Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt

Begründung (Teil A)

Stadt Lippstadt, Ostwall 1, 59555 Lippstadt

Stadt Lippstadt
Der Bürgermeister

Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen
Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz

Stand: 19.07.2023

Stadt Lippstadt

Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz

Bearbeitung:

Björn Bühlmeier
Georg Menting
Heike Ströh
Jürgen Voigt

Liebe Bürgerinnen, liebe Bürger,

die Stadt Lippstadt befindet sich seit längerem im Prozess zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. In den vergangenen Jahren wurden in den lokalen Arbeitskreisen räumliche Entwicklungskonzepte erarbeitet und immer weiter verfeinert und den sich rasch ändernden aktuellen Gegebenheiten angepasst. Diese bilden nun die Grundlage für den neuen Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt.

Der Flächennutzungsplan von 1980 war die Leitlinie für das Verwaltungshandeln, an der sich eine Vielzahl von Einzelmaßnahmen der Stadtentwicklung und der Stadterneuerung orientiert haben, Dies war nur möglich, weil dem damaligen Flächennutzungsplan ein konkretes Bild von der Stadt von heute zugrunde lag. Man kann ruckblickend ein positives Fazit ziehen und sagen, dass diese Vision weitgehend verwirklicht wurde.

Das zukunftsorientierte Gesamtbild der Stadt für das Jahr 2035 soll helfen die anstehenden Planungen ganzheitlich einzuordnen, umso eine nachhaltige, tragfähige Siedlungsentwicklung für Lippstadt zu erreichen. In die Entwicklung des Gesamtbildes fielen aktuelle Problemstellungen, wie die sich rapide ändernden demografischen Rahmenbedingungen, die großen Stadterneuerungsprojekte im Süden der Kernstadt - z. B. Güterbahnhof und Südertor - oder die nun in der Realisierungsphase angekommene Stadterweiterung im Norden der Kernstadt - Baugebiet „Auf dem Rode“ - sowie die abgeschlossene 7. Änderung des Regionalplanes für einige Teilbereiche der Stadt. Weiter beschäftigen wird uns in naher Zukunft die städtebauliche Entwicklung des Uniongeländes, die geplante Umstrukturierung des Stadthaus-Standortes am Ostwall, die Entwicklung von Baugebieten in den Ortsteilen und nicht zuletzt die noch nicht abschätzbaren finanziellen und planerischen Auswirkungen der aktuellen Corona-Pandemie auf die zukünftige Stadtentwicklung.

Der aktuelle Bedarf an Bauflächen, kann und wird in Lippstadt aber nicht einseitig durch die Vergrößerung der Siedlungsfläche nach außen hin erfolgen, denn die Stadt ist durch die naturräumlichen Gegebenheiten im Hinblick auf ihre Ausdehnungsmöglichkeiten nahezu an ihre Grenzen gelangt. Dies wurde auch von den lokalen Arbeitskreisen schon zu Beginn des Prozesses so erkannt und bei den räumlichen Entwicklungskonzepten entsprechend berücksichtigt. Erstes Ziel war es daher innerhalb der bestehenden Siedlungsflächen Potenziale insbesondere für Wohnnutzungen zu erkennen und in die Planungen mit einzubeziehen.

Ein zweites wichtiges Ziel ist die Integration umwelt- und hochwasserschutzrelevanter Aspekte bei der zukünftigen Ausweisung von zusätzlichen Siedlungsflächen, um so Lippstadt weiterhin als attraktiven Wohn- und Gewerbestandort zu erhalten. Der übergeordnete Zielgedanke der Fortschreibung unseres Flächennutzungsplanes wird es deshalb sein, den bereits hohen Standard in allen Bereichen, z. B. hinsichtlich der Ausstattung der sozialen und technischen Infrastruktur, der Siedlungsflächenverteilung oder der Ökologie und Naherholung, auch in Zukunft zu erhalten, auszubauen und letztendlich dauerhaft zu sichern. Aufgabe der Flächennutzungsplanung in Lippstadt ist also weit weniger Aufarbeitung konkreter Problembereiche, sondern vielmehr die Optimierung in Teilbereichen, insbesondere unter den immer stärker an Gewichtung gewinnenden Aspekten „Klimaanpassung, Mobilität und Nachhaltigkeit“.

Wir setzen mit dem neuen Flächennutzungsplan einen wichtigen Baustein für die zukünftige Entwicklung unserer Stadt. Und ich freue mich immer wieder über die Möglichkeiten, die hier in Lippstadt bestehen. Die Ausgewogenheit zwischen Natur, Landschaft, Bebauung und den unterschiedlichsten Nutzungen in der Stadt. Dies ist glaube ich einmalig entlang der Lippe und das wird sich langfristig auch auszahlen.

Herzlichst Ihr

Lippstadt auf dem Weg zu einer nachhaltigen und resilienten Stadtentwicklung,

um dem Prinzip einer nachhaltigen Flächennutzung auf Gesamtstadtebene gerecht zu werden, werden Leitlinien und Leitbilder einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung formuliert. Diese werden in einzelnen Abschnitten ausführlich dargelegt und sind in den folgenden 6 Punkten noch einmal stichpunktartig zusammengefasst:

- Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen Siedlungsschwerpunkte zur Sicherung einer ausreichenden Mantelbevölkerung für die Erhaltung und Weiterentwicklung der vorhandenen privaten und öffentlichen Infrastruktur.
- Vorrang der Innentwicklung und Arrondierung der Ortsteilkerne zur Gewährleistung möglichst kurzer Verkehrswege zwischen den Nutzungsbereichen und weitgehender Vermeidung der Inanspruchnahme bisheriger Freiräume im Außenbereich.
- Nachnutzung ehemals gewerblich oder anderweitig genutzter Brachen (z.B. Konversions- und Gewerbeflächen) im Siedlungsgefüge vor Inanspruchnahme bisheriger Freiräume in Außenbereichslagen.[1]
- Qualitativer Stadtumbau, verstanden als parallele Entwicklung einer breitenwirksamen qualitätsorientierten Modernisierung des Gebäudebestandes, einer Aufwertung der Freiräume und qualitätsorientierter Neubauprojekte in Ergänzung des bestehenden Siedlungsgefüges.
- Vorrangige Erhaltung und dauerhafte Sicherung ökologisch besonders hochwertiger Bereiche im Siedlungsflächenzusammenhang.
- Gezielte Rücknahme von Siedlungsflächen zu Gunsten von Natur- und Landschaft (Hochwasserschutz)[2] sowie innerstädtischer Freiraumnutzungen (Theodor-Heuss-Park)[3].

Eine derartige qualitätsorientierte Siedlungsentwicklung entspricht der Forderung des Baugesetzbuches (BauGB) nach einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet. Durch eine zielgerichtete und auf den jeweiligen Fall bezogene bedarfsgerechte Siedlungsflächenausweisung wird einem steigenden Freiflächenverbrauch wirksam begegnet. Darüber hinaus wurden bestehende Dorflagen im Außenbereich erstmals entsprechend ihrer vorwiegenden Nutzung als Wohnbauflächen dargestellt.

Im Flächennutzungsplan neu dargestellte Siedlungsflächen wurden hinsichtlich der Umweltwirkung geprüft, weisen in dieser Hinsicht eher geringe Konflikte und Empfindlichkeiten auf und werden daher als für die Bebauung grundsätzlich geeignet bewertet. Im Falle einer baulichen Darstellung von eingeschränkt geeigneten Flächen werden entsprechende flankierende Maßnahmen (beispielsweise Darstellung von Grünzügen)[4] berücksichtigt. Dem für die dargestellte Siedlungsflächenerweiterung im FNP erforderlichen gesamtstädtischen Kompensationsbedarf stehen ausreichend Kompensationsräume gegenüber.[5]

Mit der Bereitstellung eines den jeweiligen Strukturen angepassten Eigenentwicklungsspielraumes werden neben der Kernstadt, insbesondere die Ortsteilzentren in ihrer Funktion als Lebensmittelpunkt der Bevölkerung gestärkt und ein auch stadtwirtschaftlich wichtiger Beitrag zur Erhaltung der privaten und öffentlichen Infrastrukturen geleistet. In diesen Kontext gehört auch die Aufrechterhaltung eines weitgehenden flächendeckenden ÖPNV-Ansatzes im Stadtgebiet. Die Arrondierung neuer Siedlungsflächen mit vorrangiger Konzentration auf die bestehenden Siedlungsschwerpunkte sichert dazu die erforderliche Mantelbevölkerung und entspricht dem verfolgten Ziel der Gewährleistung möglichst kurzer Verkehrswege.[6]

---

[1] Hierzu auch die 7. Änderung des Regionalplans der Bezirksregierung Arnsberg (Umstrukturierung der Kernstadt Ost in Lippstadt).

[2] Wohnbauflächenrücknahme im Ortsteil Cappel.

[3] Wohnbauflächenrücknahme in der Kernstadt Südwest im Bereich des Theodor-Heuss-Parks.

[4] Hierzu auch das städtebauliche Konzept zur Erweiterung der Kernstadt Nord; Bebauungsplan „Gartenstadt Auf dem Rode“.

[5] Hierzu auch der Umweltbericht zur Begründung des Flächennutzungsplans; Teil B der Begründung.

[6] Hierzu auch die Konzepte „Integriertes Mobilitätskonzept Altstadt Lippstadt“ und „Verkehrsentwicklungsplan klimafreundliche Mobilität“.

Der Darstellung der Flächen zur Deckung der ermittelten Bedarfe für Wohnungsbau, Infrastruktur, Gewerbe, Verkehr etc. ist eine durchgeführte umfassende Bewertung aller vorhandenen Flächenreserven im Bestand vorausgegangen. Beurteilungsfaktoren waren beispielsweise die Eignung der Potenzialflächen aus Sicht der Umwelt sowie aus städtebaulichen Gründen.
Der überwiegende Teil der planungsrechtlich schon in unterschiedlichen Entwicklungsstufen befindlichen potenziellen Siedlungsflächen entspricht der Vorgabe einer Lage in direkter Zuordnung oder Arrondierung des bestehenden Siedlungsgefüges, dem alle Darstellungen neue Bauflächen unterzogen wurden. Mit einer umfassenden qualitativen Modernisierung des überwiegend im integrierten Innenbereich gelegenen Gebäudebestandes sinkt der Druck auf die Erforderlichkeit zur Ausweisung neuer Siedlungsflächen, was im Einzelfall den Abriss einzelner Bestandsgebäude mit veralteter Bauweise und Ausstattungsdefiziten und eine qualitätsvolle Neubebauung nicht ausschließt. Die Nachnutzung brachliegender, ehemals gewerblich, militärisch oder anderweitig genutzter Gelände unterstützt diesen Ansatz, da es sich hierbei überwiegend um Innenbereichslagen mit einer guten Infrastruktureinbindung handelt.[7]

Insgesamt zeigt sich, dass der neue Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht den Gedanken der Nachhaltigkeit gerecht wird. Somit leistet der neue FNP einen wirksamen Beitrag für die Erreichung des in der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung festgelegten Ziels einer Begrenzung des Flächenverbrauchs.

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes (Teil B der Begründung) wurden alle potenziellen Siedlungsflächen, gemäß der Schutzgüter bewertet und in ihrer Eignung bzw. auch fehlenden Eignung für eine bauliche Nutzung intensiv geprüft und bewertet. Mit der Empfehlung geeigneter Flächen, dem Ausschluss einer Vielzahl ökologisch hochwertiger Flächen sowie den geforderten Kriterien der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt wird dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen Rechnung getragen.

In der Sicherung der bestehenden großen Freiraumzonen, (der wenigen) Waldgebiete, der Flussauen der Lippe und anderer prägender Gewässer werden die wichtigen Kaltluftschneisen in Lippstadt freigehalten. Mit dem Angebot an Naherholungs- und Freizeitflächen mit Stadtteilbezug (Parkanlagen und andere FreiRäume) werden kleinklimatisch wirksame Gebiete gesichert und der Verkehrswegeaufwand für die Benutzer vermindert. Mit diesen Vorgaben verankert der FNP dauerhaft die räumlichen Grundvoraussetzungen im Sinne der Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz. Eine Umsetzung der Klimaschutzmaßnahmen bleibt jedoch, in allen Bereichen, nachgeordneten Fachplanungen vorbehalten.

Um die Belange des Umweltschutzes detailliert zu beleuchten wurde nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB beschrieben und bewertet wurden. Der Umweltbericht bildet als gesondertes Dokument „Teil B“ der Begründung.

Corona Pandemie – Katalysator für begonnene Prozesse oder Zeitenwende?
wurde Mit der Corona Pandemie ist deutlich geworden, dass die nachhaltige Stadt auch robust und anpassungsfähig sein muss. Wir sprechen hier von urbaner Resilienz. Diese wird zukünftig als ein wesentlicher Teil in die integrierte Stadtentwicklung in Lippstadt implementiert.

Doch was heißt Resilienz als Teil integrierter Stadtentwicklung?

Resilienz als Paradigma der Stadtentwicklung bedeutet Städte widerstandsfähiger zu machen – etwa gegenüber extremen Wetterereignissen oder auch einer Pandemie. Die Städte sollen damit auch als Standort und Lebensraum attraktiver werden.

Zuverlässige Infrastrukturen spielen in diesem Kontext eine zentrale Rolle. Um dem Ziel städtischer Resilienz näherzukommen, bedarf es integrierter Ansätze, die die Akteure aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Zivilgesellschaft zusammenbringen. Sie können gemeinsam dazu beitragen, dass Resilienz auf die Agenda gesetzt, in Maßnahmen überführt, als Wirtschaftsfaktor erkannt und als gesellschaftliches Interesse wahrgenommen wird.

[7] Hierzu auch die 7. Änderung des Regionalplans der Bezirksregierung Arnsberg (Umstrukturierung der Kernstadt Ost in Lippstadt).

Dabei kann vor Ort oft an geübte Praxis angeknüpft und bereits bestehende Handlungsfelder können weiterentwickelt werden.

Resilienz als Teil integrierter Stadtentwicklung bedeutet für uns:

- robust und anpassungsfähig
- kleinere Einheiten in größeren Zusammenhängen
- Stärkung der Daseinsvorsorge und schließlich
- Risiko- und Krisenmanagement

Wir sehen die Corona Pandemie nicht als Zeitenwende in der Stadtentwicklung, sondern vielmehr als Katalysator für die bisher in der Vergangenheit schon intensiv vorbereiteten und begonnenen Prozesse (Klimaanpassung) bzw. Maßnahmen im Bereich der Stadtentwicklung, auf dem Weg zu einer innovations-, reaktions-, umsetzungs- und erholungsfähigen Stadt Lippstadt.

Lippstadt, Dezember 2022

Heinrich Horstmann
Fachbereichsleiter Stadtentwicklung und Bauen

Björn Bühlmeier
Fachdienstleiter Stadtplanung und Umweltschutz

Inhaltsverzeichnis

Seite

Vorwort Bürgermeister 3

Lippstadt auf dem Weg zu einer nachhaltigen und resilienten Stadtentwicklung 4

Inhaltsverzeichnis 8

Einleitung und Grundsätzliches 13
- LEP Ziel 2-3: Siedlungsraum und Freiraum
- LEP Ziel 2-4: Entwicklung der Ortsteile im Freiraum

1. Planungsanlass und Verfahren 17
- 1.01. Anlass der Neuaufstellung
- 1.02. Aufgabe des Flächennutzungsplanes
- 1.03. Rechtliche Grundlagen und ihre Auswirkungen
- 1.04. Sachlicher Teilflächennutzungsplan „Steuerung von Windenergieanlagen“
- 1.05. Geltungsbereich und Geltungsdauer
- 1.06. Allgemeine Inhalte und Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- 1.07. Gesetzliche Grundlagen
- 1.08. Hinweise
  - Bergbau und Energie - Deutsche Bahn AG - Hochspannungsleitungen - Gasversorgung und Gasfernleitungen - Fernwasserleitung (Wasserverband Aabach-Talsperre)

2. Grundlagen der Raumordnung und Landesplanung 26
- 2.01. Grundsatz 4-2 LEP: „Anpassung an den Klimawandel (Klimaanpassung)“
- 2.02. Grundsatz 5 Regionalplan: „Klimaschutz“
- 2.03. Grundsatz 4-3 LEP: „Klimaschutzkonzepte“
- 2.04. Grundsatz 7.1-4 LEP: „Bodenschutz“
- 2.05. Grundsatz 7.4-1 LEP: „Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Gewässer“
- 2.06. Grundsatz 9.1-1 LEP: „Standortgebundenheit von Rohstoffvorkommen“
- 2.07. Grundsatz 1 Regionalplan: „Bewältigung des demografischen Wandels“
- 2.08. Vorgaben des Regionalplans
- 2.09. Änderungen im Rahmen der 7. Änderung des Regionalplans
- 2.10. Überschwemmungsgebiete - Hochwassergefährdung und Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz
- 2.11. Einzelhandelserlass NRW

3. Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag des LWL zum Regionalplan 38
- 3.01. Wert, Leitbild und Grundsätze
- 3.02. Das Lippe Tal
- 3.03. Der Raum Lipperbruch
- 3.04. Bedeutsame Kulturlandschaftsbereiche
- 3.05. Raumbedeutsame Sichtbeziehungen
- 3.06. Eickelborn
- 3.07. Benninghausen
- 3.08. Herringhausen
- 3.09. Hellinghausen
- 3.10. Overhagen

3.11. Cappel
3.12. Lippstadt Kernstadt (Altstadt)
3.13. Bad Waldliesborn
3.14. Lipperode
3.15. Esbeck
3.16. Hörste
3.17. Bökenförde

4. Aufstellungsverfahren 50

4.01. „Scoping-Termin“
4.02. „FNP-Arbeitskreise“ in den Ortsteilen
4.03. „Moderierte Werkstattgespräche“ in der Kernstadt/Altstadt
4.04. „Schüler-Zukunftswerkstatt“
4.05. „Begleitgremium Stadtentwicklung“
4.06. „Bürgergespräche“ in den Stadtteilen
4.07. „Flächennutzungsplan Flyer“
4.08. „Internet Forum“
4.09. „Ziele und Schwerpunkte“ für die weitere Plankonzeption

5. Allgemeine und informelle Grundlagen sowie Fachbeiträge 54

5.01. Strategiepapier zur Stadtentwicklung Lippstadts
5.02. Grundsätze der weiteren Siedlungsentwicklung
5.03. Aktivierung von Baulücken (Baulückenmobilisierung Stadt Lippstadt)
5.04. Bestandspflege und Unterstützung der „Marktchancen“ von Bestandpotenzialen
5.05. Integriertes energetisches Quartierskonzept Pappelallee
5.06. Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Teilbereiche der Stadt
5.07. Räumliches Stadtentwicklungskonzept
5.08. Fachvorträge FNPneu
5.09. Integriertes Mobilitätskonzept Altstadt Lippstadt
5.10. Verkehrsentwicklungsplan „klimafreundliche Mobilität“
5.11. Planungsleitlinien / Handlungsstrategien Verkehr
5.12. „Licht – Wasser – Leben“, DAS Leitbild für Lippstadt
5.13. „Naturtalent Lippe“, DAS Leitbild für die Regionale 2025
5.14. Stadtentwicklung und sportpolitisches Leitbild der Stadt Lippstadt
5.15. Fachbeiträge und Abstimmungsprozesse FNPneu

6. Entwicklung der Stadt 69

6.01. Historie der Stadt Lippstadt
6.02. Lage im Raum

7. Verkehrsanbindung 73

7.01. Straßenverkehr
7.02. Busverkehr
7.03. Schienenverkehr
7.04. Luftverkehr

8. Bevölkerungsentwicklung und –prognose 76

8.01. Demografische Rahmenbedingungen
8.02. Einwohnerentwicklung bis 2020
8.03. Demografie Check Lippstadt 2010
8.04. Ausblick auf die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Lippstadt im Rahmen der Wohnbauflächenbedarfsanalyse
8.05 Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsprognose im Wohnungsmarktbericht 2020

9. Wirtschaftsstruktur und Beschäftigungssituation 83
9.01. Regionale Einstufung des Wirtschaftsstandorts Lippstadt
9.02. Wirtschaftszweige und Unternehmensstruktur
9.03. Handel
9.04. Hochschule Hamm-Lippstadt (HSHL)
9.05. Rahmenbedingungen zur Darstellung von Gewerblichen Bauflächen
9.06. Zielvorstellungen für den Wirtschaftsstandort Lippstadt
9.07. Leitbild Wirtschaftsstandort Lippstadt

10. Einzelhandel in Lippstadt 88
10.01. Leitziele für die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Lippstadt
10.02. Priorität der Innenstadtentwicklung
10.03. Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Versorgung
10.04. Weitergehende Versorgungsstruktur in Ergänzungsstandorten
10.05. Zentrenhierachie in der Stadt Lippstadt
10.06. Empfehlungen
10.07. Zentrale Versorgungsbereiche
10.08. Darstellung von Verkaufsflächenobergrenzen im Flächennutzungsplan

11. Klimawandel und Klimafolgeanpassungsstrategie bei der Siedlungsentwicklung 95
11.01. Stadtklimatische Betrachtung
11.02. Klimanotstand in Lippstadt
11.03. Klimaanpassungsstrategie in Lippstadt
11.04. Berücksichtigung von Umweltzielen im Flächennutzungsplan
11.05. Klimafolgenanpassungstool NRW

12. Klimaschutz und Wohnbauflächendarstellungen im FNP 100
12.01. Bauflächen und Baugebiete
12.02. Wohnbauflächen
12.03. Kommunale Handlungsfelder der Flächenentwicklung

13. Methodik der Wohnbauflächenbedarfsberechnung 107

14. Wohnbaulandentwicklung in der Vergangenheit 112
14.01. Die Zeit zwischen 1985 und 2004
14.02. Die Zeit zwischen 2005 und 2021

15. Wohnbaulandstrategie 113
15.01. Kommunale „Wohnbaulandstrategie Lippstadt 2035“
15.02. Situation im Segment der preisgebundenen Wohnungen
15.03. Herausforderungen auf dem Wohnungs- und Baulandmarkt
15.04. Leitlinien für eine nachhaltige Baulandentwicklung
15.05. Das Projekt „Gutes Wohnen Lippstadt 2030“
15.06. Der Anwendungsbereich
15.07. Die Umsetzung

16. Gewerbeflächenbedarfsabschätzung (GIFPRO-Modellansatz) 118
16.01. Grundlagen der Gewerbeflächenbedarfsabschätzung für den FNP Lippstadt
16.02. Regionales Gewerbe- und Industrieflächenkonzept der Kreise Soest und Hochsauerlandkreis
16.03. Warum (zurzeit) keine neuen Gewerbeflächendarstellungen im FNP
16.04. Fazit

17. Gemischte Bauflächen, Dorfgebiete 123

18. Sondergebiete 123

19. Flächen für den Gemeinbedarf 127

20. Verkehrsflächen 127

21. Ver- und Entsorgungsanlagen 128

22. Sondergebiete für erneuerbare (regenerative) Energien 129

22.01 „Photovoltaikpark Auf der Hude“
22.02 „Photovoltaikpark Auf der Hude“, „Grüne Infrastruktur Lippstadt“ und „Brückenschlag Lippe“
22.03 „Photovoltaikanlage Zum alten Bruch“
22.04 „Innovative Kraftwärmekopplung Zum Lippesteg“
22.05 „Freiflächen-Photovoltaikanlage Am Steinbach“
22.06 Photovoltaikanlagen auf städtischen Dachflächen
22.07 Repowering Windkraftanlagen

23. Freiraum und Freiraumnutzung im FNP 140

23.01. Die innerstädtischen Freiräume (historische Altstadt/Kernstadt)
23.02. Freiräume zur Naherholung
23.03. Kleingärten in Lippstadt
23.04. Biotope in Lippstadt
23.05. Ausgleichsmaßnahmen in Lippstadt (Kompensationsflächenkataster)
23.06. Gewässer in Lippstadt
23.07. Geschützte Landschaftsbestandteile
23.08. Camping in Lippstadt

24. Flächen für Wald und für die Landwirtschaft 166

24.01. Wald in Lippstadt
24.02. Wald und Klimaschutz
24.03. Flächen für die Landwirtschaft

25. Kennzeichnungen gem. § 5 Abs. 3 BauGB 173

26. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 5 Abs. 4 BauGB 174

27. Kriterien zur Siedlungsverteilung (Siedlungsverteilungsmodell Lippstadt) 182

28. Flächenänderungen und Flächenneuausweisungen in der Kernstadt 188

28.01. Kernstadt (Altstadt)
28.02. Kernstadt (Nordwest)
28.03. Kernstadt (Nordost)
28.04. Kernstadt (Ost)
28.05. Kernstadt (Südwest)
28.06. Kernstadt (Südost)

29. Flächenänderungen und Flächenneuausweisungen in den Stadtteilen 215

29.01. Lipperbruch
29.02. Cappel
29.03. Bad Waldliesborn
29.04. Lipperode
29.05. Rebbeke/Mettinghausen

29.06. Garfeln
29.07. Hörste
29.08. Esbeck
29.09. Dedinghausen
29.10. Rixbeck
29.11. Bökenförde
29.12. Overhagen
29.13. Hellinghausen
29.14. Herringhausen
29.15. Benninghausen
29.16. Eickelborn
29.17. Lohe

30. Flächenstatistik FNP 1980 und Entwurf 2035 318

31. Flächenpool Wohnbauflächen FNP Lippstadt 2035 320

32. Geprüfte alternative Wohnbau- und Gewerbeflächen 321

33. Geprüfte zurückgenommene Wohnbau- und Gewerbeflächen 323
33.01. Rücknahme Gewerbefläche GR 101 und Wohnbaufläche WR-103
33.02. Rücknahme Mischbaufläche in Bökenförde
33.03 Rücknahme Wohnbaufläche WR-101 in Cappel

34. Monitoring im Flächennutzungsplan 2035 327

35. Zusammenfassende Erklärung Flächennutzungsplan 2035 329

36. Glossar – wichtige Begriffe der Flächennutzungsplanung 339

37. Denkmalliste der Stadt Lippstadt (Bau- und Bodendenkmale) 342

38. Abbildungsverzeichnis 356

39. Verzeichnis der Erläuterungskarten 360

40. Anhang: 360
Auszug der Hellwegbörde-Vereinbarung
Genehmigungsbescheid der Bezirksregierung Arnsberg
Vorlage Beitrittsbeschluss SEA und Rat
Öffentliche Bekanntmachung

Einleitung und Grundsätzliches

Im Zuge der kommunalen Neugliederung im Jahr 1975 wurden die Gemeinden Benninghausen, Bökenförde, Cappel, Dedinghausen, Eickelborn, Esbeck, Garfeln, Hellinghausen, Herringhausen, Hörste, Lipperode, Lippstadt mit Lipperbruch, Lohe, Overhagen, Rebbeke, Rixbeck und Bad Waldliesborn zur neuen Stadt Lippstadt zusammengeschlossen.

Von den ehemals selbstständigen Gemeinden verfügten Dedinghausen-Esbeck-Rixbeck, Lipperode und Lippstadt mit Lipperbruch bereits über einen genehmigten Flächennutzungsplan (FNP). Mit der Neuordnung behielt jedoch lediglich der Plan der Kernstadt seine Gültigkeit. Da allerdings die Entwicklung aller übrigen Stadtteile durch die Blockierung der verbindlichen Bauleitplanung stagnierte, kam der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Ende der 1970er Jahre für die Gesamtstadt eine besondere Bedeutung zu.

Im Auftrag der Stadt erarbeitete die „Freie Planergruppe Berlin“ die Grundlagen und den Entwurf zum Flächennutzungsplan. Im Jahre 1980 wurde dann der erste Flächennutzungsplan für die Gesamtstadt Lippstadt rechtswirksam. Der Plan ist im Laufe von 40 Jahren mit ca. 200 Änderungen immer wieder aktualisiert und den Erfordernissen einer zeitgemäßen und geordneten Stadtentwicklung angepasst worden. Vor diesem Hintergrund erschien es notwendig den Flächennutzungsplan zu überarbeiten.
Im neuen FNP sollen die grundlegenden Aussagen zu den beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungen im Hinblick auf die künftige Bodennutzung des gesamten Gemeindegebietes getroffen werden. Darüber hinaus soll der FNP als übergeordnetes Steuerungsinstrument eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Dies vor allem im Hinblick auf die sozialen, wirtschaftlichen sowie umwelt- und klimaschützenden Anforderungen gegenüber künftigen Generationen.

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst das gesamte Stadtgebiet von Lippstadt und ist in seinen Darstellungen behördenverbindlich. Für die Bürger hat der Flächennutzungsplan - im Gegensatz zum Bebauungsplan – in der Regel keine unmittelbare rechtliche Wirkung. Für die Fachplanungsträger kann der FNP eine Bindungswirkung entfalten, soweit die bei der Behördenbeteiligung diesem Plan nicht widersprochen haben. Die bindende Wirkung für die Gemeinde bezieht sich vor allem auf das Entwicklungsgebot bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und beim Erlass weiterer Satzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB).

Der Flächennutzungsplan besteht aus einem flächenbezogenen Plan mit den Darstellungen, den nachrichtlichen Übernahmen und sonstigen Planzeichen. In der beigefügten Begründung (Teil A) werden die im Plan getroffenen Darstellungen erläutert sowie weitere flächenbezogene Informationen in zusätzlichen Themenkarten bereitgestellt. Der Umweltbericht (Teil B) ist ein integrierter Bestandteil der Begründung, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen beschrieben und bewertet werden.

Mit dem Flächennutzungsplan hat die Stadt Lippstadt ihre Zielvorstellungen in Bezug auf die künftige Bodennutzung weitestgehend konkretisiert. Im Verfahren wurden die Zielvorstellungen mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit abgestimmt und die Belange untereinander abgewogen.

Darüber hinaus erfolgte in Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg eine intensive Auseinandersetzung mit der in Ziel 2-3 LEP vorgegebenen siedlungsräumlichen Steuerung. Hierbei fand auch eine Begutachtung der Ausnahmetatbestände des Ziels 2-3 (insbesondere Ausnahmetatbestand 1, 2, 3 und 7) statt, in deren Rahmen bzw. unter deren Voraussetzungen die siedlungsräumliche Entwicklung der Stadt Lippstadt eingehend beleuchtet wurde.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bei Bauleitplanverfahren zu beachten bzw. zu

berücksichtigen. Die Ziele sind verbindliche Vorgaben zur Steuerung der räumlichen Planung, die nicht der Abwägung unterliegen, sondern zu beachten sind.

Der Landesentwicklungsplan (LEP NRW) dient dazu, das Landesgebiet Nordrhein-Westfalen als zusammenfassender, überörtlicher und fachübergreifender Raumordnungsplan zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Die aktuell geltende Fassung ist am 06.08.2019 in Kraft getreten. Die Stadt Lippstadt wird in der zeichnerischen Festlegungskarte als "Mittelzentrum" dargestellt.
Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden, ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Für die Stadt Lippstadt ist im Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes insbesondere der Landesentwicklungsplan für das Landesgebiet Nordrhein-Westfalen sowie der Regionalplan der Bezirksregierung Arnsberg von Bedeutung.

LEP Ziel 2-3: Siedlungsraum und Freiraum
Als Grundlage für eine nachhaltige, umweltgerechte und den siedlungsstrukturellen Erfordernissen Rechnung tragende Entwicklung der Raumnutzung ist das Land in Gebiete zu unterteilen, die vorrangigen Siedlungsfunktionen (Siedlungsraum) oder vorrangig Freiraumfunktionen (Freiraum) erfüllen oder erfüllen werden.
Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden vollzieht sich innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche.
In den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen ist unberührt von Satz 2 eine Siedlungsentwicklung gemäß Ziel 2-4 möglich.
Ausnahmsweise können im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und -gebiete dargestellt und festgesetzt werden, wenn

1. diese unmittelbar an den Siedlungsraum anschließen und die Festlegung des Siedlungsraums nicht auf einer deutlich erkennbaren Grenze beruht,
2. es sich um angemessene Erweiterungen oder Nachfolgenutzungen vorhandener Betriebsstandorte oder um eine Betriebsverlagerung zwischen benachbarten Ortsteilen handelt,
3. es sich um die angemessene Weiterentwicklung vorhandener Standorte von überwiegend durch bauliche Anlagen geprägten Erholungs-, Sport-, Freizeit- und Tourismuseinrichtungen einschließlich der Ferien- und Wochenendhausgebiete für diese Zwecke handelt,
4. es sich um die angemessene Folgenutzung zulässig errichteter, erhaltenswerter, das Bild der Kulturlandschaft prägender Gebäude oder Anlagen handelt,
5. es sich um Tierhaltungsanlagen handelt, die nicht der Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB unterliegen,
6. die besondere öffentliche Zweckbestimmung für bauliche Anlagen des Bundes oder des Landes sowie der Kommunen bei der Erfüllung ihrer Aufgaben im Brand- und Katastrophenschutz dies erfordert oder
7. die jeweiligen baulichen Nutzungen einer zugehörigen Freiraumnutzung deutlich untergeordnet sind.

LEP Ziel 2-4: Entwicklung der Ortsteile im Freiraum
In den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen ist unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzungsfläche eine bedarfsgerechte, an die vorhandene Infrastruktur angepasste Siedlungsentwicklung möglich. Darüber hinaus ist die bedarfsgerechte Entwicklung eines solchen Ortsteils zu einem allgemeinen Siedlungsbereich möglich, wenn ein hinreichend vielfältiges Infrastrukturangebot zur Grundversorgung sichergestellt wird.

Bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung bedeutet entsprechend den Erläuterungen zum Landesentwicklungsplan zum einen bezogen auf den Ortsteil regelmäßig, dass der natürlichen Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil, abnehmenden Belegungsdichten von Wohnungen, steigenden

Wohnflächenansprüchen der Einwohner oder Sanierungs- oder Umstrukturierungsmaßnahmen im Baubestand durch die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen Rechnungen getragen werden kann. Hierzu sind auch Angebotsplanungen von Bauflächen und Baugebieten für einen mittel- bis langfristigen Planungshorizont möglich. Durch die planungsrechtliche Vorbereitung neuer Wohnbauflächen im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird dem konkret nachgefragten Bedarf nach Wohnbaugrundstücken in Lippstadt Rechnung getragen und im Rahmen einer Angebotsplanung ein verträglicher Spielraum eingeräumt.
Bedarfsgerechte Siedlungswohnung bedeutet darüber hinaus, dass die im Siedlungsraum und in den Ortsteilen ermöglichte Siedlungsentwicklung durch den bestehenden Siedlungsflächenbedarf (vgl. Ziel 6.1-1) abgedeckt sein muss. Darüber hinaus dürfen derartige Siedlungsentwicklungen in den Ortsteilen der grundsätzlich angestrebten Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf den Siedlungsraum nicht zuwiderlaufen.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt wurden insbesondere das Ziel 2-3 „Siedlungsraum und Freiraum“ und das Ziel 2-4 „Entwicklung der Ortsteile im Freiraum“ des Landesentwicklungsplanes NRW (LEP NRW) herangezogen. Insbesondere mit den im Ziel 2-3 genannten Ausnahmen 1 bis 3 und 7.

Um dem Prinzip einer nachhaltigen Flächennutzung auf Gesamtstadtebene gerecht zu werden, wurden auf der Grundlage der oben genannten Ziele Leitlinien und Leitbilder einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung für Lippstadt formuliert. Diese wurden in einzelnen Abschnitten der Begründung und des Umweltberichtes ausführlich dargelegt und sind in den folgenden 6 Punkten stichpunktartig zusammengefasst:

- Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen Siedlungsschwerpunkte zur Sicherung einer ausreichenden Mantelbevölkerung für die Erhaltung und Weiterentwicklung der vorhandenen privaten und öffentlichen Infrastruktur.
- Vorrang der Innentwicklung und Arrondierung der Ortsteilkerne zur Gewährleistung möglichst kurzer Verkehrswege zwischen den Nutzungsbereichen und weitgehender Vermeidung der Inanspruchnahme bisheriger Freiräume im Außenbereich.
- Nachnutzung ehemals gewerblich oder anderweitig genutzter Brachen (z.B. Konversions- und Gewerbeflächen) im Siedlungsgefüge vor Inanspruchnahme bisheriger Freiräume in Außenbereichslagen.
- Qualitativer Stadtumbau, verstanden als parallele Entwicklung einer breitenwirksamen qualitätsorientierten Modernisierung des Gebäudebestandes und qualitätsorientierter Neubauprojekte in Ergänzung des bestehenden Siedlungsgefüges.
- Vorrangige Erhaltung und dauerhafte Sicherung ökologisch besonders hochwertiger Bereiche im Siedlungsflächenzusammenhang.
- Gezielte Rücknahme von Siedlungsflächen zu Gunsten von Natur- und Landschaft (Hochwasserschutz) sowie innerstädtischer Freiraumnutzungen (z. B. Theodor-Heuss-Park).

Eine derartige qualitätsorientierte Siedlungsentwicklung sichert die Forderung des Baugesetzbuches (BauGB) einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet. Durch eine zielgerichtete und auf den jeweiligen Fall bezogene bedarfsgerechte Siedlungsflächenausweisung wird einem steigenden Freiflächenverbrauch wirksam begegnet. Darüber hinaus wurden bestehende Dorflagen im Außenbereich der Realität entsprechend ihrer vorwiegenden Nutzung als Wohnbauflächen dargestellt.

Im Flächennutzungsplan neu dargestellte Siedlungsflächen wurden hinsichtlich der Umweltwirkung geprüft und aufgrund geringer Konflikte und Empfindlichkeiten als für die Bebauung geeignet oder

zumindest eingeschränkt geeignet bewertet. Im Falle einer baulichen Darstellung von eingeschränkt geeigneten Flächen wurden entsprechende flankierende Maßnahmen (beispielsweise Darstellung von Grünzügen) berücksichtigt. Denn für die dargestellten Siedlungsflächenerweiterungen im FNP erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ermittelten gesamtstädtischen Kompensationsbedarf stehen ausreichend Kompensationsräume gegenüber.

Mit der Bereitstellung eines den jeweiligen Strukturen angepassten Eigenentwicklungsspielraumes werden neben der Kernstadt, insbesondere die Ortsteilzentren in ihrer Funktion als Lebensmittelpunkt der Bevölkerung gestärkt und ein auch stadtwirtschaftlich wichtiger Beitrag zur Erhaltung der privaten und öffentlichen Infrastrukturen geleistet. In diesen Kontext gehört auch die Aufrechterhaltung eines weitgehenden flächendeckenden ÖPNV-Ansatzes im Stadtgebiet. Die Arrondierung neuer Siedlungsflächen mit vorrangiger Konzentration auf die bestehenden Siedlungsschwerpunkte sichert dazu die erforderliche Mantelbevölkerung und entspricht dem verfolgten Ziel der Gewährleistung möglichst kurzer Verkehrswege.

Der Deckung der ermittelten Bedarfe für Wohnungsbau, Infrastruktur, Gewerbe, Verkehr etc. ist eine durchgeführte umfassende Bewertung aller vorhandenen Flächenreserven im Bestand vorausgegangen. Beurteilungsfaktoren waren beispielsweise. die zukünftige Eignung aller Potenzialflächen aus Sicht der Umwelt sowie aus städtebaulichen Gründen.

Der überwiegende Teil der planungsrechtlich schon in unterschiedlichen Entwicklungsstufen befindlichen potenziellen Siedlungsflächen entspricht der Vorgabe einer Lage in direkter Zuordnung oder Arrondierung des bestehenden Siedlungsgefüges, dem alle Darstellungen neue Bauflächen unterzogen wurden. Mit einer umfassenden qualitativen Modernisierung des überwiegend im integrierten Innenbereich gelegenen Gebäudebestandes sinkt der Druck auf die Erforderlichkeit zur Ausweisung neuer Siedlungsflächen, was im Einzelfall den Abriss einzelner Bestandsgebäude mit veralteter Bauweise und Ausstattungsdefiziten und eine qualitätsvolle Neubebauung nicht ausschließt. Die Nachnutzung brachliegender, ehemals gewerblich, militärisch oder anderweitig genutzter Gelände unterstützt diesen Ansatz, da es sich hierbei überwiegend um Innenbereichslagen mit einer guten Infrastruktureinbindung handelt.

Insgesamt zeigt sich, dass der neue Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht den Gedanken der Nachhaltigkeit gerecht wird und insbesondere die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes sowie des Regionalplanes in ausreichendem Maße berücksichtigt. Somit leistet der neue FNP einen wirksamen Beitrag für die Erreichung des in der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung festgelegten Ziels einer Begrenzung des Flächenverbrauchs.

In der Sicherung der bestehenden großen Freiraumzonen, (der wenigen) Waldgebiete, Flussaue der Lippe und anderer prägender Gewässer werden die wichtigen Klimaschneisen in Lippstadt freigehalten, mit dem Angebot an Naherholungs- und Freizeitflächen mit Stadtteilbezug (Parkanlagen und andere Freiräume), kleinklimatisch wirksame Gebiete gesichert und der Verkehrswegeaufwand für die Benutzer vermindert. Mit diesen Vorgaben verankert der FNP dauerhaft die räumlichen Grundvoraussetzungen im Sinne der Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz und einer resilienten Stadt. Eine Umsetzung, insbesondere der Klimaschutzmaßnahmen bleibt jedoch nachgeordneten Fachplanungen vorbehalten

1. Planungsanlass und Verfahren

Die Flächennutzungsplanung ist ein zentraler Bestandteil der kommunalen Planungshoheit und soll einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dienen. Nach "oben" hin muss sich der Flächennutzungsplan an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anpassen (§ 1 (4) BauGB). Nach "unten" wirkt der Flächennutzungsplan dadurch, dass die Bebauungspläne (verbindlicher Bauleitplan) aus ihm entwickelt werden, das heißt in der generellen Flächenausweisung mit ihm übereinstimmen müssen. Der Flächennutzungsplan wirkt somit als Selbstbindung der Gemeinde. Die Aufstellung eines Flächennutzungsplans erfolgt nach klaren, gesetzlich vorgegebenen Verfahrensschritten.

1.01. Anlass der Neuaufstellung

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stammt aus dem Jahre 1980 und wurde bisher über 200 Mal geändert. In den letzten vier Jahrzehnten haben sich sowohl die Ziele und Leitbilder der Stadt als auch die planerischen Rahmenbedingungen grundlegend geändert, so dass eine Neuaufstellung des gesamten Planwerkes erforderlich wurde.
Um die heutigen Bedarfe und vor allem die qualitativen Anforderungen an eine zukunftsorientierte und nachhaltige Stadtentwicklungs- bzw. Flächennutzungsplanung abzustimmen und aktualisieren zu können - damit der Flächennutzungsplan seine ihm zugedachte Koordinierungs-, Entwicklungs- und Steuerungsfunktion wahrnehmen kann - hat der damalige Planungs- und Umweltausschuss deshalb am 9. Dezember 2004 den „grundsätzlichen“ Aufstellungsbeschluss für die Erarbeitung des neuen Flächennutzungsplanes gefasst. Zur Beratung und Beschlussfassung wurde den Ausschussmitgliedern ein Arbeitspapier mit den „Grundlagen und Anforderungen an den FNPneu“ vorgelegt, welches prinzipiell ein dynamisches mehrstufiges Verfahren beinhaltete. Leitgedanke dieser Vorgehensweise war, dass mit dieser strukturellen Vorgehensweise schneller und effektiver auf sich aktuell verändernde Rahmenbedingungen in der Stadtentwicklung reagiert werden kann. Der Ausschuss beschloss weiter, dass zu städtebaulichen Teilaspekten der fachliche Rat auswärtiger Büros oder Sachverständiger einzuholen und für die Stadtteile sowie für die Kernstadt planungsbegleitende Arbeitskreise zu bilden sind. Diesem Beschluss folgend hat der Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz das weitere Vorgehen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes strukturiert und jeweils den sich ändernden äußeren Rahmenbedingungen angepasst.

1.02. Aufgabe des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB für das gesamte Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen dar. Aufgabe des FNP ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen einer Stadt, entsprechend den städtebaulichen Zielen, vorzubereiten. Der Flächennutzungsplan ist Bestandteil eines Planungssystems, das sich aus vier Ebenen zusammensetzt. Diese Planungsebenen sind über das Gegenstromprinzip miteinander verzahnt. Die Stadt Lippstadt als nachgeordnete Planungsebene hat die Pflicht, den Flächennutzungsplan an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen; diese werden im Landesentwicklungsplan und im entsprechenden Regionalplan dargestellt.
Als strategischer Leitplan ist der FNP Schnittstelle zwischen kommunaler Planung und Fachplanungsträgern. Der FNP ist ein vorbereitender Bauleitplan, der Strategien im Umgang mit den aktuellen Entwicklungstrends (insbesondere „Demografischer Wandel”) und Planungsaufgaben (z.B. Klimaschutz und Klimafolgenanpassung) vor allem räumlich vorgibt. Der FNP stellt im Rahmen der permanenten Veränderungsprozesse ein Planungskonzept als grundlegende Richtlinie für die städtebauliche Entwicklung der gesamten Stadt dar.
Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 ist im Hinblick auf die weitere Förderung der nachhaltigen Entwicklung die Umweltprüfung in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert worden. Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden nun die Belange der Umwelt, im Hinblick auf Neudarstellungen, durch die gesonderte Umweltprüfung berücksichtigt. Darüber

hinaus beinhaltet die BauGB Novelle 2011, dass der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel ein stärkeres Gewicht in der Bauleitplanung bekommen haben. Im Flächennutzungsplan sollen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, dargestellt werden. Nach dem neuen § 1 a Abs. 5 BauGB (BauGB Novelle 2011) soll bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung, Rechnung getragen werden (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 b und c BauGB). Dieser Grundsatz (Klimaschutzklausel) ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die BauGB Novelle 2013 befasst sich mit der Thematik der Innenentwicklung und Fortentwicklung des Städtebaurechts. Für den Flächennutzungsplan bedeutet dies, dass es, bevor es zur Ausweisung neuer Flächen im Außenbereich kommt, die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden sollen, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Außerdem ist die Inanspruchnahme von Fläche für die Landwirtschaft und Fläche für Wald, stärker zu begründen als bisher. Diesen gesetzlichen Anforderungen wurde in der Begründung zum Flächennutzungsplan (Teil A) sowie im Umweltbericht (Teil B) ausreichend Rechnung getragen.

1.03. Rechtliche Grundlagen und ihre Auswirkungen

Grundlagen für die FNP-Neuaufstellung sind insbesondere die §§ 1-7 des BauGB, die die Funktion, den Inhalt und das Aufstellungsverfahren regeln. Das BauGB unterscheidet zwischen vorbereitender (Flächennutzungsplan) und verbindlicher Bauleitplanung (Bebauungsplan). Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan entfaltet in der Regel noch keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber dem Bürger. Dies hat zur Folge, dass der Bürger keine Rechtsansprüche aus dem Flächennutzungsplan ableiten kann, wie z.B. auf eine Baugenehmigung oder Entschädigung. Dies ist erst beim verbindlichen Bauleitplan möglich. Der Flächennutzungsplan ist weder grundstücksbezogen noch parzellenscharf. Erst der Bebauungsplan setzt das vom Flächennutzungsplan vorgegebene Bodennutzungskonzept für einzelne Flurstücke in unmittelbares Recht um und bestimmt somit Inhalt und Schranken des Eigentums. Eine unmittelbare Bindungswirkung entfaltet der FNP jedoch gegenüber Behörden und Trägern öffentlicher Belange.

Er ist behördenverbindlich, was neben der Selbstbindung der Stadt Lippstadt bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, die Pflicht aller anderen öffentlichen Planungsträger und Fachbehörden einschließt, ihre Planungen an die Darstellungen des Flächennutzungsplans anzupassen. Alle von der Planung Betroffenen sind in das Abstimmungsverfahren einzubeziehen. Die Stadt Lippstadt ist verpflichtet, die auftretenden unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 6 BauGB). Insbesondere steuert der Flächennutzungsplan unmittelbar die Zulässigkeit von Vorhaben im bauplanungsrechtlichen Außenbereich.

Gegenüber den betroffenen privaten Grundeigentümern besteht eine Steuerungsfunktion des Flächennutzungsplanes darin, dass seine Darstellungen als öffentlicher Belang gemäß § 35 Abs. 3 Nr.1 BauGB der Zulässigkeit von Vorhaben entgegengehalten werden können. Dieses gilt bei Widerspruch eines Vorhabens zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Praktische Bedeutung hat diese Steuerung in erster Linie gegenüber sonstigen, nicht privilegierten Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB.

Des Weiteren kommt dem Flächennutzungsplan eine qualifizierte Wirkung zu, wenn er durch Standortzuweisungen für privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BauGB „an anderer Stelle“ diese für das übrige Stadtgebiet gemäß § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB regelmäßig ausschließt (insbesondere Windkraftanlagen). Die Darstellung von sogenannten Konzentrationszonen für die

Windenergie kann darüber hinaus auch in einem separaten sachlichen und räumlichen Teilflächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 2b BauGB erfolgen. Der Teilflächennutzungsplan ist ein rechtlich selbständiger Bauleitplan. Er wird in einem eigenständigen Verfahren der Bauleitplanung aufgestellt und später nachrichtlich in den Gesamt-Flächennutzungsplan übernommen.

1.04. Sachlicher Teilflächennutzungsplan „Steuerung von Windenergieanlagen“

Der Stadtentwicklungsausschuss er Stadt Lippstadt hat beschlossen, einen Sachlichen Teilfächennutzungsplan „Steuerung von Windenergieanlagen“ aufzustellen.

Mit der Änderung des Baugesetzbuches im Januar 1997 ist die Errichtung von Windenergieanlagen (WEA) im Außenbereich einer Stadt oder Gemeinde generell zulässig, es sei denn, dem Bauvorhaben stehen öffentliche Belange entgegen oder die Erschließung ist nicht gesichert. Die Kommunen haben jedoch die Möglichkeit, die Errichtung von Windenergieanlagen planungsrechtlich zu steuern, indem sie Konzentrationszonen für Windenergie im Flächennutzungsplan ausweisen.

In diesen Zonen hat die Errichtung von Windenergieanlagen grundsätzlich Vorrang vor anderen Nutzungen – im restlichen Stadt- oder Gemeindegebiet sind WEA dann in der Regel nicht zulässig. Voraussetzung ist ein schlüssiges gesamträumliches Konzept der Kommune zur positiven Standortzuweisung für Windenergieanlagen mit dem Ziel, geeignete Standorte auszuweisen und gleichzeitig ungeeignete Standorte auszuschließen.

Von dieser Möglichkeit der Steuerung hat der überwiegende Teil der Kommunen im Regierungsbezirk Arnsberg seit Ende der 90er Jahre Gebrauch gemacht, so auch die Stadt Lippstadt mit ihrer 81. Änderung des Flächennutzungsplanes. Circa seit dem Jahr 2010 beginnen jedoch viele Kommunen ihre Windenergieplanung neu auszurichten. Gründe können Repowering-Bestrebungen, oftmals verbunden mit einer Aufhebung von Höhenbeschränkungen sowie der allgemein verstärkte Druck von Investoren sein.

Gemäß § 5 Abs. 2b BauGB können sachliche Teilflächennutzungspläne für Darstellungen des Flächennutzungsplanes mit den Rechtswirkungen des § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB aufgestellt werden. Nach dieser Vorschrift sind die planenden Gemeinden ermächtigt, im Flächennutzungsplan für privilegierte Vorhaben im Außenbereich, z. B. Windkraftanlagen, Konzentrationszonen auszuweisen und dies mit der Einschränkung zu verbinden, dass derartige Vorhaben in anderen Teilen des Gemeindegebietes unzulässig sind.

Durch die Darstellung entsprechender Flächen im Teilflächennutzungsplan als Konzentrationszonen für die Errichtung von Windenergieanlagen kann gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB die Entwicklung der Windenergie planungsrechtlich gesteuert werden.

Mit der Aufstellung des Teilflächennutzungsplanes „Steuerung der Windenergienutzung“ können nunmehr, bei Vorlage und Beurteilung konkreter Vorhaben zur Errichtung von Windkraftanlagen, im gesamten Plangebiet gemäß § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB öffentliche Belange entgegenstehen, wenn hierfür durch Darstellungen im Flächennutzungsplan oder als Ziele der Raumordnung eine Ausweisung an anderer Stelle, hier im Teilflächennutzungsplan, erfolgt ist. Soweit öffentliche Belange der Errichtung von Windkraftanlagen entgegenstehen, kann dies eine Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 Abs. 3 BauGB rechtfertigen.

Der Teilflächennutzungsplan ist ein rechtlich selbständiger Bauleitplan, der in einem eigenständigen Verfahren aufgestellt wird. Er kann rechtlich unabhängig von einem gegebenenfalls vorhandenen Gesamtflächennutzungsplan erstellt werden, allerdings dürfen die Darstellungen des Teilflächennutzungsplans für die Windenergie inhaltlich nicht im Widerspruch zu anderen Darstellungen des Gesamtflächennutzungsplans stehen. So kann der Teilflächennutzungsplan nicht solche Flächen für die Windenergie ausweisen, die nach dem Gesamtflächennutzungsplan für andere, mit der Windenergie unvereinbaren, baulichen Nutzungen vorgesehen sind. Entsprechendes gilt für den Fall, dass der Gesamtflächennutzungsplan für das Nachbargebiet bauliche Nutzungen vorsieht, die mit der Windenergienutzung unvereinbar sind (z. B. fehlende Abstände für den Lärmschutz).

Der Teilflächennutzungsplan als eigenständiges Instrument zur Steuerung von Vorhaben im Außenbereich hat vor allem den Zweck, Flächen für solche Vorhaben auszuweisen, die die

Rechtswirkungen des § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB haben. So können beispielsweise landwirtschaftliche Flächen dargestellt werden, die durch die Darstellung für die Windenergie überlagert werden. Zudem ist es möglich, weitere Voraussetzungen für die Zulässigkeit der in den ausgewiesenen Flächen vorgesehenen Windenergieanlagen festzulegen, wie z.B. Höhenbegrenzungen, Ausgleichsflächen oder Bestimmungen zum Rückbau von Altanlagen nach § 249 Abs. 2 BauGB.
Andere Darstellungen, die nicht im Zusammenhang mit der Windenergie im Sinne des § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB stehen, können dagegen nur Gegenstand des Gesamtflächennutzungsplans sein.
Ziel und Zweck des Teilflächennutzungsplans „Steuerung von Windenergieanlagen“ der Stadt Lippstadt ist es letztendlich, mit der Neudarstellung von Konzentrationszonen für Windenergie die Nutzung der Windenergie auf eine rechtssichere Basis zu stellen, d. h. ihr mit Zonen substanziell Raum zu belassen und die bestehende Nutzung durch die Windenergie abzusichern. Die bisher dargestellten zwei Zonen im Flächennutzungsplan sind inzwischen mit Anlagen bestanden und voll ausgenutzt. Darüber hinaus haben sich die rechtlichen Rahmensetzungen zur Ausweisung von Konzentrationszonen gegenüber dem Jahr 1999 (Rechtswirksamwerdung der Ausweisung der beiden Konzentrationszonen) geändert.
Diese Neuregelungen und Veränderungen machen eine Änderung des Flächennutzungsplanes auf der Grundlage eines gemeindeweiten, schlüssigen Gesamtkonzeptes notwendig, das der Nutzung der Windenergie in Lippstadt „substanziell“ Raum belässt. Dabei werden folgende grundsätzliche Ziele verfolgt:

- Aktualisierung der Darstellung von Konzentrationszonen für die Windenergienutzung vor dem Hintergrund der in der Zwischenzeit eingetretenen, geänderten rechtlichen und technischen Rahmenbedingungen;
- Fortführung und Sicherung der Ausweisung von Flächen mit Konzentrationswirkung zur Vermeidung einer „Verspargelung“ der Landschaft mit vielen einzelnen Anlagen, die verstreut im gesamten Stadtgebiet liegen würden.

Das Verfahren zur laufenden Neuaufstellung des Gesamtflächennutzungsplans der Stadt Lippstadt bleibt durch die Aufstellung des Sachlichen Teilflächennutzungsplans „Steuerung von Windenergieanlagen“ unberührt. Ohne die projektierte und von Stadtentwicklungsausschuss und Rat beschlossene „Auskoppelung“ des Sachlichen Teilflächennutzungsplans „Steuerung von Windenergieanlagen“ aus dem Gesamtprozess zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, können unter Umständen weitere zeitliche Verzögerungen im laufenden FNP-Verfahren nicht ausgeschlossen werden.

1.05. Geltungsbereich und Geltungsdauer

Der Flächennutzungsplan gilt unbefristet. Das Erfordernis zur erneuten Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist gesetzlich nicht fixiert. Üblicherweise geht man davon aus, dass 15 Jahre nach seiner erstmaligen oder erneuten Aufstellung eine Überprüfung sinnvoll ist. Der Zeithorizont dieses Flächennutzungsplanes reicht bis zum Jahr 2035, d.h. die dem Plan zu Grunde liegenden Bedarfsprognosen beziehen sich weitestgehend auf diesen Zeitrahmen. Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst das gesamte Stadtgebiet Lippstadts.

1.06. Allgemeine Inhalte und Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der FNP hat als Instrument der kommunalen Bauleitplanung die Funktion, konkurrierende Ansprüche an den Raum zu koordinieren und so die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde zu steuern. Die Aussagen des FNP sind nicht als parzellenscharf anzusehen, da er die Funktion eines strategischen Leitplans für die Stadt Lippstadt erfüllt und die Bodennutzungen zeichnerisch wie textlich in ihren Grundzügen dargestellt werden.
Die gesetzliche Grundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB). Nach § 5 Abs.2 BauGB in Verbindung mit den Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) können im FNP „insbesondere“ folgende Flächen bzw. Gebiete dargestellt werden:

- Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen, Gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen
- Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge
- Flächen und Hauptleitungen der Ver- und Entsorgung
- Grünflächen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie
- Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Anstelle der oben genannten Bauflächen können auch die dementsprechenden Baugebiete dargestellt werden.

Der Zusatz „insbesondere“ eröffnet die Möglichkeit, darüber hinaus weitere Darstellungen zu treffen. Außerdem werden Bereiche gekennzeichnet, die eine Nutzung der betreffenden Flächen in besonderem Maße einschränken können, wie z.B. durch Bergbau, Überschwemmungen oder Altlasten. Bestehende Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Bestimmungen getroffen wurden (Fachplanungen), werden in den FNP nachrichtlich übernommen und Planungen werden „vermerkt“. Dies betrifft vor allem den Natur- und Denkmalschutz.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt setzt sich aus den Bausteinen Begründung (Teil A) mit Umweltbericht (Teil B) sowie der Planzeichnung zusammen. Dem Flächennutzungsplanentwurf ist spätestens bei der öffentlichen Auslegung eine Begründung beizufügen, in der entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen dargelegt werden.
Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung für den Flächennutzungsplan durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen neu dargestellter Bauflächen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Im Rahmen der Umweltprüfung ist ein Umweltbericht zu erstellen, der die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt (§ 2a BauGB). Der Umweltbericht ist gemäß § 5 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 2 a BauGB gesonderter Bestandteil der Begründung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist bei der Abwägung zu berücksichtigen und Teil der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB, die die wesentlichen Ergebnisse der Umweltprüfung sowie der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung für jedermann verständlich darstellt.
Die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, sind von der Stadt nach § 4c BauGB zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Die gewählte Konzeption der Umweltüberwachung ist als ein weiterer Baustein der Umweltprüfung im Umweltbericht zu beschreiben.
Die zeichnerische Darstellung des Flächennutzungsplans wird auf Grundlage der Amtlichen Basiskarte (ABK) entwickelt (Maßstab 1:5.000) und üblicherweise im Maßstab 1:10.000 bzw. 1:15.000 gedruckt. Dies gibt einen Hinweis auf die Aussagetiefe des Planwerkes. Der Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt ist im Maßstab 1:10.000 dargestellt.

