

Bebauungsplan

Nr.:III/3/82.01 -NA-

„SB-Möbelmärkte u. Möbellager
Herforder Str./ Wallbreite“

Satzung

Begründung

Begründung zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. III / 3 / 82.00 "SB-Möbelmärkte und Möbellager Herforder Straße / Wallbrede"

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Allgemeines

Gemäß §§ 2 Abs. 1 und 12 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. III / 3 / 82.01 "SB-Möbelmärkte und Möbellager Herforder Straße / Wallbrede" für das Gebiet nördlich der Herforder Straße, östlich der Flurstücke 956 und 1039, südlich der Straße Wallbrede und westlich der Flurstücke 961 und 969 im Stadtbezirk Mitte neu aufgestellt werden.

1.1 Vorliegende Planungen

Wesentliches Ziel für die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 82.01 "SB-Möbelmärkte und Möbellager Herforder Straße / Wallbrede" ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung von Teilflächen des bisherigen Möbellagers zu weiteren Verkaufsflächen in dem Marktsegment Discountmöbel (Oscar-Vertriebsschie-ne).

Im Flächennutzungsplan ist der größere Teil des vorhandenen Gebäudes bereits als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt dargestellt, der übrige kleinere Teil des Gebäudes sowie die vorhandenen Stellplätze sind als gewerbliche Baufläche dargestellt. Zur Rechtssicherheit und -klarheit soll im Parallelverfahren die 186. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden, mit dem Ziel, den derzeit noch als gewerbliche Baufläche dargestellten Grundstücksteil als Sonderbaufläche, Zweckbestimmung Möbelmarkt darzustellen.

Der Satzungsbeschluss zum rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 82.00 "SB-Möbelmarkt und Möbellager Herforder Straße" wurde am 29.06.2000 gefasst, das Bauvorhaben anschließend nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes vollzogen. Das Möbelhaus Z2 mit den Bereichen für Abhol- und Auslieferungslager ist seit mehreren Jahren in Betrieb.

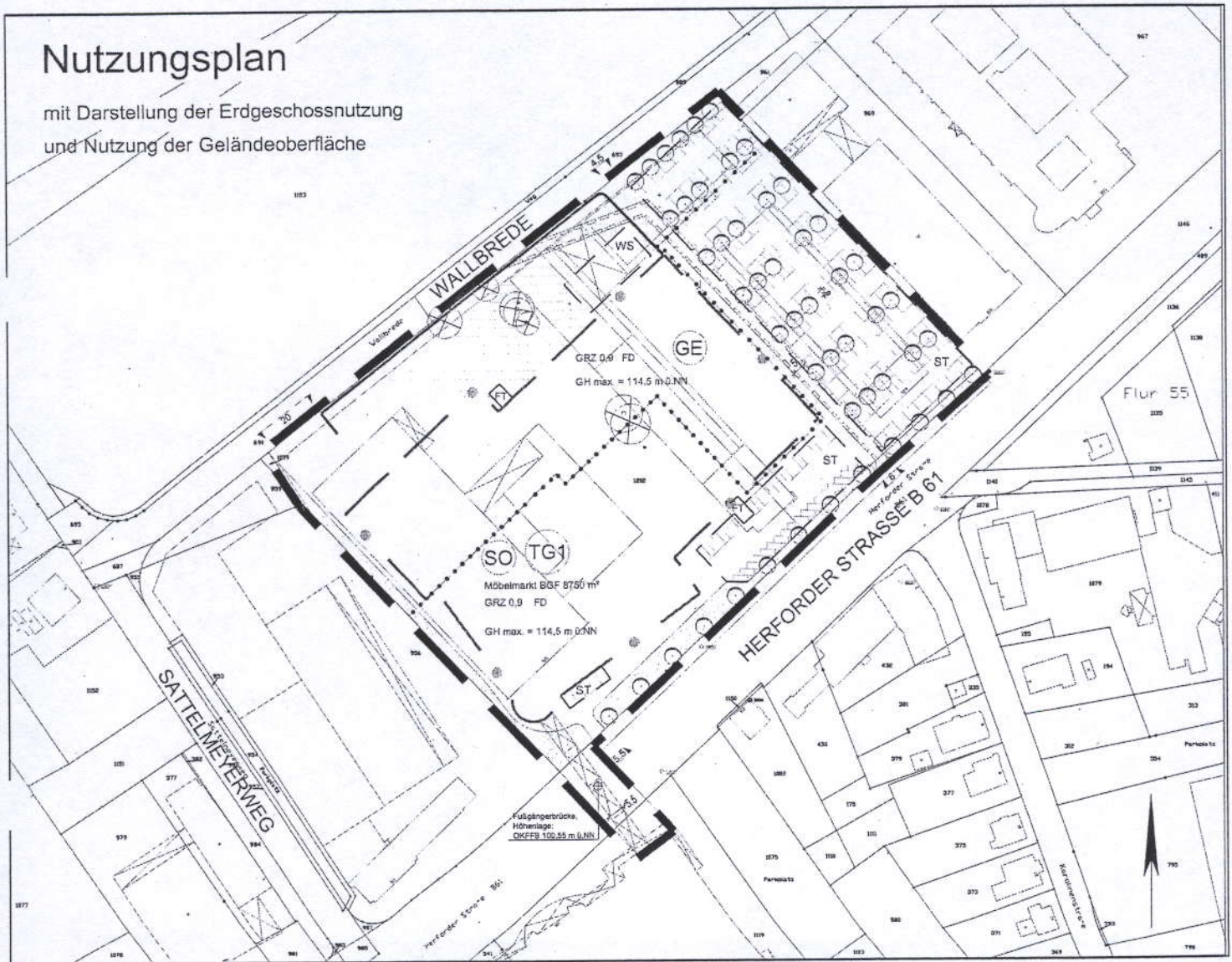
Der rechtskräftige, vorhabenbezogene Bebauungsplan III/ 3 / 82.00 "SB-Möbelmarkt und Möbellager Herforder Straße" steht der beabsichtigten Verlagerung des Oscar-Discount-Möbelmarktes derzeit noch entgegen, da die zulässige Verkaufsfläche auf max. 7.550 m² begrenzt ist. Weiterhin liegt die festgesetzte Größe der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente bei 700 m², geplant sind dagegen insgesamt ca. 1.100 m². Die Neuaufstellung ist auch erforderlich, weil die nunmehr im Untergeschoss des Gebäudes geplanten Verkaufsflächen überwiegend in den im rechtskräftigen Plan als Gewerbegebiet festgesetzten Teilflächen – mit Ausschluss der Einzelhandelsnutzung – liegen.

