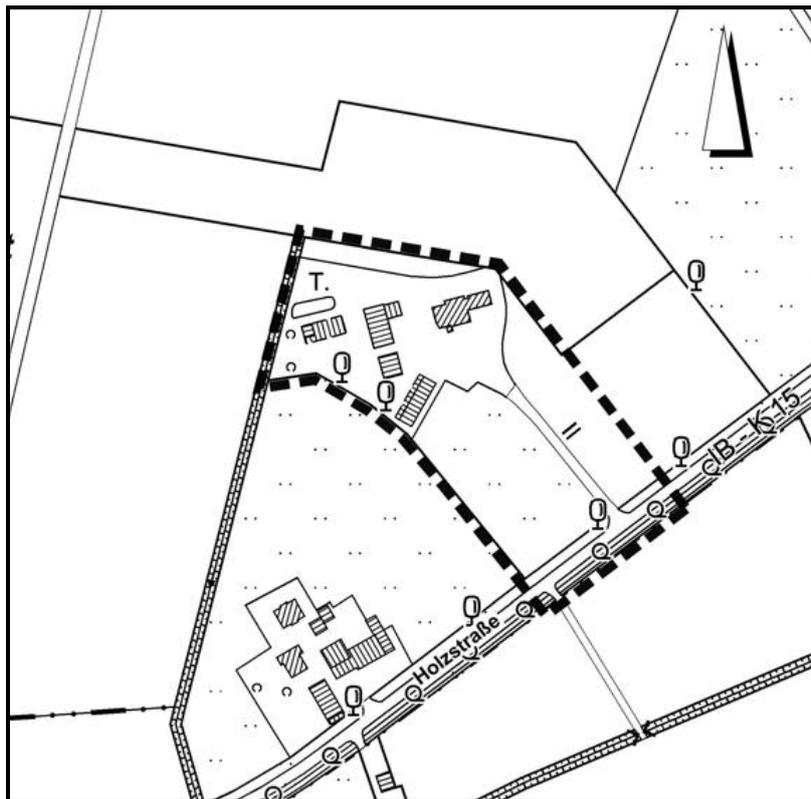




STADT **LIPPSTADT**

**Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 344
Bad Waldliesborn
„Erweiterung Firma Kleegräfe“**

Begründung



Inhaltsverzeichnis

1	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets.....	4
2	Anlass, Erforderlichkeit und Zielsetzung der Planung	5
3	Bestandssituation.....	9
4	Planerische Rahmenbedingungen	11
4.1	Landes- und Regionalplanung	11
4.2	Flächennutzungsplan	12
4.3	Bebauungsplan	13
4.4	Landschaftsplan III „Lippetal – Lippstadt-West	14
4.5	Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (HWRM – RL) 14	
4.6	Starkregenhinweiskarte	18
4.7	Planverfahren	19
5	Festsetzungen	20
5.1	Art der baulichen Nutzung	20
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	21
5.3	Bauweise und Baugrenze.....	22
5.4	Verkehrsflächen	22
5.5	Flächen für Landwirtschaft und Wald.....	22
5.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	22
5.7	Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses sowie Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen	24
6	Gestaltungsvorschriften	26
7	Belange der Umwelt	26
7.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	26
7.2	Artenschutz	27
7.3	Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittel.....	27
7.4	Immissionen	28
8	Sonstige Planinhalte	28
8.1	Erschließung und Mobilität	28
8.2	Stellplätze und Solarcarports.....	29
8.3	Ver- und Entsorgung	29
8.4	Denkmalschutz.....	30
9	Flächenbilanz.....	31
10	Kosten und Finanzierung.....	31

1 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Der aufzustellende Bebauungsplan Nr. 344 erstreckt sich auf den in der Abbildung 1 dargestellten Bereich. Er umfasst zu einem Großteil das Wohn- und Betriebsgrundstück der Firma Kleegräfe Geotechnik GmbH.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird so gewählt, dass sie zum einen den gesamten bebauten Bereich des Firmengrundstücks sowie die verkehrliche Anbindung an die Holzstraße einbezieht. Dies beinhaltet auch einen landwirtschaftlich genutzten Bereich (zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem bebauten Teil), der durch den Einbezug eine eindeutige planungsrechtliche Definition erhält.

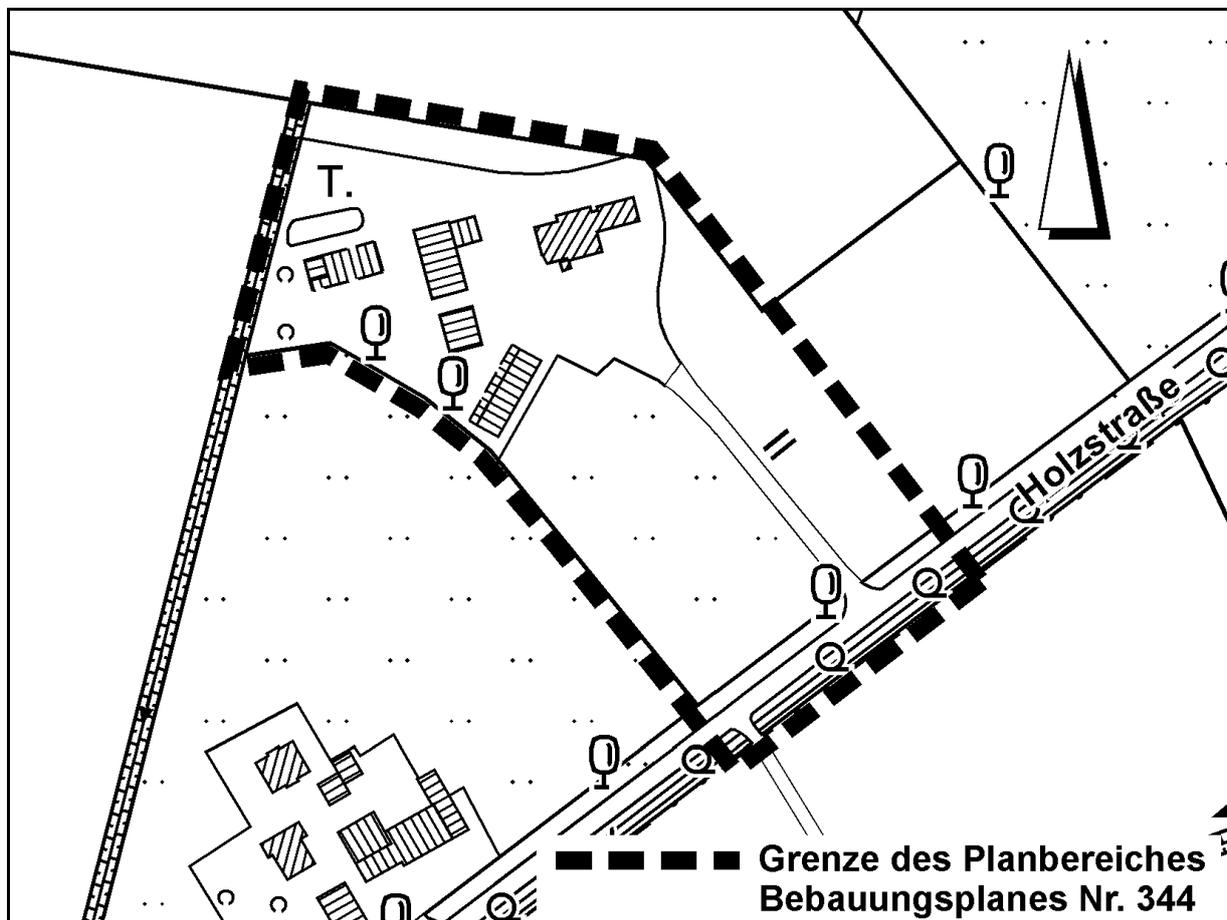


Abb. 1: Grenze des Planbereichs

Das Plangebiet befindet sich ca. 600 m nördlich der Ortschaft Cappel (gemessen vom nördlichen Siedlungsrand) und ca. 1,5 km westlich von Bad Waldliesborn, an

der Holzstraße (K 15). Diese bildet zugleich den südlichen Abschluss des Plangebiets.

Ansonsten ist das Plangebiet von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben.

Nördlich und westlich des Planungsraumes verläuft die Glenne in ca. 400 – 500 Entfernung.

