind jeweils den einzelnen Punkten zugeordnet*):

Nr.	Stellungnahmen, tlw. zusammengefasst und um für das Planverfahren nicht relevante Aussagen gekürzt	Beschlüsse
1.	<p><b>NABU vom 02.10.2009</b></p> <p><b>Stellungnahme (Zusammenfassung):</b></p> <p>Es wird festgestellt, dass die vergangenen Stellungnahmen etc. der Naturschutzvereine der Kreise Gütersloh und Warendorf zu den Planungen des GIB Marburg ohne Erfolg geblieben seien. Einige Anmerkungen zum aktuellen B-Plan werden dennoch vorgetragen.</p> <p><b>1) Landschaftselemente und Fauna:</b> Es wird darauf hingewiesen, dass die Ausführungen in der Begründung auf Seite 7, Kapitel 2.1, b) letzter Absatz, einzuhalten sind, da sie sehr wichtig für Avifauna und Fledermäuse seien: „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.“</p> <p><b>2) Abstand zum Landhagen</b> Den Naturschutzverbänden ist der durchgehende Abstand zum Landhagen von mindestens 10 m, wie er in der Begründung in Kapitel 4.2 „Denkmalschutz und Denkmalpflege“ (S. 20) genannt wird, zu wenig. Es wird ein Widerspruch zu Kapitel 5.6 „Grünordnung...“ (S. 42) gesehen, in dem</p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung:</b></p> <p>Die grundlegenden Stellungnahmen des NABU bzw. der GNU zur bisherigen Bauleitplanung „AUREA“ der Kommunen einschließlich der vorbereitenden FNP-Änderungen sind bereits wiederholt auch in den Planverfahren der Stadt Oelde behandelt worden. So wurde z.B. die diesbezügliche Abwägung der Stadt Rheda-Wiedenbrück zur dortigen 62. FNP-Änderung für den 1. Bauabschnitt „AUREA“ den Beratungsunterlagen teilweise beigefügt (siehe Vorlage Nr. B 2007/610/1054 der Stadt Oelde). Auf die Begründung zum Bebauungsplan mit der Zusammenfassung der vorbereitenden Planverfahren und der grundlegenden Standortentscheidungen etc. wird verwiesen (siehe dort, Kapitel 1 bis 3). Neue Sachverhalte ergeben sich über die nachfolgend behandelten Punkte hinaus nicht.</p> <p><b>Zu 1)</b> In den Bebauungsplänen Nr. 105 der Stadt Oelde und Nr. 369/2 der Stadt Rheda-Wiedenbrück sind die erhaltenswerten Landschaftselemente in den Plangebieten i.W. zum Erhalt festgesetzt worden. Die äußere Abgrenzung der Geltungsbereiche berücksichtigt u.a. den Bereich Landhagen im Westen und die Waldbestände im Süden und Osten des Gesamtgebietes.</p> <p><b>Zu 2)</b> Hier liegt ein Missverständnis vor. Der im Bebauungsplan festgesetzte Grünstreifen umfasst <u>einschließlich</u> Landhagen eine Breite von im Mittel gut 25 m, gemessen von der Grenze der Bauflächen bis zur Parzellengrenze des Grabenzuges Landhagen im Westen des Plangebietes. Der Abstand zwischen dem östlichen Gehölzrand</p>

