

## **ANLAGE B**

### **ALLGEMEINE ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

#### **1. PLANUNGSANLASS UND ZIELSETZUNG**

Die Firma IKEA beabsichtigt eine Erweiterung der Verkaufsfläche des Möbelfachmarktes in Brackwede von derzeit 16.000 m<sup>2</sup> um weitere 3.000 m<sup>2</sup> durch Umnutzung des derzeitigen Lagers in Verkaufsflächen. Die zusätzlichen Flächen sollen einer Erweiterung des Möbelkernsortiments sowie einer verbesserten Präsentation des Möbelhauses dienen.

Die Erweiterung betrifft ausschließlich das nicht-zentrenrelevante Kernsortiment Möbel. Eine Ausweitung der zentrenrelevanten Randsortimente ist dagegen nicht Gegenstand der Erweiterung.

Zur Bewertung absatzwirtschaftlicher und somit letztendlich auch städtebaulich und landesplanerischer Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO wurde das Vorhaben durch die BBE Handelsberatung Münster GmbH gutachterlich untersucht.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Die geplante Flächenerweiterung beschränkt sich auf nicht-zentrenrelevante Sortimente. Die Angebotsstrukturen in der Region sind überwiegend durch Möbelgroßstandorte in nicht integrierten, verkehrsorientierten Lagen geprägt. In den schützenswerten Zentralen Versorgungsbereichen sind nur kleinteilige Angebotsstrukturen vorhanden. Die zu erwartenden Auswirkungen gegenüber diesen schützenswerten Bereichen sind als relativ gering einzuordnen. Die durch das Erweiterungsvorhaben zu erwartenden Umverteilungswerte liegen deutlich unter den üblicherweise definierten Schwellenwerten. Insgesamt wird die städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit auch unter Berücksichtigung anderer Erweiterungsvorhaben in Bielefelder Möbeleinzelhandel (Porta in Hillegossen) bestätigt.

Eine Erweiterung entspricht zudem den Zielen und Grundsätzen des im Jahr 2009 vom Rat beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens wird eine Umsetzung der im Gutachten aufgezeigten Empfehlung für notwendig erachtet:

Diese sehen eine Begrenzung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf maximal 1.900 m<sup>2</sup> vor, wodurch sich eine Obergrenze von 10% der Gesamtverkaufsfläche ergibt.

Darüber hinaus empfiehlt das Gutachten auch eine Begrenzung der Verkaufsfläche der nicht-zentrenrelevanten Randsortimente. In diesem Zusammenhang hat die Firma IKEA nachträglich die Absicht geäußert Verkaufsflächen bei den Sortimenten „Leuchten“ auf 600 m<sup>2</sup> und bei „Teppichen und Bodenbelägen“ auf 500 m<sup>2</sup> zu erweitern. Diese Ausweitungen der maximalen Verkaufsflächenobergrenzen sind nach gutachterlicher Prüfung als verträglich anzusehen und werden entsprechend in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die baulichen Erweiterungen erfolgen sowohl durch Umbauten innerhalb des bestehenden Gebäudekorpus als auch durch Erweiterungsbauten mit einer überbauten Fläche von ca. 4.300 m<sup>2</sup> im Südwesten und 975 m<sup>2</sup> im 1. OG für den Gastronomiebereich im Süden. Gleichzeitig werden Gastronomie- und Büroflächen um ca. 975 m<sup>2</sup> erweitert.

Von der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 47 „Sonstiges Sondergebiet / Gewerbegebiet Siekermanns-Hof“ für den südlichen Teilbereich (Sonstiges Sondergebiet Möbel- / Einrichtungshaus) bleibt der Bereich im Nordosten des Bebauungsplanes mit der Festsetzung von Gewerbegebiet unberührt.

## **2. ZUM PLANGEBIET**

Die Erweiterung kann vollständig auf dem im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen Baugrundstück umgesetzt werden. Das Grundstück hat eine Größe von 61.095 m<sup>2</sup>. Der Änderungsbereich des Bebauungsplans umfasst ausschließlich den südlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. I/ B47.

## **3. ERFORDERLICHE PLANÄNDERUNGEN**

Da der Planungsabsicht verschiedene Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans entgegenstehen, ist zur Schaffung des Planungsrechts für die geplante Erweiterung die 3. Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Wesentliche Abweichungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan sind:

- Überschreitung von Baugrenzen
- Inanspruchnahme der naturnahen Grünanlage im westlichen Grundstücksbereich
- Überschreitung der max. zulässigen BGF
- Überschreitung der max. zulässigen Verkaufsfläche

Die geänderten Anforderungen an die Grundstücksausnutzung und den Betrieb des Einrichtungshauses sollen nunmehr städtebaulich verträglich in der 3. Änderung des Bebauungsplans umgesetzt werden.