2 Anlass, Erforderlichkeit und Zielsetzung der Planung

Anlass der vorliegenden Bauleitplanung sind Expansionsabsichten der Firma Kleegräfe Geotechnik GmbH.

Die Kleegräfe Geotechnik GmbH ist als Ingenieurbüro in den Bereichen Geotechnik, Hydrogeologie und Umwelt tätig. Das Leistungsspektrum umfasst u.a. folgende Schwerpunkte:

- Bohrtechnik und Bau von Grundwassermessstellen,
- Baugrunderkundung,
- Gründungen von Bauvorhaben aller Art,
- Tief- und Straßenbauüberwachung,
- Hydrogeologie,
- Altlastenuntersuchungen,
- chemische Analytik,
- sowie Sanierungs- und Rückbaukonzepte für Objekte
- und Flächenrecycling.

Die Erweiterungsvorhaben sollen in zeitlich gestaffelten Bauabschnitten erfolgen. Kurzfristig plant das Unternehmen die Erweiterung eines Bürogebäudes, die Errichtung eines Carports für E-Fahrzeuge sowie eine Erweiterung der Stellplätze auf seinem Grundstück.

Mittel- bzw. langfristig (bis 2033) sollen ferner ein weiteres Probenlager mit Werkstatt, eine zusätzliche Büro- bzw. Laborerweiterung sowie eine Lagerhalle für die Probenvorbereitung hinzukommen.

Insgesamt handelt es sich dabei um ca. 1.880 m² Erweiterungsfläche, darunter fällt ca. 700 m² zusätzliche Gebäudegrundfläche.

Die Gebäudeerweiterungen sollen größtenteils in Form von Anbauten an den Bestand realisiert werden, wie die Masterplanung in Abbildung 2 zeigt.

Unternehmens ist ein Standortwechsel bzw. die Eröffnung eines Zweitstandorts aus den folgenden Gründen nicht tragfähig:

In den vergangenen Jahren wurde bereits kontinuierlich in die vorhandene Betriebsinfrastruktur investiert. Durch eine Standortsicherung kann diese weiterhin genutzt und zukünftig auch effektiver betrieben werden. Eine Kompletterverlagerung gestaltet sich dagegen weitaus kostspieliger und zeitaufwendiger und ist mit gewissen Risiken verbunden.

Das Unternehmen ist familiengeführt, daher ist der Betriebsstandort gleichzeitig auch Wohnstandort, was die Arbeitsabläufe wesentlich erleichtert.

Auch die Gründung eines Zweitstandorts kommt nicht in Frage, da dies eine aufwendigere Logistik und zusätzliche Verkehrswege bedeuten würde, was durch die Konzentration an einem bzw. dem heutigen Standort vermieden werden kann.

Die Stadt Lippstadt ist grundsätzlich daran interessiert bestehenden Betrieben Entwicklungsperspektiven einzuräumen, insbesondere bei vorhandener Qualifikation und Spezifikation der Unternehmen. Wichtiges Ziel ist in diesem Kontext die attraktive und breit gefächerte Gestaltung des Wirtschaftsstandorts Lippstadts sowie auch des lokalen Arbeitsmarktes, aber auch der Versorgung der Bevölkerung. Die Kleegräfe GmbH ist ein wichtiger Auftragnehmer im Bereich des Bauwesens (Baugrunderkundungen, Flächenrecycling etc.) und trägt somit indirekt zur Deckung der steigenden Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei.

Dabei spielt der sparsame Umgang mit Fläche und die Vermeidung bzw. Verringerung umweltkritischer Belastungen – so auch von Verkehrsimmissionen – eine große Rolle. Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt Lippstadt für die Standortsicherung der Firma Kleegräfe auf dem heutigen Betriebsgrundstück entschieden.

Da sich der heutige Betriebsstandort, planungsrechtlich betrachtet, allerdings im Außenbereich befindet und sich die geplanten Erweiterungen in der dargelegten Größenordnung nicht über den § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB rechtssicher abwickeln lassen können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Dies ergibt zugleich den Vorteil, dass alle relevanten bauplanungsrechtlichen Belange gem. § 1 Abs. 6 BauGB in dem gewählten Bauleitplanverfahren

berücksichtigt und bearbeitet werden können, um letztendlich, auch mit Blick auf die betriebswirtschaftlichen Aspekte, eine längerfristige Planungssicherheit bieten zu können. Zu den relevanten bauplanungsrechtlichen Belangen zählen insbesondere:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- die Belange der Baukultur und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen
- die Belange der Wirtschaft
- die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden.

Die Erforderlichkeit der Bauleitplanung besteht darin, diese Belange miteinander in Einklang zu bringen.

Entsprechend lassen sich folgende Leitzielvorstellungen des Bebauungsplanverfahrens festhalten:

- Sicherung des Betriebes als familiengeführtes Traditionsunternehmen am heutigen Standort sowie der Aufbau von Entwicklungsperspektiven.
Damit soll auch insgesamt ein Beitrag zur Qualifikation des Wirtschaftsstandorts sowie des lokalen Arbeitsmarktes geleistet werden.
- Gewährleistung einer angemessenen, adäquaten und geordneten baulichen Entwicklung im Rahmen der Anforderungen und Gegebenheiten im Außenbereich. Dazu zählt insbesondere sowohl die Harmonie der baulichen Vorhaben im Hinblick auf das vorherrschende Landschaftsbild als auch die Vereinbarkeit mit weiteren standortspezifischen Kriterien, wie den Zielen der Landschaftsplanung (Landschaftsschutzgebiet) und Wasserwirtschaft (Überschwemmungsgebiet).

Diese Ziele werden alsdann durch entsprechende Festsetzungen konkretisiert.

So soll als Baugebietskategorie ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden, um die geplanten Bauvorhaben realisieren zu können, ebenso wie entsprechende Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz.

Um das Einfügen in das Landschaftsbild zu gewährleisten, werden Gestaltungsvorschriften und Nutzungsmaße formuliert.

(Eine detaillierte Erläuterung und Begründung der einzelnen Festsetzungen ist dem Kapitel 5 dieser Begründung zu entnehmen.)

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes kann der Betrieb nicht in dem gewünschten Maße expandieren. Er liefe dann Gefahr, der Kundennachfrage nicht gerecht werden zu können und Aufträge an Konkurrenzunternehmen zu verlieren. Dies brächte weitere Folgen für die betriebliche und gesamtstädtische wirtschaftliche Entwicklung mit sich.

3 Bestandssituation

Bei dem zu überplanenden Bereich handelt es sich um den heutigen Betriebs- und Wohnstandort der Firma Kleegräfe sowie um landwirtschaftlich genutzte Flächen (Weide und Ackerland).



Abb. 3: Luftbild des Betriebs- und Wohnstandorts. Quelle: Stadt Lippstadt, Stand: 2021

Der gewerblich genutzte Bereich setzt sich aus diversen Betriebsgebäuden (Labor- und Bürogebäude, Probenlager, Scheune, Fahrzeugunterstand / Remise sowie der Hof- und Stellplatzfläche zusammen.

Der zum Wohnen genutzte Bereich umfasst neben dem Wohngebäude, Garagen und Stellplätze auch einen beträchtlichen Wohn- und Nutzgarten, welcher zu einem Großteil (auf ca. 800m²) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen enthält (s. Abbildung 4). Diese resultieren aus vorausgegangenen Bauvorhaben. Daneben ist in dem nördlichen Gartenbereich ein beträchtlicher Baumbestand mit Obstbäumen jüngeren Alters (ca. 10-15 Jahre, es dominieren Apfelbäume) sowie ein Klärteich zu verzeichnen.

