



Stadt Büren

2. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 11 „Gewerbegebiet Fürstenberger Straße“
der Stadt Büren



Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 a BauGB



2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 “Gewerbegebiet Fürstenberger Straße“ -Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB-

INHALTSVERZEICHNIS

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



2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbegebiet Fürstenberger Straße“ -Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB-

1. Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Büren hat in seiner Sitzung am 26.01.2017 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbegebiet Fürstenberger Straße“ gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss und der Zeitraum für die frühzeitige Beteiligung wurden am 02.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Zeitraum vom 13.02.2017 bis 10.03.2017 durchgeführt. Die Behörden, Nachbarkommunen und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.02.2017 beteiligt und hatten bis zum 10.03.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Bedenken und Anregungen wurden in den Planentwurf eingearbeitet und ein Offenlegungsentwurf einschl. überarbeiteter Begründung erstellt.

Daraufhin erfolgte die öffentliche Bekanntmachung am 19.07.2017. Die **öffentliche Auslegung** gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB hat im Zeitraum vom 31.07.2017 bis 08.09.2017 stattgefunden.

Der Rat der Stadt Büren hat nach Prüfung der Anregungen und Bedenken der öffentlichen Auslegung in seiner Sitzung am 19.10.2017 den **Satzungsbeschluss** gem. § 10 BauGB für die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Fürstenberger Straße“ gefasst.

2. Ziel der Neuaufstellung

Städtebauliche Zielsetzung der Stadt Büren ist es, folgende Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen und somit den Standort der Gewerbetriebe bzw. des Gewerbegebiets Fürstenberger Straße zu stärken.

Grund für den Änderungsbeschluss ist, dass sich im Änderungsbereich I eine Firma an der Fürstenberger Str. 37 im südlichen Teil des Geltungsbereiches baulich erweitert hat und diese bauliche Erweiterung mit Siloanlagen und einem Gartenhaus planungsrechtlich nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes in diesem Bereich entspricht. Hier sollen die überbaubaren Flächen so vergrößert werden, dass sowohl die Siloanlagen und das Gartenhaus innerhalb der überbaubaren Flächen liegen werden als auch weitere kleinere bauliche Anlagen (z.B. weitere zusätzliche Silos) planungsrechtlich zukünftig genehmigungsfähig sind.

Die Erweiterung der überbaubaren Fläche dient hier nicht nur der Bestandssicherung des Betriebes sondern schafft auch geringfügige zusätzliche bauliche Möglichkeiten.

Der Änderungsbereich II liegt nordwestlich des Teilbereiches I östlich der Werkstraße. Unmittelbar östlich angrenzend an die Fläche –durch einen Entwässerungsgraben getrennt– befindet sich ein Autohaus. Die dreiecksförmige relativ kleine Fläche ist bisher nicht als überbaubare Fläche festgesetzt. Für diese Restfläche gibt es inzwischen eine konkrete Bauvorstellung eines Karosseriebetriebes, der sich hier ansiedeln will und so die bisher ungenutzte Fläche bebauen will. Damit kann eine Verdichtung der gewerblichen Nutzung in diesem Bereich erfolgen.



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 von dem geplanten Vorhaben primär Wirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Böden ausgehen. Relevante Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit, Tiere, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie biologische Vielfalt und Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

Es wurden spezifische Maßnahmen zur Minderung der Wirkungen des Vorhabens benannt. Auch nach deren Umsetzung verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft, für deren Ausgleich auf der Basis der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (LANUV 2008) für das gesamte Plangebiet eine **erforderliche Biotopwertverbesserung von 6.583 Biotoppunkten** ermittelt wurde.

Der Ausgleich dieses Eingriffs in Natur und Landschaft wird im Rahmen der Schaffung des verloren gehenden Retentionsraumes durch den **ökologischen Gewässerumbau** auf der Parzelle 202 der Flur 6, Gemarkung Büren durchgeführt.