Die Planzeichnung enthält Darstellungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke. Vorschriften über die Darstellungen im FNP enthält die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO). Vorschriften über die zeichnerische Darstellung im FNP enthalten die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90).

- **Parzellenschärfe:**
  Der Flächennutzungsplan basiert auf einer parzellenscharfen Flurkarte und die Flächensignaturen orientieren sich in aller Regel an Grundstücksgrenzen, wenngleich diese Genauigkeit der Planaussage weder vom Gesetzgeber gefordert noch im Alltag erforderlich ist. Die Grenzziehung

insbesondere zwischen geplanten unterschiedlichen Nutzungen ist daher als Anhaltspunkt zu sehen und nicht als absolute Festlegung.

- **Darstellungen:**
  Die Darstellungsmöglichkeiten im Flächennutzungsplan ergeben sich aus § 5 Abs. 2 BauGB. Die wesentlichste Darstellung betrifft die Abgrenzung von Bau- und Freiflächen, also die eigentliche Flächennutzung. Der Darstellungskatalog des § 5 Abs. 2 BauGB ist nicht abschließend, so dass darüber hinaus weitere Darstellungen getroffen werden können, soweit sie sich in der verbindlichen Bauleitplanung konkretisieren lassen.
- **Kennzeichnungen**:
  Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB sollen Flächen, „bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich“ sind, gekennzeichnet werden. Ebenso sollen Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden (§ 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB). Ebenfalls gekennzeichnet werden Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 Satz 2 BauGB).
- **Nachrichtliche Übernahmen:**
  Gemäß § 5 Abs. 4 Satz 1 und Abs. 4a Satz 1 BauGB werden Planungen bzw. Nutzungsregelungen, die nach fachgesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, wie z.B. festgesetzte Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete nachrichtlich übernommen.
- **Vermerke:**
  Soweit Fachplanungen noch nicht verbindlich sind, werden sie im Flächennutzungsplan vorsorglich vermerkt (§ 5 Abs. 4 Satz 2 und Abs. 4a Satz 2 BauGB).

1.07. Gesetzliche Grundlagen[8]

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990, die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 geändert worden ist.
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 geändert worden ist.
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995, neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016, in Kraft getreten am 16. Juli 2016; zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021, in Kraft getreten am 29. Dezember 2021.
- Bundesnaturschutzgesetz (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 geändert worden ist.
- Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.Juli 2000.
- Bundeswaldgesetz vom 2. Mai 1975, das zuletzt durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021, das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 geändert worden ist.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der

[8] Stand: 16.05.2022

Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 geändert worden ist.

- Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017, zuletzt geändert durch Artikel 107 der Verordnung vom 19. Juni 2020.
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008, das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 geändert worden ist.
- Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19. August 2021. Auf Grund des § 17 Absatz 2 Satz 1 des Raumordnungsgesetzes vom 22. Dezember 2008, der zuletzt durch Artikel 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 geändert worden ist
- Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19. August 2021 (Raumordnungsplan - BRPH)
- Einzelhandelserlass NRW **-** Erlass für die Raumordnung, Bauleitplanung und Genehmigung von Einzelhandelsbetrieben und Hinweise für die Zielsetzung und Anwendung (Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen). Gemeinsamer Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung und des Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie vom 14. Dezember 2021.
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. März 1980, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15. November 2016, in Kraft getreten am 25. November 2016.

1.08. Hinweise

- **Bergbau und Energie**

  Auf Grund der Größe des Plangebietes sind Aussagen zu den bergbaulichen Verhältnissen und Bergschadensgefährdung im Detail nicht möglich. Bei künftigen kleinräumigeren Bauleitverfahren ist das Dezernat 65 der Abteilung Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg, Goebenstraße 25 in 44135 Dortmund zu beteiligen. Dann kann eine entsprechende detaillierte Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen und Bergschadensgefährdung erfolgen.

- **Deutsche Bahn AG**

  Die Bahnanlagen sowie auch die Bahnstromleitung BL 478 Abzw. Ehringhausen – Oelde sind im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Deutsche Bahn AG behält sich vor, zu den Bebauungsplänen, die sich aus diesem Flächennutzungsplan entwickeln werden, Bedenken und Anregungen vorzubringen. Diese können auch grundsätzlicher Art sein, sofern Unternehmensziele oder Interessen der Deutschen Bahn AG dies erfordern.

  Für die weiteren Planungen ist Folgendes zu berücksichtigen:

  - Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubentwicklungen sind zu vermeiden. Außerdem ist zu beachten, dass Bahnübergänge, z.B. durch erhöhtes Verkehrsaufkommen oder den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge, nicht beeinträchtigt werden dürfen.
  - Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen.
  - Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.
  - Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung

von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt (CU), Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaelis-Straße 5-11, 10115 Berlin.

- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden.
- Aufgrund der eingetragenen Dienstbarkeiten zugunsten der DB Energie GmbH sind bauliche Nutzungen im Bereich des Schutzstreifens begrenzt und bedürfen der Abstimmung mit bzw. der Zustimmung durch die DB Energie GmbH. Bei Baumaßnahmen im Schutzstreifenbereich ist die Deutsche Bahn AG entsprechend zu beteiligen. Die DB Energie GmbH ist grundsätzlich dazu bereit, Bebauungen im Bereich des Schutzstreifens der oben genannten Bahnstromleitung zuzustimmen, sofern die gemäß EN 50341/VDE 0210 geforderten Sicherheitsabstände eine solche Zustimmung zulassen.
- Spätere Anträge auf Baugenehmigung in der Nähe von Bahn-/Gleisanlagen sind der Deutschen Bahn AG ebenfalls erneut zur Stellungnahme vorzulegen.

Hochspannungsleitungen

Bei weiteren Planungen ist Folgendes zu berücksichtigen:

- Die bestehenden Hochspannungsleitungen sind durch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten grundbuchlich gesichert.
- In den Dienstbarkeiten ist vereinbart, dass die entsprechenden Grundstücke für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung von Hochspannungsleitungen mit dazugehörigen Masten und ihrem Zubehör einschließlich Fernmeldeluftkabel in Anspruch genommen und betreten werden dürfen. Im Schutzstreifen ist die Errichtung von Bauwerken unstatthaft.
- Bäume und Sträucher dürfen die Leitungen nicht gefährden, auch Montage- und Unterhaltungsarbeiten sowie Arbeitsfahrzeuge nicht behindern. Entfernung und Kurzhaltung der die Leitungen gefährdenden Bäume und Sträucher ist zulässig, auch soweit sie in die Schutzstreifen hineinragen. Die Ausübung dieses Rechts kann einem Dritten übertragen werden. Leitungsgefährdende Verrichtungen ober- und unterirdisch müssen unterbleiben. Sollten höher wachsende Bäume nachträglich in den Randbereichen der Schutzstreifen bzw. außerhalb der Schutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch v. g. Hochspannungsfreileitungen beschädigt werden. Es können demzufolge in solchen Fällen nur Bäume und Sträucher angepflanzt werden, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind.
- Für die Bereiche des Flächennutzungsplanes besteht Bestandsschutz.
- Alle Planungsmaßnahmen im Bereich der Hochspannungsleitungen sind rechtzeitig mit dem Träger abzustimmen. Insbesondere sind die in den DIN VDE-Bestimmungen festgelegten Mindestabstände einzuhalten.

Gasversorgung und Gasfernleitungen

Im Flächennutzungsplan (Kartenblatt Mitte) sind die Trassen der Gasversorgung graphisch übernommen worden (nachrichtliche Darstellung). Die Darstellung der Trassen ist nur zur groben Übersicht geeignet. Innerhalb der Kartenblätter West und Ost verlaufen keine KSR-Anlagen der GasLINE GmbH.

im Bereich der Stadt Lippstadt verlaufen diverse Gasfernleitungen. Die Lage der Gasfernleitungen ist in generalisierter Form dargestellt. Abweichungen gegenüber der tatsächlichen Lage sind somit möglich. Die Gasfernleitungen liegen innerhalb eines Schutzstreifens, in dem aufgrund technischer Vorschriften bestimmte Nutzungen und Tätigkeiten untersagt sind.

Eine Überbauung des Schutzstreifens ist nicht möglich, da das Errichten von geschlossenen Bauwerken und sonstigen baulichen Anlagen jeglicher Art innerhalb des Schutzstreifens gemäß

den für diese Leitung gültigen Regeln Arbeitsblatt des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) nicht gestattet ist. Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Gasfernleitungen beeinträchtigten oder gefährden.
Es wird darauf hingewiesen, dass alle Maßnahmen, auch außerhalb des Schutzstreifens, die Auswirkungen auf den Bestand und den Betrieb der Versorgungsanlagen haben könnten, frühzeitig unter Vorlage detaillierter Projektpläne (Lagepläne, Längenschnitte, Querprofile, etc.) anzuzeigen sind, damit geprüft werden kann, ob die jeweils angezeigte Maßnahme in der geplanten Form durchgeführt werden kann oder Sicherungs- und Anpassungsmaßnahmen an der jeweiligen Versorgungsanlage erforderlich werden.
Diese Unterlagen müssen entsprechend frühzeitig zur Verfügung gestellt werden, damit dem Unternehmen ein ausreichender Zeitraum zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme verbleibt. Dem Überfahren der Gasfernleitung mit Baufahrzeugen bei unbefestigter Oberfläche in Längs- bzw. Querrichtung kann nur nach erfolgten druckverteilenden Maßnahmen - wie Auslegen von Baggermatratzen oder dergleichen – zugestimmt werden. Eventuell geplante neue Baumstandorte sind gemäß DVGW Merkblatt GW 125 (M) sowie des Merkblattes der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. FGSV Nr. 939 mit Blick auf die weitere Entwicklung des Stammdurchmessers zu wählen. Um die Gasfernleitungen vor Beeinträchtigungen durch Wurzelwuchs zu schützen und eine gefährdungsfreie Lebensdauer der Bäume zu gewährleisten, sollte der Abstand von 5,0 m zwischen Leitungsaußenkante und Stammachse nicht unterschritten werden.

- **Fernwasserleitung (Wasserverband Aabach-Talsperre)**

Im Flächennutzungsplan ist die Trassen der Fernwasserleitung graphisch übernommen worden (nachrichtliche Darstellung). Die Darstellung der Trasse ist nur zur groben Übersicht geeignet.
Aufgrund der Bedeutung dieses Versorgungssystems ist der Bestand im Grundbuch durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht) zugunsten des Wasserverbandes Aabach-Talsperre gesichert. Danach dürfen auf einem 10 m breiten Schutzstreifen (jeweils 5,00 m beidseitig der Rohrachse) für die Dauer des Bestehens der Wasserleitung keine Bauwerke errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Hierzu zählen auch Abgrabungen, wesentliche Aufschüttungen sowie das Anpflanzen von tiefwurzelnden oder großwüchsigen Bäumen und geschlossenen Hecken.
Des Weiteren haben auch Maßnahmen, von denen bestandsgefährdende sekundäre Wirkungen ausgehen können, zu unterbleiben. Hierzu zählen z.B. Lockerungssprengungen zur Erleichterung des Bodenaushubs im Nahbereich der Leitung, tiefe und standsicherheitsgefährdende Abgrabungen neben dem Schutzstreifen und dergleichen.
Die Wasserleitung ist im Mittel mit einer Erdüberdeckung von 1,20 m verlegt. Das Fernwirkkabel innerhalb des Schutzstreifens ist seitlich von der Hauptleitung abgesetzt und weist in der Regel eine Erdüberdeckung von 0,80 m auf.
Weitere Informationen: https://www.aabachtalsperre.de

2. Grundlagen der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) handelt es sich bei der Stadt Lippstadt um eines von fünf Mittelzentren im Kreis Soest. Die Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL) definiert den Begriff „Mittelzentrum“ wie folgt: „Mittelzentren sind zentrale Orte zur Deckung des gehobenen periodischen Bedarfs der Bevölkerung im Mittelbereich (zum Abitur führende Schulen, Krankenhäuser, vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, etc.) und werden durch die Landesplanung ausgewiesen.

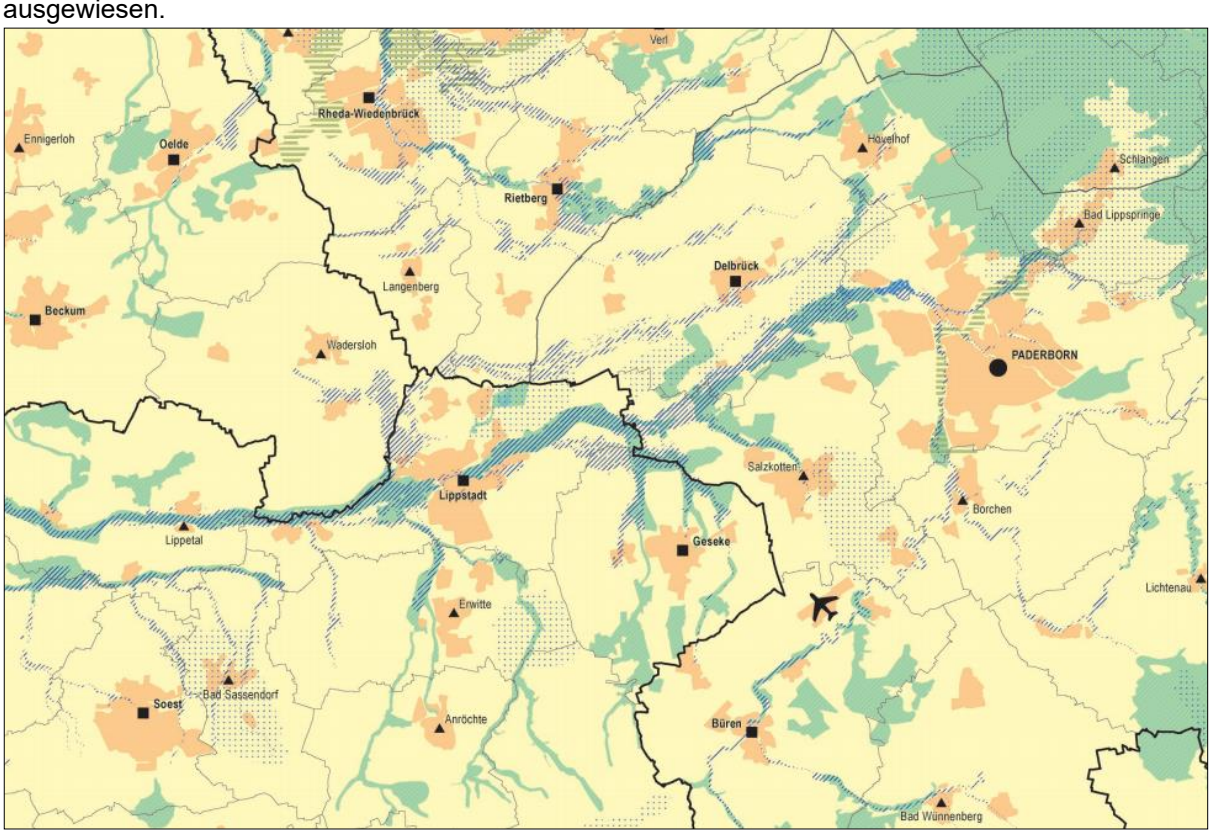


Abb.: 001 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan NRW

Sie sind zugleich Arbeitsmarktzentrum für ihren Verflechtungsbereich. Hinsichtlich der Zuordnung der einzelnen Gemeinden in das Zentrale-Orte-System durch die Anlage 1 des LEP ist anzumerken, dass die Zuordnung jeweils für die gesamte Gemeinde in ihrer jeweiligen Verwaltungsgrenze getroffen wird. Eine differenzierte Betrachtung erfolgt im Weiteren erst auf Regionalplanebene, hier wird das Gemeindegebiet auch intern gegliedert, indem im vorliegenden Regionalplan sogenannte Siedlungsschwerpunkte ausgewiesen werden. Auf diese Siedlungsschwerpunkte hat sich gemäß Ziel 2 Abs. 1 des Regionalplanes die Siedlungsentwicklung zu konzentrieren.

Wie bereits angemerkt, handelt es sich bei der Stadt Lippstadt um ein Mittelzentrum entsprechend Anlage 1 des LEP. Die Stadt Lippstadt erfüllt dabei die in der Definition der ARL aufgeführte Merkmale eines Mittelzentrums: Die Stadt verfügt sowohl über die Ausstattung zur Deckung des gehobenen periodischen Bedarfes und ist zugleich Arbeitsmarktzentrum. Innerhalb des Mittelzentrums Lippstadt erfolgt eine bewusste Konzentration der Siedlungsentwicklung auf zwei besonders tragfähige regionalplanerische Siedlungsbereiche: die Kernstadt sowie den Stadtteil Bad Waldliesborn. Dabei soll

allein in der Kernstadt zukünftig der „GIB-Schwerpunkt“[9] der Stadt Lippstadt ausgebildet werden. Auf die Kernstadt und Bad Waldliesborn verteilt sich die zukünftige ASB-Entwicklung[10] fast gleichmäßig (hierzu auch die im Jahr 2019 durchgeführte 7. Änderung des Regionalplans). Hier ist anzumerken, dass es aufgrund der gegebenen naturräumlichen Restriktionen nicht möglich ist, die Siedlungsentwicklung allein auf die Kernstadt, den gemäß Regionalplan festgelegten Siedlungsschwerpunkt, auszurichten. Begrenzt wird die Erweiterung der Kernstadt insbesondere durch Überschwemmungsbereiche oder das Vogelschutzgebiet. Eine alleinige Ausrichtung aller Siedlungstätigkeit auf die Kernstadt ist allerdings auch nicht gewollt, da in den Ortsteilen ausreichend Raum für die Eigenentwicklung geschaffen werden soll. Um ein bedarfsgerechtes Angebot an Bauflächen vorhalten zu können, sind auch (Wohnbau)-Flächenpotentiale außerhalb der Kernstadt über die aus den Ortsteilen selbst entstehende Nachfrage hinaus zu aktivieren. Im Rahmen der 7. Änderung wurde daher die Erweiterung des ASB „Bad Waldliesborn“ vorgesehen. Beide Stadtteile – Kernstadt und Bad Waldliesborn – verfügen nachweislich über ein vielfältiges Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen.

Die Vielfalt der Kulturlandschaften und des raumbedeutsamen kulturellen Erbes ist im besiedelten und unbesiedelten Raum zu erhalten und im Zusammenhang mit anderen räumlichen Nutzungen und raumbedeutsamen Maßnahmen zu gestalten (Ziel 3-1 LEP i.V.m. Grundsatz 3-3 LEP i.V.m. Ziel 4 Regionalplan i. V. m. Grundsatz 8 Abs. 2 Regionalplan Ziel 3-1 LEP 32 Kulturlandschaften).[11] Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sollen Struktur und Erscheinungsbild historischer Stadt- und Ortskerne gewahrt werden. Denkmäler und Denkmalbereiche einschließlich ihrer Umgebung und der kulturlandschaftlichen Raumbezüge sowie kulturhistorisch bedeutsame Landschaftsteile, Landschaftselemente, Orts- und Landschaftsbilder sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Sinne der erhaltenden Kulturlandschaftsentwicklung berücksichtigt werden. Dabei sollen angemessene Nutzungen ermöglicht werden.

Das Gebiet der Stadt Lippstadt wird in zwei Kulturlandschaften unterteilt. Im Norden des Stadtgebietes verlaufen die südlichen Ausläufer der Kulturlandschaft „Paderborn – Delbrücker Land“ (u.a. Stadtteil Bad Waldliesborn), der Süden der Stadt Lippstadt liegt - mit dem Großteil des Kreises Soest - in der Kulturlandschaft „Hellwegbörden“. Diese Einteilung in die beiden genannten Kulturlandschaften (Grenze zwischen beiden Kulturlandschaften bildet der Fluss Lippe) wird im Regionalplan aufgegriffen. Hier werden neben der Abgrenzung der Kulturlandschaften, der Kulturlandschaftscharakter, für die Kulturlandschaft besonders bedeutsame Kulturlandschaftsbereiche und -elemente sowie Leitbilder und Ziele für die einzelnen Kulturlandschaften aufgeführt. Ein besonders bedeutsames Element der Kulturlandschaft „Hellwegbörden“ stellt dabei die Kernstadt Lippstadts als kulturlandschaftlich bedeutsamer Stadtkern dar. Dies ist im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung insbesondere bei der weiteren Entwicklung aufgrund der räumlichen Lage zur Kernstadt zu beachten.
Den weiteren Leitbildern und Zielen, die im Regionalplan für die Kulturlandschaften „Hellwegbörde“ und „Paderborn - Delbrücker Land“ vorgesehen sind, wurde im Rahmen der 7. Änderung des Regionalplans Rechnung getragen, u.a. durch die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf bereits vorhandene Siedlungsbereiche und den damit einhergehenden Erhalt des offenen Landschaftscharakters.

Die Raumentwicklung soll zum Ressourcenschutz, zur effizienten Nutzung von Ressourcen und Energie, zur Energieeinsparung und zum Ausbau der erneuerbaren Energien beitragen (Grundsatz 4-1 LEP i. V. m. Grundsatz 4-2 LEP i. V. m. Grundsatz 5 Regionalplan Grundsatz 4-1 LEP „Klimaschutz“),

9 GIB = Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich im Regionalplan
10 ASB = Allgemeiner Siedlungsbereich im Regionalplan
11 Im Rahmen des Gutachtens der Landschaftsverbände zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NW) wurden im Jahr 2007 für das Land NRW 139 Bedeutsame Kulturlandschaftsbereiche abgegrenzt und beschrieben. Aus Sicht einer Erhaltenden Kulturlandschaftsentwicklung bilden diese 139 Bedeutsamen Kulturlandschaftsbereiche einen erweiterten Pool an Flächen für einen nachhaltigen planerischen Umgang mit der Historischen Kulturlandschaft in Nordrhein-Westfalen und sollten in der Landesplanung einen Vorbehaltscharakter erhalten. Die wertbestimmenden Merkmale der Bedeutsamen Kulturlandschaftsbereiche werden für die Maßstabsebene der Landesplanung kurz zusammengefasst und charakterisiert. Neben einer kulturlandschaftlichen Gliederung des Landes Nordrhein-Westfalen in 32 Kulturlandschaften und den 139 Bedeutsamen Kulturlandschaftsbereichen wurden 29 Landesbedeutsame Kulturlandschaftsbereiche definiert.

um den Ausstoß von Treibhausgasen soweit wie möglich zu reduzieren. Dem dienen insbesondere

- die raumplanerische Vorsorge für eine klimaverträgliche Energieversorgung, insbesondere für Standorte zur Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien sowie für Trassen für zusätzliche Energieleitungen;
- die Nutzung der Potenziale der Kraft-Wärme-Kopplung und der industriellen Abwärme;
- eine energiesparende Siedlungs- und Verkehrsentwicklung im Sinne einer
- Verminderung der Siedlungsflächenentwicklung und einer verkehrsreduzierenden Abstimmung von Siedlungsentwicklung und Verkehrsinfrastruktur;
- die Sicherung und Vermehrung sowie nachhaltige Bewirtschaftung von Wäldern und die Sicherung von weiteren CO2-Senken wie z. B. Mooren und Grünland.

2.01. Grundsatz 4-2 LEP: „Anpassung an den Klimawandel (Klimaanpassung)“

Bei der Entwicklung des Raumes sollen vorsorgend die zu erwartenden Klimaänderungen und deren Auswirkungen berücksichtigt werden. Hierzu sollen insbesondere beitragen

- die Sicherung und Rückgewinnung von Überschwemmungsbereichen,
- die Risikovorsorge in potenziellen Überflutungsbereichen,
- die Milderung von Hitzefolgen in Siedlungsbereichen durch Erhaltung von Kaltluftbahnen sowie innerstädtischen Grünflächen, Wäldern und Wasserflächen,
- die langfristige Sicherung von Wasserressourcen sowie
- die Sicherung eines Biotopverbundsystems als Voraussetzung für die Erhaltung der Artenvielfalt bei sich räumlich verschiebenden Verbreitungsgebieten von klimasensiblen Pflanzen- und Tierarten.

2.02. Grundsatz 5 Regionalplan: „Klimaschutz“

(1) Die räumliche Entwicklung im Plangebiet soll auch den raumbedeutsamen Aspekten des prognostizierten Klimawandels Rechnung tragen. Dazu sind insbesondere durch die kommunale Bauleitplanung, aber auch bei allen anderen raumrelevanten Planungen sowohl Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, zu entwickeln und umzusetzen.

(2) Im Interesse des globalen und regionalen Klimaschutzes sollen die Potenziale Erneuerbarer Energien genutzt werden. Insbesondere die in der Region verfügbaren Erneuerbaren Energien Windkraft, Solarenergie, Biomasse, Wasserkraft und Geothermie sollen nach dem Stand der Technik eingesetzt werden. Raumrelevante Anlagen, vor allem Windkraftanlagen, sollen an geeigneten und raumverträglichen Standorten konzentriert werden.

Der Klimawandel und seine Folgen sind ein Thema, mit dem sich die Planung heute intensiv auseinandersetzen muss. Die Regionalplanung kann hier aufgrund ihrer Aufgabe, das Land in Siedlungsraum und Freiraum einzuteilen (Ziel 2-3 Satz 1 LEP) einen grundlegenden Beitrag leisten. So kann die Regionalplanung bei der Einteilung in Siedlungsraum und Freiraum etwa bewusst sensible Räume, wie Frischluftschneisen oder Überschwemmungsgebiete als regionalplanerischen

Freiraum sichern bzw. – wenn möglich – zurück in Freiraum überführen, um sie auf regionalplanerischer Ebene vor einer raumbedeutsamen Inanspruchnahme zu schützen. Auch im Rahmen der 7. Änderung erfolgt eine Veränderung der Abgrenzungen von Siedlungsraum und Freiraum (wenn auch im Vergleich zum gesamten Planungsgebiet nur punktuell im Bereich der Stadt Lippstadt). Bei den angestrebten geänderten Festlegungen (Standortwahl und Abgrenzung) fanden auch Belange des Klimaschutzes Berücksichtigung.

Einerseits wird im Rahmen der Änderung sichergestellt, dass die weitere Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht und flächensparend erfolgt. Dabei werden neue Siedlungsbereiche an bestehende Siedlungsansätze angeschlossen, die bereits über eine tragfähige Infrastruktur verfügen. Eine (weitere) disperse Siedlungsentwicklung wird unterbunden, da die Siedlungsentwicklung räumlich konzentriert erfolgt und an vorhandene Verkehrsinfrastruktur anschließt (verkehrsreduzierte Abstimmung von Siedlungsentwicklung und Verkehrsinfrastruktur, wie in Grundsatz 4-1 LEP vorgesehen). Auch raumbedeutsame Aspekte des prognostizierten Klimawandels finden im Rahmen der 7. Änderung

Berücksichtigung: Im Rahmen der Prüfung anderweitiger in Betracht kommender Planungsmöglichkeiten, hat die Regionalplanungsbehörde bewusst Flächen ausgeschieden, die potentielle Überflutungsbereiche darstellen oder als Naherholungsfläche und damit als innerstädtischer Grünzug dienen (Alternative „Weihewinkel“). Hiermit wird vorsorgend den zu erwartenden Klimaänderungen sowie deren Auswirkungen Rechnung getragen (Grundsatz 4-2 LEP, Grundsatz 5 Regionalplan).
Über weitergehende Möglichkeiten, dem Klimawandel und seinen Folgen, Rechnung zu tragen, verfügt hingegen die Bauleitplanung. Dass die Bauleitplanung dabei dem Belang des „Klimaschutzes“ auch umfassend Rechnung tragen muss, wird nicht allein durch landes- und regionalplanerische (textliche) Festlegungen in Raumordnungsplänen sichergestellt, sondern auch im BauGB. Es sieht etwa in folgenden Paragraphen eine Berücksichtigung des Klimaschutzes vor:

- § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB: Klimaanpassung als Planungsgrundsatz in der Bauleitplanung und somit in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen;
- § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, worunter u.a. auch die Anpassung urbaner Räume an Überhitzung zu fassen ist;
- § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: Anpassung an Hochwasserereignisse.

2.03. Grundsatz 4-3 LEP: „Klimaschutzkonzepte“
Vorliegende Klimaschutzkonzepte und den Klimaschutz betreffende Fachbeiträge sind in der Regionalplanung zu berücksichtigen. Klimaschutzkonzepte oder den Klimaschutz betreffende Fachbeiträge liegen auf Ebene der Landesplanung noch nicht vor.

2.04. Grundsatz 7.1-4 LEP: „Bodenschutz“
Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit der Böden zu berücksichtigen. Geschädigte Böden, insbesondere versiegelte, verunreinigte oder erosionsgeschädigte Flächen sollen auch im Freiraum saniert und angemessenen Nutzungen und Freiraumfunktionen zugeführt werden. Bei der Festlegung von neuen Siedlungsgebieten in erosionsgefährdeten Gebieten soll ausreichende Vorsorge zur Vermeidung von erosionsbedingten Schäden getroffen werden.
Wie im Grundsatz 7.1-4 LEP dargelegt, soll der „Bodenschutz“ bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen Berücksichtigung finden. Hier ist zunächst anzumerken, dass insbesondere eine sparsame und am Bedarf orientierte Inanspruchnahme von Freiraum zur Erhaltung der Böden beiträgt. Dem wurde insbesondere im Rahmen der 7. Änderung des Regionalplans umfassend Rechnung getragen.

2.05 Grundsatz 7.4-1 LEP: „Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Gewässer“
Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sollen dazu beitragen, die Gewässer mit ihren vielfältigen Leistungen und Funktionen als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut nachhaltig zu sichern und zu entwickeln.
Auch Grundsatz 7.4-1 LEP war für alle der im Rahmen der 7. Änderung angestrebten Änderungsabsichten relevant, da der Grundsatz – ebenso wie etwa Grundsatz 7.1-4 LEP– einen
Bezug zu allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen herstellt. Die Erläuterungen des Grundsatzes geben dabei weiter Auskunft, was unter der gewählten Begrifflichkeit „Gewässer“ zu verstehen ist. Hierunter werden gemäß § 3 Wasserhaushaltsgesetz die oberirdischen Gewässer (Oberflächengewässer) und das Grundwasser subsummiert. Die Gewässer sollen nachhaltig gesichert bzw. entwickelt werden. Dies wird erst im Rahmen einer zukünftigen Neuaufstellung des Regionalplanes – Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis seitens der Regionalplanungsbehörde zu prüfen sein, ein gesamträumlicher Ansatz wäre hierfür zielführend.

2.06. Grundsatz 9.1-1 LEP: „Standortgebundenheit von Rohstoffvorkommen“

Bei allen räumlichen Planungen soll berücksichtigt werden, dass Vorkommen energetischer und nichtenergetischer Rohstoffe (Bodenschätze) standortgebunden, begrenzt und nicht regenerierbar sind. Ebenso sollen Qualität und Quantität sowie die Seltenheit eines Rohstoffvorkommens Berücksichtigung finden.

2.07. Grundsatz 1 Regionalplan: „Bewältigung des demografischen Wandels“

Bei allen Planungen und Maßnahmen im Plangebiet sind die Ursachen und Folgen des demografischen Wandels zu berücksichtigen. Dabei sollen sektoral übergreifend und vernetzt Chancen und Risiken untersucht, bewertet und im Sinne einer proaktiven Bewältigung des demografischen Wandels im Handeln berücksichtigt werden.

Unter dem „Demographischen Wandel“ wird eine Vielzahl von Veränderung der Bevölkerungsstruktur verstanden (u.a. Veränderung der Altersstruktur, Entwicklung der Sterbe- und Geburtenzahlen). Als ein wesentliches Merkmal des demographischen Wandels wird häufig der Rückgang der Bevölkerungszahl genannt – unabhängig davon, ob dieser Rückgang durch ein negatives Verhältnis von Geburtenzahlen zu Sterbezahlen und/oder durch Wanderungsbewegungen hervorgerufen bzw. verstärkt wird. Ein Rückgang der Bevölkerung hat

u.a. Einfluss auf den zu erwartenden zukünftig benötigten Wohnraum. Bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplanes Arnsberg – Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis führte dies zu deutlich niedrigeren Bedarfszahlen für Wohn- und Mischbauflächen im Vergleich zu dem vorangegangenen Zeitraum.

Dem prognostizierten Bevölkerungsrückgang kann u.a. dadurch begegnet werden, dass die weitere Siedlungsentwicklung räumlich konzentriert wird – auf Bereiche, die bereits über eine tragfähige Infrastruktur verfügen und deren Fortbestand damit gesichert werden kann. Der anzustrebenden räumlichen Konzentration der Siedlungsentwicklung wird im Rahmen der 7. Änderung umfassend Rechnung getragen (vgl. etwa Ausführungen unter Kapitel 4.1 zu Ziel 2-1 LEP i. V. m. Grundsatz 6.1-3 LEP sowie Ziel 2 Abs. 1 Regionalplan). Anzumerken ist diesbezüglich noch, dass die Stadt Lippstadt auch derzeit eine positive Bevölkerungsentwicklung erfährt und damit nicht zu den Gemeinden zählt, die in diesem Aspekt bereits stark vom demographischen Wandel betroffen sind.

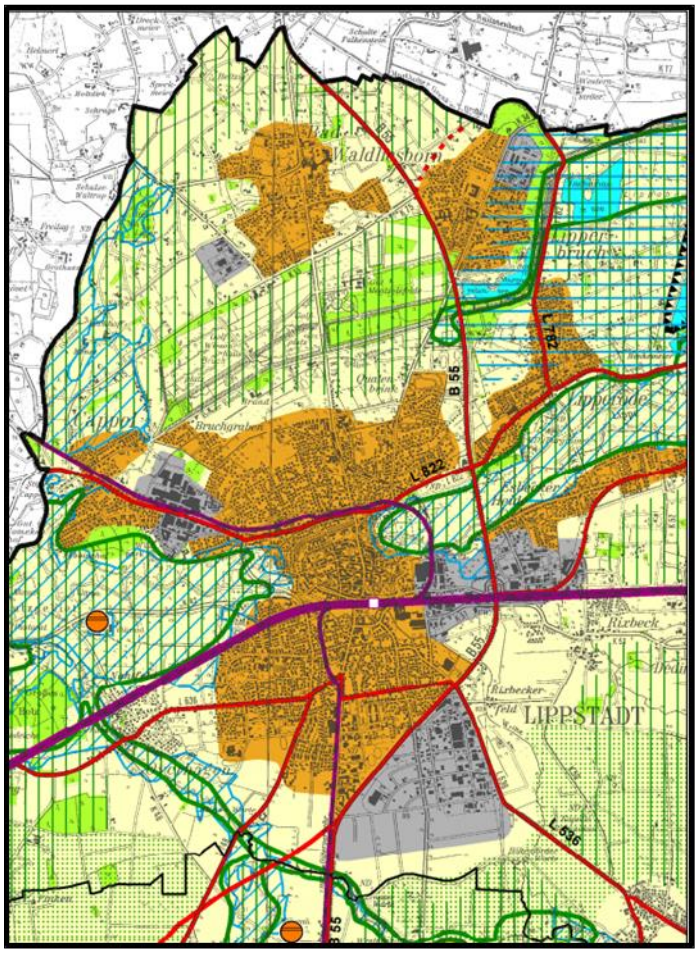


Abb.: 002 Ausschnitt Regionalplan / alte Fassung

2.08. Vorgaben des Regionalplans

Lippstadt ist ein Mittelzentrum im Regierungsbezirk Arnsberg. Die Stadt liegt am nördlichen Rand des Kreises Soest und grenzt direkt an die Kreise Warendorf, Gütersloh und Paderborn. Über die B55 ist Lippstadt sowohl an die Bundesautobahn 2 (Oberhausen - Hannover) im Norden wie auch an die Bundesautobahn 44 (Aachen - Kassel) im Süden angebunden.

Mit dem Zug sind die Oberzentren Dortmund und Paderborn ca. 55 bzw. 25 Minuten zu erreichen. Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von 11.360 ha. Im Vergleich mit anderen Gemeinden des Kreises Soest weist Lippstadt eine urbane Prägung auf, wie die höheren Anteile von Gebäude- und

Verkehrsfläche verdeutlichen. Lediglich Soest erreicht im Kreis einen ähnlich hohen Anteil an Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Trotzdem ist der Großteil der Stadtfläche landwirtschaftlich genutzt.

Die vorgenannten Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanungen wurden bei der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt berücksichtigt und finden ihren Niederschlag insbesondere in den moderaten und bedarfsgerechten neuen Siedlungsflächen in den einzelnen Ortsteilen.

2.09. Änderungen im Rahmen der 7. Änderung des Regionalplans

Im Rahmen der 7. Änderung des Regionalplans Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Festlegung eines Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) „Am Wasserturm II“,
- Umwandlung eines Teilbereiches des bestehenden GIB „Seilerweg Bad Waldliesborn“ in Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB),
- Erweiterung und Rücknahme des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) „Bad Waldliesborn“,
- Umplanung zweier Teilbereiche des bestehenden GIB „Kernstadt Ost“ in ASB.

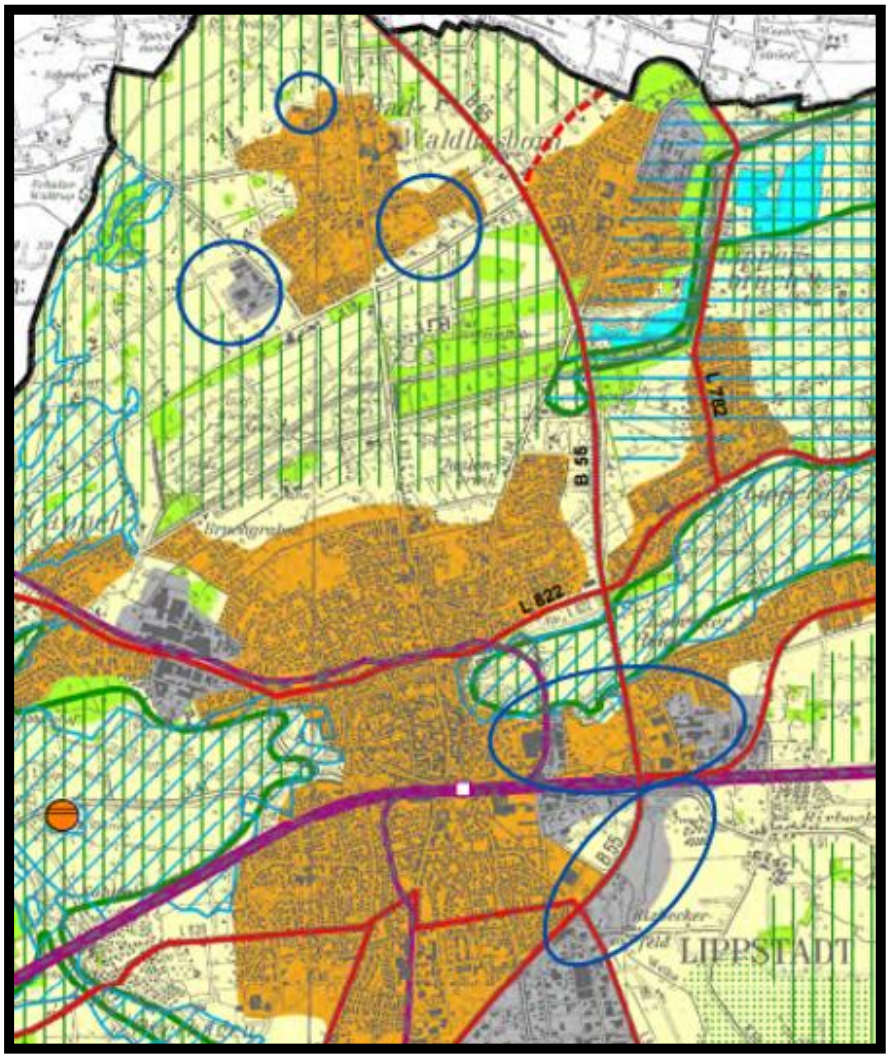


Abb.: 003 Ausschnitt der 7. Änderung des Regionalplans / aktuelle Fassung des Regional-plans

2.10. Überschwemmungsgebiete – Hochwassergefährdung und Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Das Wetter und das Abflussverhalten im Einzugsgebiet eines Gewässers bestimmen das Ausmaß eines Hochwassers. Verhindern lässt sich Hochwasser nicht, aber dessen Gefahren und Schäden lassen sich durch eine gesamtheitlich ausgerichtete Hochwasservorsorge vermindern, um Menschen und Sachgütern den bestmöglichen Schutz zu bieten.

Zum nachhaltigen Hochwasserschutz gehören in Nordrhein-Westfalen die Umsetzung der EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (EG-HWRM-RL) mit Erstellung von Hochwasserrisikokarten und Hochwasserrisikomanagementplänen, die einen informativen Charakter haben, sowie die Ermittlung und Ausweisung von Überschwemmungsgebieten, die per Rechtsverordnung festgesetzt werden.

Grundlage für das Hochwasserrisikomanagement ist die EG-Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (EG-HWRM-RL), die am 26. November 2007 in Kraft getreten ist. Die Zielsetzung der Richtlinie wurde von der Bundesregierung in einer Novelle des Wasserhaushaltsgesetzes (§§ 73 bis 75) übernommen.

Zur Umsetzung der Novelle des WHGs waren folgende Schritte erforderlich:

Bis Dezember 2011:

Vorläufige Bewertung und Festlegung der Gebiete, in denen Hochwasser eine erhebliche Gefahr für menschliche Gesundheit, Umwelt, Kulturerbe, wirtschaftliche Tätigkeiten oder Sachwerte darstellen können (sogenannte Risikogebiete).

Bis Dezember 2013:

Erstellung von Hochwassergefahren- und -risikokarten (vgl. Abb. 000) für diese Gebiete.

Bis Dezember 2015:

Erstellung von Hochwassermanagementplänen für diese Gebiete.

Hochwasserrisikokarten

werden auf der Grundlage der Hochwassergefahrenkarten für die gleichen Hochwasserszenarien erstellt. In ihnen sind über die Hochwassergefahren (Überschwemmungsausdehnung) hinaus die hochwasserbedingten nachteiligen Auswirkungen z.B. Anzahl der betroffenen Einwohner und Art der wirtschaftlichen Tätigkeiten dargestellt werden. Es wird zwischen 3 Szenarien: 20-jähriges. 100-jähriges u. extremes Hochwasser unterschieden.

Hochwasserrisikomanagementpläne

sollen alle Aspekte des Hochwasserrisikomanagements berücksichtigen, wobei der Schwerpunkt der Pläne auf Vermeidung, Schutz und Vorsorge, einschließlich Hochwasservorhersage und Frühwarnung, und, sofern angebracht, auf nichtbaulichen Maßnahmen der Hochwasservorsorge und/oder einer Verminderung der Hochwasserwahrscheinlichkeit liegen soll.

Im Zeitraum von 2016 bis 2021 wurden bzw. werden die vorliegenden Hochwassergefahrenkarten (HWGK) und Hochwasserrisikokarten (HWRK) in einem 2. Zyklus geprüft und aktualisiert.

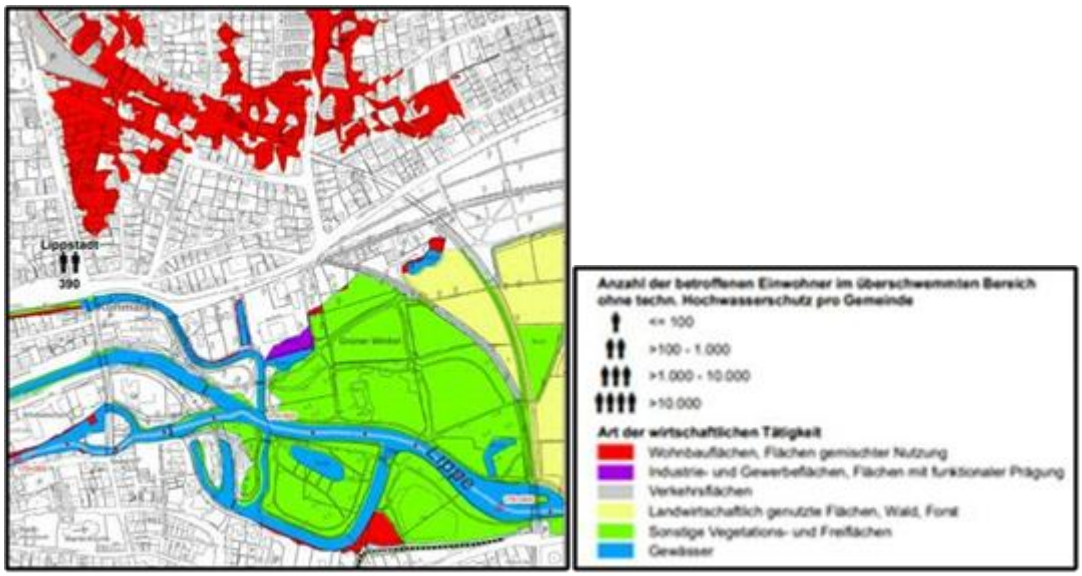


Abb.: 004 Ausschnitt aus der HQ 100 Hochwasserrisikokarte für Lippstadt (2019)

Unabhängig von den Vorgaben der EU-HWRML werden in NRW durch die Bezirksregierungen seit vielen Jahren die **Überschwemmungsgebiete** von hochwassergefährdeten Gewässern rechnerisch ermittelt und durch ordnungsbehördliche Verordnung festgesetzt bzw. vorläufig gesichert. Berechnungsgrundlage ist dabei bundeseinheitlich ein Hochwasserereignis, wie es statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist.

Gesetzliche Grundlage für die Festlegung von Überschwemmungsgebieten ist § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 83 Landeswassergesetz (LWG). Die Grenzen von Überflutungsbereichen sind maßgebende Grundlagen für diverse Planungen, insbesondere auch für die Bauleitplanung. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 des WHG sollen gem. § 5 Abs. 4a BauGB im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen werden. So untersagt § 78 Abs. 1. in Verbindung mit § 84 Abs.1 (LWG) die Ausweisung von Bauflächen in Überschwemmungsgebieten. § 77 WHG fordert, Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als natürliche Rückhalteflächen zu erhalten und rückgewinnbare Überschwemmungsflächen möglichst wiederherzustellen.

Die Ausweisung von Überschwemmungsgebieten erfolgt durch die Umweltverwaltung der Bezirksregierung. Bis zu ihrer Festsetzung sind nach § 76 Abs. 2 und § 83 Abs. 3 LWG auch Gebiete planungsrelevant, die bei einem Hochwasserereignis, mit dem statistisch einmal in hundert Jahren zu rechnen ist, überschwemmt werden, soweit diese Gebiete schon in Arbeitskarten der zuständigen Behörde dargestellt sind. Die neu ermittelten Überschwemmungsgebiete ersetzen die aus dem Anfang des 20. Jahrhunderts stammenden Abgrenzungen der Überschwemmungsgebiete. Folgende Fachbegriffe sind bei der Darstellung von hochwassergefährdeten Gebieten zu unterscheiden (vgl. Abb. 000):

Überschwemmungsgebiet:

Gebiet, das bei Hochwasser überschwemmt oder durchflossen oder das für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht wird. Dieser Bereich wird durch die Bezirksregierung als Überschwemmungsgebiet festgesetzt und unterliegt strengen Restriktionen.

Risikogebiet:

Gebiet, das bei einem Extremhochwasser überflutet wird.

Überschwemmungsbereich:

Gebiet, das beim Versagen von Hochwasserschutzeinrichtungen überflutet wird (ermittelt für HQ100).

Potentieller Überflutungsbereich:

Bebautes Gebiet, das beim Versagen von Hochwasserschutzeinrichtungen überflutet wird (ermittelt für HQ100).

Rückgewinnbarer Überschwemmungsbereich:

Fläche, die nach Prüfung im Einzelfall geeignet ist, wieder zum Überschwemmungsgebiet zu werden (ermittelt für HQ100).

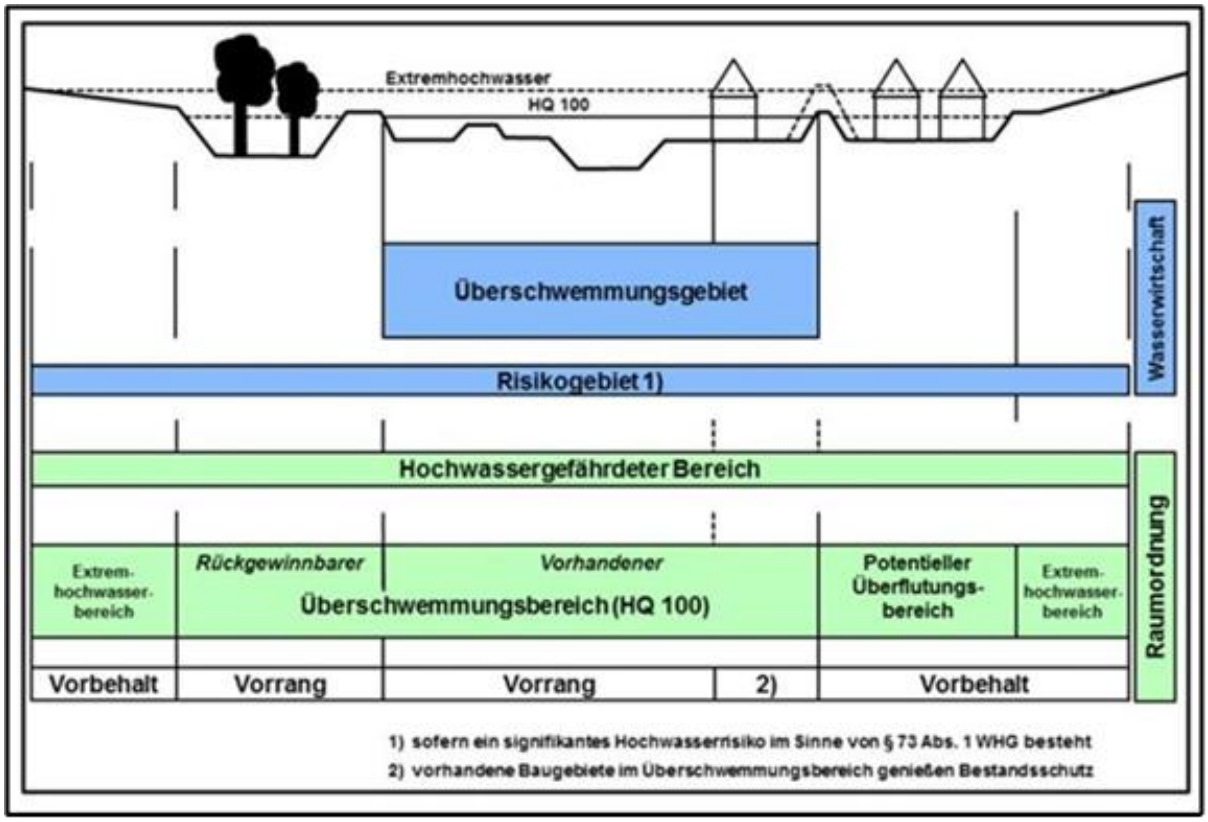


Abb.: 005 Einteilung von hochwassergefährdeten Gebieten bzw. Bereichen (Quelle: Bezirksregierung Arnsberg 2015)

Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Am 01.09.2021 ist die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz vom 19.08.2021 in Kraft getreten. Die Bundesverordnung beinhaltet, einen länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz. Dieser Raumordnungsplan hat auch Auswirkungen auf die kommunale Bauleitplanung. So ist z. B. Ziffer B Nr. 2 die Prüfung vorgesehen, ob die in einem Flächennutzungsplan für die Bebauung dargestellten Flächen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten (§ 76 WHG) zurückgenommen werden können, wenn für sie noch kein Bebauungsplan oder keine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB oder § 35 Abs. 6 BauGB aufgestellt worden ist (Stichwort: keine Bebauung mehr). Gleichzeitig ist aber auch eine Ausnahme vorgesehen, wenn es keine Standortalternativen gibt oder die Rücknahme von Flächen eine wirtschaftlich unzumutbare Belastung für die Gemeinde darstellen würde. In diesen Fällen ist dann aber für die Bauvorhaben in jedem Fall bezogen auf den jeweiligen Standort für den Überflutungsfall eine hochwasserangepasste Bauausführung vorzusehen.

Ziel des länderübergreifenden Raumordnungsplanes für den Hochwasserschutz ist es unter anderem, dass unbebaute Flächen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten (§ 76 WHG) nicht mehr weiter zugebaut werden, weil dieses auch für die Grundstückseigentümer/-innen (Stichwort: keine Wohngebäudeversicherung mit integrierter Elementarschadensversicherung abschließbar) im Hochwasser- und Überflutungsfall den wirtschaftlichen Ruin bedeuten kann.

Außerdem ist der Hochwasserschutz auf der Grundlage der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH) zur Amtshaftung der Gemeinde (§ 839 BGB, Art. 34 GG) in Planung, Anordnung und Durchführung eine hoheitliche Aufgabe der kommunalen Grundversorgung (BGH, Urteil vom 13.06.1996).

Es besteht für die Gemeinde die Pflicht, erkennbar gebotene, durchführbare und wirtschaftlich zumutbare Maßnahmen zum Hochwasser- und Überflutungsschutz durchzuführen (vgl. BGH, Urteil vom 13.06.1996). Die wirtschaftliche Zumutbarkeit einer Maßnahme zum Hochwasser- und Überflutungsschutz für die Gemeinde ist dabei im jeweiligen Einzelfall zu bestimmen. Zuletzt hat das OLG Düsseldorf in einem Urteil vom 20.12.2017 eine Haftung der Gemeinde aus Amtshaftung (§ 839 BGB, Art. 34 GG) angenommen, wenn diese im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung den Gesichtspunkt des Hochwasser- und Überflutungsschutzes nicht hinreichend beachtet hat. Die Entscheidung des OLG Düsseldorf ist rechtskräftig, weil der Bundesgerichtshof (BGH) mit Beschluss vom 20.12.2018 die beantragte Revision gegen das Urteil nicht angenommen hat.

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Lippstadt wurde der neue Bundesraumordnungsplan zum Hochwasserschutz berücksichtigt. So wurden zum Beispiel aufgrund des Hochwasserschutzes im Ortsteil Cappel einige Wohnbauflächen nicht mehr im aktuellen Flächennutzungsplan dargestellt.

2.11. Einzelhandelserlass NRW

Dem Einzelhandel kommt eine zentrale Bedeutung für die Attraktivität der Innenstädte und Zentren zu. Dem Handel mit Lebensmitteln obliegt darüber hinaus die Nahversorgungsfunktion. Auch für die Entwicklung des Verkehrs, die Gestaltung der Städte sowie die soziale Integration der Bevölkerung vor Ort ist er wesentlich.
Seit Anfang der 1970er Jahre vollzieht sich im Einzelhandel ein Strukturwandel. Der Anteil kleinerer inhabergeführter Geschäfte nimmt ab, während der Anteil filialisierter Unternehmen zunimmt, welche über größenbedingte, beschaffungsseitige und logistische Vorteile verfügen. Die Zahl der Geschäfte insgesamt ist rückläufig. Standorte mit vorwiegend inhabergeführten Handelsbetrieben geraten zunehmend unter Druck. Auch das Netz an Lebensmittelmärkten wird durch fortschreitende Konzentrationstendenzen grobmaschiger. Hinzu kommt, dass der Online-Handel weiter an Bedeutung gewinnen wird, wenngleich er sich im Bereich des gerade für kleinere Zentren besonders wichtigen Lebensmitteleinzelhandels aktuell noch auf niedrigem Niveau bewegt. Allerdings haben die Jahre 2020 und 2021 mit ihren Beschränkungen für den stationären Handel die Bedeutung des Online-Handels in allen Sortimenten sprunghaft ansteigen lassen, insbesondere auch im Bereich Lebensmittel.

Die Städte und Gemeinden verfolgen mit der Steuerung des Einzelhandels und insbesondere der Ansiedlung von Lebensmittelmärkten weiterhin das Ziel, die Zentren zu stärken sowie eine flächendeckende Nahversorgung zu sichern. Die Aspekte des Zentrenschutzes und der Versorgungssicherheit – insbesondere im ländlichen Raum – werden in Zukunft vor dem Hintergrund der genannten Entwicklungen noch an Bedeutung zunehmen.
Ziel der Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen ist es, Standorte zu identifizieren, die gleichermaßen für den Handel im Hinblick auf die Erreichbarkeit attraktiv sind, und für die Städte als wichtige Frequenzbringer ihrer Zentren fungieren.

Für kleinere Zentren kommt gerade dem Lebensmitteleinzelhandel eine zentrale Bedeutung zu. Dies ist auch aus Kundenperspektive vor dem Hintergrund angestrebter Einkaufskopplungen mit anderen Einkaufsanlässen des täglichen Bedarfs (insbes. Lebensmittel, Bäcker, Fleischer, Drogeriemarkt) und weiteren Kopplungen (Bank / Sparkasse, Post / Paketstationen, Gastronomie, Dienstleistungen, Handwerk oder auch medizinischen Anlässen) anzustreben.
Der Einzelhandel ist neben Kultur, Begegnung, Arbeiten und Gastronomie ein wesentlicher Bestandteil des städtischen Lebens und der Zentren in den Städten. Er bestimmt in seinen vielfältigen Facetten in hohem Maße die Lebendigkeit und die Attraktivität der urbanen Zentren. Er hat somit insbesondere Bedeutung für

- die Versorgung der Bevölkerung, insbesondere auch für Personen mit einer geringeren Mobilität,
- die Stadtbildung (Belebung der Innenstädte und Nebenzentren sowie der Ortszentren),
- den Verkehr (motorisierter Einkaufsverkehr, Fuß- und Radverkehr, öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV), Wirtschaftsverkehr),
- die Stadtgestalt (Denkmalschutz, Maßstäblichkeit) und
- die soziale Integration (Nahversorgung, öffentlicher Raum, Kommunikation).

Es ist eine gleichwertige Versorgung der Bevölkerung in allen Teilräumen anzustreben. Um funktionsfähige lokale und regionale Versorgungsstrukturen zu erhalten und zu schaffen, ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen

- den Einzelhandelsstandorten (Innenstadt / Nebenzentren, wohnortbezogene und dezentrale Lagen),
- den einzelnen Handelsbetriebsformen (Branchenmischung, Betriebsformenmischung) und
- den Angebotsstrukturen zwischen der Stadt und dem Umland von hoher Bedeutung.

Die im neuen Einzelhandelserlass NRW gegebenen Hinweise, Empfehlungen und Weisungen dienen der landeseinheitlichen Planung und bauordnungsrechtlichen Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Sie gehen vom geltenden Recht aus und berücksichtigen die einschlägige Rechtsprechung. Sie sind ausschließlich auf städtebauliche und raumordnerische Ziele, insbesondere auf die Sicherung einer ausreichenden und ausgewogenen Versorgung mit Gütern aller Bedarfsstufen im Sinne der Daseinsvorsorge, ausgerichtet. Sie verfolgen nicht das Ziel, auf den Wettbewerb der unterschiedlichen Unternehmen und Betriebsformen des Handels Einfluss zu nehmen.
Der Erlass dient somit insbesondere auch einer Stärkung der kommunalen Planungshoheit, die durch die Hinweise und Empfehlungen unterstützt werden soll. Denn es ist vor allem Aufgabe der Kommunen, die Einzelhandelsentwicklung vor Ort zu steuern, um sowohl die Zentren zu stärken als auch die Nahversorgung zu sichern.
Der Erlass dient den Trägern der Regionalplanung, den Bezirksregierungen, den Gemeinden als Trägern der Bauleitplanung und den Bauaufsichtsbehörden als Grundlage für die Beurteilung von Einzelhandelsbetrieben, insb. Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Der Erlass richtet sich an die unterschiedlichen Planungsebenen, insbesondere bei

- der Regionalplanung,
- der Bauleitplanung oder
- regionalen und kommunalen Einzelhandelskonzepten.

