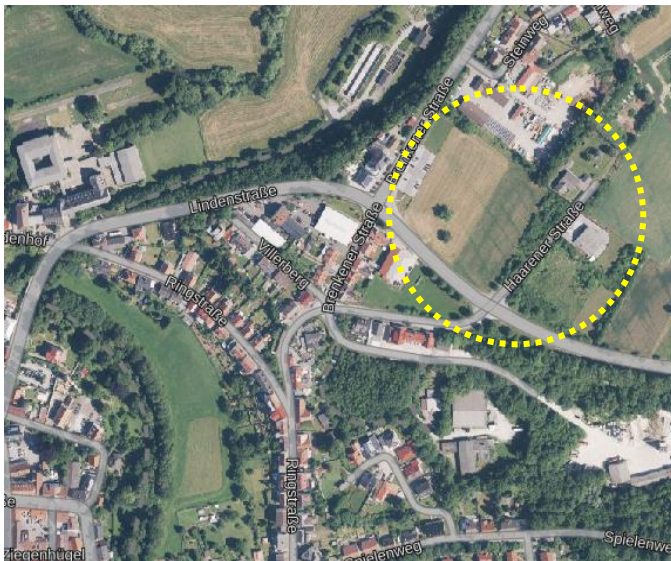


Stadt Büren



Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 „Ruhnenpöstchen II“



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

Verfahrensschritt:

**Satzungsfassung
gem. § 10 BauGB**

06/19



INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

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

II. Umweltbericht

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 35 „Ruhnenpöstchen II“ in Verbindung mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans; Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Warstein im April 2019

Anlagen

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 35 „Ruhnenpöstchen II“ in Verbindung mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans; Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Warstein im April 2019



1 Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Der Rat der Stadt Büren hat in seiner Sitzung am 13.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 „Ruhnenpöstchen II“ beschlossen.

Ziel der Planung ist die Ansiedlung von kleinteiligen Gewerbebetrieben ohne Betriebsleiterwohnen. Die Fläche ist sowohl topographisch als auch wegen der vorhandenen gewerblichen Ansätze in der Umgebung (Bauhof und Mischgebiet im Norden, Bestattungsunternehmen im Westen) für kleinteiliges Gewerbe geeignet. Dazu soll der Bebauungsplan Nr. 35 „Ruhnenpöstchen II“ aufgestellt werden, der den Planbereich als eingeschränktes Gewerbegebiet, welches das Wohnen nicht wesentlich stört, ausweist. Neben der Aufstellung des Bebauungsplans ist auch eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig, da dieser den westlichen Teilbereich des Geltungsbereichs bislang als Sonderbaufläche darstellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 „Ruhnenpöstchen II“ und die 10. Änderung des Flächennutzungsplans werden im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3,2 ha und befindet sich im Nordosten Bürens im Bereich Brenkener Straße / Haarener Straße.

Derzeitig befindet sich im Geltungsbereich im Westen ein Stellplatz und im Osten, östlich der Haarener Straße ein Gebäude. Bei den restlichen Flächen handelt es sich um landwirtschaftliche Fläche und Grünflächen. Westlich der Haarener Straße liegt eine mit Gehölz bewachsene Fläche.

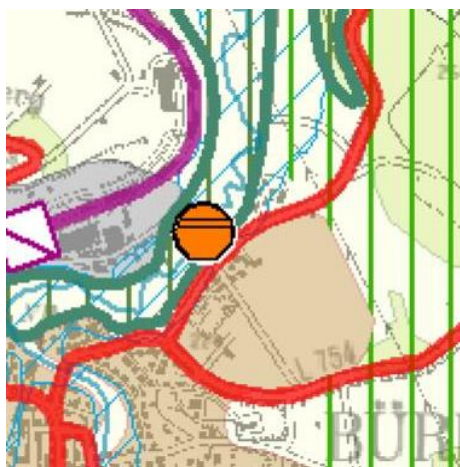
Nach Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen, nach Norden der städtische Bauhof, nach Westen ein Bestattungsunternehmen und nach Süden Wohnbauflächen an.

Folgende Flurstücke der Gemarkung Büren, Flur 5 sind Bestandteil des Plangebiets: 817, 1334, 1337, 1360, 1364, 1409, 1624, 2004 tlw., 2108, 2162 und 2158.