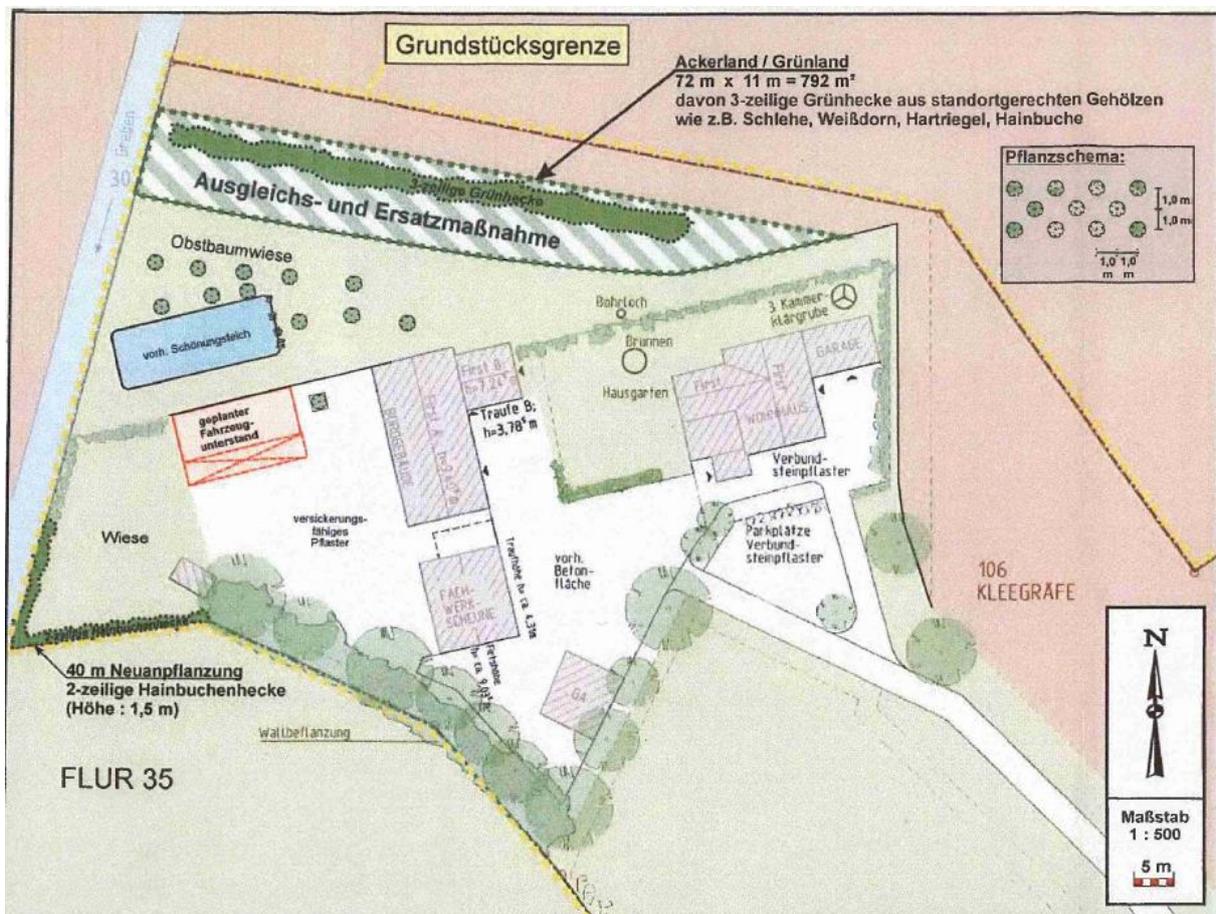


Abb. 4: Bestehende Ausgleichsmaßnahmen 2008. Quelle: KleeGräfe GmbH

Der betrieblich genutzte Bereich wird im Süden und Westen durch eine Hainbuchenhecke, zum Teil als Wallbepflanzung, eingegrünt. Prägnant für das Grundstück sind einige ältere Eichenbestände, in zwei Baumreihen, die als solche das allgemeine Landschaftsbild repräsentieren.

Die auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude sind fast durchweg mit einem roten Satteldach versehen und zum Teil in Holzfachwerkbauweise errichtet. Alles in allem erwecken die Bestandsgebäude des Plangebiets eher den Eindruck eines regionaltypischen Hofensembles, denn eines Gewerbebetriebs, und passen sich insofern gut in das allgemeine Orts- und Landschaftsbild ein.

Der Betriebs- und Wohnstandort ist über eine knapp 100 Meter lange private Erschließung an die Holzstraße (K 15) angebunden. Entlang der Holzstraße finden sich lückige Baumreihen.

4 Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Landes- und Regionalplanung

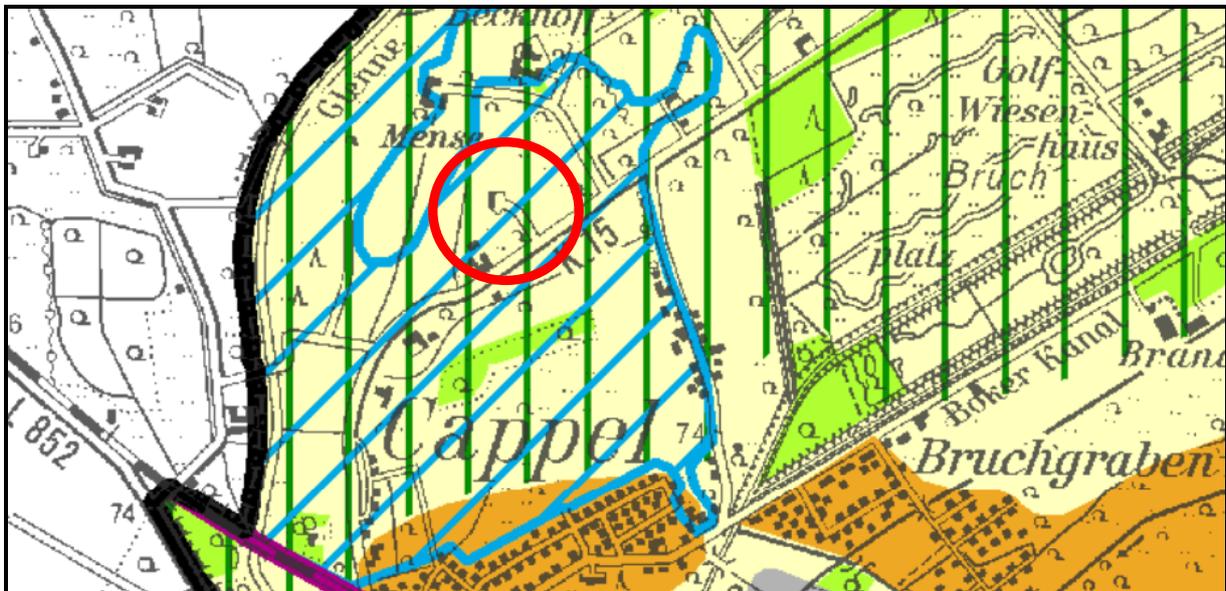


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, Quelle: Bezirksregierung Arnsberg. Stand: März 2020

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg trifft für den Planbereich die Festlegung Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFAB), überlagert mit den Freiraumfunktionen Überschwemmungsbereich und Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung (BSLE).

Einschlägig ist hier das Ziel 2-3 des Landesentwicklungsplans NRW. Es definiert, dass als Grundlage für eine nachhaltige, umweltgerechte und den siedlungsstrukturellen Erfordernissen Rechnung tragende Entwicklung der Raumnutzung das Land in Gebiete zu unterteilen ist, die vorrangig

Siedlungsfunktionen (Siedlungsraum) oder vorrangig Freiraumfunktionen (Freiraum) erfüllen oder erfüllen werden.

Es eröffnet aber auch die Möglichkeit, dass ausnahmsweise im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und -gebiete dargestellt und festgesetzt werden können, wenn es sich um eine angemessene Erweiterung vorhandener Betriebsstandorte handelt.

Dies ist vorliegend der Fall. Die Gründe für die Standortsicherung wurden bereits in Kapitel 2 erläutert. Die bereits versiegelte Fläche des Grundstücks beträgt ca. 4.400 m². Die geplante Erweiterung beläuft sich auf ca. 700 m² zusätzliche Gebäudefläche, was ca. 16 % ausmacht. Dazu kommt eine weitere Stellplatzfläche im Ausmaß von ca. 1.200 m², welche in wasserdurchlässiger Bauweise umgesetzt werden soll. Im Verhältnis zum bisherigen Bestand ist insofern von einer angemessenen Erweiterung auszugehen.

Weiterhin sind die Ziele 7.4-6 LEP (Überschwemmungsbereiche) und Ziel 27 Abs. 1 des Regionalplans zu berücksichtigen.

