



STADT**LIPP**STADT

Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 344 Bad Waldliesborn

„Erweiterung Firma Kleegräfe“

Zusammenfassende Erklärung

Stadt Lippstadt

Fachdienst 61 | Stadtplanung und Umweltschutz

Inhaltsverzeichnis

1 Planungserfordernis.....	3
2 Planverfahren.....	4
3 Belange der Umwelt.....	5
4 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung.....	7
5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	8

1 Planungserfordernis

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.

Die Kleegräfe Geotechnik GmbH ist u. a. als Auftragnehmer für Unternehmen tätig, die jüngst ebenfalls stark expandierten. Um der Kundennachfrage weiterhin gerecht werden zu

können, ist die Erweiterung des Ingenieurbüros in personeller – und somit auch räumlicher -, organisatorischer und ausstattungsstechnischer Hinsicht zwingend erforderlich. Dazu kommen veränderte betriebliche Anforderungen, die in den vorhandenen Betriebsräumlichkeiten nicht mehr gedeckt werden können.

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.

2 Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 344 ist durch den Stadtentwicklungsausschuss am 25.11.2021 (Vorlage Nr. 366/2021) gefasst worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht- und Stellungnahme bei der Stadt Lippstadt vom 27.06.2022 bis zum 27.07.2022 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.06.2022 frühzeitig um Stellungnahme bis zum 27.07.2022 gebeten.

Die öffentliche Auslegung fand durch Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht- und Stellungnahme bei der Stadt Lippstadt vom 10.11.2022 bis zum 14.12.2022 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.11.2022 um Stellungnahme bis zum 14.12.2022 gebeten.

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.

3 Belange der Umwelt

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 344 „Erweiterung Firma Kleegräfe“ ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt sowie ein entsprechender Umweltbericht erarbeitet worden. Dabei sind die Umweltbelange ermittelt und geprüft worden. Die bei Umsetzung des Vorhabens zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden bewertet.

In diesem Rahmen wurden beispielsweise ökologisch wertvolle Bestandteile (Eichen, Hainbuchenhecke) des Eingriffsgrundstücks ermittelt und im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.

Des Weiteren wurde eine Eingriffsbilanzierung durchgeführt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen, die gleichzeitig auch gestalterische Funktionen erfüllen, auf dem Grundstück festgelegt.

Zur Ermittlung der Belange der Umwelt zählt ebenso die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung, die zu folgendem Ergebnis gelangt:

*Da die zum möglichen Abbruch vorgesehene Scheune keine Habitatpotentiale für **Fledermäuse** bietet, wird der Abriss voraussichtlich keine Konflikte mit dem Fledermausschutz auslösen.*

Einschlägig geschützte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Fledermäuse sind nach den Untersuchungsergebnissen zu urteilen mit Sicherheit nicht betroffen.

*Bei den **Vögeln** beschränken sich potenzielle Konflikte auf mögliche Störungen der voraussichtlich in einer Hainbuchenhecke brütenden, nicht „planungsrelevanten“ Vogelarten wie Amsel oder Heckenbraunelle.*

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.

Relevante Beeinträchtigungen sind bei diesen Arten ausschließlich während der Brutzeit zu erwarten, weshalb mögliche Konflikte mit dem Störungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 2 durch eine jahreszeitliche Beschränkung der Bautätigkeiten auf den Zeitraum 01. August bis 15. März hinreichend sicher vermieden werden können.

Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahme ist daher mit artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen von Vögeln im vorliegenden Fall nicht zu rechnen.

*Beeinträchtigungen von **Amphibien** durch die geplante Betriebserweiterung können hinreichend sicher ausgeschlossen werden, da im Gelände nicht mit dem Vorkommen von Amphibien, weder der streng geschützten, „planungsrelevanten“, noch der nur besonders geschützten Arten zu rechnen ist (vgl. Axel Müller: Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Juni 2021 / Februar 2022).*

Die Bauzeitregelung ist zu beachten. Darauf wird im Bebauungsplan entsprechend hingewiesen.

Um dem Bodenschutz Rechnung zu tragen, bzw. um etwaige Altlasten / Bodenbelastungen ausschließen zu können, wurde ein Bodengutachten erarbeitet. Bei dem untersuchten Bohrgut konnten keine Auffälligkeiten erkannt werden.