Nördlich, westlich und östlich angrenzend an das Plangebiet liegen im Bebauungsplan Nr. III / 2 / 31.00 festgesetzte Industriegebiete. Südlich der Herforder Straße ist im Bebauungsplan Nr. III / 3 / 22.00 Gewerbegebiet ausgewiesen.

Rechtsverbindlicher, vorhabenbezogener B-Plan Nr. III / 3 / 82.00"
 SB-Möbelmärkte und Möbellager Herforder Straße"

Nutzungsplan

mit Darstellung der Erdgeschossnutzung
 und Nutzung der Geländeoberfläche



1.2 Lage im Stadtgebiet und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Mitte an der Herforder Straße, einer der wichtigsten Ein- bzw. Ausfallstraßen der Stadt Bielefeld. Zusammen mit seinem Umfeld liegt es in der Übergangszone von den eher landschaftlich geprägten Teilen in die Kernstadt.

Es entspricht der Abgrenzung des rechtskräftigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/3/82.00 "SB-Möbelmarkt und Möbellager Herforder Straße" und wird im Norden durch die Straße Wallbrede, im Westen durch die Grenze zu den Flurstücken 956 und 1039, im Süden durch die Herforder Straße / B 61 und im Osten durch die Grenze zu den Flurstücken 961 und 969 begrenzt.

An der südwestlichen Ecke erstreckt sich ein 13 m breiter Streifen des Plangebietes über die Herforder Straße bis an das auf der gegenüberliegenden Seite der Herforder Straße befindliche Möbelhaus. Die Einbeziehung dieser Teilfläche war erforderlich, um die bauliche Anbindung über die Herforder Straße in Form einer Verbindungsbrücke, die inzwischen erstellt ist, zwischen dem nördlichen Teil des Möbelzentrums und dem älteren Verkaufsgebäude südlich der Herforder Straße planungsrechtlich zu sichern.

1.3 Örtliche Situation und Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 2,91 ha. Es ist weitgehend eben, weist jedoch nach Nordosten ein leichtes Gefälle auf. Zur Straße „Wallbrede“ hin ist in Teilbereichen eine Geländekante vorhanden.

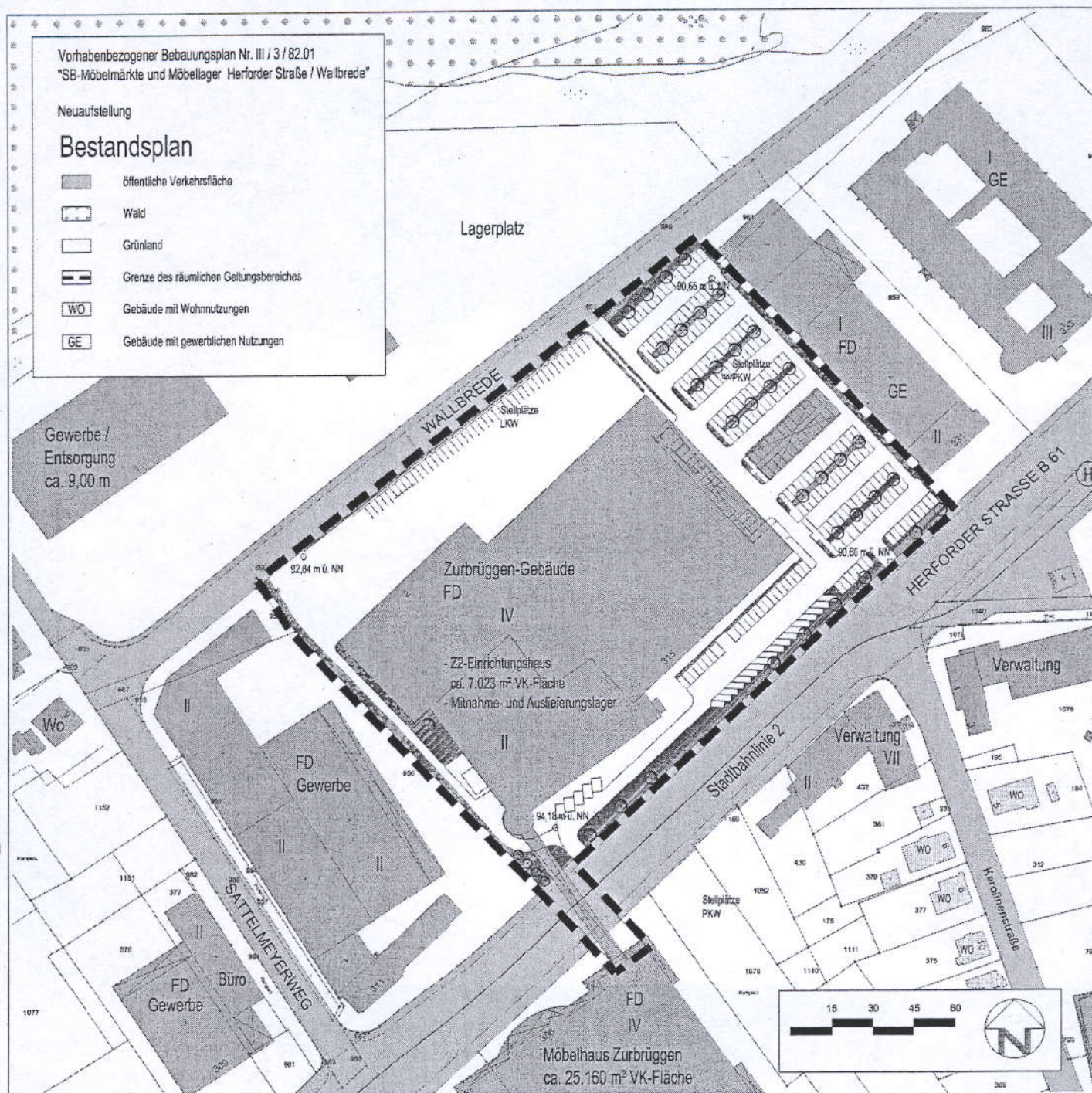
Auf dem Gelände wurde nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes das Z2-Einrichtungshaus für junges Wohnen mit einer Verkaufsfläche von derzeit zulässigen 7.550 m² errichtet. Weiterhin ist in diesem Gebäude ein Mitnahme- und Auslieferungslager untergebracht.

Südlich des Plangebietes ist auf der gegenüberliegenden Seite der Herforder Straße das Wohnzentrum „Zurbrüggen“ mit Verkaufs- und Ausstellungsräumen sowie einem Parkhaus und ebenerdigen Stellplatzflächen vorhanden. Die beiden Gebäude südlich und nördlich der Herforder Straße sind über eine Fußgängerbrücke miteinander verbunden, so dass eine problemlose und komfortable Quermöglichkeit besteht.

