

B

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / Hi 13 " Sondergebiet Möbelmarkt Hillegossen "

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Stadt Bielefeld

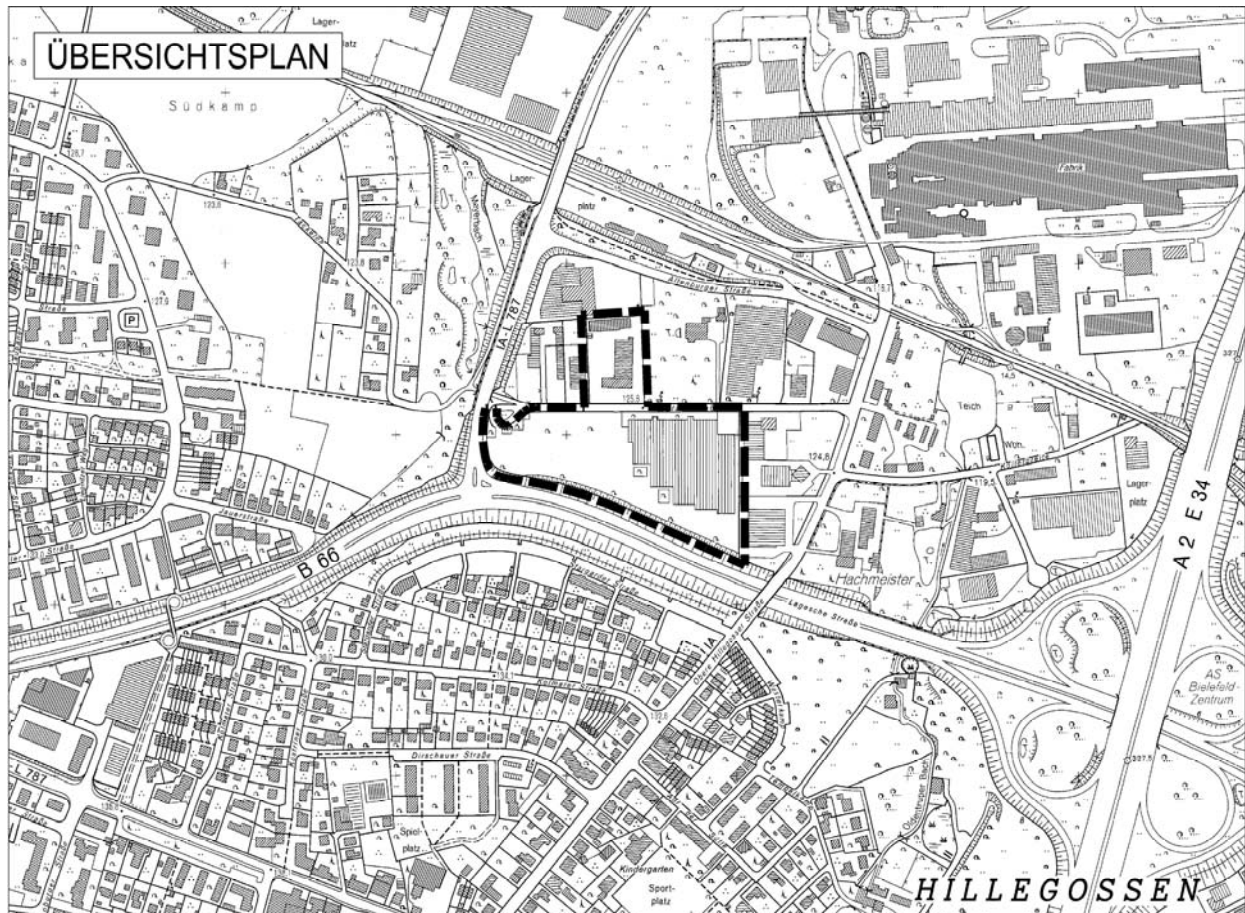
Stadtbezirk Stieghorst

Neuaufstellung des Bebauungsplanes

Nr. III / Hi 13

"Sondergebiet Möbelmarkt Hillegossen"

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung -



Übersichtsplan zur Lage im Stadtgebiet (unmaßstäblich)

Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld

Bauamt, 600.52

Inhaltsübersicht

1.	Allgemeines	4
2.	Vorliegende Planungen	4
3.	Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation	5
4.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	8
4.1	Belange des Einzelhandels - Nutzungskonzept	8
4.2	Belange des Verkehrs	9
4.3	Belange der Umwelt	11
4.3.1	Umweltprüfung / Vorprüfung des Einzelfalles	11
4.3.2	Naturschutz und Landschaftspflege	15
4.3.3	Altlasten	16
4.3.4	Immissionsschutz	16
4.3.5	Grundwasserschutz	16
4.4	Belange der Ver- und Entsorgung	16
4.5	Belange des Denkmalschutzes	17
5.	Flächenbilanz	17
6.	Bodenordnung	17
7.	Planaufhebung	17
8.	Kostenschätzung	17

1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) soll der Bebauungsplan Nr. III / Hi 13 "Sondergebiet Möbelmarkt Hillegossen" für das für das Gebiet nördlich der B 66, östlich der des Ostrings (L 787n), südlich der Bielitzer Straße und westlich der oberen Hillegosser Straße (Gemarkung Hillegossen, Flur 1) im Stadtbezirk Stieghorst neu aufgestellt werden.

2. Vorliegende Planungen

Regionalplan

Im derzeit wirksamen Regionalplan ist der Bereich des Bebauungsplanes als Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Nach den Vorgaben des § 24 a, Abs. 3, Satz 1 LEPro NRW kann ein neues Sondergebiet/Kerngebiet oder dessen Erweiterung nicht im GIB geplant werden, sondern muss innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) liegen.

Die Bezirksregierung Detmold hat auf Antrag der Stadt Bielefeld ein Verfahren zur Änderung des Regionalplanes (11. Änderung) eingeleitet. Diese Änderung verfolgt das Ziel für den Bereich des Bebauungsplanes einschließlich des Umgebungsbereiches ASB darzustellen.

Vorbereitende Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan weit überwiegend als Sonderbaufläche sowie nördlich der Bielitzer Straße als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Im südwestlichen Bereich ist eine Teilfläche als Verkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün ausgewiesen.

Auf diesen Teilflächen wurden Stellplätze des Möbelmarktes im Einmündungsbereich von B 66n und Ostring außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. III / Hi 10.1 befristet genehmigt. Hierbei wurde einer möglichen Verlegung der B 66, wie auch im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt, Rechnung getragen.

Im Rahmen der Bebauungsplanneuaufstellung sollen diese Flächen mit in den Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. III / Hi 13 „Sondergebiet Möbelmarkt Hillegossen“ einbezogen werden und als Fläche für Stellplätze entsprechend der Baugenehmigung (nicht notwendige i.S. der BauO NRW) aus dem Jahre 1990 festgesetzt werden. Hierdurch wird ermöglicht, dass die auf den Flächen vorhandenen Stellplätze wie bisher bis zum Zeitpunkt eines möglichen Umbaus der Verkehrsflächen genutzt werden können.

Nördlich und östlich des Bebauungsplangebietes sind gewerbliche Bauflächen bzw. Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt.

Für die im Plangebiet angestrebte Nutzung ist auch für den nördlich der Bielitzer Straße gelegenen Bereich die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich. Der Bebauungsplan ist somit im nördlichen Bereich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Ziel der Anpassung ist für die Fläche nördlich der Bielitzer Straße die Darstellung einer „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“.

Verbindliche Bauleitplanung

Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/Hi 10.1 setzt für das Gebiet südlich der Bielitzer Straße Sonstiges Sondergebiet - SO - Zweckbestimmung Möbelmarkt im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO fest. Die nördlich der Bielitzer Straße gelegenen Teilflächen sind als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

Die sich im weiteren Verlauf an das Plangebiet der Neuaufstellung anschließenden Flächen sind ebenfalls als Gewerbegebiet bzw. Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Jugendeinrichtung festgesetzt.

Landschaftsplan

Die Fläche liegt im Siedlungsbereich und deshalb nicht im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Bielefeld-Ost.

Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bielefeld

Das im Entwurf befindliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bielefeld sieht für den Planstandort eine Ausweisung als solitärer Sonderstandort vor.

3. Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich der Stadt Bielefeld unmittelbar nördlich der B 66 Detmolder Straße, einer der wichtigsten Ein- bzw. Ausfallstraßen der Stadt Bielefeld, sowie auch nahe der Anschlussstelle L 787 – Ostring. Der Bereich des Bebauungsplanes ist über Altenburger Straße/Ostring auf kurzem Wege an die Bundesstraße B 66 bzw. die Autobahn A 2 und damit an das überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Die Entfernung zur nächstgelegenen Autobahnanschlussstelle „Bielefeld-Zentrum“ der A 2 beträgt weniger als 1,5 km. Das Stadtzentrum Bielefeld liegt in ca. 7 km Entfernung.

