

als Teil C:

Stadt Rheda-Wiedenbrück, Stt. Rheda:

Begründung zur Satzung über den

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3
Messe- und Ausstellungszentrum „Garant-Möbel-Lauten“¹

Gliederung:

1. Veranlassung, Planungsziele und Standortentscheidung
2. Plangebiet: Lage und städtebauliche Situation
3. Übergeordnetes Planungsrecht, weitere planungsrechtliche Rahmenbedingungen
4. Inhalte und Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes
 - 4.1 Geltungsbereich
 - 4.2 Nutzungsprogramm des Zentrums, Art der baulichen Nutzung i.S. der BauNVO
 - 4.3 Planungskonzept und Festsetzungen zur baulichen Nutzung auf dem Grundstück
 - 4.4 Erschließung und Stellplatzangebot
 - 4.5 Vorbeugender Immissionsschutz, Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 - 4.6 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft
 - 4.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege - § 8a BNatSchG
5. Flächenbilanz
6. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung und Zeitplan

Anlagen zur Begründung

- a) Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Lage- und Freiflächenplan
(Büro für Landschaftsplanung Lutermann)
- b) Gebäudeansichten (Zusammenstellung) und -grundriß (Erdgeschoß)
- c) Schalltechnisches Gutachten (TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt 3/97, Nachtrag 5/97)

Vorhabenträger:
Hans-Dieter Lauten
- Garant-Möbel -
Hauptstraße 143,
33378 Rheda-Wiedenbrück

in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
R. Nagelmann und D. Tischmann
Berliner Straße 22,
33378 Rheda-Wiedenbrück

1. Veranlassung, Planungsziele und Standortentscheidung

Die Firma *Garant-Möbel H.-D. Lauten* mit Sitz an der Hauptstraße in Rheda-Wiedenbrück veranstaltet jährlich eine große Hausmesse sowie eine Reihe kleinerer Ausstellungen für die der Gruppe angeschlossenen Möbelhäuser. Im Rahmen dieser Veranstaltungen wird das Gesamtangebot oder das auf Spezialmärkte zugeschnittene Angebot der Gruppe (keine eigene Fabrikation) den Garant-Partnern vorgestellt, so daß diese ihr Haussortiment zusammenstellen können. Die Leistungen der Firma *Garant-Möbel H.-D. Lauten* umfassen darüber hinaus Entwurf und Design der Möbelprogramme, Beratung, Trainingseinheiten und Schulungen für die Garant-Händler u.v.m..

Die zuliefernden Möbelhersteller werden in die Veranstaltungen eingebunden und kommen zu einem erheblichen Teil auch aus der Region Ostwestfalen. Angeschlossen sind der Gruppe Möbelhäuser in ganz Deutschland sowie in benachbarten europäischen Ländern wie Österreich, Schweiz, Luxemburg und den Niederlanden.

Die Hausmesse als zentrale Veranstaltung, die jedes Jahr im Herbst für insgesamt ca. 1.000 Gäste ausgerichtet wird, muß bisher aus Platzgründen in Hannover stattfinden, was einen erheblichen finanziellen und organisatorischen Aufwand erfordert. Die z.Zt. 4-5 kleineren Veranstaltungen sind bislang mit ähnlichen Konsequenzen auf weitere Orte verteilt. Folgerichtig bemüht sich die Firmengruppe seit längerer Zeit, vor Ort sinnvolle Alternativen zu entwickeln, zumal auch etliche heimische Hersteller und Zulieferer beteiligt sind.

Geplant wird ein Zentrum, in dem Messen, Ausstellungen, Service- und Schulungsangebote für die Mitglieder der Möbelgruppe konzentriert werden können. Frühere Überlegungen sahen einen Standort an der *Hauptstraße* nahe der heutigen Hauptverwaltung vor, sind aber u.a. aufgrund zu geringer Grundstücksgröße gescheitert. Die Suche nach einer geeigneten Alternative im Stadtgebiet war bislang erfolglos.

Die Fläche an der *Gütersloher Straße* wurde 1992 von der Stadt Rheda-Wiedenbrück erworben und war zunächst für ein anderes Unternehmen aus dem Stadtgebiet vorgesehen. Diese Option wurde mittlerweile zurückgezogen, so daß nun diese Fläche mit einer Größe von ca. 3 ha als idealer Standort für das Vorhaben zur Verfügung steht. Hier bietet sich zudem eine ausgezeichnete Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz (ohne Belastung des Stadtgebietes) bei gleichzeitiger Nähe zum Stadtzentrum.