Nördlich und westlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich Industriegebiete, in dem u. a. ein Entsorgungsbetrieb sowie weitere Gewerbebetriebe ansässig sind. Auch das übrige Umfeld des Plangebietes ist von verschiedenen gewerblichen Nutzungen geprägt, südlich der Herforder Straße sind angrenzend an das Möbelhaus auch Verwaltungsgebäude der Firma Schüco vorhanden.

Wohngebiete oder einzelne Wohngebäude befinden sich nicht im engeren Umfeld.

Weitere Einzelheiten zum Bestand ergeben sich aus dem Bestandsplan.



2. **Erforderlichkeit der Planaufstellung und Auswirkungen der Planung**

Wesentliches Ziel für die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 82.01 "SB-Möbelmärkte und Möbellager Herforder Straße / Wallbreite" ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung von Lager- und Logistikflächen zu weiteren Verkaufsflächen in dem Marktsegment Discountmöbel (Verlagerung des Oscala-Marktes).

Die Fa. Zurbrüggen beabsichtigt, ihren Oscala SB-Möbel-Discountmarkt von der Herforder Straße Nr. 220 zu verlagern und in das bereits bestehende, ca. 1 km entfernte Wohn-Zentrum Zurbrüggen zu integrieren, das sich aus einem Zurbrüggen-Wohnkaufhaus (ca. 25.160 m² Verkaufsfläche (VKF)) und einem Z2-Einrichtungshaus für stilistisch moderne Abholmöbel im mittleren Qualitätssegment („Junges Wohnen“, ca. 7.023 m² VKF) zusammensetzt. Im Zuge der Verlagerung soll der Oscala-Markt von gegenwärtig rund 2.950 auf ca. 4.450 m² VKF erweitert werden und so auf eine dem üblichen Oscala-Sortiment entsprechende Flächengröße gebracht werden.

Die Erweiterung wird nahezu ausschließlich für das Kernsortiment (Möbel, Teppiche) wirksam, während das „zentrenrelevante“ Randsortiment nur geringfügig von gegenwärtig 359 auf 385 m² VKF ausgebaut werden soll. Der Flächenanteil der Randsortimente an der Gesamt-VKF beträgt damit etwa 8,9 % für den nördlich der Herforder Straße gelegenen Teil. Auf den gesamten Zurbrüggen-Standort bezogen liegt der Anteil der Randsortimente bei 10,5 % und auch damit unterhalb branchenüblicher Werte.

Die wichtigsten Gründe für die beabsichtigte Verlagerung sind:

- Das für das Oscala-Konzept unzureichende Flächenangebot im Altobjekt an der Herforder Straße 220 und fehlende Erweiterungsmöglichkeiten.
- Die Vorteile, die die Bündelung von Logistik und Warenausgabe an einem Standort für das Unternehmen mit sich bringt.
- Die Abrundung und Ergänzung des Angebotsspektrums am Zurbrüggen-Hauptstandort mit einem zusätzlichen Angebot im Einstiegssegment. Dies führt zu einer Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit.

2.1 **Auswirkungen des Vorhabens auf die Handels- und Zentrenstruktur**

Die voraussichtlichen Auswirkungen der Verlagerung und Erweiterung des Oscala-Marktes auf die vorhandene Handels- und Zentrenstruktur innerhalb von Bielefeld sowie für die angrenzenden Gemeinden wurden in einem Gutachten der BulwienGesa AG¹, Hamburg ermittelt und detailliert dargelegt.

¹ BulwienGesa AG, Gutachterliche Stellungnahme, Markt- und Wirkungsanalyse Oscala Möbel-Discount in Bielefeld, Hamburg, September 2004

Die vorliegende Analyse untersucht die zu erwartenden Umsatzumschichtungen insbesondere auf zentrale Standorte in Bielefeld, wobei absehbare Zusatzumsätze durch Verbundeffekte am gemeinsamen Oscala/Z2/Zurbrüggen-Standort berücksichtigt wurden. In der Untersuchung wurden neben der Innenstadt auch die im Bielefelder Zentren- und Achsenkonzept ausgewiesenen Stadtbezirkszentren explizit berücksichtigt, da ihre Versorgungsfunktion neben der Nahversorgung auch das Vorhalten eines Angebotes für gehobenen mittel- und langfristigen Bedarf einschließt.

Weiterhin wurden die regionalen Effekte und Auswirkungen untersucht. Hinsichtlich der Datenlage konnten die Gutachter auf detaillierte Informationen zu Kundenherkunft bzw. Einzugsgebiet (sowohl Oscala-Altobjekt als auch Wohn-Zentrum Zurbrüggen), Umsatzhöhe und –zusammensetzung nach Warengruppen sowie Kopplungsbeziehungen Oscala / Wohnzentrum Zurbrüggen am Beispiel des bereits bestehenden Verbundstandortes Unna zurückgreifen.

Im Wesentlichen kommt die Analyse zu folgenden Ergebnissen:

Projektstandort:

Der Standort des Wohnzentrums Zurbrüggen liegt in verkehrlich gut angebundener Kernstadt-Randlage. Die Herforder Straße ist im Standortbereich als „Aktivitätsachse / Entwicklungsachse für tertiäre Nutzungen“ nach dem Zentren- und Achsenkonzept der Stadt Bielefeld ausgewiesen mit Eignung auch für Geschäfte des nicht oder nur teilweise zentrenrelevanten Einzelhandels, der in gewachsenen Zentren nicht zu integrieren ist, jedoch in Geschossbauten untergebracht werden kann.

Marktverteilung für Einrichtungsbedarf in Bielefeld:

Der Handel mit Einrichtungsbedarf konzentriert sich im Wesentlichen auf die Angebotscluster im Umfeld der Herforder Straße / Eckendorfer Straße und am Südring sowie auf mehreren Streulagen insbesondere im Stadtbezirk Stieghorst.

Mit Ausnahme eines Teilbereiches der Altstadt, wo einige vorwiegend im hochwertigen Genre angesiedelte Fachgeschäfte vorhanden sind, spielt der Handel mit Einrichtungsbedarf in den zentralen Lagen nahezu keine (Möbel-Kernsortiment) oder eine eher nachgeordnete Rolle (Zusatzsortimente). Lediglich ca. 3 % des Bielefelder Umsatzes mit Möbeln/Teppichen und rund 24,8 % des Umsatzes mit den geprüften Zusatzsortimenten (Leuchten, Heimtextilien, Glas /Porzellan/Keramik, Haushaltswaren/Geschenke) werden an zentralen Bielefelder Standorten getätigt.

