

Stadt Bielefeld

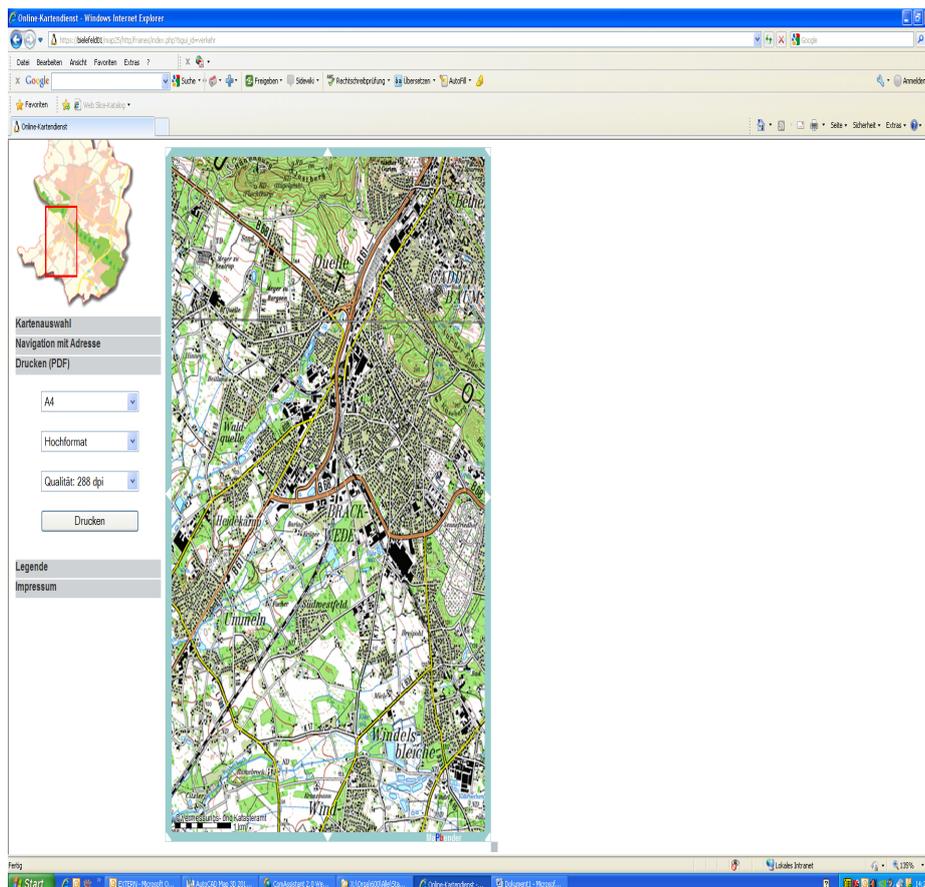
Stadtbezirk Brackwede

3.Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / B 47 „Sonstiges Sondergebiet / Gewerbegebiet Siekermanns-Hof“ für den südlichen Teilbereich

Satzung

ANLAGE C

Begründung



Übersichtsplan

(topographische Karte)

Planungsgruppe Skribbe-Jansen GmbH, Planer, Münster
Bauamt, 600.41

Begründung

zur 3.Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / B 47 „Sonstiges Sondergebiet / Gewerbegebiet Siekermanns-Hof“

- Stadtbezirk Brackwede -

Satzung

Inhaltsübersicht

- 1. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes / bisherige Flächenausweisung**
- 2. Raumordnung und Landesplanung**
- 3. Flächennutzungsplan**
- 4. Planungsgrundsätze und Abwägung**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Höhen der baulichen Anlagen
 - 4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen
 - 4.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
 - 4.6 Verkehr
 - 4.7 Belange der Ver- und Entsorgung
 - 4.8 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
 - 4.9 Belange des Umweltschutzes
 - 4.10 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege / Kompensationsmaßnahmen sowie Artenschutz
- 5. Bodenordnung**
- 6. Erschließungsanlagen**
- 7. Flächenbilanz**
- 8. Kosten**
- 9. Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 c UVPG**
- 10. Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB**

1. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes / bisherige Flächenausweisung

Das Plangebiet der 3.Änderung liegt im Ortsteil Brackwede, nördlich des „Südrings“ (B 68), östlich des Zubringers und des derzeitigen Beginns des Ostwestfalendamms (B 61). Der Südring ist in diesem Bereich Teil des Plangebietes (Verkehrsfläche). Die Größe des zu ändernden Geltungsbereiches beträgt 8,52 ha.

Nordöstlich befinden sich weitere Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe, die zusammen die Umfahrungsstraße um das IKEA-Einrichtungshaus benutzen. Von diesen Flächen wird das Plangebiet durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grenze zwischen Grünfläche und Gewerbegebiet abgegrenzt.

Weiterhin wird das Plangebiet im Osten von der Eisenbahnhauptstrecke Bielefeld - Hannover begrenzt.

Das Plangebiet ist Teil des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. / B 47 „Sonstiges Sondergebiet / Siekermanns-Hof“(1993). Dieser ursprüngliche Bebauungsplan umfasst im Geltungsbereich gegenüber der hier vorgelegten 3.Änderung noch die sich nördlich an den Änderungsbereich anschließenden und den Raum zwischen Ostwestfalendamm (B 61) und der Eisenbahnhauptstrecke erstreckenden Flächen. Dieser Bereich wird im rechtsverbindlichen Bebauungsplan in verschiedene Gewerbegebiete (GE 1 – GE 3) unterteilt und von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und verschiedenen kleinflächigen gewerblichen Nutzungen geprägt. Im nördlichen Planbereich befindet sich ein ehemals freistehendes Einzelhaus, das früher dem Gebäudekomplex der Hofstelle „Siekermanns Hof“ zugeordnet war.

Der Änderungsbereich liegt verkehrsgünstig und im Verknüpfungspunkt mehrerer Gewerbegebiete.

