

Antragsteller und Vorhabenträger:  
Craemer Holding GmbH  
Brocker Straße 1  
33442 Herzebrock-Clarholz

Stadt Oelde  
Die Bürgermeisterin  
Ratsstiege 1

59302 Oelde

28.07.2022

**Standort der Craemer Gruppe im Gewerbe- und Industriegebiet Aurea, hier:  
Änderung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 105 „AUREA“ (2. Bauabschnitt)  
und Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens  
gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB)**

Hiermit wird die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ggf. mit Änderung des Flächennutzungsplans zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für das nachfolgend beschriebene Vorhaben beantragt:

**Vorhaben:**

Gegenstand des Antrags ist das Vorhaben, im Süden unseres Firmengrundstücks im Gewerbe- und Industriegebiet Aurea an der Gebietsgrenze eine leistungsfähige Windkraftanlage zur Eigenstromerzeugung in Verbindung mit unserem Konzept für Photovoltaikanlagen zu errichten.

Die Craemer Gruppe mit dem Stammsitz in Herzebrock-Clarholz ist ein regional verwurzelt Familienunternehmen und genießt als Spezialist für Metallumformung, Kunststoffverarbeitung und Werkzeugbau weltweite Anerkennung. Wir haben die Entwicklung des interregionalen Gewerbe- und Industriegebiets Aurea schon sehr lange aufmerksam begleitet und entwickeln folgerichtig zur langfristigen Standortsicherung unseres Unternehmens in der Region im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 105 abschnittsweise eine ca. 17 ha große Grundstücksfläche.

Die Kunststoffsparte der Craemer Gruppe wächst beständig. Dem trägt dieser neue Produktionsstandort im interkommunalen Gewerbegebiet Aurea Rechnung. Zunächst ist der erste Bauabschnitt mit rund 18.000 Quadratmetern Produktions- und Lagerhallen mit integriertem Büro- und Sozialtrakt errichtet worden. Die Produktion soll im Spätherbst dieses Jahres starten. Auf der rund 1 ha großen befestigten Außenfläche

werden ein Außenlager, Lkw-Umfahrten, weitere Betriebsflächen sowie abschnittsweise benötigte Stellplatzanlagen entstehen. Die Gebäude sind nach KfW 55 Standard gebaut worden und werden ohne den Einsatz fossiler Energie betrieben. Auf den Dachflächen ergänzen Photovoltaikanlagen die Stromerzeugung.

Die verbleibende Fläche ist abschnittsweise für künftige Expansionen vorgesehen, die wir ausdrücklich durch die verantwortungsbewusste Eigenerzeugung von grünem Strom begleiten wollen. Das Unternehmen Craemer beabsichtigt für die trotz aller Optimierungsmaßnahmen weiterhin energieintensive Produktion der Kunststoffprodukte den Bau eines Windrads sowie die weitere Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen und zusätzlich soweit sinnvoll auf Ergänzungsflächen. Nach Auswertung der Lastgänge der Kunststoffsparte im Stammwerk in Herzebrock prognostizieren wir für die erste Ausbaustufe eine Grünstromquote von 58 Prozent und eine Eigenverbrauchquote von fast 50 Prozent. Wir sehen daher hier sehr sinnvolle Einsatzbereiche für die standortbezogene eigene Energieerzeugung durch Windkraft und Photovoltaik. Eventuelle Überschüsse in Randzeiten würden in das öffentliche Netz eingespeist.

Geplant ist im Süden unseres Firmengrundstücks im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 105 die Errichtung einer leistungsfähigen Windkraftanlage mit ca. 164 m Nabenhöhe. Die Anlage soll auf der hier insgesamt sinnvollerweise überplanten Teilfläche Gle9 des Bebauungsplans Nr. 105 mit einer Größe von ca. 3,7 ha errichtet werden. Auf den firmeneigenen Flächen können die Nebenflächen für die Errichtung der Anlage in der Bauphase untergebracht werden. In der Betriebsphase wird nur noch ein kleiner Teil der Fläche Gle9 für Erschließungs- und Unterhaltungsmaßnahmen benötigt. Hier möchten wir als Ergänzung der Windkraftnutzung im Einwirkungsbereich der Anlage eine entsprechende Photovoltaikanlage errichten, im westlichen Randbereich können langfristig noch ergänzende Lager- und Betriebsflächen untergebracht werden.

