STADT RHEDA - WIEDENBRÜCK: VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 3

AUSSTELLUNGS- UND MESSEZENTRUM „GARANT- MÖBEL-LAUTEN“

Teil A: Planzeichnung

Stand der Planunterlage (bzgl. Bebauung): 07.12.1995

Stand der Planunterlage (bzgl. Flurstücksnachweis): 25.11.1996

Erstellt durch Kreis Gütersloh
Kataster- und Vermessungsamt
Rheda-Wiedenbrück, 02.12.1996

Sonstige Hinweise:

Bodendenkmale: Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Knochen etc.), ist nach § 15 ff. DSchG die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0521/ 52002501) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage unverändert zu erhalten.

§5 Abs.4 Landesabfallgesetz: Bei Durchführung genehmigungsbedürftiger Baumaßnahmen, insbes. beim Abbruch baulicher Anlagen, sind Bauabfälle ... getrennt zu halten, soweit dies für ihre ordnungsgemäße Verwertung erforderlich ist.

Altlasten: Gemäß Kataster des Kreises Gütersloh sind im Plangebiet keine Altablagerungen bekannt. Wenn bei Erdarbeiten Auffälligkeiten (z.B. bisher unentdeckte Kontaminationen) auftreten, ist das Umweltamt sofort zu verständigen.

zu Teil A / Planzeichnung:

zeichnerische Festsetzungen und Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 1,2 BauGB)

1.1 Sondergebiet Ausstellungs- und Messezentrum

1.2 Grundflächenzahl GRZ

1.3 Zahl der Vollgeschosse Z, Höchstzahl

1.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze:
Oberkante oberster Dachabschluß in Meter über NN (vgl. eingemessene Höhenpunkte über NN), gegliedert nach:
a) Ausstellungshallen (eine Überschreitung durch Dachaufbauten für notwendige Fahrstühle, Lüftungsanlagen, Schornsteine o.ä. kann ggf. als Ausnahme zugelassen werden)
b) hausinterne Erschließungsachse, Mittelrakt, Eingang/Foyer

1.5 überbaubare Grundstücksfläche =
*durch **Baugrenzen** umgrenzter Bereich,*
nicht überbaubare Grundstücksfläche

2. Verkehrsflächen

2.1 Straßenbegrenzungslinie (L 568 Randbereich)

2.2 Zufahrtbereich von der Gütersloher Straße L 568

3. Anpflanzung von Bäumen u. Sträuchern (§ 9(1)25 BauGB)

3.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von ..., hier:
Pflanzung und Anwuchspflege standortheimischer Sträucher und Bäume als Hecke oder Baumhecke (Numerierung, Details *siehe Teil C* mit landschaftspflegerischem Fachbeitrag)

4. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

4.1 Schallschutzwand (Höhe 76 m bis 77,5 m ü.NN)

4.2 Anforderung im bezeichneten Abschnitt der Baugrenze: result. bewertetes Schalldämmaß gem. Festsetzung Nr. B.2.2

4.3 Feuerwehrumfahrt mit Aufstellflächen (gelegentliche rückwärtige Andienungen i.S.v. Festsetzung B.2.2 sind zulässig)

4.4 Stellplatzanlagen mit Pflanzgebot
Stellplatzzeilen St$_{a.2}$ mit periodischer Nutzung und reduzierter Befestigung (Schotterrasen, Rasengitter o.ä.)

4.5 Betriebsfläche/Lkw-Andienung mit Bedarfsstellplätzen

4.6 Umgrenzung der Teilbereiche der Stellplatzanlagen P3, P4 mit Nutzungsbeschränkung (Nachtzeit) gem. Festsetzung B 2.2

4.7 nicht überbaubare Grundstücksflächen als *Grünflächen*
a) Stellplätze und Nebenanlagen sind mit Ausnahme der vorgesehenen Nr. 4.9 hier unzulässig;
b) ausnahmsweise zugelassen werden können Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienen, diese sind gestalterisch in die Grünfläche einzubinden.

4.8 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße, hier
unterschiedliche Höhenfestsetzung für Hallenbaukörper und hausinterne Erschließungsachse etc.