2. Raumordnung und Landesplanung

Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Im GEP oder Regionalplan „Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld“ (2004) wurde der Planungsraum durch die 10.Änderung des Regionalplanes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Vorher war der Bereich als gewerblich und industrielle Nutzungen (GIB) eingetragen. Südlich und westlich angrenzend sind Straßen für den vorwiegend großräumigen Verkehr (Bestand), westlich sind Schienenwege für Hochgeschwindigkeits- und sonstigen großräumigen Verkehr (Bestand) ausgewiesen. Die weitere Umgebung ist bis auf einen kleineren Bereich GIB im Westen als ASB festgesetzt.

3. Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen FNP (1978) als Sonderbaugebiet mit dem Zusatz „Möbelmarkt / Einrichtungshaus“ und im südlichen Bereich als Straßennetz I. und II. Ordnung (überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen) – Südring, B 68 – festgesetzt. Das Gebiet ist bis auf einen Randstreifen im Osten ungefähr jenseits der Umfahrungsstraße als Wasserschutzzone III B ausgewiesen.

Benachbart befinden sich westlich und nordwestlich angrenzend die Straßenverkehrsflächen des OWDs – B 61 –, die ebenfalls als Straßennetz I. und II. Ordnung eingetragen sind, während sich westlich die Schienenwege der Deutschen Bahn AG befinden. Direkt nördlich und südlich sind Gewerbegebiete und im Osten, Westen sowie Südwesten (jeweils hinter Verkehrswegen) Grünflächen ausgewiesen. Letztere werden für sportliche Zwecke und als Parkplatz (westliche Flächen) bzw. ohne spezifische Zweckbestimmung (im Osten) genutzt. Im Südwesten befindet sich zudem eine Fläche für Gemeinbedarf / Hallenbad „AquaWede“, während im Nordosten eine v. a. gehölzbestandene Fläche für die Landwirtschaft (jenseits des OWDs) zu finden ist. Weiter entfernt finden sich im Nordosten und – westen sowie im

Süden (Bereich: Gladbecker Str.) Wohnbauflächen und im untergeordneten Maße gemischte Bauflächen und Waldflächen. Die Bebauungsplanänderung wurde aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Planungsgrundsätze und Abwägung

IKEA plant auf dem eigenen Grundstück die Erweiterung eines Lagers, der Gastronomie, der Bürofläche und der Verkaufsfläche.

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 Bruttogeschossfläche (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.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Firma IKEA beabsichtigt eine Erweiterung der Verkaufsfläche des Möbelfachmarktes in Brackwede von derzeit 16.000 m² um weitere 3.000 m² 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 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 m² 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 m² und bei „Teppichen und Bodenbelägen“ auf 500 m² 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 m² im Südwesten und 975 m² im 1. OG für den Gastronomiebereich im Süden. Gleichzeitig werden Gastronomie- und Büroflächen um ca. 975 m² 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.

4.2 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 m² sowie die Restauranterweiterung von ca. 975 m² zuzulassen.

Entsprechend wird die Bruttogeschossfläche (BGF) von derzeit gem. der 2. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten 29.000 m² auf 34.000 m² angepasst.

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

Erdgeschoss:	10.004 m ²
1. OG:	17.635 m ²
Dachgeschoss:	707 m ²
Fluchttunnel:	<u>67 m²</u>
	28.413 m ²

Durch die Lagererweiterungsplanung (4.300 m²) und Restaurant- und Büroflächenerweiterungen im 1. OG (975 m²) wird eine Anhebung der BGF auf 34.000 m² erforderlich.

Die gegenüber der maximalen Verkaufsfläche von 19.000 m² um 15.000 m² größere maximale BGF (34.000 m²) 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.

4.3 Höhen der baulichen Anlagen

Im "Sonstigen Sondergebiet" (SO) sind die baulichen Anlagen bis zu einer Höhe von maximal 126,00 m über NN zulässig. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 12 m im Eingangsbereich.

Als Ausnahme sind im "Sonstigen Sondergebiet" (SO) eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch Dachaufbauten für Maschinenräume, Fahrstühle, lufttechnische Anlagen und dergleichen (in untergeordnetem Flächenumfang) um maximal 3,00 m zulässig.

Für die Höhe des Parkhauses / Parkpalette ist als oberer Bezugspunkt der Abschluss der Brüstung bzw. die Attika maßgebend. Ein Überschreiten der Höhenfestsetzung für Einrichtungen der Beleuchtung und Sicherheit des Parkhauses / der Parkpalette ist ausnahmsweise zulässig.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Eine abweichende Bauweise mit Überschreitung der maximalen Gebäudelänge von 50 m ist zulässig. Hinsichtlich der Grenzabstände gilt die offene Bauweise.

4.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Die in der Planzeichnung mit „N“ gekennzeichneten Flächen (südwestlicher Bereich zwischen Umfahrungsstraße und öffentlichen Verkehrsflächen) sind zu begrünen und als "naturnahe Grünflächen" zu gestalten und als solche zu unterhalten. Bei der Bepflanzung sind nur standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

4.6 Verkehr

Individualverkehr

Die Anfahrt zum Standort erfolgt über den Südring zum IKEA-Einrichtungshaus. Derzeit kommt der Hauptverkehr zum IKEA-Einrichtungshaus 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.

Der aus den Erweiterungsabsichten IKEA resultierende Mehrverkehr wurde in das zum Bauvorhaben erstellte Verkehrsgutachten des Büros PTV (2009) mit werktäglich 1.721 Fahrbewegungen/ Tag eingestellt, was im Mittel zusätzlich 17,5% mehr entspricht. Aufgrund der zu erwartenden Verschiebung der Verkehrsströme auf dem Südring von 22 % erfolgt die Zu- und Abfahrt künftig aus westlicher Richtung. Im Ergebnis ist die zweite Abbiegespur auf dem IKEA-Grundstück erforderlich, die im öffentlichen Verkehrsraum bis zum Ostwestfalendamm auf eine Spur reduziert wird. Um Fehlfahrten zu verhindern, findet eine Ummarkierung im Bereich der Ausfahrt aus dem IKEA-Grundstück statt. Aus Osten wird künftig 22 % weniger Zu- und Abfahrtverkehr erwartet. 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 zweite Ausfahrtspur auf den Südring zu erwarten.