Darüber hinaus ist er anzuwenden bei der Zulassung von

- großflächigen Einzelhandelsbetrieben:
- Errichtung und Erweiterung von Einkaufszentren,
- von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und
- von sonstigen großflächigen Handelsbetrieben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO,

- Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben,
- Umwandlung eines Großhandelsbetriebs ganz oder teilweise zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb,
- Änderung einer in der Baugenehmigung festgeschriebenen Branche oder eines festgeschriebenen Warensortiments,
- Nutzungsänderungen von vorhandenen Gebäuden zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben und
- Errichtung von mehreren jeweils nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben in räumlicher Nähe und zeitlichem Zusammenhang.

3. Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag des LWL zum Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – östlicher Teil – (Kreis Soest und Hochsauerlandkreis)

In den diversen Abstimmungsgesprächen mit der Bezirksregierung Arnsberg wurde seitens der Bezirksregierung Arnsberg wiederholt die Bedeutung und notwendige inhaltliche Auseinandersetzung mit dem „Kulturlandschaftlichen Fachbeitrag“ des LWL zum Regionalplan bei der Erarbeitung des neuen Flächennutzungsplanes hervorgehoben.
Um dieser Bedeutung gerecht werden zu können, wurden nachfolgend die wichtigsten Inhalte für Lippstadt und die Ortsteile kurz und prägnant zusammengefasst und sofern notwendig bei der weiteren Ausarbeitung des FNP berücksichtigt. Darüber hinaus fand bei der Konzeption der siedlungsstrukturellen Erweiterung der Ortsteile Overhagen, Herringhausen und Hellinghausen zusätzlich eine intensivere Auseinandersetzung mit der Thematik statt. Auf die dort dargelegten Merkpunkte ist insbesondere bei den anschließenden verbindlichen Bauleitplanungen (Bebauungspläne) gezielt und detailliert einzugehen.

Der Kulturlandschaftliche Fachbeitrag zum Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – östlicher Teil – SO und HSK bezieht sich auf den Belang „Kulturlandschaft“, der aufgrund unten aufgeführter Fakten in dem Regionalplan behandelt wird. Das Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen hat den LWL 2009 mit diesem Modellprojekt beauftragt.
Das Raumordnungsgesetz (§ 2 Abs. 2 Nr. 5 ROG) hat im Jahr 2008 den Grundsatz aufgestellt: „Kulturlandschaften sind zu erhalten und zu entwickeln. Historisch geprägte und gewachsene Kulturlandschaften sind in ihren prägenden Merkmalen und mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern zu erhalten.“
Entsprechend der bundesgesetzlichen Vorgabe sollen die Belange der Landeskultur und des Kulturellen Erbes in Nordrhein-Westfalen zunächst auf der Ebene der Landesplanung verankert werden. Dieser Grundsatz soll mit dem künftigen Landesentwicklungsplan (LEP) differenziert und erstmals mit landesplanerischen Zielen operationell umgesetzt werden.

3.01. Wert, Leitbild und Grundsätze

Der Lipperaum ist ein wichtiger kultureller Austausch- und Siedlungsraum der Eisenzeit und Römischen Kaiserzeit sowie des Mittelalters in Westfalen. Generell muss bei Bodeneingriffen in diesem Raum immer mit der Entdeckung bisher unbekannter Siedlungsstellen der Ur- und Frühgeschichte gerechnet werden. Diese sollten soweit wie möglich minimiert bzw. zielgerichtet geplant werden, um eine archäologische Begleitung sicher zu stellen.

3.02. Das Lippe Tal

Das Lippe Tal ist ein wichtiger Siedlungs- und Freiraum im südlichen Westfalen. Nicht nur einer der wichtigsten römischen Vorstöße um Christi Geburt nach Germanien hinein führte die Lippe entlang, auch zuvor und danach haben sich hier kulturelle Strömungen und Waren ausgetauscht. Daher sind entlang der Lippe zahlreiche Siedlungs- und Bestattungsstellen von der vorrömischen Eisenzeit bis in das Mittelalter hinein vorhanden, die durch Sandgruben und Begradigungen der Lippe mitunter stark gelitten haben.
Die Lippe Aue zwischen Lippstadt und Uentrop zeigt, wie der Mensch mit einer Flusslandschaft umgegangen ist. Die direkte Nutzung der Lippe als Verkehrsweg war schon zu Römerzeiten bei einer möglichen Schiffbarkeit naheliegend. Das sumpfige Land wurde schon vor Erstellung der Preußischen Uraufnahme kultiviert. Auf dieser sind schon einige Kanäle, aber noch deutlich Flussschleifen zu erkennen. Eine extensive Wiesen- und Weidenwirtschaft wurde damals betrieben. Vor allem nach dem

2. Weltkrieg erfolgte eine Intensivierung der Bewirtschaftung: Ausbau des Flusses und Abschneiden der Flussschlingen, Verfüllen von Hohlformen, großflächige Entwässerungen, verstärkte Düngung und teilweise Umbruch in Ackerland.
Ende des letzten Jahrtausends folgte eine Wende: ein Rückbau des alten Flussbettes, Anhebung des Grundwasserspiegels, eine Renaturierung in Naturschutzgebieten, die nicht die extensive ehemalige Bewirtschaftung wiederaufnimmt, sondern sogar den Urzustand imitiert mit weidenden Großtieren (Auerochsen ähnliche Rinder und halbwilde Pferde). Beispiele sind die Naturschutzgebiete „Hellinghauser Mersch“ und „Disselmersch“.
Die Flusslandschaft spiegelt nicht nur die wechselnden Nutzungen, sondern auch wechselnde Einstellungen zur Landschaft wider, die ihre Auswirkungen auf Wasserbau und Naturschutz haben.
Die Schlösser Hovestadt, Herringhausen und Overhagen sind Orte mit funktionaler Raumwirksamkeit. Ihre repräsentativen Gebäude, z.T. Parkanlagen und Gräften, prägen das Landschaftsbild auf unverwechselbare Weise. Schloss Hovestadt geht auf eine Burg zurück, die die Lippe Querung geschützt hat. Auffallend ist bei Schloss Overhagen das Waldstück „Großes Holz“ („Im großen Holze“ auf der Preußischen Uraufnahme), dessen Bezeichnung seinen Charakter selbstsprechend ausdrückt.
Die Lippe Aue zwischen Esbecker Heide nordöstlich von Lippstadt und dem Ort Garfeln zeigt in typischer Weise die anthropogene Fluss- und Auengeschichte auf: Die Größe des Flusses lässt seine Bedeutung als schiffbaren Verkehrsweg schon der Römer erahnen. Der Merschgraben im Norden und die Lake im Süden sowie viele weitere kleine Gräben sind Entwässerungsgräben des sumpfigen Talraumes und Beweise für dessen Melioration.
Selbst die rötlich-bunte Färbung des Wassers in den Gräben ist Anzeichen für eine Nutzbarkeit des Raumes, nämlich das ehemalige – allerdings nur kurze Zeit im 19. Jahrhundert ausgeübte – oberirdische Abbauen des Raseneisenerzes und dessen Verschiffung auf der Lippe.
Die Höfe Schultenhof und Schulte Stratmann sind bereits auf der Preußischen Uraufnahme in ihrer Anlage erkenntlich. Obstwiesen sind tradierte Biotoptypen. Der Unterlauf des Geseker Baches ist mit der historischen Brandenbaumer Mühle in den bedeutsamen Kulturlandschaftsbereich eingeschlossen.
Mit der teilweisen Rekonstruktion ist die Burg Lipperode deutlich sichtbar und vermittelt den Eindruck ihrer ehemaligen Größe und der strategischen Bedeutung des Raumes.

3.03. Der Raum Lipperbruch

Der Raum westlich der Ortschaft Lipperbruch verdankt sein Aussehen dem wirtschaftenden Menschen. Das 32 km lange Kulturdenkmal Boker-Heide-Kanal zeichnet mit seiner streckenweisen Lage auf künstlichen Dämmen, seinen technischen Anlagen (Schleusen, Wehre) und seinen begleitenden Baumreihen die Landschaft aus. Er ist als Bewässerungs- und Kultivierungsinstrument für die trockene und somit unfruchtbare Boker Heide „das Armenhaus Westfalens“, konzipiert worden. Er wurde 1853 in Betrieb genommen. Das Naturschutzgebiet „Zachariassee“ und die Badeseen Albers- und Margaretensee sind als Folgen des Kies- und Sandabbaues anthropogene Gewässer.

3.04. Bedeutsame Kulturlandschaftsbereiche

Der Kulturlandschaftsbereich lässt in großer zeitlicher Tiefe charakteristische Elemente menschlicher Siedlungs- und Bautätigkeit sowie der sich wandelnden Bedeutung des Flusses erkennen. Konstituierende Merkmale aus dem Bestand an Baudenkmälern:

- Historischer Stadtkern Lippstadt mit Plangrundriss aus dem späten 12., Sakralbauten seit dem 13. und mit bürgerlicher Bebauung überwiegend seit dem 17. Jahrhundert sowie mit bedeutenden Wasserbauwerken;
- bäuerliche Streu- und Dorfsiedlung (Lippstadt-Herringhausen, Lippetal-Herzfeld) über hochwasserfreien Terrassen;
- Wasserschlösser der Lippe Renaissance (Lippetal-Hovestadt, Lippstadt-Overhagen) in ihrer Solitärlage;
- Kloster Benninghausen mit den dazugehörigen Freiflächen;
- Wasserbauten an der Lippe von den Schleusen und Schleusenwärterhäusern der 1820er Jahre bis

zum ökologischen Rückbau seit 1990;
- Boker-Heide-Kanal, zur Bewässerung der Boker Heide 1850 bis 1853 erbaut, 32 km lang, teilweise auf einem Damm verlaufend, mit 16 Wehren, einem Sohlabsturz und Wasserüberführungen.

Ergänzend wurden für den Regionalplan Dortmund-Ost noch folgende Orte untersucht: Hovestadt, Herzfeld, Overhagen, Eickelborn, Benninghausen, Heintrop, Mönninghausen, Hörste, Esbeck, Rixbeck, Böckenförde, Cappel, Lippborg.

3.05. Raumbedeutsame Sichtbeziehungen

Nach dem nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetz (§9 Ziffer 1b) bedarf jeder einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, der in der engeren Umgebung von Baudenkmälern oder ortsfesten Bodendenkmälern eine Anlage errichten, verändern oder beseitigen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird. Dies bedeutet, dass jedes Baudenkmal entsprechend seiner Charakteristik (z.B. Solitärstellung, Achsenbezug usw.) eine Raumwirkung entwickeln kann, die im Einzelfall betrachtet und geprüft werden muss.
Auf der Karte des LWL-Beitrages sind die Flächen, innerhalb derer Baudenkmäler, die historischen Stadt- und Ortskerne eine Raumwirkung entwickeln, dargestellt. Ziel ist es, mit der Darstellung auf den Belang der Raumwirkung hinzuweisen. Von besonderer Bedeutung und denkmalpflegerischem Interesse sind die historisch überlieferten Sichtbeziehungen, die als Kontinuum seit der Mitte des 19. Jahrhunderts nachgewiesen werden können. Diese sind in der Karte mit einem Pfeil hervorgehoben. Die Kartierung erfolgte auf der Grundlage der derzeit ausgewerteten Literatur und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Bei größeren Einzelvorhaben sind die historisch überlieferten Sichtbeziehungen in besonderer Weise zu beachten und gegebenenfalls zu konkretisieren, dies gilt insbesondere für die auf den FNP aufbauenden verbindlichen Bauleitplanungen.[12]

3.06. Eickelborn

Name: Klinikkomplex Lippstadt-Eickelborn, Badstr., Eickelbornstraße, Gräftenweg, Rosenstraße
Lage und Abgrenzung:
Inmitten der Ortslage von Eickelborn gelegen.
Kulturlandschaftscharakter und Beschreibung:
Ausgangspunkt für die Errichtung der Provinzial-Pflegeanstalt Eickelborn war 1878 der Ankauf des Rittergutes Eickelborn von Freiherr Landsberg-Steinfurt. Das ehemalige Herrenhaus lag im Bereich nordöstlich des Gutshofes.1883 wurde zur Entlastung der Heilanstalten Marsberg, Lengerich und Münster auf einem Teil des 1878 in Eickelborn angekauften Geländes eine Irrensiechenanstalt eingerichtet, die unheilbare und arbeitsunfähige ruhige Kranke aufnehmen sollte. Vorerst bezog man das kurz vorher für Landarme erbaute Haus, bis 1887 das neu errichtete Haus Nr. 36 als Pflegehaus I belegt werden konnte. Das ältere Haus wurde als Pflegeanstalt II beibehalten. Bis 1891 errichtete man die erforderlichen Beamtenwohnungen. 1904 kam als sichere Abteilung das Haus Nr. 44 dazu. 1908 wurde die Erweiterung der Pflegeanstalt Eickelborn beschlossen mit der Maßgabe, dass im Hinblick auf einen Gesamtausbau die Zentralgebäude planmäßig platziert würden. Neben dem Ausbau der Kranken- und Verwaltungsbauten spielte die Wohnungsfürsorge für Ärzte, Beamte, Angestellte und Pfleger eine große Rolle. Die Doppel- und Einzelhäuser für Pfleger wurden so eingerichtet, dass im Dachgeschoss eine Kammer für die Unterbringung von 1 bis 2 Kranken in Familienpflege möglich war. Daneben entstanden Wohnheime für das unverheiratete Personal. Im Sinne der Gartenstadtbewegung ist die Anlage eingebettet in ein großzügiges Freiraumkonzept.
Wie der kurze historische Überblick zeigt, sind in der Geschichte der Anstalt zwei Entwicklungsphasen zu unterscheiden, die auch heute noch räumlich und stilistisch anschaulich sind. Nördlich der Eickelbornstraße liegen die Gebäude aus der Gründungszeit, von denen das älteste, das Pflegehaus II auf der ehemaligen Gräfteninsel, verschwunden ist. Bestehen blieb das erste speziell für die

[12] Hierzu auch die geplanten Wohnbaugebiete in Overhagen und Herringhausen

Krankenanstalt errichtete Gebäude, das monumentale, in neugotischen Formen gestaltete Haus Nr. 36 von 1887, dessen rückwärtige Flügel in den Jahren 1891 bis 1892 und 1897 bis 1898 angebaut wurden. Mit Kapelle, Schwesternhaus und Wandel-höfen bildet es den in sich geschlossenen Komplex eines Großkrankenhauses mit klösterlichem Charakter.
Im Bereich zwischen Pflegehaus I und II wurden auch die ersten Wohnbauten für das Personal angelegt, von denen das Verwalterhaus und die Dienstwohnungen am Gräftenweg trotz Umbauten ihre Entstehungszeit noch erkennen lassen. Spätestes Gebäude dieser Phase ist die Tischler- und Malerwerkstatt in Formen der Industriegotik und mit gemauerten Lüftungsgittern zur Holzlagerung, bezeichnend für diese Gebäude ist die Ziegelbauweise. Zwei weitere Bauten dieser Phase, das Direktorenhaus und das „Feste Haus“ wurden später im Stil der jüngeren Anlage umgebaut.
Zwischen Eickelborn und Benninghausen wurde eine mit Kastanien bestandene Allee angelegt, auf die eine niedrige, mit ornamentalen Eisengittern verzierte Brücke Zugang aus dem Pflegebereich gibt.
Einen neuen und ganz anders gearteten Impuls brachte der Beschluss von 1908, die Anstalt planmäßig zu einer beträchtlichen Größe auszubauen. Wie aus Plänen und dem gebauten Bestand deutlich wird, entschloss man sich zu einer annähernd halbkreisförmigen, symmetrisch gegliederten Anlage mit Waldsiedlungscharakter südlich der Eickelbornstraße, wobei Verwaltung und Festsaal die Mittelachse bilden, um die sich die einzelnen Krankenhäuser gruppieren. Diese entsprechen sich in freien Bezügen rechts und links der Achse, ohne dass ein Haus dem anderen genau gleicht.
Die Bauten entstanden in den Jahren 1909 bis 1911. 1927 wurde, weit vorgeschoben, Haus Nr. 16 als Abschlussakzent der Mittelachse errichtet, nachdem 1925 und 1927 seitlich der Verwaltung an der Eickelbornstraße die kath. und die ev. Kirche entstanden waren. 1929 kam auf dem damaligen Friedhofsgelände eine Leichenhalle dazu, auf die zwei Wegeachsen zuführen.
Den neuen Aufgaben und modernen Erkenntnissen der Krankenpflege entsprechend, sind die einzelnen Häuser bedeutend kleiner als das Pflegehaus I von 1887 und im Äußeren eher dem Wohnbau angeglichen, was der Anlage einen freundlichen Charakter gibt, zumal es sich um hell gehaltene Putzbauten handelt. Der entwerfende Architekt bediente sich eines Baustils der Tendenzen und Formen der Jugendstil- bzw. Reformarchitektur verarbeitete und für seine Zwecke nutzbar machte. Zu nennen sind die immer wieder auftretenden großen segmentbogig geschlossenen Fenster, rhythmisch gestaffelte Fenstergruppen etwa in den Treppenhäusern, Loggien etc. Zusammen mit der individuellen Umrissbildung eines jeden Hauses – Winkelbauten, Risalit Bildungen, Versprüngen in den Traufhöhen – geht die Formvielfalt der Dächer, die phantasievoll verschiedene Dachformen kombiniert, wobei Mansarddach- und Krüppelwalmformen das Bild stark bestimmen. Die hier beschriebenen immer wiederkehrenden Elemente lassen die Anlage als ein Ganzes erscheinen, sind aber so variiert, dass jedes Gebäude als ein Individuum wiedererkennbar ist. Nicht unterschätzbar für den Gesamteindruck des Bereichs ist die Durchgrünung mit Rasenflächen, Rabatten und vor allem üppigem Baumbestand, der immer wieder neue, reizvolle Durchblicke zu den einzelnen Häuser Häusern freigibt. Die beiden Kirchen an der Eickelbornstraße und die Leichenhalle sind ihrer Funktion entsprechend als roh behauene Naturstein-Quaderbauten hervorgehoben und geschickt im Typus unterschieden. Die größere, kath. Kirche orientiert sich in einzelnen Elementen am romanischen Kirchenbau, wogegen die kleinere, ev. Kirche eher den Eindruck einer klassizistischen protestantischen Predigtkirche erweckt. Im Inneren ist sie weitgehend umgestaltet während die kath. Kirche mit gemaltem Kreuzweg, Beichtstühlen und einem Liborius-Glasfenster im Vorraum noch einen Eindruck von der Urausstattung gibt. Für die wohl gemeinsam benutzte Leichenhalle wählte man zeitgenössische, schwere spätexpressionistische Formen. Hand in Hand mit dem planmäßigen Ausbau der Krankenanstalt ging der Wohnungsbau für das Pflegepersonal, der bewusst darauf abzielte, die einmal gewonnenen Bediensteten an den Arbeitsplatz zu binden. Dementsprechend wählte man speziell auf die Bedürfnisse zugeschnittene Wohnformen. Gleichzeitig schuf man eine größere Zahl Pflegeplätze innerhalb der Familien, die in das Heil- und Pflegeprogramm der Anstalt eingeplant waren. Die als Doppelhäuser und nur zu kleinem Teil als Einzelhäuser erstellten Gebäude lehnen sich im Charakter an den Gedanken der Gartensiedlungen an, wobei wiederum, dass die Häuser großflächig umgebende Grün eine wichtige Rolle spielt, besonders in der Gestaltung durch Hecken und Bäume. Die Häuser selbst zeigen in Dächern, Giebeln

und Loggien ähnliche Motive wie die Anstaltsbauten, womit die Zusammengehörigkeit beider Bereiche augenfällig ist. Betont wird der Garten- bzw. der Landsiedlungscharakter zusätzlich durch Fachwerkelemente, Giebelverbretterungen, Gartensitzplätze und natürlich die Stallteile. Die Entwicklung und der Wandel der Krankenanstalten vom späten 19. Jh. bis in die 1920er Jahre lassen sich deutlich ablesen. Die Kastanienallee zwischen Eickelborn und Benninghausen macht noch heute die ehemalige enge Zusammengehörigkeit der beiden Provinzialanstalten sinnfällig.
Leitbilder und Ziele:
Der Klinikkomplex prägt das Ortsbild Eickelborns. Die Strukturen sind zu erhalten. Eine evtl. Bebauung auf dem Klinikgelände und in der Ortslage sollte nur unter Wahrung der Proportionen erfolgen, zudem gilt es die Sichtbeziehungen innerhalb der Ortslage wahren. Die charakteristischen Merkmale der Anlage sind zu erhalten. Die Kastanienallee von Eickelborn nach Benninghausen zeichnet sich heute noch deutlich in der Landschaft ab. Diese ist zu erhalten. Des Weiteren ist der Erhalt der Garten- und Freiflächen sicherzustellen.

3.07. Benninghausen

Name: Westfälische Klinik für Psychiatrie, Lippstadt-Benninghausen, Im Hofholz 6 / Dorfstr. 35
Lage und Abgrenzung:
Im nördlichen Teil der Ortslage gelegen.
Kulturlandschaftscharakter und Beschreibung:
Der heutige Klinikkomplex geht auf ein im 13. Jh. gestiftetes Zisterzienserinnenkloster zurück. Dieses nahm seit dem 17. Jh. den Charakter eines adligen Damenstifts an. Ab 1721 entstand ein Neubau des Klosters, das 1804 vom Großherzogtum Hessen-Darmstadt aufgehoben wurde.1821 richtete die preußische Provinz Westfalen ein Landarmen- und Arbeitshaus ein. Diese Einrichtungen sollten Privatpersonen aufnehmen, die nicht von Kommunen versorgt werden konnten, sowie Bettler, Prostituierte und Diebe, an denen eine Zwangsarbeitsstrafe vollstreckt wurde. 1933 bestand hier ein „wildes“ KZ der SA. Nach 1945 wurde die Einrichtung Landeskrankenhaus und ist heute Westfälisches Pflege- und Förderzentrum.
Das Hauptgebäude liegt im Westen der Klosterkirche. Es handelt sich um einen Vierflügelbau unter Walmdach, ein sogenanntes Quadrum. Die vier Flügel umschließen einen Kreuzganghof. Im Südwesten befindet sich der Anbau eines Nebengebäudes im gleichen Baustil. Kirche, Quadrum und Anbau sind als bauliche Einheit anzusehen. Das Quadrum wurde 1721 auf Veranlassung der Äbtissin Sophia Elisabeth von Oheim errichtet, der Anbau wurde von der Nachfolgerin Theodora von Kleinsorgen 1726 angefügt. Das Haus 05, ein ehemaliges Werkstätten Gebäude, wurde laut Unterlagen des Landeskrankenhauses 1854 erbaut. Da sämtliche Stilformen des Hauses auch in den 70er und 80er Jahren des 19. Jahrhunderts erscheinen, ist diese Datierung vom Bau her selbst nicht belegbar, wird aber durch die Eintragung in der Katasterkarte von 1868 wahrscheinlich gemacht. Der hochräumige, eingeschossige Fachwerkbau mit flach geneigtem Satteldach und vorkragendem Drempel Geschoss auf reich profilierten Knaggen zeigt in Bautechnik und Architektur die typischen Merkmale der dekorativen Fachwerkbauweise der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts.
Leitbilder und Ziele:
Die im Norden an der Anlage entlangführende Allee ist bereits im Urkataster von 1790 eingezeichnet. Hier ist eine Wiederanpflanzung von Baumbestand anzuregen. Die Kastanienallee von Eickelborn nach Benninghausen zeichnet sich heute noch deutlich in der Landschaft ab. Diese ist zu erhalten. Die Freiflächen im Süden des Haupthauses sind bereits 1790 im Urkataster eingetragen, diese sind als solche zu erhalten.

Name: Kath. Pfarrkirche St. Martin, Lippstadt-Benninghausen, Dorfstr.
Lage und Abgrenzung:
In der Ortslage Benninghausen gelegen.
Kulturlandschaftscharakter und Beschreibung:

Die ursprüngliche Eigenkirche der Ritter von Erwitte wurde dem 1240 gegründeten Kloster übergeben. An den niedrigen romanischen Westturm des 12. Jahrhunderts schließt ein gewölbter spätgotischer Saalbau von vier Jochen und 5/8-Schluss an. Die ehemalige Nordsakristei wurde in die querschiffartige Erweiterung von 1892 einbezogen. Die Anlage prägt die Ortslage Benninghausen. Durch moderne Erweiterungen ist sie auch am westlichen Ortsrand präsent.
Leitbilder und Ziele:
Als innerörtliche Kirche hat St. Martin eine raumbildende und ortsbildprägende Bedeutung. Eine evtl. Bebauung ist nur unter Wahrung der Proportionen und Erhalt der Sichtbeziehungen zuzulassen.

3.08. Herringhausen

Name: Schloss Herringhausen, Lippstadt-Herringhausen, Herringhauser Allee 1
Lage und Abgrenzung:
Nördlich der Ortslage von Herringhausen gelegen.
Kulturlandschaftscharakter und Beschreibung:
Die Wasseranlage besteht aus einem stattlichen zweigeschossigen Herrenhaus mit Mansarddach, übergiebeltem Mittelrisaliten und Freitreppe. Justus Wehmer aus Hildesheim erbaute die Anlage um 1720 bis 1730. Zum Haupthaus symmetrisch angeordnet sind Nebengebäude, die ebenfalls mit Mansarddächern versehen sind, jedoch zum Teil im 1. Viertel des 19. Jahrhunderts verändert wurden. Im Osten befindet sich das Torhaus. Im Süden sind der Anlage zwei kleine Pavillons vorgelagert, die ebenfalls im 1. Viertel des 19. Jahrhunderts errichtet wurden. Der große Schlosshof wird von einem weitläufigen Gräftensystem abgeschlossen. Zudem sind noch Reste der Gartenanlage vorhanden. Im Norden gliedern sich direkt an das Herrenhaus Freiflächen an. Insbesondere dadurch ergeben sich auf dieses Gebäude von Norden Sichtbeziehungen.
Leitbilder und Ziele:
Die für den Gebäudetypus charakteristische Solitärlage ist zu erhalten. Eine Reaktivierung der alten Garten-gestaltung ist anzuregen. Wesentliche Strukturen, die bereits auf dem Urkataster von 1828 angelegt sind, sind noch heute in der Landschaft ablesbar. Im Einzelnen sind dies die Gräftenanlage und die Allee zur Schlossanlage (heute Schorlemerallee). Diese Strukturen sind zu erhalten.

3.09. Hellinghausen

Name: Haus Niederhellinghausen (ehemalig Schloss Hellinghausen), Lippstadt-Hellinghausen, Zum Junkernplatz 1

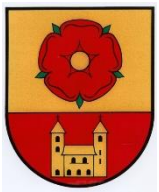
Lage und Abgrenzung:
Im Süden außerhalb der Ortslage gelegen.
Kulturlandschaftscharakter und Beschreibung:
Die angeblich im 16. Jh. angelegte Anlage besteht aus einer nahezu rechteckigen Gräftenanlage. Die Zufahrt von Norden erfolgt über eine an dem Torhaus endende Allee. Das Torhaus war ursprünglich der nördliche Flügel der dreiflügeligen Vorburg, die sich zum Herrenhaus hin öffnete. Das Herrenhaus wurde 1848 abgebrochen. Das Torhaus ist der einzige noch erhaltene Bauteil der Anlage. Es ist ein lang gezogener Fachwerkbau des 18. Jahrhunderts, der auf einem Bruchsteinsockel und mit recht flach geneigtem Satteldach errichtet wurde. Im 19. Jh. wurde dieser verputzt. Durch die Lage abseits Hellinghausen ergeben sich nach Süden hin weitläufige Sichtbeziehungen. Die Anlage ist bedingt durch die sie umgebenden Freiflächen raumwirksam.
Leitbilder und Ziele:
Durch die Lage abseits Hellinghausen im Süden ist ein Charakteristikum der Anlage ihre Solitärstellung, diese ist zu erhalten. Wesentliche Strukturen, die bereits auf dem Urkataster von 1828 angelegt sind, sind noch heute in der Landschaft ablesbar. Im Einzelnen handelt es sich hierbei um den ehemaligen Küchengarten, die Gräftenanlage (wobei der westliche Teil eine spätere Ergänzung ist), eine weitere bogenförmige Zufahrt im Westen zu der Gräfteninsel, alte Grenzverläufe und die auf die Anlage zuführende Allee (heute Zum Junkerplatz). Eine weitere bereits im Urkataster angelegte Struktur ist die Allee zur Schlossanlage Herringhausen (heute Schorlemerallee). Diese Strukturen sind zu erhalten.

Name: Kath.Pfarrkirche St. Clemens, Lippstadt-Hellinghausen, Am Kirchplatz
Lage und Abgrenzung:
Abseits der Ortslage Hellinghausen im Norden gelegen.
Kulturlandschaftscharakter und Beschreibung:
Die verputzte dreijochige Saalkirche von 1780/81 mit romanischem Westturm ist mit einem polygonalen Chorschluss und einer Ostsakristei versehen. Dem Schieferdach ist ein Dachreiter aufgesetzt. Die Kirche ist von einem baumbestandenen Kirchplatz umgeben und bildet einen eigenständigen Bereich im Norden der Ortslage Hellinghausen.
Nördlich ist direkt ein kleiner von einer Gräfte umgebener Bereich angegliedert. Im Urkataster von 1826 ist eine Bebauung eingezeichnet, die allerdings heute nicht mehr besteht. Ein direkter Zugang über eine Brücke zur Kirche besteht noch heute.
Leitbilder und Ziele:
Die Kirche und der sie umgebende Kirchplatz bilden einen geschlossenen Komplex, diese Struktur ist zu erhalten. Die charakteristische solitäre Lage dieses Komplexes ist zu erhalten.

3.10. Overhagen

Name: Schloss Overhagen, Lippstadt-Overhagen, Schlossgraben 17-19
Lage und Abgrenzung:
Am westlichen Ortsrand von Overhagen gelegen.
Kulturlandschaftscharakter und Beschreibung:
Die Wasseranlage auf zwei Inseln wird von einem Hausteich umgeben. Das Herrenhaus wurde 1619 am Westrand der Insel errichtet, davor befindet sich ein Vorplatz, der auf einen kleinen, landschaftlich gestalteten Garten ausgerichtet ist. Das Haupthaus ist zweigeschossig mit zwei diagonal angeordneten, wuchtigen Ecktürmen, die mit hohen, gestuften Barockhauben abschließen. Der verputzte Bruchsteinbau ist mit einer Schieferdeckung versehen. Die Hoffassade ist mit einem plastischen Gliederungssystem aus geometrischen Mustern in Nachfolge der sog. Horster Bauschule versehen. Der Mittelrisalit wurde 1735 barockisiert. Das Giebeldreieck wurde durch eine Aufhöhung der Traufen um 1850 dem Bau des 17. Jahrhunderts wieder angeglichen. Die übrigen Fassaden sind eher schlicht. Der Hauptinsel ist westlich die Wirtschaftsinsel vorgelagert. Sie wird seitlich von jeweils einem Gebäude mit gestuftem Grundriss eingefasst. Der südliche Torflügel wurde im 19. Jh. entfernt. Die schlichten Gebäude des 18. Jahrhunderts sind mit Walmdächern und Ziegeldeckung versehen. Außerhalb des Hausteiches ist ehemals eine größere Gartenanlage seit dem 18. Jh. nachweisbar, diese ist jedoch weitgehend überbaut. Der nordöstliche Gräftenarm entspricht einer Wasserführung des 19. Jahrhunderts. In der Schlossanlage ist heute eine Schulnutzung untergebracht.
Durch die Lage am Ortsrand ist die Schlossanlage besonders nach Südwesten hin raumwirksam und ortsbildprägend. Des Weiteren ergeben sich auch nach Süden und Osten hin Sichtbeziehungen.
Leitbilder und Ziele:
Die Freiflächen im Südwesten der Schlossanlage sind als solche zu erhalten und von Bebauung freizuhalten. Die Sichtbeziehungen müssen erhalten bleiben, sodass von einer weiteren Bebauung im Süden entlang der Landesstraße L636 und der sie umgebenden Freiflächen abgesehen werden muss. Des Weiteren ist eine Restaurierungsmaßnahme dringend anzuraten. Ein Maßnahmenplan sollte für die Gesamtanlage erarbeitet werden.

3.11. Cappel



Name: Ehemalige Stiftskirche St. Maria und Andreas, Lippstadt-Cappel, Cappeler Stiftsallee
Lage und Abgrenzung:
Am westlichen Ortsrand der Ortslage gelegen.
Kulturlandschaftscharakter und Beschreibung:
Die ehemalige Stiftskirche war ursprünglich eine kreuzförmige romanische

Pfeilerbasilika des mittleren 12.Jahrhunderts, welche im gebundenen System mit zweitürmigem Westbau und ohne Krypta errichtet wurde. Die Seitenschiffe, Haupt- und Nebenapsiden wurden vermutlich um 1700 abgebrochen, die Arkaden vermauert und der Fußboden höher gelegt. In den Jahren 1886 und 1951 wurden Restaurierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Kirche besitzt einen bedeutenden Westbau, welcher folgende Bauglieder aufweist: die zweitürmige Westfassade, zwischen der sich in der Breite des Mittelschiffs eine reich gegliederte dreischiffige Vorhalle von fünf Jochen mit darüber liegender Nonnenempore nach Osten erstreckt. In der Mitte ist noch ein sechstes Joch auf zwei Säulen als Träger einer Altarbühne für die Empore vorgelagert. Der Westbau ist schmaler als das Langhaus und vermutlich früher entstanden. Das Langhaus wurde um 1150 von Osten her an den Westbau angefügt. Beim Zusammenschluss beider Bauteile zeigen sich große Unregelmäßigkeiten. Die quadratischen Joche der Basilika waren von vornherein mit flachkuppeligen Gratgewölben überdeckt, dies ist wohl das früheste erhaltene Mittelschiffgewölbe in Westfalen.
Von Westen her prägt die Doppelturmfassade die Ansicht der kleinen Ortslage Cappel und kennzeichnet den hohen Belang des ehemaligen Stiftsbereiches.
Leitbilder und Ziele:
Charakteristisch für die Kirche ist ihre Lage am Ufer- und Ortsrand und ihre solitäre Lage.

Name: Stift Cappel, Lippstadt-Cappel, Cappeler Stiftsallee
Lage und Abgrenzung:
Am westlichen Ortsrand der Ortslage gelegen.
Kulturlandschaftscharakter und Beschreibung:
Das Stift Cappel war ursprünglich ein Prämonstratenserinnen Kloster, welches 1139 zuerst erwähnt und um 1140 vom Konvent bezogen wurde. Seit 1588 war es weltliches Damenstift und wurde Mitte des 17. Jahrhunderts reformiert. 1951 wurde im alten Kloster ein Mädcheninternat eingerichtet. Heute nutzt die Berufsfachschule für Sozial- und Gesundheitswesen der Evangelischen Kirchengemeinde Lippstadt die Gebäude. Die ehemaligen Klostergebäude liegen südwestlich der Kirche. An den Kirchenbau schließt das Kapitelhaus an, welches um 1522 errichtet wurde. Rechtwinklig dazu steht die sog. Abtei, ein stattlicher zweigeschossiger Bau, der um 1522 bezeugt ist.
Auf der Nordseite befindet sich ein Kreuzgangflügel mit großen Maßwerkfenstern, zudem sind im Obergeschoss zahlreiche Zellenfenster erhalten. Des Weiteren sind zwei Fachwerkhäuser für Dechanten und Stiftsdamen erhalten, die in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts errichtet wurden. Alte Gartenstrukturen sind noch in Teilen erhalten.
Leitbilder und Ziele:
Die im Urkataster von 1880 eingetragenen Gärten sind nur noch in Überresten erhalten. Die wenigen noch erkennbaren Strukturen sind zu erhalten. Die Lage am Uferrand der Lippe und am Ortsrand ist charakteristisch für den Stiftskomplex und ist zu erhalten. Eine evtl. Bebauung darf nur unter Wahrung der Proportionen und Erhalt der Sichtbeziehungen erfolgen.

3.12. Lippstadt Kernstadt (Altstadt)

Name: Boker-Heide-Kanal
Lage und Abgrenzung:
Nördlich der Ortslage von Lippstadt gelegen.
Kulturlandschaftscharakter und Beschreibung:
Der Boker-Heide-Kanal oder kurz Boker Kanal wurde 1850 bis 1853 zur Bewässerung der Boker Heide erbaut. Der Kanal verläuft zwischen Paderborn und Lippstadt teilweise auf einem künstlichen Damm. Auf einer Länge von 32 km passiert der Kanal insgesamt 16 Wehre, einen Sohlabsturz und drei Wasserüberführungen. Viele ursprüngliche Bauelemente, wie Unterleitungen und Rückleitungsschleusen existieren heute nicht mehr. Der Boker-Heide-Kanal hat durch seine Schleusenanlagen und den langen begleitenden Baumreihen landschaftsprägende Bedeutung.
Leitbilder und Ziele:
Die landschaftsprägenden Strukturen des Boker-Heide-Kanals sind zu erhalten, da diese weiterhin in

der Landschaft ablesbar sein sollen.

Name: Ehemalige Stiftskirche St. Marien, Lippstadt, Im Stift / Stiftsstr. / Stiftsfreiheit
Lage und Abgrenzung:
Im nordwestlichen Bereich der Altstadt gelegen.
Kulturlandschaftscharakter und Beschreibung:
Die sogenannte Kleine Marienkirche ist die Kirche des 1185 gegründeten Augustinerinnenklosters, welches seit der Mitte des 16. Jahrhunderts freiweltliches adliges Damenstift ist. Seit 1819 ist die Stiftskirche nur noch als Ruine erhalten. Jedoch ist der bestehende Bau noch stets eine der reichsten frühgotischen Kirchen Westfalens mit großer künstlerischer Aussagekraft. Mit dem Bau der Kirche wurde gegen Mitte des 13. Jahrhunderts im Westen begonnen. Der Grundriss zeigt ein längs gerichtetes Rechteck von der Breite des Mittelschiffs.
Leitbilder und Ziele:
Als innerörtliche Kirche ist die Ruine des Kirchenbaus ortsbildprägend. Eine Bebauung darf nur unter Wahrung der Proportionen und der Sichtbeziehungen erfolgen. Die Ruine ist als solche zu erhalten.

Name: Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus, Lippstadt, Klosterstr.
Lage und Abgrenzung:
Im südwestlichen Bereich der Altstadt gelegen.
Kulturlandschaftscharakter und Beschreibung:
Die älteste Kirche der Stadt Lippstadt ist vor der eigentlichen Stadtgründung entstanden. Von diesem Kirchenbau ist heute noch der Turm erhalten. Dieser schmucklose Westturm ist der Rest einer kreuzförmigen Basilika und stammt aus der 2. Hälfte des 12. Jahrhunderts. Das westliche Mittelschiffjoch wurde in der 1. Hälfte des 13. Jahrhunderts errichtet und stammt von einem Umbau zur Hallenkirche gebundener Ordnung. Das romanische Langhaus wurde 1872 abgebrochen und 1873 bis 1875 durch einen Neubau in frühgotischen Formen nach Plänen Arnold Güldenpfennigs aus Paderborn ersetzt.
Leitbilder und Ziele:
Als innerörtliche Kirche ist der Kirchenbau ortsbildprägend. Eine Bebauung darf nur unter Wahrung der Proportionen und der Sichtbeziehungen erfolgen.

Name: Ev. Pfarr- und Marktkirche St. Marien, Lippstadt, Lange Str. 14a
Lage und Abgrenzung:
Im nördlichen Bereich der Altstadt gelegen.
Kulturlandschaftscharakter und Beschreibung:
Der kreuzförmige Hallenbau mit Westturm und zwei Osttürmen stammt aus dem 1. Drittel des 13. Jahrhunderts. Der spätgotische Hallenchor, die Nordsakristei und die Kapelle an der Südseite wurden 1478 bis 1506 angefügt. Die Welsche Haube auf dem Westturm wurde 1684 aufgesetzt. Die Große Marienkirche ist der wichtigste Sakralbau zwischen Soest und Paderborn und ist von schulbildender Bedeutung.
Die Kirche bildet sowohl nach Westen und Osten enorme Raumwirkung aus. Ihr kommt eine große raumbildende Bedeutung zu.
Leitbilder und Ziele:
Als innerörtliche Kirche ist der Kirchenbau stadtbildprägend. Die Bebauung im historischen Stadtkern muss unter Wahrung der Proportionen und der Sichtbeziehungen erfolgen.

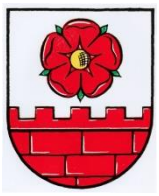
Name: Ev. Jakobikirche, Lippstadt, Lange Str. 69a
Lage und Abgrenzung:
Im südlichen Bereich der Altstadt gelegen.
Kulturlandschaftscharakter und Beschreibung:
Die weiträumige kleine Hallenkirche von zwei Jochen auf querrechteckigem Grundriss mit drei

polygonalen Chören und Westturm wurde im letzten Drittel des 13. Jahrhunderts errichtet. Die gestufte Barockhaube auf dem schweren Westturm wurde 1755 aufgesetzt.
Leitbilder und Ziele:
Als innerörtliche Kirche ist der Kirchenbau der Evangelischen Jakobikirche stadtbildprägend. Eine Bebauung darf nur unter Wahrung der Proportionen und der Sichtbeziehungen erfolgen.

3.13. Bad Waldliesborn

Name: Kath. Pfarrkirche St. Joseph, Lippstadt-Bad Waldliesborn, Parkstr. / Beermannweg
Lage und Abgrenzung:
Im westlichen Bereich der Ortslage gelegen.
Kulturlandschaftscharakter und Beschreibung:
Die Saalkirche mit quadratischem Turm wurde 1929 bis 1930 in neubarocker Art in Quadermauerwerk aus Anröchter Dolomit erbaut. Der seitliche Eingang weist eine leicht expressionistische Formgebung auf.
Leitbilder und Ziele:
Als innerörtliche Kirche ist der Kirchenbau ortsbildprägend. Eine Bebauung darf nur unter Wahrung der Proportionen und der Sichtbeziehungen erfolgen.

3.14. Lipperode



Name: Kath. Pfarrkirche St. Michael, Lippstadt-Lipperode, Bismarckstr. / Sandstr.
Lage und Abgrenzung:
Am südlichen Rand der Ortslage gelegen.
Kulturlandschaftscharakter und Beschreibung:
Die 1904 erbaute Kirche ist ein Spätwerk des Paderborner Diözesanbaumeisters Arnold Güldenpfennig. Es handelt sich um eine dreischiffige Hallenkirche in frühgotischen Formen von drei Jochen mit eingezogenem Polygonal Chor, vorgesetztem Westturm sowie Kapellen- und Sakristei Anbau auf der Südseite. Der ansprechende Bau ist im heimischen Anröchter Stein ausgeführt und mit Schiefer gedeckt. Die Kirche ist, bedingt durch ihre Lage an den Lippe Auen, raumwirksam und zudem ortsbildprägend.
Leitbilder und Ziele:
Als innerörtliche Kirche ist der Kirchenbau ortsbildprägend. Eine Bebauung darf nur unter Wahrung der Proportionen und der Sichtbeziehungen erfolgen.

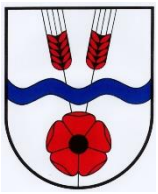
Name: Burgruine Lippstadt-Lipperode
Lage und Abgrenzung:
Am nördlichen Rand der Ortslage direkt in den Lippe Auen gelegen.
Kulturlandschaftscharakter und Beschreibung:
Die Kernanlage liegt auf einer kleinen Insel und wird von einer rechteckigen, stark erneuerten Gräfte umgeben. Vom ehemaligen Amtshaus sind zwei Mauerreste aus Bruchsteinen aufrechtstehend (als Ruinen gepflegt) erhalten. Die umlaufend sternförmige Schanze hebt sich von der Umgebung leicht ab. Davor ist östlich, südlich und südwestlich in flacher Muldung der ehemalige Wassergraben erkennbar und teils als verlandendes Sumpfgebiet erhalten. In den nördlichen Richtungen bildet der Merschgraben die Außenbefestigung. Die Schanze wird am äußeren Rand durch einen umlaufenden Weg mit junger Baumbepflanzung in sternförmiger Führung markiert. Lipperode wurde kurz vor 1248 (erste Erwähnung) als lippisch landesherrliche Burg an einem verkehrswichtigen Lippe Übergang errichtet. Bei der Burg entstand ein Burgflecken, das Dorf Lipperode.1604 bis 1608 wurde die Burg infolge des spanisch-niederländischen Krieges zu einer Schanze nach Art der damals modernen niederländischen Befestigungstechnik ausgebaut. Die Pläne stammten vom niederländischen Festungsbaumeister Johann van Rijswijck. Dabei erfolgten die Verlegung und der planmäßige Neubau des Dorfes. Die Schanze wurde bereits ab 1616 geschleift. Das Gebäude auf der inneren Insel wurde 1790 aufgegeben

und 1837 planmäßig zur Ruine abgebrochen, jedoch erfolgte weiterer Raubbau. Heute wird die Anlage im Sinne einer historischen Stätte gepflegt.
Leitbilder und Ziele:
Der Erhalt der Ruine ist sicherzustellen. Der regelmäßige Freischnitt ist sicherzustellen.

3.15. Esbeck

Name: Kath. Pfarrkirche St. Severinus, Lippstadt-Esbeck
Lage und Abgrenzung:
Am östlichen Ortsrand gelegen.
Kulturlandschaftscharakter und Beschreibung:
Die neugotische Saalkirche mit Westturm und Chor wurde 1878 bis 1879 nach Plänen des Architekten Arnold Güldenpfennig aus Paderborn erbaut.
Leitbilder und Ziele:
Als innerörtliche Kirche ist der Kirchenbau ortsbildprägend. Eine Bebauung darf nur unter Wahrung der Proportionen und der Sichtbeziehungen erfolgen.

3.16. Hörste



Name: Kath. Pfarrkirche St. Martin, Lippstadt-Hörste
Lage und Abgrenzung:
Inmitten der Ortslage an der Hauptdurchfahrtsstraße gelegen.
Kulturlandschaftscharakter und Beschreibung:
Die romanische Gewölbebasilika wurde in der 2. Hälfte des 12. Jahrhunderts errichtet und 1889 erweitert. Lage am Nordrand eines baumbestandenen Kirchplatzes, der in neuerer Zeit durch Hausabbrüche im Süden zur Straße hin erweitert ist.
Leitbilder und Ziele:
Innerörtliche Kirchen sind ortsbildprägend. Eine ggf. veränderte Umgebung / Neubebauung sollte diesen Charakter erhalten durch Wahrung der Proportion und Sichtbeziehungen. Hörste ist in ein historisches Straßen- und Wegenetz eingebunden. Die hierauf basierenden historischen Sichtbeziehungen sind von besonderem Belang und zu erhalten.

3.17. Bökenförde

Name: Schloss Schwarzenraben, Lippstadt-Bökenförde, Schwarzenraben 7
Lage und Abgrenzung:
Nordöstlich der Ortslage von Bökenförde gelegen.
Kulturlandschaftscharakter und Beschreibung:
Die Schlossanlage des 18. Jahrhunderts besteht aus dem Herrenhaus, welches dreiseitig im Hausteich steht und dem axial der rechteckige Wirtschaftshof und die Zufahrtsallee vorgelagert sind. Rückwärtig liegt in gleicher Achsrichtung der Garten, welcher in Nutzungsabschnitte gegliedert ist. Das Herrenhaus wurde 1765 bis 1768 von Johann Matthias Kitz aus Arolsen mit kurzen Seitenflügeln und Mansarddächern errichtet und ist mit einer sparsamen Gliederung durch Gesims Bänder und Ecklisenen aus Werkstein versehen. Im Westflügel befindet sich eine Kapelle mit reicher Ausstattung, die nach einem Brand von 1935 wiederhergestellt wurde. Auf der Vorburg befinden sich gut proportionierte Wirtschaftsgebäude mit Eckpavillons und Mansarddächern von Johann Leonhard Mauritz Gröninger. Von Süden führt eine Allee auf das Schloss zu. Sie besteht aus Linden und Bergahorn, die gepflanzt wurden, nachdem die alten Ulmen abgängig waren.
Westlich im Hausteich befindet sich eine Garteninsel, die den Platz des älteren Herrenhauses vor dem Neubau des 18. Jahrhunderts kennzeichnet. Die Umrisse der Insel sind seit dem 19. Jh. verschliffen. Nördlich hinter dem Herrenhaus liegt die Gartenanlage in landschaftlicher Gestaltung mit barocken Elementen vorwiegend baulicher Art und neubarocker Überformung. Der Hauptakzent im Norden des Gartens ist die auf einer Erdterrasse erhöht stehende zweiteilige Orangerie mit mittigem Verbindungsbogen, die ebenfalls von Johann Matthias Kitz zusammen mit dem Herrenhaus erbaut

wurde. Eine entfernte am Querweg zwischen ehemaligem Nutzgarten und ehemaligem „Park“ stehende Altkieferngruppe ist für die bildhafte Rahmung von größter Bedeutung. Das ehern. Nutzgartengelände jenseits der Orangerie lässt noch die Süd-Nordachse erkennen.
Leitbilder und Ziele:
Die für das Objekt charakteristische solitäre Lage ist zu erhalten. Eine weitere Bebauung, wie sie bereits im südlichen Bereich erfolgt ist, sollte vermieden werden. Die Allee im Süden kennzeichnet die historische Zufahrt, wie sie auf dem Urkataster von 1829 eingetragen ist, und ist daher zu erhalten. Zudem ist sie als besondere Sichtbeziehung erhaltenswert.

Name: Kath. Pfarrkirche St. Dionysius (Wallfahrtskirche), Lippstadt-Bökenförde, Rüthener Str.
Lage und Abgrenzung:
Im südlichen Ortsbereich Böckenfördes gelegen.
Kulturlandschaftscharakter und Beschreibung:
Die romanische gewölbte Pfeilerbasilika von zwei Jochen mit kräftigem Westturm wurde im letzten Viertel des 12. Jahrhunderts errichtet. Die östliche Erweiterung mit Querhaus erfolgte 1900.
Leitbilder und Ziele:
Die Wallfahrtskirche ist seit Jahrhunderten in ein historisches Straßen- und Wegenetz eingebettet. Die Sichtbeziehungen. In früherer Zeit waren die Pilger zu Fuß unterwegs, diese alten Pilgerwege sind teilweise erhalten. Eine Dokumentation muss hier noch erfolgen. Der Erhalt dieser Wege ist sicherzustellen.

4. Aufstellungsverfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist in den §§ 2-6 BauGB geregelt und wird durch das Landesplanungsgesetz (LPIG) NRW ergänzt. Die wesentlichen Verfahrensschritte der Flächennutzungsplanung in Lippstadt stellen sich wie folgt dar:

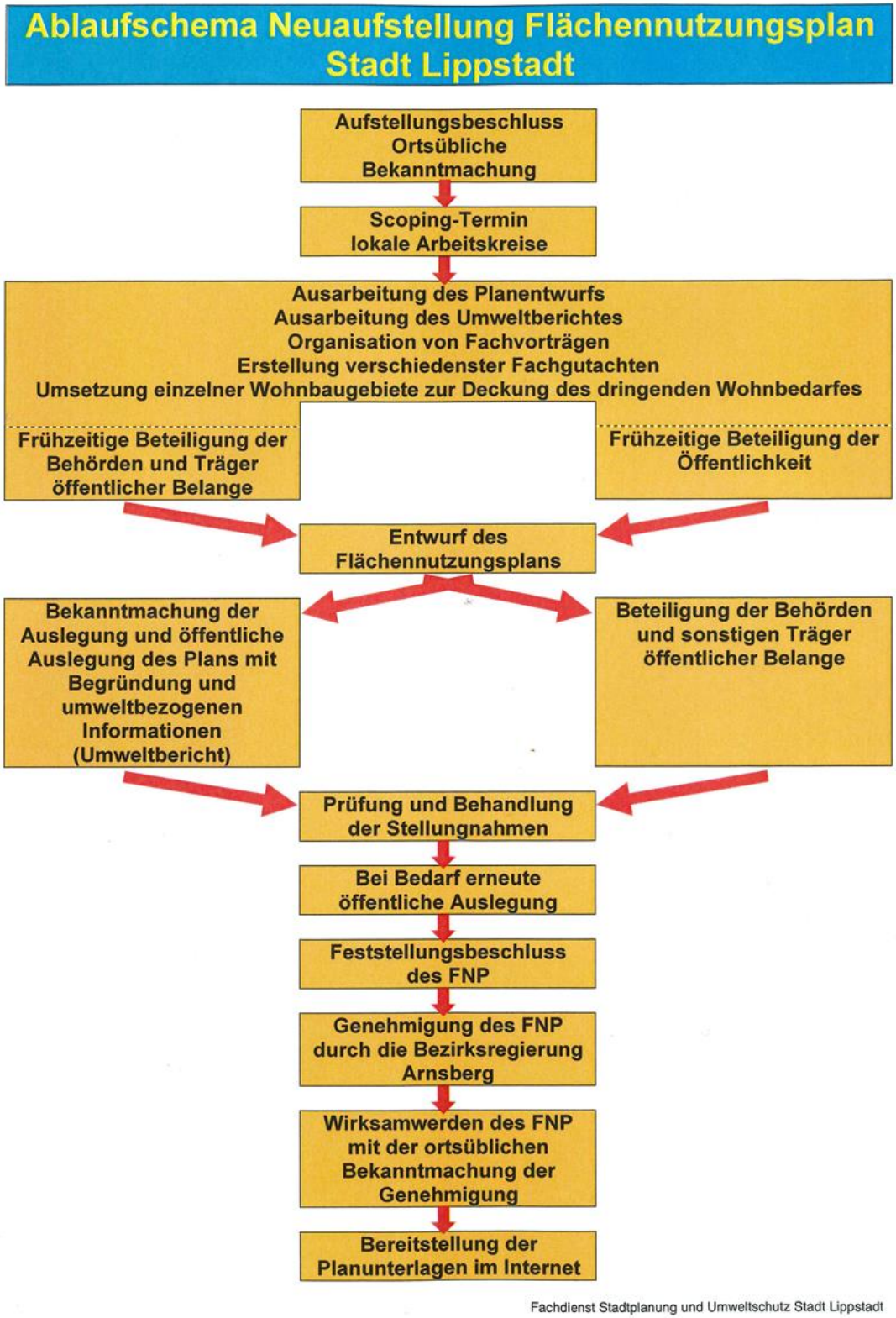


Abb.: 006 Ablaufschema zur Neuaufstellung des FNP

4.01. „Scoping-Termin“

Zum Auftakt des Verfahrens zur Aufstellung des FNP fand ein Scoping-Termin statt, der die Zielsetzung hatte, den Untersuchungsrahmen der begleitenden Umweltprüfung mit den beteiligten Stellen zu klären und Informationen inhaltlicher Art zusammenzustellen und abzugleichen. Darüber hinaus wurden in diesem frühen Stadium schon vereinzelte Erörterungsgespräche mit der Bezirksregierung geführt, die u.a. den vorbereitenden Hochwasserschutz, die Darstellung der Sondergebiete (z.B. Einzelhandel etc.) und insbesondere die Abstimmung der Wohnbauflächenentwicklung zum Inhalt hatten.

4.02. „FNP-Arbeitskreise“ in den Ortsteilen

Eine gute und zukunftsorientierte Planung ist auf die Kenntnisse und Ideen der vor Ort lebenden Bürgerinnen und Bürger angewiesen. Ein Miteinander privater Aktivitäten und der Sicherung öffentlicher Interessen schafft die Voraussetzungen für die Fortentwicklung attraktiver Stadtteile und eine breite Akzeptanz. Vom Planungs- und Umweltausschuss wurde deshalb ein kooperatives Planverfahren zur Erarbeitung des neuen Flächennutzungsplanes beschlossen.

Dieses Verfahren - die Bildung örtlicher Arbeitskreise zum Flächennutzungsplan - ermöglichte die aktive Mitarbeit von Repräsentanten der Bürger vor Ort, der Ortsvorsteher, lokaler Institutionen, Vereine, Kirchen und Schulen. Über diese stadtteilbezogenen Arbeitskreise hatten die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, die Erarbeitung von Konzepten zur Stadtteilentwicklung aktiv bzw. mittelbar zu begleiten. Das kooperative Planungsverfahren wurde von den Arbeitskreisteilnehmern einhellig begrüßt und zum Teil wurden in den Ortsteilen später noch weiterführende Gespräche in Eigenregie geführt.

- Wie können bestehende Freiraumqualitäten und landwirtschaftliche Nutzungen geschützt werden?
- Wie viel neues Wohnbauland ist in welcher Qualität zukünftig an welcher Stelle bereitzustellen?
- Wo und wie können gewerbliche Ansätze geschaffen bzw. gestärkt werden?
- In welchem Umfang ist Standortvorsorge für öffentliche und private Infrastrukturen zur Versorgung der Bevölkerung zu betreiben?
- Wie kann das alte Dorf Bild gesichert und wie können neue Gebäude in das Erscheinungsbild integriert werden?

Diese Aufzählung zeigt nur einen kleinen Ausschnitt der Fragen, die im Rahmen der Arbeitskreise aufgeworfen wurden. Neben grundsätzlichen Fragen zur Bedeutung des neuen Flächennutzungsplans wurden auch alltägliche Probleme, Ziele oder Maßnahmen der Dorferneuerung und des Verkehrs angesprochen. Die Themen und Sachverhalte, die nicht im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes behandelt werden konnten, wurden zeitnah an die zuständigen Fachdienste zur weiteren Bearbeitung weitergeleitet.

4.03. „Moderierte Werkstattgespräche“ in der Kernstadt/Altstadt

Neben den lokalen Arbeitskreisen für die 17 Stadtteile wurden für die Bereiche der Altstadt (innerhalb der Umfluten), der Kernstadt Nord sowie der Kernstadt Süd moderierte Foren durchgeführt. Es handelte sich hier um öffentliche moderierte Werkstattgespräche, die vielen Bürgern und Bürgerinnen den Zugang zur Information und die Möglichkeit zur Mitarbeit einräumten. Diese Veranstaltungen wurden aufgrund der Größenordnung von einem externen Moderatorenteam organisiert und durchgeführt.

4.04. „Schüler-Zukunftswerkstatt“

Weiterhin wurden vom zuständige Fachdienst rund 50 interessierte Schüler der Jahrgangsstufen 12 und 13 zu einer „Zukunftswerkstatt“ eingeladen, um in Vorbereitung des neuen Flächennutzungsplanes Visionen für die zukünftige Stadtentwicklung zu diskutieren. Konnten in den lokalen Arbeitskreisen und den moderierten Kernstadtgesprächen vor allem ältere Bürger ihre Vorschläge der Verwaltung unterbreiten, waren hier die Ideen junger Leute gefragt.

