

Stadt Büren



## Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Tühlhöhe“ im OT Steinhausen

(Bebauungsplan der Innenentwicklung  
gem. § 13a BauGB)



Erstellt von:  
Hoffmann & Stakemeier  
Ingenieure GmbH  
Königlicher Wald 7  
33142 Büren

Verfahrensstand:  
**Satzungsfassung**  
gem. § 10 BauGB

04/18



## INHALT

1	Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass .....	3
2	Lage des Plangebietes / Räumlicher Änderungsbereich .....	3
3	Verfahren.....	4
4	Änderungsinhalte.....	4
4.1	Maß der baulichen Nutzung .....	4
4.2	Bauweise/ überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksfläche .....	5
4.3	Gestalterische Festsetzungen .....	5
5	Sonstige Belange.....	6
5.1	Denkmalschutz und Denkmalpflege .....	6
5.2	Immissionsschutz .....	6
5.3	Altlasten .....	6
5.4	Ver- und Entsorgung / Niederschlagswasser.....	6
6	Umweltbelange und Artenschutz .....	7
7	Monitoring.....	9



## 1 Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Der Rat der Stadt Büren hat in seiner Sitzung am 19.10.2017 die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Tühlhöhe“ beschlossen.

Die Zielsetzung dieser Bebauungsplanänderung besteht darin, im bereits erschlossenen besiedelten Bereich Boden sinnvoll nutzen zu können. Im Innenbereich wird die Möglichkeit einer Nachverdichtung geschaffen.

Ausschlaggebend hierfür war, dass die neuen Eigentümer des Wohnhauses Fettpottweg 30 das alte Wohnhaus abreißen und ein neues, nach hinten versetztes, zweigeschossiges Gebäude errichten möchten. Der Bebauungsplan setzt dort bislang eine enge überbaubare Fläche sowie die eingeschossige Bauweise fest.

Daher soll die überbaubare Fläche im Änderungsbereich vergrößert und die zweigeschossige Bauweise zugelassen werden. Dieser Änderung stehen keine öffentlichen Belange entgegen. Der westliche angrenzende Bebauungsplan Nr. 5 „Fettpottweg II“ setzt unmittelbar am Fettpottweg ebenfalls eine maximal zulässige Zweigeschossigkeit fest. Die Änderung fügt sich somit in die Umgebungsbebauung ein.

## 2 Lage des Plangebietes / Räumlicher Änderungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich im nördlichen Siedlungsbereich des Bürener Ortsteils Steinhausen im Bereich des Fettpottwegs und der Josefstraße.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke: 707, 500, 501, 503, 504, 562, 564, 1153 tlw., 1174 tlw. der Flur 7, Gemarkung Steinhausen.



Lage des Plangebietes (ohne Maßstab; Quelle: Tim-Online NRW)



### 3 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

- der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
- eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
- durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen,
- keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden. Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass es sich um die planungsrechtliche Vorbereitung einer Nachverdichtung handelt, die sich im unmittelbaren Siedlungszusammenhang befindet. Zudem bleibt die Grundfläche des Änderungsbereichs hinter der in § 13a BauGB angegebenen Flächengröße zurück. Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt, da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB liegen nicht vor, da keine Ausdehnung in die Landschaft vorgesehen ist. Ebenfalls werden durch die angestrebte und derzeit bereits vorhandene Wohnnutzung weder schwere Unfälle noch Störfälle verursacht. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann die Änderung des Bebauungsplans, die von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB auch erfolgen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.

Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Büren als Allgemeines Wohngebiet dargestellt, so dass die 7. Änderung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

### 4 Änderungsinhalte

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Tühlhöhe“ im Bürener Ortsteil Steinhausen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung im Innenbereich geschaffen werden.

#### 4.1 Maß der baulichen Nutzung

Die bislang zwingende eingeschossige Bauweise wird aufgehoben und stattdessen die Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze festgesetzt. Die westlich angrenzenden Wohngebiete (B-Plan Nr. 5 „Fettpottweg II“ sowie B-Plan Nr. 1 „Prövenholz“) setzen ebenfalls die zweige-



## 7. Änderung B-Plans Nr. 3 „Tühlhöhe“ gem. § 13a BauGB

schossige Bauweise als Höchstmaß fest, so dass sich die geplante 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Tühlhöhe“ in die Umgebung einfügt.

Damit die Gebäudekörper nicht unmaßstäblich wirken, wird eine maximale Firsthöhe festgesetzt. Die Firsthöhe darf maximal 238 m bzw. 239 m (absolut ~11 m), bei Pultdächern 236 m bzw. 237 m über Normalhöhennull (NHN) (absolut ~10 m), betragen. Als oberster Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Bei untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Kamine) kann ausnahmsweise eine höhere Gebäudehöhe zugelassen werden.

Des Weiteren wird eine Traufhöhe festgesetzt, um eine optische Dreigeschossigkeit zu vermeiden. Die Traufhöhe darf maximal 235 m bzw. 236 m über Normalhöhennull (NHN) (absolut ~8 m), betragen. Als Traufpunkt gilt der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche (Oberfläche der Außenwand) und der Dachhaut.

### 4.2 Bauweise/ überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß der Zielsetzung, eine Nachverdichtung der Bebauung in diesem Bereich zuzulassen, wird die überbaubare Fläche vergrößert. Daher wird zukünftig ein einziges großes Baufeld festgesetzt. Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen halten die Baugrenzen einen Abstand von 3 m, zu den Erschließungsstraßen einen von 4 m ein. Mit diesem Abstand wird eine relativ einheitliche Gebäudeflucht erreicht, die sich in die Umgebung einfügt.

Des Weiteren wurden die Baulinien in Baugrenzen geändert, so dass die Bauherren einen gewissen Spielraum bei der Stellung der Gebäude haben. Die Lage der zukünftigen Baugrenzen entspricht im Wesentlichen den bisherigen Baulinien.

Des Weiteren wird bestimmt, dass Garagen und Carports einen Mindestabstand von 5 m von der Straßenverkehrsfläche einhalten. Bei Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gilt dies nicht. Mit dieser Festsetzung wird die Schaffung eines einheitlichen und gestalterisch anspruchsvollen Straßenbildes und -raumes verfolgt.

### 4.3 Gestalterische Festsetzungen

Um den Bauherren einen größeren gestalterischen Spielraum zu bieten, wird von den Festsetzungen zur Drempel- und Sockelhöhe Abstand genommen.

Jedoch wird die Festsetzung zu den Dachgauben spezifiziert, um optisch kein zusätzliches Geschoss zu ermöglichen, welches sich bei einer zweigeschossigen Bauweise als unmaßstäblich hinsichtlich der umgebenden Bebauung darstellen würde. Zukünftig sind Dachgauben bei einer Dachneigung von mindestens 35° gestattet. Sie dürfen 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Die maximale Firsthöhe darf dabei nicht überschritten werden.

Es wird weiterhin festgesetzt, dass die Höhe der Einfriedungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen maximal 1,5 m betragen darf. Mit dieser Erhöhung (vormals 0,70 m) wird den Bauherren zum einen ein größerer Gestaltungsspielraum zugestanden, gleichzeitig ist die Höhe so bemessen, dass keine optische Abschottung der einzelnen Grundstücke stattfinden kann und eine ansprechende Ortsbildgestaltung gewahrt bleibt.



## **5 Sonstige Belange**

### **5.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Wissensstand keine Baudenkmale oder sonstigen Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NW.

Wenn – wider Erwarten – bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen – Lippe (LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.

### **5.2 Immissionsschutz**

Die immissionsschutzrechtliche Situation im Plangebiet ist charakterisiert durch die vorhandene und umgebende Wohnnutzung. Der Änderungsbereich ist bereits vollständig bebaut. Das Gebäude „Fettpottweg 30“ soll abgerissen und ein neues zweigeschossiges Gebäude errichtet werden.

Da keine Festsetzungen erfolgen, die hinsichtlich des Immissionsschutzes zu einem Konfliktpotential führen, ist davon auszugehen, dass weiterhin keine Beeinträchtigungen vorhanden sein werden.

### **5.3 Altlasten**

Es wird davon ausgegangen, dass Altablagerungen nicht vorkommen. Die Fläche ist nicht als Altlastenverdachtsfläche bzw. als Altlast bekannt. Aufgrund der vorherigen Nutzung ist nicht davon auszugehen, dass Bodenverunreinigungen oder -belastungen vorhanden sind. Sollten sich bei Baumaßnahmen Hinweise auf eine Belastung des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben, ist die Untere Abfallbehörde des Kreises Paderborn unverzüglich zu informieren.

### **5.4 Ver- und Entsorgung / Niederschlagswasser**

Die Versorgung mit Wasser, Energie und Telekommunikation erfolgt durch das bereits vorhandene Netz. Das anfallende Schmutz- und Regenwasser wird über die vorhandenen Kanäle abgeleitet.

Eventuelle zukünftige Erschließungsmaßnahmen sind rechtzeitig mit den entsprechenden Erschließungsträgern abzustimmen.





## 6 Umweltbelange und Artenschutz

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden kann. Damit entfällt die Verpflichtung zum Ausgleich für Eingriffe. Artenschutzrechtliche Anforderungen bleiben hiervon allerdings unberührt.

### Artenschutz

Gemäß der Handlungsempfehlung des Landes NRW ist im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen der Planänderung Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Der Änderungsbereich ist bereits vollständig bebaut sowie bauleitplanerisch erfasst und befindet sich vollständig im Siedlungszusammenhang des umgebenden Allgemeinen Wohngebiets. Die Freiflächen des Gebiets sind geprägt durch die intensive Gartennutzung der Wohnbebauung. Mit der 7. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans ist durch die Vergrößerung der überbaubaren Fläche eine Nachverdichtung im Innenbereich möglich. Die heutigen Gärten können zukünftig unter Einhaltung der weiteren Festsetzungen zur GRZ (WA 0,4) überbaut werden.

Die Grünflächen können zwar einen potenziellen Nahrungsraum darstellen, werden jedoch intensiv genutzt. Daher sind die Gärten nicht als Sonderbiotop oder essenzielles Nahrungshabitat einzustufen.



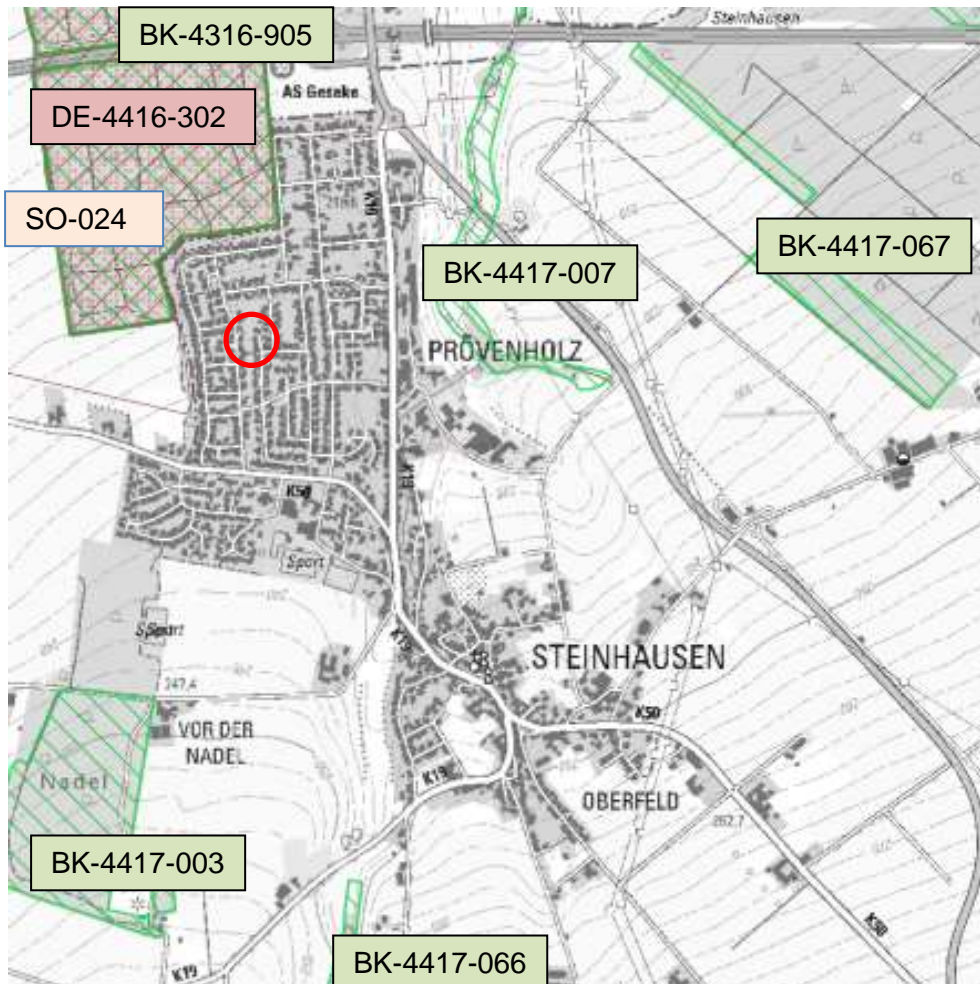
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans „Bürener Almetal“ und ist als Innenbereich dargestellt.