Im Plangebiet bestehen Dienstbarkeiten für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Hinterlieger (großflächige Einzelhandelsbetriebe, eine Wohnnutzung), der nordöstlich hinter

dem IKEA-Einrichtungshaus liegenden Grundstücke. Dies betrifft die gemeinsame Nutzung der Umfahrungsstraße.

Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr sind neben den vorhandenen 209 Stellplätzen in den Freianlagen zusätzlich 64 Stellplätze geplant. In der vorhandenen Parkpalette stehen 1.263 Stellplätze zur Verfügung. Eine weitere Parkpalette ist nicht notwendig und nicht geplant.

Öffentlicher Personennahverkehr

Der Bebauungsplan setzt keinen exakten Haltebereich für Busse fest. Die Bushaltestelle bleibt im bestehenden Standortbereich, die Signaturen wurden in die Planzeichnung nachrichtlich übertragen.

4.7 Belange der Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen ist durch die bestehenden Anschlüsse an das Versorgungsnetz weiterhin zu sichern.

Zudem bestehen Leitungsrechte zugunsten von Ver- und Entsorgungsträgern sowie zugunsten der jeweiligen betroffenen Eigentümer v. a. im Bereich der IKEA-Flächen.

Entwässerung

Großmaßstäblich gesehen befindet sich das Plangebiet im Gewässer-Einzugsgebiet „Ems-Lutter“, Untereinheit Tüterbach.

In Plangebiet befindet sich im westlichen Randbereich ein Abschnitt des Tüterbachs mit der Fließrichtung von Osten nach Westen.

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 beantragen ist.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Während das unbelastete Dachflächenwasser in ein Sickerbecken abgeführt wird, erfolgt die Ableitung von belastetem Niederschlagswasser der Verkehrsflächen über ein Regenklärbecken in den Tüterbach. Das häusliche Abwasser wird in die öffentliche Kanalisation für Schmutzwasser eingeleitet.

Da der von Ost nach West im Gebiet verlaufende Tüterbach (teilweise verrohrt) hydraulisch überlastet ist, kann diesem Fließgewässer nicht das unverschmutzte Niederschlagswasser zugeführt werden.

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

Für das zu verlegende Sickerbecken zur Versickerung von Niederschlagswasser der Dachflächen wurde durch das Erdbaulabor Dr. Krause mit Datum vom 06.05.2011 ein hydrogeotechnisches Gutachten erarbeitet.

Das Becken soll wie das bisherige Sickerbecken in offener Bauweise ausgeführt werden. Die in der textlichen Festsetzung unter Ziffer 7 erwähnte Ausnahme für unterirdische Anlagen gilt nur für Regenrückhalte- bzw. Klärbecken. Ein Regenklärbecken ist derzeit nur im öffentlichen Grünzug im Südwesten vorhanden. Für das Plangebiet besteht eine solche Planung derzeit nicht.

Nach dem Geotechnischen Gutachten (Boden-GU) des Büros Krause vom 28.05.2009 und dem hydrologischen Gutachten des gleichen Büros vom 06.05.2011 wurden die für das geplante umzuverlegende Sickerbecken notwendigen Geländeprofilierungsmaßnahmen beschrieben (nachfolgende Informationen nach diesem). Zur Erschließung der Baugrundverhältnisse und zur Ermittlung der Tragfähigkeit wurden 16 Rammkernsondierungsbohrungen und fünf Rammkernsondierungen am Baugrund niedergebracht und teilweise als Grundwassermessstellen ausgebaut. Nachfolgend wurden innerhalb eines Zeitraumes von drei Monaten Grundwassermessungen per elektronischer Datenerfassung vorgenommen.

Das Niederschlagswasser kann im geplanten Versickerungsbecken mit einer Fläche von 2.500 m² und einer Einstauhöhe von 0,34 cm durchgeführt werden. Ein Durchteufung oder auch nur teilweise Entfernung des ab ca. 2,0 m unter Geländeoberkante anstehenden Geschiebelehm/ -mergel ist gemäß der Vorgaben des Umweltamtes bzw. der Unteren Bodenschutzbehörde unbedingt zu verhindern. Gemäß der hydrologischen Untersuchungen (Krause 2011) wurde festgestellt, dass über die oberhalb der Grundmoränenablagerungen liegenden Nachschüttsande und örtlich vorhandenen sandigen Schluffe, die weiter nördlich anstehen, eine ausreichende Wasserwegsamkeit besteht, um das anfallende Niederschlagswasser versickern zu können.

Dies ist auch dadurch erwiesen, dass eine Versickerung von Dachflächenwasser der Bestandsgebäude in die vorhandene Versickerungsfläche, die die geplante Versickerungsmulde schneidet, stattfindet. Beim Rückbau ist darauf zu achten, dass die oberflächennahen Verschlammungen und humosen Böden abgetragen und durch nicht-bindiges, verdichtungsfähiges, ausreichend wasserdurchlässiges Lockermaterial zu ersetzen ist. Die vorhandenen Grundmoränenablagerungen sind unbeschädigt zu belassen. Die weiteren Details sind den geologischen – und hydrologischen Gutachten (2009/2011) sowie der gutachterlichen Stellungnahme v. 14.11.2011 zu entnehmen. Durch dieses Vorgehen ist gewährleistet, dass, ohne den bestehenden Trennhorizont aus Geschiebelehm/ -mergel zu verletzen bzw. zu zerstören, über den Austausch- und Auffüllboden, besonders im Bereich der derzeit noch bestehenden Versickerungsmulde, die Versickerung in den Nachschüttsanden stattfindet. Die Bodenaustauscharbeiten sind gutachterlich zu begleiten und mit dem Umweltamt abzustimmen.

