

ANLAGE B

ALLGEMEINE ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. PLANUNGSANLASS UND ZIELSETZUNG

Die IKEA Verwaltungs GmbH beabsichtigt die Erweiterung ihres bestehenden Einrichtungshauses am Südring im Bielefelder Stadtbezirk Brackwede.

Mit der Begründung sollen die zum gegenwärtigen Zeitpunkt vorliegenden projektrelevanten Informationen gebündelt und transparent für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens dargelegt werden.

Die Suche nach wirtschaftlicheren Formen zur Bestandssicherung im Bereich des Möbelhandels angesichts des generellen Wettbewerbs in diesem Sektor macht es erforderlich, den sehr hohen und kostenintensiven logistischen Bereich wirtschaftlicher zu gestalten. Zur Erreichung dieses Zieles plant der Vorhabenträger, die Lagerflächen im Möbelhaus zu vergrößern. In diesem Zusammenhang erfolgt auch eine Vergrößerung der Gastronomie. Mit diesen Erweiterungsmaßnahmen sind die Vergrößerung der derzeit vorhandenen Gesamtverkaufsfläche um 3.000 m² auf ca. 19.000 m² sowie die Vergrößerung der Gastronomie um ca. 975 m² verbunden.

Die zulässige Verkaufsfläche wird durch die Änderung auf 19.000 m² begrenzt, wovon 1.500 m² auf Randsortimente entfallen, die bereits derzeit in diesem Umfang vorhanden sind. Die Vergrößerung der Verkaufsfläche bezieht sich somit ausschließlich auf das Kernsortiment.

Die Erweiterung erfolgt 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.

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 m². 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
- Ausweisung einer Fläche für einen Verkehrslenkungsturm

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

4. 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 von derzeit gem. 2. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten 29.000 m² auf 34.500 m² angepasst.

Im Bestand ist die maximal zulässige BGF annähernd ausgeschöpft.

Die Verkaufsflächenzahl von derzeit zulässigen 16.000 m² soll im Zuge der 3. Änderung um 3.000 m² für das Möbelkernsortiment auf 19.000 m² ebenfalls angehoben werden, wovon künftig 200 m² statt bisher 100 m² auf schwedische Lebensmittelspezialitäten entfallen.

Dabei soll der festgesetzte Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente unverändert mit max. 1.500 m² beibehalten werden.

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

5. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Regionalplanung

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.

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.

Für das Erweiterungsvorhaben ist daher keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die gesetzlich vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist gegeben.

6. UMWELTBELANGE

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

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 Sickerbeckens nachgewiesen werden.

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 m² auf 19.000 m² 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 sowohl ein

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

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.

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

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 vollausgebaute 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.

Hierzu wird zurzeit ein Verkehrsgutachten durch das Büro PTV Planung – Transport - Verkehr AG, Düsseldorf, erarbeitet und aktuelle Verkehrsdaten erhoben. Eine Vorabschätzung des Büros PTV kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund des abnehmenden Verkehrs auf dem Südring keine zusätzliche Ausbiegespur von dem IKEA-Grundstück auf den Südring erforderlich wird. Da zurzeit aber noch nicht mit Sicherheit Änderungen in öffentlichen Verkehrsflächen ausgeschlossen werden können, wurde vorerst die öffentliche Verkehrsfläche des Südrings mit in den Geltungsbereich der 3. Änderung aufgenommen.

Als Unterstützung einer besseren Orientierung ist für den anfahrenden Kundenverkehr ein Verkehrslenkungsturm auf dem IKEA-Grundstück geplant, um Fehlfahrten zu vermindern. Die Schriftzughöhe wird dabei auf 35 m, das entspricht einer Höhe von 149 m üNN, begrenzt.