Die südlich angrenzenden und bis zur Plangebietsgrenze reichenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB sowie Waldflächen sollen nach den Vorgesprächen auch mit Ihrem Hause einbezogen werden, da diese teilweise durch den Rotor der geplanten Anlage überstrichen werden und um keine „Restflächen“ am südlichen Gebietsrand mit Planungsrecht nach dem alten Bebauungsplan zu belassen. Die heutigen Grünflächen und Nutzungsziele werden aber beibehalten.

Der gesamte Geltungsbereich hat danach eine Größe von ca. 5,7 ha. Nach den Vorgesprächen beantragen wir aufgrund der besonderen Projektbezogenheit unseres Vorhabens die Aufstellung eines entsprechenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB.

In Anlage 1 und in Anlage 2 sind der geplante Geltungsbereich und der erste Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Darstellung der o. g. Nutzungen aufgenommen worden. Bitte verstehen Sie diesen Vorentwurf als erstes Konzept, das wir sehr gerne weiter ausarbeiten, wenn Sie unserem Antrag so grundsätzlich folgen können.

Wir möchten ergänzend darauf hinweisen, dass wir bereits die notwendigen Vorplanungen für die Windkraftanlage und die gutachterlichen Arbeiten u. a. bezüglich Arten- und Immissionsschutz bereits nach den Vorgesprächen mit Ihrer Verwaltung und der



Aurea beauftragt haben, um Machbarkeit, Energieertrag etc. zu prüfen. Nach dem heutigen Stand kann das Vorhaben grundsätzlich so sinnvoll umgesetzt werden.

Für das Bauvorhaben selbst sollen somit folgende Flächen vom Vorhaben überplant werden:

Stadt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	EigentümerIn
Oelde	Oelde	107	80	tlw.	Craemer Holding

Darüber hinaus sind die folgenden, an das Planvorhaben angrenzenden Flächen von dem Vorhaben Windkraftanlage berührt und sollen aus inhaltlichen Gründen, aber auch zur sinnvollen Abgrenzung des Geltungsbereichs als Abrundung auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 105 unter Beibehaltung der heutigen Nutzungen einbezogen werden (s. oben):

Stadt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	EigentümerIn
Oelde	Oelde	107	78	tlw.	Aurea das A2 Wirtschaftszentrum
Oelde	Oelde	107	74	tlw.	Aurea das A2 Wirtschaftszentrum

#### Angaben zum Vorhabenträger:

1. Vollständige Anschrift:  Craemer Holding GmbH, Brocker Straße 1, 33442 Herzebrock-Clarholz
2. Rechtsform, gesetzliche Vertretungsbefugnis:  GmbH Sebastian Paul Brandenburg (Geschäftsführer Craemer Holding GmbH), Christoph Johannes Brandenburg (Geschäftsführer Craemer Holding GmbH)
3. Bevollmächtigte des Vorhabenträgers bei der Abwicklung des Vorhabens:  Siegbert Geldner (Geschäftsführer Craemer GmbH)
4. Haftungsregelung für das Vorhaben:  Craemer Holding GmbH
5. Finanzielle Leistungsfähigkeit:  Gegeben und bekannt

Wirtschaftlichkeitsprüfung für den am Standort Aurea bereits angesiedelten Produktionsstandort (BA 1) ist erfolgt; umfangreiche Gutachten etc. wurden bereits vom Vorhabenträger in Abstimmung mit Stadt Oelde und Aurea beauftragt.

#### 6. Flächenverfügbarkeit:

Baufläche im Eigentum der Craemer Holding und sofort verfügbar; ergänzende Flächen im Eigentum der Aurea das A2 Wirtschaftszentrum, entsprechende Abstimmungen sind erfolgt bzw. erfolgen weiterhin.