## **4. RAUMORDNUNG, LANDES- UND FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG**

Der rechtswirksame Regionalplan im „Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt (TA) Oberbereich Bielefeld“ stellt die Fläche als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar. Diese Darstellung wurde mit der 10. Änderung des Regionalplanes mit der Bekanntmachung im September 2009 zum Ziel der Raumordnung rechtskräftig.

Im Flächennutzungsplan ist die für eine Festsetzung als „Sonstiges Sondergebiet – Zweckbestimmung „Möbel- / Einrichtungshaus“ als großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ vorgesehene Fläche bereits als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Möbel-/ Einrichtungshaus“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und dessen Änderung nicht erforderlich.

## **5. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

Zur Umsetzung der Planungs- und Erweiterungsabsichten ist geplant, die Baugrenzen im Süden und Südwesten des Einrichtungshauses innerhalb des bestehenden Sondergebietes zu erweitern, um hier die geplante Lagererweiterung von ca. 4.300 m<sup>2</sup> sowie die Restauranterweiterung von ca. 975 m<sup>2</sup> zuzulassen.

Entsprechend wird die Bruttogeschossfläche von derzeit gem. 2. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten 29.000 m<sup>2</sup> auf 34.000 m<sup>2</sup> angepasst.

Im Bestand ist die maximal zulässige BGF annähernd ausgeschöpft und gliedert sich wie folgt:

Erdgeschoss:	10.004 m <sup>2</sup>
1. OG:	17.635 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss:	707 m <sup>2</sup>
Fluchttunnel:	<u>67 m<sup>2</sup></u>
	28.413 m <sup>2</sup>

Durch die Lagererweiterungsplanung (4.300 m<sup>2</sup>) und Restaurant- und Büroflächenerweiterungen im 1. OG (975 m<sup>2</sup>) wird eine Anhebung der BGF auf 34.000 m<sup>2</sup> erforderlich.

Die gegenüber der maximalen Verkaufsfläche von 19.000 m<sup>2</sup> um 15.000 m<sup>2</sup> größere maximale BGF (34.000 m<sup>2</sup>) setzt sich aus Lagerflächen, Restaurant- und Küchenflächen, Büroräumen, Serviceflächen, Smaland und sonstigen Nebenflächen zusammen.

Die zulässige Grundflächenzahl 0,8 bleibt von der 3. Änderung unberührt.

## 6. UMWELTBELANGE

Für die Planänderung ist eine Umweltprüfung gem. § 2 BauGB durchzuführen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt.

### 6.1 Grundwasserschutz

Das gesamte Gebiet der 3. Änderung liegt innerhalb der Schutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Bielefeld-Ummeln der Stadtwerke Bielefeld GmbH. Die Wasserschutzgebietsverordnung Bielefeld-Ummeln vom 29.07.1976 (Amtsblatt Regierung Detmold 1997, S. 242-246) ist zu beachten. Nach § 3 (1) Ziffer 1 b) dieser Verordnung ist das Errichten von gewerblichen Anlagen jeglicher Art genehmigungspflichtig, so dass hier zusätzlich eine Genehmigung nach der Wasserschutzverordnung zu stellen ist.

Für das zu verlegende Sickerbecken zur Versickerung von Niederschlagswasser der Dachflächen wurde durch das Büro Dr. Krause mit Datum vom 28.05.2009 ein geotechnisches Gutachten erarbeitet.

Im Ergebnis kann die Versickerung von Dachflächenwasser des Bestandsgebäudes wie auch der Erweiterungsbauten innerhalb der Flächen des geplanten südlichen neuen Sickerbeckens nachgewiesen werden.

Das Becken soll wie das bisherige Sickerbecken in offener Bauweise ausgeführt werden. Die in der textlichen Festsetzung unter Ziffer 4 erwähnte Ausnahme für unterirdische Anlagen gilt nur für Regenrückhalte- bzw. Klärbecken. Ein Regenklärbecken ist derzeit nur im öffentlichen Grünzug im Südwesten vorhanden. Für das SO-Gebiet besteht eine solche Planung derzeit nicht.

## 6.2 Immissionsschutz

Mit der geplanten Veränderung der Stellplatzanlage im Bereich der Lagererweiterung und der Anlieferflächen sowie infolge der Erhöhung der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche um 3.000 m<sup>2</sup> auf 19.000 m<sup>2</sup> ist von einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch vermehrten Kundenverkehr innerhalb des Sonstigen Sondergebietes selbst und im Bereich der Zu- und Abfahrt zu dem Sonstigen Sondergebiet auf dem Südring auszugehen.