Aus diesen Gründen hat die Firma *Garant-Möbel H.-D. Lauten* - nach einer Reihe von Gesprächen mit der Stadt im Vorfeld - den Antrag gestellt, ein Satzungsverfahren über einen Vorhaben- und Erschließungsplan für das Ausstellungs- und Messezentrum einzuleiten. Projektkonzept und Architektur sind ebenfalls intensiv besprochen worden. Vorgelegt wird daher der mit der Stadt abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan. Aufgrund der Situation am bisherigen Standort Hannover besteht ein besonderer Zeitdruck, um das Vorhaben mit Bauabschnitt I bis zur Herbstmesse 1998 realisieren zu können.

Aus Sicht der Stadt Rheda-Wiedenbrück ist festzuhalten:

- Das Projekt dient den Belangen der heimischen Wirtschaft, hier insbesondere der regional sehr bedeutsamen Möbelindustrie, die sich z.Zt. in einem wirtschaftlich schwierigen Umfeld bewegt; darüber hinaus dient es der Standortsicherung der Garant-Möbelgruppe im Stadtgebiet und der Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen.
- In besonderem Maße werden auch die städtebaupolitischen Ziele der Stadt unterstützt: Hintergrund sind die umfangreichen Bemühungen, das Ortszentrum Rheda aufzuwerten und in seinen Funktionen nachhaltig zu stärken. Das geplante Ausstellungszentrum wird die städtische Infrastruktur ergänzen und wichtige Impulse für die Stadtentwicklung geben

können. Genannt sei z.B. die Stärkung des Stadtzentrums sowie von Gastronomie und Hotelgewerbe durch den Besucherverkehr, attraktive Verbindungen von Messebetrieb und Angeboten der Flora Westfalica sind ebenso denkbar.

- Für die Stadtentwicklung ist es von Bedeutung, das Projekt in dieser relativ geringen Entfernung zum Stadtzentrum Rheda anzusiedeln, ohne daß aufgrund der idealen Erschließungssituation Nachteile durch zu hohes Verkehrsaufkommen (Anlieferung, reiner Zielverkehr) im Stadtgebiet zu befürchten sind.

Aufgrund dieser übergeordneten Planungsziele ist das Vorhaben für die Stadt ohne Alternative und stärkt den Standort Rheda-Wiedenbrück. Deshalb hat die Stadt das Grundstück zur Verfügung gestellt und unterstützt das Vorhaben ausdrücklich.

Ein Planungserfordernis i.S. des BauGB besteht aufgrund der örtlichen Situation, der Nachbarschaft und bislang fehlender bauleitplanerischer Aussagen. Konkrete städtebauliche Ziele, die planungsrechtlich und im Zuge der Projektrealisierung verfolgt werden, sind v.a.:

- Aufwertung der heute unbefriedigenden Ortseinfahrtsituation durch Gebäudegliederung, Architektursprache und Umfeldgestaltung,
- angemessene Einpassung des zwangsläufig großen Bauvolumens in die örtliche Situation,
- Gliederung und Abschirmung des südlich angrenzenden Wohnquartieres,
- Prüfung und ausreichender Schutz im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes,
- Eingriffsminimierung und Berücksichtigung des § 8a BNatSchG.

- 2. Plangebiet: Lage und städtebauliche Situation -

Das Plangebiet liegt ca. 1,5 km östlich des Stadtkerns Rheda und umfaßt am Ortsausgang eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche mit ca. 3 ha. Im Norden wird das Gebiet durch die Gütersloher Straße L 568 begrenzt, östlich schließt unmittelbar die Auffahrt zur B 64 und zur Autobahn an. Im Süden befinden sich Wohnbauflächen (Bereich Rotdornallee); im Westen liegt eine ehemalige Hofstelle mit umfangreichem Baumbestand.

Die städtebauliche Situation ist durch die Lage dieser Restfläche zwischen L 568, Umgehungsstraße B 64 und heutigem Siedlungsrand bestimmt, städtebauliche Akzente fehlen. Positiv fallen im Westen die ehemalige Hofstelle mit Gehölzbestand auf. Im Umfeld ist i.w. eine zweigeschossige Bebauung mit Ein- bis Mehrfamilienhäusern vorhanden, die südliche Randbebauung wirkt städtebaulich ausdruckslos. In dieser Situation bietet das Plangebiet die Chance, durch eine akzentuierte Bebauung den Ortseingang Rheda deutlich aufzuwerten.