Durch die Lage im Verkehrsnetz weist der Standort eine hervorragende verkehrliche Lagegunst auf.

Die Zufahrt zum Möbelmarkt erfolgt heute zum einen von der Altenburger Straße über eine private Verbindungsstraße zur Bielitzer Straße bzw. im weiteren Verlauf der Altenburger Straße über die Obere Hillegosser Straße und Bielitzer Straße.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 3,8 ha.

Die Teilflächen des Plangebietes südlich der Bielitzer Straße werden bereits heute durch einen Möbelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 26.500m² genutzt. Dem Markt zugeordnet sind auf dem Grundstück ca. 450 Stellplätze vorhanden. Nördlich der Bielitzer Straße – auf dem Gelände einer ehemaligen Spedition – wurden in der Vergangenheit einzelne zusätzliche Stellplätze geschaffen.

Das Umfeld des Bebauungsplangebietes ist derzeit überwiegend gewerblich geprägt. Eine Ausnahme hierzu bildet eine nördlich des Marktes gelegene Jugendeinrichtung.

Weitere Einzelheiten sind dem Bestandsplan zu entnehmen.



4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

4.1 Belange des Einzelhandels - Nutzungskonzept

Ziel ist es, auf einem Teil der heutigen Stellplatzflächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung des vorhandenen Möbelmarktes zu schaffen.

Beabsichtigt ist es den derzeit 4-geschossigen Baukörper in westlicher Richtung in gleicher Höhe zu erweitern. Im Zuge der baulichen Erweiterung soll der vorhandene Markt umstrukturiert werden, so dass der Eingang zukünftig zur Bielitzer Straße hin gelegen ist.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe soll in Anlehnung an den Bestand auf 145m ü.N.N. festgesetzt werden. Dies entspricht einer zulässigen Gebäudehöhe von 17,00 m, die schon im Bebauungsplan Nr. III / Hi 10.1 als max. Höhe festgesetzt wurde.

Die im Bestand vorhandene Grundflächenzahl überschreitet schon jetzt bei Berechnung entsprechend der BauNVO von 1990 die in § 17 Abs. 1 definierte Obergrenze für sonstige Sondergebiete um 0,1. Im zukünftigen Bebauungsplan Nr. III / Hi 13 „Sondergebiet Möbelmarkt Hillegossen“ wird diesem Tatbestand durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,9 Rechnung getragen.

Die Größe der Grundflächenzahl wird im vorliegenden Falle weitestgehend durch die Größe der Stellplatzfläche sowie deren Zufahrten bestimmt. Eine zwingende Stapelung der Stellplätze wäre zu kostenintensiv, so dass hier den wirtschaftlichen Belangen Vorrang eingeräumt wird. Öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Die geringfügige Überschreitung der Obergrenze der höchstzulässigen Grundflächenzahl wird daher auch unter Berücksichtigung des § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB als städtebaulich vertretbar angesehen.

Für das Sonstige Sondergebiet SO 2 (Fläche für Stellplätze nördlich der Bielitzer Straße) wird die höchstzulässige Grundflächenzahl auf 0,8 begrenzt. Die Geschossflächenzahl soll sich mit 2,4 an der Höchstgrenze der BauNVO orientieren.

Das Plangebiet soll im Bebauungsplan als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung und Art der Nutzung: „Sonstiges Sondergebiet für großflächige Möbel-Einzelhandelsbetriebe“ festgesetzt werden.

Die landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeit des geplanten Vorhabens wurde im Vorfeld der Planung gutachterlich untersucht¹.

¹ Verträglichkeitsprüfung für die geplante Erweiterung des Möbel- und Einrichtungshauses Porta; BBE Handelsberatung Westfalen GmbH; Münster, Oktober 2008

Das Gutachten spricht Empfehlungen für die Festsetzung der zulässigen Sortimente und Verkaufsflächen aus, die nach Auffassung des Gutachters eine regionalplanerische Verträglichkeit gewährleisten.