Im Verhältnis des begrenzten Eingriffs zum gesamten Retentionsraum sowie im Hinblick auf entsprechende Ausgleichsmaßnahmen, ist davon auszugehen, dass sich die Planung nicht negativ auf den Abfluss und die Retention von Hochwasser auswirkt. Darüber hinaus handelt es sich bei der vorliegenden Planung nicht um die Neuausweisung eines Baugebiets, sondern größtenteils um Anbauten an den Bestand und somit um eine Weiterentwicklung und Überplanung eines faktischen Baugebiets.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sollen die geplanten Nutzungen so gestaltet werden, dass bei Überschwemmungen möglichst keine Schäden entstehen.

Die Überplanung erstreckt sich auf das bereits bebaute Grundstück, zusätzlicher Freiraum abseits davon wird somit nicht in Anspruch genommen. Landwirtschaftliche Fläche wird durch die Bauleitplanung gesichert. Die Planung steht somit dem Ziel 1 des Regionalplanes (Freiraumverträgliche Siedlungsentwicklung) aus hiesiger Sicht nicht entgegen.

4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt wird die Fläche des Plangebiets als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und überlagernd mit der Signatur „Überschwemmungsgebiet“ gekennzeichnet.

Im Entwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde die Darstellung bereits in gewerbliche Baufläche geändert. Der südöstliche Teil – entlang der Holzstraße – verbleibt als Fläche für die Landwirtschaft.

Bei der Anfrage nach § 34 Abs. 5 LPlG im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans äußerte die Bezirksregierung keine Bedenken mehr gegen die Planungsabsicht. Insofern ist von einer Vereinbarkeit mit den Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung auszugehen.

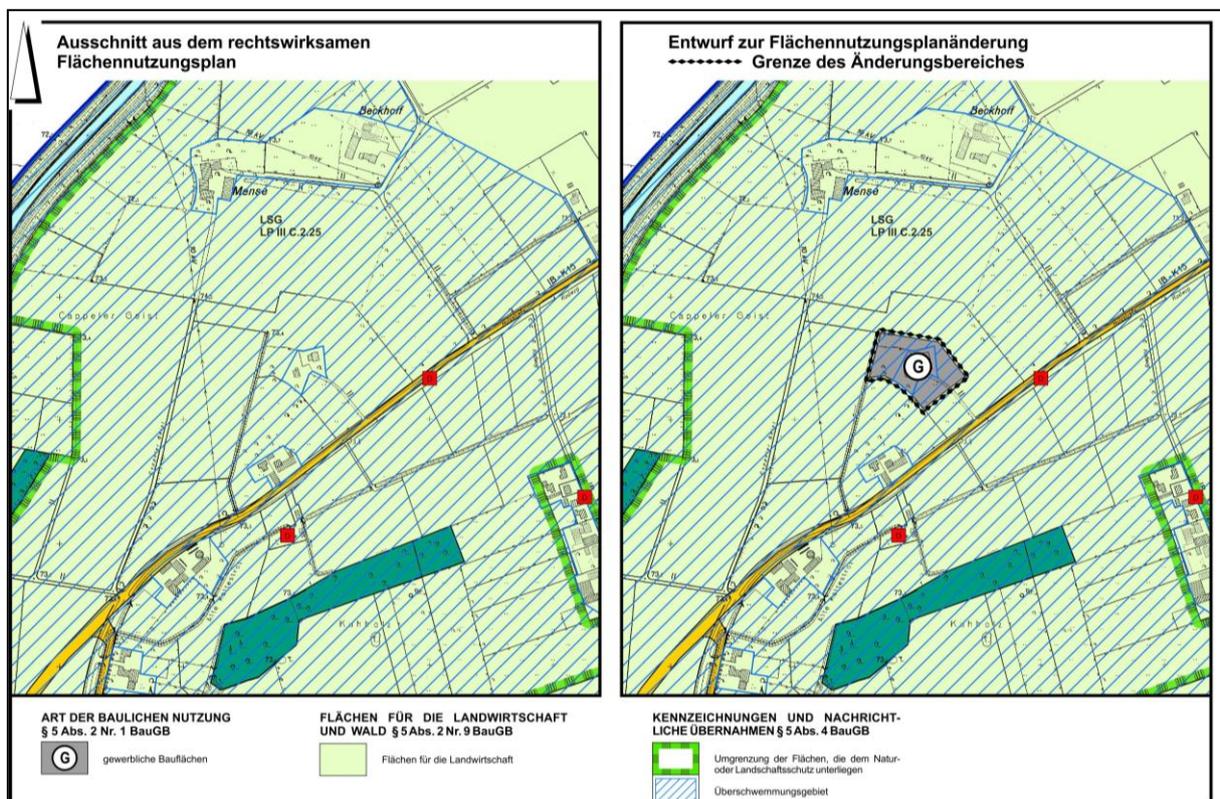


Abb. 6: Gegenüberstellung rechtswirksamer Flächennutzungsplan und der geänderten Darstellung im Entwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Quelle: Stadt Lippstadt, Stand: April 2022

4.3 Bebauungsplan

Für das vorgesehene Plangebiet existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Bis dato ist der Standort nach § 35 BauGB zu beurteilen. Er befindet sich demnach planungsrechtlich im Außenbereich. In unmittelbarer Nachbarschaft liegen weitere einzelne Hofstellen, die ebenfalls nicht über Bebauungspläne, sondern über den § 35 BauGB geregelt werden.

Die Entfernung zu den über Bebauungspläne gesicherten Siedlungsbereichen Cappels beträgt mehr als 500 Meter, die Entfernung zu der mittels Außenbereichssatzung abgegrenzten Siedlung Lichtenplatz ca. 300 Meter.

4.4 Landschaftsplan III „Lippetal – Lippstadt-West

Der Landschaftsplan setzt für den Planungsraum ein Landschaftsschutzgebiet (LSG C.2.25) fest. Der Schutz erfolgt insbesondere auf Grund

- der Bedeutung des Gebietes als Vernetzungs- und Rückzugsraum
- der Ausstattung des Bereiches mit belebenden und gliedernden Landschaftselementen wie Grünland, Waldflächen, Baumreihen, Feldgehölzen, Hecken und Wasserläufen
- der Bedeutung als Pufferzone der Glenne und Kaltestrot
- der Bedeutung des Gebietes für die Naherholung.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Festsetzungsraums D.2.29. Dieser beinhaltet folgende Maßnahmen:

1. Renaturierung der Glenne und Wiederherstellung einer naturnahen Aue
2. Pflege und Neuanlage der Eichenwälle entlang der Wege und Parzellengrenzen
3. Erhöhung des Anteils bodenständiger Laubgehölze in den Waldbereichen.

Da sich die Planung / die geplanten baulichen Maßnahmen auf ein bereits bebautes Grundstück beziehen und nur unwesentlich zusätzlichen Freiraum in Anspruch nehmen, steht / stehen sie dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets sowie den Festsetzungen des Landschaftsplans nicht entgegen.

Mit der Festsetzung von Grünelementen, wie Hecken, Laubbäumen etc. entspricht die Planung den Aussagen des Landschaftsplans und unterstützt diese zusätzlich.

4.5 Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (HWRM – RL)

In der Europäischen Union wird die einheitliche Anwendung des Hochwasserrisikomanagements seit dem Jahr 2007 durch die Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (2007/60/EG) – kurz EU-Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL) gewährleistet. Die in der Richtlinie gemachten Vorgaben werden durch umfassende Regelungen zum Hochwasserschutz und Hochwasserrisikomanagement im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in nationales Recht umgesetzt.

Zu den Kernelementen des Hochwasserrisikomanagements zählen u.a. die Ausweisung von Risiko- und Überschwemmungsgebieten sowie die Erstellung von Hochwassergefahren- und Risikokarten.

Das Plangebiet befindet sich im Überschwemmungsbereich der Glenne und ist in den ELWAS-Karten (elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW) des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW nach wie vor zum überwiegenden Teil als vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet dargestellt.