3. Übergeordnetes Planungsrecht, weitere planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Die verbliebenen Freiflächen beidseits der Gütersloher Straße sind im Zuge der 16. GEP-Änderung als Siedlungsflächen in den GEP aufgenommen worden.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Rheda-Wiedenbrück bislang als *Fläche für die Forstwirtschaft* dargestellt. Die Stadt führt daher eine 30. Änderung des Flächennutzungsplanes als Parallelverfahren i.S. des § 8(3) BauGB durch, auf dieses Verfahren wird verwiesen. Die Anfrage zur Anpassung der 30. FNP-Änderung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurde Mitte 1996 durchgeführt. Die Bezirksregierung Detmold hat mit Schreiben vom 17.09.1996 mitgeteilt, daß grundsätzliche fachlich-inhaltliche Bedenken gegen die FNP-Änderung nicht bestehen.

Im Planverfahren sind die gesetzlichen Anforderungen des § 8a BNatSchG, des § 51a Landeswassergesetz etc. zu erfüllen (siehe Kapitel 4).

Im Plangebiet befinden sich keine eingetragenen Natur-, Boden- oder Baudenkmale. Maßnahmen zum Denkmalschutz und zur Denkmalpflege werden nach heutigem Wissensstand nicht erforderlich. Vorsorglich wird auf denkmalschutzrechtliche Bestimmungen verwiesen, insbesondere zur Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG). Im Plangebiet sind der Stadt keine Altlasten bekannt. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten (z.B. bisher unentdeckte Kontaminationen) auf, ist das Umweltamt sofort zu informieren.

4. Inhalte und Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan basiert auf § 7 BauGB-MaßnahmenG. Die Voraussetzungen für dieses Instrument liegen vor, durch Zusammenwirken mit dem Vorhabenträger soll Planungsrecht für das *Ausstellungs- und Messezentrums* zweckgebunden in kürzester Zeit geschaffen werden. Verwiesen sei auf den Einführungserlaß zum Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (MBL.NW 1994 S.1426), Inhalt und Form des VEP orientieren sich i.w. hieran.

Nachfolgend werden die wesentlichen Regelungen zur Umsetzung der Planungsziele und zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung begründet. Diese Inhalte, Fragen der Erschließung, Ver- und Entsorgung etc. sind in enger Abstimmung erarbeitet worden. Der Durchführungsvertrag mit den aus Sicht der Stadt erforderlichen Regelungen liegt abgestimmt vor.

4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ergibt sich durch die o.g. Lage der Fläche zwischen Gütersloher Straße L 568, Auffahrt zur B 64 und angrenzender Wohnbebauung. Weitere Flächen werden nicht aufgenommen, da insbes. die Erschließung bereits durch Planungen der Stadt gesichert ist.

4.2 Nutzungsprogramm des Zentrums und Art der baulichen Nutzung i.S. der BauNVO

Errichtet wird ein Ausstellungs- und Messezentrum der Fa. Garant-Möbel-Lauten. Diese Nutzung umfaßt nach heutigem Stand die große Herbstmesse sowie eine Reihe kleinerer Veranstaltungen mit Spezialsortimenten (s.o.).

Das Zentrum wird für die große Herbstmesse mit etwa 4-5 Veranstaltungstagen ausgelegt, die Brutto-Ausstellungsfläche wird in 2 Geschossen insgesamt knapp 20.000 m² betragen. Hierfür sind bisher in Hannover jeweils 4 Tage Auf-/Abbau mit ca. 100 Lkw-Andienungen (ca. 25 Lkw je Tag) erforderlich. Die Zeiten können sich am neuen Standort aufgrund der Eigennutzung verlängern, was Vorteile hinsichtlich Entflechtung, Verkehrsaufkommen etc. mit sich bringen dürfte.

Der typische Ablauf eines Veranstaltungstages beginnt mit dem Eintreffen der Hersteller zwischen 7.30 Uhr und 9 Uhr, ab 9 Uhr folgt der eigentliche Messebetrieb für die Händler der Gruppe, der sich bis in den späten Nachmittag hineinzieht und zur Zusammenstellung des jeweiligen Händlersortimentes einen ganz- bis mehrtägigen Aufenthalt verlangt. Ein Messebetrieb in den Nachtstunden erfolgt nicht. Als Rahmenprogramm sollen gelegentlich Veranstaltungen mit Bewirtung und Unterhaltung der Gäste durchgeführt werden, die sich dann in die Abendstunden nach 22 Uhr (Nachtzeit) hineinziehen können. Die kleineren Messe-Veranstaltungen besitzen ein entsprechend geringeres Volumen.