Auf der Grundlage des Gutachtens sollen folgende Sortimente und Verkaufsflächen höchstzulässig sein:

Möbelkernsortimente

Nicht-zentrenrelevante Randsortimente:

- Teppiche, Bodenbeläge
- Wohnraumleuchten
- Sonstige Randsortimente (mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 800m²)

Zentrenrelevante Randsortimente:

- | | |
|---|--------------------------|
| • Haus- und Heimtextilien | max. 1.000m ² |
| • Glas/ Porzellan/ Keramik/ Bestecke, Geschenkartikel | max. 1.000m ² |
| • Bilder und Rahmen | max. 250m ² |
| • Hausrat und Haushaltswaren | max. 250m ² |

Die Gesamtsumme der zentrenrelevanten Randsortimente darf 2.000m² Verkaufsfläche nicht überschreiten

Insgesamt sollen maximal 38.500m² Verkaufsfläche zulässig sein.

Die Baugenehmigung aus dem Jahre 1990 umfasste eine Verkaufsfläche von 26.523 m². Zentrenrelevante Produkte konnten auf einer Fläche von 1.200 m² angeboten werden.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung dieser Empfehlungen für die zulässigen Nutzungen negative Auswirkungen auf die Nachbarkommunen, die Region sowie auf die innerstädtische Versorgungsstruktur nicht zu erwarten ist, bzw. die Auswirkungen vernachlässigbar sind.

Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept Ostwestfalen-Lippe wurde entsprechend nachgewiesen.

4.2 Belange des Verkehrs

Voraussichtlich entfallen durch die geplante bauliche Erweiterung ca. 145 Stellplätze auf dem derzeitigen Grundstück südlich der Bielitzer Straße. Zur Kompensation soll auf einem Grundstück nördlich der Bielitzer Straße ein neuer Kundenparkplatz angelegt werden, der ca. 200 Stellplätze aufweist. Der neue Parkplatz soll an die Bielitzer Straße angebunden werden. Er kann über eine bereits vorhandene Zufahrt an der Altenburger Straße direkt erreicht werden. Die Abreise der Kunden des Möbelhauses ist jedoch auch in Zukunft nur über die Bielitzer Straße möglich. Durch die Festsetzungen des

Bebauungsplanes soll ermöglicht werden, dass ggf. zu einem späteren Zeitpunkt die Errichtung eines Parkdecks auf den Grundstücksflächen geschaffen wird, auch wenn dies aktuell nach den bauordnungsrechtlichen Vorgaben nicht notwendig ist, um die betriebsnotwendigen Stellplätze zu realisieren.

Die An- und Ablieferung der Waren erfolgt wie schon heute separat von dem Kundenparkplatz an der Ostseite des Gebäudes. Es besteht für die Lieferfahrzeuge dort die Möglichkeit zu rangieren.

Im Auftrage des Betreibers des Möbelmarktes wurden durch einen Verkehrsgutachter die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das angrenzende Straßenverkehrsnetz untersucht.

Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

- „Die beiden vorfahrtgeregelten Knotenpunkte im Zuge der Oberen Hillegosser Straße haben eine ausreichend hohe Kapazität, um das Verkehrsaufkommen nach einer Erweiterung des Porta-Möbelhauses jederzeit (d.h. auch an Samstagen und Normalwerktagen mit einem jeweils überdurchschnittlich hohen Kundenverkehrsaufkommen) leistungsfähig und mit einer mindestens befriedigenden Verkehrsqualität abzuwickeln. Ein Ausbau dieser beiden Knotenpunkte (z.B. durch die Anlage eines Linksabbiegestreifens) oder eine Änderung der Bau- und Betriebsform (z.B. durch Nachrüstung einer Lichtsignalanlage) sind nicht erforderlich.
- Die signalgesteuerte Einmündung der Altenburger Straße in die Oststraße hat eine ausreichend hohe Kapazität, um das Verkehrsaufkommen nach einer Erweiterung des Porta-Möbelhauses jederzeit (d.h. auch an Samstagen und Normalwerktagen mit einem jeweils überdurchschnittlich hohen Kundenverkehrsaufkommen) leistungsfähig und mit einer mindestens ausreichenden Verkehrsqualität abzuwickeln.“

Der Möbelmarkt wird über die Haltestelle „Porta“ mit der Buslinie an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Die nächste Verknüpfung mit der Stadtbahn besteht an der Haltestelle Stieghorst Zentrum, die nächste Verknüpfung mit der Eisenbahn am Haltepunkt Oldentrup der Strecke Bielefeld - Lage.