Abb.: 007 Schülerwerkstatt

Im Rahmen der moderierten Zukunftswerkstatt wurden vor dem Leitbild Lippstadts „Licht-Wasser-Leben“ positive Standortfaktoren und Zukunftstrends herausgearbeitet. In einem zweiten Schritt wurden dann die Ziele für die zukünftige Stadtentwicklung und einige Themenschwerpunkte vertieft. das Ergebnis der Zukunftswerkstatt wurde anschließend auf den Internetseiten der Stadt Lippstadt veröffentlicht und auch dem Planungsausschuss vorgestellt.

4.05. „Begleitgremium Stadtentwicklung“

Ergänzend zu den oben beschriebenen Beteiligungsformen wurde in der „fortgeschrittenen Anfangsphase“ der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes zusätzlich noch ein interfraktionell und interdisziplinär besetztes „Begleitgremium Stadtentwicklung“ ins Leben gerufen. Das Begleitgremium tagte insgesamt vier Mal und einmal kam es in einem Workshop mit den Ortsvorstehern zusammen. Der Hauptanlass zur Einsetzung dieses Gremiums war, das es die Rolle des in der Kernstadt nicht vorhandenen Ortsvorstehers übernehmen sollte.

Das Begleitgremium übernahm eine Doppelrolle: Die Interessen der Gesamtstadt im Auge behalten und für die adäquate Interessensvertretung der Kernstadt sorgen.

Abb.: 008 Begleitgremium Stadtentwicklung

Die Zusammenarbeit im Begleitgremium Stadtentwicklung war überparteilich und äußerst konstruktiv. Ebenso funktionierte die Zuarbeit zum damaligen Ausschuss für Planung und Umwelt problemlos und recht erfolgreich.

4.06. „Bürgergespräche“ in den Stadtteilen

Zusätzlich wurden im Anschluss an die lokalen Arbeitskreise und die moderierten Workshops in allen Orts- und Stadtteilen noch formale „Bürgergespräche“ gemäß den Vorgaben des Baugesetzbusches (BauGB) durchgeführt (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit). Im Unterschied zur Kernstadt wurde in den Ortsteilen wenige Wochen vor den Bürgergesprächen jeweils eine weitere Arbeitskreissitzung durchgeführt.

Die Moderation der Bürgergespräche in den Ortsteilen übernahm der Vorsitzende des Planungs- und Umweltausschusses. Die Beteiligung in den Bürgergesprächen ging deutlich über die in den Arbeitskreisen hinaus. Arbeitskreismitglieder und Ortsvorsteher hatten erfolgreich für die Veranstaltungen geworben. Die kommunalpolitische Diskussion wurde durch dieses kooperative Beteiligungsverfahren spürbar belebt. Erstmals diskutierten Bürgerinnen und Bürger und Politik gemeinsam über Wertvorstellungen, Rahmenbedingungen und städtebauliche Entwicklungsziele ihrer Stadt. Die Arbeitskreise und die anschließenden Bürgergespräche schafften so Transparenz für das Handeln in der Stadt. Das Vertrauen zwischen Bürgerschaft, Politik und Verwaltung konnte so weiter aufgebaut werden, wobei jedoch sehr deutlich wurde, dass die Bürgerschaft von ihrer Stadt (Politik und Verwaltung) ein integriertes Konzept, einen verbindlichen Beschluss und koordiniertes Handeln bezüglich einer zukünftigen Stadtentwicklung erwarteten. Auch die Resonanz in der örtlichen Presse war durchweg positiv.

Festzuhalten bleibt, dass die Zielkonzepte der Arbeitskreise durch die Bürgergespräche bestätigt wurden. Die Diskussionen reagierten auf den sich abzeichnenden demografischen Wandel und fokussierten sich darüber hinaus stark auf aktuelle Fragen. Qualitative Veränderungen wurde der Vorzug gegenüber einem unkontrollierten quantitativen Wachstum gegeben, insbesondere wurde immer wieder eine behutsame Ergänzung der Ortsteile gewünscht.

4.07. „Flächennutzungsplan Flyer“

Unter dem Motto: „Der neue Flächennutzungsplan - Machen Sie mit! Lippstadt - Handeln für die Zukunft!“ wurde zu Beginn des Verfahrens ein Informations-Flyer mit dem Wochentip an alle Haushalte in Lippstadt verteilt. In dieser Information wurde die Arbeitsweise (lokale FNP-Arbeitskreise) Funktion, Entstehung sowie die Ziele und Schwerpunkte des zukünftigen Flächennutzungsplanes im Überblick erläutert.

4.08. „Internet Forum“

Über den jeweiligen Stand der Planung, über die Ergebnisse der lokalen Arbeitskreise sowie über die aktuelle Terminplanung wurde regelmäßig im Internet informiert. Eine Resonanz bzw. Beteiligung, war jedoch nicht feststellbar. Es ist aufgrund vieler Gespräche anzunehmen, dass dieses Medium fast ausschließlich zur Information genutzt wurde aber nicht zur Diskussion von Themen.

4.09. „Ziele und Schwerpunkte“ für die weitere Plankonzeption

Folgende Ziele und Schwerpunkte für den neuen Flächennutzungsplan hatten sich im Laufe der verschiedenen Beteiligungscluster herauskristallisiert:

- Reserven sollen mobilisiert werden.
- Substanz soll bewahrt werden.
- Neubürger und Neubürgerinnen sowie Migranten und Migrantinnen sollen integriert werden.
- Chancen und Wege der Stadtteilentwicklung sind aufzuzeigen.
- Die Sicherung der Infrastruktur ist bedeutsames Thema. Der Wunsch wurde artikuliert, Orte mit bestehender Infrastruktur bei der Zuweisung von Bauland zu priorisieren.
- Ziele der Agenda 21 sollen berücksichtigt und die nachhaltige Entwicklung Lippstadts gesichert werden.
- Den individuellen Charakter der Stadt- und Ortsteile gilt es zu bewahren, die dörflichen Strukturen zu erhalten und dem Prinzip der Nachhaltigkeit folgend weiterzuentwickeln.
- In Zeiten sich verändernder demographischer Bedingungen ist die bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbauflächen zu beachten, unter Berücksichtigung der vorhandenen Infrastruktur.
- Die bedarfsgerechte Ausweisung und Weiterentwicklung der Gewerbegebiete soll mit dem Bestreben einer Nutzungsmischung verbunden werden, die verkehrsmindernde, flächen- und energiesparende Stadtstrukturen zum Ziel hat.
- Der neue Flächennutzungsplan soll möglichst weiträumig die landwirtschaftlich genutzten Flächen sichern. Die enge Verflechtung der Freiräume mit dem Siedlungsgefüge stellt die Landwirtschaft vor neue Aufgaben, so zum Beispiel die Unterhaltung und Entwicklung von Naherholungsräumen und wertvollen Flächen für den Naturschutz. Dies soll im weiteren Verfahren beachtet werden.
- Bedeutsame zusammenhängende Freiräume und Auen (wie die Lippe und die Umfluten) bilden das Grundgerüst eines unverwechselbaren Freiflächensystems in Lippstadt. Die Renaturierung der Lippe und anderer Gewässer genießt aus der Sicht der Natur, des Hochwasserschutzes und der natur-orientierten Naherholung eine hohe Priorität. Diese wichtigen Freiraumstrukturen sollen gesichert und weiter aufgewertet werden.
- Die Planung zur Verbesserung der Sicherheit und des Verkehrsflusses auf der B 55 und der Landstraßen wird eine Anpassung der Flächennutzungen erfordern. Zugleich sollen jedoch überholte „verkehrliche Ziele“ auf den Prüfstand gestellt werden (z.B. „Lipperandstraße“ aus den 1970er Jahren). Die Verkehrsrahmenplanung für die Stadt- und Ortsteile soll allen „umweltverträglichen Verkehrsarten“ einen möglichst wenig aufwändigen Zugang zur Innenstadt ermöglichen (Förderung der Nahmobilität).

5. Allgemeine und informelle Grundlagen sowie Fachbeiträge

Die Stadtentwicklung in Lippstadt war bis zum Beginn des Erarbeitungsprozesses zum neuen Flächennutzungsplan von Wachstum geprägt, erlebte dann aber einen grundlegenden Wandel. Durch das Sinken bzw. Stagnieren der Bevölkerungszahlen aufgrund des Demografischen Wandels gingen darüber hinaus massive Nutzungsdefizite einher, wie z. B. Wohnungs- und Geschäftsleerstand, die die Stadtstrukturen und den städtischen Haushalt zunehmend belasteten.
Es war feststellbar, dass fiskalische Handlungsspielräume und Flächenzuwächse kleiner wurden. Dies bedingte zwangsläufig eine Anpassung der städtischen Bau-, Raum- und vor allen Dingen der technischen und sozialen Infrastruktur. Stadtteile mussten hinsichtlich ihrer zukünftigen Entwicklung überprüft werden. In diesen neuen Stadtentwicklungstrends lag aber auch die Chance, für Bürger und potenzielle Investoren die Stärken der Stadt herauszuarbeiten, z. B. auch über ein intelligentes Flächen- und Ressourcenmanagement sowie eine qualitativ hochwertige Weiterentwicklung der bereits bebauten Ortslagen intensiv nachzudenken.

Diesen neuen Herausforderungen stellte sich der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Lippstadt seinerzeit mit dem Beschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und dem damit einhergehenden „kooperativen Beteiligungsverfahren“.
Die Beteiligung an den lokalen Arbeitskreisen sowie am Begleitgremium Stadtentwicklung zur Erarbeitung des neuen Flächennutzungsplanes war sehr rege. Dieses kreative Potenzial der Arbeitskreise hätte bei einem herkömmlichen Aufstellungsverfahren in diesem Umfang nicht geweckt werden können. Bürgerschaft und politisches Gremium wurden intensiv eingebunden mit dem Ziel, Stärken und Visionen für die Entwicklung Lippstadts zu beschreiben. Es ist somit ein sehr dialogorientierter Prozess zustande gekommen, der kommunalpolitische Debatten ausgelöst hat.

Der Flächennutzungsplan stellt jedoch ein Instrument dar, welches nicht alle Ideen und Anregungen (Wohnen in der Innenstadt attraktiver machen, Freiräume vernetzen und besser anbinden etc.) aufgreifen und deren Umsetzung regeln kann. Er ist ein Instrument, das weniger die Qualitäten, sondern hauptsächlich die Entwicklung der Nutzungen und deren Größen in der Fläche regelt. Die in den lokalen Arbeitskreisen entwickelten Ziele gingen aber inhaltlich teilweise weit über den Flächennutzungsplan hinaus. Deshalb beschloss der Planungs- und Umweltausschuss Ende des Jahres 2007 die grundsätzliche Erarbeitung eines Stadtentwicklungskonzeptes für die Gesamtstadt, welches durch einen breiten Konsens getragen werden sollte.

Dieses projektierte Stadtentwicklungskonzept sollte die Ebene der Gesamtgemeinde unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse sowie der regionalen Rahmenbedingungen betrachten. Stadtentwicklungsrelevante Informationen sind bei der Verwendung im Stadtentwicklungskonzept in ihrer Genauigkeit dem Maßstab der gesamtgemeindlichen Betrachtung anzupassen, um eine Gesamtschau zu gewährleisten. Dies erforderte eine dezidierte Auseinandersetzung mit Teilräumen der Gemeinde, insbesondere den Gebieten der städtebaulichen Erneuerung (z. B. Konversionsstandort Lipperbruch und insbesondere der historischen Altstadt). Für diese Teilräume war eine Konkretisierung des Stadtentwicklungskonzeptes zu „teilraumbezogenen integrierten Stadtteilentwicklungskonzepten“ (Integriertes Handlungskonzept Altstadt und Machbarkeitsstudie Kaserne Lipperbruch) mit objekt- und umsetzungsbezogenen Aussagen notwendig.

Schnell wurde aber deutlich, dass die Erarbeitung eines derartigen Stadtentwicklungs- bzw. Integrierten Handlungskonzeptes mit den notwendigen Teilraumkonkretisierungen sowie anderer Fachbeiträge parallel zum alltäglichen Verwaltungsgeschehen und insbesondere zur laufenden Erarbeitung des Flächennutzungsplanes, innerhalb der Stadtverwaltung Lippstadt, nicht in einem angemessenen Zeitraum durchgeführt werden konnte. Aus diesem Grund wurden in den darauffolgenden Jahren diverse Fachbeiträge von externen Planungsbüros erarbeitet.

5.01. Strategiepapier zur Stadtentwicklung Lippstadts

Ziel der Erarbeitung des Strategiepapiers zur Stadtentwicklung Lippstadts war die Schaffung eines Daten- und Zielrahmens, der durch einen begleitenden Moderationsprozess (im Dialog mit den Verantwortlichen in Politik und Verwaltung) zu einem Entwicklungskonzept mit tragfähigen Lösungsansätzen führen sollte. Das Strategiepapier sollte im Wesentlichen die vier folgenden Aufgaben erfüllen:

- Gesamtstädtische und stadtteilbezogene Daten im Zeitvergleich darstellen und auswerten, um so wesentliche Trends und Handlungsschwerpunkte identifizieren zu können,
- einen Handlungsrahmen für die Gewerbe- und Wohnungswirtschaft (qualitativer und quantitativer Bedarf) unter den sich verändernden demografischen Bedingungen zu erarbeiten,
- aufbauend auf einer Stärken-Schwächen-Analyse die wesentlichen Entwicklungsziele aller Fachthemen zu entwerfen und abzustimmen,
- alle planungsrelevanten Fachbereiche (insbesondere innerhalb der Stadtverwaltung) in einen moderierten Planungsprozess einzubinden, um Querschnittsthemen wie die demografischen Veränderungen oder die Infrastrukturanpassung fachgerecht (auch unter dem Gesichtspunkt der zukünftigen fiskalischen Entwicklung) behandeln zu können.

Diese Bausteine sollten die Grundlage sein, um die zukünftige Entwicklung Lippstadts ressortübergreifend koordinieren und ein Handlungskonzept vorzubereiten zu können. Das Strategiepapier sollte eine Grundlage für die Stadtplanung sowie andere Fachplanungen darstellen und eine Vielzahl von Einzelaspekten zusammenführen und diese in einen gesamtstädtischen Kontext stellen. Umfangreichere Untersuchungen zum Gewerbe- und Wohnbauflächenbedarf sollten unterbleiben, da entsprechende Vorarbeiten im Flächennutzungsplanverfahren zum Teil schon erfolgt und im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplanes im Grundsatz mit der Bezirksregierung Arnsberg abgestimmt worden waren.

Es ist darauf hinzuweisen, dass ein Strategiepapier zur Stadtentwicklung eigentlich der Erarbeitung eines neuen Flächennutzungsplanes in der Regel vorgeschaltet sein sollte. Mit den internen Vorarbeiten zum neuen Flächennutzungsplan wurde aber sehr viel früher begonnen. Dennoch sollten durch die Erarbeitung des Strategiepapiers die wesentlichen Inhalte des weit fortgeschrittenen Flächennutzungsplanes nicht grundsätzlich in Frage gestellt werden. Gegebenenfalls neue Erkenntnisse sollten jedoch grundsätzlich berücksichtigt werden.

Nachfolgend werden nur die für den Flächennutzungsplanprozess räumlich relevanten Handlungsansätze und Prioritäten des Strategiepapiers zur Siedlungsentwicklung wiedergegeben. Die Kategorisierung in Raumkategorien stellt hierbei, basierend auf einer Analyse des Status Quo, eine grundsätzliche Empfehlung zur Konzentration der weiteren Entwicklung dar. Für die weitere Siedlungsentwicklung wurden vor dem Hintergrund der Ausrichtung der zukünftigen Stadtentwicklung im Sinne eines „Stärken stärken“ verschiedene Handlungsansätze für die Raumkategorien gesehen.

5.02. Grundsätze der weiteren Siedlungsentwicklung

Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Entwicklung von Baulücken. Der Nachverdichtung bereits bebauter Bereiche ist Vorrang gegenüber der Entwicklung von Flächen am Siedlungsrand einzuräumen. Die flächige Neuentwicklung integrierter Lagen (beispielsweise die Reaktivierung von Brachflächen) ist hier ebenso angesprochen wie die Aktivierung von Baulücken in bereits rechtsverbindlichen Satzungen oder innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach § 34 BauGB. Die Analyse der bestehenden Baulandpotenziale hat gezeigt, dass gerade Baulücken ein großes Potenzial in der Stadt Lippstadt darstellen.
Diese integrierten Lagen sind prinzipiell größeren Siedlungserweiterungen im Grundsatz vorzuziehen,

da die Herstellung und der Betrieb technischer Infrastruktur große Kosten verursacht. Im Rahmen des Gutachtens Fachbeitrag Handlungskonzept Wohnen (2010) konnte dies im Zuge einer Analyse der Wohnbaupotenziale der Stadt Lippstadt nachgewiesen werden.
Die Innenentwicklung bzw. die Entwicklung von Baulücken können zudem dazu beitragen, dem Ziel der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zu entsprechen, da hiermit die Inanspruchnahme größerer Freiräume vermieden werden kann. Darüber hinaus kann auf diese Weise bestehende Infrastruktur genutzt und gegebenenfalls gestützt werden. Nicht zuletzt entstehen so Angebote in gewachsenen Wohnumfeldern – für viele Nachfrager ein großer Vorteil und Faktor bei der Wohnstandortwahl.

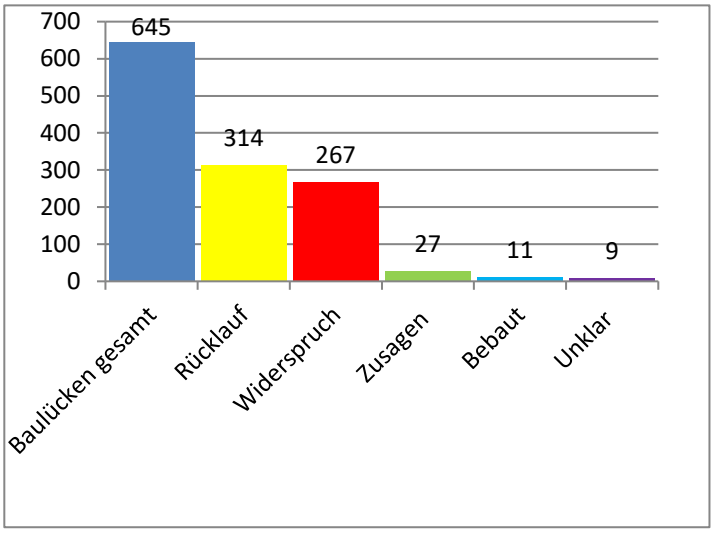
5.03. Aktivierung von Baulücken (Baulückenmobilisierung Stadt Lippstadt)
Zur Erfassung von Baulücken sollten der ersten Ermittlung des Umfangs und der Verortung der Flächenpotenziale (im Sinne eines einfachen Katasters) weitere Schritte folgen, um ein qualifiziertes Kataster aufbauen zu können. Eine vertiefte Untersuchung der Flächen in Lippstadt sollte hierbei u. a die baurechtliche Situation präzisieren sowie die Potenziale hinsichtlich der Erreichbarkeit von Versorgungsangeboten, der städtebaulichen Einbindung oder möglicher Bebauungstypologien bewerten.
Eine Flächenaktivierung setzt zuerst das Entwicklungsinteresse des Eigentümers voraus. Ein wesentlicher Erfolgsfaktor zur Aktivierung liegt daher in der Ansprache und Beratung der Eigentümer. Bei diesen liegen zum Teil Unwissenheit über die gegebenen Entwicklungsmöglichkeiten gepaart mit Unsicherheiten bezüglich der Marktchancen oder der Renditeerwartungen vor. Über eine strukturierte, fragebogenbasierte Eigentümerbefragung könnte die Stadt Lippstadt das Entwicklungsinteresse abfragen sowie einen Überblick über die bisher vorliegenden Hemmnisse einer Entwicklung bekommen.

Gemäß dem Grundsatz aus dem § 1 des Baugesetzbuches soll eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Weiterhin heißt es im § 1a des Baugesetzbuches, das im Sinne des Umweltschutzes sparsam und schonend mit Grund und Boden umgegangen werden soll. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen (Prinzip der Nachhaltigkeit).

Eine dieser Maßnahmen ist eben die Aktivierung von Baulücken für eine Bebauung. Diese Lückenbebauung soll gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang gegeben werden. Vor allem die bessere Ausnutzung von vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und die Vermeidung weiterer Erschließungsmaßnahmen dienen der Erhaltung städtebaulicher Funktionen in den einzelnen Ortsteilen. Außerdem wird mit einem auf diese Weise geschlossenen Ortsbild vielfach eine positivere Wahrnehmung der gebauten Umwelt verbunden. Das Baulückenkataster liefert zudem wesentliche Grundlagen für städtebauliche und siedlungspolitische Entscheidungsfindungen und dient somit als wichtige anschauliche, statistische und räumliche Informationsgrundlage. Interessierten Bauwilligen sollen mit Hilfe des Baulückenkatasters die Suche nach geeigneten Baugrundstücken erleichtert werden.
Grundlage für die Aufstellung eines Baulückenkatasters ist § 200 Absatz 3 des Baugesetzbuches. Die Gemeinde kann demnach Flächen oder Listen ohne personenbezogene Daten (anonym) veröffentlichen, in denen sofort oder in absehbarer Zeit bebaubare Flächen verzeichnet sind, soweit der Grundstückseigentümer nicht widersprochen hat.

Seit der Erstellung des Fachbeitrags Wohnen durch das Dortmunder Büro Planersocietät (jetzt Schulten Stadt- und Raumentwicklung) im Jahr 2010 wurden seitens des Gesetzgebers und der Bezirksregierung Arnsberg die Anforderungen an den Nachweis eines Wohnbauflächenbedarfs deutlich gesteigert. Die in Lippstadt seit 1992 bestehende informelle Baulückenkartierung und deren laufende Aktualisierung wurden seitens der Bezirksregierung Arnsberg insgesamt als positiv beurteilt, jedoch wurde in den

Abstimmungsgesprächen zu möglichen Siedlungserweiterungen immer wieder die mangelnde Mobilisierung der bestehenden Baulücken angeregt. Hierzu sollte zum Beispiel eine gezielte Ansprache aller „Baulückeneigentümer“ zur Aktivierung ihrer Flächen erfolgen.



In seiner Sitzung im November 2014 hatte deshalb der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt einstimmig den Beschluss zur „Mobilisierungskampagne der Baulücken“ gefasst. Im Rahmen der Befragung der Grundstückseigentümer wurden alle Eigentümer von Baulücken angeschrieben und befragt, aus welchen Gründen bisher eine Bebauung beziehungsweise eine Weiterveräußerung der Grundstücke nicht erfolgte und ob eine Bebauung beziehungsweise ein Verkauf des Grundstücks gewünscht ist.

Abb.: 009 Auswertung der Baulückenmobilisierung

Insgesamt wurden für 645 Baulücken die entsprechenden Eigentümer angeschrieben und um ihre Mithilfe ersucht. Das Ergebnis der Beteiligung blieb leider hinter den gesteckten Erwartungen zurück, denn über 85% der Rückläufe sprachen sich gegen eine Veräußerung bzw. zeitnahe Bebauung ihres Grundstückes aus.

5.04. Bestandspflege und Unterstützung der „Marktchancen“ von Bestandpotenzialen

Der „Stresstest“ des Siedlungsbestandes hatte gezeigt, dass in Zukunft eine Vielzahl von Einfamilienhäusern auf den Wohnungsmarkt kommen wird, die aktuell von ein bis zwei Personen bewohnt werden, die bereits ein hohes Alter erreicht haben, insgesamt ca. 1.450 Gebäude). Bei einer Abfrage der „älter als 60-jährigen“ waren es sogar ca. 2950 Gebäude.

Wie die Aktivierung von Baulücken stützt auch die Wiedernutzung von frei gezogenen Potenzialen im Bestand die vorhandene Infrastruktur. Diese Bestände sind aber nicht per se attraktive Angebote am Markt. Eine erfolgreiche Bestandsentwicklung erfordert eine aufmerksame Beobachtung und eine frühzeitige Reaktion auf Probleme. Die Identifizierung der Quartiere, in denen eine Vielzahl an Gebäuden auf Grund der demografischen Entwicklung auf den Markt gekommen ist und auch zukünftig noch kommen wird, stellt nur einen ersten Schritt dar. Eine Risikoeinschätzung dieser Bestände über Kriterien wie das Gebäudealter und den Gebäudezustand, das kleinräumige Wanderungssaldo des Quartiers oder die Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen sind nächste Schritte, um die Bereiche mit dem größten Handlungsdruck herauszufiltern.

Ein Ansatz zur Verbesserung des Bestandes von städtischer Seite kann in der Qualifizierung des Wohnumfeldes liegen („Bestandspflege“). Dies bezieht sich auf die Versorgung mit wohnungsbezogenen Freiflächen ebenso wie auf die Verbesserung der Bedingungen für Nahmobilität. Aufgabe der Stadt kann es zudem sein, Änderungen an alten Bebauungsplänen vorzunehmen. So kann sichergestellt werden, dass Entwicklungen ermöglicht werden, die durch nicht mehr gewollte Bebauungsplanfestsetzungen verhindert würden.

5.05. Integriertes energetisches Quartierskonzept Pappelallee

Diese Grundgedanken zur Revitalisierung von Altbeständen aufnehmend, wurde im Jahre 2015/2016 in Kooperation mit der der „infas enermetric Consulting GmbH“ das „integrierte energetisches Quartierskonzept Pappelallee“ erarbeitet.

Mit dem Prozess zur Erstellung des Quartierskonzeptes hat die Stadt Lippstadt die Chance wahrgenommen, mit den Bürgerinnen und Bürger sowie lokalen Akteuren im Quartier eine Strategie für die Steigerung der Energieeffizienz und die Senkung der CO2-Emissionen zu verfolgen.

Im Rahmen der Konzepterstellung wurden energetische und städtebauliche Aspekte gemeinsam betrachtet. Als energetisch-städtebauliche Zielsetzungen von 2016 bis 2030 wurde folgende Punkte vorgeschlagen:

- energetische Sanierung des Gebäudebestands und Steigerung der energetischen Sanierungsrate auf 2 % im Jahr → Zielszenario (Gebäudehülle und technische Anlagen)
- Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien an der Strom- und Wärmeversorgung
- Senkung der gesamten CO2-Emissionen im Quartier um 30 % bis 2030 gegenüber 2014 → Zielszenario
- Umbau des Gebäudebestands ohne Barrieren
- Abbau von Barrieren im öffentlichen Raum, Aufwertung von Straßenräumen und Fußwegen
- Attraktivitätssteigerung des Theodor-Heuss-Parks und Schaffung von bedarfsgerechten Angeboten für alle Altersgruppen
- Zielgruppenspezifische Anpassung der Spielplatzlandschaft
- Verbesserung der Nahversorgungssituation
- Ausbau der Nah- (Fuß- und Radverkehr) und Elektromobilität

Um die festgelegten Quartiersziele erreichen zu können, muss der Dreiklang aus Energieeinsparung, Energieeffizienzsteigerung und Ausbau erneuerbarer Energien in großem Umfang gelingen. Die Umsetzung des Maßnahmenkatalogs soll hierzu einen entscheidenden Beitrag leisten. Wesentliche Inhalte des Maßnahmenkatalogs wurden gemeinsam mit der Stadt Lippstadt und den Bürgerinnen und Bürgern sowie lokalen Akteuren im Rahmen von Werkstätten und Gesprächen erarbeitet.

Auf Grundlage der gewonnenen Ideen sind im Nachgang solche Maßnahmen festgelegt worden, die zur Erreichung der Quartiersziele beitragen und für die ein hoher Realisierungsgrad erwartet wird. Der Maßnahmenkatalog setzt sich aus nachstehenden Handlungsfeldern zusammen:

- Förderung der energetischen Sanierung
- Ausbau erneuerbarer Energien
- Optimierung technischer Infrastruktur
- Nutzungskonzept zur Aufwertung des Theodor-Heuss-Parks
- Umgestaltung Straßen, Wege, Spielplätze
- Rad- und Fußverkehr
- Optimierung ÖPNV, Elektromobilität, CarSharing
- Aktivierung Akteure

Die Umsetzung des Maßnahmenkatalogs trägt, bei Realisierung der angenommenen Randbedingungen, zur Verbesserung der Energie- und CO_2-Situation und des Wohnumfeldes im Quartier bei. Dabei hat das Konzept den Anspruch, die Bürgerinnen und Bürger sowie lokale Akteure im Quartier zu mobilisieren und aktiv einzubinden.

Angesichts der weiter zunehmenden Problematik des Klimawandels - hierzu auch der Beschluss des Rates der Stadt Lippstadt zum „Klimanotstand“ im Jahr 2019 – wurden hier seitens der politischen Gremien und der Verwaltung in vorausschauender Art und Weise quartiersbezogene Maßnahmen zum Klimaschutz in Lippstadt auf den Weg gebracht, denn eines ist sicher: Kommunen nehmen beim Thema Klimaschutz eine Schlüsselposition ein und die privaten Haushalte können hierzu einen spürbaren Beitrag leisten.

5.06. Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Teilbereiche der Stadt

Die Kernstadt sollte den zentralen Entwicklungsbereich der Siedlungsentwicklung Lippstadts darstellen. Weitere Entwicklungen sind in erster Linie in den kernstadtnahen Ortsteilen denkbar, kleinteilige Ergänzungen des Siedlungskörpers auch in den „Infrastrukturinseln“ des ländlichen Raumes. Für alle Ortsteile wird grundsätzlich die Möglichkeit einer Entwicklung im Rahmen des Eigenbedarfs angestrebt. Hierfür können mehrere Gründe angeführt werden.

Der intensive Diskussionsprozess mit der Verwaltung hat ebenso wie die Analyse bestehender Gutachten und Konzepte gezeigt, dass die kompakte Stadtstruktur ein großes „Plus“ der Stadt Lippstadt darstellt. Die Weiterentwicklung dieser Struktur muss daher ein Ziel der künftigen Stadtentwicklung sein.

Wie in den Einschätzungen der Raumkategorien erkennbar wurde, kommen in der innerstädtischen Lage und den durch eine gute infrastrukturelle Versorgung gekennzeichneten Stadtteilen weitere Vorteile zusammen. Dies trifft zum einen auf die Sicht der Kommune zu, für die Kosten der Siedlungsentwicklung, die Versorgungssicherheit der (alternden) Bevölkerung oder Klima- und Landschaftsschutzaspekte im Vordergrund stehen. Zum anderen bestehen diese Vorteile aber auch aus Sicht der Nachfrager, die bspw. ein gutes Infrastrukturangebot erwarten. Es ist zunehmend eine große Nachfrage nach innerstädtischen Wohnstandorten feststellbar.

Es muss daher das Ziel der Stadtentwicklung sein, die aktuell in einigen Raumkategorien vorhandene Versorgungsqualität und -sicherheit für die Bevölkerung aufrechtzuerhalten. Eine Konzentration der Siedlungsentwicklung auf diese Raumkategorien erscheint demnach sinnvoll. Dabei ist jedoch zu bedenken, dass vorhandene Infrastruktur in der Regel nicht nachhaltig über den Weg der Baulandausweisung gestützt werden kann, da hierdurch (wenn überhaupt) meist nur eine kurzzeitige Nachfragewelle zu erzeugen ist. Kontinuierliche Zuzüge in den Bestand erzeugen eine gleichmäßigere Nachfrage.

Die strategische Ausrichtung der weiteren Stadtentwicklung im Sinne eines **„Stärken stärken“** erfordert, dass ein gebündelter Mitteleinsatz und eine Schärfung des Profils erfolgen müssen. Dies ist auch auf die Siedlungsentwicklung übertragbar und hier anzuwenden. Gerade das „urbane“, eher städtisch geprägte Wohnen mit kurzen Entfernungen zu mittelzentralen Einrichtungen ist in der Region eine Besonderheit. Ländlich geprägte Siedlungsbereiche hingegen sind auch in umliegenden Kommunen vorzufinden – und dies in der Regel zu günstigeren Baulandpreisen.

Weitere Bestandteile dieses raumbezogenen und maßnahmenorientierten Entwicklungs- und Strukturkonzeptes bilden die Ermittlung möglicher neuer Gewerbeflächen sowie die Leitideen für ein Freiraumkonzept als übergeordnetes Leitbild für die Entwicklung und Verknüpfung der unterschiedlichen Freiräume im Stadtgebiet.

5.07. Räumliches Stadtentwicklungskonzept

Parallel zu den lokalen Flächennutzungsplanarbeitskreisen sowie der Ausarbeitung des Strategiepapiers zur Stadtentwicklung wurde seitens des Fachdienstes Stadtplanung und Umweltschutz am Entwurf eines Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) gearbeitet. Dieses Konzept beinhaltet lediglich räumliche Darstellungen und baut auf die in den lokalen FNP-Arbeitskreisen erarbeiteten Ergebnisse auf, insbesondere auf die dort entwickelten Leitlinien zur Entwicklung der Wohnbau- und Gewerbeflächen.

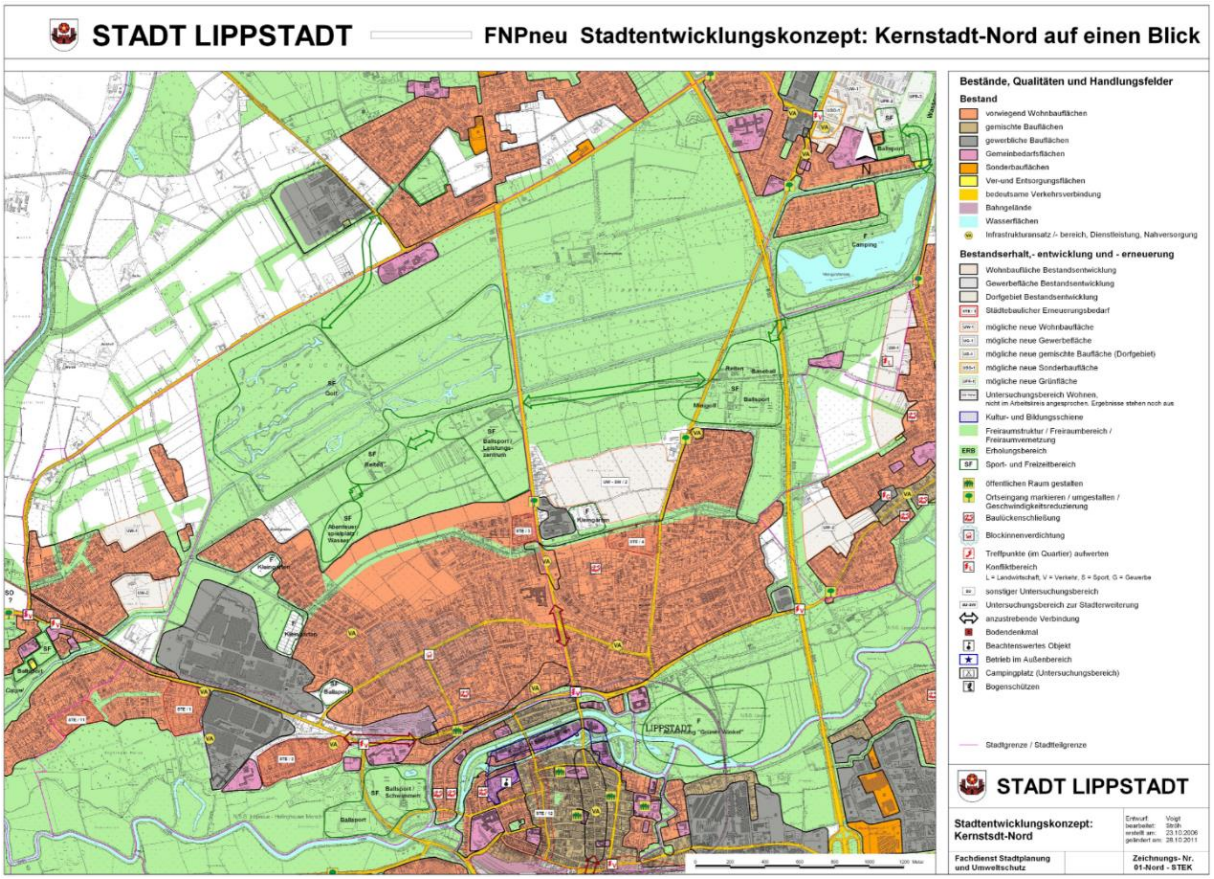


Abb.: 010 Ausschnitt „Räumliches Stadtentwicklungskonzept“

5.08. Fachvorträge FNPneu

Zur Einstimmung und Vorbereitung auf die Erarbeitung des neuen Flächennutzungsplanes wurden zwei Fachvorträge initiiert, zum einen „Demografischen Entwicklung in Lippstadt“ und zum anderen „Kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept Lippstadt.“

5.09. Integriertes Mobilitätskonzept Altstadt Lippstadt

Mit dem integrierten Mobilitätskonzept liegt ein umfangreiches und aufeinander abgestimmtes Rahmenkonzept für die Lippstädter Altstadt vor, das konkrete Empfehlungen zu verkehrlichen und straßen-/stadtgestalterischen Maßnahmen enthält und auf dem integrierten Handlungskonzept Altstadt Lippstadt aufbaut.

Die Altstadt ist ein Ort mit einer hohen Nutzungsmischung und einem Bedeutungsüberschuss gegenüber dem übrigen Stadtgebiet. Hier wird gewohnt, gearbeitet, eingekauft, gelernt und die Freizeit verbracht. Neben dieser Funktionsvielfalt ist auch hinsichtlich der Mobilität das gesamte Spektrum an Fortbewegungsarten vertreten; die Altstadt wird mit allen Verkehrsmitteln aufgesucht. Es treffen also unterschiedliche Interessen und Ansprüche auf einem vergleichsweisen eng umgrenzten Raum aufeinander, so dass gewisse Konflikte unausweichlich sind. Als zentrale Zielsetzungen für das Mobilitätskonzept wurden daher die Optimierung der Innenstadtverkehre, die Weiterentwicklung der Attraktivität der Altstadt, der integrierte, d.h. verkehrsmittelübergreifende Ansatz (keine Bevorteilung eines einzelnen Verkehrsträgers) und die Koordinierung der Maßnahmen im stadtplanerischen und verkehrlichen Kontext definiert. Durch ihre Funktionsvielfalt muss die Altstadt für alle Bevölkerungsgruppen gut und sicher erreichbar sein; dies gilt im Besonderen für die schwächeren Verkehrsteilnehmer.

Um als Ergebnis ein konsensfähiges und umsetzbares Mobilitätskonzept zu erhalten, bildete Partizipation einen wichtigen Baustein während des Erarbeitungsprozesses. Mittels eines Online-Portals und einer Befragung von Autofahrern und Passanten wurden wichtige Hinweise und Ideen aus der Bevölkerung gesammelt, die später auch Eingang in die Maßnahmenempfehlungen gefunden haben. Gespräche mit wichtigen Akteuren der Stadt, die Rückkopplung von Zwischenergebnissen mit dem Arbeitskreis, Offene Projekt-Runde (u.a. Politik, Interessensverbände, Polizei, Regionalverkehr Ruhr-Lippe) sowie die Vorstellung der Maßnahmenvorschläge im Rahmen einer öffentlichen Präsentation und Diskussion ergänzten den partizipativen Teil.

Besonderes Merkmal von Lippstadt ist die kompakte Stadtstruktur (60 % der Einwohner in max. 2 km Entfernung zum Stadtzentrum), die ein hohes Potenzial im Rad- und Fußverkehr ergibt. Es bestehen zwar grundsätzlich radverkehrs- und fußgängerfreundliche Rahmenbedingungen (u.a. wenig bis unbewegte Topografie, kurze Distanzen, Wasserläufe, Stadtpark); gerade im Radverkehr wurde jedoch ein erheblicher Nachholbedarf bei den infrastrukturellen Gegebenheiten festgestellt. So ist beispielsweise die Durchlässigkeit der Altstadt für den Radverkehr nur bedingt gegeben (vor allem fehlende Nord-Süd-Verbindungen).

Die im Konzept genannten Vorschläge zur Umgestaltung der Woldemei (Wegfall einer Kfz-Fahrspur für den Radverkehr, bessere Querung für Fuß- und Radverkehr), die flächendeckende Einführung von Tempo 30sowie die weiteren Maßnahmenempfehlungen (z.B. Öffnung von Einbahnstraßen in Gegenrichtung, Erweiterung und Qualifizierung von Radabstellanlagen, Einrichtung von Fahrradstraßen) bedeuten einen erheblichen Sicherheits- und Komfortbeginn für den Radverkehr und konnten mit insgesamt überschaubaren Mitteln umgesetzt werden. Die Errichtung eines Parkhauses am Bahnhof und die Verlegung des Busbahnhofs unmittelbar an den Bahnhof dagegen erfordern hohe Investitionen und befinden sich noch in der Planungsphase.

Das engmaschige Wegenetz für den Fußverkehr und das Pfadesystem sind besondere Charakteristika sowie wesentliche Potenziale der Altstadt und für deren Profilierung wichtig; speziell eingerichtete Sitz- und Spielrouten können hier zur Erhöhung der Aufenthaltsqualitäten beitragen und sind u.a. vor dem Hintergrund einer älter werdenden Gesellschaft ein wichtiger Ansatz („Mobilität braucht auch Orte der Immobilität“).

Beim Kfz-Verkehr wurde ein Anteil des Durchgangsverkehrs von 20 % ermittelt. Es ist davon auszugehen, dass insbesondere die Reduktion des Tempos und die Umgestaltung der Woldemei hier Wirkung zeigen.

Die flächendeckende Tempo-30-Regelung bedeutet zudem eine höhere Verkehrssicherheit, eine geringere Lärmbelastung sowie eine höhere Wohn- und Aufenthaltsqualität; gleichzeitig ergibt sich ein gleichmäßigerer Verkehrsfluss.
Mit etwa 3.600 öffentlich zugänglichen Stellplätzen existiert ein sehr umfangreiches und (bei Berücksichtigung der bei einer Erhebung festgestellten maximalen Auslastung von insgesamt 60 %) mehr als ausreichendes Angebot, das jedoch räumliche Unterschiede aufweist. Ein Bedarf für zusätzlichen Parkraum besteht grundsätzlich nicht; städtebauliche Entwicklungen im Südwesten oder Westen sollten jedoch das Stellplatz-Thema aufgreifen. Hinsichtlich der Parkbauten gilt es, aus dem Bestehenden „das Beste herauszuholen“ und sich den aktuellen Bedürfnissen anzupassen (u.a. Stellplatzbreite), um insbesondere bei den Parkhäusern eine höhere Akzeptanz und damit bessere Auslastung zu erreichen.
Auch beim öffentlichen Verkehr besteht – insbesondere aufgrund des attraktiven Stadtbussystems – eine gute Ausgangslage. Handlungsbedarf besteht indessen bei der Haltestellenausstattung mit einem Schwerpunkt am Bus Treff sowie hinsichtlich der P+R-Kapazitäten[13] (wesentlich höhere Nachfrage als Angebot). Als Lösung werden ein Seitenwechsel zwischen Busbahnhof und P+R sowie entsprechende Neubauten vorgeschlagen. Neben den sich daraus ergebenden funktionalen
Vorteilen (u.a. Erweiterung des P+R-Angebots, kürzere Umsteigezeiten zwischen Bus und Bahn, weniger Querungsbedarf an der Rixbecker Straße) kann eine neue und städtebaulich ansprechende Eingangssituation in die Altstadt aus Richtung Osten geschaffen werden.
Das Mobilitätskonzept setzt an den vorhandenen Schwächen an und benennt konkrete Ansätze zu deren Behebung. Der gewählte, integrierte Ansatz spiegelt das Mobilitätsverhalten der Bevölkerung wider und berücksichtigt relevante Zusammenhänge und Wechselwirkungen.
Der Fokus des Mobilitätskonzepts ist auf Nahmobilität gerichtet (Radverkehr mit größtem Nachholbedarf, Fußgänger als Ausdruck von Urbanität), führt aber nicht zu einer Benachteiligung der übrigen Verkehrsträger.
Der Arbeitskreis ‚Offene-Projekt-Runde‘ hat die Ausrichtung des Mobilitätskonzepts bestärkt und die darin enthaltenen Vorschläge als erheblichen Mehrwert für die Altstadt bezeichnet. Hierbei wurde betont, dass bei der Umsetzung zukünftig vermehrt Verkehrsversuche zum Einsatz kommen
sollten, um Machbarkeiten und Auswirkungen von Maßnahmen im Vorfeld zu testen. Auch im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit fanden die Maßnahmenvorschläge breite Zustimmung.

5.10. Verkehrsentwicklungsplan „klimafreundliche Mobilität“

Der Entwurf des Verkehrsentwicklungsplanes „Klimafreundliche Mobilität“ ist im Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt und beschlossen worden. Bei dem Verkehrsentwicklungsplan „Klimafreundliche Mobilität“ handelt es sich um ein Konzept, das über die nationale Klimaschutzinitiative vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit als „Klimaschutz-Teilkonzept Mobilität“ gefördert wurde.

Zielsetzung des Konzeptes ist es, mit einem Klimaschutz-Teilkonzept „Klimafreundliche Mobilität“ eine strategische Planungs- und Entscheidungshilfe für die Stadt Lippstadt zu etablieren, die aufzeigt, wie im Bereich Mobilität Treibhausgase (THG) und Energieverbräuche nachhaltig reduziert werden können, während gleichzeitig die Mobilität aller Bevölkerungsgruppen gesichert wird. Wesentliche Funktion des Konzepts ist es, die Verkehrsplanung unter dem Gesichtspunkt des Klimaschutzes weiterzuentwickeln und Maßnahmen zu initiieren, die Bürger/innen zu einer klimafreundlichen Verkehrsmittelwahl motivieren.

[13] P+R = Park and Ride

Der vorliegende konzeptionelle Berichtsteil baut auf den umfassenden Ergebnissen des Berichtsteils Bestandsanalyse zum Verkehrsentwicklungsplan „Klimafreundliche Mobilität“ für die Stadt Lippstadt auf und enthält folgende Bestandteile:

- Als Grundlage der Konzeption werden, abgeleitet aus der Analyse und dem umfassenden Beteiligungsprozess, Zielsetzungen für eine klimafreundliche Entwicklung der Mobilität in der Stadt Lippstadt formuliert.
- Hergeleitet aus einer Zusammenfassung der Analyse sowie den definierten Zielsetzungen zeigt eine zusammenfassende Potentialanalyse die Grundlage zu geeigneten Handlungsstrategien auf.
- Zu den daraus entwickelten Handlungsstrategien für eine klimafreundliche Mobilität in Lippstadt werden in einem Maßnahmenkatalog zu jeweils 3x3 Handlungsstrategien mögliche Maßnahmenansätze für die Stadt Lippstadt aufgezeigt. Diese werden bezüglich ihrer Umsetzungszeiträume, des jeweiligen Aufwands und der erwarteten Wirkungsweise priorisiert.
- In Form von 9 Initialprojekten werden zu den 3x3 Handlungsstrategien und Maßnahmenansätzen konkrete Maßnahmen und Projekte aufgezeigt, mit denen die Stadt Lippstadt den Verkehrsentwicklungsplan in den nächsten Jahren in die Umsetzung bringen kann.
- Die Bewertung der zu erwartenden Maßnahmenwirkung und den sich daraus ergebenden Änderungen im Mobilitätsverhalten (Modal-Shift) sowie Änderungen im Verkehrsgeschehen (Abbildung als Umlegung im Modell) erfolgt im Anschluss an die Entwicklung des Maßnahmenkatalogs.
- Aus den aufgeführten Maßnahmen werden 9 Initialprojekte ausgewählt. Diese sind konkreter ausgearbeitet und sollen einen zügigen Einstieg in die Maßnahmenumsetzung in möglichst allen Handlungsfeldern ermöglichen.
- Die zu erwartenden Wirkungen auf das Verkehrsgeschehen in Lippstadt sowie die Klimawirkungen, die sich aus den angestrebten Handlungsstrategien und vor allem den Initialprojekten ergeben, werden in Form eines Klimaschutz-Szenarios mit Planungshorizont 2030 aufgezeigt.
- Darüber hinaus wird zum Verkehrsentwicklungsplan ein Controlling- bzw. Monitoring-Konzept beschrieben, mit welchem die Stadt Lippstadt eine Orientierungshilfe zur Umsetzung und Wirkung des Verkehrsentwicklungsplans erhält sowie Ansätze zur ggf. notwendigen Anpassung der Klimaschutz-Maßnahmen.
- Konzeptionelle Ansätze zur (zukünftigen) begleitenden Öffentlichkeitsarbeit für die Umsetzung des Verkehrsentwicklungsplans „Klimafreundliche Mobilität“ runden die Empfehlungen des Konzepts ab.

Eine mit der Erstellung des Konzepts direkt beauftragte Maßnahme stellte die Erarbeitung eines Verkehrsmodells für den Kfz-Verkehr in der Stadt Lippstadt dar, dessen Modellierungs-Ergebnisse sowohl die Bestandsanalyse, die Prognose als auch die Bewertung der vorliegenden Maßnahmen-Konzeption und damit das Klimaschutzszenario weiter qualifizierte. Auch zukünftige Verkehrs-Projekte können mit dem nun vorliegenden Verkehrsmodell der Stadt Lippstadt planerisch unterstützt werden.

Der vorliegende Verkehrsentwicklungsplan „Klimafreundliche Mobilität“ bildet eine geeignete Grundlage den Straßenverkehr in Lippstadt attraktiver und sicherer zu machen. Da ein besonderer Schwerpunkt auf Verbesserungen für klimafreundliche Verkehrsmittel gelegt wird, kann im Zuge der Umsetzung der dargestellten Maßnahmen und Projekte ein erheblicher Beitrag auch zum Klimaschutz geleistet werden.

5.11. Planungsleitlinien / Handlungsstrategien Verkehr

- Vermeidung von Verkehr
- Verkehrssparsame Siedlungsentwicklung durch Nachverdichtung / Stärkung der Nutzungsmischung
- Wertewandel / Bewusstseinsbildung / Verhaltensänderungen unterstützen
- Bauliche und organisatorische Maßnahmen zur Unterstützung der Verkehrsvermeidung
- Verlagerung des Kfz-Verkehrs auf andere Verkehrsmittel
- Modal-Split der Lippstädter Bevölkerung ändern zugunsten des Umweltverbundes
- Binnenwege verlagern durch Verbesserung des Fuß-, Rad- ÖPNV-Angebotes

- Quell-Zielwege verlagern durch Verbesserungen des ÖPNV-Angebotes, Förderung des Radverkehrs und Förderung der Multimodalität
- Verträgliche Abwicklung des Kfz-Verkehrs
- Klimafreundliche Antriebsarten wie E-Mobilität und CNG unterstützen
- Kfz-Verkehr stadtverträglich abwickeln, Kfz-Infrastrukturen zielorientiert aus- und umbauen und organisieren
- Güterverkehr effizienter organisieren

Mit der zum Flächennutzungsplan parallelen Erarbeitung des „Integrierten Mobilitätskonzeptes Altstadt Lippstadt“ sowie des „Verkehrsentwicklungsplans klimafreundliche Mobilität in Lippstadt“ wurde dem Grundsatz 8.1-1 des Landesentwicklungsplans in Verbindung mit dem Ziel 35 des Regionalplans einer „integrierten Siedlungs- und Verkehrsplanung“ Rechnung getragen.
Auch der letzte Punkt der oben aufgeführten Planungsleitlinien (Güterverkehr effizienter zu berücksichtigen), greift eine Forderung der Bezirksregierung Arnsberg auf, den Grundsatz 28 (2) des Regionalplans zum Thema Güterverkehr zu berücksichtigen.[14]

5.12. „Licht – Wasser – Leben“, DAS Leitbild für Lippstadt

Ende der 80er Jahre des vorigen Jahrhunderts wurde das bis heute verwendete „Leitbild“ für Lippstadt kreiert und beinhaltet die für diese Stadt prägnanten Schlagworte „Licht – Wasser – Leben“, welche im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung immer wieder berücksichtigt und auch räumlich fixiert wurden.

Licht

steht für Technologie, Innovation und Wachstum, aber auch für ausgelassene Lebensfreude, Szene und strahlenden Glanz vieler Feste.

Wasser

weist auf unser natürliches Umfeld als Jahrhunderte alte Hansestadt an der Lippe hin, auf ökologisches Gleichgewicht, auf Vitalität, Bewegung und die vielen Möglichkeiten des mit Wasser verbundenen Sports.

Leben

zeigt auf, dass Lippstadt eine Stadt mit historischem Kern ist, lebens- und familienfreundlich, traditions- und selbstbewusst, gleichzeitig Standort für lebendiges Einkaufen und vielfältiges Kulturerlebnis. Leben bedeutet aber auch Gestalten und sich dem Wandel anpassen.

LIPPSTADT
LICHT · WASSER · LEBEN

5.13. „Naturtalent Lippe“, DAS Leitbild für die Regionale 2025[15]

Die Stadt Lippstadt und die Gemeinde Lippetal verbindet die Nachbarschaft an der Lippe. Schon in der Vergangenheit ergab sich daraus die Herausforderung, die einzigartige Auenlandschaft, die durch eine umfangreiche und noch andauernde Renaturierung der Lippe entstand und sich ausweitet, unter den Einheimischen und Touristen bekannter zu machen. Eng damit verbunden ist der Wunsch nach einer Sensibilisierung für die Auenbereiche, um ihren Schutz auch nachhaltig gewährleisten zu können. In enger Zusammenarbeit mit der ABU und der oberen Wasserbehörde der Bez.-Reg. Arnsberg haben sich Lippetal und Lippstadt immer schon für dieses Projekt engagiert.

Eine Herausforderung des Projektes ist es, die vorhandenen Informationen und versteckten Besonderheiten, die die Region von Lippstadt bis nach Lippetal mit sich bringt, für jeden Interessierten – Anwohner wie Tourist, Sportler wie Tierbeobachter – zu bündeln, aufzubereiten und möglichst

[14] Siehe Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 30.08.2019 zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gem. § 34 Abs. 1 LPlG NRW

[15] Die REGIONALE ist ein Strukturprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen. Ziel ist es, Entwicklungspotenziale und Lösungen für Probleme der Zukunft zu finden und zu präsentieren. Die REGIONALE wird in einem vom Land NRW festgelegten Zeitraum durchgeführt. Sie endet mit dem sogenannten Präsentationsjahr, in dem die Region zeigt, welche beispielhaften Ideen und Lösungen entwickelt worden sind. Für Südwestfalen ist es das Präsentationsjahr 2025.

barrierefrei zugänglich zu machen. Dazu ist die Umsetzung verschiedener Bausteine notwendig, die sich beim genauen Kennenlernen der Lippe zusammenfügen.

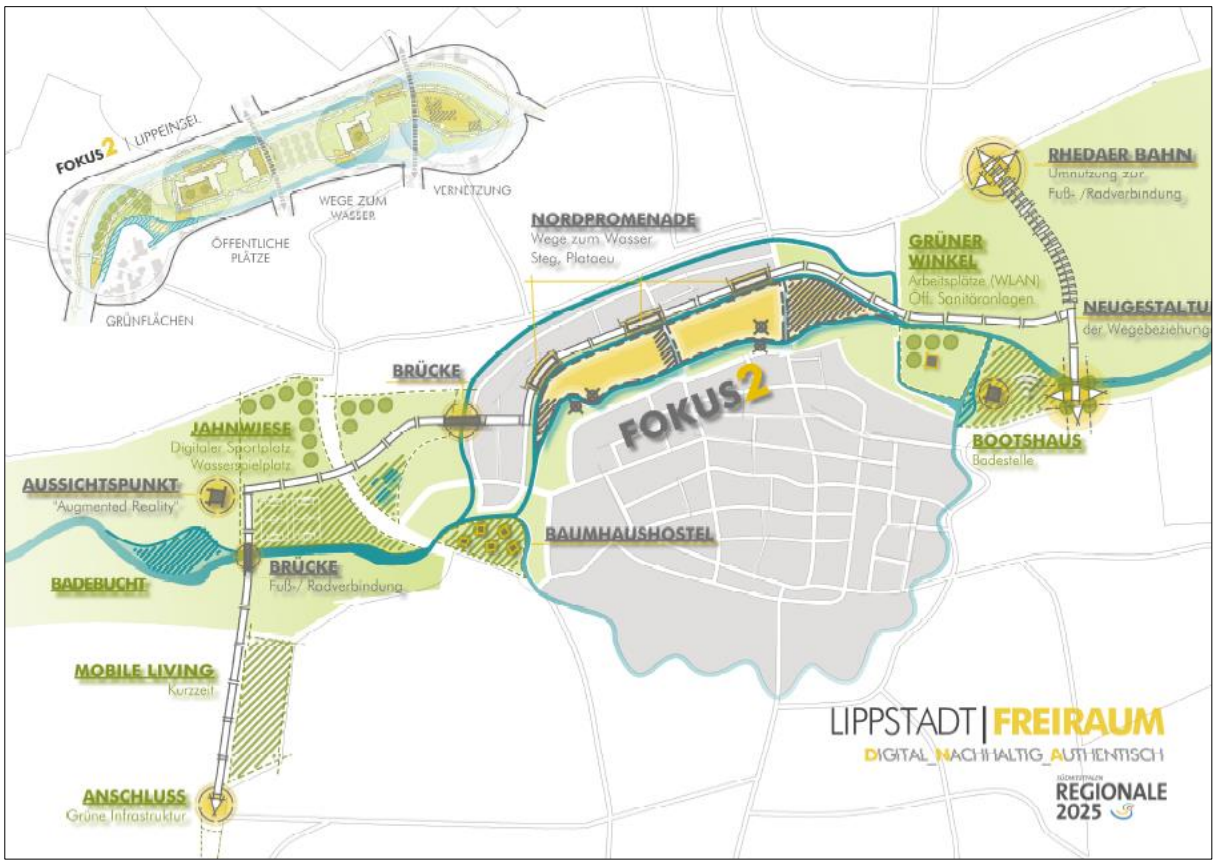


Abb.: 011 Regionale Leitbild Altstadt Lippstadt

Das Projekt will den Facettenreichtum der Lippe in ihrem Verlauf von Lippetal bis Lippstadt zeigen, wo sich Naturräume mit urbanen Räumen verbinden. Um eine Identifikation mit dem Fluss und das Verständnis für ihn herzustellen, ist es wichtig, an den Fluss heran zu kommen. Diese Zugänglichkeiten sind im gesamten Projektraum rar. In Lippstadt umfließt die Lippe einen Teilbereich der Innenstadt und bildet so die Lippe-Insel aus. Um gerade hier die Identifikation mit dem Fluss zu erhöhen, soll der Bereich am Vorplatz des Stadttheaters neugestaltet und mit einer baulich anspruchsvollen Zugangsmöglichkeit zur Lippe versehen werden. Von dort kann der Fluss in der Stadt mit seinen zahlreichen Kunstobjekten der Lichtpromenade gut eingesehen werden. Um Veränderungen im Verlauf der Lippe beobachten zu können, sollen im Verlauf der Lippe am West-End der Lippe-Insel weitere Zugänge möglich werden. Das West-End soll zum Verweilen und Beobachten der Natur in der Stadt einladen, aber auch das Zuschauen an der Kanustrecke und stehenden Welle ermöglichen. Beide Sport- und Freizeitnutzungsmöglichkeiten an der Lippe haben einen unikalen Charakter im urbanen Raum. Die angepasst qualitätvolle Umgestaltung des Bereiches sowie die Ausstattung mit entsprechendem Mobiliar unterstreicht die Nutzung des Raumes. Weiter soll im sich öffnenden Bereich der Lippe zur Lippe Aue eine Badestelle entstehen. Auch im Bereich der Gemeinde Lippetal sind weitere naturverträgliche Zugänge zur Lippe geplant.

