

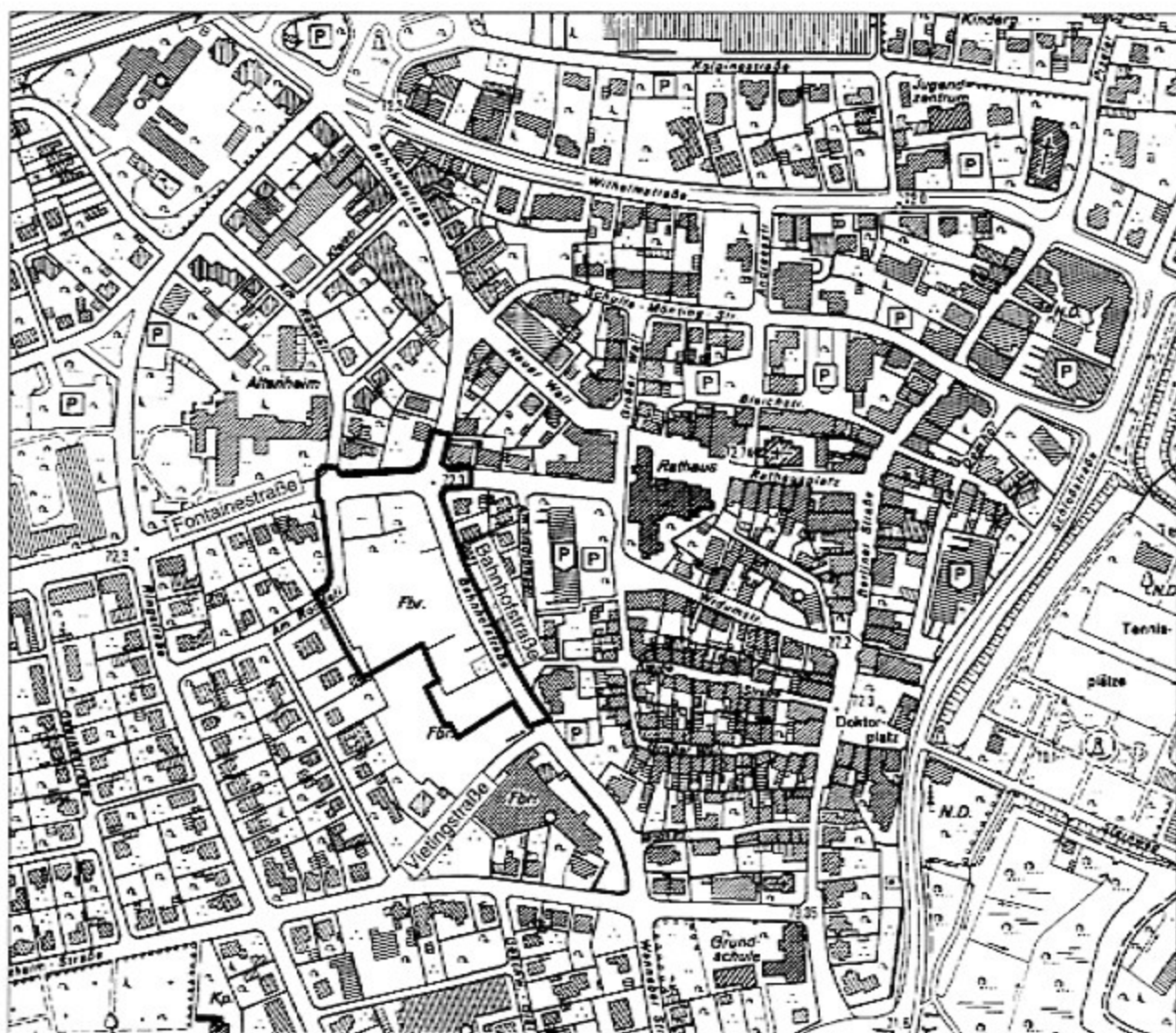
Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4.1 'Sondergebiet Bahnhofstraße'
in Rheda-Wiedenbrück

Verfahrensstand: Satzungs-Fassung

1. Vorhabenbeschreibung; Lage des Plangebietes im Stadtgebiet

Die Kaufland Stiftung & Co. KG als Vorhabenträger beabsichtigt, im Plangebiet ein SB-Warenhaus und zugeordnete kleinere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe zu verwirklichen. Die Gesamtverkaufsfläche ist auf max. 5.000 m² begrenzt. Der Schwerpunkt des SB-Warenhauses liegt bei Nahrungs- und Genussmitteln. Um Baurecht für dieses Vorhaben zu schaffen, muss das Plangebiet als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt werden.