3 Übergeordnete Vorgaben / Fachplanungen

3.1 Darstellung in der Landes- / Regionalplanung

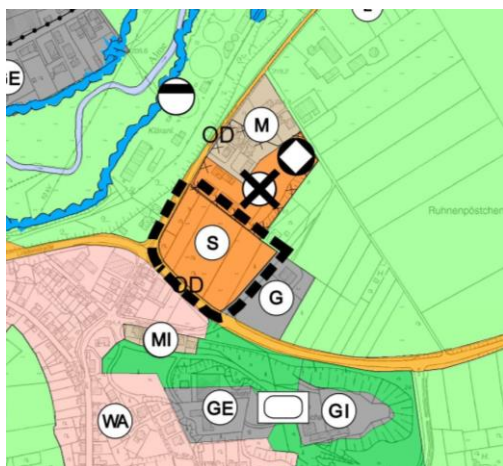
Der Regionalplan Teilabschnitt Paderborn-Höxter stellt den Geltungsbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Die Vorgaben des Regionalplans stehen der geplanten Flächennutzungsplanänderung sowie der Aufstellung des Bebauungsplans somit nicht entgegen.



Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold
Teilabschnitt Paderborn-Höxter; Blatt 9 (ohne Maßstab)

3.2 Flächennutzungsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bisher teilweise als Sonderbaufläche dargestellt. Gemäß der im ersten Kapitel genannten Zielsetzung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Büren gestaltet sich die Änderung wie folgt:



rechtswirksamer FNP vor der Änderung



geplante 10. Änderung des FNP

Die bisher dargestellte Sonderbaufläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Büren ist im Rahmen der 10. Änderung künftig als gewerbliche Baufläche gem. § 1(1) Nr. 3 BauNVO darzustellen.

Die landesplanerische Zustimmung gem. § 34 Landesplanungsgesetz NW zu dieser geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Schreiben vom 15.01.2019, Az.: 32.704.18.7-3768 durch die Bezirksregierung Detmold erteilt.



4 Festsetzungen / Planinhalte

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) und § 1 (9) BauNVO festgesetzt. Aufgrund der Nähe zu Wohn- und Mischnutzungen in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets sind nur Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Des Weiteren sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Nicht zulässig sind hingegen folgenden Nutzungen:

1. Tankstellen
2. Anlagen für sportliche Zwecke,
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbe zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
4. Vergnügungsstätten, insbesondere:
 - Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
 - Sex- und Swingerclubs,
 - Bordelle, bordellartige Einrichtungen und Massagesalons mit erotischem Charakter
 - Wettbüros
 - Spiel- und Automatenhallen
5. Einzelhandelsbetriebe allgemein
Gem. § 31 (1) BauGB können ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang in einem eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion sowie der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Servicedienstleistung.

Der Ausschluss der Nutzungen erfolgt vor dem Hintergrund der Zielsetzung im Plangebiet möglichst ein kleinteiliges Gewerbegebiet zu entwickeln.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,8 gem. der Obergrenze für ein Gewerbegebiet gem. § 17 BauNVO und einer Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt. Außerdem wird die maximal zulässige Gebäudehöhe im Plangebiet auf rund 10,00 m begrenzt, um sich in die Umgebung einzufügen. Die Höhenfestsetzung erfolgt jeweils in Metern über Normalhöhennull und ist damit eindeutig bestimmt. Die Gebäudehöhe darf je nach der Festsetzung in den Baufeldern von Nordwesten nach Osten gestaffelt maximal 250 / 247/ 244 / 241 oder 237,50 m über NHN betragen. Als oberster Bezugspunkt gilt die Oberkante der Dachkonstruktion.



Im westlichen Plangebiet gilt aufgrund der kleinteiligen gewerblichen Grundstücke die offene Bauweise. Im östlichen Plangebiet sind die Grundstücke größer, sodass hier die abweichende Bauweise gilt. Das heißt, es gilt die offene Bauweise und Gebäude mit einer Länge von über 50,00 m sind zulässig. Damit erhalten die zukünftigen Bauherren einen entsprechenden Gestaltungsspielraum und das zu entwickelnde Gewerbegebiet bietet Platz für die unterschiedlichsten Anforderungen der jeweiligen anzusiedelnden gewerblichen Betriebe.