Die Buslinie 131 verkehrt zwischen Stieghorst Zentrum und der Fa. Porta. An der Endhaltestelle Stieghorst Zentrum besteht Anschluss von und zur Stadtbahnlinie 3 in Richtung Innenstadt, Hauptbahnhof und Babenhausen. Auf der Linie 131 werden von Montag- bis Freitagmorgens drei Fahrten von Stieghorst und nachmittags drei Fahrten nach Stieghorst angeboten. An Samstagen besteht kein Angebot. Am Haltepunkt Oldentrup besteht ein Übergang von der Linie 131 von und zu den Zügen in Richtung Hauptbahnhof und Oerlinghausen, Lage und Lemgo.

4.3 Belange der Umwelt

4.3.1 Umweltprüfung / Vorprüfung des Einzelfalles

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13 a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Voraussetzung der Anwendung des § 13 a BauGB ist es bei Vorhaben, deren zulässige Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m² liegt, dass im Rahmen einer Vorprüfung des Einzelfalles geprüft wurde, ob das Planungsvorhaben erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalles aus der Beteiligung gemäß § 13 a (1) Ziffer 2, Satz 2 BauGB i.V.m. § 4 (1) gemäß Anlage 2 zum BauGB:

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
1.	Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf		
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	-
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	-
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Der Bebauungsplan sieht eine Planung innerhalb eines bereits als Sondergebiet bzw. Gewerbegebiet festgesetzten Umfeldes vor; mit dem Plan wird die Bodenschutzklausel einschließlich der Berücksichtigung von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonstige Innenentwicklung ebenso entsprochen wie der Umwidmungssperrklausel gem. § 1a (2) BauGB; der Plan entspricht somit den Prinzipien einer nachhaltigen Raumentwicklung	-

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Mit dem Bauleitplan sind keine umweltbezogenen / gesundheitsbezogenen Probleme, außer der Betrachtung des vorbeugenden Immissions-schutzes verbunden.	-
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplan- es für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	-
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf		
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Auswirkungen der Planung sind durch den Betrieb der gewerblichen Nutzungen hier großflächiger Möbeleinzelhandel begründet, wobei die Auswirkungen sich ausschließlich auf den Planbereich beziehen.	-
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;		-
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Die Dauer und die Häufigkeit der Auswirkungen sind durch die Betriebszeiten bestimmt. Mit dem Standort sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen / -risiken verbunden.	-
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;		-
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Mit der Planung sind keine Auswirkungen / Veränderungen auf besondere natürliche Merkmale, das kulturelle Erbe, die Intensität der Bodennutzung des Gebietes verbunden. Nach dem jetzigen Kenntnisstand werden keine Umweltqualitätsnormen überschritten. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob durch die zusätzliche Verkehrsbelastung auf den an den Markt angrenzenden Straßen (insbesondere Obere Hille-gosser Straße) nachteilige Immissionsauswirkungen auf die vorhande-	-

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
		ne Wohnbebauung und eventuell durch die Parkpalette auf die vorh. Jugendeinrichtung zu erwarten sind.	
2.6	folgende Gebiete:		
2.6.1	im gesetzlich Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete,	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	-
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	-
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	-
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	-
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	-
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b des Wasserhaushaltsgesetzes,	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	-
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	-

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes,	Trifft für das Plangebiet bzw. die Stadt Bielefeld formal zu, faktisch aber ohne Bedeutung für die Bewertung der Umweltauswirkungen.	-
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	-

In der nachfolgenden Tabelle werden die erwarteten Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter beschrieben.

Schutzgut	Teilschutzgut	Umweltauswirkungen des Vorhabens
Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt		Aufgrund der gewerblichen Vornutzung ist eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt durch die Planung nicht zu erwarten.
Landschaft		Aufgrund der gewerblichen Vornutzung ist eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft durch die Planung nicht zu erwarten.
Mensch	Erholung	Da es sich hier überwiegend um ein bestehende Sondergebiet handelt, das weder aufgrund ihrer Lage im Grünsystem noch aufgrund ihrer Attraktivität von Erholungssuchenden genutzt wird, sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch, Teilschutzgut Erholung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes.
	Immissionsschutz	Aufgrund der gewerblich genutzten Umgebung des Vorhabens und der Distanz zu schutzwürdigen Wohnbebauungen wird davon ausgegangen, dass erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens nicht zu erwarten sind. Die noch ausstehenden Aussagen aus dem Gutachten werden im weiteren Verfahren planerisch bewältigt.