Zur gebündelten Darstellung der speziellen ökologischen Informationen soll nach ersten Ideen in der denkmalgeschützten Orangerie des Schlosses Hovestadt ein Infozentrum entstehen. Hier kann alles Wissenswerte über das Ökosystem Lippe, seinen Werdegang und Zielsetzungen teils analog teils digital dargestellt werden. Das Infozentrum rundet das bestehende dezentrale Angebot ab und wird zu einer zentralen Anlaufstelle für Informationen.

Abschließend ist ein umspannendes Marketingkonzept geplant, dass bestehende und neue Angebote koordiniert und weiterentwickelt. Insbesondere der naturverträgliche behutsame Tourismus soll mit geeigneten Angeboten angereichert werden. So soll das Projekt in der Zukunft Impulsgeber für Gastronomie, Direktvermarktung oder Übernachtungsmöglichkeiten im nahen Umfeld der Lippe sein.

Um dem behutsamen Tourismus im Einklang mit dem Umfeld und auch der Entschleunigung bereits zum Projektstart einen Raum zu geben, ist die Einrichtung eines Meditationspfades oder Meditationsgartens geplant. Eine elektronikfreie Entschleunigungszone, die im Gegensatz zur schnelllebigen digitalen Welt steht.

Um die Besucherströme entlang der Lippe aus den empfindlichen Auebereichen heraus und auf dafür angelegt Pfade leiten zu können ist verbindend der Bau einer Lippequerung /Brücke erforderlich. Auch hier wird gestalterisch großer Wert auf die Verträglichkeit mit der Umgebung gelegt – optisch und in der Ausführung (verbindendes Element mit dem Projekt der „Grünen Infrastruktur“ im Südwesten der Kernstadt).

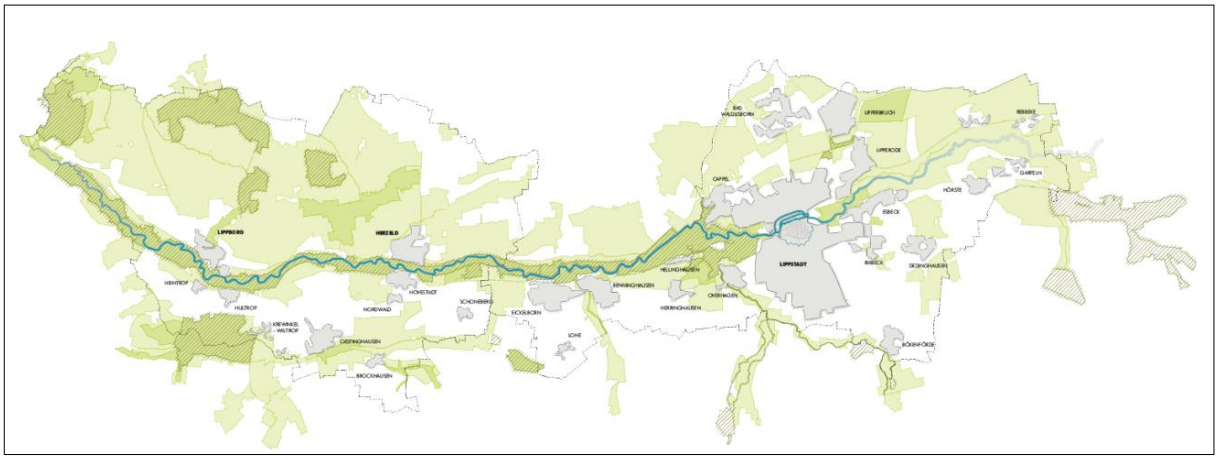


Abb.: 012 Regionale Leitbild Naturraum Lippe

Das Projekt trägt dazu bei**,** dass der Naturraum Lippe neu wahrgenommen wird. Die umliegende Bevölkerung kann sich durch die Erfahrungen an der Lippe und das Wissen über die Besonderheiten im Umfeld der Lippe besser mit dem Fluss identifizieren. Es dient dazu, diesen als wichtigen Teil der Heimat wahrzunehmen. Außerdem stärkt das Projekt die Attraktivität der Region als Ausflugs- und Urlaubsregion. Neue Glanzlichter bieten dank digitaler Unterstützung lehrreiche Anziehungspunkte.

Die unterschiedlichen Bausteine greifen über ihren „blauen Faden“ Lippe ineinander. Die Lippe wird im Raum Lippstadt in seiner urbanen Umgebung anders sichtbar und wahrnehmbar als im angrenzenden Naturraum, der sich bis nach Lippetal zieht. Während die Lippe in Lippstadt die Stadt durchschneidet und teilweise umfließt, sucht sie sich ihren Weg in Lippetal zwischen den Ortschaften hindurch. In allen drei Räumen erfährt der Fluss eine andere Bedeutung. Diese Vielfalt soll am Fluss vermittelt und gefühlt werden.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden die notwendigen Flächendarstellungen (Grün- und Freiraumbereiche etc.) für die Umsetzung der oben genannten Ziele zur „Aufwertung“ des Lippe Raums entsprechend berücksichtigt.

5.14. Stadtentwicklung und sportpolitisches Leitbild der Stadt Lippstadt

Die Koordinierungsstelle Sport hat sich in den vergangenen Jahren im Rahmen eines Sportentwicklungsprozesses regelmäßig mit den unterschiedlichsten Akteuren des Lippstädter Sports über verschiedene Themen ausgetauscht. Die hieraus resultierenden Ergebnisse und Empfehlungen mündeten in dem sportpolitischen Leitbild der Stadt Lippstadt, welches der Rat in seiner Sitzung am 05.11.2018 einstimmig beschlossen hat. Dieses Konzept beinhaltet grundsätzliche Ausrichtungen für den Umgang der Verwaltung und auch Politik mit dem Lippstädter Sport und hat auch direkte und indirekte Auswirkungen auf die Stadtentwicklung der Stadt Lippstadt.

„Sport steht für ein Lebensgefühl und ist ein wichtiger Bestandteil des gesellschaftlichen Zusammenlebens in Lippstadt. Sport in Lippstadt ist für jede und jeden erreichbar und aktiviert viele Bürgerinnen und Bürger. Sport in Lippstadt umfasst Bewegung, Spiel, Leistung, Erholung, Gesundheit und Gemeinschaft. Sport in Lippstadt ist cool, modern, traditionell und macht Spaß.

Die Stärke des Sports in Lippstadt liegt in der Vielfalt der Sportanbieter und der Breite des Sportangebots. Er reicht vom organisierten Sport in den Vereinen über den Schul- und Betriebssport, den kommerziellen Sport, den von vielen Freizeitsportlerinnen und Freizeitsportlern betriebenen informellen Sport bis zum sportlich orientierten Tourismus. Sport in Lippstadt schafft Orte der Begegnung und ist für alle da, unabhängig vom Geschlecht, vom Alter, von der Ethnie, der Religion oder der Herkunft.“[16]

Beschlossen wurde unter anderem, dass dem Sport in allen Belangen der Stadtentwicklung Beachtung geschenkt wird. Politik und Verwaltung sowie Sportvereine und Sportverbände sollen Partner auf allen Ebenen und in allen Bereichen sein. Es wird weiter der Ausbau vielfältiger Sportgelegenheiten angestrebt, angefangen bei den normierten Sportstätten über frei zugängliche Sport- und Freizeitanlagen bis hin zu Freiflächen und Parkanlagen. Die Besonderheiten des Lippstädter Sports sind seine großen und zentrumsnahen grünen Freiräume, diese gilt es zu sichern und wenn möglich auszubauen bzw. zu attraktivieren. Weiterhin stellt die Stadt Lippstadt bedarfsgerecht Räume und Flächen für sportliche Aktivitäten zur Verfügung und berücksichtigt sportliche Interessen bei städtebaulichen Maßnahmen. Der Sport ist ein zentrales Handlungsfeld für die Entwicklung Lippstadts: Die Stadt Lippstadt erkennt den Stellenwert des Sports als Ausdruck kulturellen Lebens für die Stadtentwicklung und das Leben in der Stadt an, weshalb sportliche Belange bei allen politischen Prozessen der Stadtentwicklung und Stadtgestaltung berücksichtigt werden und eine entsprechende Dokumentation erfolgen soll.[17]

5.15. Fachbeiträge und Abstimmungsprozesse FNPneu

Zur Gewährleistung einer hohen Aktualität wurden daher im Zuge der Neuaufstellung zahlreiche Konzepte mit stadtplanerischem Bezug neu erstellt oder aktualisiert. Der Flächennutzungsplanentwurf greift insbesondere auf folgende Fachbeiträge bzw. Grundlagenerarbeitungen und Abstimmungsprozesse zurück:

- 🕮 Wohnungsmarktbericht (laufendes Berichtswesen)
- 🕮 Regionales Einzelhandelskonzept Südwestfalen
- 🕮 Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt 2016 (zurzeit abgeschlossen)
- 🕮 Umweltbericht zum Flächennutzungsplan
- 🕮 Vorabstimmung mit verschiedenen Fachbehörden (z. B. Forstbehörde bezüglich der Darstellung Wald etc.)
- 🕮 Diverse detaillierte Standortuntersuchungen und Erarbeitung von „Teilrahmenkonzepten“ (Abstimmung mit ausgesuchten Trägern) auf der Basis des FNP Entwurfes zur möglichen Ausweisung von Siedlungsflächen
- 🕮 ab 2011 umfangreiche Ausarbeitung zur Anpassung von Wohnbauflächen nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) zur Vorlage bei der Bezirksregierung, ein Großteil der Flächen wurde aufgrund des Bedarfes schon vorgezogen und umgesetzt.
- 🕮 Demografie Check Lippstadt
- 🕮 Fachbeitrag Handlungskonzept Wohnen
- 🕮 Strategiepapier zur Stadtentwicklung Lippstadts
- 🕮 Integriertes Handlungskonzept Altstadt
- 🕮 Mobilitätskonzept für die Altstadt
- 🕮 Verkehrsentwicklungsplan „Klimafreundliche Mobilität“ Lippstadt
- 🕮 Konzeption Baulandbedarf 2015

Überführung in die Wohnbauflächenbedarfsberechnung SSR

- 🕮 Erarbeitung der „Wohnbauflächenbedarfsberechnung“ durch das Dortmunder Büro SSR. Das zentrale Ziel der Untersuchung durch das Büro SSR liegt in der Quantifizierung des künftigen Wohnbaulandbedarfs sowie der Aktivierung bestehender Baulandpotenziale bis zum Jahr 2030
- 🕮 Durchführung der Eigentümerbefragung zur Aktivierung der Baulücken (Vorgabe der

[16] Auszug aus der Präambel des Sportpolitischen Leitbildes der Stadt Lippstadt
[17] Vgl.: Sportpolitisches Leitbild der Stadt Lippstadt

Bezirksregierung Arnsberg)

- 🕮 Erarbeitung verschiedener Standortuntersuchungen zur Gewerbeflächenentwicklung
- 🕮 „Gewerbeflächenbedarfsabschätzung“ durch den zuständigen Fachdienst in Abstimmung mit der Wirtschaftsförderung und der Bezirksregierung Arnsberg
- 🕮 Abstimmungsgespräch mit der Bezirksregierung Arnsberg zur Berücksichtigung der Windenergie bei der FNP-Neuaufstellung (Teilflächennutzungsplan Windenergie)
- 🕮 Wohnen und Leben rund um die Pappelallee – Integriertes energetisches Quartierskonzept
- 🕮 Integriertes Handlungskonzept der Stadt Lippstadt zum Aufruf „Grüne Infrastruktur“ des Landes NRW

6. Entwicklung der Stadt

6.01. Historie der Stadt Lippstadt[18]

Die Gründung der Stadt Lippstadt erfolgte um das Jahr 1185. Aus Überlieferungen ist bekannt, dass bereits vor der Stadtgründung eine Kaufmannssiedlung im Bereich der Nicolaikirche bestand. Der Stadtgründer Bernhard II, Edelherr zur Lippe besaß Kenntnisse über die stadtplanerischen Konzepte aus Braunschweig und Hildesheim.

Er legte den Grundstein für eine planmäßige Errichtung der Stadt Lippstadt und eine orthogonale Stadtstruktur. Diese Keimzelle der Stadt liegt südlich der Lippe im Bereich der Marienkirche. Eine erste Stadterweiterung erfuhr die Stadt um 1220 in südliche wie auch in westliche Richtung. Die orthogonale Stadtstruktur wurde bei der Erweiterung konsequent weitergeführt. Zu dem Zeitpunkt war der Stadtkern mit Gräben, Wällen und Palisaden leicht befestigt. Innerhalb der Befestigung erlaubte ein Pfadesystem den Bürgern zügig von Norden nach Süden zu gelangen.

In den folgenden Jahrhunderten wurden die Befestigungsanlagen der Stadt zunehmend ausgebaut. Zwischen 1633 und 1678 galt Lippstadt als stärkste Festung zwischen Rhein und Weser. Fünf Stadttore erlaubten einen Zugang in die Stadt. Noch bis ins 19. Jahrhundert konnte die Grundfläche innerhalb der Festungsanlagen einer wachsenden Bevölkerung Siedlungsfläche bieten.

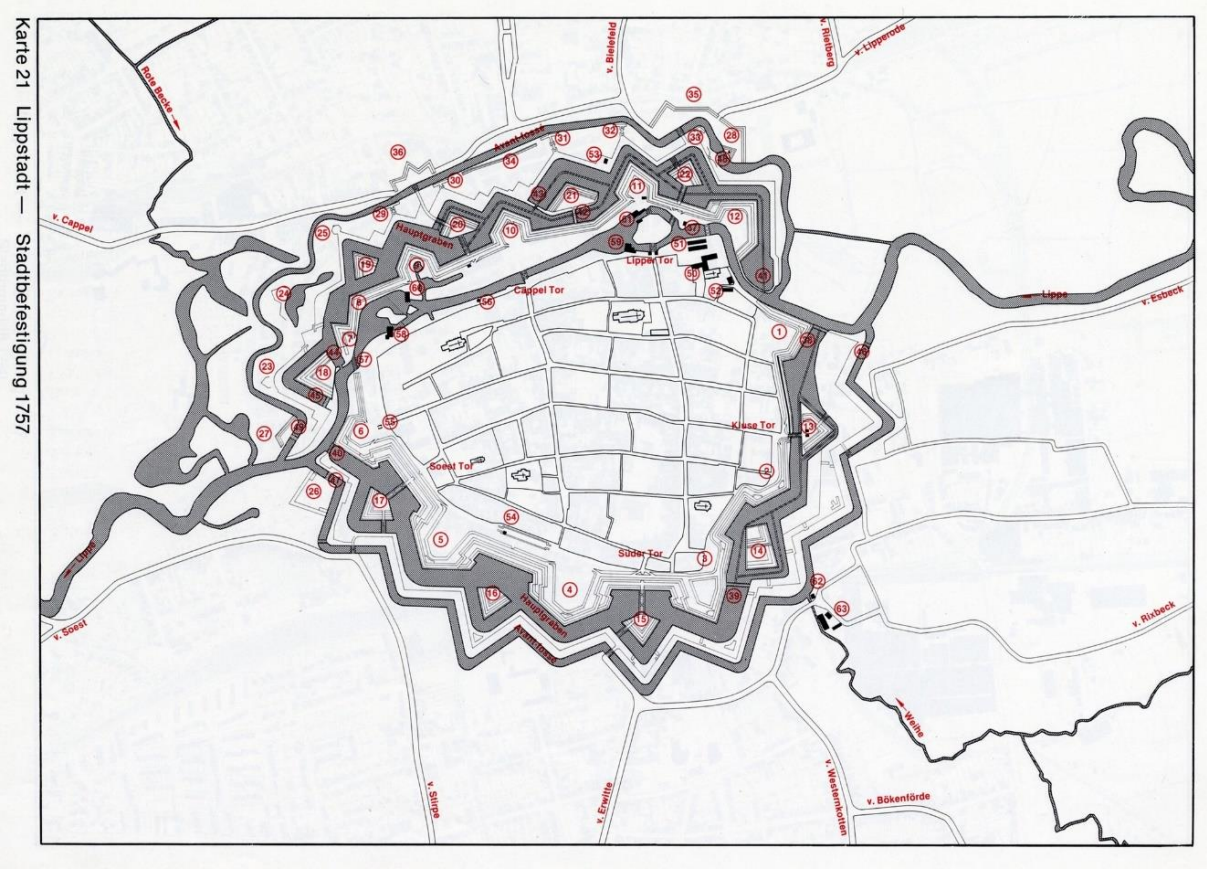


Abb.: 013 Stadtgrundriss 1757

Die Niederlegung bzw. die Schleifung der Festungsanlagen erfolgte im Jahr 1763. Dabei wurde es versäumt, die ehemaligen Festungsflächen als städtische Freiflächen zu sichern. Die Gräben wurden aufgefüllt und an Privatpersonen versteigert. Der eigentliche Altstadtkern gewann dadurch an Fläche.

[18] Vgl.: Dr. Hagemann, Gunter, (1985), Die Festung Lippstadt Ihre Baugeschichte u. ihr Einfluss auf d. Stadtentwicklung, Verlag: Bonn / Dr. Rudolf Habelt

Über die Jahrhunderte ereigneten sich insgesamt 6 teils verheerende Brände, die große Teile der historischen Bausubstanz vernichteten. Im Zweiten Weltkrieg blieb die Stadt trotz einiger ansässiger Rüstungsbetriebe von Zerstörung weitgehend verschont. Ein einziger schwerer Bombenangriff erfolgte im Jahr 1945 und zerstörte die Stadt im südlichen Bereich. In den Nachkriegsjahrzehnten wandelte sich die Stadt Lippstadt rasant. Ein rapider Bevölkerungszuwachs und eine expansive Gewerbeentwicklung führten zu den tiefgreifendsten Änderungen des Lippstädter Stadtbildes der letzten Jahrhunderte.
Eine Erweiterung des Stadtgebietes erfolgte mit der Gebietsreform 1975 im Rahmen der kommunalen Neuordnung. Insgesamt 16 Nachbargemeinden trugen zu einer Vergrößerung des Stadtgebietes bei. Ab 1974 brachten Sanierungsmaßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz grundlegende Änderungen der Stadtstruktur. Dazu zählen eine Verbesserung der Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr, die Erweiterung des Flächenangebotes für Einzelhandel und Dienstleistungen und der Ausbau der Lange Straße zur Fußgängerzone.

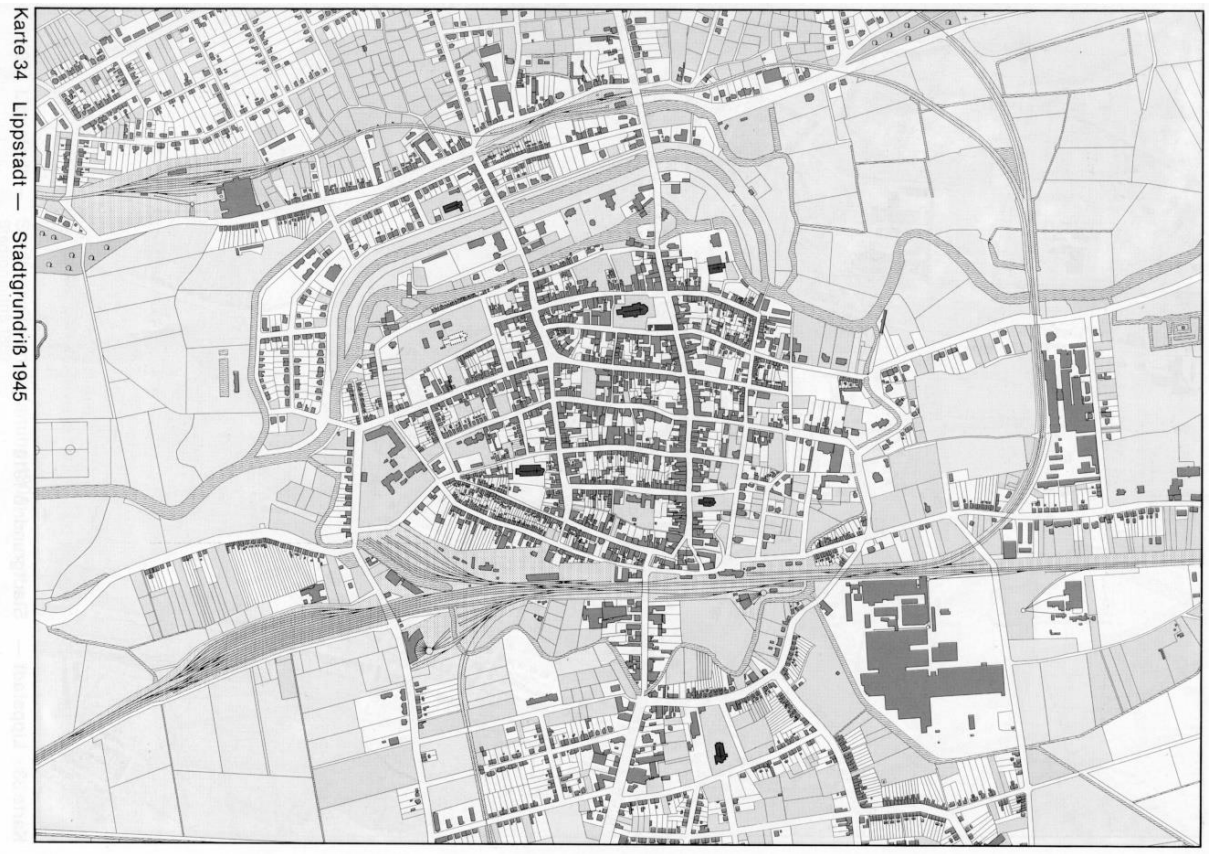


Abb.: 014 Stadtgrundriss 1945

Im Großen und Ganzen konnte die historische Stadtstruktur über die Jahrhunderte bewahrt werden. Noch heute dominieren die drei historischen Sakralbauten (Marienkirche, Jacobikirche, Nicolaikirche) das Bild der Altstadt. Historische Bausubstanz ist in vielen Bereichen der Altstadt erlebbar.
In einigen Bereichen ist die Stadtstruktur durch die rasante Stadtentwicklung der letzten Jahrzehnte unwiederbringlich verloren gegangen. Nicht in allen Fällen ist es gelungen, neue Stadtbausteine und Baukörper harmonisch in die historisch kleinteilige Stadtstruktur einzufügen. Mit der nördlichen und südlichen Umflut, sowie mit dem Pfadesystem wurde kein behutsamer Umgang gepflegt, wodurch die Wahrnehmbarkeit dieser Elemente erheblich beeinträchtigt ist.
Lippstadt besteht aus 17 Stadtteilen und der Kernstadt. Das bedeutendste Charakteristikum der Stadtstruktur Lippstadts ist der sehr kompakte Siedlungskern. Folgende Zahlen verdeutlichen dies: 60% der Einwohner Lippstadts leben in einer maximalen Entfernung von zwei Kilometern zum Stadtzentrum bzw. sogar 90% der Einwohner in einer maximalen Entfernung von fünf Kilometern Luftlinie.

Dieser kompakte Kernbereich besteht in erster Linie aus der Altstadt und den diese umgebenden weiteren Bereiche der Kernstadt (Nord-West, Nord-Ost, Süd-West und Süd-Ost). Hinzu kommen Ortsteile mit kurzen Entfernungen zum Stadtzentrum (u. a. Cappel, Lipperode oder Esbeck). Andere Ortsteile wie Hörste, Benninghausen oder Bökenförde sind hingegen ländlich geprägt und liegen als eher autarke Siedlungskörper vor.
Die Altstadt ist für die gesamte Stadt der Identitäts- und Imageträger, gewissermaßen das „Gesicht“ der Stadt. Sie stellt nicht nur den historischen Kern Lippstadts dar, sondern ist auch heute der Ort zum Ausgehen und Einkaufen, für Feste und kulturelle Aktivitäten. Sie stellt den „Kern der Stadt“ dar – geografisch, aber auch bezogen auf das gesellschaftliche Leben. Darüber hinaus ist sie (touristisches) Ziel und der Ankunftsort für Besucher, die nach Lippstadt kommen.

6.02. Lage im Raum

Als kreisangehörige Stadt liegt Lippstadt im nordöstlichen Bereich des Kreises Soest. Der Kreis Soest liegt im Übergangsgebiet der in den Eiszeiten entstandenen norddeutschen Tiefebene zum hügeligen Mittelgebirgsteil Deutschlands und enthält den südlichen Abschluss des Münsterlandes mit der Lippe.
Die Lippe durchfließt das nördliche Kreisgebiet und bildet die ungefähre Grenze zum Kreis Warendorf. Im Süden bildet das Möhnetal grob die Abgrenzung zum Hochsauerlandkreis. Die höchste Erhebung liegt im Warsteiner Stadtwald mit 581,3 m ü. NN, der tiefste Punkt ist die Lippeniederung mit 62,0 m ü. NN.

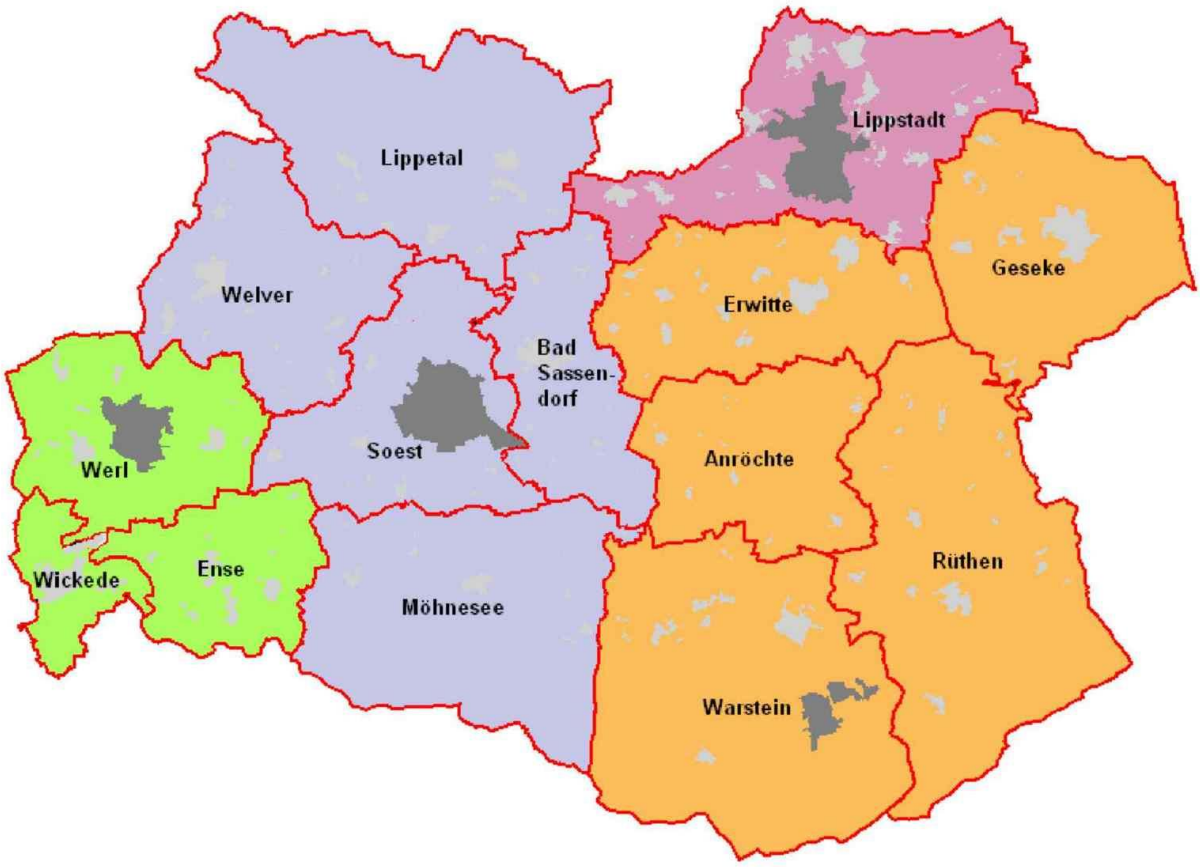


Abb.: 015 Gemeindegrenzen Kreis Soest

Der Kreis Soest liegt in der östlichen Mitte von Nordrhein-Westfalen im Regierungsbezirk Arnsberg. Er entstand am 1. Januar 1975 aus dem damaligen Kreis Soest und dem ehemaligen Kreis Lippstadt sowie dem ehemaligen Amt Warstein und dem ehemaligen Kreis Arnsberg sowie einzelnen Gemeinden aus anderen Kreisen. Der Kreis Soest gliedert sich heute in 14 Gemeinden, von denen 7 Städte sind.

Städte	Gemeinden
Erwitte, Kreisangehörige Stadt 16.117 EW	Anröchte 10.225 EW
Geseke, Kreisangehörige Stadt 21.422 EW	Bad Sassendorf 12.052 EW
Lippstadt, Große kreisangehörige Stadt 67.793 EW	Ense 12.256 EW
Rüthen, Kreisangehörige Stadt 10.565 EW	Lippetal 11.949 EW
Soest, Mittlere kreisangehörige Stadt 47.206 EW	Möhnesee 11.698 EW
Warstein, Mittlere kreisangehörige Stadt 24.520 EW	Welver 11.829 EW
Werl, Mittlere kreisangehörige Stadt 30.702 EW	Wickede (Ruhr) 12.682 EW

Abb.: 016 Einwohner Kreis Soest[19]

[19] Quelle: IT NRW, Wohnbevölkerung der Städte und Gemeinden im Kreis Soest am 31.12.2020 (Amtliche Bevölkerungszahl auf Basis des Zensus 2011)

7. Verkehrsanbindung

7.01. Straßenverkehr

Lippstadt ist angebunden an die Autobahnen A2 und A44, die zu den wichtigsten Ost-West-Verbindungen des Landes gehören. Die großzügig ausgebaute Bundesstraße 55 verknüpft Lippstadt mit den beiden Autobahnen und stellt in ihrer südlichen Fortsetzung den direkten Weg ins Sauerland her.

Die wichtigste Verkehrsanbindung erhält Lippstadt durch die Bundesstraße 55, die die Stadt in nordsüdlicher Richtung durchzieht. Sie verbindet Lippstadt im Norden mit Rheda-Wiedenbrück und der Autobahn 2 (Dortmund–Hannover) und im Süden bei Erwitte mit der Bundesstraße 1 und der Autobahn 44 (Dortmund–Kassel).

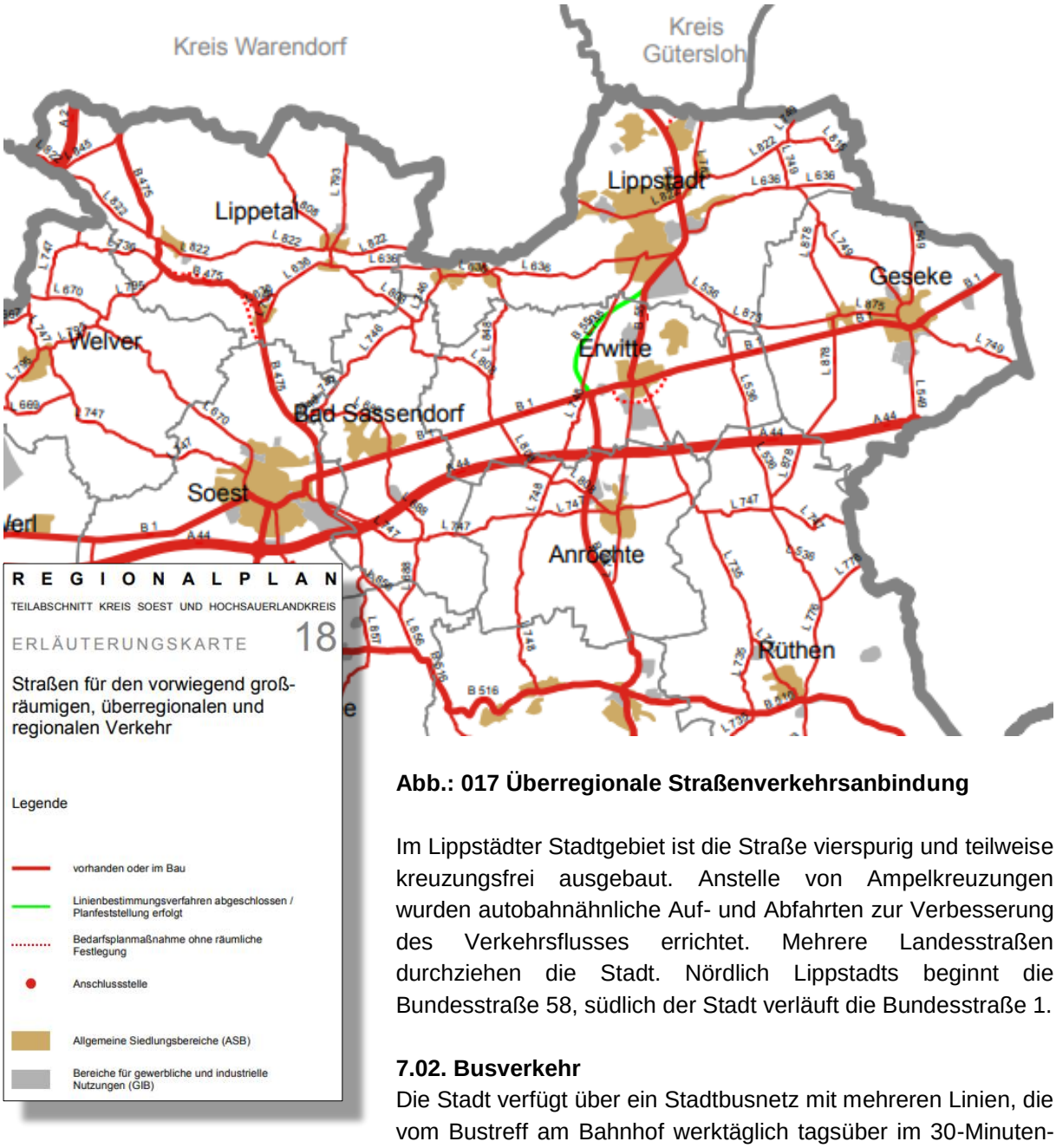


Abb.: 017 Überregionale Straßenverkehrsanbindung

Im Lippstädter Stadtgebiet ist die Straße vierspurig und teilweise kreuzungsfrei ausgebaut. Anstelle von Ampelkreuzungen wurden autobahnähnliche Auf- und Abfahrten zur Verbesserung des Verkehrsflusses errichtet. Mehrere Landesstraßen durchziehen die Stadt. Nördlich Lippstadts beginnt die Bundesstraße 58, südlich der Stadt verläuft die Bundesstraße 1.

7.02. Busverkehr

Die Stadt verfügt über ein Stadtbusnetz mit mehreren Linien, die vom Bustreff am Bahnhof werktäglich tagsüber im 30-Minuten-Takt verkehren, einige Stadtteile sind jedoch nicht an das Stadtbusnetz angeschlossen. Daneben gibt es eine Reihe von Regiobussen mit sehr unterschiedlichen Taktfolgen und Verkehrstagen, die umliegende Orte (teilweise auch außerhalb des Kreisgebietes) mit Lippstadt verbinden, beispielsweise

Beckum, Rheda-Wiedenbrück und Rietberg. Außerdem verkehrt stündlich ein Schnellbus über Erwitte nach Warstein. Abends und am Wochenende fahren einige Nachtbusse und Anrufsammeltaxis.

7.03. Schienenverkehr

Der Bahnhof Lippstadt liegt an der Bahnstrecke Hamm–Warburg, er wird von der DB Station & Service in der Bahnhofskategorie 4 geführt. Im Fernverkehr ist Lippstadt durch durchschnittlich sechs ICE-/IC-Verbindungen pro Tag umsteigefrei u. a. mit Kassel, Dresden, München und Düsseldorf verbunden.

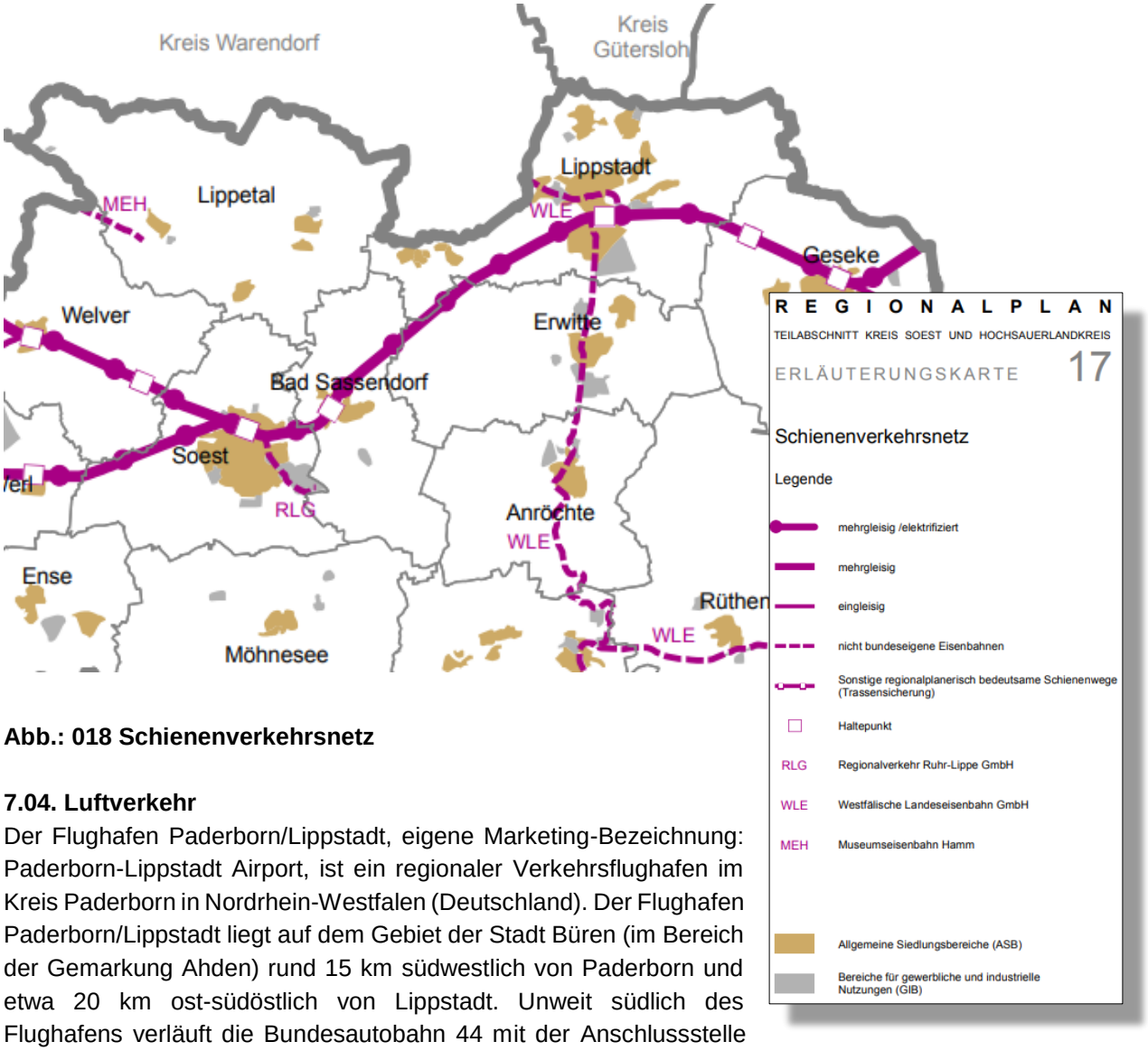


Abb.: 018 Schienenverkehrsnetz

7.04. Luftverkehr

Der Flughafen Paderborn/Lippstadt, eigene Marketing-Bezeichnung: Paderborn-Lippstadt Airport, ist ein regionaler Verkehrsflughafen im Kreis Paderborn in Nordrhein-Westfalen (Deutschland). Der Flughafen Paderborn/Lippstadt liegt auf dem Gebiet der Stadt Büren (im Bereich der Gemarkung Ahden) rund 15 km südwestlich von Paderborn und etwa 20 km ost-südöstlich von Lippstadt. Unweit südlich des Flughafens verläuft die Bundesautobahn 44 mit der Anschlussstelle Büren, über die der Flughafen direkt zu erreichen ist.

Der Flughafen war vor der Corona Pandemie nach Flugbewegungen der zwölftgrößte Flughafen Deutschlands, nach Passagierzahlen jedoch der kleinste der sechs nordrhein-westfälischen Verkehrsflughäfen mit kommerziellem Flugbetrieb. Der Flughafen Paderborn/Lippstadt bindet die Region Ostwestfalen-Lippe an den internationalen Luftverkehr an. Als regionaler Schwerpunkt für die allgemeine Luftfahrt ist er Station für den regionalen Linienluftverkehr und für den sonstigen gewerblichen Luftverkehr, also insbesondere für den Flugtouristikverkehr und auch für den Werksflugverkehr mit Geschäftsreiseflugzeugen.

Während der COVID-19-Pandemie wurde der Passagierverkehr am Flughafen zwischenzeitlich komplett eingestellt. Auch das im Umfeld des Flughafens liegende Hotel sowie die Geschäfte und Restaurants blieben zeitweise geschlossen. Dadurch kam der Flughafen in finanzielle Schwierigkeiten und benötigte finanzielle Unterstützung. Die schon länger bestehenden wirtschaftlichen Schwierigkeiten

haben die Geschäftsleitung zu einem Sanierungskonzept veranlasst. Im September 2020 stellte der Flughafen beim Amtsgericht Paderborn den Antrag auf Insolvenz in Eigenverwaltung, dem das Gericht stattgab.

Die Belegschaft wir voraussichtlich von vormals 170 auf rund 65 Beschäftigte schrumpfen, wovon 45 auf die Feuerwehr entfallen. Das verbleibende Personal soll ausreichen, um anstelle von zuletzt 700.000 Fluggästen (vor der Corona Pandemie) zukünftig bis zu 300.000 Fluggäste im Jahr zu bewältigen. Dieser Ansatz folgt der erwarteten Marktentwicklung bei Flugreisen.

8. Bevölkerungsentwicklung und -prognose

8.01. Demografische Rahmenbedingungen

Zu den Zielen der Flächennutzungsplanung gehört die bedarfsgerechte Schaffung von Wohnraum sowie öffentlicher Infrastruktur für die im Planungszeitraum erwartete Bevölkerungsentwicklung unter Berücksichtigung der sich verändernden Altersstruktur. Die Veränderungen in der Vergangenheit, die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die sich ändernden Wohnraumansprüche sind die Grundlage für die Berechnung des künftigen Wohnbauflächenbedarfs. Daraus lassen sich die notwendigen planungspolitischen Konsequenzen ableiten. Im Folgenden wird die vergangene und künftige Einwohnerentwicklung für Lippstadt dargestellt. Im Rahmen der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes wurden diverse Bevölkerungserhebungen und -prognosen von den zuständigen Fachämtern sowie externer Planungsbüros erstellt. Nachfolgend sind ausschnitthaft nur die wichtigsten Gutachten und Fachbeiträge dargestellt.

8.02. Einwohnerentwicklung bis 2020

Die Stadt Lippstadt liegt im nördlichen Kreis Soest und ist mit 67.793 Einwohnern (Stand 01.01.2021; Quelle: IT.NRW) die größte Stadt des Kreises. Lippstadt zählt somit nach einer Einteilung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung zum Stadttypus der „Großen Mittelstadt“ (Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern, vgl. BBSR 2009).

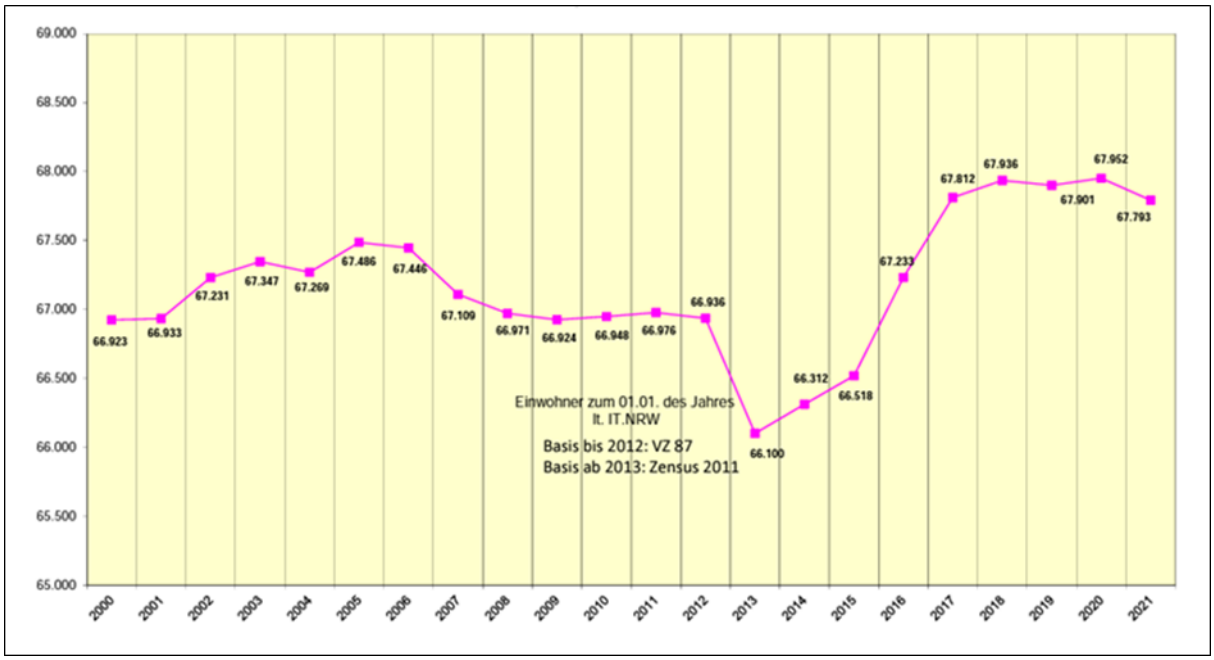


Abb.: 019 Bevölkerungsentwicklung Lippstadt 2000 bis 2021

Die Einwohnerzahl der Stadt Lippstadt hat sich laut Daten des IT.NRW seit Mitte der 1970er-Jahre von ca. 63.000 um etwa 4.800 Personen auf den heutigen Wert von 67.793 Einwohnern erhöht. Im Zeitraum zwischen 1987 bis Mitte der 1990er-Jahre war ein deutlicher Anstieg der Bevölkerungszahl zu verzeichnen. Bis 2005 wuchs die Bevölkerungszahl danach jedoch nur noch leicht an, bevor bis 2009 sogar ein leichter Rückgang festzustellen war. In 2012 ist es dann aufgrund der neuen Fortschreibung nach den Ergebnissen des Mikrozensus 2011 zu einem abrupten Rückgang um 1.000 Einwohner

gekommen.[20] Von 2011 bis 2017 erhöhte sich die Einwohnerzahl deutlich, seit 2015 auch mitverursacht durch Flüchtlingszuweisungen. Seitdem ist die Einwohnerzahl fast konstant.

8.03. Demografie Check Lippstadt 2010[21]

In Lippstadt lebten bei der Erarbeitung des Demografie Checks 67.000 Einwohner (Quelle: IT.NRW 2010, Stand 31.12.2009). Seit Mitte der 1990er Jahre war die Bevölkerungszahl – abgesehen von geringfügigen Schwankungen – in etwa konstant. Gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung der Planersocietät aus Dortmund konnte für die Jahre bis 2025 von einem moderaten Bevölkerungsrückgang ausgegangen werden, der insbesondere auf einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung beruhte. Damit verbunden waren deutliche Altersverschiebungen hin zu älteren Altersklassen und ein deutlicher Rückgang der Zahl der Kinder und Jugendlichen.

8.04. Ausblick auf die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Lippstadt im Rahmen der Wohnbauflächenbedarfsanalyse[22]

Auch im Rahmen der Berechnung zum Wohnbauflächenbedarf in Lippstadt wird eine eingehende Betrachtung der bisherigen und zukünftigen Bevölkerungsentwicklung durchgeführt.

Die Analyse der demographischen Entwicklung für die Gesamtstadt stützt sich auf anonymisierte adressscharfe Meldedatenauszüge der Stadt Lippstadt als Bestands- und Bewegungsdaten. Die Auswertungen bezieht sich auf die Daten zur gemeldeten Hauptwohnsitzbevölkerung.

Die Daten der Bevölkerungsfortschreibung nach Landesstatistik liegen unter den Werten der Meldedaten. Die jährlichen Salden der Bewegungen stimmen zwar in der Tendenz überein, ergeben jedoch für den gesamten Zeitraum rund 150 Personen weniger. Als wesentlicher Grund hierfür lassen sich Registerbereinigungen im Zuge der Zensuserhebung 2011 und deren Fortschreibung vermuten.

- Auch zwischen den Bestands- und Bewegungsdaten der Stadt Lippstadt besteht keine vollständige Übereinstimmung. Abweichungen zwischen der Bestands- und Bewegungsdatenhaltung des kommunalen Meldewesens treten typischerweise auf und sind vor allem auf abweichende zeitliche Zuordnungen bzw. nachträgliche Korrekturen der Datenbestände zurückzuführen. Während die Daten der Geburten und Sterbefälle in der Regel eine hohe Meldegenauigkeit aufweisen, ergeben sich Abweichungen vor allem bei den Wanderungsdaten.
- Insgesamt liegen die Abweichungen der kommunalen Meldedaten in einem typischen Bereich und weisen nicht auf nennenswerte Datenlücken und Datenunplausibilitäten hin. Damit bieten die kommunalen Bestandsdaten eine schlüssige Grundlage für eine Bevölkerungsfortschreibung. Die kommunalen Bewegungsdaten können so uneingeschränkt für die Ableitung von Prognoseparametern innerhalb der Vorausberechnung bis 2030 verwendet werden.
- Geringerer Sterbeüberschuss durch Zunahme an Geburten und Abnahme an Sterbefällen: Der nahezu ausgeglichene natürliche Bevölkerungssaldo ist sowohl auf eine Zunahme von Geburten also auch auf eine Abnahme von Sterbefällen zurückzuführen. Es ist davon auszugehen, dass die

[20] Hinweis: IT.NRW legt den Algorithmus, mit dem er die Einwohnerzahlen seit dem Mikrozensus 2011 berechnet, aus Datenschutzgründen nicht offen. Aus kommunaler Sicht sind die Berechnungen daher intransparent und können nicht verifiziert werden. Im Ergebnis hat sich die Lücke zwischen eigener Fortschreibung der Bevölkerungszahl und der von IT.NRW um rd. 1.000 Einwohner vergrößert.
[21] Vgl.: Planersocietät Dortmund, 2010, Demografiecheck Lippstadt
[22] Vgl.: Schulten Stadt- und Raumplanung, 2016, Wohnbauflächenbedarf in Lippstadt

Wanderungsgewinne der letzten Jahre auch die Anzahl der Geburten in Lippstadt positiv beeinflussen und somit auch für die kommenden Jahre leicht erhöhte Geburtenzahlen erwartet werden können.

- Spürbarer Anstieg der Zuzüge nach Lippstadt.
- Auch Steigerung bei Fortzügen aus Lippstadt: Die dynamische Entwicklung bei den Zuzügen wird jedoch durch Steigerungen bei den Fortzügen teilweise kompensiert. Diese werden ebenfalls spürbar steigen. Per Saldo bleiben die erhöhten Wanderungsgewinne sichtbar.
- Rückgänge bei Umzügen zwischen den Teilräumen: Die Anzahl der zwischen den gebildeten 10 Teilräumen Lippstadts umgezogenen Personen hat sich erkennbar verringert.

Das Gesamtbild der Einzelströme stützt das Fazit des Wohnungsmarktprofils: Nach einer Phase stagnierender Bevölkerungsentwicklung vollzieht sich der Übergang in ein leichtes Wachstum woraus in der Folge eine zunehmende Anspannung des Wohnungsmarktes resultiert. Die Nachfrage nach Wohnraum erhöht sich durch arbeitsplatzbedingt zuziehende Personen. Es entstehen Konkurrenzen auch mit der bereits ansässigen Bevölkerung. Die Zunahme bei Fortzügen und der Rückgang bei Umzügen sind typische Merkmale einer Wohnungsmarktanspannung. Umzugswillige ortsansässige Haushalte weichen auf noch akzeptable (Distanz zum Arbeitsplatz) Alternativen aus. Die Bestandsdaten des kommunalen Meldewesens werden den gebildeten zehn Teilräumen in Lippstadt zugeordnet. Starke Bevölkerungszunahmen verzeichnen vor allem die Kernstadtteile Süd-West, Nord-West / Cappel sowie Ost / Süd-Ost. Auch die Altstadt kann Bevölkerungsverluste z. T. kompensieren. Demgegenüber steht ein kontinuierlicher Bevölkerungsrückgang in den äußeren Ortschaften, allen voran in der westlich gelegenen Zone mit Benninghausen, Eickelborn, Hellinghausen, Herringhausen und Overhagen, meist zurückzuführen auf ein nicht ausreichendes Angebot an verfügbaren Baugrundstücken.

Während die Abweichung zwischen Bestands- und Bewegungsdaten für Lippstadt insgesamt im üblichen Bereich liegen, ergeben sich für einzelne Teilräume deutlich stärkere Datendifferenzen. Besonders auffällig ist dies bei der Altstadt, der Kernstadt Nord-Ost, Lipperbruch und Bad Waldliesborn. Gerade Bad Waldliesborn entwickelt sich nach den Bewegungsdaten deutlich positiver als es die Bestandsdaten wiedergeben. Nach Prüfung der Bewegungsdaten entsteht der Eindruck, dass vor allem die verzögerte bzw. unterbliebene Übernahme von innerstädtischen Umzugsfällen in die Bestandsdaten hierfür ausschlaggebend ist. Die Ableitung von Prognosegrundlagen zu Wanderungen erfolgt unter Verwendung der Bewegungsdaten. So ist gewährleistet, dass die tatsächliche Dynamik der Bevölkerungsbewegung Eingang in die Vorausberechnung der künftig zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung erhält.

Die adressscharfe Auswertung der Bevölkerungsbewegungen erlaubt es, kleinräumige Wanderungsmuster abzubilden. Für die Analyse von Wanderungsströmen ist es von besonderem Interesse, wo die Ziele von Wanderungen liegen. Die Verteilung der Zuzugsadressen bestätigt, dass vor allem die Kernstadtteilräume, gerade aber auch die Altstadt, Schwerpunkte des Zuzugsgeschehens bilden.

Die Betrachtung der großräumigen Wanderungsverflechtungen der Stadt Lippstadt innerhalb Nordrhein-Westfalens erfolgt auf Ebene der Kreise (einschließlich restlicher Kreis Soest) und der kreisfreien Städte. Deutlich über die Hälfte des Wanderungsüberschusses entfällt auf das Wanderungsgeschehen mit dem restlichen Kreis Soest.

Die Auswertung der Bevölkerungsbewegungen bildet die Grundlage zum Aufbau des Prognosemodells BMkom® für die Vorausberechnung von Bevölkerungsentwicklung und Entwicklung der privaten Haushalte. Dabei erfolgt eine Vorausberechnung für die zehn gebildeten Teilräume entsprechend der unterschiedlichen natürlichen und Wanderungsdynamiken. Berechnet werden die „Prognosevariante Trend“ sowie die „Prognosevariante Dynamik“.

Prognosevariante Trend:

Die Variante basiert auf der durchschnittlichen Entwicklung aller erhobenen Prognoseparameter. Als jährliche Zuzüge werden 3.060 Personen angenommen. Für einen Teil dieser jährlichen Zuwanderung werden gedämpfte Fortzugswahrscheinlichkeiten angelegt. Damit wird abgebildet, dass durch aktuelle Effekte ausgelöste arbeitsplatzbedingte Zuwanderungen (Beschäftigungszuwachs und Aufbau Fachhochschulstandort) eine deutlich geringere Fortzugsneigung aufweisen.

Prognosevariante Dynamik:

In dieser Variante erfolgt als Modifikation der Variante Trend lediglich eine Veränderung der jährlichen Zuwanderungszahlen. Dabei wird ein jährlicher Zuzug von 3.200 Personen für die nächsten acht Jahre angenommen, danach sinkt der jährliche Zuzug wieder ab und bewegt sich auf dem Niveau der Variante Trend. Mit dieser Variante wird unterstellt, dass sich die anziehende Zuwanderungsdynamik weiter fortsetzt und es für einen Zeitraum von acht Jahren zu überdurchschnittlichen Zuwanderungen kommt.

Bestand nach Meldedaten:[23]

Der Vergleich der Prognoseergebnisse macht deutlich, dass die Annahme des durchschnittlichen Trends der letzten Jahre zu einem stetigen aber nachlassenden Bevölkerungswachstum führt (2030: 69.570 Personen). Der seinerzeit von der Landesstatistik vorausberechnete ab 2025 einsetzende Bevölkerungsrückgang wird nicht sichtbar. Die Annahme eines höher liegenden jährlichen Zuzugs führt im Prognosejahr 2030 zu einer Gesamtbevölkerung von 70.233 Personen (+ 663 Personen im Vergleich zur Prognosevariante Trend).

8.05 Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsprognose im Wohnungsmarktbericht 2020[24]

Laut dem Wohnungsmarktbericht 2021 geht die Bevölkerungszahl im Jahr 2020 um knapp 160 Personen auf 67.793 Personen (amtliche Fortschreibung – IT.NRW) zurück. Der Rückgang stimmt von der Größenordnung her mit dem Wanderungssaldo und Geburtensaldo der Stadt Lippstadt überein, dessen Differenz beträgt -152 Personen beträgt (Abb. 18). Laut jüngster Prognose von IT.NRW (2018) wird die Bevölkerungszahl in Lippstadt bis 2035 auf 69.600 Personen ansteigen, bevor sie dann wieder, allerdings nur sehr geringfügig, sinken soll (Abb. 19).

Zu Prognosen ist allgemein anzumerken, dass sich ihre Trends aus Annahmen und Stützzeiträumen errechnen und dementsprechend unterschiedlich ausfallen. Ihre Ergebnisse sind daher nicht in Stein gemeißelt, sondern Erwartungen über die Entwicklung von Variablen, wie Zu- und Abwanderungen sowie Geburten und Sterbefälle. Die in den letzten Jahren bezüglich der Bevölkerungsentwicklung dominierende Variabel „Zuweisung von Flüchtlingen“ wurde bei den Prognosen bisher überhaupt nicht berücksichtigt.

[23] Jährlicher Stand der kommunalen Meldedaten (Bevölkerungsbestand Hauptwohnsitze) jeweils zum 31.12.