Aus diesem Grund werden zur Ermittlung der wahrscheinlichen Auswirkungen entsprechend den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens sowohl ein

- Schalltechnisches Gutachten als auch eine
- Immissionsprognose für Kfz-bedingte Luftschadstoffe erarbeitet.

## 6.3 Eingriffsregelung

Bereits bei der Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/B 47 wurde im Rahmen der Eingriffsbilanzierung für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans eine 100 %-ige Eingriffsintensität angesetzt.

Minimierungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, wie z. B. die festgesetzten naturnahen Grünflächen oder Pflanzgebotsflächen wurden seinerzeit nicht zur Reduzierung des erforderlichen Ausgleichs rechnerisch in Ansatz gebracht und können daher methodikkonform ohne zusätzliches Ausgleichserfordernis überplant werden.

Der so seinerzeit ermittelte externe Kompensationsbedarf von 7,28 ha bezieht sich auf den Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanes und beschränkt sich nicht allein auf den südlichen Teilbereich.

Die Kompensation erfolgte durch Wiederherstellung von extensivem Grünland im Niederungsbereich innerhalb des Flächenpools „Hof Ramsbrock“.

Daher ist für den Eingriff in die im westlichen Grundstücksbereich gelegene naturnahe Grünanlage kein erneuter Ausgleich erforderlich.

## 6.4 Grünordnungsmaßnahmen

### 6.4.1 Die öffentliche Grünfläche außerhalb des IKEA-Grundstücks bleibt durch die 3. Änderung unberührt erhalten. Die Flächen sind im Bebauungsplan als Grünzug/ naturnahe Grünflächen (n. G.) festgesetzt.

Die Festsetzung gilt ausschließlich in Flächen des öffentlichen Grüns, was auch aus der textlichen Festsetzung, Ziffer 7, zur 2. Änderung deutlich wird.

„Öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB

n. G.: Zweckbestimmung: Grünzug/ naturnahe Grünanlagen

Der innerhalb der öffentlichen Grünflächen vorhandene Baumbestand ist zu erhalten  
.....“

„Die Anlage eines öffentlichen Fuß- und Radweges innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist nicht verbindlich. Die genaue Lage muss im Rahmen des Ausbaus dieser öffentlichen Grünflächen festgelegt werden.“

Da der Ausbau des öffentlichen Fuß- und Radweges innerhalb der öffentlichen Grünflächen im Zuständigkeitsbereich der Stadt liegt und es sich bei dem Bebauungsplan

Nr. I/ B47 um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist die Umsetzung der Planung nicht zeitlich befristet.

Da die Trassenführung zudem durch dichten Baum-/ Strauchbestand verläuft, dessen Traufbereich nicht exakt vermessen ist, wurde auf eine verbindliche Wegeführung bereits im Ursprungs-Bebauungsplan verzichtet. Festgelegt ist somit aus Praktikabilitätsgründen lediglich die Trassierung innerhalb öffentlicher Grünflächen.

#### 6.4.2 Stellplatzgrün

Die Festsetzung zur Begrünung der Stellplätze mit einem Baum je 4 Stellplätzen bleibt von der 3. Änderung unberührt (siehe Ziffer 8.1). Die Festsetzung gilt für Stellplätze in den Freianlagen und wurde in der Vergangenheit auch korrekt umgesetzt. Infolge Umbauarbeiten bzgl. der Verkehrsführung 2007 jedoch wurden 17 Bäume entfernt und erst im Frühjahr 2010 ersetzt. Somit befinden sich derzeit 209 Stellplätze in den Freianlagen, die von 52 Bäumen überstellt sind. Künftig wird die Stellplatzzahl auf 273 erhöht, entsprechend wird die Baumanzahl auf 68 erhöht.

Auch die Mindestanwuchsbedingungen der Bäume werden erfüllt.

Gem. Bebauungsplan sind je Baum Pflanzbeete  $2,5\text{ m} \times 2,5\text{ m} = 6,25\text{ m}^2$  gefordert. Die durchgehenden Pflanzstreifen mit 2,00 m Breite sind als günstigere Alternative anzusehen, da hier je Baum in etwa die 2-fache offene Bodenfläche pflanzenverfügbar ist (ca. 10 - 12 m<sup>2</sup>/ Baum).

#### 6.4.3 Fassadengrün

Wie bereits gem. 2. Änderung des Bebauungsplanes wird auch mit der 3. Änderung Fassadengrün festgesetzt, allerdings begrenzt auf die SO-Gebiete „Möbel/ Einrichtungshaus“ und „Lager“.