Eine förmliche Festsetzung als Überschwemmungsgebiet erfolgte jedoch innerhalb des erforderlichen Zeitrahmens von 5 Jahren nicht. Insofern unterliegt die Ausweisung des Baugebiets nicht der Planungsschranke nach § 78 WHG und ein Abprüfen der Ausnahmetatbestände nach § 78 Abs. 2 WHG ist formalrechtlich im Prinzip nicht notwendig. Die Stadt Lippstadt hält allerdings, aufgrund der tatsächlichen Umstände, eine Abhandlung der Punkte 1-9 des Paragraphen 78 (Abs.2) WHG trotzdem für sinnig und erforderlich. In Anbetracht der Lage des Plangebiets bleibt die Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes de facto unberührt, auch wenn formal kein Verbot der Bauleitplanung besteht. Nachfolgend soll daher eine Behandlung der Aspekte 1-9 an dieser Stelle erfolgen.

§ 78 Abs. 2 WHG: Die zuständige Behörde kann abweichend von Absatz 1 Satz 1 die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können

Aufgrund des gewachsenen Betriebsstandorts an der Holzstraße gestalten sich anderweitige Entwicklungsmöglichkeiten sowohl aus betrieblicher als auch aus raumplanerischer Sicht als unvorteilhaft. Zu näheren Ausführungen der Standortsicherung und -entwicklung wird auf Kapitel 2 dieser Begründung verwiesen.

2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt

Intention des Gesetzgebers ist es die Entstehung neuer, autarker Siedlunginseln innerhalb von Überschwemmungsgebieten zu vermeiden. Dies wird mit der vorliegenden Planung jedoch nicht der Fall sein. Mit dem heutigen Standort besteht bereits ein faktisches Baugebiet innerhalb des Überschwemmungsbereichs der Glenne. Die Planung zielt darauf ab geringfügige Erweiterungen – unter Berücksichtigung der Hochwasserbelange – zu ermöglichen. Der Standort wird damit bauleitplanerisch gesichert. Allerdings wird diesbezüglich auch auf den

Planfeststellungsbeschluss „Glenne“ verwiesen. Die planfestgestellten Maßnahmen sollen zukünftig zu einer Verbesserung der Überschwemmungsthematik führen.

3. Eine Gefährdung von Leben, Gesundheit oder ein Eintreten von erheblichen Sachschäden ist nicht zu erwarten (s. Wasserwirtschaftliche Beurteilung durch Greiwe und Helfmeier, Juni 2022).

4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden

Bei einem Großteil der geplanten baulichen Erweiterungen ist eine Durchflutbarkeit der Gebäude zu berücksichtigen, sodass Eingriffe in den Hochwasserabfluss minimiert werden. Die grundsätzliche Strömungsrichtung bei Hochwasser wird von Nord nach Süd – in Fließrichtung der Glenne – verlaufen. Eine Strömungsänderung, die sich nachteilig auf das gesamte Abflussverhalten auswirkt ist nicht zu befürchten, denn durch die nicht zusammenhängende aufgelockerte Bebauung kann sich das Hochwasser ungehindert verteilen und wird weder aufkonzentriert, noch erhält die Strömungsrichtung eine ungewollte Abweichung (s. Wasserwirtschaftliche Beurteilung durch Greiwe und Helfmeier, Juni 2022).

5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird
Der Verlust an Retentionsvolumina durch die geplanten Bauvorhaben wurde ermittelt, ebenso wie potentielle Rückhalteräume innerhalb des Plangebiets (s. Wasserwirtschaftliche Beurteilung durch Greiwe und Helfmeier, Juni 2022).

Der Verlust ist im Zuge der Umsetzung der Bauvorhaben auszugleichen. Die Festlegung erfolgt innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens.

6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird

Die durch das Vorhaben resultierenden Auswirkungen auf den aktuellen Hochwasserschutz sind als gering einzuschätzen (s. Wasserwirtschaftliche Beurteilung durch Greiwe und Helfmeier, Juni 2022).

7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind

Durch die Errichtung der Plangebäude werden keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- oder Unterlieger erwartet. Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich, sodass sich in unmittelbarer Nähe keine Anlieger befinden (s. Wasserwirtschaftliche Beurteilung durch Greiwe und Helfmeier, Juni 2022).

8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind

Die Belange der Hochwasservorsorge werden bereits auf Ebene der Bauleitplanung durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise beachtet.

9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind

Bereits auf Ebene der Bauleitplanung finden sich dazu entsprechende Festsetzungen. Auf eine hochwasserangepasste Bauweise wird im Allgemeinen hingewiesen. Details werden auf bauordnungsrechtlicher Ebene durch die Untere Wasserbehörde festgelegt.

Laut der Hochwassergefahrenkarten ist für das Plangebiet mit einem häufigen Hochwasserereignis (Hochwassergefahr mit einer hohen Wahrscheinlichkeit) zu rechnen. Im Mittel wird das Gebiet also alle 10-20 Jahre überschwemmt. Die nachfolgenden Abbildungen stellen das Ausmaß der Überflutung bei einem häufigen Hochwasser, einem HQ100 sowie bei einem Extremhochwasser dar.



Abb. 7: Hochwassergefahrenkarte – hohe Wahrscheinlichkeit. Quelle: s.u.

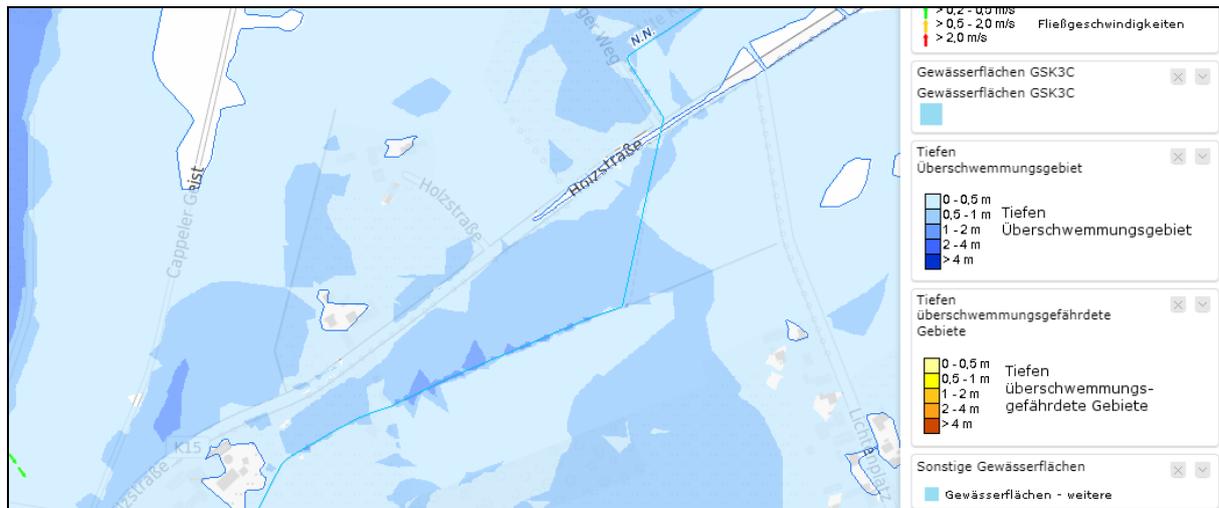


Abb. 8: Hochwassergefahrenkarte – mittlere Wahrscheinlichkeit / HQ100. Quelle: s.u.

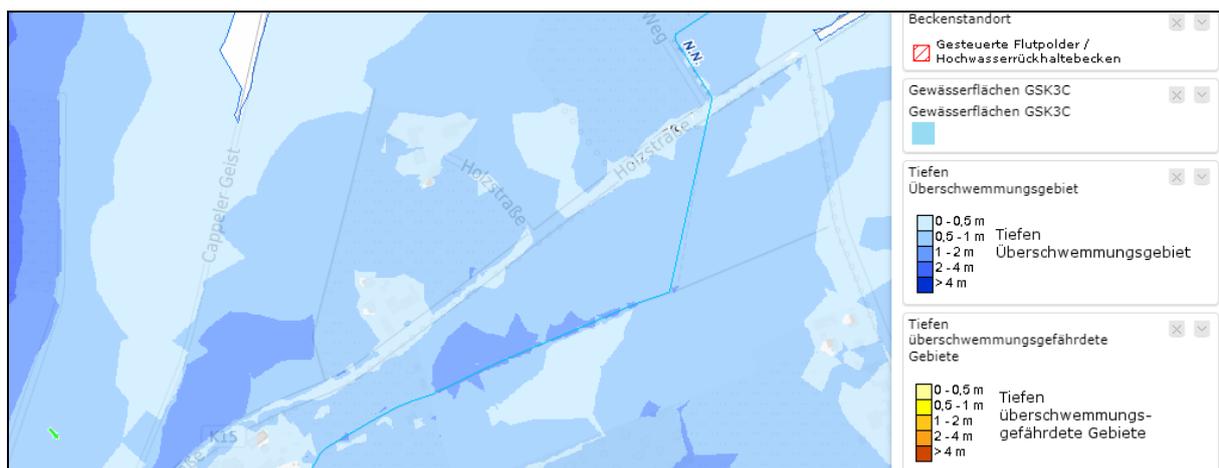


Abb. 9: Hochwassergefahrenkarte – niedrige Wahrscheinlichkeit / Extremhochwasser. Quelle: © Land NRW, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

<https://www.elwasweb.nrw.de>, 20.06.2022

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2022,

Datenquellen: https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open_01.10.2017.pdf

Auf Grundlage der Vermerkungspflicht nach § 9 Abs. 6a BauGB werden die Darstellungen auf der Plankarte des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen.