4.9 Versorgungsanlagen, Zweckbest.: Elektrizität, Gas

4.10 Hochdruck-Gasleitung und 10 kV-Kabel der VEW

4.11 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3

5. Darstellungen und katasteramtliche Grundlage ohne Festsetzungscharakter

geplante Gebäude des Ausstellungs- und Messezentrums

geplante Anordnung der Zufahrten und Aufteilung der Stellplatzanlagen, vorgeschlagene Baumstandorte

P1 - P4 **Numerierung der Stellplatzbereiche gem. TÜV-Gutachten**

Flächen für Regenrückhaltung und Versickerung
(genaue Lage und Dimensionierung: Nachweis im Bauantrag)

Knotenpunkt gemäß *Planung* der Stadt Rheda-Wiedenbrück, hier nachrichtlich dargestellt

Höhenpunkte in m ü.NN (Einmessung Verm.Büro L. Bureick)

vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

vorhandene Gebäude

Teil B: Text

B.1 Rechtsgrundlagen

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG), § 7, in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.4.1993 (BGBl I S. 622) in Verbindung mit
- **§ 9 Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.7.1996 (BGBl. I S. 1189)
- und **§ 86 Bauordnung NW** vom 7.3.1995 (GV.NW. S. 218);
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.1.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.4.1993 (BGBl I S. 466)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV '90)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl.I 1991 S.58)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).
- **Gemeindeordnung NW** in der zur Zeit geltenden Fassung

B.2 Textliche Festsetzungen

(1) Sondergebiet *Ausstellungs- und Messezentrum „Garant-Möbel Lauten“* i.S.v. § 11 BauNVO:
a) Das Zentrum dient vorrangig den Zwecken der Möbelindustrie, des Möbelgroß- und Möbelimporthandels sowie der Dienstleistungserbringung der Garant-Möbel-Gruppe oder ähnlicher Organisationen.
b) Zulässig ist ein Ausstellungs- und Messezentrum, welches zugleich als Ausbildungs-, Schulungs- und Trainingszentrum dienen soll, mit Büro-, Konferenz-, Seminar-, Funktions- und Betriebsräumen, Versammlungsräumen zugehörigem Restaurationsbetrieb (i.w. Catering-Service) etc. sowie mit den notwendigen Nebenanlagen.
Zulässig sind auch 2 Wohnungen für Hausmeister/Personal.
Zulässig sind ergänzend Ausstellungen, Veranstaltungen etc. für den lokalen Bedarf. Nicht zulässig ist großflächiger Einzelhandel.

(2) Vorbeugender Schallschutz zur südlichen Wohnbebauung i.S.v. §9(1)24 BauGB*:
a) Der Lkw-Anlieferungsbereich wird nach Süden durch eine Schallschutzwand mit einer Höhe von mind. 76 m bis max. 77,5 m ü.NN (vgl. Plankarte) abgeschirmt.
b) Die in der Plankarte umgrenzten südlichen Teilbereiche der Stellplatzanlagen P3 und P4 dürfen in der Nachtzeit nicht genutzt werden, sie sind durch geeignete Maßnahmen abzusperren.
c) Die Außenbauteile der Versammlungs- und Gastronomieräume (siehe gekennzeichnete Baugrenze in der Plankarte) sind so anzulegen, daß mindestens ein resultierendes Bauschalldämm-Maß von $R'_{w,res}$ = 45 dB erreicht wird.
d) Südliche Hallen-Außenwände: Fenster und Türöffnungen der Ausstellungshallen (einschl. Fluchtüren) sind im Regelbetrieb geschlossen zu halten.
Gelegentliche Andienungen, z.B. für die Versorgung des Restaurationsbetriebes, das Einbringen von Hubwagen oder besonders sperriger Ausstellungsgegenstände (Musterfahrzeuge, fahrbare Ausstellungsgegenstände o.ä.) über die südliche Feuerwehrumfahrt sind zulässig (vgl. Gutachten TÜV-Hannover/Sachsen-Anhalt vom 03.03.1997 mit Berechnung der max. zu erwartenden Fahrzeugbewegungen).

(3) Die **Erschließung** von der *Gütersloher Straße* L 568 ist ausschließlich über die eingetragene Zufahrt zulässig, im Zufahrtbereich ist ausreichender Stauraum für einfahrende Fahrzeuge vorzuhalten.