Notwendig sind für diesen Betrieb Versammlungsräume und eine zugehörige Restauration, die ausschließlich im Tagesablauf den jeweiligen Veranstaltungen dienen und durch weitgehende Anlieferung der Speisen (Catering-Service) rationell bedient wird. Eine eigene

Großküche mit eventuellen Folgeproblemen für die Nachbarschaft ist nicht beabsichtigt. Untergebracht werden darüber hinaus die weiteren Angebote der Garant-Gruppe an ihre Handelspartner, wie z.B. Schulungen, Trainingsprogramme, Seminare und sonstige Serviceleistungen. Ebenso werden Teile der Verwaltung der Garant-Möbel-Gruppe hier einziehen, langfristig je nach Entwicklung möglicherweise auch die Hauptverwaltung.

Da mit diesen Veranstaltungsprogrammen der Garant-Gruppe das Zentrum nicht vollständig ausgelastet sein wird, soll es auch der weiteren regional bedeutsamen Möbelbranche für derartige Zwecke grundsätzlich offen stehen. Ergänzend soll die Einrichtung in ähnlicher Weise für örtliche Veranstaltungen und Ausstellungen gewerblich oder z.B. durch Vereine genutzt werden können.

Das Vorhaben ist auf dieses spezialisierte Nutzungsprogramm im Sinne des Sondergebietes nach § 11 BauNVO zugeschnitten und unterscheidet sich als „Ausstellungs- und Messezentrum“ mit seinen besonderen Anforderungen und in seiner gesamten Objektplanung wesentlich von den übrigen Baugebieten der BauNVO und deren Gebietstypik. Eine sonstige gewerbliche Ansiedlung ist nicht vorgesehen, weiterer Raum für zusätzliche Betriebe besteht ohnehin nicht und ist angesichts Grundstückslage und Einfahrtsituation nicht Planungsziel der Stadt. Das o.g. Nutzungsprogramm wird daher i.S. des § 11 BauNVO als **Sondergebiet Messe- und Ausstellungszentrum „Garant-Möbel-Lauten“** definiert und festgesetzt.

Großflächiger Einzelhandel wird grundsätzlich ausgeschlossen, da in dieser Lage die zentrale Versorgungsstruktur Rhedas massiv gefährdet würde, auf die städtebaulichen Ziele der Stadt in Rheda wurde bereits verwiesen.

4.3 Projektkonzept und Festsetzungen zur baulichen Nutzung auf dem Baugrundstück

a) Projektkonzept:

Vorgesehen ist eine Gliederung des Objektes über gleichartige 4 Hallenkörper, die durch eine innenliegende Hauptachse untereinander sowie mit dem Haupteingang/Foyer und der Lkw-Anlieferung im Osten verbunden sein werden. Diese Gruppierung um den zentralen Zugangsbereich wurde über verschiedene Entwurfskonzepte unter Beteiligung der Stadt entwickelt und sichert die gewünschte Auflockerung der Baumasse und Aufwertung der Ortseinfahrt.

Die Lkw-Anlieferung erfolgt von Osten über ein Pufferlager, es schließen die Ausstellungshallen 1 und 2 sowie der mittlere Bereich mit Haupteingang, Restauration, Versammlungs- und Büroräumen sowie Gebäudetechnik im Kellergeschoß an. Diese werden insgesamt den Bauabschnitt I bilden, der so schnell wie möglich errichtet werden soll.

Westlich folgen Halle 3 als Bauabschnitt II, Halle 4 wird nordwestlich ausgerichtet die Hofbildung im nördlichen Zufahrtsbereich abschließen (Bauabschnitt III), so daß das zur Verfügung stehende Flurstück weitgehend genutzt wird. Je nach Entwicklung des Zentrums werden in diesem Bereich u.U. noch weitere Büroflächen bei entsprechender Reduzierung der Ausstellungsfläche untergebracht.

b) Festsetzungen zu Nutzungsmaßen und Gestaltungsfragen:

In Anwendung der BauNVO und Planzeichen-VO wird das Projekt im Vorhaben- und Erschließungsplan durch entsprechende Festsetzungen städtebaulich verbindlich geregelt:

- Die Grundflächenzahl wird aufgrund der notwendigen zusätzlichen Betriebsflächen, Stellplätze, Nebenanlagen etc. höher angesetzt, als vom Gebäudegrundriß her erforderlich.
- Der Hallenaufbau erfolgt über 2 Nutzungsebenen, die eine aufwendige Statik erfordern und somit um ca. 12 m hoch sein werden. In Teilbereichen mit Büroräumen etc. sind aber auch maximal 3 Vollgeschosse als übergreifende Festsetzung möglich. Die Höhenentwicklung

wird zuverlässig durch die maximale Gebäudeoberkante bestimmt. Als Bezugshöhe wird in dem ebenen Gelände die eingemessene NN-Höhe festgelegt, die für Hallenbauten und für die zur besseren Gliederung erhöhte Erschließungsachse differenziert werden.