4.6 Starkregenhinweiskarte

Laut der Starkregenhinweiskarte NRW des LANUV ist das Plangebiet in dem folgenden Umfang von seltenen Starkregenereignissen betroffen.



Abb. 10: Starkregenhinweiskarte – seltener Starkregen. Quelle: FIS Klimaanpassung NRW, Herausgeber: Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW unter Verwendung von Daten von Deutscher Wetterdienst (DWD).

Die Betroffenheit verstärkt sich bei extremen Starkregenereignissen von 90 mm/h.

4.7 Planverfahren

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt hat am 25.11.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 344 Bad Waldliesborn „Erweiterung Firma Kleegräfe“ beschlossen. Gleichzeitig wurden die folgenden Beschlüsse gefasst:

- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
- Durchführung der Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Die frühzeitige Beteiligung sowohl der Öffentlichkeit als auch der Behörden fand vom 27.06. – 27.07.22 statt.

Die öffentliche Auslegung und die formale Beteiligung der Behörden wurde im Zeitraum vom 10.11.22 – 14.12.22 durchgeführt.

Der Rat der Stadt Lippstadt hat in der Sitzung am 27.03.2023 den Bebauungsplan Nr. 344 als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 30.03.2023 in der Tageszeitung „Der Patriot“ öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 344 in Kraft.

5 Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Damit wird beabsichtigt den vorhandenen Gewerbebetrieb „Kleegräfe Geotechnik GmbH“ an Ort und Stelle planungsrechtlich zu sichern. Darüber hinaus sollen weitere bauliche Entwicklungen ermöglicht werden.

Die nachfolgend genannten, prinzipiell oder ausnahmsweise in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen entsprechen nicht den in Kapitel 2 genannten Zielsetzungen der Planung.

Sie sollen – auch mit Blick auf eine mitzudenkende, mögliche Nachfolgenutzung – ausgeschlossen werden:

1. Tankstellen
2. Anlagen für sportliche Zwecke
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
4. Vergnügungsstätten sowie Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-/Swinger-Clubs, Dirnenunterkünfte u.ä.)
5. Verkaufsstätten des Einzelhandels
6. Gewerbebetriebe und Anlagen, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV sind
7. Gewerbebetriebe der Abstandsklasse I – III nach Abstandserlass NRW.

Die Gründe für den Ausschluss sind u.a. ein für diesen Standort nicht vertretbares Emissionsverhalten (z.B. Verkehrs- und Lärmimmissionen bei Tankstellen, Sportanlagen etc.) bzw. sonstige Störungen, Belästigungen oder Risiken, die nicht mit diesem Standort und der Umgebung vereinbar sind.

Auf konzeptioneller / strategischer und / oder planerischer Ebene sind mitunter auch bereits andere, besser geeignete Standorte definiert bzw. ausgewiesen worden (z.B. innerhalb des Einzelhandelskonzepts der Stadt Lippstadt, auf dessen Grundlage, anhand analytischer Auswertungen, die Einzelhandelsstandorte der Gesamtstadt festgelegt und gesteuert werden).

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden. Die Wohnnutzung muss dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

Bereits heute ist auf dem Grundstück eine Wohnnutzung / ein Wohnhaus vorhanden. Dies soll aus logistischen und organisatorischen Gründen weiterhin möglich sein.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Der häufig übliche Orientierungswert von 0,8 laut BauNVO für Gewerbegebiete soll, aufgrund der Lage im Außenbereich bzw. der dünn besiedelten Umgebung, hier bewusst nicht ausgeschöpft werden. Damit soll erreicht werden, dass das Grundstück nicht von baulichen Anlagen überfrachtet wird, um so insgesamt eine Verhältnismäßigkeit gegenüber dem angrenzenden Freiraum herzustellen. Gleichzeitig wird damit auf die Ziele der Landes- und Regionalplanung Rücksicht genommen. Ausnahmsweise eröffnet Ziel 2-3 LEP NRW die Möglichkeit im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und -gebiete darzustellen bzw. festzusetzen, wenn eine Angemessenheit der Erweiterung gewährleistet wird.

Eine darüberhinausgehende bauliche Dichte würde sich zudem negativ auf den Retentionsraum der Glenne im Überschwemmungsgebiet auswirken.

Die festgelegte GRZ von 0,6 ist geeignet die geplanten Bauvorhaben ausreichend abzubilden.

Die Anzahl der möglichen Vollgeschosse wird auf höchstens zwei begrenzt. Eine höhere Anzahl von Geschossen passt weder ins typische Orts- und Landschaftsbild, noch ist sie erforderlich, um die geplanten Erweiterungen realisieren zu können.

Die Festlegung der Oberkanten (OK) der Gebäude (maximal zulässige Höhe in Metern über NHN) orientiert sich am Bestand, um weiterhin ein harmonisches Einpassen in die Umgebung zu gewährleisten. Dabei soll die maximal zulässige Höhe der Gebäude zu den Rändern des Grundstücks leicht abnehmen, während im Zentrum des Grundstücks leicht höhere Werte zulässig sind. Insofern variiert die OK zwischen 82 Metern (randlich) und 83,5 Metern (mittig).

5.3 Bauweise und Baugrenze

Das bauliche Gefüge des Plangebiets, mit mehreren freistehenden Gebäuden, erweckt den Eindruck eines regionaltypischen Hofensembles und lehnt sich somit an die baulichen Strukturen der Umgebung an. Diese offene Bauweise soll weiterhin Bestand haben und wird somit im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Baugrenzen werden so definiert, dass das Wohnhaus vom gewerblichen Bereich abgrenzt wird. Sie konzentrieren die gewerblichen Nutzungen eher im westlichen Bereich, umfassen alle zukünftigen Erweiterungsbauten, lassen aber gleichzeitig noch genug Spielraum für Frei-, Ausgleichs- und Retentionsflächen.

5.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Holzstraße, die somit als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan entsprechend gesichert werden soll.

Die weitere Anbindung des festgesetzten Gewerbegebiets erfolgt dann über eine private Verkehrsfläche, die ebenfalls entsprechend gesichert wird. Diese wird zusätzlich mit einem Geh- und Fahrrecht belastet, um die Anfahrt des Gebiets für Rettungskräfte zu gewährleisten.

5.5 Flächen für Landwirtschaft und Wald

Der Abschnitt zwischen der Holzstraße und dem bebauten Bereich wird – gemäß der gegenwärtigen Nutzung – als Fläche für die Landwirtschaft gesichert. Dies erfolgt vor dem Hintergrund der Zielsetzungen der Landes- und Regionalplanung bzw. aus landschaftspflegerischen und ortsgestalterischen Gründen.

5.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die bestehende Hainbuchenhecke, der Eichenwall an der westlichen Grundstücksgrenze und der sonstige Eichenbestand werden als zu erhalten eingestuft und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Ebenso verhält es sich mit der bestehenden Strauchbepflanzung im Norden des Grundstücks. Diese Anpflanzungen resultieren zum Teil aus vorausgegangenen Bauvorhaben und sind somit schon per se durch die Baugenehmigung festgeschrieben. Darüber hinaus gliedern sie den Landschaftsraum, indem sie die Bebauung gegenüber der freien Landschaft abgrenzen. Sie zählen damit zu den Schutzgründen des geltenden

Landschaftsplans (Ausstattung des Bereiches mit belebenden und gliedernden Landschaftselementen wie Grünland, Waldflächen, Baumreihen, Feldgehölzen, Hecken und Wasserläufen) und tragen teilweise zur Umsetzung der Maßnahmen des Landschaftsplans (Pflege und Neuanlage der Eichenwälle entlang der Wege und Parzellengrenzen) bei.