Lage des Plangebietes im Stadtgebiet

(Ausschnitt der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1 : 5.000)

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Rheda. Es wird von den Straßen 'Am Rondell' und 'An der Gräfte' im Westen, der 'Bahnhofstraße' im Osten und der 'Fontainestraße' im Norden begrenzt. Im Süden verläuft die Geltungsbereichsgrenze in Verlängerung der südlichsten Begrenzung des Flurstückes 604 bis auf die Bahnhofstraße und schließt hier die Fläche des Straßenraumes bis zum Einmündungspunkt der Vietingstraße ein.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an den Stadtkern an. Die Entfernung zum Rathaus beträgt ca. 150 m und zur Fußgängerzone / Doktorplatz ca. 250 m. Mit einer Wegstrecke von ca. 400 m ist der nördlich gelegene Bahnhof fußläufig zu erreichen.

Über die Bahnhofstraße ist das Gebiet mit den Hauptverkehrsstraßen verbunden und aus allen Richtungen gut anfahrbar. Der nächste Anschluss an das überregionale Straßennetz (Bundesstraße 61/64 bzw. Autobahn A2) liegt ca. 2 km entfernt.

2. Bestand und Nutzung

Die früher im Plangebiet vorhandenen Betriebe der Fleischverarbeitung sind abgerissen. Das Gelände wurde eingeebnet.

Nördlich der 'Vietingstraße' steht innerhalb des Plangebietes ein weißer 'u-förmiger' Putzbau. Hierbei handelt es sich um die 'Seniorenresidenz Rheda'. Die Bedachung dieses zweigeschossigen Gebäudes besteht aus in sich verschachtelten Satteldächern mit Zinkeindeckung. Von der Bahnhofstraße her betrachtet vermittelt das Gebäude mit seinen freien Stützen im Erdgeschoßbereich und den darüber liegenden geschlossenen Brandwänden dem Betrachter den Eindruck eines unvollendeten Baukomplexes.

Westlich an das Plangebiet angrenzend stehen Wohngebäude. Diese sind, von wenigen Ausnahmen abgesehen, eingeschossig und haben Satteldächer mit einer Dachneigung von bis zu 54°.

Östlich der Bahnhofstraße befinden sich überwiegend zweigeschossige, traufständige Wohn- und Geschäftsgebäude mit Satteldächern von 30 - 54°.

Südlich der 'Fürst-Bentheim-Straße' schließen sich mehrere zweigeschossige ältere Gebäude mit Walmdach an. Dazwischen stehen aber auch einige Neubauten mit 38° Satteldach. Jenseits der 'Wenneber Straße' liegt die gleichnamige Grundschule.

Nördlich der Fontainestraße befindet sich oberhalb des Plangebietes das St.-Elisabeth-Altenheim.

3. Bisherige Ziel- und Planungsvorgaben

3.1 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 298 'Vietingstraße' setzt entlang der 'Bahnhofstraße' 'Mischgebiet' fest, zu den Straßen 'Am Rondell' und 'An der Gräfte' schließt sich daran ein 'Allgemeines Wohngebiet' an. Die Geschossigkeit ist entlang der Straße 'An der Gräfte' mit 1-, an der 'Bahnhofstraße' mit 3- und im zwischengelagerten Bereich mit 2-Geschossen als Höchstgrenze festgesetzt. Für einen ca. 20 x 20 m großen Bereich im Hintergelände der 'Vietingstraße' sind 4 Geschosse zulässig. Die Grundflächen- und Geschossflächenzahlen orientieren sich im wesentlichen an den Höchstgrenzen der Baunutzungsverordnung.

Zwischen 'Mischgebiet' und 'Wohngebiet' ist eine mit einem Gehrecht zu belastende Fläche als Erschließungsachse festgesetzt, durch diese soll das Baugebiet einerseits in seiner Erreichbarkeit optimiert werden, andererseits soll eine bessere Akzeptanz und Integration ins Stadtgeschehen erreicht werden. Durch die Festsetzung von Gemeinschaftstiefgaragen soll erreicht werden, dass die erforderlichen Stellplätze im wesentlichen unterirdisch angelegt werden.

Vergnügungsstätten in der Erscheinungsform von Spielhallen, Diskotheken und ähnlichem sind im gesamten Planbereich ausgeschlossen.

3.2 Flächennutzungsplan

In seiner Sitzung am 16.12.2002 hat der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück die 41. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Danach wird die Plangebietsfläche nunmehr gemäß § 11 Baunutzungsverordnung als 'Sonstiges Sondergebiet' mit der Zweckbestimmung 'Großflächiger Einzelhandel' dargestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 'Sondergebiet Vietingstraße'

Parallel zu der 41. Flächennutzungsplanänderung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 'Sondergebiet Vietingstraße' entwickelt und vom Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuss am 07.06.2001 als Satzung beschlossen. Der abschließende Satzungsbeschluss vom Rat der Stadt wurde nicht gefasst, weil der 'Durchführungsvertrag' nicht unterzeichnet wurde.

Die Zielsetzung, an diesem 'städtebaulich integrierten', innenstadtnahen Standort großflächigen Einzelhandel zu entwickeln, wird nunmehr von einem neuen Vorhabenträger aufgegriffen. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4.1 'Bahnhofstraße' soll dazu beitragen, das geplante Vorhaben so harmonisch wie möglich in die Örtlichkeit einzubinden.