<p>von einem Randstreifen mit ca. 25 m Breite die Rede sei. Es wird die Frage gestellt, ob mit diesen 25 m der Abstand zur Baugrenze gemeint sei.</p> <p><b>3) Biotopkomplex im Nordwesten</b> Die Weiterentwicklung des insgesamt wertvollen Biotopkomplexes im Nordwesten durch möglichst naturnah zu gestaltende flächenhafte Regenrückhaltebecken wird begrüßt.</p> <p><b>4) Biotope nach § 62 Landschaftsgesetz</b> Es wird darauf hingewiesen, dass für Änderungen an Biotopen, die nach § 62 Landschaftsgesetz geschützt sind, die Erlaubnis bei der Unteren Landschaftsbehörde eingeholt werden muss. Dies gilt im Plangebiet für das südlich im Wald gelegene Kleingewässer sowie für den westlich angrenzenden Waldrandstreifen mit brachgefallenem Feuchtgrünland.</p> <p><b>5) Erhalt der linearen Gehölzstrukturen</b> Es wird an die Städte Oelde und Rheda-Wiedenbrück appelliert, die linearen Gehölzstrukturen zu erhalten, da sie Brutplatz für Singvögel und Jagdgebiet der Fledermäuse seien.</p> <p><b>6) Insektenfreundliche Beleuchtung</b> Es wird erneut um insektenfreundliche Beleuchtung gebeten.</p> <p><b>7) Monitoring</b> Wichtig ist ein Monitoring der Flächen im Bereich des Baugebietes Nr. 105 und im Bereich der Ausgleichsmaßnahme mit der Zielsetzung, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.</p>	<p>des Landhagens bis zum Baugebiet beträgt etwa 10-18 m. Dieser heute als Acker genutzte Streifen ist als zusätzlich abschirmender Heckenzug zu entwickeln.</p> <p><b>Zu 3)</b> Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Zu 4)</b> Die vorgesehene Freistellung und Optimierung des nach § 62 Landschaftsgesetz geschützten Kleingewässers ist mit der Unteren Landschaftsbehörde und mit dem Regionalforstamt Münsterland abgestimmt. Die im Biotopkataster erfasste Fläche westlich des Teiches wurde in der Eingriffsbilanzierung des Umweltberichts berücksichtigt. Von Seiten der Unteren Landschaftsbehörde wurden bezüglich dieser Fläche keine Einwände oder Forderungen erhoben.</p> <p><b>Zu 5)</b> <i>- Siehe Aussage zu Punkt 1 -</i></p> <p><b>Zu 6)</b> Die Anregung ist an die AUREA GmbH mit der Bitte um Beachtung im Zuge der Ausbauplanung weitergeleitet worden.</p> <p><b>Zu 7)</b> Zielsetzung und Inhalte eines Monitorings sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 105 dargestellt. Die Notwendigkeit der Durchführung eines Monitorings wird geprüft. Die Herstellung und Unterhaltung (Nutzung, Pflege) der Kompensationsfläche erfolgt nach Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Warendorf. Negative Auswirkungen auf angrenzende Biotope werden vermieden.</p> <p><b>Beschluss:</b> Kritik und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass Planinhalte und Umweltprüfung ausreichend sind. Ebenso wird auf die grundlegenden Prüfungen im Zuge der Regionalplan-Änderungen und der 8. FNP-Änderung der Stadt Oelde verwiesen. Das Planvorhaben wird auf Grundlage der Umweltprüfung und der Abstimmung mit den Fachbehörden über die notwendigen Planinhalte nach heutigem Stand insgesamt als vertretbar beurteilt und soll fortgesetzt werden.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**BB) Entscheidungen über Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen gemäß §§ 2(2) und 4(2) BauGB**

Gemäß §§ 2(2) und 4(2) BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 105 „AUREA“ der Stadt Oelde den Behörden sowie Trägern öffentlicher Belange und den Nachbarkommunen mit Schreiben vom 13.08.2009 zur Abgabe von Anregungen gemäß § 4(2) BauGB innerhalb eines Monats vorgelegt worden. Nachfolgende Behörden sowie Träger öffentlicher Belange, Nachbarkommunen und Fachämter der Stadt Oelde haben keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht:

Institution	Stellungnahme vom
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	15.09.2009
Bundeseisenbahnvermögen (BEV) Dienststelle West – Außenstelle Essen	27.08.2009
Deutsche Telekom AG, T-Com	17.08.2009
Deutsche Telekom AG, Niederlassung Münster	16.09.2009
Eisenbahnbundesamt (EBA) – Außenstelle Essen	17.08.2009
Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Warendorf	17.08.2009
PLEdoc GmbH	01.09.2009
Wasserversorgung Beckum	14.08.2009
Westfälisches Amt für Denkmalpflege	14.09.2009
Gemeinde Herzebrock-Clarholz	25.08.2009
Gemeindeverwaltung Langenberg	17.08.2009
Stadt Beckum	28.08.2009
Stadt Rheda-Wiedenbrück	31.08.2009
EVO, Energieversorgung Oelde	01.09.2009
Stadt Oelde, Fachdienst Bauverwaltung	04.09.2009
Stadt Oelde, Fach- und Servicedienst Tiefbau und Umwelt	26.08.2009
Stadt Oelde, Servicedienst Liegenschaften	18.08.2009