4.8 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege waren während des Bauleitplanverfahrens des ursprünglichen Bebauungsplanes bis zur 2. Änderung nicht tangiert. Sie werden auch durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / B 47 nicht betroffen.

Im Plangebiet befinden sich keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler, die Entdeckung eines archäologischen Fundplatzes ist nach den Erfahrungen des Amtes für Bodendenkmalpflege jedoch möglich.

4.9 Belange des Umweltschutzes

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich die Notwendigkeit zur Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung).

Die Umweltprüfung ist im Umweltbericht dargelegt (Anlage D).

Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutz

Innerhalb des Änderungsbereichs der 3. Änderung bzw. innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des (ursprünglichen) Bebauungsplanes Nr. I / B 47 befinden sich keine eingetragenen Altstandorte und Altablagerungen.

Östlich der Bahnlinie – außerhalb des Bebauungsplangebietes (Gleisdreieck) – befindet sich die im Altdeponiekataster unter der Nr. B 378 geführte Altablagerung. Es handelt sich hierbei um eine ca. 2,8 ha große Fläche, die mit einer Mächtigkeit von 1,1 m – 2,6 m mit Boden, Bauschutt und Formsanden aufgefüllt worden ist. Eine 1993 durchgeführte Analyse des Instituts für Umwelt-Analytik GmbH – IFUA – ergab, dass für die damaligen Planungen des ursprünglichen Bebauungsplan Nr. I / B 47 keine Gefährdung ableitbar war.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Wasserschutzgebiet Bielefeld-Ummeln für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage „Ummeln“ in der Schutzzone III B ca. 2.500 m in Grundwasserfließrichtung oberhalb der Brunnen für die öffentliche Trinkwasserversorgung.

Lärmschutz

Mit der geplanten Veränderung der Stellplatzanlage im Bereich der Lagererweiterung und der Anlieferflächen sowie infolge der Erhöhung der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche um 3.000 m² auf 19.000 m² wird im Zuge einer worst-case-Betrachtung eine erhöhtes Verkehrsaufkommen durch vermehrten Kundenverkehr innerhalb des Sonstigen Sondergebietes selbst und im Bereich der Zu- und Abfahrt zu dem Sonstigen Sondergebiet auf dem Südring betrachtet. Die tatsächliche Anziehungskraft durch die zusätzlichen Verkaufsflächen dürfte deutlich geringer sein, da es hier einerseits um zusätzliche Lagerflächen handelt und andererseits die vorherigen Logistikflächen zu Selbstbedienungsflächen umgenutzt werden, so dass die Mitarbeiter entlastet werden. Einen Zuwachs an attraktiven Präsentationsflächen gibt es jedoch nicht, so dass in der Tat nur bedingt von Mehrverkehren ausgegangen werden kann.

Aus diesem Grund wurden zur Ermittlung der wahrscheinlichen Auswirkungen – in der Logik der worst-case-Betrachtung – sowohl ein Schalltechnisches Gutachten (Schall-GU) und ein schalltechnisches Gutachten im Bezug auf den Verkehrslärm (Verkehrslärm-GU) als auch eine Immissionsprognose für Kfz-bedingte Luftschadstoffe (Luft-GU) des Büro AKUS GmbH, Bielefeld, jeweils vom 11.04.2011 / Ergänzung v. 19.10.2011 erstellt.

Lärmimmission durch den Betrieb des IKEA-Einrichtungshauses

Im Schalltechnischen Gutachten werden die vom geplanten zukünftigen Betrieb des IKEA-Einrichtungshauses ausgehenden Geräuschimmissionen auf Grundlage des Verkehrsgutachtens des vorgenannten Büros PTV und den Zahlen von IKEA dargelegt.

Für die Berechnungen wurde ein Verkehrsaufkommen von 7.950 PKW mit jeweils zwei Fahrten (= 15.900 Fahrzeugbewegungen) angesetzt. Darin sind 1.440 zusätzliche Kunden-PKW durch die geplante Erweiterung und 310 Mitarbeiter-PKW enthalten. Zusätzlich werden auf der Umfahrungsstraße 3.000 PKW berücksichtigt, die die nordöstlich gelegenen Märkte anfahren.

Für die Warenanlieferung im Sinne der worst-case-Betrachtung künftig mit bis zu 15 LKW für IKEA gerechnet werden, davon verkehren bis zu 4 LKW in der Zeit von 22:00 h bis 6:00 h. Im Normalfall verkehren bei IKEA 8 bis 12 LKW/Tag. Zudem wurden für das Schall-GU die relevanten Geräuschemissionen der Warenanlieferung, der Kühl- und Lüftungstechnik sowie der Müllentsorgung berücksichtigt.

Diese Geräuschemissionen treffen auf die zirkulär außerhalb um das Plangebiet verteilten Immissionsorte auf. Sie befinden sich am Rand im / beim benachbarten reinen Wohngebieten (WR) – nordwestlich des Plangebietes und des Ostwestfalendamms gelegen (Bereich Münsterberger- und von-Möller-Str.) –, auf ein Wohngebäude nördlich im spitz zulaufenden Teil des ursprüngliche Bebauungsplan Nr. I / B 47 mit dem Schutzanspruch „Mischgebiet“ und am Rande zweier allgemeiner Wohngebiete (WA). Letztere sind einerseits v. a. westlich des Sunderweges (Bereich Gladbecker Str.; innerhalb eines qualifizierten Bebauungsplanes) und andererseits östlich der Sportstraße / Ecke Sauerlandstraße (unbeplanter Innenbereich) gelegen.