- Baugrenzen bestimmen die überbaubaren Grundstücksflächen; diese werden im nördlichen Innenbereich und im Osten etwas weiter als erforderlich gewählt, um später ggf. sinnvolle Anbauten (z.B. Überdachungen Lkw-Anlieferung) zu ermöglichen. Im Süden wird dagegen ein Abstand von 14 m zur Flurstücksgrenze eingehalten, so daß über die Mindestanforderungen der Bauordnung hinaus ein größerer Abstand (zudem Nordseite) und wirksame Eingrünung möglich ist; nach Westen wird ein deutlicher Abstand zur Hofstelle eingehalten.
- Im Sinne des § 86 BauO NW i.V.m. § 9(4) BauNVO werden Bauvorschriften zur Gestaltung der baulichen Anlagen aufgenommen und betreffen die Dachgestaltung gem. Plankonzept sowie Stellplätze und Freiflächen (siehe dort).

4.4 Erschließung und Stellplatzangebot

Die Erschließung erfolgt ausschließlich über eine zentrale Anbindung an die *Gütersloher Straße*. Den notwendigen Knoten mit Linksabbiegerspuren hat die Stadt nicht im VEP einbezogen (nur als ergänzende Darstellung); dieser wurde separat durch die Stadtverwaltung in Abstimmung mit dem Westf. Straßenbauamt geplant, da er auch im Zusammenhang mit anderen städtischen Zielen und der Erschließung nördlich gelegener Flächen steht. Aus eigentumsrechtlichen Gründen wurde der Knoten im Vergleich zum VEP-Entwurf um 5 m nach Osten verschoben. Baubeginn ist Sommer '97. Die leistungsfähige Anbindung des Zentrums unmittelbar an das überörtliche Verkehrsnetz wird somit durch die Stadt gesichert, die Kostenbeteiligung wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Die festgelegte Zufahrt von Norden führt in den „Innenhof“ und auf Stellplätze mit unterschiedlicher Nutzungsintensität. Die innere Erschließung ist über Wegeführungen i.V.m. den Stellplatzanlagen geregelt und in Zusammenarbeit mit der Freiflächengestaltung entwickelt worden. Eine Gebäudeumfahrt im Regelbetrieb ist nicht vorgesehen, im Süden wird lediglich über die notwendige Feuerwehrumfahrt ein gelegentliche Andienung für Restauration und Ausnahmesituationen offengehalten (siehe Kap. 4.5).

In Abstimmung mit der Stadt werden ca. 270 Stellplätze angelegt. Diese reichen für den Regelbedarf aus, der Spitzenbedarf an den wenigen großen Messetagen kann und soll - zur Vermeidung unnötiger Versiegelung - ohnehin nicht auf dem Grundstück gedeckt werden. Hier hat der Vorhabenträger bereits Vereinbarungen mit der benachbarten Firma Tönnies getroffen, um ggf. im Pendeldienst einen Zubringerverkehr zu organisieren. In Abstimmung mit der Stadt ist dieses auch denkbar für andere Großparkplätze, z.B. für den *Werf* in Rheda. Die ca. 55 Stellplätze in abgeschirmter Nordlage direkt am Gebäude werden für den Normalbedarf ohne Ausstellungsbetrieb vorgesehen und entsprechend befestigt. Die periodisch genutzten 115 Stellplätze werden mit Rasengitter, Schotterrasen etc. befestigt. Zusätzlich steht die Lkw-Betriebsfläche im Messebetrieb mit ca. 100 Bedarfsstellplätzen zur Verfügung.

4.5 Vorbeugender Immissionsschutz, Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Vorhaben kann durch Erschließung, Stellplatzflächen und Betriebslärm Belastungen der Nachbarschaft mit sich bringen. Das südliche liegende Baugebiet entstand auf Grundlage des Durchführungsplanes Nr. 3 der ehem. Stadt Rheda, nach der Bau-Gebietsordnung Rheda von 1961 entspricht der Gebietscharakter aus heutiger Sicht der Stadt einem *allgemeinen Wohngebiet*. Im Osten grenzen die Gebäude der Hofstelle mit Wohnnutzung an.