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

Nr.	Institution	Stellungnahme vom
1.	Stadt Ennigerloh	03.09.2009
2.	Kreis Gütersloh	11.09.2009
3.	Kreis Warendorf	16.09.2009
4.	Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen	11.09.2009
5.	Vereinigte Gas und Wasserversorgung GmbH	11.09.2009
6.	Wehrbereichsverwaltung West	25.09.2009

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

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

Nr.	Stellungnahmen, tlw. zusammengefasst und um für das Planverfahren nicht relevante Aussagen gekürzt	Beschlüsse
1.	<p><b>Stadt Ennigerloh vom 03.09.2009:</b></p> <p><b>Stellungnahme (Zusammenfassung):</b></p> <p>Die Stadt Ennigerloh bringt keine grundlegenden Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes vor, verweist jedoch auf ihre Stellungnahme aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren.</p> <p>Die Stadt Ennigerloh geht weiterhin davon aus, dass die mit der Realisierung des Gewerbegebietes verbundene Zunahme der Verkehrsbelastung in Osterfelde höher ausfallen wird als die prognostizierten 250 Kfz/24 h. Die kritische Verkehrssituation in Osterfelde wird sich dadurch weiter verschärfen.</p> <p>Die Stadt Ennigerloh bittet um Überprüfung der o.g. Prognose, so dass von dort ggf. entsprechende Maßnahmen eingeleitet werden können.</p>	<p><b>Beschlüsse</b></p> <p><b>Stellungnahme der Verwaltung:</b></p> <p>Im Zuge der vorbereitenden Planungen sind umfangreiche verkehrliche Untersuchungen durchgeführt worden, die weiterhin eine sachgerechte Entscheidungsbasis auch für diesen Bebauungsplan für den 2. Bauabschnitt darstellen. Der Gutachter hat zu der ersten Anregung der Stadt Ennigerloh im Zuge der 8. FNP-Änderung der Stadt Oelde eine Stellungnahme verfasst, die auch im Zuge der Beratungen zum Bebauungsplan zugrunde gelegt worden war (siehe Anlage 4). Die prognostizierte Mehrbelastung von rund 250 Kfz/24 h nach Endausbau des Standortes AUREA ist allerdings noch gewissen Schwankungen unterworfen, die Größenordnung wird aber als realistisch angesehen. Diese Mehrbelastung fällt im Vergleich zu den von der Stadt Ennigerloh im Jahr 2006 genannten aktuellen täglichen Belastungen von etwa 5.000 Kfz nur untergeordnet ins Gewicht.</p> <p>Unstrittig ist die Ortsdurchfahrt in Osterfelde städtebaulich und verkehrlich kritisch, die hierfür angedachten Verbesserungen sind aber unabhängig von dem Vorhaben „Aurea“ zu prüfen. Die Planung soll somit abgeschlossen werden.</p> <p>Die Stadt Oelde wird die Anregung an die AUREA GmbH weiterleiten. Im Zuge des Monitoring soll das spätere Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet und die Verkehrsbelastung auf den umgebenden Straßen beobachtet werden, die Stadt Ennigerloh ist dann entsprechend zu informieren.</p> <p><b>Beschluss:</b> Das Planvorhaben wird auf Grundlage der bisherigen verkehrsgutachterlichen Stellungnahme weiterhin als vertretbar beurteilt. Der Anregung, die Überprüfung der o.g. Prognose in die Überwachung der Planung aufzunehmen (Monitoring), wird entsprochen.</p>