Darüber hinaus ist dem erweiterten und verlagerten Oscala-Markt ein Einzugsgebiet von Steinhagen über Enger bis Herford zuzurechnen, aus dem sich ein ausreichend großes Nachfragenvolumen ergibt. Insbesondere durch die Verbindung mit dem Zurbrüggen-Hauptstandort ergibt sich eine größere Reichweite.

Die festgestellten Umsatzverlagerungen betreffen fast ausschließlich typgleiche Mitwettbewerber

sowohl in Bielefeld, wie auch in angrenzenden Gemeinden. Zentrale Standorte sind nicht spürbar betroffen. Deshalb kann eine Gefährdung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Standorte damit ausgeschlossen werden. Das Gutachten kommt darüber hinausgehend zu dem verallgemeinerbaren Ergebnis, dass insbesondere ein niedrigpreisiges Möbelkernsortiment nicht zentrenrelevant ist.

Für die Verlagerung und Erweiterung der konkret beabsichtigten Oscala-Umsiedlung bedeutet das, dass eine Anpassung der vorgesehenen Flächen und der Sortimentskonfiguration nicht erforderlich ist; das heißt, dass das Vorhaben wie geplant verträglich ist.

Überregionale Auswirkungen

Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen, die im Prüfschema des regionalen Einzelhandelskonzeptes für die regionale Verträglichkeit von Möbelmärkten vereinbart wurden:

Der regionale Konsens ist gewährleistet, wenn:

- der erwartete Umsatzanteil auswärtiger Kunden unter 50% liegt
=> Oscala ca. 37,4%,
- der Flächenanteil zentrenrelevanter Randsortimente unter 10% liegt
=> Oscala ca. 8,9 % bzw. 10,5 % am Gesamtstandort Zurbrüggen,
- das Vorhaben an einem regional bedeutsamen Möbelstandort liegt.

Die Überschreitung der 10 % zentrenrelevanter Randsortimente um 0,5 % bei Betrachtung des Gesamtstandortes Zurbrüggen kann als geringfügig betrachtet werden und führt nicht zu einer regionalen Unverträglichkeit des Vorhabens.

2.2 Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung

Durch die nachfolgend dargestellten Festsetzungen der angestrebten maximalen Verkaufsfläche und die Festschreibung der zulässigen Kern- und Randsortimente soll das städtebauliche Ziel der Verlagerung des Oscala-Marktes verbunden mit einer angemessenen und nach dem Gutachten als zentrenverträglich eingestuften Erweiterung planungsrechtlich gesichert werden.

Bislang war im rechtskräftigen Plan die jeweilige Nutzung (Sondergebiet Zweckbestimmung Möbelmarkt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb und Gewerbegebiet für die Lagerflächen) geschossweise und teilweise zusätzlich innerhalb der jeweiligen Geschosse gegliedert festgesetzt.

Aus städtebaulichen Gründen sind diese Gliederungen verzichtbar, sofern die Obergrenze für die Verkaufsflächen - jeweils für Kern- und Randsortimente - festgesetzt ist. Damit ist für den Vorhabenträger auch eine größere Flexibilität hinsichtlich der Verteilung der Nutzungen innerhalb des Gebäudes gegeben. Der zukünftige Oscala-Markt kann wie geplant im Untergeschoss untergebracht werden (siehe Übersichtsplan in Anlage C, Seite C2).

Für das Plangebiet insgesamt wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung und der Art der baulichen Nutzung „Großflächige Möbeleinzelhandelsbetriebe“ festgesetzt, in dem zulässig sind:

- Möbelmärkte mit einer (kunden zugänglichen) Verkaufsfläche von insgesamt max. 12.000 m²
- Lagerhäuser für Möbel
- Schank- und Speisewirtschaften mit einer Nutzfläche von insgesamt max. 200 m².

Dieses Sondergebiet ersetzt damit auch die bislang für die Lagerflächen festgesetzten Gewerbegebietsflächen. Die zulässige Verkaufsfläche wird von derzeit 7.550 m² auf nunmehr 12.000 m² aufgestockt. Innerhalb dieser Flächengröße dürfen statt bislang 700 m² zukünftig 1.100 m² zentrenrelevante Sortimente - wie nachstehend aufgeführt - angeboten werden.

An den Sortimentslisten ändert sich gegenüber dem rechtskräftigen Plan inhaltlich nichts. Das Kernsortiment enthält folgende nicht zentrenrelevante Warengruppen:

1. Schlafzimmer, Spiegel, Betten
2. Appartementmöbel, Gästezimmer, Seniorenzimmer, Jugendzimmer, Kinderzimmer, Kinderbetten
3. Wohnzimmer, Schränke, Sideboards, Vitrinen, Regale, Phono- und Videomöbel
4. Küchenmöbel, Spülen und Armaturen, Kühl-Gefrierschränke, Geschirrspülmaschinen, Herde, Dunstabzugshauben und sonstige Elektrogeräte, soweit diese zum Einbau in die angebotenen Möbel bestimmt sind
5. Polstermöbel, Fernsehsessel, Einzelsessel, Polsterstühle
6. Speisezimmer, Tische, Stühle, Bänke, Couchtische
7. Kleinmöbel, Blumenhocker, Garderoben, Keller- und Abstellraum-Regale
8. Bad-Möbel, Duscheinrichtungen, Wandschränke, Spiegel
9. Matratzen, Auflagen, Rahmen
10. Teppiche, Bodenbeläge, Teppichböden
11. Büro-Möbel, Schreibtische, Schreibtischstühle, EDV-Möbel
12. Gartenmöbel

Das zentrenrelevante Randsortiment wird auf max. 1.100 m² beschränkt und umfasst folgende Warengruppen der Ziffern 1-5:

1. Heim-, Haus- und Bad-Textilien, Bettwaren, Decken,
2. Haushaltswaren, Papierkörbe, Geschirr, Bestecke, Kochtöpfe
3. Beleuchtungskörper, Wand- und Deckenleuchten, Stehlampen, Außenleuchten
4. Kunstgewerbe, Vasen, Bilder, Skulpturen, Bilderrahmen, künstliche Blumen
5. Gartenzubehör

Die Verkaufsfläche für eine einzelne dieser zentrenrelevanten Randsortimente darf jeweils ein Drittel dieser Teilverkaufsfläche von 1.100 m² nicht überschreiten.