Bei Baumaßnahmen sind die zu erhaltenden Bäume gemäß DIN 18920 zu schützen. Die Planung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung bzw. Teilversiegelung auf dem Betriebsgrundstück der Firma Kleegräfe Geotechnik GmbH. Dieser Eingriff ist durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Auf Grundlage der Eingriffs- und Ausgleichsberechnung des Büros Greiwe und Helfmeier aus Oelde, erfolgt im Bebauungsplan eine Festlegung von Flächen, die entsprechend zu bepflanzen sind. Als Ausgleichsmaßnahmen wurden dabei folgende Maßnahmen definiert:

M1 Umwandlung der Ackerfläche in eine 750 m² große Obstwiese. Pflanzung von 15 Obstbäumen als Einzelbaum oder in Gruppen von zwei bis fünf Stück gemäß Pflanzliste Nr. 2. Die Pflanzung soll dabei nach einem Pflanzschema von 10-12 m Abstand erfolgen.

Pflanzqualität: Hochstamm 3xv., StU 16-18 cm

Als Unterpflanzung wird eine Regiosaatgutmischung (HK 2 / UG 2 Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland) empfohlen.

M2 Pflanzung von 5 Laubbäumen als Einzelbaum gemäß Pflanzliste Nr. 1
Pflanzqualität: Hochstamm 3xv., StU 16-18 cm

M3 Verlängerung der bestehenden, zweizeiligen Hainbuchenhecke durch Neupflanzung von ca. 50 Metern bis zur Grundstücksgrenze im Norden.

M4 Pflanzung von 15 lebensraumtypischen Laubbäumen (Hochstamm 1. oder 2. Ordnung, Stammumfang 14-16 cm) gem. empfohlener Pflanzliste Nr. 1

Die Auswahl der Ausgleichsmaßnahmen orientiert sich an einer Weiterentwicklung der standorttypischen Vegetationsstrukturen.

Unter anderem handelt es sich beispielsweise um die Fortführung von Maßnahmen, welche bereits auf der Grundlage vorausgegangener Bauvorhaben auf dem Grundstück angelegt wurden (Verlängerung der Hainbuchenhecke etc.). Dabei wurde gleichzeitig auch auf eine gestalterische Komponente (Eingrünung und Abschirmung) geachtet.

5.7 Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses sowie Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Den Belangen des Hochwasserschutzes sowie der Hochwasservorsorge, insbesondere im Sinne der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, ist Rechnung zu tragen.

Das Plangebiet befindet sich im Überschwemmungsbereich der Glenne. Laut der Hochwassergefahrenkarten ist für das Plangebiet mit einem häufigen Hochwasserereignis (Hochwassergefahr mit einer hohen Wahrscheinlichkeit) zu rechnen (s. dazu Kapitel 4.5).

Vor dem Hintergrund der Anforderungen des Baugesetzbuches sowie des Wasserhaushaltsgesetzes ist der Plangeber angehalten das Thema im Speziellen zu berücksichtigen und entsprechende Schutzmaßnahmen zu formulieren.

Diesbezüglich werden unter dem Punkt „Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses sowie Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen“ im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:

a) Stellplätze auch überdachte Stellplätze (Carports) sind in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mind. 20% Fugenanteil).

Dies soll einer zusätzlichen Versiegelung entgegenwirken und die Versickerung des Niederschlagswassers begünstigen.

b) Die Oberkante des fertiggestellten Erdgeschoßfußbodens von Wohn- und Bürogebäuden ist über der Mindesthöhe von 73,95 m über NHN anzulegen.

Damit soll der ausreichende Schutz vor eindringendem Wasser und somit weitreichenden Sachschäden sichergestellt werden.

c) Wassergefährdende Stoffe (Benzin, Öl usw.) und Anlagen, in denen wassergefährdende Stoffe verwendet werden, sind so anzuordnen, dass sie oberhalb einer Höhenlage von 74,05 m über NHN liegen.

Damit soll z.B. bei Lagergebäuden etc. verhindert werden, dass das abfließende Wasser nach einem Überschwemmungsereignis durch umweltgefährdende Stoffe wie Öle und Treibstoffe etc. verschmutzt wird. Der Wert berechnet sich aus der Hochwasserordinate plus eines Puffers für den Wellenschlag von 10 Zentimetern.

Die Festsetzungen leiten sich aus der Wasserwirtschaftlichen Beurteilung 2022, erstellt durch das Büro Greiwe und Helfmeier, ab. Sie gelten im Sinne des Festsetzungskatalogs nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB für die Errichtung baulicher Anlagen.

Des Weiteren sollen Gebäude und bauliche Anlagen, bei denen es möglich ist, z.B. Carports, Remisen etc. durchflutbar angelegt werden, um den Wasserabfluss bei Hochwasser- oder Starkregenereignissen nicht zu behindern bzw. um nachteilige Auswirkungen auf die Strömungsrichtung und den Retentionsraum zu verhindern.

Der Verlust an Retentionsraum durch die Neuerrichtung baulicher Anlagen ist auszugleichen. Im Rahmen der Wasserwirtschaftlichen Beurteilung wurden dazu bereits geeignete Flächen und Maßnahmen im Gewässersystem der Glenne, auf grundstückseigenen Flächen ermittelt (s. dazu auch Wasserwirtschaftliche Beurteilung – Greiwe und Helfmeier). Die genaue Festlegung des auszugleichenden Volumens ist abhängig von der Größe der geplanten Bauvorhaben und kann somit erst im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. Dazu ist die Untere Wasserbehörde des Kreises Soest zu beteiligen.

Zusätzlich wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen. Es wird darauf hingewiesen die Möglichkeiten der Eigenvorsorge zu nutzen. Dazu zählen sowohl Aspekte des vorsorgenden Hochwasserschutzes, des baulichen Hochwasserschutzes, als auch die private Verhaltensvorsorge bzw. organisatorische Maßnahmen etc. Entsprechende Informationen dazu finden sich u.a. in der Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge – des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Es wird dringend darauf hingewiesen die Tipps zur privaten Hochwasservorsorge zu berücksichtigen.

6 Gestaltungsvorschriften

Da die Dachlandschaft des Plangebiets eine besondere Prägung für die Umgebung darstellt und vom umgebenden Raum aus besonders wahrnehmbar ist, sollen hierfür gestalterische Vorschriften getroffen werden.

Zulässig sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25 – 45 Grad. Diese Neigung fügt sich ins Ortsbild ein, belässt aber gleichzeitig noch genügend Spielraum – auch für gewerbliche Bauten.

Die überwiegende Anzahl der in dieser Umgebung vorhandenen Hofstellen im Außenbereich verfügt über rote bis rotbraune Dacheindeckungen. Damit repräsentieren sie ein stückweit die typische ländliche münsterländer Baukultur. Auch im Gebäudebestand des Plangebiets herrschen rote Dacheindeckungen vor. Um diese Prägung sinnvoll fortzuführen, wird festgesetzt, dass die Dachflächen der Erweiterungsbauten ausschließlich in roter bis rotbrauner Farbe einzudecken sind. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen, die im Gesamtbild weniger in Erscheinung treten.

7 Belange der Umwelt

7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Gemäß § 2 Absatz 4 BauGB wurde (durch das Büro Greiwe und Helfmeier aus Oelde) eine Umweltprüfung durchgeführt. Das Ergebnis wurde in einem Umweltbericht festgehalten, welcher einen gesonderten Teil dieser Begründung bildet.

Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter in der Regel gering ausfallen. Mit Realisierung der Planung kommt es durch weitere Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung zu mittleren Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen. Außerdem kommt es zu negativen Auswirkungen im Hinblick auf die Überschwemmungsflächen der Glenne. Die geplante Bebauung führt zu einem Verlust an Retentionsvolumina. Aufbauend auf entsprechende Berechnungen wird dieser Verlust durch die Festsetzung von Flutmulden im Bebauungsplan kompensiert.

