

Stadt Büren



Begründung zur 7. Änderung des  
Bebauungsplans Nr. 2  
„Gewerbepark Flughafen“  
im OT Ahden

(Vereinfachtes Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB)



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

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

04/18



**7. (vereinfachte) Änderung des B-Plans Nr. 2 „Gewerbepark Flughafen“  
gem. § 13 BauGB; Stadt Büren, OT Ahden**

---

## **INHALT**

1	Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass .....	3
2	Lage des Plangebietes / Räumlicher Änderungsbereich .....	3
3	Verfahren.....	4
4	Änderungsinhalte.....	5
5	Sonstige Belange.....	5
5.1	Denkmalschutz und Denkmalpflege .....	5
5.2	Altlasten .....	5
5.3	Ver- und Entsorgung / Niederschlagswasser.....	6
6	Umweltbelange und Artenschutz .....	6
7	Monitoring.....	7

## **Anlagen**

Protokoll einer Artenschutzprüfung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbepark Flughafen“ im OT Ahden; Büro für Landschaftsplanung Mestermann im Februar 2018



## 1 Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Der Rat der Stadt Büren hat in seiner Sitzung am 29.06.2017 die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Gewerbepark Flughafen“ gem. § 2(1) BauGB i.V.m. § 13 BauGB beschlossen.

Anlass der Änderung sind die Absichten eines Grundstückseigentümers, im Gewerbegebiet auf einem teilweise bebauten Gewerbegrundstück dessen Außen- und Freiflächen als Park- und Stellplätze zu nutzen und dort eine gewerbliche Stellplatzvermietung einzurichten.

Gemäß den gültigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist eine solche Nutzung als „sonstiges Gewerbe“ allgemein zulässig.

Aufgrund der Lage des Gebietes in direkter Nachbarschaft zum Flughafen Paderborn / Lipstadt und der Zielsetzung der Stadt Büren, an dieser Stelle hochwertige, flughafenaffine Betriebe zu etablieren, widerspricht eine solche beabsichtigte Nutzung nicht nur dem Charakter des Gebietes sondern führt auch zu weiteren städtebaulich nicht gewünschten Folgen:

- Die zur Verfügung stehende Außenfläche wird durch die beantragte Nutzung stark reduziert, was eine Verfestigung der Nicht- bzw. Unternutzung der Gebäude („Trading Down“) befürchten lässt.
- Durch die beabsichtigte Nutzung werden die bauordnungsrechtlich notwendigen und im Rahmen der bisherigen Nutzung der Gebäude genehmigten Stellplätze zumindest reduziert, so dass zu befürchten ist, dass eine Nutzung der bestehenden Hallen aufgrund der dann fehlenden Stellplätze nicht mehr möglich ist.
- Die geplanten Stellplätze mit der vorgesehenen Zaunanlage sind so gelegen, dass eine kleinere Halle im Norden des Grundstücks nur über den geplanten, eigenständig gewerblich genutzten Stellplatzbereich erschlossen ist. Diese Halle kann somit kaum fremdvermietet werden. Die damit verbundenen negativen Auswirkungen auf die Vermarktungschancen haben letztendlich eine Verschlechterung des städtebaulichen Erscheinungsbildes zur Folge.

Um weiterhin das Gewerbegebiet als attraktiven Gewerbestandort beizubehalten, ist die Einrichtung solcher Parkplätze an dieser Stelle mit den Zielen der Stadt Büren nicht vereinbar. Der damit verbundene Flächenverbrauch, die fehlende Gestaltung und die Mindernutzung wertvoller gewerblicher Bauflächen stehen dem Ziel der Bereitstellung attraktiver Gewerbeflächen mit entsprechenden Arbeitsplätzen entgegen.

## 2 Lage des Plangebietes / Räumlicher Änderungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich im nordwestlichen Bereich des gültigen Bebauungsplanes und umfasst das mit 2 Hallen bebaute Flurstück 272, Flur 6, Gemarkung Ahden sowie die östlich und südlich dieses Grundstücks gelegenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Flurstücke 319 tlw. und 250 tlw., Flur 6, Gemarkung Ahden).