Durch die Aufnahme der Schank- und Speisewirtschaft in den zulässigen Nutzungskatalog wird die genehmigte Gastronomie im vorhandenen Umfang (200 m²) planungsrechtlich gesichert.

Betriebsbedingtes Wohnen soll künftig – insbesondere unter Berücksichtigung der Belange des gesunden Wohnens – nicht mehr zulässig sein. Aufgrund der stark befahrenen Herforder Straße wären Immissionskonflikte nicht auszuschließen.

Eine Änderung der Baugrenzen o. ä. ist nicht erforderlich, da die Umnutzung innerhalb des bestehenden Gebäudes erfolgt. Die Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich gleichfalls am bestehenden Baukörper und wird auf II – IV festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8, die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 2,0 festgesetzt.

2.3 Belange des Verkehrs

Der Standort ist durch seine Lage im Verkehrsnetz an einer wichtigen Hauptverkehrsachse innerstädtisch, regional und überregional sehr gut angebunden. Die Erreichbarkeit des geplanten Sondergebietes ist durch die Anbindung an diese Haupteinfallsstraße auch ohne die Durchquerung von Wohngebieten möglich. Positiv ist auch die gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV – unmittelbarer Stadtbahnanschluss - zu bewerten.

Die Erschließung des Plangebietes für den PKW-Verkehr ist aus der Fahrtrichtung stadteinwärts über je eine Ein- bzw. Ausfahrt mit "Rechtsrein- / Rechtsrausregelung" wie bislang unmittelbar von der Herforder Straße und über eine Ein- und Ausfahrt an der Straße Wallbreite vorgesehen, im Zuge der Verwirklichung des Neubaus wurden zudem Maßnahmen an der Kreuzung Sattelmeyerweg / Herforder Straße durchgeführt.

Auf dem Z2-Gelände sind insgesamt ca. 270 PKW-Stellplätze für Kunden angelegt. Da das Z2-Gebäude mit dem vorhandenen Möbelzentrum baulich durch einen Verbindungsgang über die Herforder Straße verbunden ist, kann der Neubauteil mit Z2 und zukünftig Osca!-Markt auch von den jenseits der Herforder Straße parkenden Kunden leicht, sicher und komfortabel fußläufig erreicht werden. Die dort in ausreichender Zahl ebenerdig (ca. 300) sowie in einem dem Möbelhaus zugeordneten Parkhaus (ca. 525) vorhandenen Parkplätze können so für die nordseitigen Nutzungen mitgenutzt werden. Der konkrete Stellplatznachweis wird mit dem Antrag auf Nutzungsänderung geführt.

2.4 Belange des Umweltschutzes

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rechnung getragen. Hierzu erfolgt eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Im Rahmen der Beteiligung der Fachbehörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde zunächst der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad dieser Untersuchung ermittelt. Der Umweltbericht ist gesonderter Teil der Begründung, die dem Bebauungsplan beigelegt ist (siehe hierzu Seite B 13 ff.). Im Umweltbericht wurden die abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der geplanten Erweiterung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft sowie die Kultur- und sonstigen

Sachgüter ermittelt, beschrieben und bewertet.

Im Umweltbericht wird festgestellt, dass vom Vorhaben keine negativen Auswirkungen ausgehen.

Altlasten

Im Zuge des Neubaus des Möbelhauses wurden die Bodenverunreinigungen am Altstandort AS 131 saniert, daher sind innerhalb des Plangebietes keine Altlasten vorhanden. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich die Altdeponien BH 541 (ca. 300 m westlich) und S 133 (ca. 250 m nördlich). Es liegen jedoch keine Hinweise vor, dass von diesen Altstandorten Gefahren für die geplante Nutzung im Plangebiet ausgehen können.

2.5 Belange von Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen, so dass eine ausreichende Versorgung mit Wasser, Elektrizität und Gas gegeben ist.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt in Trennkanalisation über im Zuge der Neubebauung innerhalb des Plangebietes neu erstellte und bereits in der Herforder Straße bzw. der Straße Wallbreite vorhandene Kanäle. Durch die zulässige Nutzungsänderung werden an den Entwässerungsanlagen keine Anpassungen erforderlich.

Die von der Bezirksregierung erteilten Ordnungsverfügungen für die außerhalb des Plangebiets liegenden Einleitungsstellen der Regenwasserentwässerung werden 2006 durch den Bau des Regenklärbeckens Schueco erfüllt. In diesem wird dann das Oberflächenwasser auch dieses Grundstückes vor Einleitung in das Gewässer gereinigt.

3. Flächenbilanz

Sonstiges Sondergebiet	ca.	2,87 ha
Verkehrsflächen - öffentlich -	ca.	0,04 ha
Gesamtfläche Plangebiet	ca.	2,91 ha

4. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

5. Planaufhebung

Durch die Neuauflistung des vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. III / 3 / 82.01 "SB-Möbelmärkte und Möbellager Herforder Straße / Wallbreite" werden die Festsetzungen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III / 3/ 82.00 außer Kraft gesetzt.

6. Durchführungsvertrag

Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Bielefeld ist bis zum Satzungsbeschluss ein neuer Durchführungsvertrag abzuschließen, in dem weitere Einzelheiten zum Vorhaben geregelt werden. Insbesondere sollen Regelungen zur Begrenzung des zentrenrelevanten Randsortimentes für die Verkaufsflächen des Gesamtstandortes beiderseits der Herforder Straße getroffen werden.

7. Kostenschätzung

Der Stadt Bielefeld entstehen durch den neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Kosten, die entstehenden Planungskosten werden vom Vorhabenträger getragen.

8. Projektbeteiligte

Vorhabenträger:

Zurbrüggen Controlling GmbH + Co.

Hans-Boeckler-Straße
59423 Unna

Hochbauplanung:

Steinmann + Pape Architekten

Schillerstraße 9
32052 Herford

Städtebauliche Planung:

Enderweit & Partner GmbH

Mühlenstraße 31
33607 Bielefeld

Umweltbericht

9. Allgemeines zum Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB ist als gesonderter Teil der Begründung zum Bauleitplan ein Umweltbericht zu erarbeiten, in dem die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten, beschriebenen und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind. Hierbei sind die in den einschlägigen Fachgesetzen sowie den relevanten Verordnungen und Satzungen dargelegten Ziele des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Die Stadt Bielefeld legt nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB den Umfang und Detaillierungsgrad der zu prüfenden Umweltbelange fest. Dies erfolgte aufgrund der Stellungnahmen der Fachbehörden zum Vorentwurf in der Vorlage zum Entwurfsbeschluss. Die zu prüfenden Umweltbelange des § 1 Abs. 6. Nr. 7 BauGB sind:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima,
- b) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit hier insbesondere auch Lärmschutz,
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter,
- d) Mögliche Wechselwirkungen zwischen den Belangen.