[24] Stadt Lippstadt, 2020, Wohnungsmarktbericht 2021

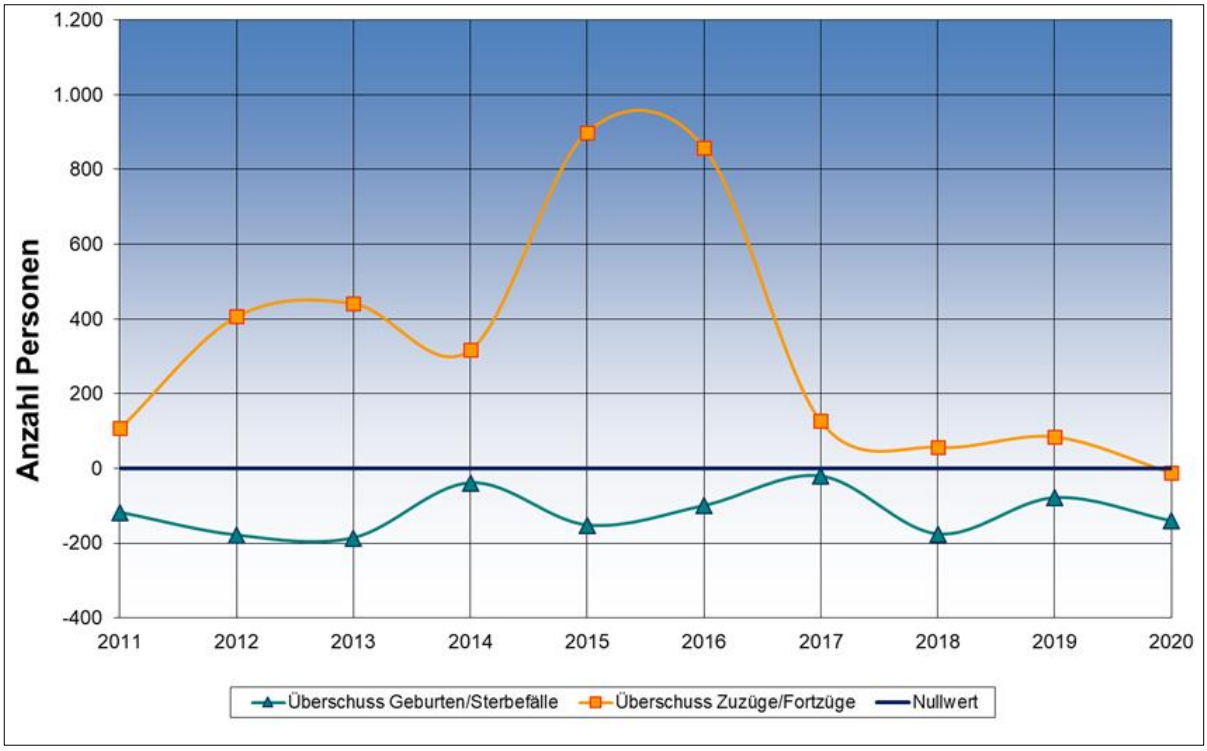


Abb.: 020 Bevölkerungsentwicklung – Ursachen (2010 – 2020)

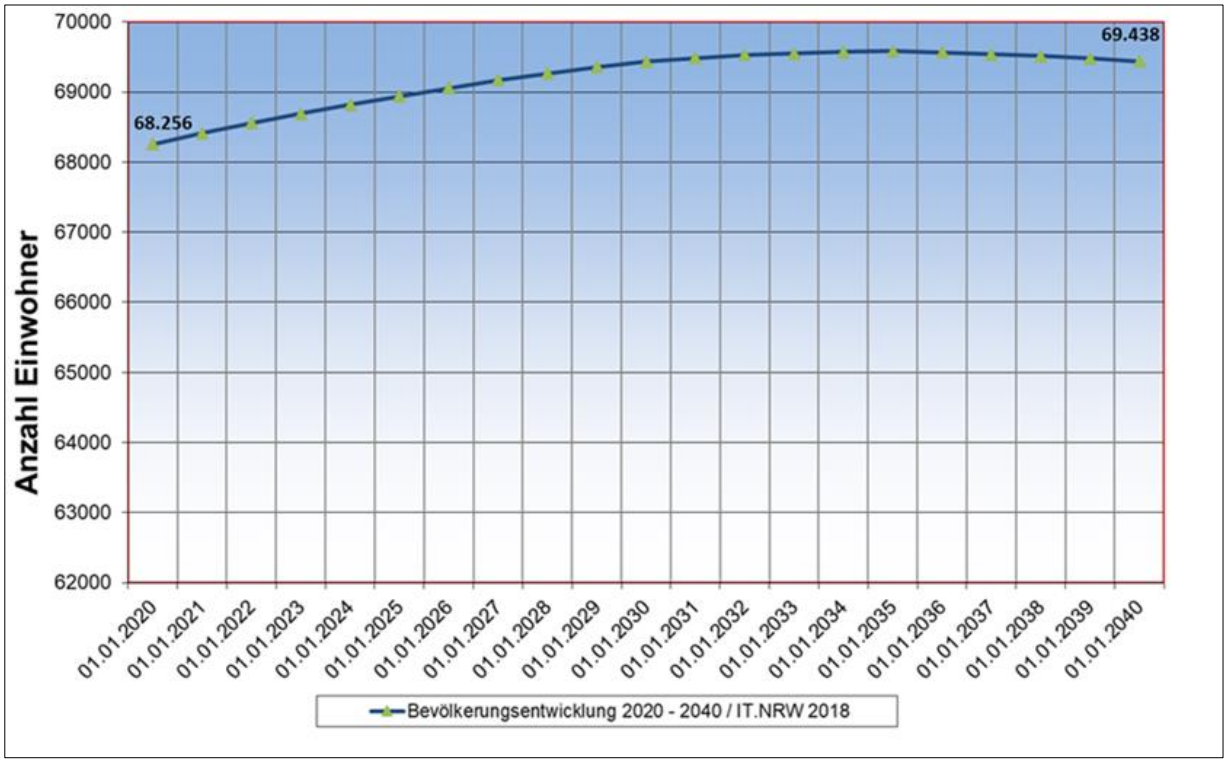


Abb.: 021 Bevölkerungsprognose (2020 – 2040)

Die Kommunen sind den Bevölkerungsprognosen also nicht hilflos ausgeliefert, sondern können Strategien entwickeln, um den Megatrend des durch den Geburtenrückgang verursachten allgemeinen Bevölkerungsrückgangs abzufedern. Die Zuwanderungsgewinne, die das negative Geburtensaldo derzeit in Lippstadt – auch wenn man die Flüchtlingszuweisungen herausrechnet – mehr als ausgleichen, können z. B. als Indiz gedeutet werden, dass die Stadt Lippstadt in der Region für Zuwanderer überdurchschnittlich attraktiv ist.

Der Altersaufbau der Bevölkerung der Stadt Lippstadt hat sich im Vergleich der Altersdaten der Prognose für 2040 gegenüber 2020 erheblich verändert. Verglichen werden in der Abb. 20 jeweils typische Lebensabschnitte, wie Kita, Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schule, Ausbildung/Studium, Berufsleben, Rente etc. In den Altersklassen von 0 – 6 Jahren ist laut Prognose mit Rückgängen von bis zu 600 Personen zu rechnen. In den darauffolgenden Altersklassen von 6 - 25 Jahren bleiben die Bevölkerungszahlen weitgehend stabil. Starke Veränderungen sind in Bevölkerungsklassen von 25 - 65 zu verzeichnen, hier kommt es zu einem Bevölkerungsrückgang von knapp 4.000 Personen. Entsprechend kommt es bei den Altersklassen der über 65-Jährigen zu einer Zunahme von 5.300 Personen bei einem Bestand von 14.400 Personen in 2020. Die Abbildung zeigt damit, dass die Überalterung der Gesellschaft in den nächsten 20 Jahren noch zunehmen wird. In Abb. 21 ist die Bevölkerungsentwicklung nochmal anschaulich als Bevölkerungspyramide dargestellt.

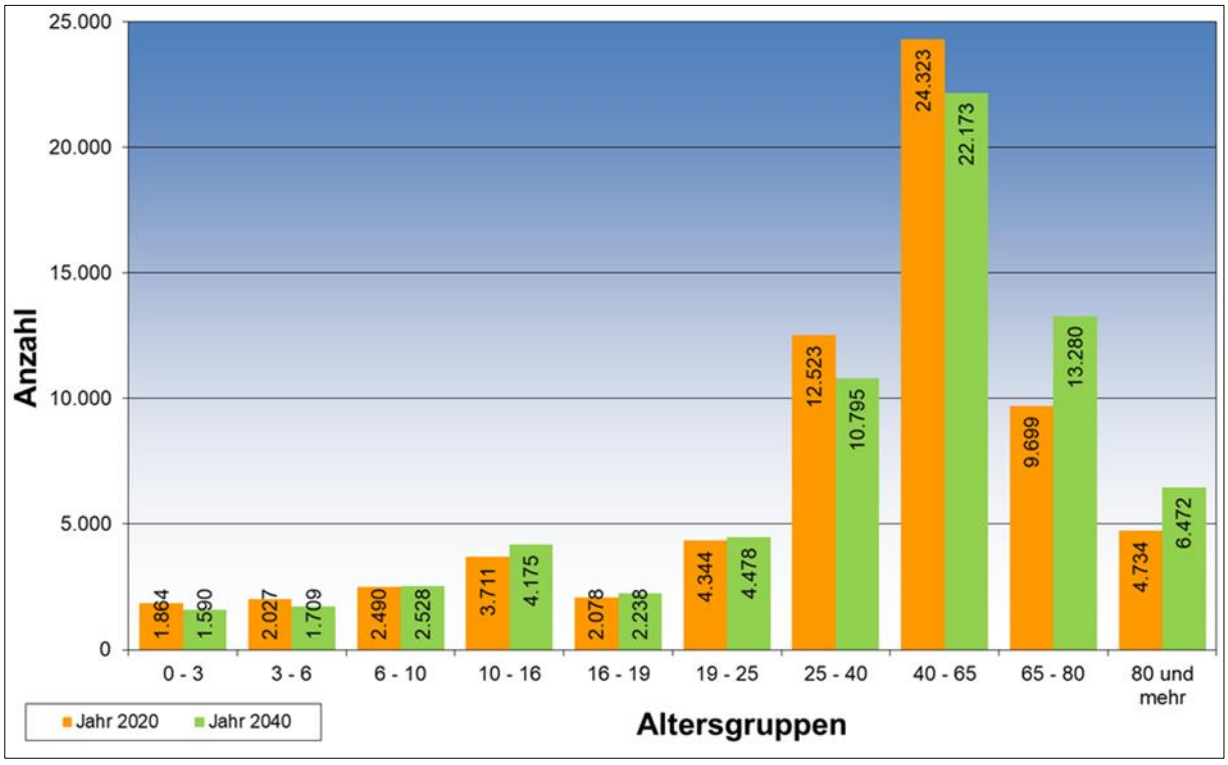


Abb.: 022 Altersaufbau der Bevölkerung im Vergleich – 2020 u. 2040 / Prognose[25]

[25] Quelle: IT.NRW, Datenreihen auf Grundlage des Mikrozensus 2011

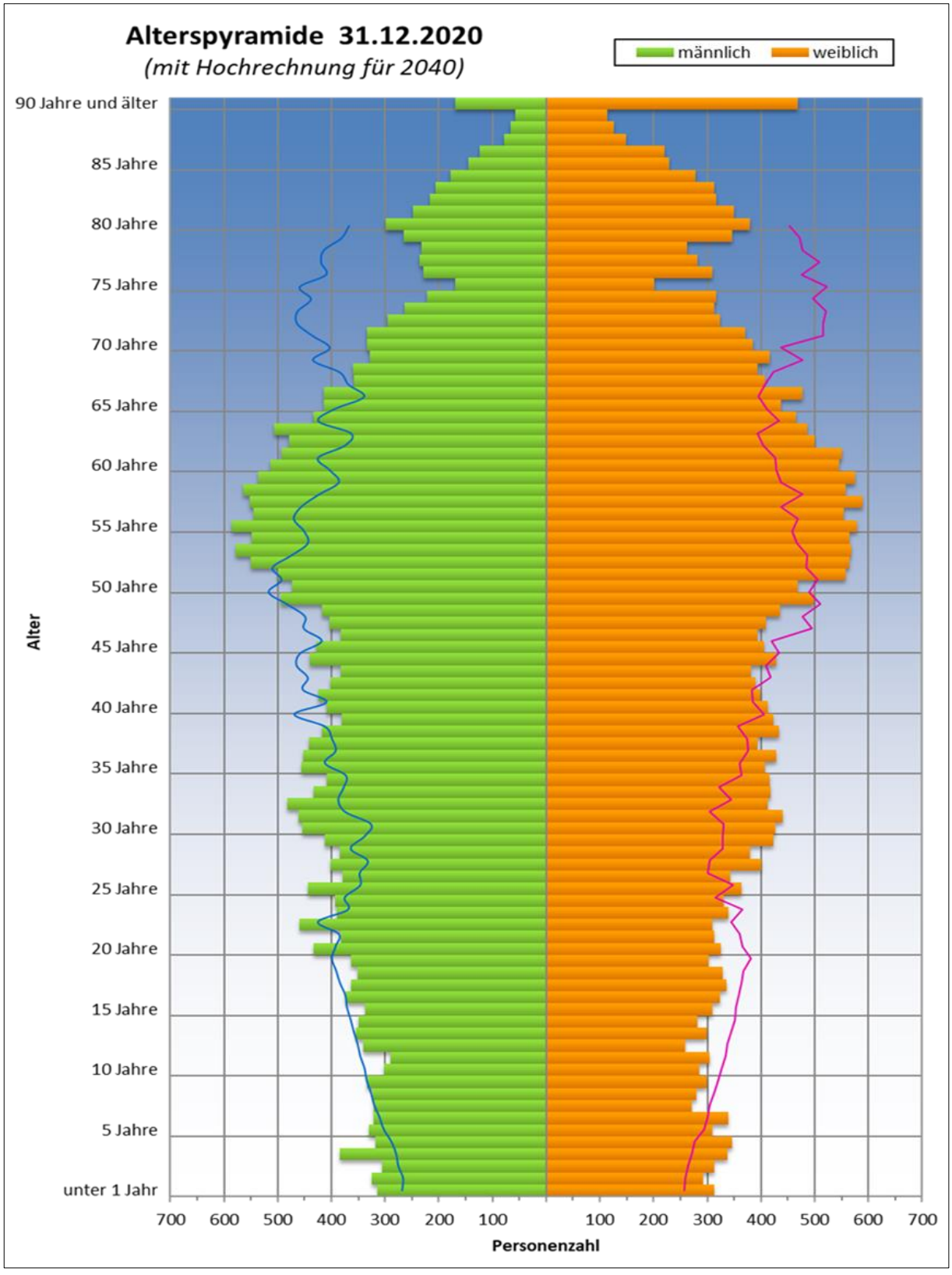


Abb.: 023 Alterspyramide 31.12.2020 und Hochrechnung für 2040[26]

[26] Quelle: IT.NRW, Datenreihen auf Grundlage des Mikrozensus 2011

9. Wirtschaftsstruktur und Beschäftigungssituation

Eine positive Entwicklung der Wirtschaft einer Kommune sorgt für wichtige Impulse in vielen anderen Bereichen der Stadtentwicklung oder steht mit diesen in einer engen Wechselwirkung. Ein Bedarf an zusätzlichen, häufig hoch qualifizierten Mitarbeitern wird in aller Regel eine weitere Nachfrage auf dem Wohnungs- und Grundstücksmarkt erzeugen und sich auch belebend auf die Nutzung kultureller Angebote und der heimischen Gastronomie auswirken. Andererseits können die kulturellen Angebote, die vorhandene Gastronomie sowie die Verfügbarkeit von attraktiven Wohnungen und Baugrundstücken auch ausschlaggebend für auswärtige Arbeitskräfte sein, sich für eine angebotene Stelle eines bestimmten Arbeitgebers zu entscheiden. Auch außerhalb rein finanzieller Gesichtspunkte wie den Gewerbesteuereinahmen sind Kommunen daher an einer positiven Entwicklung der heimischen Wirtschaft interessiert

9.01. Regionale Einstufung des Wirtschaftsstandorts Lippstadt

Die Wahrnehmung von Wirtschaftsstandorten erfolgt in der heutigen Zeit der Kompetenzfeld-, Cluster- und Netzwerkstrategien in der Regel nicht mehr isoliert auf der kommunalen Ebene. Insbesondere in der Standortwerbung, ist eine regionale Ausrichtung und eine entsprechend abgestimmte Vorgehensweise erforderlich. Lippstadt, als größte Stadt des Kreises Soest und wichtiger Wirtschaftsstandort ist seit einigen Jahren intensiv im forcierten Prozess der Bildung und Positionierung der **Region Südwestfalen** eingebunden.

Durch die Gründung verschiedener südwestfälischer Netzwerke wie z. B. Automotive, Maschinenbau oder Gesundheitswirtschaft sowie durch die gemeinsame Außendarstellung etwa bei der Gewerbeimmobilienmesse Expo Real in München profitiert der Wirtschaftsstandort Lippstadt von der Etablierung der Marke Südwestfalen. Demgegenüber muss aber auch die besondere Lage Lippstadts mit der Nähe zu den Regionen Ostwestfalen und Münsterland berücksichtigt werden.

Abb.: 024 Region Südwestfalen

Auch diese Regionen verfügen über vergleichbar ausgebildete Strukturen bei Netzwerken und bei gemeinsamen, zielgerichteten Aktivitäten. Durch die räumliche Nähe und bereits bestehende Verknüpfungen in diese Regionen kann der Wirtschaftsstandort Lippstadt auch hiervon vielfältig profitieren. Wichtige Ziele für die wirtschaftliche Entwicklung bestehen deshalb darin, einerseits an den aktuellen und zukünftigen Aktivitäten der jungen Region Südwestfalen mitzuwirken und andererseits auch die Chancen einer Zusammenarbeit mit den verschiedenen Akteuren der umliegenden Regionen nicht aus den Augen zu verlieren. Das gilt insbesondere auch für Kooperationen mit Partnern aus dem Raum Hamm, die durch den gemeinsamen Erfolg bei der Errichtung der Hochschule Hamm-Lippstadt nun über eine ganz neue Grundlage verfügen.

9.02. Wirtschaftszweige und Unternehmensstruktur

Zielvorstellungen für die wirtschaftliche Entwicklung in Lippstadt müssen zwangsläufig die Besonderheiten in den einzelnen Wirtschaftszweigen und in der Unternehmensstruktur berücksichtigen. Das beinhaltet zum einen den hohen Stellenwert des produzierenden Gewerbes mit einem Anteil von über 40 %, zum anderen die Bedeutung der Firma Hella als größtem Arbeitgeber der Stadt mit etwa 20 % aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigen. Weitere Unternehmen mit einer vierstelligen Mitarbeiterzahl in Lippstadt sind die Firmen Rothe Erde und BHTC. Neben einigen Niederlassungen

weltweit operierender Unternehmen weist die Wirtschaft in Lippstadt darüber hinaus eine typisch mittelständische Unternehmensstruktur auf.

Den Branchenschwerpunkt bildet die Automobilzulieferindustrie, deren Stärke vor Ort den Vergleich mit anderen Regionen nicht zu scheuen braucht. Mehrere ansässige Hersteller bilden in Verbindung mit dem fachlich auf die Automobilzulieferindustrie ausgerichteten Lippstädter Technologiezentrum CARTEC ein Netzwerk, das eine gute Basis für weitere Ansiedlungen aus diesem Branchenumfeld darstellt.

Beschäftigte insgesamt	**34.809**
männlich	18.572
weiblich	16.237
darunter Ausländer	**3.042**
männlich	1.874
weiblich	1.168

Wirtschaftsabteilung	**Beschäftigte**
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	**576**
Produzierendes Gewerbe	**13.307**
Handel, Gastgewerbe und Verkehr	**5.420**
Dienstleistungen	**15.505**
Insgesamt	**34.808**

Abb.: 025 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Lippstadt (Dezember 2020)[27]

Gerade bei den Dienstleistungen dürften am Wirtschaftsstandort Lippstadt noch erhebliche Wachstumschancen schlummern. Im Vergleich zu anderen Regionen ist die Entwicklung dieses Bereichs in Lippstadt wie auch in ganz Südwestfalen noch etwas unterdurchschnittlich. Auch die Tendenz zur Auslagerung von Tätigkeiten, die in der Vergangenheit durch Hersteller selbst erbracht wurden, bietet Chancen für Anbieter unternehmensnaher Dienstleistungen. Diese stellen damit eine Zielgruppe dar, die in Zukunft noch stärker beachtet werden sollte.

9.03. Handel

Im Handel besitzt Lippstadt eine mittelzentrale Versorgungsfunktion und entfaltet als Einkaufsstadt traditionell eine hohe Ausstrahlungskraft auf das Umland, insbesondere im Einzugsgebiet des Altkreises Lippstadt sowie im nördlichen Sauerland und im südlichen Kreis Gütersloh. Trotz verschiedener konkurrierender Entwicklungen in den benachbarten Mittelzentren, die Anziehungskraft der umliegenden Oberzentren Paderborn, Bielefeld und Dortmund sowie durch die Bereitschaft der Kunden, gezielt auch weiter entfernte Einzelhandelsstandorte aufzusuchen, wurde die Position der Einkaufsstadt Lippstadt nicht grundlegend in Frage gestellt.
Trotz der allgemeinen Tendenz in der Verschiebung der Bedeutungen der einzelnen Wirtschaftszweige bleibt die Erhaltung und Stärkung Lippstadts als Produktionsstandort ein wichtiges Ziel.

[27] Quelle: Berechnungen des IT.NRW auf der Basis der Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit – vorläufige Ergebnisse, 30.06.2020,
Wichtiger Hinweis: Die Summe aus „Land- und Forstwirtschaft, Fischerei“, „Produzierendes Gewerbe“, „Handel, Gastgewerbe, Verkehr“ uns „Sonstige Dienstleistungen“ ergibt nicht immer die Spalte „Insgesamt“, sondern kann geringfügig kleiner sein.
Aktueller Hinweis von IT.NRW: Die Statistik der Bundesagentur wird laufend weiterentwickelt, hierzu gehört auch die Anpassung der Geheimhaltungsvorschriften an einen einheitlichen Standard, der zu einer Erweiterung der bisherigen Regeln führt. Bei der Umsetzung dieser Geheimhaltungsvorschriften ist es daher möglich, dass bisher zur Veröffentlichung freigegebene Daten ab sofort geheim gehalten werden müssen.

Innovationsfähigkeit, Forschung und Entwicklung sowie die Verfügbarkeit hoch qualifizierter Mitarbeiter sind die Faktoren, die Nachteile wie z. B. höhere Personalkosten im Vergleich zu Produktionsstandorten in Osteuropa oder Asien auffangen können. Vor allem der Fachkräftebedarf dürfte in diesem Zusammenhang zur zentralen Herausforderung für die zukünftige Entwicklung werden.
Der hohe Stellenwert von Forschung und Entwicklung für die dauerhafte Sicherung der eigenen Wettbewerbsfähigkeit ist den Lippstädter Unternehmen bewusst. Innovationen benötigen überdurchschnittlich qualifizierte Mitarbeiter. Im Vergleich der Städte in NRW mit mehr als 60.000 Einwohnern weist Lippstadt eine der höchsten Ingenieurquoten auf. Trotz dieser Verhältnisse besteht bei den Lippstädter Unternehmen weiterhin Fachkräftebedarf, der sich in den kommenden Jahren und Jahrzehnten noch verschärfen dürfte, wenn sich die Auswirkungen des demographischen Wandels weiter verstärken. Neben dem Bedarf an zusätzlichen Fachkräften müssen dann auch immer mehr altersbedingt ausscheidende Fachkräfte ersetzt werden.

9.04. Hochschule Hamm-Lippstadt (HSHL)

Für die Zukunft des Wirtschaftsstandorts Lippstadt war es deshalb von immenser Bedeutung, dass im Jahr 2008 gemeinsam mit Hamm der Wettbewerb des Landes Nordrhein-Westfalen zur Gründung neuer Fachhochschulen gewonnen wurde.
Seit 2009 können Interessierte in Lippstadt an der Hochschule Hamm-Lippstadt (HSHL) ein Studium in technischen Fachrichtungen aufnehmen. Im 2014 eröffneten Campusneubau studierten zum Sommersemester 2020 gut 2.800 Studierende in Bachelor- und Masterprogrammen mit Fokus auf Ingenieurwissenschaften, Naturwissenschaften, Informatik und Wirtschaft, unterstützt von mehr als 60 Professoren.
Am Standort Lippstadt wurden 15.910 Quadratmeter Nutzfläche realisiert, darin 91 hochmoderne Labore. In der Forschung prägen Zukunftsthemen wie Autonome Systeme, Informationstechnologie, Materialwissenschaften, Mensch-Maschine Interaktion, Optische Technologien, Elektromobilität, Produktion/Industrie 4.0, Wirtschaftswissenschaften sowie Computervisualistik und Design die junge Hochschule.
Zur weiteren Unterstützung dieser Entwicklung wurde Anfang 2009 das zdi-Zentrum STARK gegründet, das Schülerinnen und Schülern im Raum Lippstadt mit anspruchsvollen Angeboten frühzeitig bei der Berufsorientierung unterstützen und insbesondere für ein Studium im MINT-Bereich begeistern will. Zahlreiche Schulen beteiligen sich an dieser Initiative. Dies dürfte in Lippstadt auch dazu führen, dass das Interesse an technischen Ausbildungen steigt.

9.05. Rahmenbedingungen zur Darstellung von Gewerblichen Bauflächen

Lippstadt ist ein Arbeitsort in einem durch besondere Freiraumqualitäten geprägten stadträumlichen Umfeld. Die Stadt muss auch zukünftig regional und überregional wettbewerbsfähig sein und attraktive Standortbedingungen für Unternehmen erhalten und schaffen, um die bestehenden Arbeitsplätze sichern sowie ihrer Bevölkerung neue zukunftssichere Arbeitsplätze bieten zu können.

Ein breites und auch kurzfristig verfügbares Flächenangebot ist Voraussetzung für eine funktionierende und handlungsfähige Wirtschaftsförderung. Es bedarf differenzierter Standortangebote für vorhandene Betriebe, die heute an nicht entwicklungsfähigen Standorten angesiedelt sind und für anzusiedelnde Betriebe aus zukunftsorientierten Branchen. Wesentliche Qualitätskriterien zur Auswahl und Bewertung künftiger Gewerbeflächen sind:

- Verkehrsgünstige Lage - schneller Zugang zum überregionalen Verkehrsnetz ohne Belastung empfindlicher Stadtgebiete
- Leistungsstarke technische Infrastruktur [inkl. Kommunikationsnetze und bedarfsgerechte Stromversorgung]
- Nähe zu bestehenden Gewerbebetrieben zur Nutzung der Synergieeffekte

- Standorte mit geringen Emissionseinschränkungen
- Hohe Flexibilität (Flächengröße, Planungsrecht, Qualität)
- Schnelle Verfügbarkeit der Flächen hinsichtlich der Standortanforderungen unterschiedlicher Betriebsgrößen und Branchen
- Standortattraktivität (u.a. Nähe zum Freiraum, Wohnen und Arbeiten, Bildungseinrichtungen und sonstiger Infrastruktur)
- Wettbewerbsfähige Grundstückspreise

Als Folge der Globalisierung können allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen selbst von Staaten oder Staatengemeinschaften heute nur noch in begrenztem Maß beeinflusst werden. Um im Standortwettbewerb bestehen zu können, sind im Rahmen der Stadtentwicklung dennoch bestimmte Voraussetzungen im lokalen und regionalen Umfeld sicherzustellen. Ein wesentlicher Aspekt ist hier die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen, insbesondere unbebaute Grundstücke zur Industrie- und Gewerbeansiedlung. Das Gewerbegebiet „Am Wasserturm“ ist durch seinen Erweiterungsbereich „Auf der Schanze“ derzeit das einzige (und überregional bedeutende) Gewerbegebiet in Lippstadt, in dem unbebaute Grundstücke direkt von der Stadt und damit unabhängig von den Interessen privater Eigentümer erworben werden können.

Der Erhalt und Ausbau der wirtschaftsnahen Infrastruktur ist eine weitere Voraussetzung für eine positive Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Lippstadt. Im Bereich des Straßenverkehrs sind hier insbesondere die Realisierung der westlichen Ortsumgehung um Erwitte und damit die verbesserte Anbindung Lippstadts an die A 44 zu nennen. In der Bahnanbindung muss einer weiteren Ausdünnung der Mitte-Deutschland-Verbindung entgegengewirkt und damit die Gefahr der Abkopplung Lippstadts vom Fernverkehr entgegengewirkt werden. Auch im Flugverkehr geht es mit dem Erhalt direkter Verknüpfungen vom Flughafen Paderborn/Lippstadt zu Drehkreuzen wie z. B. Frankfurt oder München um die Sicherung bisheriger Angebote.

Defizite bestehen in Lippstadt insbesondere in der Telekommunikationsinfrastruktur im Hinblick auf die Breitbandversorgung in bestimmten Gebieten der Stadt. Die Verfügbarkeit von Breitband-Internet im gesamten Lippstädter Stadtgebiet ist für Gewerbetreibende jedoch ein wichtiger Standortfaktor und trägt in der privaten Nutzung zur Wohn- und Lebensqualität der Bevölkerung bei.

9.06. Zielvorstellungen für den Wirtschaftsstandort Lippstadt

- Einbindung in die Region Südwestfalen und regionale Kooperationen intensivieren
- Chancen der Nähe zu den Regionen Ostwestfalen und Münsterland nutzen
- Weitere Kooperation mit Hamm als Folge der gemeinsamen Fachhochschule
- Branchenschwerpunkt Automobilzulieferindustrie als Standortvorteil verwenden
- Ansiedlung unternehmensnaher Dienstleister durch Verdeutlichung deren Chancen
- Voraussetzungen für zeitgemäße innerstädtische Einzelhandelsangebote schaffen
- Erhaltung und Stärkung des Produktionsstandorts Lippstadt
- Aufbau der neuen Fachhochschule zusammen mit den Unternehmen fördern
- Verfügbarkeit von Gewerbeflächen sicherstellen
- Vorzüge der wirtschaftsnahen Infrastruktur erhalten und Defizite im Straßenverkehr und in der Telekommunikation beheben
- Bildung und Entwicklung von Netzwerken unterstützen
- Steigerung der Energieeffizienz, Senkung des Ausstoßes von Treibhausgasen und Vorsorge gegenüber klimatisch bedingten Risiken.

9.07. Leitbild Wirtschaftsstandort Lippstadt

Letztlich sollten jedoch alle Einzelziele auf eine konkrete Zielvorstellung, eine Vision bzw. ein Leitbild ausgerichtet sein. Durch die bestehenden Besonderheiten in der Lippstädter Wirtschaftsstruktur,

die aufgrund der zukünftigen Entwicklungen zu erwartenden Anforderungen und die u. a. mit der Gründung der Fachhochschule bereits erreichten Ergebnisse ergibt sich das folgende „wirtschaftliche Leitbild“ für Lippstadt:

Weiterentwicklung
zu einem bedeutenden Technologie- u. Innovationsstandort.

Dementsprechend nimmt die Forschung und Entwicklung in der zukünftigen Struktur des Wirtschaftsstandorts Lippstadt eine zentrale Position ein, sichert den Erhalt und die Stärkung bestehender Produktionsbetriebe und sorgt für eine deutliche Zunahme unternehmensnaher Dienstleistungsbetriebe.
Im Einklang des mit dem Leitbild verbundenen steigenden Bedarfs an hoch qualifizierten Fachkräften sind zur Sicherung und zum Ausbau der Attraktivität Lippstadts aber auch die Wohn- und Lebensbedingungen zu berücksichtigen. Vielfältige Angebote in den Bereichen Freizeit, Erholung und Gesundheit wirken sich ebenso darauf aus wie verfügbare Baugrundstücke und Wohnungen, die allgemeine innerstädtische Entwicklung und dabei insbesondere das Gastronomie- und Einzelhandelsangebot.

10. Einzelhandel in Lippstadt[28]

Der Handel und seine Standorte unterliegen einem ständigen Strukturwandel. Die aktuelle Dynamik im Lebensmitteleinzelhandel, das weitere Flächenwachstum der Fachmärkte und Einkaufszentren sowie der immer stärker werdende Online-Handel sind nur die jüngsten Beispiele des Wandels, welche die Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung jedoch nachhaltig verändern.

Auch in Lippstadt sind diese Entwicklungen zu spüren. Dies wird sowohl durch vermehrte Anfragen nach Verkaufsflächenerweiterungen im Bereich der Lebensmittelmärkte deutlich als auch durch Ansiedlungswünsche von Online-Händlern an verschiedenen Standorten in der Stadt.
Zur Anpassung an die sich ändernden Rahmenbedingungen für das zuletzt 2009 durch die GMA fortgeschriebene Einzelhandelskonzept der Stadt Lippstadt, wurde 2015 die BBE Handelsberatung GmbH beauftragt das Einzelhandelskonzept neu aufzustellen. Erklärtes Ziel des Konzeptes ist die aktive und nachhaltige Entwicklung und Mitgestaltung des Einzelhandelsstandorts Lippstadt durch Politik und Verwaltung. Aufgrund der oben erwähnten Dynamik im Lebensmitteleinzelhandel, wurde bei der Neuaufstellung des Einzelhandelskonzeptes ein vertiefender Fokus auf die Nahversorgung gelegt.

Die BBE Handelsberatung hat auf Basis einer umfangreichen Vor-Ort-Untersuchung den Einzelhandelsstandort Lippstadt analysiert und hieraus Leitlinien für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung abgeleitet und daraus schließlich ein schlüssiges und nachhaltiges Zentren- und Standortkonzept entwickelt. Weiterhin werden in der Ausarbeitung konzeptionelle Aussagen zur Nahversorgung getroffen, als auch Ansiedlungsgrundsätze und Umsetzungsempfehlungen unterbreitet. Darüber hinaus wurde die Lippstädter Sortimentsliste einer kritischen Prüfung unterzogen und den aktuellen Gegebenheiten angepasst.

Das aktuelle Einzelhandelskonzept zeigt den Rahmen für die Einzelhandelsentwicklung in Lippstadt für die nächsten Jahre auf und soll einen Beitrag für ein attraktives, wohnortnahes Einzelhandelsangebot für die Bürger Lippstadts leisten.

10.01. Leitziele für die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Lippstadt

Den Orientierungsrahmen für das kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt Lippstadt bilden die einzelhandelsrelevanten Ziele der Landesplanung. Darauf aufbauend wurden für die Stadt Lippstadt die Leitziele für die Einzelhandelsentwicklung wie folgt konkretisiert:

Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion und der zentralen Versorgungsbereiche.

Der Einzelhandel der Stadt Lippstadt soll auch zukünftig die mittelzentralen Versorgungsfunktionen erfüllen, so dass eine nach städtebaulichen Kriterien ausgerichtete Weiterentwicklung der Versorgungsstrukturen erfolgen soll. Den zentralen Versorgungsbereichen wird dabei eine Vorrangstellung im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebote eingeräumt.

10.02. Priorität der Innenstadtentwicklung

Für das Hauptzentrum Innenstadt als den wichtigsten Geschäftsbereich der Stadt Lippstadt wird eine quantitative und qualitative Sicherung und Weiterentwicklung der Angebotsstrukturen angestrebt. Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und vor allem zentrenrelevanten

[28] Vgl.: BBE Handelsberatung GmbH, Juni 2016, Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt

Kernsortimenten sind auf den zentralen Versorgungsbereich zu konzentrieren. In besonderem Maße gilt dies für großflächige Betriebe, die die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO erfüllen.
Dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt wird damit die Funktion eines Vorrangstandortes für die Weiterentwicklung des (großflächigen) Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten zugewiesen. Gleichzeitig soll die Innenstadt auch Nahversorgungsfunktionen für die Wohnbevölkerung im Umfeld übernehmen.

10.03. Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Versorgung

Die wohnungsnahe Versorgung stellt ein städtebauliches Schutzgut dar. Sie soll erhalten und marktgerecht weiterentwickelt werden. Dazu ist neben der Konzentration auf die zentralen Versorgungsbereiche die Weiterentwicklung der vorhandenen Nahversorgungslagen sowie ggf. die Realisierung von weiteren Nahversorgungsstandorten möglich.
Dabei kann auf die in Ziel 2 des LEP – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – formulierte Ausnahmeregelung zur Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung zurückgegriffen werden. Großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten kann demnach auch an siedlungsstrukturell integrierten Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in Betracht kommen, wenn

- die wohnungsnahe Versorgung nicht durch einen Standort in einem zentralen Versorgungsbereich sichergestellt werden kann,
- der Betrieb nach Standort, Sortiment und Größe der Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung in dem zugeordneten Siedlungsbereich dient und
- keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

10.04. Weitergehende Versorgungsstruktur in Ergänzungsstandorten

Durch die Konzentration des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf ausgewählte Standorte soll eine weitere Streuung des Einzelhandels innerhalb des Stadtgebiets vermieden werden. Somit wird auch für den überwiegend nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel eine Konzentration möglicher neuer Betriebe auf im Stadtgebiet gut erreichbare Standorte verfolgt, um Verbundeffekte zwischen den Nutzungen zu ermöglichen. Zudem wird durch die Konzentration des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf ausgewählte Standorte der Ressourceneinsatz reduziert (Verbrauch von Flächen, Bau und Unterhaltung von Verkehrswegen). Als Verbundstandort weist die bereits vorhandene Fachmarktachse Erwitter Straße günstige Rahmenbedingungen auf. Für die sonstigen, bereits entwickelten Standorte des großflächigen Einzelhandels (vor allem „Am Mondschein“ und „Am Wasserturm“) ist eine bestandssichernde Weiterentwicklung zu unterstützen. Die Schaffung zusätzlicher Standorte für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten soll nur dann möglich sein, wenn die Fachmarktachse Erwitter Straße keine geeigneten Entwicklungsflächen aufweist.

Grundsätzlich sind die Standorte für den großflächigen (nicht-zentrenrelevanten) Einzelhandel nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen zulässig. Bei der Ansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen durch zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sein, so dass im Rahmen einer Einzelfallprüfung für die Zulässigkeit die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens zu bewerten sind. Dabei sind die zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente in Anlehnung an den Sachlichen Teilplan des LEP NRW auf max. 10 % der Verkaufsfläche zu beschränken.

10.05. Zentrenhierachie in der Stadt Lippstadt

Für das Zentrenkonzept wurde folgende Zentrenhiearchie beschlossen:

- Hauptzentrum Innenstadt
- Nahversorgungszentrum Bad Waldliesborn
- Nahversorgungszentrum Lipperode.

Darüber hinaus übernehmen die Nahversorgungslagen wichtige Funktionen zur Bündelung der wohnungsnahen Versorgung, ohne dass diese Geschäftslagen die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllen, da zumeist die Angebotsvielfalt nicht ausreicht.
Die Ergänzungsstandorte sind als Vorrangstandorte zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes durch Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten zu bewerten.

In der Stadt Lippstadt übernehmen die vorgeschlagenen Typen zentraler Versorgungsbereiche/ Geschäftslagen folgende Funktionen:

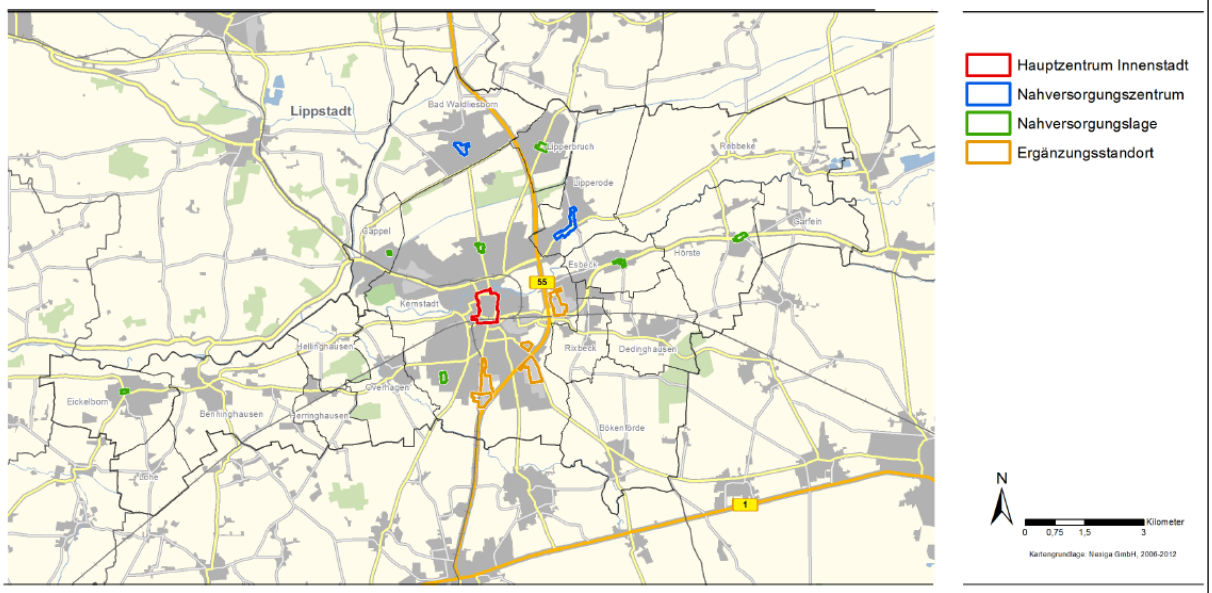
- **Hauptzentrum Innenstadt**,
  welches einen gesamtstädtischen, tlw. übergemeindlichen Einzugsbereich versorgt und in dem ein breites Spektrum von Waren für den lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarf ebenso angeboten wird, wie ein umfassendes Dienstleistungs-, Gastronomie- und Kulturangebot. Hinzu kommen zahlreiche öffentliche Einrichtungen. Das Hauptzentrum stellt den Vorrangstandort für die Weiterentwicklung des (großflächigen) Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten dar und soll Nahversorgungsfunktionen für die Wohnbevölkerung im Umfeld übernehmen.
- **Nahversorgungszentren,**
  deren Einzugsbereich sich auf die benachbarten Wohnsiedlungsbereiche (Stadtteile) beschränkt und die ein auf die Nahversorgung bezogenes und ein kleinteiliges zentrenrelevantes Angebot anbieten. Ziel der Weiterentwicklung ist die Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Versorgung. Daher soll in den Nahversorgungszentren die Ansiedlung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie ergänzenden kleinteiligen Angeboten mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sein, wenn diese der Versorgung der Bevölkerung im zugeordneten Versorgungsbereich dienen.
- **Nahversorgungslagen,**
  die einen Einzugsbereich mit nahversorgungsrelevanten Waren versorgen, der sich auf die benachbarten Wohnsiedlungsbereiche (Stadtteile) bezieht. Die Angebotsvielfalt im Bereich Einzelhandel und ergänzender Dienstleistungen ist jedoch nicht so umfangreich, dass die Kriterien für ein Nahversorgungszentrum erfüllt werden. Ziel ist auch hier die Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Versorgung durch Erhalt und Weiterentwicklung des bestehenden Nahversorgungsangebotes; dabei ist auch eine Erweiterung von Lebensmittelmärkten über die Grenze der Großflächigkeit möglich, wenn der (ggf. großflächige) Einzelhandelsbetrieb der Grundversorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im zugeordneten Versorgungsbereich dient und damit die wohnungsnahe Versorgung in anderen Wohnsiedlungsbereichen / Stadtteilen nicht gefährdet.
- **Ergänzungsstandorte,**
  die als städtebaulich nicht-integrierte Verbundstandorte des (großflächigen) Einzelhandels ein gesamtstädtisches und tlw. übergemeindliches Einzugsgebiet haben. Das Angebotsspektrum weist einen Schwerpunkt bei nicht-zentrenrelevanten Sortimenten auf. Darüber hinaus übernehmen die Ergänzungsstandorte faktisch Versorgungsfunktionen durch größere Lebensmittelmärkte.
  Ziel ist die Konzentration von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf die Ergänzungsstandorte. Für den sonstigen Einzelhandel ist eine bestandsorientierte Weiterentwicklung zu verfolgen, soweit die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung nicht negativ beeinträchtigt sowie die landesplanerischen Vorgaben erfüllt werden.

10.06. Empfehlungen

Zusammenfassend lässt sich der Handlungsbedarf zur Weiterentwicklung des Mittelzentrums Lippstadt wie folgt darstellen:

Lippstadt ist nach wie vor die wichtigste Einkaufsstadt der Region. Zur Sicherung dieser Position besteht unter quantitativen und qualitativen Gesichtspunkten die Notwendigkeit zur Weiterentwicklung. Hierbei ist im „Zeitalter des Online-Einkaufs“ weniger die Schaffung von zusätzlicher Verkaufsfläche notwendig, als vielmehr eine abgestimmte Strategie zur Optimierung von Cross-Channel-Angeboten, um die Verbindung von stationärem Einkaufen und E-Commerce für die Kunden attraktiv zu gestalten. Dabei kann vor allem auf die gewachsenen Strukturen und die günstigen Rahmenbedingungen der Innenstadt aufgebaut werden. Daneben ist auch eine Weiterentwicklung der wohnungsnahen Versorgung notwendig.

Abbildung 64: Zentrenkonzept



Quelle. BBE-Darstellung

Abb.: 026 Zentrenkonzept der Stadt Lippstadt

Dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt wird die Vorrangstellung zur Ansiedlung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente zugewiesen. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass grundsätzlich die Ansiedlung von großflächigen Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten an außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches gelegenen Standorten und ggf. auch von nicht-großflächigen Betrieben (je nach Sortiment/ Standort) durch entsprechende Bauleitplanung ausgeschlossen werden soll.
Der nicht-zentrenrelevante Einzelhandel soll auf die bestehenden Ergänzungsstandorte Erwitter Straße konzentriert werden, um Verbundeffekte zwischen den Nutzungen zu ermöglichen und den Flächenverbrauch zu minimieren. Die Bebauungspläne sind an dieses Ziel anzupassen. Für die Ergänzungsstandorte Am Wasserturm, Am Mondschein und Bökenförder Straße wird eine bestandssichernde Weiterentwicklung empfohlen. Das Entwicklungsareal Union-Gelände könnte im Rahmen eines Gesamtkonzepts auch großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten aufnehmen, wenn an den entwickelten Ergänzungsstandorten keine geeigneten Flächenpotenziale vorhanden sind.
Die Weiterentwicklung der Nahversorgung soll sich vor allem in den zentralen Versorgungsbereichen sowie den Nahversorgungslagen vollziehen. Darüber hinaus können im Einzelfall Standorte mit Wohngebietsbezug weiterentwickelt werden, die der wohnungsnahen Versorgung dienen und keine städtebaulich negativen Auswirkungen auslösen. Angesichts der Vielzahl der nahversorgungsbezogenen Erweiterungsvorhaben sind weitere Vorhaben kritisch hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen zu prüfen, um die bestehenden Nahversorgungsstrukturen nicht zu gefährden.

Die Möglichkeiten des Internets werden von den örtlichen Akteuren noch nicht ausreichend genutzt. Dies liegt vorwiegend an der fehlenden **Online-Präsenz** individueller Einzelhändler und an der unzureichenden Verknüpfung von vorhandenem, lokalen Angebot und der Informationslandschaft des Internets. In dieser Hinsicht hat der Lippstäder Einzelhandel in der letzten Zeit erhebliche Anstrengungen unternommen.

10.07. Zentrale Versorgungsbereiche

Anstelle der bisher festgesetzten Siedlungsschwerpunkte sollen die Gemeinden auf Grundlage von Entwicklungskonzepten bzw. städtebaulichen Planungen (wie kommunale Einzelhandelskonzepte) “Zentrale Versorgungsbereiche“ räumlich wie funktional festsetzen. So sind gemäß dem Planungsleitsatz des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen. Die Gemeinden können sich demnach ausdrücklich auf Auswirkungen auf ihre "Versorgungsbereiche" gemäß § 2 Abs. 2 BauGB berufen. Weiterhin sind bei Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich schädliche Auswirkungen auf „Versorgungsbereiche“ auch außerhalb der näheren Umgebung in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu beachten (§ 34 Abs. 3 und 3a).
Zur Sicherung der Zentrenfunktion und der Nahversorgung sowie der Vermeidung von räumlichen Fehlentwicklungen werden im Flächennutzungsplan „Zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des § 34 BauGB definiert. Die Abgrenzung der „Zentralen Versorgungsbereiche“ erfolgt auf Basis des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lippstadt.

10.08. Darstellung von Verkaufsflächenobergrenzen im Flächennutzungsplan

Nach den Ausführungen des im Entwurf vorliegenden Einzelhandelserlasses wird bei neuen Projekten die Darstellung der geplanten Verkaufsflächen und Sortimente auf Ebene des Flächennutzungsplans bzw. der entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplans seitens der Bezirksregierung in einigen Fällen für erforderlich gehalten.
Der bisherigen Vorgehensweise entspricht es in den meisten Fällen eher, dass im Rahmen der FNP-Änderung nur das Baugebiet (i.d.R. Sondergebiet) mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt wird. Alle weiteren Inhalte zu Verkaufsflächen und Sortimenten werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geregelt bzw. festgesetzt.
Eine Darstellung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist zudem nur möglich, soweit ein konkretes Projekt vorliegt. Soweit dies der Fall ist, müssen die wesentlichen Inhalte des Einzelhandelsvorhabens bereits sehr früh im Verfahren konkret vorliegen, um diese im Rahmen der landesplanerischen Anfrage abstimmen zu können. Dies ist aber bei der hier durchgeführten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes nicht gegeben. Darüber hinaus ist im Hinblick auf den weiten Planungshorizont des Flächennutzungsplans eine größere Flexibilität in der Darstellung der Verkaufsflächenobergrenze eher sinnvoll und zielführender. Daher wird im Flächennutzungsplan auf eine Darstellung verzichtet und der Forderung[29] der Bezirksregierung Arnsberg zur Verankerung einer Verkaufsflächenobergrenze im Flächennutzungsplan, insbesondere aus den nachfolgend aufgeführten Argumenten[30] nicht entsprochen:

„Durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 17.10.2019 (4 CN 8/18) sind baugebietsbezogene Verkaufsflächenkontingentierungen jeglicher Art für unzulässig erklärt worden. Aus Gründen der Rechtssicherheit sollte daher zukünftig auf die Darstellung von Verkaufsflächenobergrenzen im Flächennutzungsplan verzichtet werden. Der Flächennutzungsplan steuert die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen. Der Flächennutzungsplan ist nicht das geeignete Steuerungsinstrument für eine effektive Einzelhandelssteuerung. Diese kann nur auf der Grundlage eines städtischen Einzelhandelskonzeptes und durch die Umsetzung durch

[29] Siehe Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 30.08.2019 zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gem. § 34 Abs. 1 LPlG NRW
[30] Eventuell notwendige Ausnahmeregelungen bleiben hiervon unberührt.

Bebauungspläne erfolgen.
Durch die Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes vom 30.01.2018 (Visser Vastgoed Beleggingen – C 31/16, s.o.) wurde festgestellt, dass die Steuerung von Einzelhandel durch gemeindliche Bauleitplanung mit der europäischen Dienstleistungsrichtlinie und der im Unionsrecht verankerten Niederlassungsfreiheit in Konflikt geraten kann. Eine Beschränkung der Niederlassungsfreiheit auf Ebene der Flächennutzungsplanung durch die Festlegung großflächiger Einzelhandelsbetriebe auf bestimmte Standorte bedarf einer städtebaulichen Begründung mit gesamtstädtischer Perspektive. Eine gesamtstädtische Kontingentierung von Verkaufsflächen bestimmter Sortimente sollte im Hinblick auf die jüngsten Entscheidungen des Europäischen Gerichtshofes und des Bundesverwaltungsgerichts unterbleiben.
Die Auswirkungsanalyse erfolgt entweder auf B-Plan-Ebene oder bei Vorhabenbeantragung (§34 BauGB). Erst auf dieser Ebene kann eine sachgerechte Abwägung erfolgen. Die Abwägung ist grundsätzlich Sache der Kommunen. Es stellt sich die Frage wann und anhand welcher Kriterien die Darstellung der Verkaufsfläche im Flächennutzungsplan geboten ist? Grundsätzlich erscheint eine Darstellung der Verkaufsflächen bei einer FNP-Neuaufstellung nicht realistisch und zielführend. Bei anlassbezogenen FNP-Änderungen (beispielsweise im Parallelverfahren) wäre eine Darstellung vertretbar und im Kontext der Bebauungsplanung sachgerecht abwägbar. Daher wäre eine Konkretisierung für die verschiedenen Fälle hilfreich, z.B. in Form eines Leitfadens.
Die im Erlassentwurf zu findenden „Empfehlungen" zu Flächennutzungsplandarstellungen von Sondergebieten im Einzelhandelsbereich sind nicht eindeutig (s. S. 44 und S.68 im Fließtext bzw. S. 101 und S. 152 in der Tabelle) und stemmen sich letztlich gegen das grundlegende Verhältnis zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung. Dieses und die Anwendungspraxis in anderen Bundesländern werden offensichtlich mit Blick auf einzelne OVG-Urteile weiterhin ignoriert.
Im BauGB heißt es: „Im Flächennutzungsplan ist ... die ... Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen." Mehr als „Grundzüge" ist in der Praxis auch nicht sinnvoll. Denn entweder geschieht eine Planung im Parallelverfahren, dann finden sich alle wirksamen Details im Bebauungsplan. Oder aber es wird zeitversetzt geplant. In diesem Fall jedoch ist es nicht realistisch — im Detail 5 oder 10 Jahre vor Bebauungsplanerstellung — abzuschätzen, welche Feinsteuerungen inhaltlich sinnvoll und rechtlich zu dem Zeitpunkt möglich sind.“[31]

10.09. Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt[32]

In der ursprünglichen Machbarkeitsstudie für die Nachnutzung des Güterbahnhofes wurde der Neubau der Stadtverwaltung in den westlichen Bereich positioniert und der Neubau des Lebensmittelmarktes im Osten. Diese Planung war Grundlage als das Einzelhandelskonzept der Stadt Lippstadt im Jahr 2016 neu gefasst wurde. In Berücksichtigung dieses Planungsstandes wurde der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Lippstadt abgegrenzt und der westliche Teil nicht berücksichtigt.
Im Zuge des städtebaulich-hochbaulichen Wettbewerbes für die Entwicklung des Güterbahnhofes sowie der darauffolgenden Rahmenplanung durch den Wettbewerbssieger hat sich eine umgekehrte Positionierung (Stadthaus im Osten, Lebensmittelmarkt im Westen) als städtebaulich und funktional sinnvoller erwiesen. Der Rahmenplan wurde zwischenzeitlich als sonstige städtebauliche Planung nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch den Stadtentwicklungsausschuss beschlossen und ist Grundlage es Bebauungsplanes Nr. 313 „Jakob-Koenen-Straße“. Entsprechend wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen insbesondere zur Art der Nutzung getroffen. Der Lebensmittelmarkt wurde als Kerngebiet gem. §7 BauNVO und die Stadtverwaltung als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Der

[31] Hinweise der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände NRW (Stand 15.05.2020), Überarbeitung des Einzelhandelserlass NRW (Entwurf - Stand: 22. Januar 2020)
[32] Ergänzt gemäß der Auflage im Genehmigungserlass der Bezirksregierung Arnsberg vom 27.04.2023 / siehe auch Beschluss des Rates der Stadt Lippstadt vom 13.02.2023

Bebauungsplan Nr. 313 wurde am 13.02.2023 vom Rat der Stadt Lippstadt als Satzung beschlossen. Hieraus ergibt sich nun, dass der neue Lebensmittelmarkt zwar direkt benachbart, aber doch außerhalb des im Einzelhandelskonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereiches liegt. Nach Realisierung der beiden Stadtbausteine Stadtverwaltung (als zentrale Einrichtung der öffentlichen Verwaltung) und Lebensmittelmarkt würde durch die neu geschaffene städtebaulich-funktionale Situation auch der Bereich des Lebensmittelmarktes und dessen Umfeld die Kriterien zur Aufnahme in den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt erfüllen.
Diese neue Situation ist gemäß städtebaulicher Rahmenplanung für diesen Bereich, der übergeordneten Flächennutzungsplanung (Neuaufstellung Gesamtflächennutzungsplan) sowie den Planungszielen für den Bebauungsplan Nr. 313 städtebaulich gewünscht und sinnvoll, insbesondere vor dem Hintergrund eines Nahversorgungsdefizites in der Altstadt sowie faktisch nicht vorhandenen anderweitigen Flächenpotentialen für eine solche Nutzung innerhalb der Altstadt.
Insofern erfolgte in Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die Anpassung (Erweiterung) des zentralen Versorgungsbereiches per Ratsbeschluss in folgender Abgrenzung:

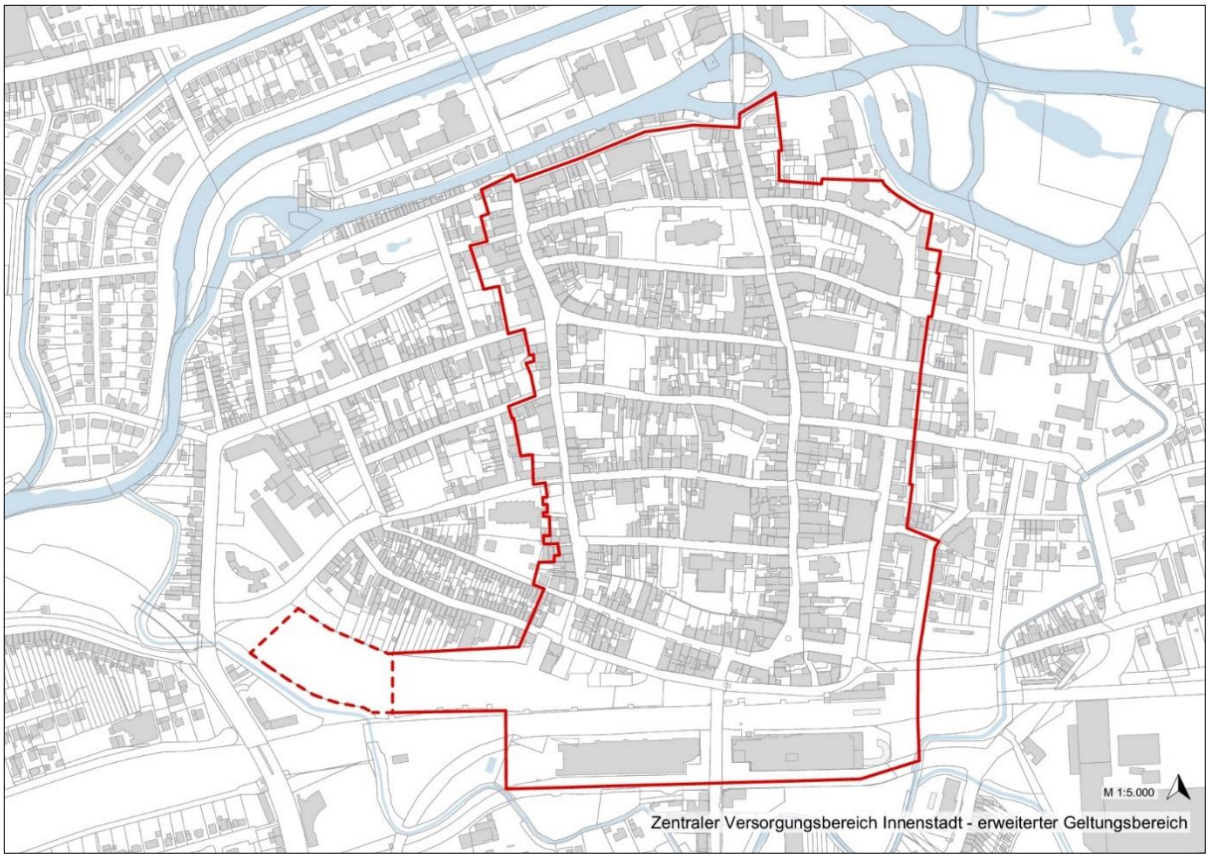


Abb.: 026.1 Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt

Vor diesem Hintergrund ist für die festgesetzten Baugebiete keine weitere Feinsteuerung der Einzelhandelsnutzungen erforderlich bzw. geboten. Die Verträglichkeit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an diesem Standort wurde im Zuge der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lippstadt geprüft. Es sind keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt oder andere zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten. Auch von etwaigen kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen in den urbanen Gebieten sind aufgrund Lage und Umfang keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Sicherstellung der tatsächlichen Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes erfolgt über die Stadt Lippstadt als Grundstückseigentümer im nachfolgenden Vergabeverfahren sowie dem abzuschließenden Grundstücksvertrag für diese Fläche.