Es kann festgestellt werden, dass die Beurteilungspegel der Geräuschemissionen die Immissionsrichtwerte Tag / Nacht für die jeweilige Gebietsart unterschreiten bzw. ausschöpfen.

Die auf den Parkplätzen, beim Be- und Entladen, durch LKWs und beim Containerwechsel entstehenden Spitzenschalleistungspegel von 100 bis max. 120 dB (A) werden als unkritisch beurteilt, da die Mindestabstände zu den nahe gelegenen Misch-, WR- und WA-Gebieten eingehalten werden.

Das Schalltechnische Gutachten weist nach, dass die vom kommenden Betrieb des IKEA-Einrichtungshauses ausgehenden Geräuschemissionen – zusammen mit den maximal möglichen Geräusch-Immissionen aus den im selben Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiet – die Immissionsrichtwerte tags und nachts eingehalten werden. Es sind keine flankierenden passiven oder aktiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Verkehrslärm Südring und Ostwestfalendamm (OWD)

Auf Grundlage der RLS-90 („Richtlinie für Lärmschutz an Straßen“ Der Bundesminister für Verkehr- Abteilung Straßenbau, Ausgabe 1990) wurde in dem o. g. Verkehrslärm-GU die derzeitige und zukünftigen Verkehrssituation (Bezugsjahr: 2020) an den anliegenden Straßen, dem Südring (B 68) im Nahbereich des Bebauungsplanes und der OWD (B 61) betrachtet. Dabei zeigte sich eine Veränderung der durchschnittlichen täglichen Verkehrsmengen (DTV). Unter Beachtung des o. g. Umstandes – des Ausbaus der BAB A 33 – zeigt sich für den Südring, Bereich „östlich Sunderweg“, ein DTV von derzeit 42.800 und zukünftig lediglich 25.900 Fahrzeugen, während für den OWD ein DTV von derzeit 50.300 auf kurzfristig 52.600 Fahrzeuge prognostiziert wird.

Die angeführte Entwicklung der Verkehrsströme verdeutlicht, dass es auf dem „Südring“ (B68) durch die Verlängerung der BAB A 33 zwecks Lückenschluss und den Anschluss des OWD (B 61) an die BAB A 33 zu einer Abnahme der Verkehrsmengen kommen wird. Dem stehen leichte Zunahmen auf dem OWD (B61) um ca. 8 % gegenüber, die aus einer generellen Erhöhung des Verkehrsaufkommens resultieren.

Diese angenommene Tendenz spiegelt sich auch in der Höhe des Emissionspegels an den zwei Straßen wieder. Auf dem Südring (B 68) erreicht der Rückgang der prognostizierten Geräuschemissionsreduzierung um bis zu 3 dB(A), während am OWD (B 61) eine leichte Pegelerhöhung um $\leq 0,3$ dB(A) erwartet wird. Die Abnahme wird wegen des Ausbaus der BAB A 33 spürbar größer sein als der Anstieg der Verkehrsmenge infolge der zusätzlichen Kunden-Verkehre durch die geplante IKEA-Erweiterung.

4.10 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege / Kompensationsmaßnahmen sowie Artenschutz

Bereits bei der Ertaufstellung 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 seinerzeit so 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.

Grünordnungsmaßnahmen

Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche außerhalb des IKEA-Grundstücks bleibt durch die 3. Änderung 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 Bielefeld 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 z. T. dichten Baum-/ Strauchbestand verläuft, dessen Traufbereich nicht exakt vermessen ist, wurde die Fuß- und Wegeverbindung nur nachrichtlich festgelegt.

Stellplatzgrün

Die Festsetzung zur Begrünung der Stellplätze mit einem Baum je vier 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 umgesetzt. Infolge Umbauarbeiten bzgl. der Verkehrsführung 2007 wurden jedoch 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 kann die Stellplatzzahl auf 273 erhöht werden, entsprechend wird die Baumanzahl auf 68 erhöht.

Auch die Mindestanwuchsbedingungen der Bäume werden erfüllt. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und entsprechend ihrer natürlichen Wuchsform fachgerecht zu pflegen.

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 zweifache offene Bodenfläche pflanzenverfügbar ist (ca. 10 - 12 m^2 / Baum).

Fassadengrün

Wie bereits gemäß der 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 regelmäßig gewartet werden muss. Da eine regelmäßige Wartung bei begrünter 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^2 Fassadengrün an der West- und Ostseite des Einrichtungshauses im Zuge der Einrichtungshausenerweiterung nicht vollständig ausgeführt.

Die Umsetzung soll im Zuge der aktuellen Erweiterungsabsichten jedoch in vollem Umfang entsprechend der ursprünglichen Größenordnung auf mindestens 1.000 m^2 erfolgen und wird als textliche Festsetzung in dieser 3. Änderung entsprechend festgesetzt.

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 sechs Zentimeter Mindestsubstrat anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Artenschutz

Das Eingriffsgebiet – als der durch das geplante Vorhaben unmittelbar betroffene Bereich inklusive Arbeitsflächen, Lagerplätze, Zufahrtswege etc. – befindet sich westlich der bestehenden IKEA-Stellplätze an der Kreuzung Ostwestfalendamm-Südring. Die dort vorkommenden Tierarten erfahren einen Lebensraumverlust. Da der Wirkungsbereich jedoch kein für den Erhalt der Arten essentielles Gebiet ist bzw. tw. nur als Jagdgebiet fungiert, kann der Eingriff unter Auflagen zugelassen werden. Auch entstehen aufgrund der geringen Fläche keine populationsrelevanten Auswirkungen für Arten aufgrund der Beeinträchtigungen der Jagdreviere.

