



Stadt Büren

Einfacher Bebauungsplan
Nr. 9 „Gewerbegebiet Wewelsburg II“
der Stadt Büren



Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 a BauGB



INHALTSVERZEICHNIS

1. Verfahrensablauf	3
2. Ziel der Aufstellung.....	3
3. Berücksichtigung der Umweltbelange.....	4
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung	5
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	6



1. Verfahrensablauf

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

Gleichzeitig hat der Rat beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) Satz 1 und § 4 (1) Satz 1 i.V.m. § 2 (2) BauGB für das Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Der Aufstellungsbeschluss und der Zeitraum für die frühzeitige Beteiligung wurden am 15.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (1) Satz 1 BauGB zwischen dem 26.02.2018 und einschl. dem 29.03.2018 durchgeführt. Die Behörden, Nachbarkommunen und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten in der Zeit vom 26.02.2018 bis zum 29.03.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme.

Die im frühzeitigen Beteiligungsverfahren geäußerten Bedenken und Anregungen wurden in den Planentwurf eingearbeitet und ein Offenlegungsentwurf einschl. überarbeiteter Begründung erstellt. Dieser wurde durch den Rat der Stadt Büren am 26.04.2018 gebilligt.

Daraufhin erfolgte nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 14.06.2018 die **öffentliche Auslegung** gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB in der Zeit vom 25.06.2018 bis einschließlich 27.07.2018.

Die Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.06.2018 gebeten, ihre Stellungnahme zum Offenlegungsentwurf bis zum 27.07.2018 (einschl.) abzugeben.

Der Rat der Stadt Büren hat dann in seiner Sitzung am 13.09.2018 die Stellungnahmen aus der Offenlegung intensiv beraten und abgewogen. Der Rat hat anschließend den **Satzungsbeschluss** gem. § 10 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 9 "Gewerbegebiet Wewelsburg II" gefasst.

2. Ziel der Aufstellung

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.

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

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Nach dem BauGB sind in dem Bebauungsplan gem. § 2a BauGB die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 „Gewerbegebiet Wewelsburg II“ in Verbindung mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Büren primär durch die Vorhabenscharakteristik zu keinen Auswirkungen auf die Schutzgüter führen wird. 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 mikroklimatischen 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.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung von Arten unter Berücksichtigung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden kann. 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.

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.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

frühzeitige Beteiligung

Seitens der **Öffentlichkeit**, also von Bürgern und Privatpersonen, wurde im Verfahrensverlauf zwei Stellungnahme zu dem Planvorhaben abgegeben. Die Stellungnahmen beziehen sich im Wesentlichen auf die detaillierte Abgrenzung des festgesetzten Gewerbegebiets und des Mischgebiets. Hier wurde den Anregungen bezüglich der Nutzungsabgrenzung gefolgt.

Von den betroffenen **Behörden** wurden keine gravierenden Anregungen und Bedenken geäußert. Die geäußerten Anregungen betrafen in erster Linie fachliche Hinweise wie z.B. die Berücksichtigung des Bodendenkmals und zum Brandschutz.

Seitens des **Kreises Paderborn** wurde der Hinweis gegeben, dass durch die Festsetzung eines Mischgebiets die Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Gewerbebetriebe eingeschränkt werden kann. Dieser Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und darauf hingewiesen, dass die vorhandenen Gewerbebetriebe schon jetzt an wohnbaulich genutzte Grundstücke heranreichen und daher durch die Planung wird die Entwicklung dieser Betriebe nur unwesentlich gegenüber dem bereits vorhandenen Zustand eingeschränkt.

Öffentliche Auslegung

Seitens der **Öffentlichkeit**, also von Bürgern und Privatpersonen, wurden im Rahmen der Offenlegung keine Stellungnahmen abgegeben.



**Bebauungsplan Nr. 9 "Gewerbegebiet Wewelsburg II"
-Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB-**

Von den beteiligten Behörden wird seitens des **Kreises Paderborn** erneut der Hinweis gegeben, durch die Festsetzung des Mischgebiets die Entwicklungsmöglichkeit der Gewerbebetriebe eingeschränkt werden könne. Die Stellungnahme wurde wiederholt aufgrund der vorherrschenden Bestandsituation weggewogen.

Der Rat der Stadt Büren hat daraufhin den Plan am 13.09.2018 als Satzung beschlossen.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 „Gewerbegebiet Wewelsburg II“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Zulässigkeit von betriebsunabhängigem Wohnen in den vorhandenen Wohnhäusern an der Ahornstraße und dem Pappelweg.

Bei dem Gebiet handelt es sich um ein überwiegend als Mischgebiet und Gewerbegebiet festgesetztes Areal, das überwiegend seit Jahren bebaut und genutzt wird.

Die Aufstellung ist daher als ein Schritt zur planungsrechtlichen Sicherung der bereits ausgeübten Realnutzungen zu sehen.

Vor dem Hintergrund der genannten Zielsetzung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen ergeben sich keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10 a BauGB ist dem Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet Wewelsburg II“ beigefügt.

Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33142 Büren

Stadt Büren
Königstraße 16
33142 Büren

im November 2018

Büren,

Der Bürgermeister

S c h w u c h o w

Dipl.-Ing. Markus Caspari