### **Formale Anforderungen und Rahmenbedingungen gemäß § 12 BauGB:**

Wir sind als Vorhabenträger bereit, uns zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur vollständigen Tragung der Planungs- und Erschließungskosten in einem Durchführungsvertrag zu verpflichten. Hierzu gehören auch die Umweltprüfung nach dem BauGB und die für die Planung erforderlichen Gutachten, die auf eigene Kosten in Auftrag zu geben und deren Ergebnisse der Stadt Oelde kostenfrei für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Verfügung zu stellen sind. Die erforderlichen Planungsleistungen sollen in enger Abstimmung mit der Kommune durch ein qualifiziertes Stadtplanungsbüro erbracht werden.

Wir verpflichten uns als Vorhabenträger, die zur Durchführung des Verfahrens und zur Realisierung des Vorhabens erforderlichen Regelungen durch Abschluss eines Durchführungsvertrages vor dem Satzungsbeschluss zu treffen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan, der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie sonstige für das Verfahren relevante allgemeine Karten und Pläne sind auf einem geeigneten Datenträger oder per Datentransfer entsprechend den jeweiligen Standards der Stadt Oelde kostenlos zur Verfügung zu stellen. Die Endfassung ist vor der Bekanntmachung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB zu übergeben. Adressat und Ansprechpartner in dieser Angelegenheit ist der Fachdienst 610 – Planung und Stadtentwicklung der Stadt Oelde.

Uns ist bekannt, dass die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens eine Ermessensentscheidung der Stadt Oelde darstellt, auf die kein Anspruch besteht. Uns ist auch bekannt, dass aus der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens kein Anspruch auf Erlass des Bebauungsplans ableitbar ist. Vergebliche Aufwendungen, die dadurch entstehen, dass das Bebauungsplanverfahren im Rahmen des Planungsermessens der Stadt oder aus sonstigen dem Bebauungsplanverfahren zuzurechnenden Gründen aufgegeben wird, liegen in der Risikosphäre des Vorhabenträgers.

Uns ist ebenso bekannt, dass die Stadt Oelde das Recht hat, den Bebauungsplan aufzuheben, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der vereinbarten Frist durchgeführt wird. Aus der Aufhebung des Bebauungsplans können Ansprüche gegen die Stadt Oelde nicht geltend gemacht werden.

Die Regelungen des planbegleitenden, zu erstellenden Durchführungsvertrags sind ungeachtet der obenstehenden Regelungen zu beachten.