Planungsrelevante, streng geschützte Arten i. S. des § 19 (3) BNatSchG, insbesondere Amphibienarten, konnten trotz intensiver Suche durch den mit dieser Thematik beauftragten Artenschutzgutachter (Büro für Freiraumplanung 2011) nicht nachgewiesen werden. Im Eingriffsgebiet wurden jedoch einige Vogelnester und Baumhöhlen nachgewiesen. Diese Objekte sollen als Nisthilfen in den bestehenden älteren Gehölzen, die sich im öffentlichen Grünstreifen im Plangebiet (Flurstück 1430 im Eigentum der Stadt Bielefeld) zwischen der internen Umfahrungsstraße und dem OWD befinden, fachgerecht angebracht und dauerhaft erhalten werden. Zu diesem Zweck wird ein Folgemaßnahmenvertrag zwischen IKEA und der Stadt Bielefeld (Umweltamt) geschlossen, der auch ein Monitoring umfasst.

Werden wider Erwarten Tiere im Rahmen der ökologischen Baubegleitung aufgefunden (z. B. Spontanansiedlung) werden diese fachgerecht umgesiedelt. Zudem wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der außerordentlichen Vorbelastungen (stark befahrene Strassen, Gewerbegebiete, Störungen durch zahlreiche Passanten, hohe Emissionen von Lärm und Licht) ein Vorkommen an spezialisierten, seltenen Arten unwahrscheinlich ist und der Bestand von Allerweltsarten dominiert (Büro für Freiraumplanung 2011).

Belastungen durch Luftschadstoffe

Für die relevanten Luftschadstoffe Feinstaub (PM₁₀) und Stickstoffdioxid (NO₂) bilden die Windrichtung und die atmosphärische Turbulenz das Maß für die Verlagerung und Verdünnung von Luftschadstoffen. In Bielefeld herrscht als Hauptwindrichtung Westsüdwest bis West vor, daneben besteht ein sekundäres Maximum bei Ostsüdost. Ein Windrichtungsminimum findet sich auf Nordnordwest bis West. Die mittlere Windgeschwindigkeit (in 10 m Höhe) beträgt 2,5 – 3 m/s und als atmosphärische Turbulenz wird zu 59% mittlere atmosphärische Durchmischung, zu 31 % geringe und zu ≤ 10 % hohe atmosphärische Durchmischung registriert.

Es wird eine Ausbreitungsberechnung mit einem diagnostischen Windfeldmodell unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten und der städtischen Rauigkeit vorgenommen. Dazu werden die meteorologischen Daten der ca. 15 km entfernten Station des Deutschen Wetterdienstes (DWD) – Gütersloh in Ansatz gebracht, die eine gute Vergleichbarkeit der Verhältnisse aufweist.

Im Bereich der nahegelegenen Wohngebiete nördlich, nordwestlich und südlich des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes werden die Werte durch den zukünftigen Gesamtbetrieb des IKEA-Einrichtungshauses beim NO₂ 1% und beim Feinstaub < 0,5 % der Jahresmittel-Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV erreichen. Sie sind daher irrelevant.

Die Feinstaub-Tageswerte sind im Bereich der Wohnbebauung bei < 0,5 µg/m³. Somit erreicht er den entsprechenden o. g. Immissionsgrenzwert zu < 1%. Die höchsten NO₂-Tagesmittelwerte durch den Gesamt-Betrieb incl. der geplanten Erweiterungen / Veränderungen bei IKEA sind außerhalb des Plangebietes mit 10 – 20 µg/m³ prognostiziert. Damit liegen sie deutlich unterhalb der maximalen NO₂-Tagesmittelwerte an den Messstationen des LANUV in Bielefeld mit ≤ 150 µg/m³.

Es ist abschließend festzustellen, dass die geltenden Immissionsgrenzwerte gem. 39. BImSchVO eingehalten und sogar sehr deutlich unterschritten werden.

Nach Darstellungen des Online-Kartendienstes der Stadt Bielefeld liegt das Plangebiet in einer mäßig klimaempfindlichen Klimaschutzzone.

5. Bodenordnung

Besondere bodenordnerische Maßnahmen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sind voraussichtlich nicht erforderlich.

6. Erschließungsanlagen

Als Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 (2) BauGB gelten alle festzusetzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Umbauarbeiten im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen (zweite Einfädelungsspur in den Südring, Ummarkierung innerhalb der Verkehrsfläche) erfolgen zu Lasten des Investors und sind über einen gesonderten städtebaulichen Vertrag zu regeln.

7. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in ca. ha	Anteil in %
Sonstige Sondergebiete	7,4	87
darin: Private Verkehrsflächen	0,6	7
darin: Stellplatzflächen	0,9	11
darin: Grünflächen	1,3	15
Öffentliche Verkehrsflächen	1,1	13
Plangebietsgröße	8,5	100

8. Kosten

Kosten für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen sind z. Zt. nicht erkennbar.

Der Vorhabenträger, die

IKEA Verwaltungs-GmbH
Am Wandersmann 2-4
65719 Hofheim-Wallau

hat sich bereit und in der Lage erklärt, die mit dieser Planung verbundenen Kosten vollständig zu tragen. Ein dementsprechender städtebaulicher Vertrag liegt in endverhandelter Form vor.

9. Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 c UVPG

Nach § 3 c UVPG besteht die Verpflichtung zur Durchführung einer UVP für Vorhaben, die in der Anlage 1 des UVPG (Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben) genannt werden.

Die geplante baulichen Veränderungen sowie die Veränderungen der Frei- und Verkehrsanlagen eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Innenbereich ist hiervon nicht erfasst (vgl. Ziffern 18.6 / 18.6.1 der Anlage 1). Somit ist keine UVP erforderlich.

Die Pflicht zur Durchführung der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ergibt sich nach Anlage 1 UVPG, Ziffern 18.6 / 18.8 beim Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes von 200 m² bis weniger als 5.000 m² (Ziffer 18.6.2) und über 5.000 m² (Ziffer 18.6.1) zulässige Geschossfläche, soweit in sonstigen Gebieten, d.h. im Innenbereich, ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird. Dies trifft hier zu. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. I / B 47 wird geändert (vgl. Ziffer 18.8 der Anlage 1 des UVPG).