Im vorliegenden Fall läuft das B-Plan-Änderungsverfahren zeitgleich mit dem FNP-Änderungsverfahren. Planungsraum sowie die Planungsziele und -inhalte sind weitgehend deckungsgleich. Entsprechend der Abschichtungsregelung des § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB wird der Umweltbericht für den Bebauungsplan erstellt (vgl. auch Anlage A der Vorlage, Seite A3 Umweltbelange).

9.1 Beschreibung zu Art und Umfang des Vorhabens

Bestandssituation

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 2,91 ha. Es weist nach Nordosten ein leichtes Gefälle auf. Zur Straße „Wallbrede“ hin ist in Teilbereichen eine Geländekante vorhanden.

Auf dem Gelände wurde nach den Festsetzungen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes das Z2-Einrichtungshaus für junges Wohnen mit einer Verkaufsfläche von derzeit zulässigen 7.550 m² errichtet. Weiterhin ist in diesem Gebäude ein Mitnahme- und Auslieferungslager untergebracht.

Die Freiflächen auf dem Gelände werden als Zu- und Abfahrten, Parkplatz- sowie Rangierflächen für PKW und LKW genutzt. Es sind einige Pflanzflächen sowie einzelne Bäume auf den Parkplätzen und entlang der Herforder Straße vorhanden.

Das Umfeld ist durch die vierspurige, stark befahrene Herforder Straße mit der darin geführten Stadtbahnlinie sowie angrenzende gewerbliche Nutzungen geprägt. Wohnnutzungen sind im Plangebiet oder in seinem näheren Umfeld nicht vorhanden.

Kurzbeschreibung des geplanten Vorhabens

Die Fa. Zurbrüggen beabsichtigt ihren Oscala-SB-Möbel-Discountmarkt von der Herforder Straße Nr. 220 in das bereits bestehende, ca. 1 km entfernte Wohn-Zentrum Zurbrüggen zu verlagern, das sich aus einem Zurbrüggen-Wohnkaufhaus (ca. 25.160 m² Verkaufsfläche (VKF)) und einem Z2-Einrichtungshaus für Abholmöbel im mittleren Qualitätssegment („Junges Wohnen“, ca. 7.023 m² VKF) zusammensetzt. Im Zuge der Verlagerung soll der Oscala-Markt von gegenwärtig rund 2.950 auf ca. 4.450 m² VKF erweitert werden und so auf eine dem üblichen Oscala-Sortiment entsprechende Flächengröße gebracht werden.

Durch die Umnutzung von Lager- und Logistikflächen soll die Verlagerung des vorhandenen Oscala-Marktes ermöglicht werden.

Die Erweiterung wird nahezu ausschließlich für das Kernsortiment (Möbel, Teppiche) wirksam, während das „zentrenrelevante“ Randsortiment nur geringfügig ausgebaut werden soll.

Standortalternativen und Planungsvarianten

Seitens des Betreibers ist es die einzig sinnvolle Lösung, die Verlagerung- und Erweiterung des Oscala-Marktes an den vorhandenen Zurbrüggen-Hauptstandort zu realisieren. Anderweitige Standorte kommen nicht in Betracht, da ja gerade eine Bündelung des Angebotes und die bessere Nutzung vorhandener Ressourcen (z. B. von Stellplatzflächen und sonstiger Infrastruktur) erreicht werden soll.

Daher ist die Erarbeitung von Planungsvarianten nicht weiterführend.

9.2 Prüfung der einzelnen Umweltbelange im Einwirkungsbereich des Vorhabens

9.2.1 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Landschaft und biologische Vielfalt

Beschreibung:

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes wird lediglich die Umnutzung vorhandener Gewerbeflächen ermöglicht. Die betreffenden baulichen Anlagen sind bereits vollständig errichtet, die Flächen fast überwiegend versiegelt. Die Biotoptypen des Plangebiets sind stark anthropogen geprägt. Gärtnerisch gepflegte Grünanlagen mit Rasen- und Beetflächen umgeben das Gebäude bzw. die Wege- und Stellplatzflächen. Es handelt sich um eher naturferne Biotoptypen mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt sowie einige einzelstehende Laubbäume auf den Stellplatzflächen und entlang der Herforder Straße. Insgesamt ist die biologische Vielfalt als gering zu bewerten.

Prognose:

Die vorhandene Bepflanzung und Begrünung wird durch Bebauungsplanfestsetzungen planungsrechtlich dauerhaft gesichert. Ausgefallene Gehölze sind demnach zu ersetzen.

Durch die beabsichtigte Nutzungsänderung im Gebäudeinneren sind daher keine negativen Auswirkungen auf die oben genannten Schutzgüter zu erwarten.

9.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser

Beschreibung:

Die betreffenden Hochbauten, sonstigen baulichen Anlagen und Außenanlagen sind bereits vollständig errichtet. Im Zuge des Neubaues des Möbelhauses wurden die Bodenverunreinigungen am Altstandort AS 131 saniert.

Prognose:

Mit Grund und Boden ist gem. § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umzugehen. Der Aspekt der Nutzung vorhandener baulicher Anlagen und sonstiger Ressourcen im innerstädtischen Raum wird durch die Auswahl des Standortes Rechnung getragen. Es werden hier vorhandene Gebäude und bereits versiegelte Flächen genutzt. Zusätzliche Flächen sollen nicht in Anspruch genommen und neu versiegelt werden.

Durch die beabsichtigte Nutzungsänderung im Gebäudeinneren sind keine negativen Auswirkungen auf die oben genannten Schutzgüter zu erwarten.

9.2.3 Schutzgut Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter

Da an der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und Außenanlagen keine Änderungen erfolgen, sind diese Schutzgüter nicht betroffen.

9.2.4 Schutzgut Mensch, Teil Erholung

Beschreibung:

Für die Erholungsfunktion spielen die Plangebietsflächen derzeit keine Rolle.

Prognose:

Durch die beabsichtigte Nutzungsänderung im Gebäudeinneren sind keine negativen Auswirkungen auf die Erholungsfunktion zu erwarten.

9.2.5 Schutzgut Mensch, Teil Lärmschutz

Beschreibung:

Gewerbelärm

Derzeit wird am Standort Herforder Straße 220 der Oscar-Möbelmarkt auf einer Verkaufsfläche von ca. 2.950 m² betrieben. Am Standort Herforder Straße 315 – nördliche Teilfläche- wird ein Z2-Einrichtungshaus sowie ein Möbellager betrieben. Ca. 4.450 m² dieser Lagerfläche sollen in Verkaufsflächen umgewandelt werden.