(4) Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NW

(4.1) Dachgestaltung:
- Dachform und -neigung der Hallenbaukörper: Flachdach mit bis zu 3° Dachneigung
- Überdachung Hauserschließungsachsen, Mittelrakt, Eingang/Foyer: freigestellt

(4.2) Stellplatzanlagen, Feuerwehrumfahrt:
a) Die Stellplatzanlagen und die Feuerwehrumfahrt werden wie folgt hergestellt:
a.1) bei Dauernutzung im nördlichen Zugangsbereich mit Poren-, Fugenpflaster o.ä.;
a.2) übrige Teilflächen mit gelegentlicher Nutzung sowie die Feuerwehrumfahrt mit Rasengitter, Schotterrasen o.ä. und entsprechendem Unterbau.
b) Auf diesen Flächen anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser wird seitlich dezentral versickert bzw. in angrenzende Versickerungsmulden/-gräben abgeführt.
c) Je angefangene 6 Pkw-Stellplätze einer St-Zeile ist gleichmäßig verteilt in der Zeile mind. 1 standortheimischer Laubbaum (Stammumfang mind. 14-16 cm) in einer Baumscheibe von mindestens 8 m² fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten.
d) Der östliche Lkw-Anlieferungsbereich (P4) kann periodisch zusätzlich als St-Anlage genutzt werden, die Vorgaben gem. a-c gelten hier nicht.

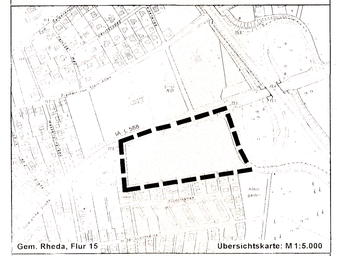
(4.3) Nicht überbaute **Grundstücksflächen**, als ***Grünfläche*** mit Punktraster bezeichnet:
a) diese Flächen sind naturnah und strukturreich mit standortheimischen Gehölzen und Pflanzengemeinschaften zu bepflanzen und zu gestalten (*gem. Fachbeitrag*).
b) Mulden etc. zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung sind entsprechend mit mögl. flachen und geschwungenen Böschungen einzubinden (gem. Fachbeitrag).
c) **Werbeanlagen** sind innerhalb dieser *Grünflächen* unzulässig, abweichend sind jedoch an der L 568 zwei Pylone als Hinweis auf den Zufahrtsbereich zulässig.

(4.4) Fassadenbegrünung: jeweils mind. 25% der südlichen und westlichen Frontlängen der Ausstellungshallen sind zu begrünen (mind. 1 Pflanze je lfd. 2 m).
Abweichungen hiervon sind zulässig für Solaranlagen im Fassadenbereich.
Die **Schallschutzwand** ist insgesamt zu begrünen (mind. 1 Pflanze je lfd. 2 m).

(4.5) Einfriedungen sind nur an den Innenseiten der umgebenden ***Grünflächen*** (s.o.) bzw. an den Außengrenzen der St-Anlagen oder Betriebsflächen zulässig; sie sind heckenartig bzw. als Laubhecke zulässig, innerhalb dieser sind Kombinationen mit Drahtgeflecht oder Holz bis max. 1 m Höhe möglich.

(5) Festsetzung gemäß § 51a(3) Landeswassergesetz (Änderung des LWG vom 7.3.1995, GV.NW S. 248): Niederschlagswasser von Dach-, Verkehrs- und Stellplatzflächen ist - soweit nicht als Brauchwasser genutzt - auf dem Baugrundstück über die in der Plankarte dargestellten Mulden zur Versickerung zu bringen.
Hinweis: ein Notüberlauf an die örtliche Regenwasserkanalisation wird eingerichtet.

STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK:
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3:
Ausstellungs- und Messezentrum „Garant-Möbel-Lauten“



Gem. Rheda, Flur 15 **Übersichtskarte: M 1:5.000**

Stadt Rheda-Wiedenbrück
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 **Stand: 6/97**
0 25 50 m
Kartengrundlage: Katasterkarte Maßstab 1:500 Planformat 72,5cm x 125,5cm Nord

Planbearbeitung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
R. Nagelmann und D. Trschmann
Berliner Straße 22, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Tel. 05242/49539 Fax /400836
i.V.m. Büro für Landschaftsplanung H. Lutermann
Gez.: Be/Wi
Bearb.: Ti

Verfahrensvermerke

1) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind i.S.v. § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 17.03.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Siegel der Stadt

Rheda-Wiedenbrück, den 03.07.1997
i.A.
(Unterschrift)

2) Der Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuß der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat am 13.03.1997 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der Begründung hierzu beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Siegel der Stadt

Rheda-Wiedenbrück, den 07.07.1997
(Unterschrift)

3) Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung (Teil C), hat in der Zeit vom 27.03.97 bis zum 28.04.97 während der üblichen Dienstzeiten nach § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich am 19.03.1997 bekanntgemacht worden.