Herzebrock-Clarholz, 28.07.2022

Ort, Datum

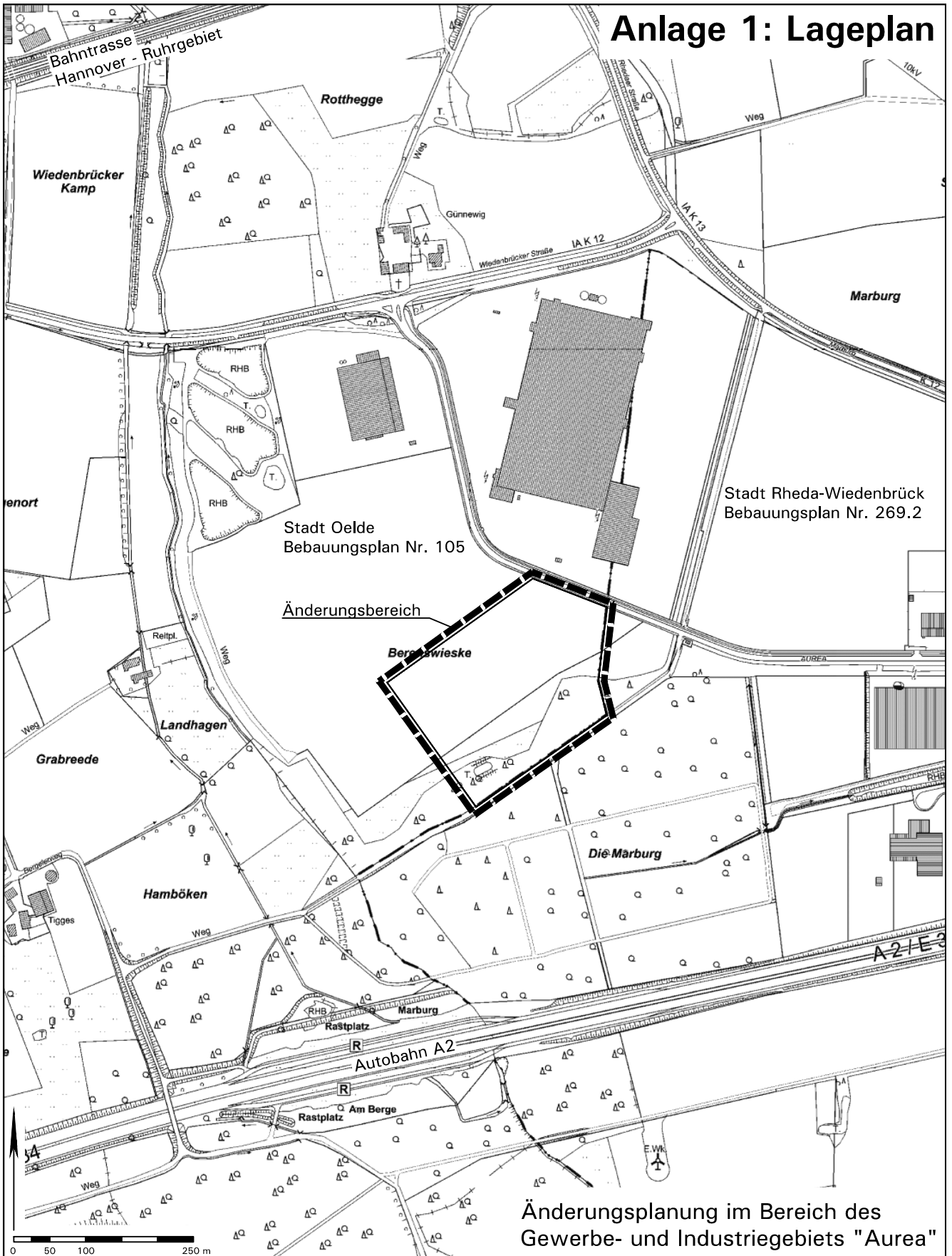


rechtsverbindliche Unterschriften Antragstellende

### Anlagen

1. Lageplan
2. Vorhaben- und Erschließungsplan als Vorentwurf
3. Nachweis über die Grundstücksverfügbarkeit – *gegeben und bekannt* –
4. Nachweis über die finanzielle Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers  
- *gegeben und bekannt, eine entsprechende Stellungnahme der Commerzbank wurde der Verwaltung ergänzend zur internen Information vorgelegt* -