Insgesamt stellt die Planung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Um diesen auszugleichen, werden vier weitere Maßnahmen im Bebauungsplan verbindlich

definiert (s. Kapitel 5.7). Damit wird im Vergleich vom Ausgangs- zum Planungszustand ein gleichwertiger Biotopwert erreicht.

7.2 Artenschutz

Im Auftrag der Kleegräfe Geotechnik GmbH wurde durch Herrn Axel Müller im Zuge dieser Planung eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt.

Danach sind relevante Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten nicht zu erwarten.

Da über die „planungsrelevanten“ Arten hinaus alle europäischen, wildlebenden Vogelarten besonders geschützt sind und ihre Fortpflanzungsstätten dem Schutzregime des § 44 BNatSchG unterliegen, müssen die entsprechenden Zugriffsverbote auch auf die nicht „planungsrelevanten“ Vogelarten angewendet werden. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände müssen daher auch zum Schutz der allgemeinen Brutvogelarten die Bauarbeiten jedenfalls außerhalb der Brutzeit durchgeführt, zumindest aber außerhalb der Brutzeit begonnen werden. Ein entsprechender Hinweis dazu befindet sich auf der Planurkunde.

7.3 Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittel

Der nördliche Teil des Bebauungsplanes überschneidet sich mit der Altlastenverdachtsfläche, die im Altlastenkataster des Kreises Soest mit der Nr. 4315/38 verzeichnet ist. Es handelt sich dabei um das Betriebsgrundstück eines ehemaligen Autowracklagerplatzes und -verwertungsbetriebes.

Bei im Februar 2022 von der Fa. Kleegräfe durchgeführten Bodenuntersuchungen mittels Rammkernsondierungen wurde das Bohrgut auf umweltgeologisch auffällige Inhaltsstoffe kontrolliert. Bei dieser organoleptischen Bodenansprache konnten keine Auffüllungen und keine auffälligen Inhaltsstoffe erkannt werden, so dass es sich vermutlich um eine unbelastete Fläche handelt (s. Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 344 – Bodenuntersuchungen / Baugrunderkundung).

Diese Aussagen beziehen sich allerdings auf Bodenproben, die aus punktuellen Aufschlüssen stammen. Sofern im Rahmen von zukünftigen Bauarbeiten Ausgrabmassen auf dem Grundstück anfallen, sind diese ergänzend chemisch auf die

Parameterumfänge gemäß LAGABoden/TR-Boden und Deponieverordnung zu untersuchen, um qualifizierte Aussagen zur Wiedereinbaueignung bzw. Entsorgung treffen zu können.

Bodenbelastungen durch Kampfmittel sind im Bereich des Plangebiets nicht bekannt. Nichtsdestotrotz ist stets folgender Hinweis zu beachten:

Werden bei Durchführung der Erdarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt oder Gegenstände aufgefunden, die möglicherweise Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände sein können, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Lippstadt als Örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 02941/980-536), die Abteilung Bodenschutz des Kreises Soest (Tel.: 02921/30-2219) und/ oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel.: 02931/ 82-3885), unverzüglich zu informieren.

7.4 Immissionen

Bei dem Unternehmen Kleegräfe handelt es sich in erster Linie um ein Ingenieurbüro, welches u.a. an externen Standorten Bohrproben entnimmt und auf dem Betriebsgelände analytisch auswertet, und somit prinzipiell um einen emissionsarmen Betrieb.

Es sind lediglich Fahrzeugbewegungen zu verzeichnen. Die damit verbundenen Lärmimmissionen (Be- und Entladevorgänge, Fahrgeräusche, Türenschnellen etc.) sind auf die morgendliche Abfahrt sowie die Rückkehr zu begrenzen und prinzipiell außenbereichsverträglich. Sensible Baugebiete grenzen nicht unmittelbar an.

8 Sonstige Planinhalte

8.1 Erschließung und Mobilität

Das Plangebiet wird über die K 15 (Holzstraße) erschlossen.

Der Anschluss an den überregionalen Verkehr erfolgt in Richtung Osten über die Ostlandstraße an die Bundesstraße 55. Der Anschluss befindet sich in ca. 4 km Entfernung.

Eine direkte Erschließung des Plangebiets über den öffentlichen Nahverkehr ist nicht gegeben. Die nächstgelegenen Haltestellen sind Lichtenplatz, in ca. 1,4 km Entfernung (Stadtbuslinie C6 in Richtung Lippstadt) und Lambertweg, in ca. 2,4 km

Entfernung (Regionallinie 70 in Richtung Innenstadt Lippstadt bzw. Richtung Rheda-Wiedenbrück).

Aus Richtung Bad Waldliesborn sowie aus Cappel kann das Plangebiet außerdem über den Radweg entlang der Holzstraße erreicht werden.

8.2 Stellplätze und Solarcarports

Garagen und offene Stellplätze sind im Baugebiet grundsätzlich zulässig.

Im Bebauungsplan wird eine Fläche dargestellt, die sich für die Herstellung von zusätzlichen Stellplätzen lagemäßig eignet. Sie entspricht der Rahmenplanung des Investors. Geplant sind ca. 26 neue Stellplätze in Form von Solarcarports. Der Investor sieht vor seine betriebseigene Fahrzeugflotte auf E-Fahrzeuge umzurüsten. Die Eigenstromproduktion mittels installierter PV-Anlage dient somit der direkten Versorgung der Fahrzeuge.

Auf eine explizite Festsetzung von Stellplatzflächen wird unter Berücksichtigung der Bestandssituation sowie aus Gründen der Gestaltungsfreiheit verzichtet.

Unabhängig von der Überstellung soll die Stellplatzfläche in wasserdurchlässigem Aufbau ausgeführt werden, damit das ablaufende Niederschlagswasser direkt versickert werden kann.

8.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke Lippstadt. Die entsprechenden Leitungen verlaufen unter der Holzstraße. An der Grundstückszufahrt der Firma Kleegräfe befindet sich eine Übergabesäule zum Hausanschluss. Der Investor plant zukünftig eigenen Strom zu produzieren. Dazu möchte er alle geeigneten Dachflächen in Anspruch nehmen und zusätzlich die geplante Stellplatzfläche mit Photovoltaikmodulen überstellen.

Die restliche Versorgung erfolgt weitgehend autark. Sowohl das Wohnhaus als auch die Büro- und sonstigen Arbeitsräume werden mittels Erdwärme beheizt. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Hausbrunnen.

Laut Angaben der Brandschutzdienststelle muss für den Bereich des Plangebiets eine Löschwasserversorgung mit einer Leistung von 96m³/h für die Dauer von zwei Stunden gewährleistet werden können. Da in einem Umkreis von 300 Metern keine Löschwasserentnahmestellen der Stadtwerke Lippstadt zu verzeichnen sind, muss

die Löschwasserversorgung privat organisiert und im Baugenehmigungsverfahren dargelegt werden.

Die Entsorgung des Schmutzwassers wird mittels einer Dreikammer-/Kleinkläranlage und einem nachgeschalteten Klärteich, der in den westlichen Vorfluter entwässert, organisiert.

Das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen wird zum Teil über wasserdurchlässigen Pflaster ortsnah versickert, bzw. in den angrenzenden Vorfluter eingeleitet.

Das Plangebiet kann durch die städtische Abfallentsorgung angefahren werden. Zur Abfallentsorgung sind die entsprechenden Behältnisse über die Privaterschließung bis zum Anschluss an die Holzstraße zu transportieren.

8.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Plangebiets sind keine Baudenkmale zu verzeichnen. Auch Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Hinweislich wird jedoch im Bebauungsplan folgendes vermerkt:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

9 Flächenbilanz

Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 1,8 ha.

Davon entfallen ca. 11.700 m² auf das festgesetzte Gewerbegebiet und ca. 4.300 m² auf die Fläche für die Landwirtschaft, der Rest auf die Verkehrsflächen.

Die überbaubare Fläche umfasst ca. 4.300 m², die vorgeschlagene Fläche für Stellplätze ca. 1.400 m².

10 Kosten und Finanzierung

Kosten der Planung sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen.
Erschließungskosten fallen für die Stadt Lippstadt nicht an.

Lippstadt, im März 2023

gez. Köhne
Dipl.-Geogr. / M.Sc. Raumplanung