Darüber hinaus bedingen die veränderte Nutzungskonzeption sowie die Ergebnisse aus dem vorangegangenen Verfahren eine Abänderung der Verkehrsplanung, was wiederum eine geringfügigen Änderung in der Abgrenzung des Geltungsbereiches erfordert.

4. Planungsgrundsätze und Auswirkungen des Vorhabens

Die Ausführungen der nachfolgenden Punkte sollen die Planungsgrundsätze und Auswirkungen des Vorhabens erläutern.

4.1 Eingliederung in das Ortsbild

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen kerngebietstypischen Nutzungen östlich der 'Bahnhofstraße' und den innenstadtnahen gelegenen Wohnnutzungen beidseitig der Straßen 'Am Rondell', 'An der Gräfte' und 'Ringstraße'. Darüber hinaus wirken das nördlich der 'Fontainestraße' gelegene 5-geschossige Altenheim 'St. Elisabeth' und vor allem die nördlich der 'Vietingstraße' liegenden Altenwohnungen der 'Seniorenresidenz Rheda' auf das Plangebiet ein. Mit diesen unterschiedlichen Nutzungen wirken auch ganz unterschiedliche Gestaltungsformen auf das Plangebiet ein. Aus städtebaulicher Sicht ist es deshalb notwendig, zwischen den gewachsenen, verschiedenartigen Gestaltungsformen zu vermitteln.

Darüberhinaus sollen ausgehend von der städtebaulichen Zielsetzung, entlang der Bahnhof- und Fontainestraße eine geschlossene Bebauung zu entwickeln, Festsetzungen getroffen werden, die u.a. Baukörper mit einer größeren Länge als 50m zulassen und den Kreuzungspunkt betonen. Aufgrund dieser gewünschten, 'innerstädtischen' Prägung – die gestalterisch auch den Bezug zur Kernstadt entwickeln soll – sind die platzartigen Vorbereiche des Plangebietes für umfangreichere Begrünungsmaßnahmen nicht geeignet. Unversiegelte und entsprechend begrünte Freiflächen finden sich deshalb vornehmlich auf den 'Rückseiten' des Plangebietes, um hier einen harmonischen Übergang zu der angrenzenden Wohnbebauung zu schaffen. Dies ermöglicht zudem eine optimale Ausnutzung der Flächen und bewirkt eine Abschirmung der rückwärtigen Wohnbebauung vor den Auswirkungen des Straßenverkehrs.

Eine detaillierte Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) für die einzelnen Sondergebietsflächen (SO1 bis SO4) ist vor diesem Hintergrund nicht sinnvoll. Die Grundflächenzahl wird deshalb für die Fläche des Sondergebietes insgesamt mit $GRZ = 0,8$ festgesetzt. Die Unterscheidung der Flächenteile hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung erfolgt deshalb ausschließlich in Hinblick auf unterschiedliche Höhenfestsetzungen und für die Sondergebietsflächen SO1, SO2 und SO4 zusätzlich durch Festsetzung einer Geschossflächenzahl.

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen sind mit dem Ziel einer harmonischen Einbindung des Vorhabens in das städtebauliche Gefüge und aus Gründen der Verkehrssicherheit erfolgt. Konkretisierende und weitergehende Bestimmungen bezüglich der Zulässigkeit und gestalterischen Einbindung von Werbeanlagen werden im Rahmen des Durchführungsvertrages getroffen.

4.2 Belange der Nahversorgung

Der Standort des Vorhabens wurde in einem Abstimmungsgespräch zwischen dem Regierungspräsidenten, der Kreisverwaltung, der Industrie- und Handelskammer sowie dem Einzelhandesverband am 16.11.2000 einvernehmlich als 'innenstadtintegriert' eingestuft.

Durch das angestrebte bauleitplanerische Angebot soll der Ansiedlungsdruck großflächiger Einzelhandelsbetriebe sinnvoll auf diesen städtebaulich integrierten Bereich gelenkt werden. Der im Plangebiet seitens des Vorhabenträgers vorgesehene Branchen- und Sortimentsmix ist auf Grund seiner Lage in diesem erweiterten Innenstadtbereich geeignet, die Zentralität und Attraktivität des Stadtkerns zu stärken und gleichzeitig die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu verbessern. Vorgesehen sind ein SB-Warenhaus mit Lebensmittel-, Drogeriewaren- und Non-Food-Bereich sowie eine Verkaufsfläche für Konzessionäre mit Shops aus dem Food- sowie dem Non-Food-Bereich (z.B. Bäcker, Wurstshop/Imbiss, Feinkost, Lotto/Totto/Zeitschriften, ggf. Foto/Blumen/Frisör, Textil-/Schuh-/Drogerie-Spielwaren-Fachmarkt).

Festgesetzt wird daher ein 'Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel', in dem großflächige Einzelhandelsbetriebe, kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind. Die Gesamtverkaufsfläche wird – wie schon im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 'Sondergebiet Vietingstraße' – auf 5.000 m² begrenzt.