Günstig zu bewerten ist die vorgegebene Erschließung von Norden, hierauf wurde das Gesamtkonzept einschließlich Stellplatzanlagen so ausgerichtet, daß Gebäude und Hofbildung weitgehend als aktiver Schallschutz nach Süden und Westen wirken. Dieses gilt für den gesamten Regelbetrieb und für die Zufahrtssituation an Messetagen.

Zur Prüfung im Sinne des vorbeugenden Immissionssschutzes wurde ein Gutachten vom TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt erstellt (siehe Anlage). Aufgrund der Nutzung als Ausstellungshallen sind Betriebsgeräusche in diesen Gebäuden nachrangig; hinzu kommt, daß direkter Lichteinfall v.a. von Süden grundsätzlich problematisch für diese Nutzung ist. Fensterfronten beschränken sich hier i.w. auf Restauration, Büroräume etc.. In dem südlichen Abschnitt wird für Restauration und Versammlungsräume vorsorglich ein ausreichendes Schalldämm-Maß festgesetzt, um Beeinträchtigungen auszuschließen (siehe TÜV-Nachtrag, 5/97).

Als mögliche Konfliktbereiche verbleiben die Lkw-Betriebsfläche, der westliche Parkplatz und die südliche Feuerwehrumfahrt mit Gelegenheitsandienung, zusammenfassend werden hierzu folgende Aussagen getroffen, auf das TÜV-Gutachten und die Beratungsergebnisse in den kommunalen Gremien wird ausdrücklich Bezug genommen:

- Nach Tabelle 2 des Gutachtens werden bei dem Betrieb des Messezentrums die Geräusch-Immissions-Richtwerte in der Tageszeit eingehalten und unterschritten.
- Eine LS-Wand im Osten zur Abschirmung des Lkw-Betriebshofes ist zwar nicht erforderlich, der Vorhabenträger erstellt diese aber als konfliktreduzierende und vorbeugende Maßnahme.
- Die Nutzung des Bereiche P3, P4 erfolgt als Parkplatz i.w. nur im Ausstellungs- und Messebetrieb mit geringem Pkw-Umsatz pro Tag und ist hierbei unkritisch. Für die Nachtzeit werden vorsorglich Nutzungsbeschränkungen jew. für die südlichen Teilbereiche festgesetzt.
- Die Feuerwehrumfahrt wird nicht im Regelbetrieb genutzt; die Andienung der Restauration (Catering-service) und eine u.U. erforderliche rückwärtige Zufahrt besonders sperriger Güter bei Auf-/Abbau ist bis zu 8 Lkw/Tag ebenfalls unkritisch, diese Zahl reicht absolut aus.

4.6 Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Wasserwirtschaft

Die Energieversorgung des Gebietes wird durch Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes vorgenommen, die Errichtung einer Trafo- und Gasstation ist im Süden vorgesehen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die bestehenden Anlagen der Stadt Rheda-Wiedenbrück. In der Gütersloher Straße liegt eine Wasserleitung DN 300. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Feuerlöschwasser kann sichergestellt werden. Im Süden an der Feuerwehrumfahrt wird im mittleren Bereich eine große Bewegungsfläche für die Feuerwehr mit 7 m Breite und ca. 30 m Länge vorgesehen, weitere Flächen sind im Zuge der Umfahrten und Stellplätze vorhanden.

Die Schmutzwasser-Entwässerung erfolgt durch Anschluß an den städtischen SW-Kanal in der Freiherr-von-Stein-Allee im Norden. Im Zusammenhang mit Kreuzungsbau und späterer Überplanung der nördlich gelegenen Flächen legt die Stadt diesen Anschluß.

Im Plangebiet stehen wasserdurchlässige Sandböden (Podsol) mit Grundwasserflurabständen von 13-20 dm an. Die Bodenverhältnisse sind damit sehr günstig, anfallendes Niederschlagswasser kann i.S. des § 51a LWG auf dem Grundstück versickern. Das Regenwasser wird in ein Graben-/Muldensystem geleitet, ein Notüberlauf parallel zum SW-Kanal wird eingerichtet.

Lediglich ca. 55 Stellplätze werden als Dauerstellplätze weitgehend befestigt. Die übrigen, nur zeitweise genutzten Stellplätze werden mit Schotterrasen etc. ausgeführt, ebenso die Feuerwehrumfahrt, ausgenommen ist die östliche Lkw-Betriebsfläche mit Bedarfsstellplätzen.