Beide Standorte sind also derzeit auf Verkauf- und Lagerung ausgerichtet, Produktionsanlagen sind weder vorhanden noch am neuen Standort vorgesehen. Daher entsteht Gewerbelärm lediglich durch den anlagenbezogenen Verkehr, der sich aus dem Kundenverkehr und dem Lieferverkehr zusammensetzt.

Lärmvorbelastung Gewerbelärm

Neustandort

Nach den Angaben im Schallimmissionsplan Gewerbe der Stadt Bielefeld² ist für die gewerbliche Vorbelastung innerhalb des Planbereiches von Immissionspegeln zwischen 60-65 dB (A) tags und 40-45 dB (A) nachts auszugehen. Die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für Industriegebiete - 70 dB (A) - und Gewerbegebiete - 65 dB (A) tags / 50 dB (A) - nachts werden eingehalten.

Das Plangebiet ist als Sondergebiet bzw. Gewerbegebiet ausgewiesen. Wohnnutzungen befinden sich nicht im für diese Untersuchung relevanten Umfeld.

Lärmvorbelastung Verkehrslärm

Die Vorbelastung durch Verkehrslärm wird durch die hohe Belastung der Herforder Straße hervorgerufen. Grundlage der vom Umweltamt durchgeführten überschlägigen schalltechnischen Berechnung sind die Daten des Amtes für Verkehr (GVEP P0 Fall abgestimmt mit den Ergebnissen der Verkehrszählung vom 25.09.2001).

Demnach ist von folgenden DTV-Werten auszugehen:

- Herforder Straße in Höhe Oscala-Altstandort 30.000 DTV
- Herforder Straße in Höhe Z2 / Zurbrüggen-Wohnzentrum 27.000 DTV

Die überschlägige Ermittlung der Immissionspegel ergibt folgende Werte (Immissionshöhe 4m):

- Herforder Straße in Höhe Oscala-Altstandort rd. 75/67 dB(A) tags/nachts
- Herforder Straße in Höhe Zurbrüggen Wohnzentrum rd. 72/65 dB(A) tags/nachts

Diese Immissionswerte werden durch den Schallimmissionsplan Gesamtverkehr, Bielefeld bestätigt und überschreiten damit an beiden Standorten die Grenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbegebiete (69/59 dB(A) tags/nachts).

Wie bereits dargelegt gibt es im Plangebiet und in seinem Umfeld keine Wohnnutzungen, es ist auch kein betriebsbedingtes Wohnen vorhanden. Eine Beeinträchtigung durch Verkehrslärm für die gewerblichen Nutzungen ist nicht auszuschließen.

Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Belange des Lärmschutzes für die vorhandenen Arbeitsstätten – Einhaltung der Innenschallpegel nach der VDI Richtlinie 2719- im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt wurden bzw. werden.

Prognose:

Verkehrslärm / Gewerbelärm

Da auch zukünftig keine Produktion betrieben wird, entsteht Gewerbelärm nur in Form des anlagenbezogenen Verkehrslärmes.

Im Zuge der Verlagerung des Oscala-Möbelmarktes werden sich die Verkehrsströme auf der Herforder Straße voraussichtlich vom alten zum neuen Standort verschieben. Während die Verkehrsbelastung durch Pkw am alten Standort zurückgeht, wird sie sich entsprechend der größeren Besucheranzahl am neuen Standort erhöhen, wobei die zusätzlichen Fahrten unter

² Schallimmissionsplan Gewerbe der Stadt Bielefeld – Teil 2- , TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e. V., Bielefeld 1999

Berücksichtigung der Gesamtbelastung auf der Herforder Straße keinen spürbaren Anstieg der Verkehrsmenge darstellen.

Aus der Auswertung von Kundenstatistiken des Jahres 2004 sowie Erfahrungswerten an anderen Standorten (u. a. Verbundstandort Osca! / Z2 in Unna) lassen sich folgende Zahlen darlegen und zukünftige Fahrten hochrechnen:

Besucher	Z2 Herforder Str. 315	Osca! Herforder Str. 220	Z2+Osca! Herforder Str. 315
Zeitraum	01.-12. 2004	01.-12. 2004	Prognose (90%)
im Jahr	144.611	44.426	170.133
größte Zahl / Monat (Dez.)	15.733	4.892	18.562
kleinste Zahl / Monat (Apr.)	8.653	3.491	10.930
größte Anzahl / Tag (Sa, Dez.)	1.093	279	1.235
kleinste Anzahl / Tag (Sa, Juli)	598	134	659
Fahrten (1,8 Pers. / Fahrzeug)	Z2	Osca!	Z2+Osca!
größte Anzahl / Tag (Sa, Dez.) Zu- und Abfahrt	607x2 = 1.214	155x2 = 310	686x2 = 1.372
Differenz Fahrten Alt-/ Neustandort			158
kleinste Anzahl / Tag (Sa, Jul.) Zu- und Abfahrt	332x2 = 664	75x2 = 150	366x2 = 732
Differenz Fahrten Alt-/ Neustandort			68

Zugrunde gelegt wurde der Prognose anteilig 90% der Summe der Fahrten an beiden Standorten, der Abschlag von 10 % wurde angerechnet, da die Kunden der beiden Möbelmärkte nach Angaben von Zurbrüggen zu etwa diesem Prozentsatz identisch sind.

Demnach ergibt sich insgesamt eine moderate Steigerung der Verkehrsbewegungen. An einem Samstag mit der **höchsten Kundenfrequenz** im Dezember ist zu erwarten, dass nach der Standortzusammenlegung an der Herforder Straße 315 etwa **158 zusätzliche Fahrten** pro Werktag gegenüber dem Vergleichswert für den singulären Z2-Standort aus dem Jahre 2004 stattfinden. Umgerechnet auf einen Verkaufstag von 9 Stunden (Samstagsöffnungszeit 9-18h) ergeben sich in einer Stunde etwa 17 zusätzliche Fahrbewegungen. An einem **gering frequentierten** Samstag z. B. im Juli ergeben sich ca. **68 zusätzliche Fahrten** am Tag oder etwa 8 zusätzliche Fahrbewegungen pro Stunde.