<p>2.</p>	<p><b>Kreis Gütersloh vom 11.09.2009:</b></p>	
<p><b>Stellungnahme (Zusammenfassung):</b></p> <p><b>a) Abteilung 2.2 Straßenverkehr:</b> Hinsichtlich der Knotenpunktgestaltung K 12 (Wiedenbrücker Straße) / Erschließungsstraße wird auf den Erlass des MBV „Verkehrssicherheit an Knotenpunkten“ vom 12.12.2009, Az III 7 – 75-05/ 13 verwiesen.</p> <p><b>b) Abteilung 4.2.7 Bauen Wohnen Immissionen:</b> Die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten auf dem Gebiet der Stadt Rheda-Wiedenbrück werden nach der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Beckenbauer vom 13.10.2008 eingehalten. Redaktionelle Anmerkung zum Immissionsrichtwert auf S. 35 der Begründung: Dort wird als Immissionsrichtwert für die Nachtzeit an den Immissionsorten I2 und I3 versehentlich ein Wert von 55 dB(A) genannt. Laut TA Lärm beträgt der Immissionswert für Gewerbegebiete jedoch 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht.</p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung:</b></p> <p><b>Zu a)</b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ausbauplanung wird von dem beauftragten Ingenieurbüro in enger Abstimmung mit dem Kreis Warendorf als Straßenbaulastträger erarbeitet und im Bebauungsplan nur nachrichtlich hinsichtlich des abgestimmten Flächenbedarfs übernommen.</p> <p><b>Zu b)</b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die redaktionelle Änderung in der Begründung erfolgt.</p> <p><b>Beschluss:</b> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die redaktionelle Anpassung in der Begründung ist vorzunehmen.</p>	
<p>3.</p>	<p><b>Kreis Warendorf vom 16.09.2009</b></p>	
<p><b>Stellungnahme (Zusammenfassung):</b></p> <p><b>a) Immissionsschutz:</b> Unter Bezug auf die Stellungnahme im frühzeitigen Beteiligungsverfahren wird weiterhin angeregt, Betriebsleiterwohnungen ganz auszuschließen oder zumindest räumlich auf den Übergang zum Außenbereich zu begrenzen. Diese Anregung wird erneut vorgetragen, da die Begründung für die weiterhin ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen unter GI unter Pkt. 5.1.b nicht abschließend plausibel sei. Hier wird ausgeführt, dass Betriebswohnungen in einem GI keine weitergehenden Schutzansprüche als andere zulässige GI-Nutzungen beanspruchen können. Diese Aussage kann nicht umfassend nachvollzogen werden, Wohnungen in einem GI-Gebiet haben z.B. gegenüber Gerüchen aus Nachbarbetrieben auf Grundlage der GIRL einen Schutzanspruch von 15 % der Jahrestunden Geruchshäufigkeit. Nach den Auslegungshinweisen zur GIRL sind Arbeitnehmer eines benachbarten Betriebes ebenso „Nachbarn“ mit ähnlichen Schutz-</p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung:</b></p> <p><b>Zu a)</b> Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung wird ausdrücklich auf die im Interesse der gewerblich-industriellen Nutzungen an betrieblich erforderliches Wohnen zu stellenden strengen Anforderungen an Standort, Bauformen, Ausrichtung und Anordnung gegenüber umgebenden Betrieben, Schallschutz etc. eingegangen. Angrenzende Betriebe - sowie noch nicht vermarktete Bauflächen - dürfen nicht in ihrer Nutzung bzw. Ausnutzbarkeit eingeschränkt werden. Die genannte Einschränkung der GIRL gilt auch für Vollzeit Arbeitsplätze und z.B. Büronutzungen, so dass z.B. ein enger räumlicher Zusammenhang zwischen einer betrieblich benötigten Wohnung und Büronutzungen ggf. nicht zu Einschränkungen im Gebiet führen würde. Die dargelegte Einzelfallbetrachtung für Arbeitsplätze mit ggf. geringerer Aufenthaltsdauer in einem belasteten Bereich belegt die nochmals Notwendigkeit einer restriktiven Handhabung.</p>	