11. Klimawandel und Klimafolgeanpassungsstrategie bei der Siedlungsentwicklung

11.01. Stadtklimatische Betrachtung

Neben der Betrachtung der Grün- und Freiraumstrukturen ist der Einfluss unbebauter Bereiche auf das Stadtklima von Bedeutung. Gegenüber der freien Landschaft ist in einer Stadt die Energiebilanz verändert. Durch die Oberflächenversiegelung und dem damit verbundenen geringeren Grünflächenanteil ist die Verdunstung reduziert, was eine Erhöhung der Temperatur in den Städten bewirkt.
Zudem liegen aufgrund der häufig hohen Verkehrsbelastung höhere Schadstoffbelastungen vor und es findet weniger Luftaustausch statt als in unbebauten Gebieten. Auch in der Altstadt von Lippstadt sind diese Effekte wahrnehmbar. Den verschiedenen hochrangigen Nutzungsansprüchen (Gewerbe, Einkaufen, Wohnen, Verkehr) stehen zum Teil ungünstige Belüftungsverhältnisse gegenüber. Sehr positiv wirken sich jedoch die vorhandenen Wasserläufe und die angrenzenden großen Grünräume (Lippe Auen, Grüner Winkel) aus. Gerade Flüsse sind ein wichtiges Element zum Transport kühlerer Luftmassen. Ihre Strömungsluft wirkt abkühlend auf die direkt angrenzenden Bereiche. Positiv sind des Weiteren teils strukturreiche Gärten in Blockinnenbereichen hervorzuheben.

In der künftigen Planung sind deshalb die bestehenden Grün- und Freiraumbereiche zu sichern und der Vegetationsanteil ist zu erhöhen, wenn möglich. Darüber hinaus sollte auf eine Verringerung der Emissionen hingearbeitet werden, insbesondere über eine Stärkung des Umweltverbundes. Eine Verschlechterung der Belüftungssituation ist zu vermeiden. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden diese allgemeinen Zielvorstellungen weiter konkretisiert und in den aktuellen Planentwurf so weit möglich eingearbeitet. Darüber hinaus wurde der Entwurf des Flächennutzungsplanes den aktuellen Gegebenheiten zu dem vom Rat der Stadt Lippstadt beschlossenen Klimanotstand angepasst (Beschluss des Rates der Stadt Lippstadt vom 03.07.2019).

11.02. Klimanotstand in Lippstadt

Der Rat der Stadt Lippstadt stellte in seiner Sitzung am 03.07.2019 fest, dass die globale Klimakrise auch die Stadt Lippstadt erreicht habe und erklärte für die Stadt den Klimanotstand. Die Stadt Lippstadt setzt damit ein deutliches Zeichen, dass die bisherige städtische Klimapolitik weiterentwickelt werden muss. Der Rat erkennt damit bewusst an, dass die Eindämmung des anthropogenen Klimawandels in der städtischen Politik eine hohe Priorität besitzt und bei allen Entscheidungen grundsätzlich zu beachten ist, so auch bei der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes. Der Rat beauftragte die Verwaltung, regelmäßig (mindestens alle 12 Monate) über die Auswirkungen und Folgen der CO2 Emissionen sowie über die Maßnahmen zur Verringerung der Treibhausgasemissionen zu berichten sowie die bisherigen Klimaziele, unter Berücksichtigung der neuen Fakten, zu überarbeiten und entsprechend den Zielvorgaben zu handeln.
Der Rat stellte aber auch ausdrücklich fest, dass bereits in der Vergangenheit zahlreiche Maßnahmen durch Rat und Verwaltung zum Klimaschutz ergriffen worden sind. Insbesondere wurde hervorgehoben, dass die Stadt Lippstadt erfolgreich am eea-Prozess teilgenommen hat und weiterhin teilnimmt und mehrfach als europäische Energie- und Klimaschutzkommune ausgezeichnet worden ist.

- Innovatives Klimaschutzkonzept „Stadtosphäre“
  Der Beschluss zum Klimanotstand impliziert die Notwendigkeit, kurzfristig innovative Lösungen für ein zukunftsfähiges Zusammenleben zu entwickeln. Das Verbundvorhaben „Stadtosphäre“ der Stadt Lippstadt und der Hochschule Hamm/Lippstadt stellt einen wesentlichen Baustein für die gemeinschaftliche Entwicklung ökologisch nachhaltiger und damit zukunftsweisender Ideen dar und wird daher vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU) im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative gefördert.
  Ziele des Projektes „Stadtosphäre“ sind der Aufbau einer digitalen Innovationsplattform für den Klimaschutz und die nachhaltige Einbeziehung der Stadtgesellschaft in den Klimaschutz vor Ort.

Die Plattform soll zur zentralen Innovationsumgebung des städtischen Klimabündnisses werden und die Mitglieder aus Bevölkerung, Unternehmen, Kommune, Politik sowie sonstigen Institutionen der Stadt miteinander zum Thema Klimaschutz vernetzen.

Darüber hinaus ist die Stadt Lippstadt bei zwei Klimaanpassungsprojekten im Kreis Soest mit der Wirtschaftsförderung und dem Fachdienst 61 Stadtplanung und Umweltschutz vertreten:

- KlimaSicher
  Im Projekt KlimaSicher untersuchen die Kreise Soest, Warendorf und Siegen-Wittgenstein gemeinsam mit der TU Dortmund (Lehrstuhl für Marketing) und der RWTH Aachen (Institut für Stadtbauwesen und Stadtverkehr), welche Risiken aus dem Klimawandel für Unternehmen in den Kreisen bestehen und wo diese räumlich besonders stark zu erwarten sind. Klimawandelgefahren gehen dabei insbesondere von Extremwetterereignissen wie Sturm, Starkregen oder Hitze aus. Auch unverhofft auftretende Schneemengen können ein Risiko für Betriebe darstellen. Mit finanzieller Unterstützung der Europäischen Union (EU) und einer Co-Finanzierung des Landes NRW wollen die fünf Verbundpartner bei Unternehmen für Klimawandelgefahren sensibilisieren und sie dabei unterstützen, sich zu schützen. Bis Anfang 2022 werden auch in Lippstadt ansässige Unternehmen mit Blick auf die Klimaanpassung und damit die Reduzierung von Risiken beraten und gemeinsam Maßnahmen entwickelt. Mitte Mai startet dazu eine Marketingkampagne mit einer Aktion im Kreisverkehr mitten im Gewerbegebiet Wasserturm sowie eine Postkartenaktion zur Ansprache der Unternehmen.
  Die im Projekt erprobten Prozesse und Kooperationen sollen langfristig etabliert und für weitere Regionen übertragbar gemacht werden. Die Projektpartner erarbeiten dazu einen Leitfaden.
  Die Wirtschaftsförderung Lippstadt begleitet das Projektkonsortium seit Projektbeginn und wird als lokaler Ansprechpartner Unternehmen akquirieren, damit diese die kostenlose Beratung wahrnehmen können. Der Fachdienst 61 steht dazu im engen Austausch mit der WFL, um gemeinsam mit dem Projekt „Evolving Regions“ auch das Themenfeld „Klimaanpassung“ in Lippstadt weiter in das Blickfeld zu nehmen.

- Evolving Regions
  Viele Regionen in NRW haben bereits Extremwetterereignisse wie Starkregen, Hitzeperioden, Sturm und anhaltende Trockenheit erlebt, die zu massiven Schäden an Sachgütern und Personen geführt haben. Solche Extremereignisse sind aufgrund des Klimawandels vermehrt und verstärkt zu erwarten. Die Jahresdurchschnittstemperaturen in NRW sind in den letzten 100 Jahren nach Angaben des Landesumweltamts NRW um gut 1,2 °C gestiegen. Es ist zu erwarten, dass sich dieser Trend auch in den nächsten Jahren fortsetzt. Auch der Kreis Soest wird durch die Folgen des Klimawandels berührt. Hier setzt das Projekt „Evolving Regions“ (evolving = sich entwickeln) der Technischen Universität Dortmund an, an dem sich der Kreis Soest und die Kommunen beteiligen. Den kommunalen Akteuren obliegt vor diesem Hintergrund eine Daseinsvorsorgepflicht, zu der das Projekt durch die Entwicklung einer passenden Umsetzungsstrategie beiträgt. Dementsprechend fallen die Maßnahmen in den Handlungsfeldern nicht mehr allein in den freiwilligen Aufgabenbereich, sondern sind in der rechtlichen Rahmensetzung wie z. B. dem BauGB (§ 1 Abs. 5) verankert.
  Im Rahmen von Evolving Regions werden regionsübergreifend integrierte Klimaanpassungsprozesse in acht Regionen durchgeführt. Ziel des Projektes ist die Verbesserung der Widerstandsfähigkeit der teilnehmenden Regionen gegenüber Auswirkungen des Klimawandels, die Integration des übergreifenden Themas Klimaanpassung in die kommunalen und regionalen Planungsprozesse und die Unterstützung eines Kompetenzaufbaus in den Regionen durch einen Vernetzungsprozess. Im Kreis Soest wurden die Handlungsfelder Stadtplanung für den bebauten Raum, und Land- und Forstwirtschaft für den unbebauten Raum und Tourismus identifiziert. Diese Themenfelder stehen somit nun auch in Evolving Regions im Mittelpunkt.

Durch die Erarbeitung von regionalen Handlungs- und Umsetzungsmöglichkeiten in enger Zusammenarbeit mit den entsprechenden Akteuren vor Ort sollen die Verantwortlichen in den Kommunen zur Abstimmung und Umsetzung von konkreten Klimaanpassungsmaßnahmen befähigt werden. Unterstützung bietet dabei unter anderem eine regionsspezifische Klimawirkungsanalyse auf Basis eines geografischen Informationssystems (GIS). Klimawirkungsanalysen untersuchen die Wirkung verschiedener Klimasignale (z.B. Hitze oder Starkregen) auf konkrete räumliche Gegebenheiten bzw. Empfindlichkeiten des Raums (z.B. Wohnbevölkerung, Gebäude oder soziale/technische Infrastrukturen) und stellen diese grafisch dar. Dabei werden neben der heutigen Ausprägung der Klimasignale und der Empfindlichkeiten des Raumes auch die möglichen zukünftigen Ausprägungen für den Planungshorizont 2040 betrachtet.
Durch die direkte Einbindung der Regionen und ihrer Akteure in den gesamten Prozessablauf wird eine hohe Verbindlichkeit zur Umsetzung angestrebt. Die im Projekt weiterentwickelte Methode des integrierten Roadmappings (Fahrplan mit mehrphasigem Erarbeitungsprozess, um Strategien und Maßnahmen als strategisches Planungsinstrument zu erhalten, inklusive eines Akteurs-Netzwerkaufbaus) fungiert als Verfahrensrahmen und ist übertragbar auf andere Regionen in NRW, Deutschland und Europa.

11.03. Klimaanpassungsstrategie in Lippstadt

Auch bei durchgreifendem Erfolg der weltweiten Klimaschutzanstrengungen wird sich das Klima verändern. Als Konsequenz ist die Gesellschaft bereits heute gefordert, neben dem Klimaschutz gleichzeitig auch Anpassungsstrategien an die Folgen des Klimawandels zu entwickeln, um langfristig gute Lebens- und Arbeitsbedingungen sowie die Wettbewerbsfähigkeit in den Regionen zu erhalten und zu sichern.
Entsprechend § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB ist die Bauleitplanung deshalb aufgefordert, die Anpassung an den Klimawandel zu berücksichtigen und Maßnahmen der Anpassung an den Klimawandel in der Stadtentwicklung zu fördern. Insofern wird die Stadtplanung dazu veranlasst, die Koordinierungs- und Steuerungsfunktion der Bauleitplanung zu nutzen, um den in §1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB geforderten „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ mithilfe integrierter zukunftsgerichteter Anpassungskonzepte für die Stadt- und Infrastrukturplanung gerecht zu werden.

Im Rahmen von allgemein gültigen Studien, Gutachten und Forschungsprojekten zum Thema Klimawandel in der Region, wurden potenzielle Folgen des Klimawandels für Lippstadt herausgefiltert. Langfristig heißt das, dass bis Ende des Jahrhunderts der Niederschlag im Winter vermutlich deutlich zunehmen und im Sommer stark abnehmen wird.
Folgende Klimafolgen können nach derzeitigem Stand der Forschung für die Lippstädter Region erwartet werden:

- wärmere und trockenere Sommer,
- wärmere und feuchtere Winter,
- Zunahme der Häufigkeit und Intensität von Starkregenereignissen, Hitzeextremen und Stürmen ist wahrscheinlich.

Eine klimasensible Stadtentwicklung hat sich deshalb unter anderem im Sommerhalbjahr auf Hitzebelastung, Trockenperioden und mögliche lokale Gewitterereignisse einzustellen. In den Wintermonaten scheinen eher die Zunahme an Niederschlägen insgesamt, potenzielle Starkregenereignisse sowie stärkere Stürme relevanter zu werden.

11.04. Berücksichtigung von Umweltzielen im Flächennutzungsplan

Die gegenseitige Verschränkung von Flächennutzungsplan und der Fragmente des Stadtentwicklungskonzeptes sowie die Integration weiterer Fachplanungen betrifft insbesondere folgende Bereiche:

- Bestandsaufnahmen, Bewertungen, die eine wesentliche Grundlage für die Abwägung über die Aufnahme oder Herausnahme bestimmter Bauflächen im Flächennutzungsplan darstellen.

So wurden zum Beispiel die Unterlagen des Landschaftsplanes sowie des Hochwasserschutzes schon im Vorfeld des Entwurfs für den neuen Flächennutzungsplan intensiv genutzt, um Entscheidungen zu treffen, ob bestimmte Bauflächen im FNP dargestellt werden sollen oder nicht. Neben der Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft (z. B. durch Rücknahme von Bauflächen, die bis dahin im Flächennutzungsplan dargestellt waren) sowie weitergehender Kriterien, wurden alle für bauliche Entwicklungen vorgesehenen Flächen, die noch nicht baulich genutzt waren, überprüft.

11.05. Fachinformationssystem Klimaanpassung NRW[33]

Das Landesumweltamt, der Deutsche Wetterdienst und die Stadt Bonn haben ein Online-Werkzeug entwickelt, mit dem die Kommunen bereits bei der städtebaulichen Planung neuer Baugebiete die Wirkung von Klimaanpassungsmaßnahmen prüfen können.
Laut Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz (MULNV) sind bereits heute knapp sieben Millionen Menschen in Nordrhein-Westfalen bei sommerlichen Wetterlagen von besonders großer Hitzeentwicklung belastet. Der durch den Klimawandel zu erwartende weitere Temperaturanstieg wird diese Belastung voraussichtlich noch weiter zunehmen lassen. Das gilt vor allem für die dicht bebauten und stark versiegelten Innenstädte und Ballungsräume.
Mit dem Werkzeug können interaktiv verschiedene Anpassungsmaßnahmen und ihre Wirkung in einem frei wählbaren Stadtquartier geprüft und so unter den jeweiligen Gegebenheiten die effektivste Anpassungsmaßnahme abgeleitet werden. Im Fokus steht hierbei die Anpassung an sommerliche Hitzeperioden durch städtebauliche Maßnahmen, wie beispielsweise die Erhöhung des Grünflächenanteils, der Dachbegrünung oder Veränderungen der Materialeigenschaften.

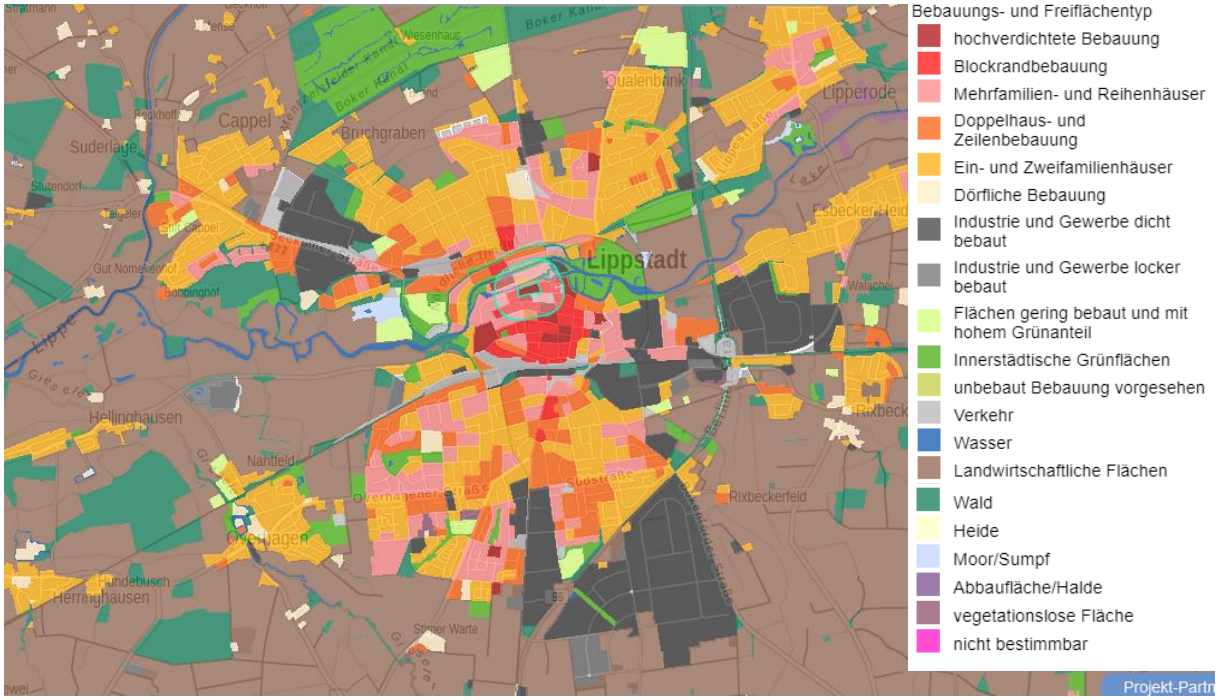


Abb.: 027 Ausschnitt aus dem Fachinformationssystem Klimaanpassung NRW

Der Einstieg zum Werkzeug erfolgt über die Karte "Hitzeangepasste Quartiersplanung". Dort kann über die Adresseingabe oder Klick in die Karte ein Untersuchungsgebiet ausgewählt werden. Für dieses wird zunächst der Bebauungs- und Umgebungstyp angezeigt, da dieser Einfluss auf das lokale Stadtklima hat. Danach wird man zur Auswahl der Anpassungsmaßnahmen automatisch zum

[33] https://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/?feld=inkas-nrw

Informationsportal Klimaanpassung, kurz INKAS-NRW, beim Deutschen Wetterdienst weitergeleitet. Dort besteht dann die Möglichkeit für das jeweilige Untersuchungsgebiet verschiedene Anpassungsmaßnahmen zu prüfen und die Ergebnisse zu visualisieren.
Das Fachinformationssystem Klimaanpassung soll in Lippstadt zukünftig bei der Umsetzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen bzw. bei der Erarbeitung des jeweiligen städtebaulichen Entwurfes in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) als unterstützende Maßnahme angewandt werden.

12. Klimaschutz und Wohnbauflächendarstellungen im FNP

Im Folgenden werden auf der Basis der in der planerischen Konzeption dargestellten Entwicklungsziele aus den informellen kommunalen Planungen die Aspekte der zukünftigen Wohnsiedlungsflächenentwicklung skizziert und die Darstellungen im Flächennutzungsplan erläutert.

12.01. Bauflächen und Baugebiete

Die Methodik des neuen Flächennutzungsplans soll eine vereinfachte generalisierende Darstellung zum Ziel haben. Konkret bedeutet dies beispielsweise, dass einzelne Darstellungsebenen wie Reine Wohngebiete und Allgemeine Wohngebiete als Wohnbauflächen zusammengefasst dargestellt werden. Im neuen Flächennutzungsplan werden gemischte Bauflächen (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt, lediglich im Falle der der Dorfgebiete wird die Darstellung gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO auf einen Baugebietstyp konkretisiert. Ansonsten erfolgt die konkrete Festlegung von Baugebieten als Mischgebiet (MI), Kerngebiet (MK) oder urbanes Gebiet (MU) erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
Im Flächennutzungsplan werden durchgehend gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt. Diese werden erst in der verbindlichen Bauleitplanung nach Industrie- und Gewerbegebieten unterschieden, was vor allem den unterschiedlichen Anforderungen an den Immissionsschutz geschuldet ist.

12.02. Wohnbauflächen

Die Neuausweisung von Wohnbauflächen in Lippstadt hat im Hinblick auf die Attraktivität des Wohnstandortes nach wie vor seine Berechtigung. Die Zuordnung und Größenordnung der Baugebiete erfolgt auf der Grundlage der stadtentwicklungsplanerischen Vorgaben, definiert durch das „Siedlungsverteilungsmodell Lippstadt“. In Kombination mit den Vorgaben dieses gesamträumlichen Entwicklungsmodells finden dabei auch Faktoren wie die Infrastrukturausstattung, Lage, verkehrliche Anbindung und Nähe zu den Siedlungsschwerpunkten bzw. (Ortsteil-)Zentren ihre Berücksichtigung.
Unter qualitativen Gesichtspunkten werden Flächen im FNP dargestellt, die das Verhältnis von Zentren und Ortsteilen berücksichtigen und die den Ansprüchen der Nachfrager gerecht werden (mit dem Ziel, Einwohner in der Stadt Lippstadt zu halten und neue Bewohner zu gewinnen). Die Schaffung von Baurecht über einen Bebauungsplan und die Erschließung der Flächen (Straße, Kanal, Wasser, Telekommunikation, Gas, etc.) kann später bedarfsgerecht in entsprechenden Zuschnitten erfolgen. Die Flächendarstellungen im FNP geben somit nur einen flexiblen Rahmen vor, der an verschiedenen Stellen mehr oder weniger ausgeschöpft werden kann.
Die relativ engen Vorgaben des Siedlungsverteilungsmodells werden durch das Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung ergänzt. Der Flächenverbrauch, der nicht nur eine ökologische, sondern im Hinblick auf künftige Infrastruktur- und Unterhaltungskosten ganz besonders auch eine ökonomische Dimension hat, soll sich im Rahmen der Siedlungsaktivitäten künftig an die prognostizierte demografische Entwicklung anpassen. Dabei soll eine nachfrageorientierte und bedarfsgerechte Ausweisung und Erschließung von Wohnbauflächen erfolgen und damit auch ein sparsamerer Umgang mit Grund und Boden erreicht werden.

Nicht mehr die Frage der Quantität, sondern der Qualität muss hier (wie in allen anderen Bereichen auch) zukünftig im Vordergrund stehen. Bei der weiteren Siedlungsflächenentwicklung muss es selbstverständlich sein, dass die Innentwicklung und damit die Erzielung von Synergien und die Stärkung der Qualitäten in vorhandenen Strukturen grundsätzlich Vorrang hat. Damit sollen eine effiziente Erschließung, eine gute verkehrliche Anbindung und die Erreichbarkeit von Infrastrukturen auf kurzen Wegen erreicht werden.

Gestützt auf die erarbeiteten Leitlinien und räumlichen Strukturen des Siedlungsverteilungsmodells sowie unter Berücksichtigung der Ziele einer nachhaltigen und klimaschonenden Stadtentwicklung, lassen sich auch in Lippstadt die nachfolgenden vier generellen Grundsatz-Prinzipien für die künftige räumliche Zuordnung neuer Wohnbauflächen in der Stadt und den Ortsteilen ableiten:

- Besondere Beachtung verdienen regional bedeutsame Flächen, also Flächen, die in Konkurrenz zu Angeboten der Nachbargemeinden stehen. Solche Flächenangebote sind grundsätzlich geeignet, Lippstädter Bürgerinnen und Bürger stärker an den Wohnstandort Lippstadt zu binden. Selbstverständlich sind hier die weiteren, die Wohnzufriedenheit fördernden Qualitäten (Wohnumfeldqualitäten) bei der späteren Entwicklung des Baugebietes zu beachten.
- Das formulierte Ziel der Erhaltung und Stärkung der Zentren soll durch eine Zuordnung von Flächen gestützt werden. Dies kommt im Übrigen auch den Bewohnern der kleineren Ortsteile im Hinblick auf teilweise regional bedeutsame Einkaufs- und Versorgungsangebote, Gesundheitsdienstleistungen, Arbeitsplätze oder Ausbildungsstandorte zugute.
- Die Innenentwicklung, also die Nachverdichtung, Umnutzung oder Umwidmung von Flächen im Bestand, muss Vorrang vor einer weiteren Ausdehnung des Siedlungskörpers haben. Die Umweltgesichtspunkte sowie die notwendige Anpassung an dem Klimawandel liegen auf der Hand. Die Mitnutzung vorhandener leitungsgebundener Infrastrukturen etwa ist ein Weg, um die Schere zwischen weniger Gebührenzahlern und steigenden Infrastrukturkosten langfristig in den Griff bekommen zu können. Kurze Wege (Stichwort: Nahmobilität fördern) sind darüber hinaus auch ein wichtiger Kosten- und Zeitfaktor für die Menschen in der Stadt. Letztlich geht es auch darum, Fehlentwicklungen, insbesondere in Form von Brachflächen und städtebaulich problematischen Leerständen in den zentralen Ortslagen – zu vermeiden und neue Ansprüche an das Wohnen (Trend zur Rückkehr in die Kernstadt) zu fördern bzw. weiter zu festigen.
- Die Abrundung der Ortsteile zielt auf kompakte Strukturen ab. Dort wo keine reine Innenentwicklung möglich ist, ist eine "Abrundung", also ein behutsames Anknüpfen an den Bestand im Sinne einer Siedlungsarrondierung in der Regel einem ganz neuen Siedlungsansatz vorzuziehen.

Weiterhin wurde die Darstellung der Wohnbauflächen durch die Rücknahme ungenutzter, planerisch nicht entwickelbarer Wohnbauflächenreserven (meist unter dem Gesichtspunkt des Hochwasser- und Naturschutzes oder der Verbesserung von innerstädtischen Freiraumqualitäten) an die aktuellen Anforderungen der Stadtentwicklung angepasst.
Die neuen Wohnbauflächen sind hinsichtlich ihrer Eignung geprüft worden und auf der Grundlage städtebaulicher, ökologischer und ökonomischer Beurteilungskriterien herausgefiltert worden. Zum einen liegt eine Beurteilung auf Grundlage einer Wohnbauflächenanalyse vor, die sämtliche Flächen im Siedlungszusammenhang hinsichtlich ihrer Eignung für Wohnbauland untersucht. Eine weitergehende Beurteilung und engere Auswahl erfolgte im Rahmen des Bodenmanagements (Verfügbarkeit der Flächen abklären) der Stadt Lippstadt. Diese Flächenvorauswahl bildete die Grundlage für die Flächenbewertung im Rahmen der Neuaufstellung des FNP Lippstadt. Die Flächenbewertung erfolgte unter städtebaulichen Gesichtspunkten und Umweltaspekten im Kontext mit dem Umweltbericht.

12.03. Kommunale Handlungsfelder der Flächenentwicklung

Handlungsfelder der klimaschutz- und klimaanpassungsgerechten Flächennutzung umfassen die Stärkung der Innenentwicklung, die klimagerechte Zuordnung und Gestaltung neuer Bauflächen, den besonderen Schutz bioklimatisch empfindlicher Personengruppen, die Nutzung erneuerbarer Energien, die Flächenvorsorge für erneuerbare Energieanlagen, die Grün- und Freiflächensicherung und den vorbeugenden Hochwasserschutz sowie die Berücksichtigung der Erfordernisse der Regenwasserbewirtschaftung.
Die folgende Darstellung fasst die Ziele einer klimagerechten Siedlungsentwicklung des jeweiligen Handlungsfelds sowie rechtliche Grundlagen und einzelne kommunale Handlungsoptionen mit positiver Wirkung auf den Klimaschutz zusammen:

Vorrangige Innenentwicklung

Eine klimagerechte Flächennutzung bevorzugt die Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung. Vor einer Neuausweisung von Bauflächen ist deshalb die Möglichkeit der Innenentwicklung zu prüfen. Diese Prüfung beinhaltet auch die Möglichkeit der Revitalisierung und Konversion gewerblicher und anderer Brachflächen oder leerstehender Gebäude und Anlagen.

- **Kompakte Siedlungsstrukturen**
  und die Reduzierung der Stadtumlandwanderung steigern außerdem die Effektivität von Infrastrukturnetzen (z.B. Energie- und Verkehrsnetze): die bestehenden Leitungen, Straßen und ÖPNV-Linien erzielen eine höhere Auslastung. Außerdem kann in der Konsequenz auf neue Verkehrsflächen verzichtet werden, die dem überörtlichen Verkehr und den örtlichen Hauptverkehrszügen dienen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB). Durch eine geringere Inanspruchnahme von derzeit land- oder forstwirtschaftlich genutzten oder sonstigen Grün- und Freiflächen für Bauflächen wird die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts gestärkt.

- **Klimagerechte Zuordnung und Gestaltung neuer Bauflächen**
  Eine klimagerechte Flächennutzung erfolgt am besten im Kontext eines integrierten Siedlungskonzeptes in Abstimmung mit der Landschaftsplanung und der Verkehrsentwicklungsplanung unter Berücksichtigung der Belange von Natur-, Landschaft- und Bodenschutz sowie einer klimagerechten Mobilität. Sie weist vorrangig dort neue Bauflächen aus, wo sowohl die Flächeninanspruchnahme als auch der Energieverbrauch der Siedlungsflächen geringgehalten werden kann.

- **Nutzung und Flächenvorsorge für erneuerbare (regenerative) Energieanlagen**
  Eine klimagerechte Flächennutzung berücksichtigt die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung der Energie. Im Rahmen der Aufstellung oder Änderung von Flächennutzungsplänen sowie ggf. durch die Aufstellung von Teilflächennutzungsplänen kann die Gewinnung erneuerbarer Energien im Gemeindegebiet vorbereitet werden. Flächennutzungspläne können konkrete Aussagen für die öffentliche Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wärme sowie die Nutzung von Windenergie und Biomasse enthalten. Um diese Ziele zu erreichen, können Anlagenstandorte für erneuerbare Energien gesichert werden.
  Die Darstellung dieser Anlagen kann in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Im Flächennutzungsplan können Versorgungsanlagen sowie Einrichtungen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung erneuerbarer Energien mit dem Planzeichen „EE“ (Erneuerbare Energien) dargestellt werden. Da es sich bei EE-Anlagen um Gewerbebetriebe handelt, sind sie im beplanten Innenbereich in Wohnbauflächen außer in reinen Wohngebieten und in gemischten Bauflächen zulässig, soweit das Wohnen durch den Anlagenbetrieb nicht gestört wird. EE-Anlagen können auch in gewerblichen Bauflächen oder in Sonderbauflächen, die für die Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie, geplant sind, vorgesehen werden. Im Außenbereich sind Anlagen zur Versorgung der Bevölkerung mit Elektrizität, Gas und Wärme z.B. aus Wind- und Wasserenergieanlagen privilegiert zulässig. Biomasseanlagen, die dem Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz dienen, hingegen sind nur zulässig im Zusammenhang mit einem landwirtschaftlichen, forstwirtschaftlichen, gartenbaulichen Betrieb oder einem Betrieb, der Tierhaltung betreibt. Aber auch dann nur, wenn diese eine Feuerungswärmeleistung von max. 2,0 Megawatt sowie eine Kapazität von max. 2,3 Mio. Normkubikmeter Biogas nicht überschreiten. Größere Biogaskraftwerke erfordern Bauleitplanung. Die genannten Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung können ebenfalls als EE-Anlage im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

- **Grün- und FreiRaum-Sicherung**
  Eine klimagerechte Flächennutzung sichert die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts. Grün- und Freiräume tragen zur Frisch- und Kaltluftentstehung bei und dienen als Luftaustauschbahnen. Diese Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete sowie Luftaustauschbahnen können im Flächennutzungsplan als „Fläche, die der Anpassung an den Klimawandel dient“ dargestellt werden. Grün- und Freiflächen, die zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts beitragen, sind beispielsweise:
  - Grünflächen wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze oder

Friedhöfe (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
- landwirtschaftlich genutzte Flächen und Waldflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a und b BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)
- Ausgleichsflächen (§ 5 Abs. 2a BauGB) Auch Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB) sind als Kaltluftgebiete relevant, denn sie reagieren langsamer auf Temperaturunterschiede als die umgebende Luft. Die oben genannten Grün- und Freiräume, können im Einzelfall auch die Funktion von Lufttauschbahnen übernehmen. Diese Funktion kann ebenfalls durch Freiräume, die nicht mit Natur und Landschaft assoziiert werden, erfüllt werden (z.B. Verkehrsflächen, § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Besonderer Schutz bioklimatisch empfindlicher Personengruppen

Personengruppen, die eine besonders hohe Empfindlichkeit gegenüber bioklimatischen Veränderungen aufweisen, sind Kinder, alte und kranke Menschen. Das Bioklima setzt sich aus lufthygienischen und klimatischen Verhältnissen zusammen, die auf den Menschen wirken. Insbesondere die klimatischen Verhältnisse werden sich als Folge des Klimawandels verändern (z.B. Hitzeperioden). Empfindliche Personengruppen halten sich häufig in Gebäuden und Einrichtungen sozialer und gesundheitlicher Zwecke, Schulen, Spielanlagen etc. auf. Sensible Nutzungsbereiche sollten deswegen als solche identifiziert werden und können mit einem Planzeichen im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Zur Beurteilung und Bewertung der klimatischen Leistung und Funktion des Naturhaushalts ist eine Klimaanalyse mit Klimafunktionskarten zur Abwägung der Darstellungen als konzeptionelle Grundlage für nachfolgende Planverfahren hilfreich. Die empfindlichen Flächen sollten von naturnah gestalteten Grün- und Freiräumen mit vitaler Vegetation durchzogen oder umschlossen sein, beispielsweise:
- Grünflächen wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze oder Friedhöfe (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
- landwirtschaftlich genutzte und Waldflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a und b BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)
- Ausgleichsflächen (§ 5 Abs. 2a BauGB)

Präventiver Schutz vor Hochwasserschäden

Ein klimagerechtes Gemeindegebiet sichert die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts. Dazu gehört die Darstellung und Festsetzung von Überschwemmungsgebieten als ein wichtiger Baustein im vorbeugenden Hochwasserschutz. Überschwemmungsgebiete werden von der Unteren Wasserbehörde festgesetzt und sind im Flächennutzungsplan nachrichtlich darzustellen. In der Flächennutzungsplanung werden hochwasser- und erosionsgefährdete Bereiche bei der räumlichen Lage neuer Bauflächen gezielt von Bebauung freigehalten, damit Menschen und Gebäude vorbeugend vor Hochwasserschäden geschützt sind. Um dieses Ziel zu befördern, können auch Flächen dargestellt werden, die im Interesse des vorbeugenden Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses von Bebauung freizuhalten sind.

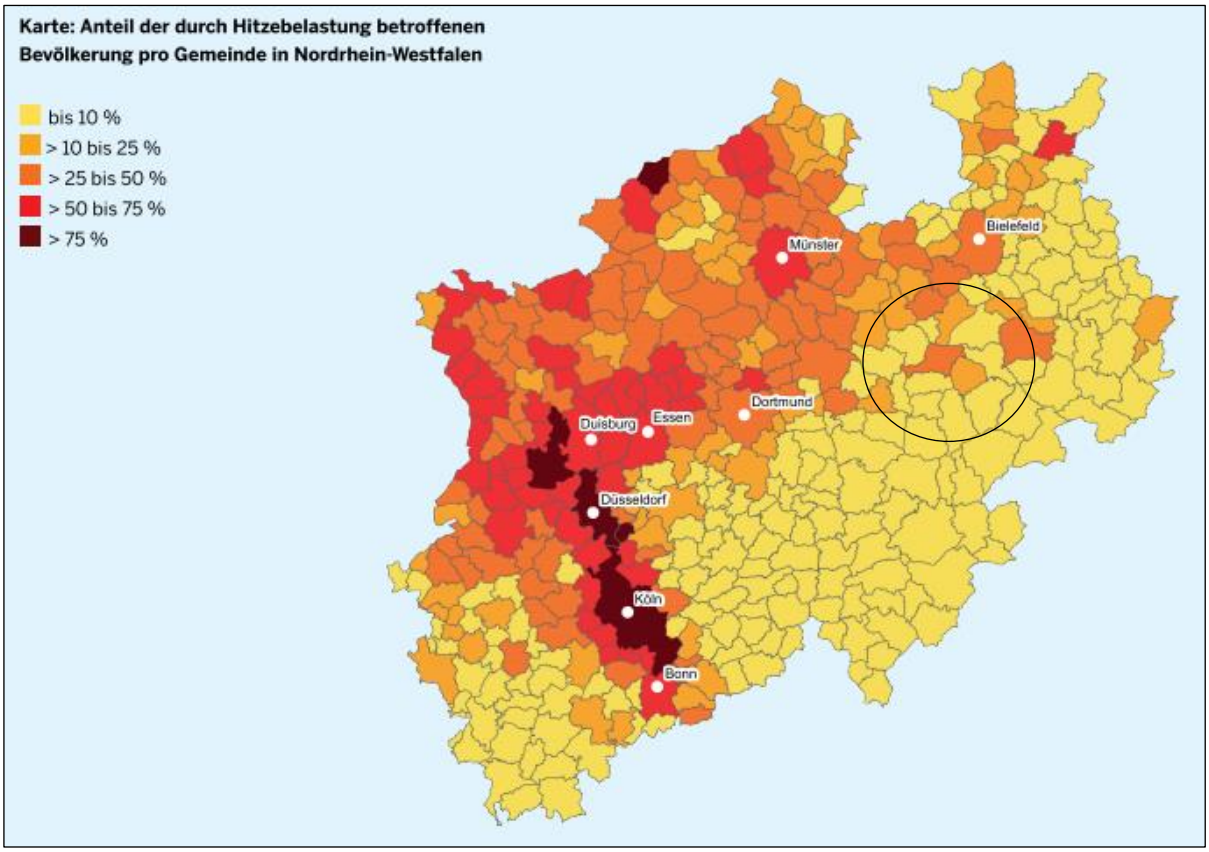


Abb.: 028 Hitzebelastung der betroffenen Bevölkerung NRW

- **Ausbau klimagerechter Mobilität**

  Eine klimagerechte Flächennutzung vermeidet Verkehr und schafft die Voraussetzungen um den öffentlichen Personennahverkehr, Fahrrad- und Fußverkehr auszubauen. Ein klimagerechtes Gemeindegebiet ist so zu gliedern, dass insbesondere Kurz- bis Mittelstrecken mit dem Fahrrad und zu Fuß zurückgelegt werden können. Auf der Ebene der Flächenentwicklung des Gemeindegebiets ist der Flächennutzungsplan das planungsrechtliche Instrument zur vorbereitenden Steuerung der Flächennutzung und damit auch geeignet zur Umsetzung der Klimaschutzziele. Zusätzlich können informelle Instrumente eingesetzt werden, um mit der Flächenentwicklung nachhaltigen Klimaschutz zu erreichen.

  Die im Flächennutzungsplan gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 bis 10 BauGB zulässigen Darstellungen können in vielfacher Hinsicht dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienen. Es bieten sich viele Ansätze den Klimaschutz in die Flächennutzungsplanung zu integrieren. Der Darstellungskatalog ist nicht abschließend und kann durch weitere Darstellungen erweitert werden. Neben den städtebaulichen Zielen, die mit den Darstellungen verfolgt werden, können auch positive Auswirkungen auf Klima, Klimaschutz und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels dargestellt werden.

  Im Rahmen der Anpassung und Neuaufstellung von Flächennutzungsplänen kann der Schwerpunkt der gemeindlichen Flächenentwicklung auf eine verkehrsreduzierende und ressourcenschonende Siedlungsstruktur ausgerichtet werden. Nach dem Grundsatz der dezentralen Konzentration ist die Siedlungsflächenentwicklung auf die vorhandenen Zentren der Nahversorgung und an ÖPNV Haltepunkten zu konzentrieren. Die Eindämmung der Flächeninanspruchnahme an peripheren Standorten verringert nicht nur das Verkehrsaufkommen, sondern ermöglicht auch die Konzentration auf die Innenentwicklung in verdichteten Bauweisen und damit insgesamt eine im Grundsatz geringere CO2-Bilanz der Kommunen.

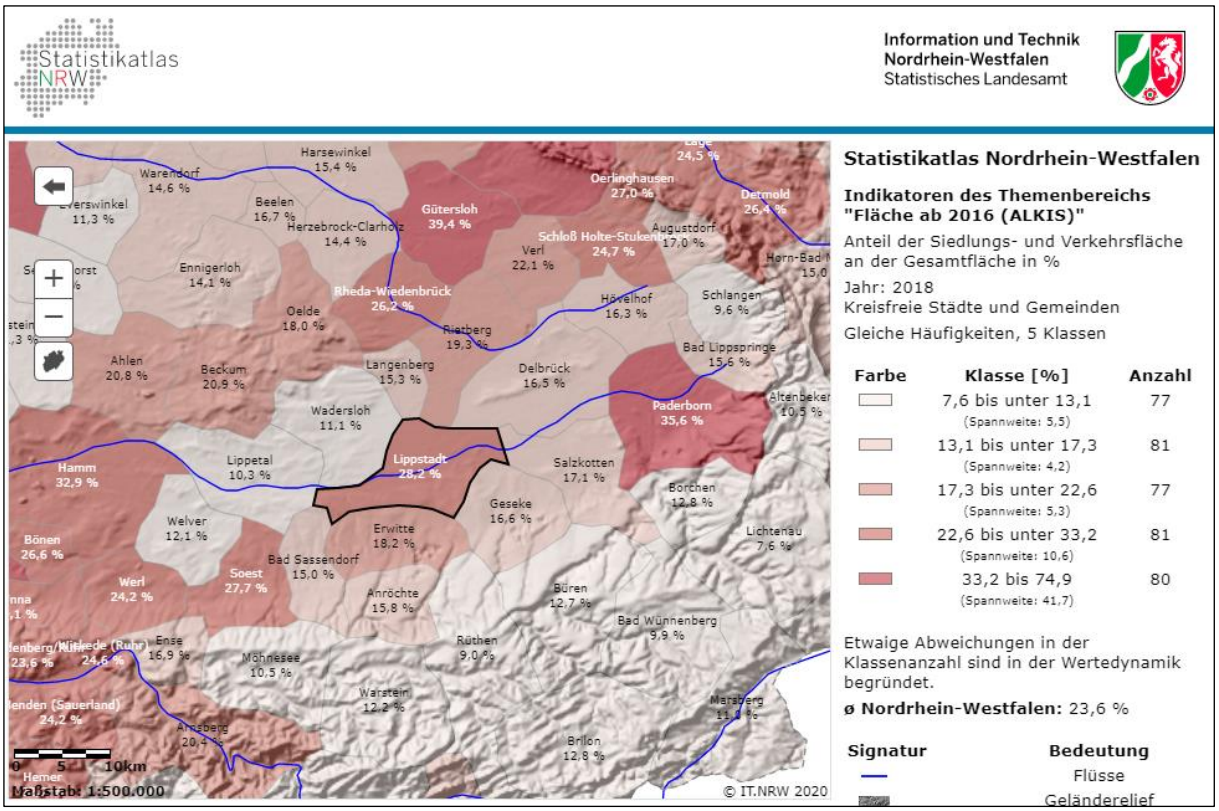


Abb.: 029 Regionaler Vergleich des Wohnbauflächenanteils

- **Nahversorgung**
  Klimaschutz spiegelt sich auch in einer Bevorzugung der Nutzungsmischung wieder. Über den Flächennutzungsplan können die Nahversorgungsstandorte wohngebietsnah ausgerichtet werden. Die Nahversorgungsmöglichkeiten sollten im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ auf der Grundlage eines abgestimmten kommunalen Einzelhandelskonzeptes, dass gem. §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Entwicklungskonzept beschlossen wird, möglichst engmaschig und flächendeckend über das Stadtgebiet verteilt werden.

- **Exkurs Überschwemmungsgebiete / Hochwassergefährdung**
  Das Wetter und das Abflussverhalten im Einzugsgebiet eines Gewässers bestimmen das Ausmaß eines Hochwassers. Verhindern lässt sich Hochwasser nicht, aber dessen Gefahren und Schäden lassen sich durch eine gesamtheitlich ausgerichtete Hochwasservorsorge vermindern, um Menschen und Sachgütern den bestmöglichen Schutz zu bieten.
  Zum nachhaltigen Hochwasserschutz gehören in Nordrhein-Westfalen die Umsetzung der EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (EG-HWRM-RL) mit Erstellung von Hochwasserrisikokarten und Hochwasserrisikomanagementplänen sowie die Ermittlung und Ausweisung von Überschwemmungsgebieten.
  Grundlage für das Hochwasserrisikomanagement ist die EG-Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (EG-HWRM-RL), die am 26. November 2007 in Kraft getreten ist. Die Zielsetzung der Richtlinie wurde von der Bundesregierung in die Novelle des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 01. März übernommen.

Zur Umsetzung der Novelle des WHGs waren folgende Schritte erforderlich:

- Bis Dezember 2011: Vorläufige Bewertung und Festlegung der Gebiete, in denen Hochwasser eine erhebliche Gefahr für menschliche Gesundheit, Umwelt, Kulturerbe, wirtschaftliche

Tätigkeiten oder Sachwerte darstellen können (sogenannte Risikogebiete).

- Bis Dezember 2013: Erstellung von Hochwassergefahren- und -risikokarten (vgl. Abb. 2) für diese Gebiete
- Bis Dezember 2015: Erstellung von Hochwassermanagementpläne für diese Gebiete.
- Hochwasserrisikokarten werden auf der Grundlage der Hochwassergefahrenkarten für die gleichen Hochwasserszenarien erstellt. In ihnen sind über die Hochwassergefahren (Überschwemmungsausdehnung) hinaus die hochwasserbedingten nachteiligen Auswirkungen z.B. Anzahl der betroffenen Einwohner und Art der wirtschaftlichen Tätigkeiten dargestellt werden.
- Hochwasserrisikomanagementpläne sollen alle Aspekte des Hochwasserrisikomanagements berücksichtigen, wobei der Schwerpunkt der Pläne auf Vermeidung, Schutz und Vorsorge, einschließlich Hochwasservorhersage und Frühwarnung, und, sofern angebracht, auf nichtbaulichen Maßnahmen der Hochwasservorsorge und/oder einer Verminderung der Hochwasserwahrscheinlichkeit liegen soll.
- Im Zeitraum von 2016 bis 2021 wurden die Hochwassergefahrenkarten (HWGK) und Hochwasserrisikokarten (HWRK) in einem 2. Zyklus geprüft und aktualisiert.

Unabhängig von den Vorgaben der EU-HWRML werden in NRW durch die Bezirksregierungen seit vielen Jahren die Überschwemmungsgebiete von hochwassergefährdeten Gewässern rechnerisch ermittelt und durch ordnungsbehördliche Verordnung festgesetzt bzw. vorläufig gesichert. Berechnungsgrundlage ist dabei bundeseinheitlich ein Hochwasserereignis, wie es statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist.
Gesetzliche Grundlage für die Festlegung von Überschwemmungsgebieten ist § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 112 Landeswassergesetz NW (LWG). Die Grenzen von Überflutungsbereichen sind maßgebende Grundlagen für diverse Planungen, insbesondere auch für die Bauleitplanung. So untersagt § 113 Abs. 1. Nr. 7 LWG die Ausweisung von Bauflächen in Überschwemmungsgebieten. § 77 WHG fordert, Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als natürliche Rückhalteflächen zu erhalten und rückgewinnbare Überschwemmungsflächen möglichst wiederherzustellen.
Die Ausweisung von Überschwemmungsgebieten erfolgt durch die Umweltverwaltung der Bezirksregierung. Bis zur Festsetzung nach § 112 LWG gilt § 113 Abs. 1 und 2 auch für Gebiete, die bei einem Hochwasserereignis, mit dem statistisch einmal in hundert Jahren zu rechnen ist, überschwemmt werden, soweit diese Gebiete in Arbeitskarten der zuständigen Behörde dargestellt sind. Die neu ermittelten Überschwemmungsgebiete ersetzen die aus dem Anfang des 20. Jahrhunderts stammenden Abgrenzungen der Überschwemmungsgebiete. Folgende Fachbegriffe sind bei der Darstellung von hochwassergefährdeten Gebieten zu unterscheiden:

- Überschwemmungsgebiet: Gebiet, das bei Hochwasser überschwemmt oder durchflossen oder das für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht wird. Dieser Bereich wird durch die Bezirksregierung als Überschwemmungsgebiet festgesetzt und unterliegt strengen Restriktionen.
- Überflutetes Gebiet: Gebiet, das aufgrund seiner Bebauung nicht zum Überschwemmungsgebiete gehört, aber überflutet wird.
- Potenzielles Überflutungsgebiet: Gebiet, das beim Versagen von Hochwasserschutzeinrichtungen überflutet wird (ermittelt für HQ100).
- Rückgewinnbare Überschwemmungsfläche: Fläche, die nach Prüfung im Einzelfall geeignet ist, wieder zum Überschwemmungsgebiet zu werden (ermittelt für HQ100).

Weitere Ausführungen zum Hochwasserschutz finden sich im Umweltbericht zum neuen Flächennutzungsplan.

13. Methodik der Wohnbauflächenbedarfsberechnung[34]

Um belastbare Daten für den zukünftigen Wohnbauflächenbedarf in Lippstadt zu bekommen, hat die Stadt Lippstadt das Dortmunder Büro „Schulten Stadt- und Raumentwicklung“ (SSR) beauftragt, den künftigen Wohnbauflächenbedarf für Lippstadt zu ermitteln.
Zielsetzung des Gutachtens ist es, den künftigen Bedarf an zusätzlichen Wohnungen und das hierfür erforderliche Bruttobauland quantitativ zu bestimmen und als Grundlagenermittlung für die Aktualisierung der Flächennutzungsplanung durch die Stadt Lippstadt zur Verfügung zu stellen.
Die durchgeführten Berechnungen zur Prognose des Wohnungsneubaubedarfes und des damit verbundenen Wohnbauflächenbedarfes stützen sich auf die Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung und der Entwicklung privater Haushalte bis 2030. Grundlage dieser Vorausberechnung ist die kleinräumige Auswertung von Bevölkerungsbestand und -bewegungen (Geburten, Sterbefälle, Zu- und Fortzüge, Umzüge) in zehn Teilräumen der Stadt Lippstadt nach anonymisierten Meldedaten. Der daraus abgeleitete Wohnbauflächenbedarf bildet damit den demographisch bedingten quantitativen Bedarf für zusätzliche Wohnbauflächen in Lippstadt ab.

Darüber hinaus nimmt das Gutachten auch eine Einordnung der Angebots- und Nachfrageentwicklung des Lippstädter Wohnungsmarktes auf Basis vorhandener statistischer Daten und Quellenauswertungen vor (Daten der Zensusdatenbank, der Landesstatistik/IT.NRW und der Landesförderbank/NRW.BANK, der Wohnungs- und Grundstücksmarktberichte).
Neben der Ermittlung des demographisch bedingten quantitativen Wohnbauflächenbedarfes lassen sich so auch Aussagen zu qualitativen Wohnungsbedarfen nach Angebotssegmenten und Preisniveaus treffen, die die Stadt Lippstadt bei der weiteren Konzeption von Standorten für Wohnungsneubau unterstützen sollen. Insgesamt ergeben sich daraus folgende Kernfragestellungen der Bedarfsermittlung.

- **Dynamik der Wohnungsangebots- und -nachfrageentwicklung:**
  - Welche aktuellen Trends sind auf der Angebots- und Nachfrageseite der lokalen Wohnungsmarktentwicklung zu erkennen?
  - Welche Hinweise ergeben sich daraus für qualitative Wohnungsbedarfe?

- **Langfristige Perspektive der Bevölkerungsentwicklung und der Entwicklung privater Haushalte:**
  - Welche Ergebnisse zeigen sich bei der Projektion von Bevölkerung und Haushalten als zentrale Größen der Wohnungsbedarfsermittlung auf der Grundlage aktueller Trends der Bevölkerungsbewegungen?
  - Welche Entwicklungsperspektiven ergeben sich hieraus für die Gesamtstadt?

- **Entwicklungstrends und -unterschiede in Teilräumen der Stadt Lippstadt:**
  - Welche langfristigen Trends der Bevölkerungsentwicklung und der Entwicklung privater Haushalte zeigen sich für zehn Teilräume in Lippstadt?
  - Welche Entwicklungsperspektive ergibt sich für diese Teilräume, wenn der Wohnungsbedarf der ortsansässigen Bevölkerung Grundlage der Prognoseberechnung ist und durch Wohnungsneubau ausgelöste Zuwanderungseffekte ausgeblendet werden.

- **Demographisch bedingter Wohnungsbedarf und Berücksichtigung zusätzlicher Nachfrageeffekte:**
  - Welche Wohnungsbedarfe ergeben sich nach Auswertung der Prognoserechnungen?

[34] Vgl.: Schulten Stadt- und Raumplanung SSR, Dortmund Juni 2016, Wohnbauflächenbedarf in Lippstadt – Gutachten zu Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs für die Stadt Lippstadt

- Wie lassen sich zusätzliche Bedarfe bei Betrachtung
  - von strukturellen Wohnungsleerständen und wegfallenden Wohnungen,
  - von Effekten der Neuansiedlung eines Fachhochschulstandortes in Lippstadt,
  - von Effekten einer verzögerten Wiederbelegung von altersbedingt freiwerdenden Einfamilienhausbeständen (Generationenwechsel),
  - von Wohnungsbelegungen durch Nebenwohnsitzhaushalte sowie
  - von Wohnungsbedarfen durch die dauerhafte Unterbringung von Flüchtlingshaushalten.

Wohnungsneubaubedarf und Wohnbauflächenbedarf:

- Welche Größen ergeben sich aus der Zusammenführung des demographisch bedingten quantitativen Wohnungsbedarfes und zusätzlicher Nachfrageeffekte?
- Welches Bruttoflächenvolumen einschließlich Flächen für Erschließung, ökologischer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Wohnfolgeinfrastruktureinrichtungen lässt sich daraus ableiten?

Folgerungen für die Wohnbaulandentwicklung:

- Welche zentralen Schlussfolgerungen und Empfehlungen ergeben sich aus dem Gutachten für die Wohnbaulandentwicklung in Lippstadt?

Methodik der Wohnbauflächenbedarfsberechnung

Die oben aufgeführten Fragestellungen werden im Rahmen des Gutachtens innerhalb von vier methodischen Bausteinen bearbeitet:

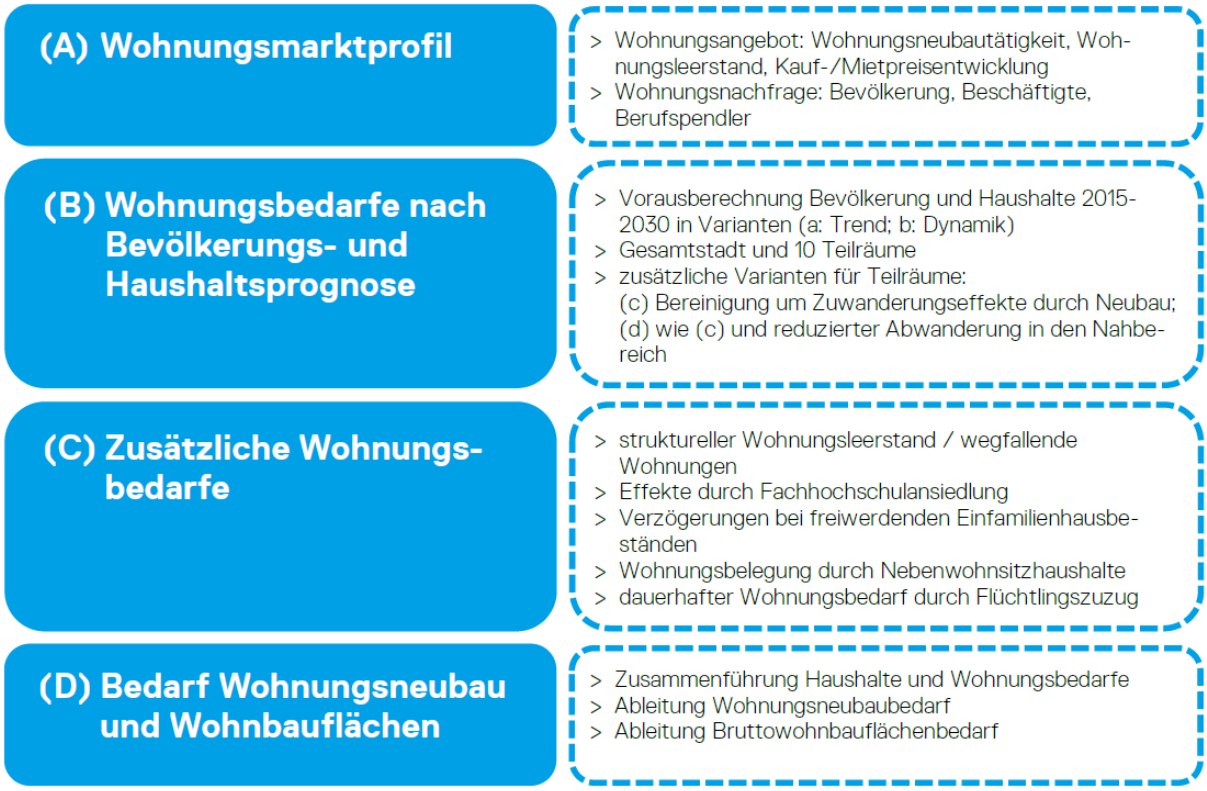


Abb.: 030 Methodik der Wohnbauflächenbedarfsberechnung

Fazit der Wohnbaulandbedarfsberechnung

Der ermittelte Wohnbauflächenbedarf (brutto einschließlich Erschließungsflächen) umfasst den quantitativ erforderlichen Wohnungsneubaubedarf auf der Grundlage des Entwicklungstrends der letzten Jahre. Er ist eher als **Mindestbedarf** zu verstehen, da qualitative Anforderungen (Ausstattungskomfort von Wohnungen, energetische Standards) und ein durch Angebotsausweitung erzielbarer preisdämpfender Effekt nur soweit berücksichtigt sind, wie sie innerhalb des Trends der letzten Jahre enthalten sind. Indikatoren wie die Zunahme von Fortzügen, Rückgänge bei Umzügen, ein Beschäftigungswachstum, das stärker ist als das Bevölkerungswachstum bei gleichzeitiger Zunahme der Einpendler, sowie spürbarer Abwanderungen in Nachbarkommunen gerade jüngerer Altersgruppen weisen insgesamt darauf hin, dass sich die Wohnungsmarktsituation in Lippstadt in Anspannung befindet. Aus Sicht des Gutachtens sollte daher folgenden Punkten bei der weiteren Wohnbauflächenentwicklung Aufmerksamkeit geschenkt werden:

- **Kurzfristig hoher Wohnungsneubaubedarf:**
  Eine besondere Schwierigkeit besteht darin, den ausgeprägten kurzfristigen Wohnungsneubaubedarf (gleich 1.022 Wohnungen) zu realisieren. Die zuletzt erhöhten Baufertigstellungen sollten daher kontinuierlich gehalten werden. Angesichts der geringen Möglichkeiten der Baulückenaktivierung ist es unausweichlich, größere Wohnbauflächenentwicklungen in Angriff zu nehmen.

