

# Stadt Büren



## Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 „Gewerbepark Flughafen II“ OT Ahden



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

Verfahrensschritt:

**Satzungsfassung  
gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

10/18



## 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.....	5
4.3	Geh-, Fahr-und Leitungsrecht .....	6
4.4	Freiflächen .....	6
5	Erschließung .....	6
6	Sonstige Belange .....	7
6.1	Denkmalschutz und Denkmalpflege .....	7
6.2	Immissionsschutz.....	7
6.3	Altlasten .....	7
6.4	Ver- und Entsorgung .....	8
7	Umweltbelange.....	8
8	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	9
9	Monitoring .....	10

### II. Umweltbericht

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 10 „Gewerbepark Flughafen II“ in Verbindung mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans; Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Juli 2018

#### Anlagen

Protokoll einer Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 10 „Gewerbepark Flughafen II“ in Verbindung mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans; Büro für Landschaftsplanung Mestermann; Februar 2018



## **1 Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass**

Der Rat der Stadt Büren hat in seiner Sitzung am 27.10.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 „Gewerbepark Flughafen II“ beschlossen.

Ziel der Planung ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbeparks am Flughafen in dem Bereich zwischen Flughafenstraße und Altem Hellweg, um weiterhin der Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in der Nähe des Flughafens entsprechen zu können.

Dazu soll der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt werden, der den Planbereich als flughafenaffines Gewerbe ausweist. Neben der Aufstellung des Bebauungsplans ist auch eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig, da diese den Geltungsbereich bislang als Sondergebiet für Stellplätze darstellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 „Gewerbepark Flughafen II“ und die 1. Änderung des Flächennutzungsplans werden im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt.

## **2 Räumlicher Geltungsbereich**

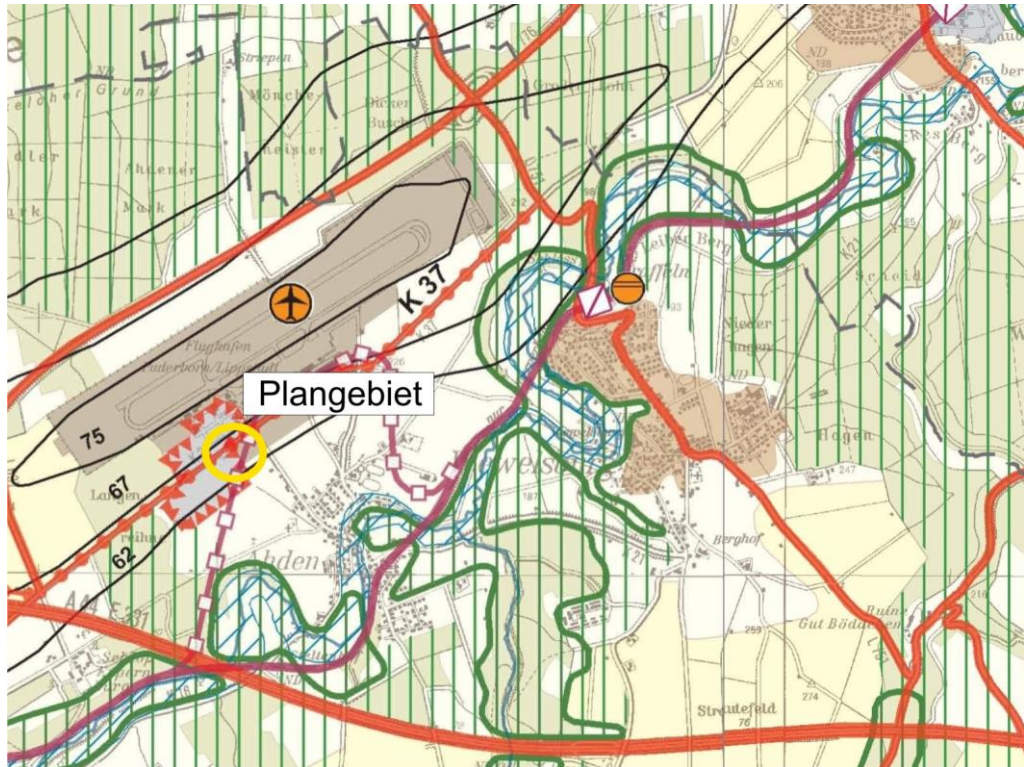
Der räumliche Geltungsbereich befindet sich im Norden des Ortsteils Ahden, südwestlich des Flughafens an der Ecke Alter Hellweg/Flughafenstraße. Nach Westen und Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Folgende Flurstücke der Gemarkung Ahden, Flur 7 sind Bestandteil des Plangebiets: 198 tlw., 430, 716, 720, 748 tlw. und 741.