Nachts findet bedingt durch die derzeit geltenden Öffnungszeiten keinerlei Verkehr statt. Sollten sich durch eine Liberalisierung des Ladenschlussgesetzes Änderungen der Öffnungszeiten –bis hin zum 24-Stunden Betrieb - ergeben, sind an diesem Standort keine nachteiligen Wirkungen zu befürchten, da stöempfindliche Wohnnutzungen nicht betroffen würden. An dem Lieferverkehrsaufkommen ändert sich nach der Zusammenlegung der Standorte nichts, so dass hierdurch keine zusätzlichen Belastungen entstehen.

Da die Verkehrsfrequenz an diesem Abschnitt der Herforder Straße wie bereits beschrieben schon jetzt mit ca. 27.000 DTV sehr hoch liegt, kann man davon ausgehen, dass die zusätzlich entstehenden Fahrzeugbewegungen sich nicht spürbar bemerkbar machen. Wie in der vorstehenden Tabelle dargestellt, ist etwa mit zwischen 68 und 158 zusätzlichen An- und Abfahrten an dem Wochentag mit dem stärksten Kundenaufkommen – dem Samstag – zu rechnen.

Nicht von vorab auszuschließen sind Auswirkungen auf Aufenthalts- und Arbeitsräume sowie Büronutzungen. Diese könnten evtl. von den zusätzlichen Fahrzeugbewegungen auf den verschiedenen zur Verfügung stehenden Parkplatzflächen (Stellplätze am Z2-Einrichtungshaus, Stellplätze am Wohnzentrum südlich der Herforder Straße, Stellplätze im vorhandenen Parkhaus) ausgehen. Die im Gebäude vorhandenen Nutzungen / Arbeitsstätten wurden unter Berücksichtigung der vorliegenden Immissionssituation Herforder Straße genehmigt. Es ist davon auszugehen, dass die vergleichsweise niedrige Zahl an zusätzlichen Fahrten, die sich auch noch auf mehrere Parkplatzflächen verteilt, zu keiner Verschärfung der bestehenden Immissionssituation führt. Mit der Verlagerung und geringfügigen Erweiterung des Oscala-Marktes können die betriebsbedingten Auswirkungen aus dem Betrieb als nicht erheblich verändert angenommen werden.

Empfindliche Nutzungen wie Wohnen sind nicht durch die Veränderungen betroffen, da im Umfeld keine Wohnnutzungen vorhanden sind und betriebsbedingtes Wohnen durch die Bebauungsplanfestsetzungen ausgeschlossen wurde.

Zusammenfassung:

Aufgrund der Vorbelastung durch die angrenzenden Gewerbe- und Industrieflächen und die erhebliche Verkehrsbelastung auf der Herforder Straße weist das Plangebiet insgesamt eine geringe Empfindlichkeit hinsichtlich der planerischen Veränderungen auf. Städtebaulich ist eine Bündelung der Nutzungen an diesem Standort gewünscht.

Somit sind insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der Lärmbelastung bedingt durch die Oscala-Verlagerung und Erweiterung zu erwarten.

9.2.6 Schutzgut Luft

Beschreibung:

Bei dem Betrieb handelt es sich um eine Anlage, die nicht produziert und somit nur durch den Kundenverkehr und den Lieferverkehr Schadstoffe erzeugt. Diese verteilen sich bislang auf zwei Standorte, zukünftig werden sie an der Herforder Straße 306 / 315 zusammengefasst.

Wie bereits dargelegt ist die Herforder Straße in dem betreffenden Teilabschnitt mit 27.000 KFZ / DTV relativ hoch vorbelastet. Der durch die Nutzungsbündelung hier zusätzlich entstehende Kundenverkehr bewegt sich in der Spitze (also an stark frequentierten Dezembersamstagen) in der Größenordnung von ca. 158 zusätzlichen PKW-Fahrzeugbewegungen pro Tag. Hinsichtlich des Aufkommens an Lieferverkehr (LKW-Verkehr) wird sich an der derzeitigen Situation nichts ändern. Da am Gebäudeäußeren keine Veränderung vorgenommen wird, ändert sich auch an der Belüftungssituation nichts.

Prognose:

Angesichts der Vorbelastung wird durch den zusätzlichen PKW-Verkehr keine erhebliche Verschärfung der Luftschadstoffsituation verursacht. Auch in diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im Plangebiet derzeit keine Wohnnutzungen vorhanden und wegen des Ausschlusses von betriebsbedingtem Wohnen auch zukünftig keine neuen geplant sind.

Lt. Schadstoffberechnung (IMMIS 3.2) liegt im Plangebiet die Einhaltung der Grenzwerte für PM10, sowohl im Tages- als auch im Jahresmittel vor. Die Grenzwerte für NO2 werden sowohl im Stunden- als auch im Jahresmittel eingehalten.

Somit liegen die relevanten Schadstoffe unterhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV.

Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen bedingt durch die Oscala-Verlagerung und Erweiterung zu erwarten.

9.2.7 Schutzgut Klima

Beschreibung:

Durch die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird lediglich die Umnutzung vorhandener Gewerbeflächen ermöglicht. Die betreffenden baulichen Anlagen sind bereits vollständig errichtet, eine weitergehende Versiegelung erfolgt nicht.

Das Plangebiet befindet sich in einem nicht klimaempfindlichen Gebiet, relevante Kaltluftentstehungsgebiete sind nicht vorhanden.

Prognose:

Durch die beabsichtigte Nutzungsänderung im Gebäudeinneren können keine negativen Auswirkungen auf das Klima eintreten.

9.3 Monitoring

In der Anlage zu § 2 Abs. 4 und 2a Baugesetzbuch (BauGB) wird die Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umwelt gefordert. Im vorliegenden Fall ist ein solches Monitoring nicht erforderlich, da keine erhebliche Auswirkungen oder unvorhersehbare Risiken erkennbar sind.

9.4 Zusammenfassung

Aufgrund der Vorbelastung durch die angrenzenden Gewerbe- und Industrieflächen und die erhebliche Verkehrsbelastung auf der Herforder Straße weist das Plangebiet insgesamt eine geringe Empfindlichkeit hinsichtlich der vorgesehenen planerischen Veränderungen auf. Zudem beschränken sich die unmittelbaren Auswirkungen der geplanten Nutzungsänderung im vorhandenen Gebäude auf einen im Verhältnis zum Gesamtverkehrsaufkommen in dem Bereich geringen Anstieg der Verkehrsbelastung auf der Herforder Straße und den Parkplatzflächen.

Insgesamt sind erhebliche Beeinträchtigungen durch die Oscala-Verlagerung und Erweiterung nicht zu erwarten.

Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 82.01
"SB-Möbelmärkte und Möbellager Herforder Straße / Wallbreite"
- Nutzungsplan Entwurf

- Nutzungsplan Entwurf
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärung

