

# Stadt Büren



## Begründung zum (einfachen) Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet Wewelsburg II“



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

Verfahrensschritt:

**Satzungsfassung  
gem. § 10 BauGB**

07/18



## INHALTSVERZEICHNIS

### I. Begründung

1	Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass.....	3
2	Räumlicher Geltungsbereich .....	4
3	Übergeordnete Vorgaben / Fachplanungen .....	4
3.1	Darstellung in der Landes- / Regionalplanung.....	4
3.2	Flächennutzungsplanung .....	4
4	Festsetzungen / Planinhalte .....	5
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	5
4.2	Überbaubare, nicht überbaubare Fläche/Bauweise .....	8
4.3	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht .....	8
4.4	Gestalterische Festsetzungen .....	8
4.5	Grünflächen .....	8
5	Erschließung .....	8
6	Sonstige Belange .....	9
6.1	Denkmalschutz und Denkmalpflege .....	9
6.2	Immissionsschutz.....	10
6.3	Altlasten .....	10
6.4	Ver- und Entsorgung .....	10
7	Umweltbelange.....	11
8	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	12
9	Monitoring .....	12

### II. Umweltbericht

Umweltbericht zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 9 „Wewelsburg II“ in Verbindung mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans; Büro für Landschaftsplanung Mestermann; Juni 2018

#### Anlagen

Protokoll einer Artenschutzprüfung zum einfachen Bebauungsplan Nr. 9 „Wewelsburg II“ in Verbindung mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans; Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Juni 2018



## 1 Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Der Rat der Stadt Büren hat in seiner Sitzung am 29.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 „Gewerbegebiet Wewelsburg II“ beschlossen.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Zulässigkeit von betriebsunabhängigem Wohnen in den vorhandenen Wohnhäusern an der Ahornstraße und dem Pappelweg. Das Gewerbegebiet Wewelsburg wird seit Jahrzehnten als solches genutzt. Während dieser Zeit sind in ihm auch Gebäude entstanden, die dem Wohnen dienen. Diese standen lt. Baugenehmigungsbehörde in einem Bezug zu dem angrenzenden, ehemaligen Gewerbebetrieb Gebr. Schubert. Im Rahmen einer Bauvoranfrage zur Errichtung von vier Wohngebäuden (Reihenhäuser) auf einer Brachfläche im Gewerbegebiet hat die Bauaufsichtsbehörde auf die derzeitige planungsrechtliche Situation hingewiesen, dass ein solches Vorhaben insofern nicht möglich ist, wie eine freie Vermietung an nicht betriebsangehörige Personen angestrebt werde, da in einem Gewerbegebiet nur Betriebsleiterwohnungen zulässig sind. Dies gilt auch für die Bestandsgebäude.

Bei den Bestandswohngebäuden handelt es sich überwiegend nicht um betriebsangehöriges Wohnen, so dass die Wohnnutzung durch betriebsunabhängige Personen derzeit planungsrechtlich nicht zulässig ist. Dies ist zum einen nicht im Sinne der Eigentümer der Bestandsgebäude, aber auch nicht in dem der Stadt Büren, da die vorhandenen Wohngebäude als solche weiter genutzt sollen. Leerstände als Worst-case-Szenario sollen in jedem Fall vermieden werden. Daher ist es das Ziel der Planung, die vorhandenen Wohngebäude planungsrechtlich zu legalisieren. Die bereits bestehenden Wohnhäuser befinden sich angrenzend zu bestehenden Allgemeinen Wohngebieten. In unmittelbarer Nähe zu den Wohngebäuden befinden sich auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, so dass als Übergang zwischen dem angrenzenden Wohngebiet und den Gewerbebetrieben eine Mischnutzung angestrebt wird. Die Bereiche der bestehenden Wohngebäude werden daher zukünftig im Bebauungsplan als Mischgebiet und die der Gewerbebetriebe als Gewerbegebiet festgesetzt. Im Gewerbegebiet befindet sich dann zukünftig das freistehende Haus Pappelweg 7, in dem u.a. auch eine Wohnnutzung stattfindet. Hier ist jedoch eine Verwaltungs-GmbH gemeldet, so dass es sich um betriebliches Wohnen handelt, welches nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig ist.

Dazu ist es ebenfalls notwendig den Flächennutzungsplan zu ändern. Das bislang dargestellte Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO und das Allgemeine Wohngebiet gem. § 4 BauNVO soll daher im Zuge der 3. Änderung des Flächennutzungsplans in eine gewerbliche Baufläche gem. § 1(1) Nr. 3 BauNVO und eine Mischbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO geändert werden.

Die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 9 „Gewerbegebiet Wewelsburg II“ sowie die 3. Änderung des Flächennutzungsplans werden im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt.



## 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich im Osten des Ortsteils Wewelsburg. Nach Westen und Süden grenzen Wohngebiete und nach Norden und Osten Waldflächen an.

Folgende Flurstücke der Gemarkung Wewelsburg, Flur 6 sind Bestandteil des Plangebiets: 82, 88, 96, 97, 100, 106, 116, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 135, 240, 241, 242, 434, 435, 436, 438, 439, 440, 441, 445, 446, 454, 455, 253, 254 und 399.

## 3 Übergeordnete Vorgaben / Fachplanungen

### 3.1 Darstellung in der Landes- / Regionalplanung

Der Regionalplan Teilabschnitt Paderborn-Höxter stellt den Änderungsbereich als allgemeinen Siedlungsbereich dar. Die Vorgaben des Regionalplans stehen der geplanten Flächen-nutzungsplanänderung somit nicht entgegen.



Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold  
Teilabschnitt Paderborn-Höxter; Blatt 10 (ohne Maßstab)

### 3.2 Flächennutzungsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan bisher als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO und Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO dargestellt. Gemäß der im ersten Kapitel genannten Zielsetzung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Büren gestaltet sich die Änderung wie folgt:



wirksamer FNP vor der Änderung



geplante 3. Änderung des FNP

Der bisher dargestellte südliche Bereich des Gewerbegebiets und das Allgemeine Wohngebiet im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Büren ist im Rahmen der 3. Änderung künftig als Mischbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO darzustellen. Der nördliche Bereich des derzeitigen Gewerbegebiets gem. § 8 BauGB wird mit der 3. Änderung als gewerbliche Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt.

Die landesplanerische Zustimmung gem. § 34 Landesplanungsgesetz NW zu dieser geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Schreiben vom 20.12.2017, Az.: 32.704.17.10-3613 durch die Bezirksregierung Detmold erteilt.

## 4 Festsetzungen / Planinhalte

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die wohnbaulich nutzbaren Bereiche werden gem. der in Kapitel 1 dargelegten Zielsetzung als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO und die Flächen der Gewerbebetriebe als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Im festgesetzten Gewerbegebiet sind zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Verkaufsstellen von Handwerks- oder Gewerbebetrieben, die nahversorgungs-/ zentrenrelevante Sortimente gem. der Bürener Sortimentsliste (Stand: Oktober 2013) an-





bieten, wenn sie im direktem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem jeweiligen im Plangebiet ansässigen Betrieb stehen und die Verkaufsfläche 80 qm nicht überschreitet,

4. Bei Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind nahversorgungs-/ zentrenrelevante Sortimente nur auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche (max. auf 80 qm) zulässig,
5. Tankstellen, nur, wenn diese einem Betrieb dienen.

Unzulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten gem. der Bürener Sortimentsliste (Stand: Oktober 2013), bei Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind nahversorgungs- und zentrenrelevante Randsortimente nur auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche (80m<sup>2</sup>) zulässig.
2. Schank- und Speisewirtschaften
3. Vergnügungsstätten

Im festgesetzten Mischgebiet gem. § 6 Bau NVO sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe mit nicht nahversorgungs-/zentrenrelevanten Hauptsortimenten gem. der Bürener Sortimentsliste (Stand: Oktober 2013), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchlich, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Bei Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind nahversorgungs- und zentrenrelevanten Randsortimente nur auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche (80 qm) zulässig.

Unzulässig sind:

1. Tankstellen
2. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten gem. der Bürener Sortimentsliste (Stand: Oktober 2013),
3. Vergnügungsstätten
4. Bordelle, bordellartige Einrichtungen, Massagesalons mit erotischem Charakter



### Bürener Sortimentsliste (Stand: Oktober 2013)

Nahversorgungsrelevante Sortimente	Backwaren/Konditoreiwaren, Drogeriewaren/Körperpflegeartikel, Fleisch- und Metzgereiwaren, Heim- und Kleintierfutter, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke), pharmazeutische Artikel, Schnittblumen, Zeitungen/Zeitschriften
Zentrenrelevante Sortimente	Angler- und Jagdartikel/Waffen Bekleidung Blumentöpfe und -vasen Bild- und Tonträger Bücher Computer und Zubehör Elektrogroßgeräte Elektrokleingeräte Fotoartikel Gardinen/Dekostoffe Glas/Porzellan/Keramik Handarbeitsbed./Kurzwar./Meterwar./Wolle Haushaltswaren Heimtextilien Hörgeräte Kosmetikartikel/Pfäümieriewaren Kunstgewerbe/Bilder/Bilderrahmen Künstlerartikel/Bastelzubehör Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme Musikinstrumente und Zubehör Optik/Augenoptik Papier/Büroartikel/Schreibwaren Sanitätartikel Sammelbriefmarken und -münzen Schuhe Spielwaren Sportartikel/-kleingeräte Sportbekleidung/Sportschuhe Telekommunikation und Zubehör Uhren/Schmuck Unterhaltungselektronik und Zubehör Wohndekorationsartikel

Bezüglich des Maßes und der Bauweise der baulichen Nutzung wird lediglich eine durch Baugrenzen definierte überbaubare Fläche festgesetzt, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Bestandsnutzung sichern soll.

Auf die Festsetzung einer Geschossigkeit, einer Grundflächenzahl und einer Geschossflächenzahl wird bewusst verzichtet, um hier mögliche kleinere Erweiterungen und Nutzungsintensivierungen nicht zu sehr einzuschränken.



Demnach sind potenzielle Bauvorhaben s.o. des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 34 BauGB zu beurteilen.

#### **4.2 Überbaubare, nicht überbaubare Fläche/Bauweise**

Die mittels Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche lässt im Gebiet eine weitreichende Ausnutzung der Grundstücke durch bauliche Anlagen zu. Da die baulich nutzbaren Flächen bereits größtenteils bebaut sind, ist weiterhin gewährleistet, dass es zu keiner für das Gebiet unverträglichen Intensivierung kommen kann.

Es wird zusätzlich bestimmt, dass Garagen und Carports einen Mindestabstand von 3 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten müssen.

#### **4.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Die vorhandenen Leitungen der bereits vorhandenen Mischwasserkanalisation werden über ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Büren gesichert. Der Schutzstreifen ist mit 2,5m beidseitig von der Kanalmitte bemaßt. Ein weiteres Leitungsrecht ist vor dem Haus Ahornstraße 4 festgesetzt. Dieses ist mit 2,5 m bemaßt und dient der Entwässerungsleitung des Regenabflusses. Das Leitungsrecht befindet sich noch in der Bearbeitung.

#### **4.4 Gestalterische Festsetzungen**

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

#### **4.5 Grünflächen**

Im Bereich der Feuerwehr befindet sich die Gedenkstätte des Konzentrationslagers Niederhagen, diese Freifläche wird dementsprechend als öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

### **5 Erschließung**

Durch das vorhandene Straßennetz ist der Geltungsbereich bereits über die Straßen „Pappelweg“ und „Ahornstraße“ erschlossen.





## 6 Sonstige Belange

### 6.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Der Geltungsbereich liegt auf dem Gelände des ehemaligen Konzentrationslagers Niederhagen und somit innerhalb des vermuteten Bodendenkmals. Somit bedürfen alle Veränderungen und Bodeneingriffe einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach § 9 DSchG. Südwestlich im Plangebiet befindet sich das eingetragene Baudenkmal Feuerwehrgebäude an der Ahornstraße 2. Der Umgebungsschutz gem. § 8 DSchG ist zu beachten.

Denkmalwert ist die ehemalige Häftlingsküche mit Essräumen, Außentreppe zum Keller und der zugehörige Keller. Das Innere des Erdgeschosses des höheren Gebäudeteils sowie die Tore für die Feuerwehrezufahrt tragen insbesondere nicht zum Denkmalwert bei. Bei dem Gebäude handelt es sich um zwei miteinander verbundene Gebäudeteile. Ein höhere, ehemaliges Küchengebäude – heute Feuerwehrgarage-, erstellt in Sichtbackstein, seit langem verputzt mit neuen Fenstern, zwei Einfahrtstoren und einem rückwärtigen Eingang sowie eine niedrige, verputzte Backsteinbaracke mit drei Wohnungseingängen, im Inneren unterteilt in drei Wohneinheiten überwiegend durch hölzerne Barackenmodule ehemaliger KZ-Baracken. Fenster und Wohnungstüren sind auch hier erneuert. Die gesamte Anlage ist in Breite des Hauses mit einem dreischiffigen, hohen Keller unterfangen, zu dem vor der Essbaracke eine breite Treppe hinab führt, die aber heute nur noch vermauerte Zugänge zum Keller hat. Die Kellererschließung erfolgt über eine Binnentreppe.

Das Gebäude ist bedeutend für Büren, NRW und Deutschland sowie für die Geschichte der Menschheit, weil es das letzte seit 1948 weniger veränderte bauliche Zeugnis der Zeit ist. Insbesondere die erst im November 2016 entdeckten Innenwände aus ehemaligen Holzbarackenmodulen der KZ-Baracken – in einem bisher bekannten Fall mit polnischer Beschriftung – steigern den Dokumentationswert der Baracke über vergleichbare bauliche Zeugnisse des NS-Terrors hinaus. Unabhängig von der Art des Innenausbaus sind Überreste von Konzentrationslagern als anschauliche Mahnung und Erkenntnisquelle für Deutschland und mindestens auch für Herkunftsländer der in der NS-Zeitverfolgten, terrorisierten und ermordeten Menschen bedeutend. Es hat sich in der Erinnerungsarbeit mit ehemaligen Zwangsarbeitern des KZ Niederhagen und ihren Nachkommen gezeigt, dass die Möglichkeit, authentische Orte des erzwungenen Aufenthalts in Büren aufsuchen zu können, viel bedeutet. Die Gebäude sind in einem weiteren Aspekt auch Zeugnisse für die zivile Vereinnahmung des KZ-Geländes durch Flüchtlinge und Vertriebene in der deutschen Nachkriegsgeschichte, was sich in der Art und Aufteilung der 1948 angelegten Wohnungen in der Baracke ablesen lässt. Für die Erhaltung und Nutzung sprechen wissenschaftliche Gründe hinsichtlich der politischen, sozialen und wirtschaftlichen Geschichte Deutschlands 1933 bis 1948, denn das Gebäude ist in hohem Maße dazu geeignet die Geschichte der Zwangsarbeit in Büren und in Deutschland zu erforschen und zu dokumentieren.

Des Weiteren ergeht folgender allgemeiner Hinweis:

Wenn 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 Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen – Lippe (LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld)



anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.

## **6.2 Immissionsschutz**

Durch die geplante Änderung ist nicht mit störenden Immissionen auf die Nachbarnutzungen zu rechnen. Es handelt sich um ein bereits bebautes Gebiet, die tatsächliche Nutzung wird als solche nicht verändert. Das Plangebiet grenzt an das vorhandene Allgemeine Wohngebiet sowie an Waldflächen. Durch die Umwandlung von Teilbereichen des GE Gebietes in ein MI Gebiet wird aus immissionsschutzrechtlicher Sicht eine deutlich bessere Gebietsabstufung zu dem vorhandenen WA Gebiet erreicht. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass es für die im GE Gebiet verbleibende Gewerbebetriebe um heranrückende Wohnbebauung handelt. Die vorhandenen Gewerbebetriebe reichen allerdings schon jetzt an wohnbaulich genutzte Grundstücke heran. Durch die Planung wird die Entwicklung dieser Betriebe nur unwesentlich gegenüber dem bereits vorhandenen Zustand eingeschränkt.

## **6.3 Altlasten**

Es sind keine Altlasten bekannt. Dennoch ist folgender Hinweis zu beachten:

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Paderborn umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung der weiteren Vorgehensweise gesichert zu lagern.

## **6.4 Ver- und Entsorgung**

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

Gemäß § 3 (2) BHKG sind die Angaben des Arbeitsblattes „W 405“ (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung in Industriegebieten) des DVGW als Grundsatz zur Löschwasserversorgung zu beachten und umzusetzen. Ferner dürfen notwendige Straßen und Grundstückszufahrten, die als Feuerwehrezufahrt, und somit auch gleichzeitig als Zufahrt für Rettungsdienstfahrzeuge dienen, an keiner Stelle weniger als 3,00m für Kraftfahrzeuge nutzbare Fahrbahnbreite aufweisen. Die in der DIN 14090 festgelegten Kurvenradien für Feuerwehrezufahrten sind zu beachten und entsprechende einzuhalten (§ 17 (1) BauO NRW).

Die zukünftigen Erschließungsmaßnahmen sind rechtzeitig mit den entsprechenden Erschließungsträgern abzustimmen.



## 7 Umweltbelange

Für die Aufstellung des Bebauungsplans wird gem. § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt. In diesem Bericht werden die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 geprüft, beschrieben und bewertet.

Es wird eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Daher wird die Betroffenheit gem. § 44 BNatSchG der planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten untersucht.

Der Umweltbericht als auch die Artenschutzprüfung wurden vom Büro für Landschaftsplanung Mestermann erstellt. Der Umweltbericht als solcher ist gesonderter Bestandteil dieser Begründung, die Artenschutzprüfung liegt bei.

### Ergebnis des Umweltberichts

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 „Gewerbegebiet Wewelsburg II“ in Verbindung mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Büren wird primär durch die Vorhabenscharakteristik zu keinen Auswirkungen auf die Schutzgüter führen. Im Zusammenhang möglicher zukünftiger Erweiterungen der Bestandsgebäude kann es zu Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Boden kommen, da mit einer Erweiterung der Gebäude der Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen sowie die dauerhafte Inanspruchnahme von teilweise noch natürlichen Böden einhergeht. Durch die zusätzliche Versiegelung kann es ggf. zu geringfügigen Veränderungen der mikro-klimatischen Bedingungen kommen. Diese Auswirkungen besitzen jedoch wegen ihrer Kleinflächigkeit für die Bewertung der Wechselwirkungen keine Relevanz. Auch wird der Verlust anstehender Biotopstrukturen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere nach sich ziehen.

### Ergebnis der Artenschutzprüfung

Eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung von Arten kann unter Berücksichtigung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Für planungsrelevante Pflanzenarten werden vorhabenspezifisch keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände muss eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle unvermeidbarer Flächeninanspruchnahme außerhalb des genannten Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn diese frei von einer Quartiernutzung sind.

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf vorhandenen befestigten Flächen oder 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.

Vor gegebenenfalls geplanten Abbruch- oder Umbauarbeiten ist zeitnah eine Intensivkontrolle der zum Abbruch/Umbau vorgesehenen Gebäude auf eine Quartiernutzung durch Fledermausarten durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ergibt sich aus dem Ergebnis der Intensivkontrolle der Gebäude, ggf. ist die Schaffung von Ersatzquartieren erforderlich.

## **8 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Der Bestand im Plangebiet sowie die zu erwartenden Wirkungen des Vorhabens auf die Umweltschutzgüter wurden im Umweltbericht detailliert beschrieben. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Wandlung von einem Gewerbegebiet in ein Mischgebiet. An der aktuellen Bestandssituation wird nichts geändert. Deshalb und weil es sich bereits um überbaute Bereiche handelt, wird auf eine Eingriffsbilanzierung verzichtet.

## **9 Monitoring**

Die Stadt Büren wird gem. § 4c BauGB Maßnahmen zur Überprüfung von Umweltauswirkungen vorsehen. Sollten sich Entscheidungen und Festsetzungen auf Prognosen stützen, werden entsprechende Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen dieser Plannentscheidung vorgesehen.

So ist im Einzelnen zu prüfen, ob die angenommenen Eingangsparameter sich im Laufe der Zeit entgegen der Annahme verändern und damit möglicherweise die getroffenen Festsetzungen nicht mehr ausreichen.

Weitere Überwachungsmaßnahmen sind nicht notwendig.



**Begründung zum (einfachen) Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet Wewelsburg II“**

---

Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH  
Königlicher Wald 7  
33 142 Büren

im Juli 2018

Dipl.-Ing. Markus Caspari

Gesehen:

Stadt Büren  
Der Bürgermeister

Büren, .....

.....

H:\Projekte\003-Büren\124-00 Aufst. B-Plan Nr. 9 Gewerbegebiet Wewelsburg II + FNP\!03 Entwurf\Begründung\_BPlan\_Off.docx