<p>ansprüchen. Eine kürzere Aufenthaltsdauer (ggf. auch je nach Art der Tätigkeit) kann allerdings dazu führen, dass ein gegenüber den Immissionswerten der GIRL erhöhter Wert zugrunde zu legen ist.</p> <p><b>b) Untere Landschaftsbehörde (ULB)</b> Aus landschaftsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben unter Beachtung folgender Anregungen und Hinweise:</p> <p><b>b.1 Unterhaltungsweg am Landhagen:</b> Der Verzicht auf einen Unterhaltungsweg am Landhagen wird begrüßt. Gleiches wird für die Waldrandzone im Süden des Plangebietes gefordert.</p> <p><b>b.2 Punkt 2.3.1 des Umweltberichtes:</b> Einzelbaumpflanzungen an den Erschließungsstraßen sollten zur effektiven Wirksamkeit für das Landschaftsbild mit Bäumen 1. Ordnung erfolgen (Stieleiche, Linde, Ahorn, o.ä.).</p> <p><b>b.3 Teich am Waldrand im Süden</b> Die geplante Optimierung des Teichs ist in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit 300 m<sup>2</sup> angegeben. Dies reicht flächenmäßig nicht aus und ist auf 1.000 m<sup>2</sup> zu erhöhen. Zur Belichtung des Gewässers ist es notwendig, die Freistellung bis zum Waldrand vorzunehmen.</p>	<p>Betriebswohnungen sollten zunächst im 1. Bauabschnitt ausgeschlossen werden, um eine sinnvolle Ausnutzung ohne potenzielle Konflikte gewährleisten zu können. Diese Anregung hatte im Vorfeld z.B. auch die Handwerkskammer OWL gegeben.</p> <p>Nach rechtlicher Prüfung im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 369/2 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 insbesondere bzgl. des im Regelfall besonders wichtigen Themas Lärmschutz 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 aus Sicht der beratenden Anwälte auch rechtlichen Risiken. Diese Beurteilung wird für die GI im B-Plan Nr. 105 beibehalten.</p> <p><b>Beschluss zu a) Immissionsschutz:</b> Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betriebswohnen wird jedoch begründet in der Abwägung beibehalten. Eine restriktive Handhabung im Rahmen der Projektplanungen und in den Baugenehmigungsverfahren ist aber unstrittig zwingend erforderlich.</p> <p><b>Zu b.1</b> Die Festsetzung B.5.2.c wird wie folgt geändert: „Unterhaltungswege“ werden gestrichen, „gehölzfreie Leitungstrassen“ bleiben aber zulässig, da in Randlage zum Baugebiet eine Gasleitung geplant ist.</p> <p><b>Zu b.2</b> Die Anregung wird durch eine entsprechende Ergänzung im Umweltbericht und durch Weitergabe an die AUREA GmbH zur Beachtung berücksichtigt.</p> <p><b>Zu b.3</b> Die Anregung wird durch eine entsprechende Anpassung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht berücksichtigt. Nach Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Warendorf und dem zuständigen Regionalforstamt Münsterland wird die im Zuge der Optimierung zusätzlich belichtete Fläche um das</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