4.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege - § 8a BNatSchG

Bei der überplanten Fläche handelt es sich i.w. um einen ehemaligen Getreideacker. Die Topographie ist als nahezu eben zu bezeichnen, das Gebiet liegt in einer Höhe von 71,5 - 72,0 m ü.NN. Landschaftsprägend ist die tlw. alleearartig mit Linden und Ahorn bestandene Gütersloher Straße sowie die ehemalige Hofstelle mit umgebenden Gehölzstrukturen. Zu weiteren Einzelheiten sei auf den landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Anlage) verwiesen.

Die Freiflächenplanung wird parallel erarbeitet, entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze wird eine Grünfläche extensiv angelegt, notwendige Versickerungsmulden werden eingebettet. Entlang der Fahrwege - zwischen den Stellplätzen - werden Baumzeilen vorgesehen. Die Maßnahmen bewirken eine landschaftsgerechte Einbindung des Vorhabens, lassen aber auch Transparenz zu. Im Süden - zur Wohnbebauung hin - wird eine bis zu 9-reihige Heckenstruktur mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern angelegt, um Sichtschutz und Gliederung zu gewährleisten.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft durch Erschließung und Neubau vor. Daher ist es nach § 1 BauGB und § 8a BNatSchG auch seine Aufgabe, die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen und zu behandeln. Dieses leistet die Planung auf Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrages:

a) Bestandsaufnahme und Bewertung:

- siehe oben sowie landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Ermittlung und Bewertung -

b) Eingriffsvermeidung / Flächenbeanspruchung:

Aus den in Kapitel 1 genannten Gründen und aufgrund der günstigen Lage im Siedlungsverbund wird dem Projekt im Grundsatz Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt. Das Vorhaben ist für die Stadtentwicklung sinnvoll, Kompensationsmaßnahmen sind möglich.

c) Planungskonzept, Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Grünordnung

Durch die Projektkonzeption und durch die Regelungen zur Höhenentwicklung, zu Nutzungsmaßen oder zur Gestaltung baulicher Anlagen wird der Nachbarschaft und der Ortseinfahrtssituation städtebaulich und eingriffsminimierend Rechnung getragen.

Zur verträglichen Einbindung in den Siedlungs- und Landschaftsraum sind Eingrünungen mit standortheimischen Laubgehölzen vorgesehen, verwiesen wird auf die Freiraumplanung.

d) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Entscheidung i.S.v. § 8a BNatSchG

Zur sinnvollen Ausnutzung des Grundstückes wird auf eine vollständige Kompensation im Plangebiet verzichtet, zumal sich die Fläche im engeren Siedlungszusammenhang befindet. Die Stadt stellt i.R. des Durchführungsvertrages dem Vorhabenträger entsprechende externe Ersatzflächen an der Ems und in St. Vit zur Verfügung (siehe Fachbeitrag).

5. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung, ca.	Fläche ¹
a) überbaubare Fläche	1,36 ha
dav. geplante Gebäudegrundfläche	1,23 ha
b) Verkehrsflächen zus.	0,83 ha
- Fahrbahnen/ Fußwege	0,24 ha
- Parkplätze (Dauernutzung)	0,10 ha
- Parkplätze (Rasengitter/Schotterrasen etc)	0,14 ha
- Betriebsfläche	0,22 ha
- Feuerwehrumfahrt einschl. Aufstellfläche	0,12 ha
c) Grünflächen auf dem Baugrundstück	0,87 ha
- Grünanlagen (Eingangsbereich etc.)	0,29 ha
- Grünflächen mit Pflanzbindung etc.	0,58 ha
(hiervon Bereiche mit Regenrückhaltung)	0,10 ha)
Plangebiet, zus.	3,06 ha

¹ ermittelt auf Basis der Plankarte VEP im Maßstab 1:500, Werte gerundet!

6. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung und Zeitplan

Das Projekt wird den Standort Rheda-Wiedenbrück aufwerten und die heimische Möbelwirtschaft fördern. Durch Besucherverkehr werden dem Stadtzentrum Rheda, aber auch der Gesamtstadt Impulse für Gastgewerbe, Flora Westfalica etc. gegeben. Auf die Erläuterung in Kapitel 1 sei verwiesen. Aus diesen Gründen ist das Vorhaben für die Stadt sinnvoll und der gewählte Standort ideal. Verwiesen sei ergänzend auf die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Aufgrund der intensiven Vorabstimmung sind die städtischen Belange und Planungsziele schon im Vorfeld weitgehend eingeflossen, das Vorhaben berücksichtigt aus Sicht der Stadt Rheda-Wiedenbrück die städtebaulich wichtige Einfahrtsituation, die Knotenpunktplanung, Nachbarschaft, Grünordnung etc. im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die verkehrlich optimale Lage an B 64 und Autobahn vermeidet weitestgehend Schwerlastverkehr und reinen Zielverkehr durch das Stadtgebiet, so daß die Erschließung gesichert und unproblematisch sein wird. Auf das separate Plan- und Abstimmungsverfahren zum Knotenpunktbaubau mit dem Westf. Straßenbauamt sei verwiesen, die Anlage wird rechtzeitig hergestellt.

Im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes sind gutachterliche Prüfungen und die notwendigen Maßnahmen durch Gebäudelage, Erschließung etc. vorgenommen worden, damit werden in der Nachbarschaft die Anforderungen an gesundes Wohnen eingehalten.

Die projektbezogenen Aufwendungen zur Realisierung des Vorhabens werden vom Bauherren getragen; die Kosten für den Kreuzungspunkt werden aufgeteilt, da hier gleichzeitig die Überplanung der nördlich liegenden Flächen vorbereitet wird. Detailregelungen und die sonstigen aus Sicht der Stadt notwendigen Regelungen werden im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan getroffen.

Mit der Umsetzung der Planung wird mit Bauabschnitt I sofort nach Erlangen des Baurechtes begonnen, um den o.g. Zeitplan der Garant-Gruppe für 1998 einhalten zu können. Bauabschnitt II (mittlere Halle) wird bis zum Jahre 2002, je nach Entwicklung des Projektes ggf. auch sofort im Anschluß an Abschnitt I erstellt. Bauabschnitt III mit der 4. Halle wird bis zum Jahr 2006 errichtet, ggf. werden hier Teilflächen für Büronutzung vorgesehen.

Auf die Beratungs- und Beschlußunterlagen des Rates der Stadt Rheda-Wiedenbrück sei ergänzend verwiesen, insbesondere auch zur Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken der Bürger und von Trägern öffentlicher Belange.

Hinweis zu den Anlagen:

Lageplan, Gebäudegrundrisse und Freiflächengestaltung sind weitestgehend in die Teile A/B Vorhaben- und Erschließungsplan sowie textliche Festsetzungen eingeflossen.

Rheda-Wiedenbrück, den 30. 06. 1997

Handwritten signature and official stamp of the official responsible for the document.

Satzung

der Stadt Rheda-Wiedenbrück über den
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3

Ausstellungs- und Messezentrum „Garant-Möbel-Lauten“

Der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat in seiner Sitzung am 30.06. 1997 aufgrund des § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl I S. 622) sowie gemäß § 86 der Bauordnung NW und in Verbindung mit der Gemeindeordnung NW - jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung - folgende Satzung über den *Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 Ausstellungs- und Messezentrum „Garant-Möbel-Lauten“*, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, beschlossen (die Begründung zur Satzung mit Anlagen ist als Teil C beigelegt):

Teil A - Planzeichnung: Plankarte Vorhaben und Erschließungsplan Nr. 3
im Maßstab 1:500 mit Zeichenerklärung

Teil B - Text textliche Festsetzungen neben Teil A (Planzeichnung) als Teil B

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt für eine Fläche südlich der Gütersloher Straße L 568 in Höhe des Anschlusses an die B 64, die genaue Begrenzung ergibt sich aus Teil A der Satzung, der Plankarte Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3.

§ 2 Zulässigkeit und Durchführung von Bauvorhaben sowie Erschließung

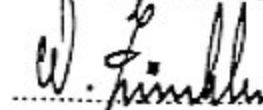
Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ergibt sich aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der o.g. Teile A und B der Satzung. Das Vorhaben ist zulässig, wenn es der Satzung nicht widerspricht und die Erschließung über den von der Stadt betriebenen Ausbau des Knotenpunktes *Gütersloher Straße* gesichert ist.

Die Bindung des Vorhabenträgers an sein Angebot, Kostenregelung für Erschließungsmaßnahmen etc. sind im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger vereinbart worden.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung und die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 7(3) BauGB-MaßnahmenG werden ortsüblich bekanntgemacht. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Rheda-Wiedenbrück, den 04.07.97


.....

/Anlage: Bestandteile der Satzung *Teile A und B* sowie beigelegt *Begründung als Teil C*