Für das SO-Gebiet „Parkhaus/ Parkpalette“ ist eine Fassadenbegrünung nicht durchführbar.

Das Parkdeck ist als offene oberirdische Großgarage geplant. Durchgehende Begrünungen hätten hier den Lüftungsquerschnitt reduziert.

Alternativ sollte seinerzeit stattdessen eine Begrünung der aufgehenden Stahlstützen mit selbstklimmendem Efeu durchgeführt werden.

Der Brandschutz forderte dagegen einen F30-Anstrich der Stahlstützen, der auch gewartet werden muss. Da eine Wartung bei begrünten Stützen nicht möglich ist, musste seinerzeit auf das Anpflanzen von Rankgehölzen verzichtet werden.

Darüber hinaus wurde die Festsetzung in der 2. Änderung zur Umsetzung von mindestens je 500 m<sup>2</sup> Fassadengrün an der West- und Ostseite des Einrichtungshauses im Zuge der Einrichtungshauserweiterung nicht vollständig ausgeführt.

Die Umsetzung soll im Zuge der aktuellen Erweiterungsabsichten jedoch in vollem Umfang entsprechend der ursprünglichen Größenordnung auf mindestens 1.000 m<sup>2</sup> erfolgen.

#### 6.4.4 Dachgrün

Zur Kompensation des nicht vollständig realisierbaren Fassadengrüns im SO „Parkhaus/ Parkpalette“ sowie der reduzierten nicht überbaubaren Flächen (N) setzt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Dachgrün auf dem geplanten Lagererweiterungsbaukörper im SO „Lager“ fest.

Das Dachgrün ist als extensive Begrünung auf 6 cm Mindestsubstrat anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

#### 6.5 Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Bewertung der naturnahen Grünflächen im Sondergebiet des Geltungsbereichs der 3. Änderung auf der Grundlage von vorhandenem Datenmaterial, Kartierung vor Ort und einer gutachterlichen Einschätzung wird derzeit durch das Büro für Freiraumplanung, Alsdorf, erarbeitet.

Die Ergebnisse dieser Vorprüfung werden im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt.

## **7. ÄUßERE VERKEHRERSCHLIEßUNG**

Die Anfahrt zum Standort aus Richtung der Bundesautobahn (BAB) A 2 und der BAB A 33 erfolgt derzeit von der Anschlussstelle Sennestadt der BAB A 2 über den Südring bis zum IKEA-Einrichtungshaus.

Künftig erfolgt die Erschließung des Standortes von der BAB A 2 aus Richtung Osten und Süden sowie von der BAB A 33 aus Südosten über die dann voll ausgebaute Anschlussstelle BAB A 33/ B 61 (Ostwestfalendamm).

Bisher kommt der Hauptverkehr zum IKEA-Einrichtungshaus über den Südring aus Richtung Südost und damit auf das Grundstück IKEA als Rechtsabbieger.

Künftig erreicht ein Großteil der Kunden das IKEA-Grundstück vom Südring aus als Linksabbieger. Hier wird eine Verschiebung des Verkehrs von 22% angenommen. Dabei werden auch die Änderungen der Verkehrsströme berücksichtigt, die sich durch die Ortsumgehung Ummeln (B61 neu) ergeben.

Hierzu wurde ein Verkehrsgutachten durch das Büro PTV Planung – Transport - Verkehr AG, Düsseldorf, erarbeitet und in diesem Zusammenhang aktuelle Verkehrsdaten erhoben. Danach wurden im Mittel an Werktagen 9.812 Fahrten/ Tag gezählt. Der aus den Erweiterungsabsichten IKEA resultierende Mehrverkehr wurde in das Verkehrsgutachten mit werktäglich 1.721 Fahrbewegungen/ Tag eingestellt, was im Mittel 17,5% entspricht. Im Ergebnis ist eine zusätzliche Ausfahrtspur von dem IKEA-Grundstück auf den Südring erforderlich. Aus diesem Grunde wurde die öffentliche Verkehrsfläche des Südrings mit in den Geltungsbereich der 3. Änderung aufgenommen.

Für die im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/B47 liegenden Anlieger sind keine nachteiligen Konsequenzen durch die 2. Ausfahrtspur auf den Südring zu erwarten.

Für den ruhenden Verkehr sind neben den 209 Stellplätzen in den Freianlagen weitere 64 Stellplätze geplant. In der vorhandenen Parkpalette stehen weitere 1.079 Stellplätze zur Verfügung. Eine weitere Parkpalette ist weder notwendig noch geplant.