<p><b>b.4 Monitoring</b>  Unter Punkt 3.2 des Umweltberichtes ist zum Thema Monitoring aufgeführt, dass die Funktionsfähigkeit der Kompensationsmaßnahmen einmal jährlich zu kontrollieren sei. Die Ergebnisse und evtl. erforderliche Pflegemaßnahmen sind mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.</p> <p><b>b.5 Redaktioneller Hinweis</b>  Die kartenmäßige Darstellung der externen Kompensationsfläche Fiestkamp ist zu korrigieren. Die über den Landschaftsplan Beckum realisierten Uferstreifen sind nicht Bestandteil des Flächenpools.</p> <p><b>c) Untere Wasserbehörde</b>  Die Untere Wasserbehörde stimmt der Planung zu.</p> <p><b>d) Untere Bodenschutzbehörde</b>  Die Untere Bodenschutzbehörde stimmt der Planung zu</p> <p><b>e) Straßenbaubehörde-Kreisstraßen</b>  Der Kreis stimmt der Aufstellung von Firmenhinweiszeichen und der AUREA-Präsentationsfläche im Kreuzungsbereich K 12 / K 13 nicht zu. In einem Abstand von 20 m entlang der K 12 / K 13, gemessen vom Fahrbahnrand, dürfen gemäß § 28 StrWG NW keine Anlagen der Außenwerbung errichtet werden.</p>	<p>Gewässer sowie das Gewässer selbst weiterhin als Wald (dem Wald dienende Fläche) festgesetzt. Der Bebauungsplan wird unverändert beibehalten.</p> <p><b>Zu b.4</b>  Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p><b>Zu b.5</b>  Die Anregung wird berücksichtigt. Die Darstellung der Kompensationsfläche Fiestkamp wird entsprechend korrigiert.</p> <p><b>Beschluss zu b) Untere Landschaftsbehörde:</b>  Den Anregungen wird gemäß Stellungnahme der Verwaltung gefolgt. Hiermit sind keine Änderungen der Planfestsetzungen verbunden, die Dritte betreffen können und die einen zusätzlichen Verfahrensschritt erfordern könnten.</p> <p><b>Zu c) Untere Wasserbehörde</b>  - keine Beratung erforderlich -</p> <p><b>Zu d) Untere Bodenschutzbehörde</b>  - keine Beratung erforderlich -</p> <p><b>Zu e) Straßenbaubehörde-Kreisstraßen</b>  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die verkehrsrechtlichen Belange werden berücksichtigt. Ein Hinweis auf den 20 m Abstand gemäß § 28 Straßen- und Wegegesetz NRW ist bereits im Planwerk enthalten.  Zwischen Fahrbahnrand und Gebietsgrenze/Grünfläche liegen je nach Abschnitt bereits etwa 5 bis 9 m. Die Grünfläche ist bis 30 m tief, so dass sich durchaus Standorte für Symbole oder Hinweiszeichen außerhalb der 20 m-Linie ab Fahrbahnrand ergeben. In jedem Fall ist eine Abstimmung mit der Fachbehörde möglich. Die Planinhalte können beibehalten werden.</p> <p><b>Beschluss zu e) Straßenbaubehörde:</b>  Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Planinhalte werden beibehalten, auch außerhalb der 20 m-Linie ab Fahrbahnrand ergeben sich Aufstellmöglichkeiten.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4.	<b>Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen vom 26.08.2008</b>	
	<p><b>Stellungnahme (Zusammenfassung):</b></p> <p>Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Auf die erhöhte Verkehrssicherungspflicht durch die walddnahe Bebauungsgrenze wird hingewiesen. Bezüglich der Neuanlage von Wald (Wallhecken oder Windschutzstreifen) wird gebeten, das Regionalforstamt Münsterland zu beteiligen.</p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung:</b></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, das Forstamt ist im Zuge der weiteren Planungen zu beteiligen. Auf das mit der Randlage zum Wald im Süden und Südwesten verbundene Restrisiko Windbruch wird im Bebauungsplan unter Hinweis F.6 verwiesen.</p> <p><b>Beschluss:</b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ihm wird durch Hinweis im Bebauungsplan entsprochen.</p>
5.	<b>Vereinigte Gas- und Wasserversorgung GmbH 11.09.2009</b>	
	<p><b>Stellungnahme (Zusammenfassung):</b></p> <p>Zum Punkt 5.5. c) Brandschutz wird darauf hingewiesen, dass das DVGW- Arbeitsblatt W 405 für den Löschbereich des betroffenen Objektes eine Löschwasserentnahmemöglichkeit im Umkreis von 300 m erfasst.</p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf einzuhaltende Abstände und andere allgemeine Anforderungen wird zusammenfassend in der Begründung eingegangen. Detailregelungen sind mit den Kreisen und mit der Feuerwehr zu abzustimmen und gehen über den gebotenen Inhalt der Begründung hinaus.</p> <p><b>Beschluss:</b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Detailregelungen sind mit den Kreisen und mit der Feuerwehr zu abzustimmen.</p>
6.	<b>Wehrbereichsverwaltung 25.09.2009</b>	
	<p><b>Stellungnahme (Zusammenfassung):</b></p> <p>Es wird mitgeteilt, dass bei Einhaltung der beantragten Bauhöhe und darüber hinaus bis 30 m über Grund die Belange der Wehrbereichsverwaltung nicht berührt werden.</p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung ist in Kapitel 8 bereits ein entsprechender Hinweis für eventuell mögliche Ausnahmeregelungen zu den Bauhöhen enthalten.</p> <p><b>Beschluss:</b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu beachten.</p>

## **B) Satzungsbeschluss**

Nachdem über die eingegangenen Stellungnahmen beraten wurde und der Bebauungsplan einschließlich der Begründung zur Kenntnis genommen wurde, erfolgt folgender

### **Beschluss:**

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gemäß § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) und gemäß der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NW.S. 666/SGV.NW 2023), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Förderung der politischen Partizipation in den Gemeinden vom 30. Juni 2009 (GV. NRW. S. 380 Nr. 18/2009, den Bebauungsplan Nr. 105 „AUREA“ der Stadt Oelde als Satzung.

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

Der Geltungsbereich ist auch dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (siehe Anlage 1).

Gleichzeitig billigt der Rat der Stadt Oelde die Begründung einschließlich Umweltbericht (siehe Anlagen 3a - 3c) zum Bebauungsplan Nr. 105 „AUREA“ der Stadt Oelde.

Der Satzungsbeschluss ist öffentlich bekannt zu machen.