4.2 Überbaubare, nicht überbaubare Fläche/ Bauweise

Die mittels Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche ist großzügig dimensioniert und bietet ausreichend Gestaltungsspielraum für die Stellung der Gebäude. Die Baugrenzen halten einen Abstand von 3,00 m zur Straße und zu den Grundstücksgrenzen ein. Im Bereich der östlichen Anpflanzungsfläche beträgt der Abstand ebenfalls 3,00 m.

4.3 Freiflächen

Zur Abgrünung der gewerblichen Fläche im Übergang zur freien Landschaft wird ein 5,00 m breiter Anpflanzungsstreifen festgesetzt. Die Flächen sind geschlossen mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind als Reihenauffassung anzulegen; der Reihenabstand beträgt 1,00m, der Abstand in der Reihe beträgt 1,00m. Es sind Pflanzen der folgenden Artenliste zu verwenden. Die Pflanzungen sind als Mischpflanzung anzulegen; der Anteil einer Gehölzart darf 20% nicht übersteigen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; abgängige Gehölze sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Artenliste:

Esche	Stieleiche	Bergahorn	Winterlinde
Eberesche	Feldahorn	Buche	Hainbuche
Hartriegel	Schlehe	Hasel	Hundsrose
Weißdorn	Salweide		

Des Weiteren wird im Süden des Plangebiets entlang der Haarener Straße eine 5,00 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt, die mit Bäumen zu bepflanzen ist. Dadurch wird die Ortseingangssituation ansprechend gestaltet.

4.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Bereich zwischen den Flurstücken 1624 und 817 befinden sich bestehende Leitungen der Versorgungsträger für die nördliche Bebauung. Diese werden planungsrechtlich durch ein 4,00 m breites Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Ver- und Versorgungsträger gesichert.



5 Erschließung

Durch das vorhandene Straßennetz ist der Geltungsbereich bereits über die Straßen „Brenkener Straße“ und „Haarener Straße“ erschlossen. Entlang der Haarener Straße wird ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt, da die Erschließung der Grundstücke über die innere Erschließung erfolgen soll und so mögliche Gefahrensituationen auf der L 754 (Haarener Straße) vermieden werden. Ausgehend von der Haarener Straße führt eine geplante 7,5 m breite Stichstraße in Richtung Nordwesten und endet in einem für Lastkraftwagen konzipierten Wendehammer.

Durch einen Fuß- und Radweg wird die neue Erschließungsstraße an den bereits bestehenden Parkplatz angebunden. In diesem geplanten Fuß- und Radweg werden die für die Entwässerung benötigten Schmutz- und Regenwasserkanäle verlegt, welche an die bestehenden in der Brenkener Straße anschließen werden.

Der Parkplatz ist bereits vorhanden und wird durch die Festsetzung planungsrechtlich gesichert.

Die überörtliche Anbindung erfolgt über die L754 und die B480 in Richtung Osten an die Bundesautobahnen 33 und 44 am Kreuz Wünnenberg-Haaren (ca. 14 km) oder vom Ortskern Büren aus über die L549 in Richtung Nordenwesten an die BAB 44 Auffahrt Geseke (ca. 7,5 km).

6 Sonstige Belange

6.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 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 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 Aufstellung des Bebauungsplans ist nicht mit störenden Immissionen auf die Nachbarnutzungen zu rechnen. Die Art der baulichen Nutzung wurde als ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, welches das Wohnen nicht wesentlich stört. Das Plangebiet grenzt an das bereits bestehende Gewerbegebiet, Mischbauflächen und landwirtschaftliche Flächen sowie im Süden an Wohnbauflächen an.



6.3 Altlasten

Nördlich des Plangebiets ist im Bereich des Bauhofstandortes eine Altablagerung bekannt.

Der Bereich des Bauhofstandortes und deren Randbereiche sind im Altlastenkataster des Kreises Paderborn als Altlastenverdachtsfläche Nr. 44170004 mit einer Größe von ca. 1,9 ha gekennzeichnet.

Es handelt sich um eine ehemalige Deponie, die mit Hausmüll und überwiegend Boden und Bauschutt verfüllt wurde (Volumen rd. 84.000m³). Eine Gefährdung kann zum derzeitigen Zeitpunkt weitestgehend ausgeschlossen werden, zumal die Fläche nördlich des Plangebiets teilweise durch Gebäude und Platzbefestigungen versiegelt ist.

Bei Baumaßnahmen und Tiefbauarbeiten ist auch im Plangebiet aufgrund der nördlich angrenzenden Altlastenverdachtsfläche die Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Paderborn zu informieren und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.