Zur Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen, die sich aus der erstellten Wasserwirtschaftlichen Beurteilung ableiten lassen. Daneben wird ausdrücklich auf die private Hochwasservorsorge hingewiesen. Unter Beteiligung der Unteren Wasserbehörde

wurde geregelt, dass ein etwaiger Verlust an Retentionsraum innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens zu berechnen und auszugleichen ist.

4 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 344 abgegeben.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden wesentliche Stellungnahmen zu folgenden Themen abgegeben:

Erhalt des Eichenbestands

Berücksichtigung: Die Bestandseichen wurden als zu erhalten festgesetzt. Um den Schutz des Kronentraufbereichs zu verbessern, wurde im weiterentwickelten Entwurf der Abstand zwischen der westlichen Grundstücksgrenze und der Baugrenze, als Reaktion auf die Stellungnahme der UNB, auf 4 Meter angepasst. Damit entspricht der Entwurf an dieser Stelle den heutigen Nutzungsverhältnissen. Der Bereich wird bis dato durch den Betrieb als Lagerfläche, z.B. für Container, oder als Stellplatzfläche etc. genutzt. Diese, bereits heutige Nutzung führt nicht zu einer nachteiligen Beeinträchtigung der Bäume. Sie soll durch den Bebauungsplan weiterhin abgesichert werden. Zusätzlich wurden Hinweise zum Schutz der Bäume vermerkt.

Hochwasserschutz / Hochwasservorsorge / Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden / Aussagen zu Starkregen

Berücksichtigung: Die Starkregenhinweiskarte wurde der Begründung zur Beurteilung von Starkregengefahren hinzugefügt.

Über die bis dato getroffenen Festsetzungen zur Hochwasservorsorge hinaus, wurden aus Gründen der Verhältnismäßigkeit, keine weiteren Festsetzungen getroffen. Zum einen handelt es sich bei der vorliegenden Planung nicht um einen vorhabensbezogenen, sondern um einen Angebotsplan. Das bedeutet, dass exakte Größenordnungen, Details sowie zeitliche Umsetzungen der Bauvorhaben nicht verbindlich festgelegt werden, sondern lediglich Rahmenvorgaben getroffen werden können bzw. sollen. Dementsprechend ist es auch erst auf der Baugenehmigungsebene möglich detaillierte bauliche Vorgaben zum Hochwasser- bzw. Objektschutz (in Abhängigkeit des Bauvorhabens) zu treffen.

Zum anderen wurde das Hochwasserschutzkonzept Glenne planfestgestellt und soll zeitnah umgesetzt werden. Nach der Umsetzung ist ein Objektschutz für den Standort Kleegräfe

voraussichtlich entbehrlich. Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen sind jedoch prinzipiell ewig gültig, sofern der Plan nicht geändert oder aufgehoben wird.

Im Rahmen der Zielsetzung des Hochwasserschutzkonzepts Glenne (100-jährlicher HW-Schutz für Cappel, Höfe u. Ackerflächen) wären detaillierte und weitreichende Festsetzungen auf Bebauungsplanebene dementsprechend unverhältnismäßig und nicht angemessen.

Insofern sind mögliche Maßnahmen, den Objektschutz betreffend, auf bauordnungsrechtlicher Ebene sinniger und angemessener.

In der Begründung wurde ausdrücklich noch einmal empfohlen hochwasserangepasst zu bauen sowie die Tipps zur privaten Hochwasservorsorge zu berücksichtigen.

Einzelheiten zu den Beteiligungsverfahren können der Abwägungstabelle entnommen werden, die Bestandteil der Verfahrensakte ist.

5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bzw. Standortalternativen wurden in Erwägung gezogen, kommen aber aus den nachfolgenden Gründen nicht in Betracht.

Die Kleegräfe Geotechnik GmbH ist ein in 1991 gegründetes Familienunternehmen, welches seit 25 Jahren am heutigen Standort ansässig ist. Aus Sicht des Unternehmens ist ein Standortwechsel bzw. die Eröffnung eines Zweitstandorts 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 Komplettverlagerung 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 vorliegende Planung, respektive die Standortsicherung der Firma Kleegräfe auf dem heutigen Betriebsgrundstück entschieden.

Lippstadt, den 30.03.2023

gez. Köhne