Das Informationssystem geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen (FIS) weist für das Mess-tischblatt 4417 für die relevanten Lebensraumtypen Bäume/Kleingehölze/Hecken sowie Gärten und Gebäude 3 Fledermausarten, 22 Vogelarten und eine Käferart aus. Darunter ist keine Konfliktart vorhanden. Aufgrund der seit Jahren vorhandenen Innenbereichslage des Plangebiets ist das Vorkommen der Arten nicht zu erwarten.



## 7. Änderung B-Plans Nr. 3 „Tühlhöhe“ gem. § 13a BauGB

In der Umgebung zum gesamten Siedlungsbereich Prävenholz sind die nachstehenden naturschutzrechtlichen Gebietskategorien vorhanden. Eine Beeinträchtigung der näher an den Schutzgebieten liegende Siedlungsbereich Prävenholz durch eben diese ist nicht bekannt. Daher ist auch nicht mit artenschutzrechtlichen Problemen im Plangebiet, welches sich im Kern des Siedlungsbereiches Prävenholz befindet, zu rechnen.



Karte der naturschutzrechtlichen Grundlagen  
(rot :FFH-Gebiet, sand: Naturschutzgebiet, grün: Biotopkatasterfläche)  
(Quelle LANUV)

Aufgrund der bisherigen Nutzung ist das Vorkommen von planungsrelevanten Arten nicht zu vermuten. Weiterhin kann davon ausgegangen werden, dass sich die 7. Änderung des Bebauungsplanes auf die Belange des Artenschutzes in diesem Gebiet nicht auswirken wird und die folgenden Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten (Zugriffsverbote) ausgeschlossen werden können:

- § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: Nachstellen, fangen, verletzen oder töten wild lebender Tiere oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören
- § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: Erhebliche Störungen der besonders geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-,





## 7. Änderung B-Plans Nr. 3 „Tühlhöhe“ gem. § 13a BauGB

Überwinterungs- und Wanderungszeiten, sodass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert

- § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten
- § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG: Beschädigung oder Zerstörung wild lebender Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen.

Ebenfalls existieren keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter.

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sollte zur Vermeidung der Verbotstatbestände eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf vorhandenen befestigten Flächen oder auf zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Außerdem ergeht der allgemeine Hinweis, dass vor und während der Bauausführung auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten geachtet wird und bei Vorliegen entsprechender Hinweise, unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Paderborn als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren ist.

## 7 Monitoring

Im Verfahren nach §13 a BauGB i. V. m. §13 BauGB ist im vereinfachten Verfahren § 4c (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten) nicht anzuwenden.

Ein Monitoring findet daher im vorliegenden Fall nicht statt.



## 7. Änderung B-Plans Nr. 3 „Tühlhöhe“ gem. § 13a BauGB

Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH  
Königlicher Wald 7  
33 142 Büren

Stadt Büren  
Der Bürgermeister

im April 2018

Büren,.....

.....

Dipl.-Ing. Markus Caspari

H:\Projekte\502-Karthus, Beatrix, Dortmund\001-00 7. Änd. B-Plan Nr. 3 Tühlhöhe, Steinhausen\03  
Entwurf\Begründung\_Satzungsfassung.docx