Im Interesse der Stärkung des Facheinzelhandels in der Innenstadt werden außerdem Sortimentsbeschränkungen festgesetzt. Auf bis zu 3.250 m² sind Nahrungs- und Genussmittel zulässig, auf bis zu 600 m² Verkaufsfläche sind Drogeriewaren einschl. Wasch- und Putzmittel sowie Hygieneartikel zulässig. Damit wird der Schwerpunkt des Vorhabens auf ein SB-Warenhaus mit Sortimenten des täglichen Bedarfs festgelegt.

Für insgesamt 12 Sortimentsgruppen aus dem Non-Food-Sortiment wird die Verkaufsfläche auf jeweils 150 m² beschränkt. Dies dient einerseits dazu, Auswirkungen auf den Facheinzelhandel in der Innenstadt zu begrenzen, andererseits soll dem Vorhabenträger die notwendige Flexibilität bei der Sortimentsgestaltung und Spielraum für die Anpassung seines Marktsortiments an die sich ständig wandelnden Markterfordernisse gegeben werden.

Auf bis zu 1.000 m² Verkaufsfläche sind darüber hinaus Einzelhandelsbetriebe ohne Sortimentsbeschränkung zulässig. Diese Fläche ist auf mindestens 4 Einheiten zu verteilen. Diese Festsetzung dient dazu, dem Vorhabenträger die Möglichkeit zur Ansiedlung von kleineren Fachmärkten zu geben, die das Angebot abrunden sollen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 'Sondergebiet Vietingstraße' waren dafür noch 2.000 m² Verkaufsfläche vorgesehen. In der Summe lassen die sortimentsbezogenen Festsetzungen 6.650 m² Verkaufsfläche zu. Dieser Wert kann angesichts der festgesetzten Obergrenze von 5.000 m² nicht ausgeschöpft werden. Daraus folgt mittelbar eine weitere Beschränkung der zulässigen Sortimente, die sich insbesondere bei den Non-Food-Sortimenten auswirken wird.

Am 26.06.2002 wurde das Vorhaben im Rahmen eines Gesprächs dem Einzelhandelsverband Ostwestfalen-Lippe e.V. sowie der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld (IHK) vorgestellt. Sowohl der Einzelhandelsverband als auch die IHK haben daraufhin in anschließenden Schreiben (vom 14. bzw. 15.10.2002, siehe Anlagen 1 und 2) dem Vorhaben grundsätzlich zugestimmt. Von Beiden wird jedoch angeregt, die städtebauliche Verknüpfung zwischen dem Kerninnenbereich und dem Plangebiet zu verbessern, d.h. in ihrer Attraktivität zu steigern.

Tatsächlich bestehen seitens der Stadt Rheda-Wiedenbrück Bestrebungen, durch eine Neugestaltung der Fontainestraße das Plangebiet gestalterisch intensiver an den Kernstadtbereich anzubinden.

4.3 Infrastruktureinrichtungen

Alle notwendigen sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Diesbezügliche Festsetzungen innerhalb des Plangebiets sind daher entbehrlich.

4.4 Belange des Verkehrs

Um einen weitestgehend störungsfreien Kfz-Verkehrsfluss im Verlauf der 'Bahnhofstraße' zu erzielen, soll im Kreuzungspunkt 'Bahnhofstraße' / 'Fontainestraße' ein Kreisverkehr vorgesehen werden. Durch die Errichtung einer Ampelanlage würden an dieser Stelle größere Standzeiten sowie zusätzliche Erstellungs- und Wartungskosten entstehen. Für die Realisierung dieses Kreisverkehrs werden nach derzeitigem Planungsstand in folgendem Umfang Grundstücksflächen benötigt:

- ca. 2 qm des Flurstückes 225 (Gemarkung Rheda, Flur 24) sowie
- ca. 43 qm des Flurstückes 226 (Gemarkung Rheda, Flur 24).

Die entsprechenden Grundstücksflächen wurden deshalb von der Stadt Rheda-Wiedenbrück angekauft. Darüber hinaus sind Bereiche ohne Zu- und Ausfahrt festgesetzt, die ebenfalls einen störungsfreien Kfz-Verkehrsfluss im Verlauf der 'Bahnhofstraße' und 'Fontainestraße' begünstigen sollen.

Im Süden des Plangebietes ist entlang der Bahnhofstraße ein schmaler Streifen des Flurstückes 603 in den Geltungsbereich einbezogen, mit der gestalterischen Zielsetzung, den Fußgängerweg ggf. in unveränderter Breite bis auf den Einmündungsbereich der Vietingstraße fortführen zu können. Die genaue Lage und Gestaltung legt der spätere Ausführungsplan fest.

Das zu erwartende Kfz-Aufkommen im Zusammenhang mit der Ansiedlung des SB-Warenhauses wurde im Rahmen eines Gutachtens der Fa. Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft mbH, Wiesbaden (Mai 2002) untersucht.

Die vorgesehene verkehrliche Anbindung der Grundstückszufahrt an die Fontainestraße soll entsprechend dem Vorschlag der Gutachter zentral durch einen 'Minikreisverkehr' mit einem Durchmesser von mindestens 20 m erfolgen. Dieser Minikreisverkehr ist nach Aussage der Gutachter 'leistungsfähig bei guter Verkehrsqualität'. Zur besseren Führung der Fußgänger schlägt der Gutachter zwei Fahrbahnteiler als Querungshilfen vor:

- a) über die Ein-/Ausfahrt des Parkdecks für Fußgänger entlang der Fontainestraße
- b) über die östliche Zufahrt der Fontainestraße.

Der südliche Teil der Straße 'Am Rondell' soll im Zuge des Vorhabens abgegraben werden. Bis auf eine neu zu gestaltende Fuß- und Radwegeverbindung ist hier ein Rückbau der Verkehrsfläche vorgesehen. Einerseits wird durch diese Maßnahme ein möglicherweise vermehrter Durchgangsverkehr nach Realisierung des SB-Warenhauses vermieden, zum Anderen ermöglichen die entsiegelten Verkehrsflächen eine verbesserte grüngerestalterische Einbindung des Vorhabens gegenüber der westlich angrenzenden Wohnbebauung. Am Ende der so entstehenden Sackgasse 'Am Rondell' wird an geeigneter Stelle eine kleine Wendeanlage (Typ 2) für PKW, Müllfahrzeuge und LKW ohne Anhänger angelegt.

Die Zufahrt des Anlieferhofes im Süden des Vorhabens für die Warenanlieferung durch LKW ist von der Bahnhofstraße aus vorgesehen. Es wird von einer Maximalzahl von 15 LKW/Tag ausgegangen. Da der Anlieferhof so dimensioniert ist, dass hier mehrere LKW auf die Entladung warten können, kann ein Rückstau der ankommenden LKW im öffentlichen Verkehrsraum in der Regel vermieden werden.

4.5 Belange der Umwelt

4.5.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO mit mehr als 5.000 m² Geschossfläche im Innenbereich begründen. Die maximale Verkaufsfläche wird auf 5.000 m² begrenzt. Nach Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG bedarf es für ein solches Vorhaben einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne von § 3 c Abs. 1 Satz 1 UVPG. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist dann durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlägiger Prüfung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

Die Vorprüfung im Einzelfall hat zu dem Ergebnis geführt, dass die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens insgesamt als nicht erheblich einzustufen sind, so dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchgeführt werden muss. Diese Ergebnisse wurden auf der Grundlage der Umweltverträglichkeitsuntersuchung des TÜV vom 10.04.2000 für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 'Sondergebiet Vietingstraße' sowie auf der Grundlage einer für das geänderte Vorhaben eingeholten schalltechnischen Untersuchung gewonnen. Die Einzelheiten ergeben sich aus den nachfolgenden Ausführungen.

4.5.2 Lärm

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmauswirkungen des Vorhabens einschließlich des auf öffentlichen Straßen bewirkten Verkehrslärms untersucht.

Bei der Lärmprognose für das Vorhaben geht die Untersuchung von den Annahmen des Verkehrsgutachtens aus. Es legt für verkaufsstarke Tage 3.150 Pkw-Wechsel im Parkhaus zugrunde. Dies entspricht 9,5 Pkw-Wechseln am Tag je Stellplatz. Dieser Wert liegt auf der sicheren Seite. Nach Erfahrungen des Vorhabenträgers ist bei Objekten dieser Größenordnung im Durchschnitt mit nur 6 bis 7 Stellplatzwechseln je Tag und Stellplatz zu rechnen. Für den Anlieferungsverkehr geht die Untersuchung von 15 Lkw-Anlieferungen am Tag aus.

Auf dieser Grundlage kommt das Gutachten für die Wohnbebauung nördlich der 'Fontainestraße' zu Beurteilungspegeln zwischen 52 und 53 dB(A). Der Richtwert für das allgemeine Wohngebiet wird deutlich unterschritten. Für die Wohnbebauung westlich der Straße 'Am Rondell' wurde ein Beurteilungspegel von 60,6 dB(A) ermittelt. Für die Wohnbebauung südlich des Vorhabens liegt er bei 59/60 dB(A). Für die Wohnbebauung an der Bahnhofstraße, die der Anlieferungszone gegenüberliegt, ist mit einem Beurteilungspegel von 57 dB(A) zu rechnen und für die Wohnbebauung im weiter nördlich liegenden Abschnitt der Bahnhofstraße mit etwas mehr als 55 dB(A).

In all diesen Bereichen wird der Richtwert für das allgemeine Wohngebiet zum Teil deutlich überschritten. Aus diesem Grund werden in der schalltechnischen Untersuchung Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen. So soll die Einfahrtsrampe zum Parkhaus nach Westen durch schallgedämmte Wetterschutzgitter abgeschirmt werden. Außerdem ist die Decke sowie die Wand im 1. Rampenabschnitt hochabsorbierend auszukleiden. Die offenen Wandflächen der Parkebene im 1. OG soll nach Süden, Westen und Osten mit schallgedämmten Wetterschutzgittern abgeschirmt werden. Auf der 2. Parkebene wird eine Brüstungshöhe von 1,5 m verwirklicht. Auch dort wird die Rampenwand mit einer hochabsorbierenden Verkleidung ausgestattet. Der Anlieferhof ist in Teilbereichen mit einem Dach zu schließen.

Bei Verwirklichung dieser Maßnahmen wird an allen Immissionsorten der Richtwert für das allgemeine Wohngebiet von 55 dB(A) unterschritten. Die Beurteilungspegel liegen zwischen 54,7 und 53,1 dB(A). Sie enthalten noch Sicherheitsreserven. Legt man etwa die geringere Verkehrsfrequenz zugrunde, die den Erfahrungen des Vorhabenträgers aus anderen Objekten entspricht, ergibt sich eine Minderung der Beurteilungspegel um 1,7 dB(A). Zudem liegt der Untersuchung die Annahme zugrunde, dass bei der Anlieferung keine lärmarmen Lkw eingesetzt werden. Nach den Erfahrungen des Vorhabenträgers werden jedoch auch heute schon zum Großteil lärmarme Lkw eingesetzt, deren Emission um 4 dB niedriger als die des Normal-Lkw ist. Auch dies führt zu Sicherheitsreserven bei der Beurteilung der Lärmsituation.

Weiter wurde untersucht, welche Auswirkungen der durch das Vorhaben verursachte Mehrverkehr auf den von öffentlichen Straßen ausgehenden Verkehrslärm hat.

Im Bereich des Altenwohnheims nördlich der 'Fontainestraße' wird heute ein Beurteilungspegel von 58 dB(A) erreicht. Er wird nach der Verwirklichung des Vorhabens auf 60 dB(A) steigen. Im Bereich des am neuen Kreisverkehrsplatz der 'Fontainestraße' liegenden Wohngebäudes wird heute ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) erreicht. Künftig wird er bei 66 dB(A) liegen. Im Bereich der Wohnbebauung westlich der Straße 'Am Rondell' liegt der Beurteilungspegel heute bei 55 dB(A), künftig wird er 57 dB(A) erreichen. Es ist somit in den vom öffentlichen Straßenverkehr am stärksten belasteten Bereichen entlang der 'Fontainestraße' mit einer Zunahme des von öffentlichen Straßen ausgehenden Beurteilungspegels um 2 dB(A) zu rechnen.

Der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) wird künftig beim Altenwohnheim nördlich der 'Fontainestraße' um 1 dB(A) überschritten, beim Wohngebäude an der 'Fontainestraße' wird er heute bereits um 5 dB(A) und künftig um 7 dB(A) überschritten. Trotz dieser Überschreitungen sind die Lärmauswirkungen des Vorhabens zumutbar. Dies folgt aus Nr. 7.4 TA-Lärm. Danach sind die Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs eines Vorhabens auf öffentlichen Verkehrsflächen erst dann Anlass für organisatorische Maßnahmen zur Lärminderung, wenn sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche erhöhen und die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung überschritten werden. Erst bei einer Zunahme von 3 dB(A) kommt es zu einer wahrnehmbaren Lärmzunahme. Die zusätzlichen Belastungen sind nicht zu vermeiden. Sie gehen darauf zurück, dass der Kundenverkehr über die 'Fontainestraße' zur Einfahrt zum Parkdeck geleitet wird. Alternative Lösungen mit geringeren Lärmauswirkungen sind nicht ersichtlich.

Diese Ergebnisse zeigen, dass das Vorhaben mit den Belangen des Lärmschutzes vereinbar ist. Die Anforderungen der TA-Lärm werden durchweg eingehalten.

4.5.3 Luftschadstoffe

Die Auswirkungen des Verkehrsaufkommens auf die Luftschadstoffsituation wurde ausführlich im Rahmen der Umweltverträglichkeitsuntersuchung vom 10.04.2000 untersucht. Gegenüber der damaligen Untersuchung hat sich das Verkehrsaufkommen erhöht. Während die Umweltverträglichkeitsuntersuchung noch von ca. 1.400 Stellplatzwechseln pro Tag ausging, werden für das geänderte Konzept 3.150 Pkw-Wechsel/Tag zugrunde gelegt, wie dies auch bei der schalltechnischen Untersuchung geschehen ist. Wesentliche zusätzliche Umweltauswirkungen ergeben sich daraus nicht.

Nach der Umweltverträglichkeitsuntersuchung liegt die Immissionsvorbelastung bei Benzol bei ca. 2 µg/m³, bei Ruß bei ca. 4 µg/m³ und bei Stickoxid bei ca. 25 µg/m³. Die Zusatzbelastung bei Benzol wurde damals im Maximum mit 0,05 µg/m³ berechnet. Selbst bei einer Verdreifachung dieser Zusatzbelastung läge sie immer noch bei nur 0,15 µg/m³.

Daraus ergäbe sich eine Gesamtbelastung von 2,15 µg/m³. Sie liegt um mehr als 50 % unter dem Grenzwert von 5 µg/m³, der durch die im September 2002 in Kraft getretene 22. BImSchV vorgegeben ist. Mit ihr werden die strengen Grenzwertvorgaben des EU-Rechts umgesetzt. Ähnliches gilt für Ruß. Die Zusatzbelastung wurde in der Umweltverträglichkeitsuntersuchung mit im Maximum 0,04 µg/m³ berechnet. Verdreifacht man sie, liegt die Zusatzbelastung bei 0,12 µg/m³ und die Gesamtbelastung bei 4,12 µg/m³. Der Prüfwert der 23. BImSchV liegt bei 8 µg/m³.

Er wird um nahezu 50 % unterschritten. Die neue 22. BImSchV und das EU-Recht kennen dagegen keinen Grenzwert für Ruß. Bei Stickoxid wurde in der Umweltverträglichkeitsuntersuchung eine Zusatzbelastung von im Maximum $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ berechnet. Bei einer Verdreifachung liegt die Zusatzbelastung bei $3,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ und die Gesamtbelastung bei rd. $29 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Der Grenzwert der 23. BImSchV von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ wird auch dann deutlich unterschritten.

Zu berücksichtigen ist weiter, dass die Grenzwerte der 23. BImSchV erst für das Jahr 2010 gelten. Sie werden schon heute deutlich unterschritten, obwohl den Berechnungen der Umweltverträglichkeitsuntersuchung die heutigen Emissionsfaktoren zugrunde gelegt wurden. Bis zum Jahr 2010 ist jedoch aufgrund der technischen Entwicklung mit einer Minderung der Emissionsfaktoren bei der Fahrzeugflotte zu rechnen. Dies wird zu einer weiteren Unterschreitung der für das Jahr 2010 geltenden Grenzwerte führen.

4.5.4 Naturschutzrechtliche Kompensation

Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da der Bebauungsplan gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 298 'Vietingstraße' keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft mit sich bringt (§ 1 a Abs. 3 BauGB). Schon in der Umweltverträglichkeitsuntersuchung vom 10.04.2000 wurde festgestellt, dass im Plangebiet keine empfindlichen oder schutzwürdigen Bereiche vorhanden sind. Aufgrund der industriellen Vornutzung hat die Fläche keine nennenswerte stadtökologische Bedeutung. Hinzu kommt, dass das Plangebiet nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 298 'Vietingstraße' schon nahezu vollständig mit baulichen Anlagen genutzt werden kann. Im Wesentlichen ist ein Mischgebiet festgesetzt. Die GRZ liegt bei 0,6. Sie kann mit Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie einer Unterbauung bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Nach dem Bebauungsplan Nr. 298 'Vietingstraße' sind im Planbereich entlang der 'Bahnhofstraße' überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich sind Flächen für die Unterbauung mit einer Gemeinschaftsgarage festgesetzt. Das Maß der Inanspruchnahme von Grund und Boden unterscheidet sich gegenüber den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wohl kaum.

Festgesetzt ist nunmehr eine GRZ von 0,8. Mit Stellplätzen und ihren Zufahrten darf sie bis zu einer Obergrenze von 0,9 überschritten werden. Diese Festsetzung ist auf § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO gestützt. Danach können im Bebauungsplan abweichende Bestimmungen von den Anrechnungsregeln für die GRZ getroffen werden. Eine Erhöhung der Kappungsgrenze auf 0,9 ist im konkreten Fall gerechtfertigt, weil Voraussetzung für die Inanspruchnahme dieser Festsetzung ist, dass die ebenerdigen Stellplätze und ihre Zufahrten als wassergebundene Decken bzw. als Schotterrasen angelegt werden. Die Flächen sind danach immer noch wasserdurchlässig ausgebildet, so dass Funktionen des Bodens erhalten bleiben. Der Vorplatz am Kreisverkehr im Zuge der Bahnhofstraße soll als städtischer Platz ausgebildet werden. Er eignet sich daher nicht für wasserdurchlässige Bodenbeläge.

4.5.5 Sonstige Umweltauswirkungen

Bezogen auf andere Schutzgüter wie Boden, Gewässer und Landschaft sind gegenüber der früheren Planung keine Änderungen ersichtlich. In der Bilanz sind danach keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten. Demzufolge kann eine nochmalige detaillierte Umweltverträglichkeitsuntersuchung unterbleiben.

4.6 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas ist durch das vorhandene Leitungsnetz gegeben, das im überplanten Bereich entsprechend zu ergänzen ist.