Des Weiteren ist folgender allgemeiner 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 muss teilweise noch durch das Verlegen neuer Leitungen sichergestellt werden. Das anfallende Schmutz- und Regenwasser wird im Trennsystem entwässert.

Das Schmutzwasser der vier östlichen Grundstücke wird in den bestehenden Mischwasserkanal in der Haarener Straße abgeleitet. Der restlichen westlichen Grundstücke sind über einen neu zu verlegenden Schmutzwasserkanal in dem geplanten Stichweg zu entwässern. Der geplante Schmutzwasserkanal soll in westliche Richtung an den bestehenden Mischwasserkanal in der Brenkener Straße anschließen. Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt je nach Lage der Grundstücke entweder über den bestehenden Regenwasserkanal in der Haarener Straße oder über einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal in der geplanten Stichstraße. Dieser neue Regenwasserkanal soll ebenfalls in Richtung Westen an den bestehenden Regenwasserkanal in der Brenkener Straße anschließen.

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. 35 „Ruhnenpöstchen II“ in Verbindung mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans wird zu Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Fläche und Boden führen, da mit dem Vorhaben weitere Versiegelungen vorgenommen werden. Es werden die vorhandenen Biotopstrukturen im Eingriffsbereich entfernt, es wird eine dauerhafte Inanspruchnahme von Boden erforderlich und es kommt zu einer großflächigen dauerhaften Flächeninanspruchnahme.

Ergebnis der Artenschutzprüfung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 „Ruhnenpöstchen II“ in Verbindung mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Büren löst unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG aus.

Häufige und verbreitete Vogelarten

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG der häufigen und verbreiteten Vogelarten wird unter Berücksichtigung der nachstehenden Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen:

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen dürfen 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.) müssen 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.



Planungsrelevante Arten

Die Vorprüfung des Artenspektrums (Stufe I) hatte zum Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG für die Vogelarten Baumpieper, Bluthänfling, Neuntöter und Wiesenpieper nicht vollständig ausgeschlossen werden konnten.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) können im Zusammenhang mit dem Vorhaben ausgeschlossen werden, wenn die folgenden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden:

- Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sind Gehölze und Vegetationsflächen generell außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September), also zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zu roden und zu räumen. Ist dieses nicht innerhalb des angegebenen Zeitraumes möglich, muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetations- und Gehölzbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.
- Um ggf. eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auszuschließen, ist sicherzustellen, dass die festgesetzte „Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit den Gehölzen der festgesetzten Artenliste so bepflanzt wird, dass sich ausgeprägte Gebüsch- und Gehölzstrukturen entwickeln können.

Eine artenschutzrechtlich relevante Störwirkung des Vorhabens und eine daraus resultierende Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten.

8 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Eingriff in den Natur- und Landschaftsraum wird im Umweltbericht ermittelt und bewertet.

Die Ermittlung der Biotopwertpunkte im Plangebiet vor dem Eingriff ergibt einen Bestandswert von 88.984 Biotopwertpunkten. Für den Zustand nach Realisierung der Planung errechnet sich der Planwert auf 13.924 Biotopwertpunkte. Zum Ausgleich der mit dem geplanten Vorhaben einhergehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist demnach im Zuge der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen eine Biotopwertverbesserung um insgesamt 75.060 Biotopwertpunkte erforderlich.

Für den Nachweis des Kompensationsbedarfs stehen zwei anerkannte Kompensationsflächen zur Verfügung. Dabei kann mit einer Aufwertung von 4 Biotoppunkten pro m² gerechnet werden. Um den Ausgleich von 75.060 Punkten vollständig zu erbringen wird also eine Fläche von 18.765 m² benötigt. Dieser Ausgleich kann auf den folgenden Flächen vollständig nachgewiesen werden:



II“

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 35 „Ruhnenpöstchen

Fläche	Lage	Maßnahme	Größe
BU 030	Gemarkung Büren, Flur 1, Flurstück 151	Aufforstung / Hecke	9.219 qm
BU 043	Gemarkung Büren, Flur 8, Flurstück 29 (tlw.)	Extensivgrünland / Obstwiese	10.650 qm

Damit gilt der Ausgleich als vollständig erbracht.

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 Planentscheidung 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

Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Im Juni 2019

Dipl.-Ing. Markus Caspari

Gesehen:

Stadt Büren
Der Bürgermeister

Büren,

.....