## 7. (vereinfachte) Änderung des B-Plans Nr. 2 „Gewerbepark Flughafen“ gem. § 13 BauGB; Stadt Büren, OT Ahden



Übersichtsplan mit Lage des Änderungsbereiches; ohne Maßstab (Quelle: [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de))

### 3 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden. Wichtiges Ziel des B-Planes war und ist, an dieser Stelle Flächen für flughafenaffines Gewerbe bereitzustellen. Dieses Ziel ist auch bereits durch die hier ansässigen Betriebe erreicht.

Die planungsrechtliche Möglichkeit eines gewerblichen Stellplatzbetriebes wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans 1992 nicht bedacht. Der Bebauungsplan soll deshalb so geändert werden, dass (vgl. § 12 Abs. 6 BauNVO) Stellplätze, die frei vermietbar sind (d.h. ohne Bezug zu einem ansässigen Gewerbe, das andere Zwecke als den Parkplatzbetrieb verfolgt) nicht mehr zulässig sein werden.

Die Einschränkung der Nutzung stellt insbesondere in Anbetracht der städtebaulichen Zielsetzung und der vorhandenen Struktur des Gebietes keine Änderung der Grundzüge der Planung dar sondern dient zur Verdeutlichung der Funktion und des Erscheinungsbildes des Gewerbegebietes.

Aufgrund der Aufnahme einer zusätzlichen Einschränkung der Nutzung in den B-Plan wird auf die Erstellung einer Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB verzichtet. Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.



## 4 Änderungsinhalte

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt und die Entwicklung des Gebietes zu einem attraktiven Gewerbegebiet geschaffen werden. Dazu zählt der Ausschluss von Nutzungen, die diesem Zweck entgegenstehen; in diesem Fall der Ausschluss von gewerblich genutzten Stellplatz- bzw. Parkplatzanlagen.

Die Art der zulässigen Nutzung wird daher wie folgt geändert bzw. ergänzt:

Die Errichtung/ Vermietung/ wirtschaftlich selbstständige Nutzung von Stellplätzen bzw. Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge ist unzulässig. Dazu zählt auch die temporär begrenzte Bereitstellung von Stell-/ Parkplätzen gegen Entgelt.

Ausgenommen sind die Stellplätze, die dem Betriebszweck des Betriebes dienen und ihm direkt zugeordnet sind bzw. bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze.

Weitere Änderungen werden nicht vorgenommen.

## 5 Sonstige Belange

### 5.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsbereiches 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 Werkstage in unverändertem Zustand zu belassen.

### 5.2 Altlasten

Es wird davon ausgegangen, dass Altablagerungen nicht vorkommen. Die Fläche ist nicht als Altlastenverdachtsfläche bzw. als Altlast bekannt. Aufgrund der 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.



### 5.3 Ver- und Entsorgung / Niederschlagswasser

Die Bebauungsplanänderung umfasst nur die Art der Nutzung als Gewerbegebiet. Die Entwässerung der Fläche im Trennsystem sowie die unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind durch die Änderung nicht betroffen.

## 6 Umweltbelange und Artenschutz

Da die Änderung des Bebauungsplans keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet, wird von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

Artenschutzrechtliche Anforderungen bleiben hiervon allerdings unberührt. Für das vorliegende Änderungsverfahren wurde durch das Büro für Landschaftsplanung Mestermann ein Protokoll einer Artenschutzprüfung erstellt. Dieser liegt der Begründung zum Bebauungsplan bei.

### Ergebnis Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung von Arten kann unter Berücksichtigung der nachfolgenden allgemeinen 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.

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.



## 7 Monitoring

Im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ist § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten) nicht anzuwenden.

Ein Monitoring findet daher im vorliegenden Fall nicht statt

Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH  
Königlicher Wald 7  
33 142 Büren

Stadt Büren  
Der Bürgermeister

im April 2018

Büren,.....

.....

Dipl.-Ing. Markus Caspari