Mit den hier vorgesehenen Maßnahmen erfolgt insgesamt eine ökologische Aufwertung der Fläche von 28.448 Wertpunkte (61.709 Wertpunkte Planung – 33.261 Wertpunkte Bestand). Nach Abzug der benötigten 6.583 Wertpunkte verbleibt ein Wertpunktüberschuss für die Stadt Büren von 21.865 Wertpunkten.

Die Details der Kompensationsmaßnahmen sind dem als Erläuterungsbericht zur Aufwertung der Aftaue in Büren des Büros Sönnichsen & Partner zu entnehmen.

Des Weiteren hat die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbegebiet Fürstenberger Straße“ der Stadt Büren keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf planungsrelevante Tierarten. Eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände gemäß Stufe II ist nicht durchzuführen. Das geplante Vorhaben löst unter Berücksichtigung der in dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag genannten Vermeidungsmaßnahmen **keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG** aus.

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

frühzeitige Beteiligung

Seitens der **Öffentlichkeit**, also von Bürgern und Privatpersonen, wurden keine Stellungnahmen zu dem Planvorhaben abgegeben.



2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Gewerbegebiet Fürstenberger Straße" -Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB-

Von den betroffenen **Behörden** sind folgende Anregungen und Bedenken eingegangen. Die geäußerten Anregungen der **Bezirksregierung Detmold** und des **Kreises Paderborn** betrafen in erster Linie die Forderung eines wasserrechtlichen Antrags und Genehmigung gem. § 78 (2) WHG, da sich Teilbereiche der überbaubaren Flächen des Änderungsbereichs I im festgesetzten Überschwemmungsgebiet befinden.

Die Untere Landschaftsbehörde verweist auf den noch ausstehenden Ausgleich des Kompensationsdefizits. Dieser Forderung wird in Verbindung mit den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den verlorengehenden Retentionsraum der Afte im Rahmen eines ökologischen Gewässerumbaus in unmittelbarer Nachbarschaft zum Werksgelände der BMF nachgekommen..

Der Forderung des **Regionalforstamtes Hochstift** nach einem Abstand von 35m zu einer angrenzenden Waldfläche wird nicht entsprochen. Zum einen sind keine gesetzlichen Abstände zu Waldflächen vorgeschrieben und zum anderen sind bislang keine Nutzungskonflikte aufgetreten, obwohl bereits ein Teil der vorhandenen Bebauung den hier geforderten Abstand von 35 m nicht einhält. Der Abstand ca. 24m (Endwuchshöhe der Bäume) wird eingehalten.

Öffentliche Auslegung

Seitens der **Öffentlichkeit**, also von Bürgern und Privatpersonen, wurden keine Stellungnahmen zu dem Planvorhaben abgegeben.

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 von Telekommunikationslinien bei der Bauausführung und die Berücksichtigung von Waldabständen.

Der Rat der Stadt Büren hat daraufhin den Plan am 19.10.2017 als Satzung beschlossen.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Wie bereits eingangs erläutert ist das Ziel der Planung die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die geringfügige Erweiterung eines Gewerbebetriebs sowie die Ansiedlung eines neuen Gewerbebetriebes in einer vorhandenen Baulücke.

Der Gewerbebetrieb im Änderungsbereich I ist seit Jahren in Büren ansässig. Die Nachfrage nach Gewerbeflächen kann durch die hier in Rede stehende Baulücke im Gewerbegebiet Fürstenberger Straße befriedigt werden. Anderenfalls müssten andernorts Gewerbeflächen geschaffen werden, was dem Planungsgrundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwick-



2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbegebiet Fürstenberger Straße“ -Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB-

lung entgegensteht. 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 der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbegebiet Fürstenberger Straße“ beigelegt.

Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33142 Büren

Stadt Büren
Königstraße 16
33142 Büren

im Oktober 2017

Büren,

Der Bürgermeister

Schwuchow

Dipl.-Ing. Markus Caspari