Vor dem Hintergrund des einstimmigen Ratsbeschlusses zur 'Heidelberger Erklärung' (22.05.1996) ist eine hinsichtlich gesamtökologischer Belange optimierte Energieversorgung für das Projekt anzustreben. Diese soll im Rahmen einer vor der Realisierung zu erstellenden Energiekonzeption entwickelt werden.

Das anfallende Schmutz- und Oberflächenwasser kann durch vorhandene Mischwasserkanäle der Kläranlage Rheda zugeführt werden. Die Möglichkeiten der Nutzung des im Plangebiet anfallenden nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers (insbesondere Wasser von Dachflächen) soll im nachfolgenden Verfahren geprüft werden

Ein Anschluss des Plangebietes an die zentrale Wasserversorgung ist vorhanden. Durch das vorhandene Wasserversorgungsnetz ('Bahnhofstraße' DN 150, 'Fürst-Bentheim-Straße' DN 100, 'An der Gräfte' DN 100 und 'Fontainestraße' DN 100 im Netzverbund) kann die Grundversorgung mit Löschwasser als gesichert angesehen werden. Ob entsprechend der vorgesehenen Nutzung eine Ergänzung des Netzes (evtl. Netzverbund mit DN 100 in der 'Vietingstraße') notwendig wird, soll im nachfolgenden Verfahren geklärt werden.

4.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Schützenswerte Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Auf die Anzeigepflicht bei Bodenfunden nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz ist im Planentwurf hingewiesen.

Vor größeren Bodeneingriffen ist beabsichtigt, das Amt für Bodendenkmalpflege zur Wahrung seiner Interessen zu unterrichten.

5. Bodenordnung

Die für die im Zusammenhang mit den geplanten Gebäuden, Aussenanlagen und Zuwegungen notwendigen unbebauten Grundstücksflächen befinden sich bis auf die öffentliche Verkehrsfläche 'Am Rondell' (Flurstück 301) in privatem Eigentum. Der Vorhabenträger hat für die privaten Flächen einen Kaufvertrag abgeschlossen, dessen Wirksamkeit davon abhängt, dass Planungsrecht geschaffen wird. Bezüglich der im Plangebiet befindlichen Fläche des Flurstückes 301 ist ein Ankauf der allein dem geplanten Vorhaben dienenden Flächenteile durch den Vorhabenträger vorgesehen. Hingegen sollen alle Flächen für öffentlich zu nutzende Rad- und Gehwegverbindungen, die nicht ausschließlich dem Vorhaben dienen, im öffentlichen Eigentum verbleiben.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes, die als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen sind, befinden sich in öffentlicher Hand. Ein für die Realisierung des Kreisels im Kreuzungspunkt 'Bahnhofstraße' / 'Fontainestraße' erforderlicher Flächenankauf von Teilen der Flurstücke 225 und 226 (Gemarkung 'Rheda' / Flur 24) durch die Stadt Rheda-Wiedenbrück hat zwischenzeitig stattgefunden.

Sollten bodenordnende Maßnahmen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches bei der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich werden, so bildet dieser verbindliche Bauleitplan die rechtliche Grundlage dafür.

6. Planüberlagerungen

Die Festsetzungen der vorhandenen rechtsverbindlichen Bebauungspläne, die im Geltungsbereich des neu aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4.1 'Sondergebiet Bahnhofstraße' liegen, werden bei Erlangen der Rechtskraft überlagert.

7. Finanzielle Auswirkungen

Es ist beabsichtigt, dass der Vorhabenträger die Kosten für

- die städtebauliche Planung,
 - die Umsetzung des Vorhabens innerhalb der als 'Sonstiges Sondergebiet' ausgewiesenen Flächen,
 - die Umgestaltung der Straße 'Am Rondell' im Bereich des Plangebietes (inklusive eventuell erforderlicher Verlegungen von Leitungen bzw. Kabel) und
 - die Kosten für den 'Minikreisell'
- zu tragen hat.

Die Höhe und die Übernahme der Kosten für die Anlage der Stellplätze, Gehwege und Zuwegungen im Übergangsbereich zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den als 'Sonstiges Sondergebiet' ausgewiesenen Flächen sowie für die Übernahme von Teilbereichen der Straße 'Am Rondell' werden zwischen der Stadt Rheda-Wiedenbrück und dem Vorhabenträger in dem vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag festgelegt.

Die Kosten für den verbleibenden Straßenbau und für notwendige Flächenkäufe übernimmt die öffentliche Hand.

8. Projektbeteiligte

Vorhabenträger:	Kaufland Stiftung & Co. KG Rotelstraße 35 74 172 Neckarsulm Telefon 07132/ 94-00 Telefax 07132/ 94-42 00
Hochbauplanung:	Wiese Architekten Schuckenteichweg 32 33818 Leopoldshöhe Telefon 05208/ 95 96-0 Telefax 05208 / 95 96-29
Städtebauliche Planung:	Baudisch + von Beeren Estelstraße 31 33739 Bielefeld Telefon 05206/ 91 60 70 Telefax 05206/ 91 60 71