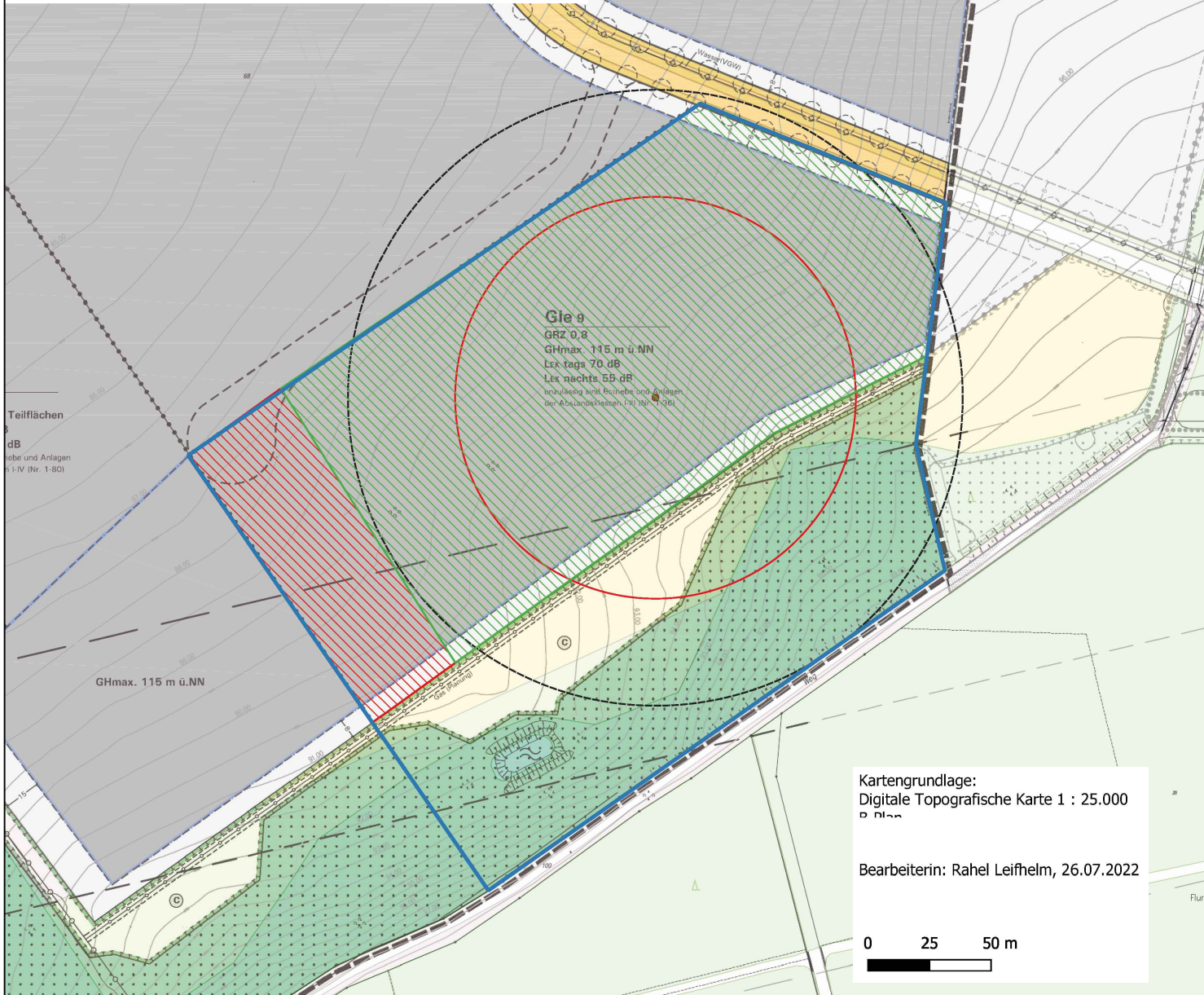
# Anlage 1: Lageplan



Änderungsplanung im Bereich des  
Gewerbe- und Industriegebiets "Aurea"



# Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan als Vorentwurf



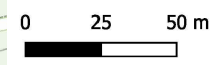
**Gle 9**  
GRZ 0,8  
GHmax. 115 m ü.NN  
L<sub>eq</sub> tags 70 dB  
L<sub>eq</sub> nachts 55 dB  
Kontinierlich betriebene Anlagen  
bei Abstandsflächen 140 m (1:200)

Teilflächen  
dB  
L<sub>eq</sub> und Anlagen  
1-IV (Nr. 1-80)

GHmax. 115 m ü.NN

Kartengrundlage:  
Digitale Topografische Karte 1 : 25.000  
B-Plan

Bearbeiterin: Rahel Leifhelm, 26.07.2022



## Legende

- Position WEA N163, 164m Turm
- Rotorradius
- Baulastradius
- Fläche Änderung Bebauungsplan
- ▨ Außenlager
- ▨ PV

**Stadt Oelde,**  
**Änderung im Bereich des B-Plans  
Nr. 105 „AUREA“:**  
**Vorhaben- und Erschließungsplan  
gemäß § 12 BauGB, hier: erstes  
Plankonzept als Vorentwurf**

**Vorhabenträger:**  
Craemer Holding GmbH  
Brocker Straße 1  
33442 Herzebrock-Clarholz