## **3 Übergeordnete Vorgaben / Fachplanungen**

### **3.1 Darstellung in der Landes- / Regionalplanung**

Der Regionalplan Teilabschnitt Paderborn-Höxter stellt den Geltungsbereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen mit einer zweckgebundenen Nutzung dar. Die Vorgaben des Regionalplans stehen der geplanten Flächennutzungsplanänderung somit nicht entgegen.



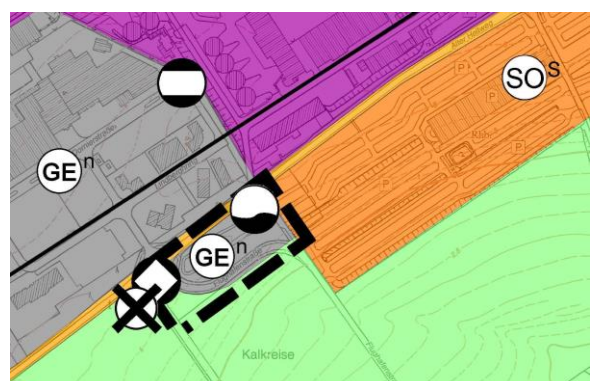
Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold  
Teilabschnitt Paderborn-Höxter; Blatt 9 (ohne Maßstab)

### 3.2 Flächennutzungsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bisher als Sondergebiet für Stellplätze dargestellt. Gemäß der im ersten Kapitel genannten Zielsetzung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Büren gestaltet sich die Änderung wie folgt:



rechtswirksamer FNP vor der Änderung



geplante 1. Änderung des FNP

Das bisher dargestellte Sondergebiet für Stellplätze im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Büren ist im Rahmen der 1. Änderung künftig als eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 (4), (5) und (9) BauNVO darzustellen. Der





Bereich südlich der Flughafenstraße wird gem. der tatsächlichen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die landesplanerische Zustimmung gem. § 34 Landesplanungsgesetz NW zu dieser geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Schreiben vom 07.12.2017, Az.: 32.704.17.9-3606 durch die Bezirksregierung Detmold erteilt.

## **4 Festsetzungen / Planinhalte**

### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird analog zu dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbegebiet Flughafen“ festgesetzt. Ausgewiesen wird daher ein eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1(9) BauNVO.

Zulässig sind insbesondere solche Gewerbebetriebe, Büro-, Verwaltungs- und Hallengebäude gem. § 8 (2) Nr. 1 und 2 BauNVO, deren Leistungen eine räumliche Anbindung an Flughafen oder Flugbetrieb benötigen, sowie Betriebe, welche die Standortvorteile und Synergieeffekte, die sich aus der Flughafennähe ergeben, nutzen möchten.

Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO:  
Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO

Unzulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO:  
Spielhallen und Wettbüros als Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO

Unzulässigkeit von allgemein zulässigen Arten von Nutzungen gem. § 1 (5) BauNVO:  
Die gem. § 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Ebenso wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Geschossflächenzahl von 1,6 und einer maximalen Gebäudehöhe von 237 m über Normalhöhen null (das entspricht einer Höhe von ungefähr 13 m über dem Boden) analog zu den Festsetzungen der direkt angrenzenden Baufelder des Bebauungsplans Nr. 2 „Gewerbegebiet Flughafen“ übernommen und entsprechend festgesetzt.

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

Die mittels Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche wird im Norden durch das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht der Wasserleitung begrenzt. Zu dem Wasserbehälter im Nordosten des Plangebiets halten die Baugrenzen einen Abstand von 5m ein, genauso wie zur südlichen Grundstücksgrenze.



### 4.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die vorhandene Wasserleitung wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Wasserwerks der Stadt Büren gesichert. Der Schutzstreifen ist mit 3 m beidseitig von der Leitungsmittelpunkt bemessen.

Des Weiteren wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Südwesten des Plangebiets zugunsten der Stadt Büren festgesetzt. Dieses wird für den noch herzustellenden Kanalanschluss (Trennsystem) benötigt.

### 4.4 Freiflächen

Die Fläche südwestlich der Flughafenstraße wird gemäß ihrer tatsächlichen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche und die vorhandenen Bäume entlang dieser Straße als erhaltenswert festgesetzt.

Zwischen dem Alten Hellweg und dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zur Abgrünung der gewerblichen Fläche ein Anpflanzungsstreifen festgesetzt. Die Flächen sind geschlossen mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind als Reihenanpflanzung 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		

## 5 Erschließung

Durch das vorhandene Straßennetz ist der Geltungsbereich bereits über die Straßen „Alter Hellweg“ und „Flughafenstraße“ erschlossen. Diese Straßen werden überwiegend als Erschließungsstraße festgesetzt. Ausnahme bildet ein Teilstück der Flughafenstraße am nordöstlichen Rand des Plangebiets. Dieser Teilbereich wird als Fuß- und Radweg festgesetzt, um so an dieser eine direkte Durchfahrt vom Flughafen nach Süden zum Ortsteil Ahden zu vermeiden, da die Verkehrsführung über den Kreisverkehr verläuft und weiterhin verlaufen soll. In unmittelbarer Nähe zum Kreisverkehr und dem Alten Hellweg (K37) wird auch ein Verbot der Ein- und Ausfahrt entlang der Flughafenstraße und des Alten Hellwegs ausge-



wiesen, so dass der Verkehrsfluss an dieser Stelle nicht gestört wird. Eine Zufahrt zum Flurstück 716 ist vom Alten Hellweg aus nur unmittelbar westlich des Wasserbehälters möglich.