Für die Vorprüfung, mit dem Ziel, eine Aussage über die Umwelterheblichkeit der Planung sowie zur Einschätzung des Vorhandenseins erheblicher negativer Umweltauswirkungen mit der Konsequenz der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu erhalten, sind folgende Kriterien nach Anlage 2 des UVPG abzu prüfen:

1	<u>Kriterium</u>	<u>Bemerkung</u>	<u>Unerheblich (-), ggf. erheblich (+)</u>
1.1	Größe des Vorhabens	Erweiterungsbau mit ca. 4.300 m ² im Nordwesten (Lager), Erweiterung des Restaurants mit ca. 975 m ² im Süden; dadurch Erhöhung der Bruttogeschoß-fläche um 5.000 m ² (insges. 34.000 m ²), begleitend dazu: Erweiterung der Stellplätze um 64 Stück, Umsetzung der Sickermulde von NW nach SW und Umbau der privaten und öffentlichen Verkehrsfläche	-
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	Versiegelte Fläche zwischen Bahnhauptstrecke Hamm- Hannover, Ostwestfalendamm (B 61) und dem Südring (B 68), gewerblich genutzte Fläche seit langem für großflächigen Einzelhandel genutzt. Erhöhung der versiegelten Fläche um 9 %; dadurch zusätzlicher Verlust an Bodenfunktionen, flächigen Versickerung, Freifläche und an Habitaten. Durch Artenschutzgutachten v. Mai 2011 wurde keine streng planungsrechtlich geschützten Arten nachgewiesen; keine Lebensraum oder Jagdraum, der essentiell für die Erhaltung der Population ist: überwiegend Vorkommen von anpassungsfähigen, häufigen „Allerweltsarten“; geringe Wertigkeit der Biotope; sehr hohe Nutzungsintensität	-
1.3	Abfallerzeugung	kein erzeugender Betrieb; Abfallsammlung am Betriebsstandort, bestehender Anschluss an die städtische Müllabfuhr; interne Entsorgungslenkung	-
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	Störungen können nur durch Kundenverkehre hervorgerufen werden. Durch ein schalltechnisches Gutachten wurde nachgewiesen, dass die Immissionsrichtwerte für die maßgeblichen Immissionsorte eingehalten werden und keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen notwendig sind. Hinsichtlich der Spitzenschallpegel werden die Mindestabstände eingehalten. Dies gilt auch für die mögliche Gefährdung durch KFZ-bedingte Luftschadstoffe, deren unbedenkliche Wirkung weit unterhalb der Immissionsgrenzwerte durch ein Gutachten belegt wurde.	-
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	kein erzeugender Betrieb; ein eventueller Schadstoffeintrag in den Boden / das Grundwasser ist während der Errichtung der geplanten baulichen Anlagen sowie Frei- und Verkehrsanlagen zwar vorstellbar, jedoch nur für den Fall eines ernststen Unglücks auf den internen Straßen- oder Stellplatzflächen realistisch	-
2	<u>Standort der Vorhaben</u> Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:		

2.1	bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)	Durch überregionale Verkehrswege (B 61, B 68, Bahnhauptstrecke) charakterisierter Innenbereich, der durch gewerbliche Nutzung mit großflächigen und sehr großflächigen Gebäudekörpern (Plangebiet und näheres Umfeld) in Hallenbauweise dominiert wird. Vorhandene Grünflächen im Randbereich dienen der Aufnahme von Rad- und Gehwegen, als Gliederungselement und als naturnaher Grünzug als Standort für die schilfbestandene Versickerungsmulde für unverschmutztes Dachflächenwasser; eine ökologisch höherwertige Bedeutung können die Grünflächen an diesem Standort nicht aufweisen.	-
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)	Nur geringe Lebensraumstrukturen für die Vogelwelt vorhanden, natürlich hervorgegangene Vegetation fehlt weitgehend, künstlich angelegte Bepflanzung dominiert; sehr starke Vorbelastungen durch Straßenlärm, isolierte Lage und hohe Frequenz an KFZ und Passanten; baulicher Eingriff ins großgewerblich geprägte Stadtbild wird durch Minimierungsmaßnahmen (Eingrünung mit Fassadengrün / Gehölzen) verringert; Grundwasserschutz durch Versickerung über die Bodenzone	-
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):		
2.3.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	werden nicht berührt	-
2.3.2	Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst	werden nicht berührt	-
2.3.3	Nationalparke nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst	werden nicht berührt	-
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete nach den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	werden nicht berührt	-
2.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes	werden nicht berührt	-
2.3.6	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes	werden nicht berührt	-
2.3.7	gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	werden nicht berührt	-
2.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	Plangebiet liegt größtenteils im WSG Bielefeld-Ummeln III B; durch hydrologisches Gutachten v. 06.05.2011 wurde nachgewiesen, dass das Vorhaben keine Auswirkungen auf den Schutzzweck hat.	-
2.3.9	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits	trifft auf das Plangebiet und sein Umfeld nicht zu	-

	überschritten sind,		
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,	Oberzentrum Bielefeld; hinsichtlich Bevölkerung und Bebauung konzentrierter Raum; die Standortgunst für diese spezifische Betriebsform (Einrichtungshaus ergibt sich aus dem großen Flächenbedarf sowie aus der gewünschten regionalen und überregionalen Anschlussmöglichkeiten an die Verkehrsnetze	-
2.3.11	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 auf das Plangebiet und sein Umfeld nicht zu; werden nicht berührt	-
3.	<u>Merkmale der möglichen Auswirkungen</u> Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist folgendem Rechnung zu tragen:		
3.1	dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung),	Auswirkungen des Vorhabens sind durch den Betrieb begründet, d. h. durch die Kundenverkehre. Die Dauer und die Häufigkeit sind durch die Betriebszeiten / Öffnungszeiten sowie die Freizeitzeit und den Bedarf der Konsumenten bestimmt. Die Wirkungen / Beeinträchtigungen sind bzgl. auf die im näheren Umfeld potentiell betroffene Bevölkerung mit den entsprechend festgesetzten Maßnahmen, insbesondere des Immissionsschutzes, unerheblich. Die näheren Wohngennutzten Bereiche liegen mind. ca. 300 m entfernt und sind – bis auf einen Fall – durch stark verlärmte Bereiche (Bundesstraßen, Bahnhofstrecke) vom Plangebiet getrennt	-
3.2	dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,		-
3.3	der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,		-
3.4	der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,		-
3.5	der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.		-