Boden	Altlasten	Altlasten sind im Bebauungsplan nicht bekannt.
	Bodenschutz	Da es sich hier überwiegend um ein bestehendes Sondergebiet handelt, das in weiten Teilen fast vollständig versiegelt ist sind keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten.
Wasser	Grundwasser	Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.
	Oberflächengewässer Niederschlagswasser	Beeinträchtigungen der Schutzgüter Oberflächengewässer / Niederschlagswasser sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.
Klima		Das Plangebiet befindet sich in einem mäßig klimaempfindlichen Bereich. Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem Vorhaben nur um eine bauliche Erweiterung eines bestehenden Objekts auf einer bereits genutzten Fläche handelt sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima nicht zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter		Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens zu erwarten sind. Demnach kann die Neuaufstellung des bebauungsplanes Nr. III / Hi 13 „Sondergebiet Möbelmarkt Hillegossen“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Eine separate Umweltprüfung ist für die Bebauungsplanänderung nicht durchzuführen. Die Umweltbelange sind in der Begründung abzuhandeln.

4.3.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Die betreffenden Grundstücksflächen wurden auf der Rechtsgrundlage des bestehenden Bebauungsplanes bereits baulich und durch Nebenanlagen (Stellplätze und Zufahrten) genutzt.

Bei der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes wird also nicht erstmals eine bauliche oder sonstige Nutzung im Sinne der Definition eines Eingriffes festgesetzt bzw. geschaffen. Eine Notwendigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist nur gegeben, wenn eine Erweiterung der Eingriffsmöglichkeiten durch planungsrechtliche Festsetzungen erfolgt.

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob durch die geplante Nutzung zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, die ggf. durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen wären.

Wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. III / Hi 10.1 sollen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Festsetzungen zur äußeren Eingrünung (Vorgärten) sowie Festsetzungen für die Stellplatzbegrünung getroffen werden.

4.3.3 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung sind Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen nicht bekannt.

4.3.4 Immissionsschutz

Im ursprünglichen Bebauungsplanverfahren wurden die Auswirkungen des geplanten Möbelhauses auf die südlich der B 66n geplante Wohnhausbebauung untersucht. Hierbei wurde festgestellt, dass bei dem Nebeneinander der gewerblichen Nutzung und der vorhandenen Wohnhausbebauung Immissionskonflikte ausgeschlossen werden können. Bezogen auf diese Immissionsorte bzw. auf die in der Zwischenzeit von Norden näher an die B66 herangerückte Wohnbebauung ist davon auszugehen, dass durch die geplante Erweiterung des Möbelmarktes keine zusätzlichen negativen Lärmauswirkungen zu erwarten sind zumal ein größerer Teil der notwendigen Stellplätze nördlich des Marktes, auf einen bislang gewerblich genutzten Grundstück, vorgesehen werden sollen. Östlich angrenzend liegt das Grundstück der ehemaligen Halbrock'schen Villa, dass im Bebauungsplan Nr. III / Hi 10.1 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Jugendeinrichtung ausgewiesen ist.

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob durch die zusätzliche Verkehrsbelastung auf den an den Markt angrenzenden Straßen (insbesondere Obere Hillegosser Straße) nachteilige Immissionsauswirkungen auf die vorhandene Wohnbebauung und eventuell durch die Parkpalette auf die vorh. Jugendeinrichtung zu erwarten sind.

4.3.5 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist derzeit sowohl bezogen auf die Versorgung wie auch die Entsorgung erschlossen. Durch die geplanten Änderungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Änderungen der Bestandssituation zu erwarten.

4.5 Belange des Denkmalschutzes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im unmittelbaren Umfeld befindet sich das Baudenkmal Halbrock'sche Villa, Bieleitzer Straße 41. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / Hi 13 „Sondergebiet Möbelmarkt Hillegossen“ werden die Belange des Denkmalschutzes nicht berührt.

5. Flächenbilanz

Sonstiges Sondergebiet	ca. 3,74ha
Öffentliche Verkehrsfläche	<u>ca. 0,06 ha</u>
Gesamtfläche Plangebiet	ca. 3,8 ha

6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

7. Planaufhebung

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/ Hi 13 "Sondergebiet Möbelmarkt Hillegossen" werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III / Hi 10.1 außer Kraft gesetzt, soweit sie den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes betreffen.

8. Kostenschätzung

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten; die entstehenden Planungskosten werden von einem Investor getragen.

Bielefeld, März 2009