## **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 dieses Bebauungsplans ist nicht mit störenden Immissionen auf die Nachbarnutzungen zu rechnen. Das Plangebiet grenzt an das bereits bestehende eingeschränkte Gewerbegebiet, Stellplatzflächen und landwirtschaftliche Flächen an.

### **6.3 Altlasten**

Im Westen des Plangebiets ist im Bereich des Kreisverkehrs eine Altablagerung bekannt. Diese wurde im Rahmen der Verlegung der Flughafenstraße und Anbindung an den Alten Hellweg durch das Ingenieurbüro für Prüftechnik Arnsberg am 26.11.2002 untersucht. Die dort erbohrte Anthropogene Auffüllung setzte sich sowohl aus Primärmaterial (Mergelkalksteinbruchstücke, Schluff) als auch aus Hausmüll zusammen. Im Hausmüll konnten neben feinkörnigem Matrixmaterial Glasbruch, Kunststoffreste, Stoffreste, untergeordnet Metallreste sowie organisches Material (Holz) identifiziert werden.

Diese Flächen sind durch den Kreisverkehr mittlerweile überbaut. Im Bereich der festgesetzten überbaubaren Fläche sind keine Altablagerungen bekannt.

Dennoch hinaus 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 muss teilweise noch durch das Verlegen neuer Leitungen sichergestellt werden. Das anfallende Schmutz- und Regenwasser wird im Trennsystem entwässert. Dazu ist es erforderlich ausgehend von der bestehenden Trennkanalisation, welche u.a. im Flurstück 647 verläuft, einen Abzweig Richtung Westen zu verlegen, um so das Plangebiet anzuschließen.

Wasserversorgungshausanschlüsse sind von der neu verlegten Wasserleitung auf dem Flurstück 716 lediglich anzubinden. Für die Realisierung der Wasserversorgung sind in zukünftige Gebäude private Druckminderungsanlagen einzuplanen.

Außerdem ergeht der Hinweis, dass gemäß § 3 (2) BHKG 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 sind. Fernern 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 Feuerwehrfahrzeuge 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 Artschutzprüfung durchgeführt. Daher wird die Betroffenheit gem. § 44 BNatSchG der planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten untersucht.

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

### Ergebnis des Umweltberichts

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 „Gewerbepark Flughafen II“ in Verbindung mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Alter Hellweg/Flughafenstraße“ der Stadt Büren wird primär zu Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Boden führen, da mit dem geplanten Vorhaben der Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen sowie die dauerhafte Inanspruchnahme von teilweise noch natürlichen Böden einhergeht. Weiterhin wird es gegebenenfalls zu geringfügigen Veränderungen der mikroklimatischen Bedingungen kommen. Diese Auswirkungen besitzen jedoch wegen ihrer Kleinflächigkeit für die Bewer-





zung 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 sollte dennoch 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.

## **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 27.884 Biotopwertpunkten. Für den Zustand nach Realisierung der Planung errechnet sich der Planwert auf 8.538 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 19.346 Biotopwertpunkte erforderlich.

Der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in den Naturhaushalt wurde mit einem Wertpunktedefizit von 19.346 Biotopwertpunkten bewertet. Die externe Kompensation erfolgt auf einer durch ökologischen Waldumbau anerkannten Kompensationsfläche. Die Maßnahme soll auf dem Grundstück der Gemarkung Büren, Flur 8, Flurstück 29 durchgeführt werden. Durch den Waldumbau von Nadelwald (Code 6.1) in Laubwald (Code 6.4) wird eine Wertsteigerung von 1 Biotopwertpunkte (Nach Abwertung um 1 Wertpunkt bei Vorkommen von Jungwuchs > 70 %) je m<sup>2</sup> erreicht. Somit ist für das Kompensationsdefizit von 19.346 Biotopwertpunkten eine Ausgleichsfläche von ca. 19.346 m<sup>2</sup> notwendig. Dieser Bedarf wird auf der anerkannten Kompensationsfläche „Frauenberg“ (BU 043) nachgewiesen.



## 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 Oktober 2018

Dipl.-Ing. Markus Caspari

Gesehen:

Stadt Büren  
Der Bürgermeister

Büren, .....

.....