Siegel der Stadt

Rheda-Wiedenbrück, den 03.07.1997
i.A.
(Unterschrift)

4) Der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.06.97 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Siegel der Stadt

Rheda-Wiedenbrück, den 04.07.1997
(Unterschrift)

5) Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990 in der zur Zeit gültigen Fassung.

Stand der Planunterlage im beplanten Bereich:
07.12.1995 (bzgl. Bebauung)
25.11.1996 (bzgl. Flurstücksnachweis)

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist i.V. mit dem digitalen Plandaten-Bestand (hier: DXF-Daten) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig.

Kreis Gütersloh
DIE LANDRÄTIN
Kataster- u. Vermessungsamt
Gütersloh, den 15.07.1997
(L.S. Kreisvermessungsdirektor)

6) Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung (Teil C), wurde am 30.06.97 vom Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück als Satzung beschlossen.

Siegel der Stadt

Rheda-Wiedenbrück, den 04.07.1997
(Unterschrift)

Dieser Plan wurde gem. § 11 BauGB am 05.09.1997 angezeigt. Siehe Verfügung der Bezirksregierung vom 29.09.1997
Az.: 35.21.12-207/R.107
Detmold, den 29.09.1997
Bezirksregierung Detmold
Im Auftrag

Siegel der Stadt

Rheda-Wiedenbrück, den
(Unterschrift)

8) Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß des Rates der Stadt Rheda-Wiedenbrück vom erfüllt, die Hinweise beachtet (mit Verfügung der Bezirksregierung vom AZ bestätigt).

Siegel der Stadt

Rheda-Wiedenbrück, den
(Unterschrift)

9) Die Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung (Teil C), wird hiermit ausgefertigt.

Siegel der Stadt

Rheda-Wiedenbrück, den 10.11.97
(Unterschrift)

10) Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und vom Mangel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215(2) BauGB) und auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.11.97 in Kraft getreten.

Siegel der Stadt

Rheda-Wiedenbrück, den 27.11.97
(Unterschrift, Bürgermeister)

*Fußnote zu Festsetzung B.2.2 als *Hinweis*:

Grundlage für die getroffenen Regelungen ist das Gutachten des TÜV Hannover Sachsen-Anhalt (3.97 mit Nachtrag 5.97 - siehe dort)

Tabelle: Geräusch-Emissionspegel (siehe TÜV Gutachten jeweils Tabelle 1/Auszug)

Ersatzschallquelle	Schallleistungs-Beurteilungspegel $L'_{WA,r}$		
	Außerhalb Nacht. (tag)	Nacht (Nacht. tag)	insgesamt (tag bis Mitternacht)
Parkplatz 1	54 dB(A)/m²	54 dB(A)/m²	54 dB(A)/m²
Parkplatz 2	54 dB(A)/m²	54 dB(A)/m²	54 dB(A)/m²
Parkplatz 3	54 dB(A)/m²	54 dB(A)/m²	54 dB(A)/m² (teilfl. Teil)
Parkplatz 4 (auch LKW Rangieren)	54 dB(A)/m²	54 dB(A)/m²	54 dB(A)/m² (teilfl. Teil)
Fahrweg 9	64 dB(A)/m²	64 dB(A)/m²	
Fahrweg 10	63 dB(A)/m²	63 dB(A)/m²	
Fahrweg 11	63 dB(A)/m²	63 dB(A)/m²	
Fahrweg 12	62 dB(A)/m²	62 dB(A)/m²	

Mit diesen ermittelten Schallleistungs-Beurteilungspegeln (tag, Nachtzeitanfang: 1117 Uhr) werden in der Nachtzeit halb die Grenze [illegible] Beurteilungspegel nach 2.4 berücksichtigt.