Mit der 3. Bebauungsplanänderung gehen keine erhebliche Umweltauswirkungen oder Auswirkungen auf die benachbarte Bevölkerung einher. Erheblich Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf ökologische Belange sind nicht gegeben. Damit ergibt sich keine Notwendigkeit zur Anfertigung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG.

10. Zusammenfassende Erklärung

Nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden beizufügen und darzulegen aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Berücksichtigung der Umweltbelange während der Entwurfserstellung

Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden bestehende Fachplanungen ausgewertet.

Zur Realisierung der Planungen werden das bestehende von Sträuchern und Bäumen gesäumte und mit Schilf bestandene Sickerbecken und die benachbarten Intensivrasenflächen überplant. Im Einmündungsbereich zum Südring werden in geringem Umfang öffentliche Grünflächen, ebenfalls eine Grasfläche, zugunsten der zweiten Rechtsabbiegerspur überplant.

Die Umweltbelange fanden im Plan wie folgt Berücksichtigung:

Ein Artenschutzgutachter erstellte, basierend auf Kartierungen in den Jahren 2009 und 2011, eine artenschutzrechtliche Untersuchung. Er wies die Verträglichkeit der Planung für die artenschutzrechtlichen Aspekte nach: So werden in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bielefeld in der Nähe des Standortes IKEA, d.h. am Bockschatzhof, je vier Fledermaus- und Vogelnistkästen fachgerecht angebracht und dauerhaft erhalten. Damit wird der Verlust von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Form von zwei Baumhöhlen sowie drei Nestern ausgeglichen. Für das Entfernen von Sträuchern und Bäumen durch Überplanung werden Neupflanzungen solcher Gehölze vorgenommen. Zudem sind die durch textliche Festsetzungen bestimmten Begrünungen in Form von Stellplatz-, Fassaden- und Dachgrün hervorzuheben. Bei Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen sowie der durchzuführenden ökologischen Baubegleitung ist die Realisierung der Erweiterungs- und Umgestaltungsabsichten somit umweltverträglich.

Das Plangebiet befindet sich zudem in einem Wasserschutzgebiet. Bei der Anlage eines neuen Sickerbeckens im südwestlichen Randbereich wurde durch geologische und hydrogeologische Gutachten in Abstimmung mit der zuständigen Behörde die Verträglichkeit dieses Planungsvorhabens, dem Versickern von unbelastetem Niederschlagswasser, sichergestellt.

Weitere Gutachten zum Verkehr, zum Lärm (Verkehrs- und anlagebezogenem Lärm) sowie zu den Luftschadstoffen wurden angefertigt. Auch hier konnte ein Einhalten der planungsrechtlichen Vorgaben bestätigt werden.

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.

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 Grünanlagen kein erneuter Ausgleich erforderlich.

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dargelegt und bewertet. Dieser Umweltbericht wurde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bebauungsplans als Teil der Begründung beigelegt.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

In der Phase der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 13.07.2011 bis einschließlich 24.08.2011 sowie während der Offenlage im Bauamt und im Bezirksamt Brackwede vom 29.07.2011 bis einschließlich 09.09.2011 anhand umfangreicher Unterlagen und Gutachten zum Entwurf für den Bebauungsplan gingen folgende Stellungnahmen ein:

- seitens der moBiel GmbH wurde die Umverlegung der Bushaltestelle kritisiert
- die Stadt Herford sprach sich für eine Nichtzulassung der Erweiterungsabsichten von IKEA aus
- die Verwaltung forderte einige Ergänzungen und Richtigstellungen am Plan

Seitens der Öffentlichkeit gingen folgende Stellungnahmen ein:

- Bürger äußerten sich aufgrund des verstärkten Verkehrsaufkommens sowie der zusätzlichen Lärm- und Abgasemissionen ablehnend gegenüber der Planungsabsicht
- es wurde die naturschutzrechtliche Ausgleichregelung wie die Effektivität der Umlegung der Bushaltestelle hinterfragt

Der Umgang der Stadt Bielefeld mit den Hinweisen aus dem Verfahren und das Ergebnis der Abwägung werden im Folgenden beschrieben:

Die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden geprüft und sind in die Satzungsfassung eingeflossen:

- es wurden Ergänzungen zu den Gutachten bzw. gutachterliche Stellungnahmen erstellt, die Ergebnisse abgestimmt und eingearbeitet
- die Hinweise und Kritik der Bürger wurde argumentativ über Erklärungen begegnet und es erfolgte in Teilen eine Planänderung
- der Anregung der Stadt Herford wurde nicht gefolgt
- der Kritik der moBiel GmbH wurde mit einem gemeinsamen Treffen der Planenden ausgeräumt. Hier wurde die Beibehaltung des bisherigen Standortes für die Bushaltestelle incl. Optimierungen beschlossen. Dieses Ergebnis wurde erläutert, sowie die Planunterlagen entsprechend angepasst.

Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Alternative Möglichkeiten zu vorliegenden Planungen bestanden nicht. Diese hätte in der langfristigen Aufgabe des Standortes zugunsten eines anderen großflächigen Standortes bestanden, was in einem sehr aufwändigen und sehr Ressourcen verbrauchenden Verfahren gemündet hätte. Dieser Weg wurde nicht weiter verfolgt.