- **Zielgruppenorientierte Wohnbauflächenentwicklung:**
  Eine weitere Herausforderung besteht darin, neben dem quantitativen Wohnungsbedarf Neubau gleichzeitig auf mehrere Zielgruppen auszurichten. Kernzielgruppen sind neben arbeitsplatzbedingt zuziehenden Haushalten ortsansässige Familiengründer und jüngere Familien, aber auch junge und ältere Personen in kleinen Haushalten mit einem limitierten Budget und dem Bedarf an preisgünstigem Wohnraum.

- **Verknappung preisgünstigen Wohnraums:**
  Zudem ist auch das Angebotssegment preisgünstiger Wohnungen angesichts zu beobachtender Mietpreissteigerungen nicht aus den Augen zu verlieren. Gerade der absehbare Verlust mietpreisgebundener öffentlich geförderter Wohnungen deutet hier auf Ersatzbedarfe hin.

- **Familienorientierte Wohnformen und Geschosswohnungsbau parallel entwickeln:**
  Die Wohnbauflächenbedarfsermittlung geht bereits von einer Verschiebung des Wohnungsneubaus in Richtung verdichtete Gebäudetypen aus. Dies erfolgte vor dem Hintergrund der starken Zunahme kleinerer Haushalte. Dennoch sind auch familienorientierte Wohnformen gerade in den nächsten Jahren zu ergänzen.

- **Unterstützung der Eigendynamik in zentralen Teilräumen:**
  Aus der Perspektive der Teilräume lässt sich feststellen, dass in der Trendentwicklung die Stadtteile Bad Waldliesborn und Kernstadt Süd-West am stärksten wachsen, dies jedoch ausgelöst durch Umzüge und Zuzüge. Legt man die Eigendynamik der Teilräume, also die Nachfrage jüngeren Haushalte und deren wohnungsangebotsbedingtes Ausweichen in den Nahbereich zugrunde, so zeigt sich: Eine Wohnungsangebotsentwicklung sollte die Bevölkerungsentwicklung vor allem in den Teilräumen Altstadt, Nord-West, Ost und Süd-Ost unterstützen.

Zusammenfassung

Die Zusammenfassung des Gutachtens von SSR enthält zunächst zentrale Ergebnisse der demographischen Analyse, insbesondere der Wanderungsbewegungen, sowie der durchgeführten kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für die Stadt Lippstadt. Im Anschluss daran zeigen Übersichten den daraus abgeleiteten Wohnungsbedarf und Wohnbauflächenbedarf nach

differenzierten Komponenten für die Gesamtstadt.

- **Demographische Analyse**
  Nach einer stagnierenden Entwicklung bis 2011 steigt die Bevölkerung kontinuierlich an. Motor hierfür sind deutliche Wanderungsgewinne und ein zuletzt nahezu ausgeglichener natürlicher Saldo (Geburten/Sterbefälle). Besonders auffällig sind Verschiebungen zwischen den Einzelströmen der Wanderungen.

  - Zuzüge von außerhalb Lippstadts: Die Anzahl der zuziehenden Personen hat stark zugenommen und bewegt sich seitdem auf einem hohen Niveau.

  - Fortzüge aus Lippstadt: Trotz der deutlichen Wanderungsgewinne seit 2012 sind aber auch die Fortzüge gestiegen.

  - Umzüge innerhalb Lippstadts: Die Anzahl der zwischen den gebildeten 10 Teilräumen Lippstadts umgezogenen Personen hat sich verringert. Insgesamt ergeben sich damit Hinweise, dass sich der Wohnungsmarkt in einem Prozess der zunehmenden Anspannung befindet. Zuziehende Personen drängen auf den Wohnungsmarkt und konkurrieren mit der bereits ansässigen Bevölkerung. Diese muss teilweise durch Abwanderungen in Nachbargemeinden ausweichen oder reagiert wegen fehlender Wohnungsangebote abwartend (rückläufige Umzüge innerhalb der Stadt Lippstadt).

  - Das Bevölkerungswachstum der Gesamtstadt verteilt sich sehr unterschiedlich auf die zehn gebildeten Teilräume Lippstadts. Starke Bevölkerungszunahmen verzeichnen vor allem die Kernstadtteile Süd-West, Nord-West / Cappel sowie Ost / Süd-Ost. Auch die Altstadt konnte Bevölkerungsverluste z. T. kompensieren. Demgegenüber steht ein kontinuierlicher Bevölkerungsrückgang in den äußeren Ortschaften, allen voran in der westlich gelegenen Zone mit Benninghausen, Eickelborn, Hellinghausen, Herringhausen und Overhagen.

  - Der Vergleich der Altersverteilung nach einzelnen Altersjahren an zu- und fortgezogenen Personen unterstreicht die Belege für einen sich anspannenden Wohnungsmarkt und für eine sich vollziehende Verschiebung zwischen zuziehenden Haushalten und durch Fortzüge reagierende Haushalte:

  - Zunächst zeigen die Zuzugsspitzen bei den 19- bis 22-Jährigen das typische Muster einer Stadt mit beruflichen Bildungsangeboten und eines sich im Aufbau befindenden Hochschulstandortes. Entsprechend ist eine Fortzugsspitze bei den 24- bis 26-Jährigen zu erkennen, die nach Ausbildungsabschluss Lippstadt verlassen. Gleichzeitig verlassen 21-/22-Jährige das Elternhaus in Lippstadt, um in anderen Städten Ausbildung oder Studium aufzunehmen. Dies entspricht den Auswertungsergebnissen nach Wanderungsquellen und -zielen. Danach bestehen die größten Wanderungsverluste per Saldo mit den Hochschulstädten Münster, Köln, Düsseldorf, Bielefeld sowie deutlich geringer mit Bonn, Dortmund, Essen, Bochum und Aachen.

  - Die Zuzugskurve macht zudem deutlich, dass eine hohe Anzahl von Personen im Alter von 26 bis 32 Jahren nach Lippstadt zuzieht und Wohnraum nachfragt. Der Motor hierfür ist in der günstigen Unternehmens- und Beschäftigtenentwicklung zu sehen sowie ebenfalls im Personalbedarf eines sich in Aufbau befindenden Hochschulstandortes.

  - Die Altersverteilung der Fortzüge zeigt eine nur leicht unter den Zuzügen liegende hohe Anzahl von Personen ab 27 Jahre, die die Stadt Lippstadt verlassen. Es gibt Hinweise darauf, dass unter den Fortzügen von Personen nach der Ausbildungsphase ein deutlicher Anteil jüngerer

Familien ist, die einen Wohnungswechsel (evtl. auch mit Eigentumsbildung) in Lippstadt nicht realisieren können.

- Im Ergebnis verweist die durchgeführte Wanderungs- und Wohnungsnachfrageanalyse auf ein sich zunehmend verknappendes Wohnungsangebot. Nachfragekonkurrenzen und Angebotsengpässe bestehen bei
  - mittelgroßen Geschosswohnungen in zentralen Lagen im mittleren bis gehobenen Preissegment (Nachfrage durch zu ziehende Berufserfahrene und junge Berufsanfänger als Singles und Paare),
  - familienorientierten Wohnformen, v. a. Ein- und Zweifamilienhäuser (Nachfrage durch zu ziehende Familien mit mittlerer bis gehobener finanzieller Leistungsfähigkeit),
  - Geschosswohnungen als preisgünstiger Wohnraum mit kleineren und mittleren Wohnungsgrößen. Gerade der Neubaubedarf im Mehrfamilienhausbau ist als langfristig wirksam einzuordnen, ausgelöst durch eine Überlagerung der Nachfrage einkommensschwacher Haushalte bei künftig wegfallenden Mietpreisbindungen im Wohnungsbestand, der Nachfrage durch dauerhaft in Lippstadt bleibende Flüchtlingshaushalte sowie einer kontinuierlich vorhandenen und fluktuierenden Nachfrage durch Fachhochschulangehörige sowie Studentinnen und Studenten

14. Wohnbaulandentwicklung in der Vergangenheit

14.01. Die Zeit zwischen 1985 und 2004

Der Zeitraum von 1985 bis 2004 ist durch „großflächige“ Wohnbaulanderweiterungen geprägt. Durchschnittlich wurden pro Jahr fast 12 ha Wohnbauland entwickelt.

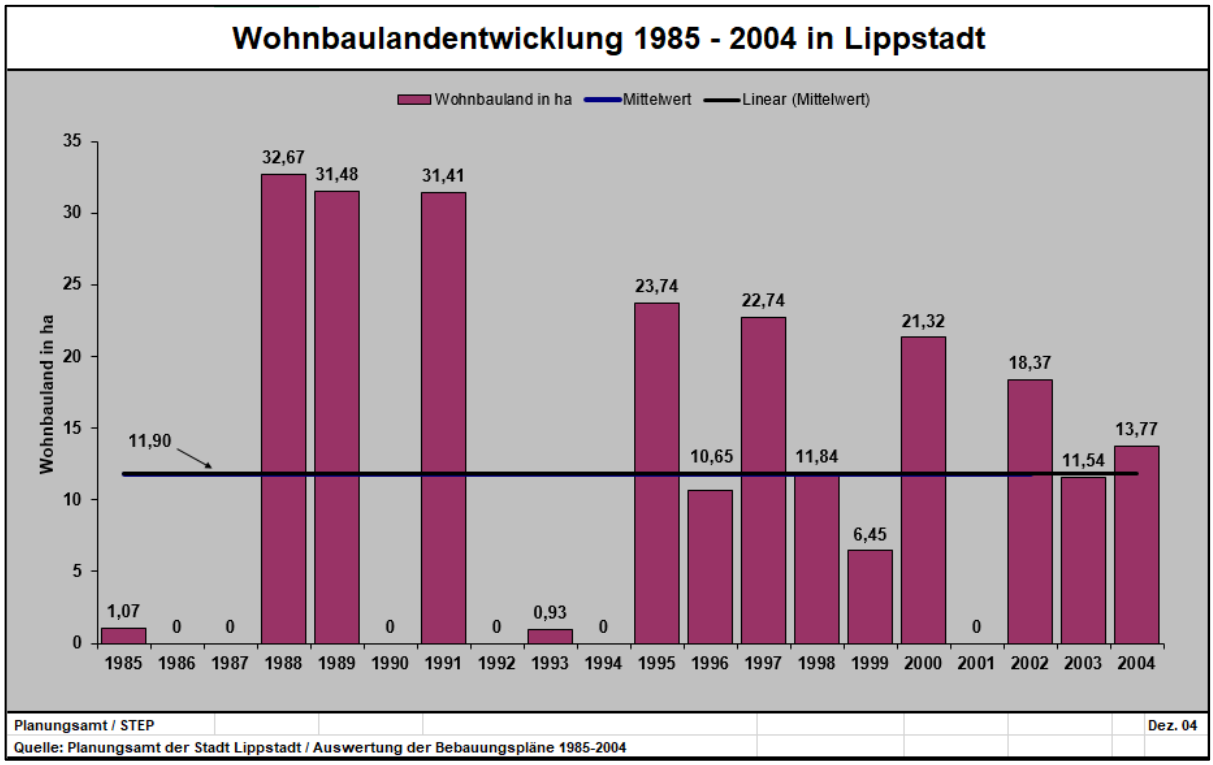


Abb.: 031 Wohnbaulandentwicklung 1985 bis 2004

14.02. Die Zeit zwischen 2005 und 2021[35]

Zwischen 2005 und 2021 wurden durchschnittlich ca. 6,12 ha Bruttowohnbauland pro Jahr dem Markt zur Verfügung gestellt. Diese Fläche entspricht ungefähr der Hälfte der Nordstadterweiterung „Gartenstadt Auf dem Rode“ (ca. 11,5 ha Bruttowohnbauland) oder ungefähr dem Baugebiet „Grüner Weg / Sommerweg“ (ca. 5,46 ha Bruttowohnbauland). Darüber hinaus fand in dieser Zeit eine verstärkte Aktivierung älterer Baulücken statt. So konnte in den letzten Jahren das Baulückenpotential um ca. ein Drittel reduziert werden.

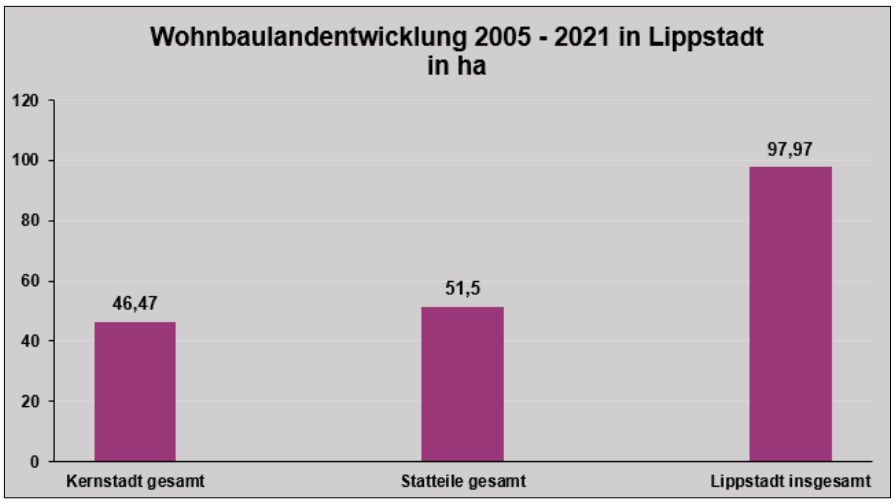


Abb.: 032 Umgesetzte „Wohnbauflächen“ 2005 bis 2021

[35] Quelle: Daten des FD 61, Stand: Dezember 2021

15. Wohnbaulandbedarf und Baulandentwicklung

15.01. Wohnbauflächenbedarf „Lippstadt 2035“

Der ermittelte Wohnbauflächenbedarf in Höhe von 71,0 ha (brutto, einschließlich Erschließungsflächen) umfasst den quantitativ erforderlichen Wohnungsneubaubedarf auf der Grundlage des Entwicklungstrends der letzten Jahre. Er ist eher als Mindestbedarf zu verstehen, da qualitative Anforderungen, wie Ausstattungskomfort von Wohnungen und energetische Standards nur bedingt berechenbar sind.

Insgesamt ist in den letzten Jahren in Lippstadt ein erheblicher Kaufpreisanstieg in allen Wohnungssegmenten (Einzelhaus, Doppel- u. Reihenhaus, Eigentumswohnung) festzustellen. Weiterhin ist ein spürbarer Anstieg der Mieten in Lippstadt zu verzeichnen, die jedoch von einem moderaten Niveau kommen. Am stärksten fallen die Steigerungen in der Kernstadt und in Bad Waldliesborn aus.

Unter anderem diese Entwicklung hat dazu geführt, dass die Stadt Lippstadt in Bezug auf den preisgebundenen Wohnraum von der Mietstufe M2 (max. 4,65 €/m²) auf die Stufe M3 angehoben wurde (max. 5,55 €/m²) und somit die Errichtung von preisgebundenen Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung attraktiver geworden ist.

Die Bevölkerungsentwicklung befindet sich zurzeit noch in einem stabilen Aufwärtstrend. Wie lange dieser Trend noch anhalten wird ist schwer vorhersagbar. Hierbei gilt es die weitere Entwicklung im Auge zu behalten und bei Bedarf erforderliche Anpassungen vorzunehmen. Weiterhin entwickelte sich die Zahl der Beschäftigten in Lippstadt in den letzten Jahren mit einer besonderen Dynamik, was nicht zuletzt zu steigenden Einpendlerzahlen führt. Im Ergebnis führt dies zu Nachfragekonkurrenzen im Wohnungsmarkt und zu einem steigenden Preisniveau, was ggf. Ausweicheffekte auf umliegende Wohnstandorte zur Folge haben kann.

Aus diesen Rahmenbedingungen entsteht gemäß Wohnbauflächenbedarfsprognose für Lippstadt ein Bedarf von 2.000 Wohneinheiten, was rd. 71 ha neuem Wohnbauland entspricht. Diese Bedarfe sind nachfragegerecht zu decken. Es gilt hierfür insbesondere familienorientierte Wohnformen, kleine und mittelgroße Geschosswohnungen in zentralen Lagen sowie Geschosswohnungen als preisgünstigen Wohnraum zu schaffen.

15.02. Situation im Segment der preisgebundenen Wohnungen

Die Zahl der preisgebundenen Wohnungen hat in den vergangenen Jahren kontinuierlich abgenommen, da die Zahl der Wohnungen mit auslaufender Mietpreisbindung die Zahl der neu geschaffenen Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung regelmäßig überschritten hat. So ist der Bestand der preisgebundenen Wohnungen von ca. 1.500 Anfang der 2000er auf heute ca. 960 Wohnungen gesunken. Aktuell (seit 2013) hält der Neubau mit den aus der Preisbindung fallenden Wohnungen Schritt, daher stagniert die Zahl der preisgebundenen Wohnungen bei dem benannten Wert von ca. 960.

Demgegenüber steht zunächst grundsätzlich die Zahl der Haushalte in Lippstadt die ein Anrecht auf einen Wohnberechtigungsschein haben. Hierzu gehören die Haushalte die Hartz IV, Grundsicherung/Sozialhilfe, Wohngeld oder Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten. Diese Gruppe kann für die Stadt Lippstadt auf ca. 4.500 Haushalte beziffert werden, die ca. 3.500 Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt nachfragen (Differenz beruht auf der speziellen Definition von „Haushalten“ im Sozialrecht). Weiterhin sind Haushalte, welche die jeweiligen Einkommensgrenzen hierfür unterschreiten, berechtigt einen Wohnberechtigungsschein zu erhalten (Beispiel: Zwei-Personenhaushalt: bis 21.710 € (netto)). Die Zahl der hierfür Berechtigten lässt sich für Lippstadt nicht abschließend beziffern.

Die Anzahl der Haushalte die theoretisch einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben, ist jedoch nicht mit einem möglichen Bedarf an preisgebundenen Wohnungen gleichzusetzen. In Lippstadt beträgt die Mietspanne gem. Mietspiegel je nach Baujahr und Lage zwischen 4,30 €/m² und 7,50 €/m². Der überwiegende Gebäudebestand in Lippstadt ist älter als 20 Jahre, sodass die ortsübliche Vergleichsmiete hier unter 6,00 €/m² beträgt. Stellt man diesen Zahlen die mögliche Miete bei

preisgebundenen Wohnungen von derzeit 5,55 €/m² gegenüber, wird deutlich, dass sich ein Großteil der Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein am ‚freien‘ Wohnungsmarkt versorgen kann. So liegt z.B. die durchschnittliche Miete einer Wohnung der GWL bei rd. 4,42 €/m² und damit unter dem erzielbaren Mietpreis für preisgebundene Wohnungen. Der Bedarf an preisgebundenen Wohnungen in Lippstadt liegt somit deutlich unter der Anzahl der Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein.
In den letzten Jahren sind durchschnittlich 14 Wohnungen pro Jahr mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung als preisgebundene Wohnungen errichtet worden. Darunter sind Jahre, in denen keine Wohnung errichtet wurde, aber auch Jahre, in denen bis zu 29 Wohnungen errichtet wurden. Am aktivsten in der Neuerrichtung von Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung in Lippstadt ist dabei die GWL, die allein zwischen 2015 und 2018 36 neue Wohnungen errichtet hat. Auch die Stadt Lippstadt selbst trägt durch die Bereitstellung von Grundstücken für den Wohnungsbau zur Errichtung von Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung bei. Dies zeigen auch die aktuellen Vergaben städtischer Grundstücke für den Mehrfamilienhausbau, bei denen durchaus bis zu 50 % der Wohnungen als preisgebundene Wohnungen entstehen könnten. Auch in den geplanten Baugebieten werden vielfach die planungsrechtlichen Grundlagen zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern geschaffen, welche die Errichtung von preisgebundenen Wohnungen ermöglichen. Weiterhin trägt die kontinuierliche Ausweisung von Wohnbauland durch die Stadt Lippstadt sowie die Entwicklung und Vermarktung von Baugebieten durch die GWL zur Befriedigung der Nachfrage am Wohnungsmarkt und durch Sickereffekte letztlich auch zum Erhalt von preisgünstigen Wohnungen bei.
Zusammenfassend lässt sich sagen, dass sich ein Großteil der Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein am „freien“ Wohnungsmarkt versorgen kann. Defizite bestehen jedoch bei der Anzahl von kleinen Wohnungen und Appartements sowie im Segment der Nachfragegruppe mit einem besonderen Wohnbedarf. Weiterhin war der Umfang der Neubautätigkeit im Bereich der preisgebundenen Wohnungen regelmäßig geringer als die Anzahl der Wohnungen deren Bindung ausgelaufen ist. Dies ist u.a. auf das geringe Zinsniveau sowie auf die bis 2018 niedrige Einstufung Lippstadts bei der Mietstufe zurückzuführen. Um die derzeitige Anzahl an preisgebundenen Wohnungen zu erhalten ist eine Steigerung der Bautätigkeit in diesem Bereich erforderlich. Aufgrund steigender Mietpreise auch in Lippstadt ist es wünschenswertes Ziel, den Bestand an preisgebundenen Wohnungen wieder auf 1.000 Wohnungen zu steigern und diese Anzahl dauerhaft zu halten. Es sollte dabei ein größerer Anteil kleinerer Wohnungen entstehen.

Ausblick
Um bis 2035 ein ausreichendes Niveau von preisgebundenen Wohnungen zu erhalten, müssten vor dem Hintergrund der in den nächsten Jahren auslaufenden Bindungen pro Jahr durchschnittlich 22 neue preisgebundene Wohnungen zum Bestand hinzukommen. Das heißt, dass der derzeitige Wert von 14 um zusätzlich 8 Wohnungen (entspricht ca. einem Neubauobjekt) gesteigert werden müsste. Durch die Höherstufung Lippstadts in die Mietpreiskategorie M3 (5,55 €/m²) ist in den nächsten Jahren durchaus mit einem Anstieg der Bautätigkeit im Bereich der preisgebundenen Wohnungen ohne weitere ergänzende Maßnahmen zu rechnen. Ob diese eigenständige Marktentwicklung zum dauerhaften Erhalt von 1.000 preisgebundenen Wohnungen in Lippstadt ausreicht, lässt sich zurzeit nicht abschließend prognostizieren.

15.03. Herausforderungen auf dem Wohnungs- und Baulandmarkt
Es ergeben sich vor diesem Hintergrund und den gesamtgesellschaftlichen Entwicklungen folgende Herausforderungen:

- Anstieg der Bauland- / Grundstückskosten / -verfügbarkeit
- Bedarfe an preisgünstigem Wohnraum
- Steigende Infrastruktur- und Folgekosten der Baulandentwicklung
- Heterogene Wachstums- und Nachfragemuster
- Demographischer Wandel

- Hohe Zahl an Einpendlern/potentiell Zuzugswilligen, wirtschaftliche Entwicklung
- Standortfaktor „Wohnen“
- Internationale Zuwanderung
- Flächeninanspruchnahme/Zersiedlung
- Multilokalität und ein sich veränderndes Mobilitätsverhalten
- Auswirkungen des Klimawandels
- Wachsende Ansprüche an Bürgerbeteiligung

Insgesamt lassen sich die Herausforderungen für die Zukunft zwar formulieren, jedoch muss die weitere Entwicklung im Bereich des Wohnbaulandbedarfes detailliert beobachtet werden, um so auf Veränderungen rechtzeitig reagieren zu können.

15.04. Leitlinien für eine nachhaltige Baulandentwicklung

Um auf die Herausforderungen des Wohnungs- und Baulandmarktes zu reagieren, hat der Rat der Stadt Lippstadt am 05.11.2018 beschlossen, dass durch die Verwaltung Leitlinien für ein nachhaltiges Baulandmanagement entwickelt werden sollen.
Die Leitlinien sind dabei die strategische Basis der Baulandentwicklung und bei den entsprechenden Bebauungsplanverfahren die Entscheidungsgrundlage zur Ausformung der jeweiligen Planungsziele durch den Stadtentwicklungsausschuss und/oder den Rat der Stadt Lippstadt. So können die Umstände des Einzelfalls sachgerecht berücksichtigt und gleichzeitig eine positive Wirkung in den einzelnen Handlungsfeldern ausgelöst werden. Durch die Leitlinien werden dabei nicht insgesamt neue Standards entwickelt. Vielmehr geht es darum, teilweise schon seit geraumer Zeit verfolgte Ziele (Bereitstellung von Bauland, Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum, etc.) auf eine verlässliche Basis zu stellen, welche Sicherheit und Transparenz sowie Verbindlichkeit für alle beteiligten Akteure schafft.
Insgesamt ist auch der Zeitpunkt zur Aufstellung dieser Leitlinien als ideal einzustufen. Die Wohnbauflächenbedarfsprognose für Lippstadt stellt einen Bedarf von rd. 2.000 Wohneinheiten dar, was rd. 71 ha neuem Wohnbauland entspricht. Diese Flächen wurden im Rahmen des Siedlungsverteilungsmodells vor dem Hintergrund von Planungsrestriktionen, Verfügbarkeit und städtebaulichen Gesichtspunkten verortet und sind die Grundlage für die Wohnbauflächenneuausweisung im Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt. Somit ist das Programm zur Neuausweisung von Wohnbauland in seinen Grundzügen festgelegt. Mit den „Leitlinien für ein nachhaltiges Baulandmanagement“ ist nun der Rahmen für die Umsetzung dieses Flächenprogramms entwickelt worden, um auf dieser strategischen Basis die Baugebiete bedarfsgerecht unter Berücksichtigung der benannten wohnungspolitischen Herausforderungen umzusetzen.

15.05. Das Projekt „Gutes Wohnen Lippstadt 2030“

„Gutes Wohnen 2030“ wurde durch einen Arbeitskreis bestehend aus Vertretern der Ratsfraktionen, der Verwaltung sowie der GWL entwickelt. Es wurden die Herausforderungen der Baulandentwicklungen herausgearbeitet, um auf dieser Basis die Leitlinien für die zukünftige Baulandentwicklung zu definieren.
Der Kern von „Gutes Wohnen 2030“ ist das Baulandmodell. In diesem werden die Rahmenbedingungen der Baulandentwicklung für alle Akteure transparent und klar festgelegt, um so die Leitlinien adäquat umsetzen zu können und eine nachhaltige Baulandentwicklung zu gewährleisten.
Um dieses Gerüst tatsächlich als institutionalisierte Basis der Baulandentwicklung anwenden zu können, hat der Rat der Stadt Lippstadt in seiner Sitzung am 7.September 2020 das Konzept „Gutes Wohnen 2030“ als Lippstädter Modell für eine nachhaltige Baulandentwicklung beschlossen. Durch diese Selbstbindung stellt nun „Gutes Wohnen 2030“ die Grundlage des zukünftigen Verwaltungshandelns dar. So können einheitliche, transparente und nachhaltige Rahmenbedingungen für die Baulandentwicklung geschaffen werden. Nachfolgend der Anwendungsbereich sowie die wichtigsten Umsetzungskriterien des Projektes „Gutes Wohnen 2030“.

15.06. Der Anwendungsbereich

Hinsichtlich der Flächengröße sind nur Flächen dem Baulandmodell unterworfen, die über 2.000m² groß sind. Als Fläche wird der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes bzw. bei

Bebauungsplanänderungen der Änderungsbereich ohne etwaige externe Ausgleichsflächen definiert. Flächenentwicklungen unter 2.000m² können in der Regel nicht sinnvoll nach den Maßgaben des Baulandmodells entwickelt werden. Der Beitrag den solche kleinste Flächenentwicklungen zur Umsetzung der Leitlinien leisten ist des Weiteren deutlich untergeordnet. Daher sollen diese Flächenentwicklungen, sofern sie überhaupt stattfinden, von den Maßgaben des Baulandmodells ausgenommen werden.

Weiterhin sind nur diese Flächen dem Baulandmodell unterworfen, für die bisher eine Wohnbebauung in der vorgesehenen Form ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht möglich ist. Die angestrebte Planung muss des Weiteren erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB sein. Flächen auf denen die angestrebte Bebauung bereits baurechtlich zulässig ist, sind vom Baulandmodell notwendigerweise ausgenommen. Eine Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Einhaltung der unten erläuterten Grundsätze würde in einem solchen Fall einen Rechtsverstoß darstellen und ist daher unzulässig (sog. Kopplungsverbot).
Ein Großteil der zu entwickelnden Wohnbauflächen des neuen Flächennutzungsplanes fällt unter die genannten Voraussetzungen zur Größe und zum planungsrechtlichen Status. Weitere Grundvoraussetzung ist, dass die Fläche (eigentums-)rechtlich für den vorgesehenen Nutzungszweck gesichert ist, da eine sachgerechte Baulandentwicklung, bei der die Flächen auch tatsächlich vermarktet werden, sonst nicht sichergestellt werden kann. Flächen, welche die zuvor genannten Kriterien nicht erfüllen, können nicht oder nur untergeordnet zur Umsetzung der Leitlinien beitragen. Die Aufnahme von Bauleitplanungen für diese Flächen zur Ausweisung von Wohngebieten sind daher im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB vor dem Hintergrund begrenzter kommunaler Ressourcen nicht prioritär.
Hinsichtlich der Flächen, welche die zuvor genannten Rahmenbedingungen erfüllen, wird eine weitere Unterscheidung vorgenommen. Bei einer erstmaligen Entwicklung einer Fläche, die zwischen 2.000m² und 10.000m² groß ist oder bei einer Umnutzung eines Altstandortes ist in jedem Fall der Grundsatz der Bauverpflichtung anzuwenden, da dieser Grundsatz eine zentrale Bedeutung für die Umsetzung der Leitlinien hat. Nur wenn die Flächen auch tatsächlich für Wohnzwecke genutzt werden, können die Leitlinien umgesetzt werden.

Die Anwendung der weiteren Grundsätze ist für diese Gruppe von Flächen im Rahmen einer Einzelfallprüfung für die jeweilige Fläche zu prüfen. Auf den benannten kleineren Flächen sowie bei der Umnutzung von Altstandorten kann die pauschale Anwendung der Grundsätze zu erheblichen Entwicklungshemmnissen für die jeweilige Fläche führen. So kann nicht jeder Grundsatz pauschal auf kleinere Flächenentwicklungen übertragen werden, es kann jedoch im Einzelfall durchaus sinnvoll sein, einzelne Grundsätze im Sinne der Umsetzung der Leitlinien anzuwenden. Bei der Umnutzung von Altstandorten entstehen teilweise sehr hohe Entwicklungskosten (z.B. durch den Abriss von Gebäudebestand, Beseitigung von Altlasten). Eine pauschale Anwendung der Grundsätze kann hier ggf. zur Unwirtschaftlichkeit der Projekte führen. Um die Entwicklung solcher Flächen und somit die Innenentwicklung nicht zu hemmen, ist auch hier eine Einzelfallprüfung für die Anwendung der jeweiligen Grundsätze vorzunehmen. In beiden Fällen nimmt die Stadtverwaltung die Prüfung vor und stimmt sich mit dem Vorhabenträger hierzu ab. Das Ergebnis legt die Stadtverwaltung dem Stadtentwicklungsausschuss zur Entscheidung vor. Sollte zuvor keine Einigung mit dem Vorhabenträger erzielt werden, ist die Aufnahme von Bauleitplanungen für die jeweilige Fläche zur Ausweisung von Wohngebieten im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB vor dem Hintergrund begrenzter kommunaler Ressourcen nicht prioritär.

Bei Flächen, die erstmalig entwickelt werden und größer als 10.000 Quadratmeter[36] sind, sind alle jeweiligen Grundsätze der Baulandentwicklung anzuwenden. Eine erstmalige Entwicklung liegt vor,

[36] Eine Umnutzung eines Altstandortes liegt vor, wenn ein Wohngebiet auf einer Fläche ausgewiesen werden soll, auf der zuvor überwiegend eine bauliche Nutzung stattgefunden hat (z.B. alte industrielle oder gewerbliche Standorte).

wenn ein Wohngebiet auf einer Fläche ausgewiesen werden soll, auf der zuvor überwiegend keine bauliche Nutzung stattgefunden hat (z.B. Ackerland, Grünland, Gartenland). Ein Großteil der zu entwickelnden Wohnbauflächen des neuen Flächennutzungsplanes fällt in diese Gruppe. Diese Flächen können auch unter Anwendung aller Grundsätze wirtschaftlich entwickelt werden. Es ist nicht mit Entwicklungshemmnissen zu rechnen.
Als Stichtag für die Anwendung des Baulandmodells gilt das Datum des Ratsbeschlusses über das Baulandmodell. Für alle Flächenentwicklungen für die nach diesem Datum ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zur Ausweisung von Wohngebieten gefasst wird, ist das Baulandmodell unter Beachtung der weiteren Anwendungskriterien (s.o.) anzuwenden.
Sollte aus rechtlichen Gründen die Aufstellung eines Bebauungsplanes für bestimmte Flächen zwingend erforderlich werden (Planungspflicht), obwohl die Prämissen des Baulandmodells nicht erfüllt werden, so tritt des Baulandmodell hinter diese Erforderlichkeit zurück. Sollte im Einzelfall die Anwendung einzelner oder mehrerer Grundsätze zu einer unbeabsichtigten Härte führen oder rechtliche Bedenken aufwerfen (Verhältnismäßigkeitsgebot, Kopplungsverbot), so kann unter entsprechender Begründung von den Grundsätzen abgewichen werden. Es sollen jedoch auch in diesen Fällen alle Anstrengungen unternommen werden, um die Prämissen des Baulandmodells soweit möglich zu erfüllen.

15.07. Die Umsetzung

Für die Umsetzung eines Baulandmodells stehen zahlreiche Instrumente bereit. Diese reichen von der Ausübung der kommunalen Planungshoheit (Bauleitplanung) über städtebauliche Verträge, Grundstückskaufverträge, Bodenordnungen (Umlegungsverfahren) bis hin zu Selbstbindungsbeschlüssen durch den Stadtrat. Die Instrumente dienen der (rechtlichen) Absicherung des Baulandmodells. Der richtige Einsatz dieser Instrumente ist wesentlich für den Erfolg des Baulandmodells, da erst hierdurch die notwendige Verbindlichkeit zwischen den Akteuren entstehen kann.

Der Grundstein zur Umsetzung von „Gutes Wohnen 2030“ wird durch den Beschluss des Baulandmodells als Selbstbindungsbeschluss der Politik gelegt. Hierdurch verpflichtet sich die Stadt Lippstadt zur Anwendung der entwickelten Prämissen unter Nutzung weiterer rechtlicher Umsetzungsinstrumente. Dies schafft Klarheit für das Verwaltungshandeln und Transparenz für alle beteiligten Akteure. Große Bedeutung wird bei der Umsetzung vor allen Dingen dem Instrument des städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB zukommen, der dann in den jeweiligen Baulandentwicklungen die Basis der Zusammenarbeit, sowie die jeweiligen Rechte und Pflichten definiert. Im Einzelfall werden auch die Instrumente „Grundstückskaufvertrag“ bzw. „grundbuchliche Sicherung“ zum Einsatz kommen. Dies wird vor allen Dingen der Absicherung von Pflichten des jeweiligen Vorhabenträgers aus den städtebaulichen Verträgen dienen.

Bei sachgerechter Anwendung dieser Instrumente kann die Umsetzung der Leitlinien gesichert werden und so ein wesentlicher Beitrag zu einer nachhaltigen Bauland- und Wohnungsmarktpolitik in Lippstadt geleistet werden. Die Praktikabilität des Baulandmodells in der tatsächlichen Anwendung soll 2025 evaluiert werden, um ggf. Anpassungen vornehmen zu können. 2030 soll dann über die Fortführung des Baulandmodells, ggf. in angepasster Form, erneut beraten und entschieden werden.[37] In seiner Sitzung am 27.08.2020 hat der Stadtentwicklungsausschuss das Baulandmodell beschlossen.

[37] „Gutes Wohnen 2030“, Lippstädter Modell für eine nachhaltige Baulandentwicklung, Stand 02.06.2020

16. Gewerbeflächenbedarf (GIFPRO-Modellansatz)[38]

16.01. Gewerbeflächenbedarfsabschätzung Lippstadt 2035

Die Bereitstellung von Arbeitsplätzen, insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung sowie die Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten vorhandener Betriebe gehört zu den wesentlichen Aufgaben einer Kommune. Daher ist die gemeindliche Gewerbeflächenplanung auch immer eine Angebotsplanung mit dem Ziel, günstige Standortbedingungen und somit auch attraktive Rahmenbedingungen - sprich günstiges 'Wirtschaftsklima' - für die Unternehmen zu schaffen.
Für den Gewerbeflächenbedarf einer Stadt spielen neben regionalen und überregionalen Bedingungen (Standortgunst der gesamten Region, allgemeine Wirtschaftslage) auch lokale Einflussfaktoren (Standortgunst, ausreichendes Flächenangebot sowie die „Flächenqualität“) eine gravierende Rolle, welche jedoch zum Teil schwer abzuschätzen und zu beeinflussen sind.

Im Jahr 2004 wurde eine erste Bedarfsabschätzung zur Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung erarbeitet. Hierbei wurde festgestellt, dass die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Zeitraum von 1992 bis zum Jahr 2002 von 28.542 auf 28.680 Personen unwesentlich angestiegen war.[39] Auffällig war in den Jahren von 1992 bis 1998 eine kontinuierliche Reduzierung von insgesamt 1.316 Personen, die in den darauffolgenden Jahren jedoch wieder kompensiert werden konnte. Besonders signifikant war aber der Anstieg von 1998 (27.226 Personen) nach 1999 (28.229 Personen) um 1.003 Personen. Dies bedeutete eine Steigerung um fast 4% innerhalb eines Jahres.

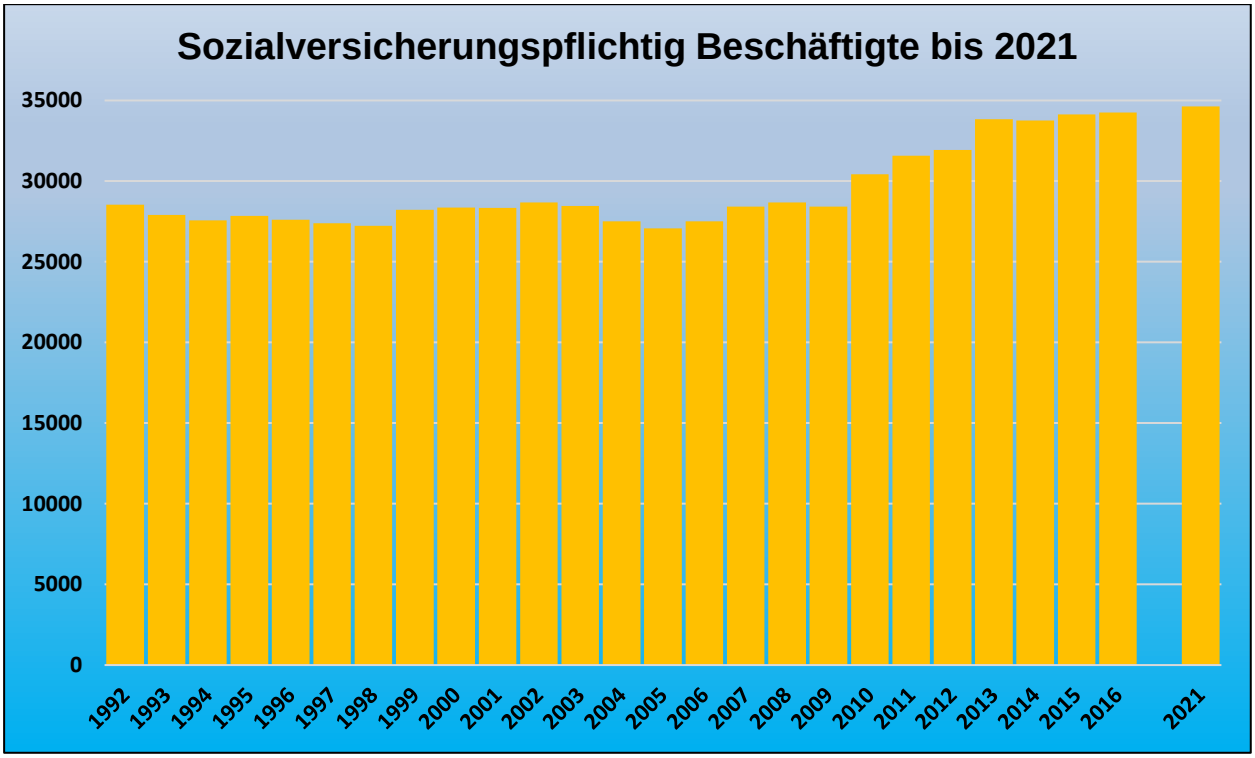


Abb.: 033 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Lippstadt 1992 bis 2021[40]

In einer durchgeführten Betrachtung der Langzeitentwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Lippstadt ist seit dem Jahr 2009 ein nicht unerheblicher Anstieg zu registrieren. Waren es zu Ende des Jahres 2009 noch insgesamt 28.415, konnten schon Mitte des Jahres 2015 insgesamt 34.134 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte registriert werden; ein Plus von über 5.700 in nur 4 ½

[38] GIFPRO: Das Konzept entstand auf der Basis einer Arbeit von K. D. Stark (Wirtschaftsförderungsinstitutionen und Gewerbeflächen als Lenkungsinstrumente zur räumlichen Verteilung von Industrie und Gewerbe. Dortmund 1980). In einem Projekt für die Bezirksregierung Arnsberg wurde die Grundform von GIFPRO als EDV gestützte Prognose entwickelt (Vgl. Stark, K. D. Nelsinger, P./Bauer, M./Bonny, H. W./Kricke, J./Schwetlick, D./Striedl. H. D.: Flächenbedarfsberechnung für Gewerbe und Industrieansiedlungsbereiche (GIFPRO). Dortmund 1980). Diese Basis wurde in zwei weiteren Überarbeitungen modifiziert. Zuerst vom ILS (Wuschansky, B.: Regionale Entwicklungsspielräume von Gewerbe- und Industrieflächen. Bestandserhebung und Ansatz für eine methodische Bedarfsermittlung. Dortmund 1984) und schließlich für den Baulandbericht II der Bundesregierung 1983 (vgl. Bauer, M. Bonny, H. W.: Flächenbedarf von Industrie und Gewerbe.

[39] Stand: 31.12.2004

[40] FD Stadtplanung und Umweltschutz / STEP; Quelle Statistikstelle der Stadt Lippstadt

Jahren. Am Stichtag 30.06.2021 waren in Lippstadt insgesamt 34.631 sozialversicherungs-pflichtig Beschäftigte registriert.

Berechnung (Modifikation GIFPRO)[41]
Anfang der 1980er Jahre hat sich mit GIFPRO (Gewerbe- und Industrieflächenprognose) auf den Ebenen der Gebietsentwicklungsplanung und der Flächennutzungsplanung ein Standard zur Abschätzung des Gewerbeflächenbedarfs für den Zeitraum von ca. 10 bis 15 Jahren etabliert. Zentral für das Prognosekonzept ist der Bezug auf verschiedene Erscheinungsformen der Nachfrage.
Es wird auf der Basis von zugänglichen Datenquellen abgeschätzt, wie viele Neugründungen und wie viele innerörtliche Verlagerungen im Planungszeitraum zu erwarten sind. Mit der Zahl der Unternehmen oder der Zahl der Beschäftigten lässt sich der Umfang der benötigten Gewerbefläche in ihrer ungefähren Größenordnung abschätzen. Die Gewerbefläche kann dann auf der Basis von Grundstücksflächen oder auf der Basis der Flächenkennziffern ermittelt werden. Mit dieser Methode lässt sich der mögliche quantitative Gewerbeflächenbedarf zurzeit relativ unstrittig bestimmen.

Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs
Die Abschätzung des Gewerbeflächenbedarfs erfolgt analog zu der vom Institut für Stadtentwicklung (ILS, Dortmund) entwickelten Methode „GIFPRO“, allerdings mit Modifikationen, da die der Methode zugrundeliegenden Basisdaten zur Standortmobilität von Betrieben bereits seit vielen Jahren nicht mehr aktuell erhoben werden. Die hier angewandte und auf die Lippstädter Verhältnisse angepasste Berechnungsmethode liegt mittlerweile vielen gemeindlichen „Gewerbeflächenkonzepten“ vergleichbarer Größenordnung zugrunde.

Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte (GFB) 2002[42]

Branche	Beschäftigte Dezember 2004	Beschäftigte Juni 2021	davon gewerbeflächen-beanspruchend in %	gewerbeflächen-beanspruchende Beschäftigte
Produzierendes Gewerbe	13.247	12.891	100	12.891
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	290	598	0	0
Handel, Gastgewerbe und Verkehr	4.461	5.423	55[43]	2.982
Dienstleistungen	10.0721	15.719	50	7.860
gesamt	**28.069**	**34.631**		**23.733**[44]

Berechnung: Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz/STEP, 04/2022 auf der Basis sozialversicherungspflichtig Beschäftigter in der Stadt Lippstadt nach Wirtschaftsabteilungen vom 30.06.2021 (Quelle: Berechnungen des IT.NRW auf Basis der Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit/eigene Berechnungen)

Für die Bedarfsermittlung von Gewerbeflächen relevant sind lediglich diejenigen Arbeitsplätze, die üblicherweise in Gewerbeflächen und nicht in anderen Bauflächenkategorien (Sondergebiet,

[41] **GIFPRO:** Das Konzept entstand auf der Basis einer Arbeit von K.-D. Stark (Wirtschaftsförderungsintitutionen und Gewerbeflächen als Lenkungsinstrumente zur räumlichen Verteilung von Industrie und Gewerbe. Dortmund 1980). In einem Projekt für die Bezirksregierung Arnsberg wurde die Grundform von GIFPRO als EDV-gestützte Prognose entwickelt (Vgl. Stark, K.-D. Nelsinger, P./Bauer, M./Bonny, H. W./Kricke, J./Schwetlick, D./Striedl. H.-D.: Flächenbedarfsberechnung für Gewerbeund Industrieansiedlungsbereiche (GIFPRO). Dortmund 1980). Diese Basis wurde in zwei weiteren Überarbeitungen modifiziert. Zuerst vom ILS (Wuschansky, B.: Regionale Entwicklungsspielräume von Gewerbe- und Industrieflächen. Bestandserhebung und Ansatz für eine methodische Bedarfsermittlung. Dortmund 1984) und schließlich für den Baulandbericht II der Bundesregierung 1983 (vgl. Bauer, M. Bonny, H. W.: Flächenbedarf von Industrie und Gewerbe. Bedarfsberechnung nach GIFPRO. Dortmund 1987). Im Ergebnis wurde über die verschiedenen Versionen der Berechnungsvorgang vereinfacht und die Berechnungswerte differenziert.
[42] **Grundlage:** Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Stadt Lippstadt nach Wirtschaftsabteilungen vom 30.06.2021 (Quelle: LDS NRW Dez. 332; eigene Berechnungen auf der Basis der Beschäftigtenstatistik der BA)
[43] Auf Grund der veränderten Erhebungsstatistiken wurde der gewerbeflächenbeanspruchende Prozentsatz für den Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr auf 55% festgesetzt. Frühere Verteilung: Handel gleich 50%; Verkehr und Nachrichtenübermittlung gleich 80%
[44] In der Gewerbeflächenbedarfsermittlung 2004 der Stadt Lippstadt wurden ca. 22.820 gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte prognostiziert

Mischgebiet) unterzubringen sind. Hierbei handelt es sich um Arbeitsplätze in Branchen, die oft schon aufgrund ihrer Immissionen bauordnungsrechtlich nur in Gewerbegebieten zulässig sind, also vor allem Arbeitsplätze des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes. Deren Anteil an den Beschäftigten nimmt in den letzten Jahren kontinuierlich ab. Bedingt durch die vernetzten Produktionsprozesse und weitere Faktoren ist jedoch auch in anderen Branchen, welche nicht zwangsläufig auf Gewerbeflächen angewiesen sind (z. B. Handel/großflächiger Einzelhandel und Dienstleistung) nach wie vor eine Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen festzustellen.

- **Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte (GFB) 2021 = 23.733 Personen**

Flächenkennziffer (FKZ) und Neuansiedlungsbedarf:
Die vom ILS entwickelte Methode geht von einer durchschnittlichen FKZ (beanspruchte Gewerbefläche pro Beschäftigtem) von 225m²/Beschäftigtem aus. Das Modell der Bezirksregierungen NRW (Ende 1996, auf der Grundlage der GIFPRO-Methode erstellt) staffelt die FKZ für Ober-, Mittel- und Unterzentren bzw. übrige Kommunen in 250/300 und 350m²/Beschäftigtem. Im Arbeitspapier der Bezirksregierung Arnsberg wird mit einer an den Raumtyp angepassten Spanne von 200 bis 275m² pro Beschäftigtem gerechnet.[45]
Für die Stadt Lippstadt wurde eine Flächenkennziffer von 275m²/Beschäftigtem zugrunde gelegt. Aufgrund der Erfahrungen in vergleichbaren Gemeinden ist darüber hinaus bei der Berechnung der benötigten Flächen für potentielle Neuansiedlungen von einer Neuansiedlungsquote von 0,3 p.A. pro 100 Beschäftigte auszugehen
Flächenkennziffer (FKZ) = 275m²/Beschäftigtem
Neuansiedlungsquote = 0,3%
23.733 (Gewerbeflächen Beanspruchende) **x 0,3%** (Neuansiedlungsquote p. A. pro 100 Beschäftigte) = 71 Personen (neuanzusiedelnde Beschäftigte pro Jahr, einschließlich Arbeitslose).
71 Beschäftigte x 13 Jahre (Planungszeitraum bis 2035) = 923 Beschäftigte
Benötigte Fläche für Neuansiedlungen bei 275m²/Beschäftigtem:
275m² x 923 Beschäftigte = ca. 26 ha

- **Fläche für Gewerbeneuansiedlungen bis 2035 = 26 ha**

Verlagerungsbedarf (und Erweiterungsbedarf):
Die Verlagerungsquote liegt im ursprünglichen GIFPRO-Modell bei 0,7 % (Verlagerungsquote p.A. pro 100 Beschäftigte). Nach Einschätzung des Fachdienstes Stadtplanung und Umweltschutz sowie der Wirtschaftsförderung der Stadt Lippstadt soll bei dieser Berechnung mit der obligatorischen Verlagerungsquote operiert werden.
23.733 (Gewerbeflächen Beanspruchende) **x 0,7%** (Verlagerungsquote pro 100 Beschäftigte) = 166 Personen (verlagerte Beschäftigte pro Jahr, einschließlich Arbeitslose).
166 Beschäftigte x 13 Jahre (Planungszeitraum bis 2035) = 2.158 Beschäftigte
Benötigte Fläche für Verlagerungen bei 225m²/Beschäftigtem:
225m² x 2.158 Beschäftigte = ca. 48 ha

- **Fläche für Gewerbeverlagerungen bis 2030 = ca. 48 ha**

Stillgelegte Gewerbeflächen:
Aufgrund der Erfahrungen in vergleichbaren Gemeinden ist bei der Berechnung der Stilllegung von Gewerbeflächen von einer Stilllegungsquote von 0,5% (Stilllegungsquote p.A. pro 100 Beschäftigte) auszugehen. Unter Berücksichtigung der nur sehr beschränkten Wiederverwendbarkeit der freigesetzten Flächen (z. B. Hellawerke) sowohl unter strukturellen (z. B. Umwandlung in Wohnbaufläche) sowie quantitativen, als auch qualitativen Gesichtspunkten werden in der nachfolgenden Berechnung die stillgelegten Gewerbeflächen lediglich mit 25% angerechnet.
23.733 (Gewerbeflächen Beanspruchende) **x 0,5%** (Stilllegungsquote pro 100 Beschäftigte) = 119 Personen (freigesetzte Beschäftigte pro Jahr).
119 Beschäftigte x 13 Jahre (Planungszeitraum bis 2035) = 1.547 Beschäftigte
Benötigte Fläche bei Flächenstilllegungen bei 225m²/Beschäftigtem:
225m² x 1.547 Beschäftigte = ca. 35 ha
Hiervon 25% wiederverwertbar = ca. 8 ha

- **Wiederverwertbare Fläche bei Flächenstilllegungen bis 2035 = ca. 8 ha**

[45] **Quelle:** Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 32, Bedarfsermittlung und Darstellung von Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) im Regionalplan.

Ermittlung des Grundbedarfs an Gewerbeflächen bis 2035:

Flächenkategorie	Fläche
Neuansiedlungsbedarf	+ 26 ha
Verlagerungsbedarf	+ 48 ha
Wiederverwertbare Fläche bei Flächenstilllegungen	- 8 ha
Grundbedarf insgesamt	**66 ha**

Von diesem rechnerisch ermittelten Gewerbeflächengrundbedarf von ca. 61 ha sind die derzeit im Flächennutzungsplan dargestellten frei verfügbaren GE/GI-Flächen abzuziehen.

Grundbedarf bis 2035	66 ha
Frei verfügbare GE/GI-Fläche im FNP[46] (Stand 03/2021)	- 17 ha
GE/GI-Teilfläche des noch aufzuhebenden Bebauungsplanes „Benninghausen-Bahnhof“. Die Fläche wurde im Rahmen des Verfahrens zur Neuaufstellung des FNP in das regional bedeutsame Gewerbegebiet „Wasserturm/Schanzenweg“ verlagert.	- 25 ha
Zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf bis 2035	**24 ha**

- **Zusätzlich im Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt darzustellender Gewerbeflächenbedarf bis 2035 = ca. 24 ha**

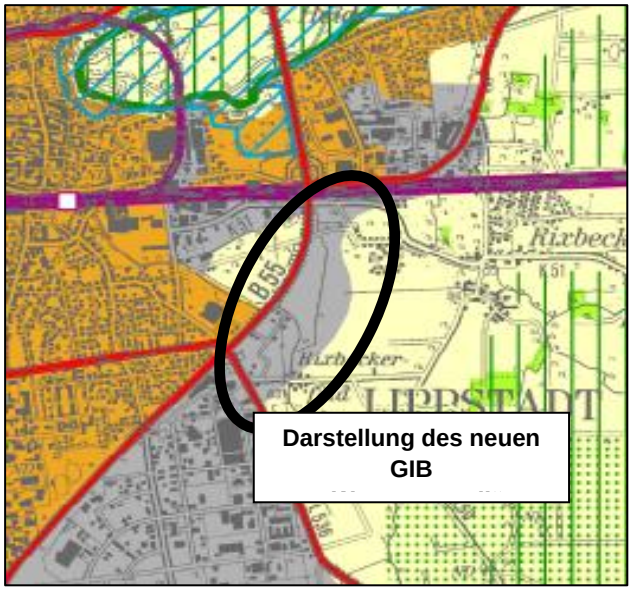
16.02. Exkurs Regionales Gewerbe- und Industrieflächenkonzept der Kreise Soest und Hochsauerlandkreis

Seit Ende 2018 wird unter Federführung der Bezirksregierung Arnsberg und unter Einbeziehung der Städte und Gemeinden ein Gewerbe- und Industrieflächenkonzept erarbeitet. Dieses Konzept versteht sich als informelle Planung und als eine Grundlage zukünftiger regionalplanerischer Siedlungsraum-Festlegungen (Flächenvorsorge als Aufgabe der Regionalplanung).
Das Ergebnis dieses Gewerbe- und Industrieflächenkonzeptes sind Vorschläge für zukünftige GIB[47]-Festlegungen im Regionalplan. Die bedarfsgerechte Festlegung von GIB im Regionalplan soll auf der Grundlage der Ergebnisse des informellen Konzeptes erfolgen.

Die bisherigen Ergebnisse des Prozesses für die beiden Kreise stellen sich wie folgt dar:

- Die Region verfügt über Möglichkeiten einer gewerblichen und industriellen Entwicklung. Aktuell vorhandene Reserven: 1.227 ha (davon: 890 ha in FNP)
- Neue Möglichkeiten für GIB-Festlegungen sind absehbar endlich. Laut der Potentialflächenanalyse steht ein Großteil des Planungsraumes (insb. aufgrund naturräumlicher Restriktionen) für eine gewerbliche / industrielle Entwicklung nicht zur Verfügung.
- Aufgrund der naturräumlichen Restriktionen ist es z.T. nicht möglich, die kommunalen Bedarfe in der jeweiligen Kommune selbst zu verorten. Interkommunalen Zusammenarbeit ist erforderlich.
- Die vorhandenen Potentiale sind sparsam und gezielt zu entwickeln. GIB sollen nur für GIB-typische Nutzungen in Anspruch genommen werden. Es ist daher auch der Ausschluss anderweitiger Nutzungen in GIB erforderlich (z.B. Ausschluss von großflächigem Einzelhandel, schutzwürdigen Nutzungen wie Wohnnutzungen oder Anlagen für kulturelle Zwecke usw.). Gemeinsames Handeln von Regional-und Bauleitplanung (ggf. raumordnerische Verträge) ist empfehlenswert.

[46] Einschließlich der verfügbaren betriebsgebundenen Flächen in einer Größenordnung von ca. 4,1 ha
[47] GIB = Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich im Regionalplan.



im Zuge dieses Prozesses wurden der Bezirksregierung Arnsberg seitens der Stadt Lippstadt diverse Potenzialflächen benannt, die sich im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes herauskristallisiert haben.[48] Diese Potenzialflächen wurden von der Bezirksregierung analysiert und auf ihre Eignung hin bewertet. Darüber hinaus wurde der Handlungsbedarf an Gewerbe- und Industrieflächen für Lippstadt ermittelt.
Letztendlich kommt die Bezirksregierung Arnsberg zu dem Schluss, dass die Stadt Lippstadt keinen – über den in der 7. Änderung des Regionalplans räumlich und bedarfsorientiert neu fixierten GIB „Wasserturm II“ - Bedarf für eine Neufestlegung bzw. für eine Erweiterung von GIB hat.

Abb.: 034 Ausschnitt der 7. Änderung des Regionalplans (GIB „Wasserturm II“)

16.03. Gewerbeflächendarstellungen im FNP

Auf der Basis des ermittelten Gewerbeflächenbedarfes und vor dem Hintergrund des üblichen zeitlichen Vorlaufs bis zur wirklichen Verfügbarkeit neuer Flächen wurde im Verfahren zum neuen Flächennutzungsplan ein Prozess angestoßen, der mehrere Gewerbeflächenalternativen eruiert hat, die dann auch in die Bearbeitung des Regionalen Gewerbe- und Industrieflächenkonzeptes der Bezirksregierung Arnsberg eingeflossen sind.

Aufgrund verschiedenster Restriktionen konnte jedoch im Verlauf der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes kein Standort für eine geeignete und verfügbare Fläche für eine Gewerbegebietsdarstellung im neuen Flächennutzungsplan ermittelt werden. Angesichts dieser Gegebenheiten und unter der Berücksichtigung der Ergebnisse der Bezirksregierung Arnsberg zur 7. Änderung des Regionalplans (siehe oben), hat der Stadtentwicklungsausschusses (SEA) in seiner Sitzung am 09.07.2019 beschlossen im Flächennutzungsplan keine zusätzlichen Gewerbeflächen (mit Ausnahme der unstrittigen Darstellung der Gewerbearrondierung im Bereich „Schanzenweg/Am Wasserturm“) darzustellen. Zu einem späteren Zeitpunkt soll das Ziel einer bedarfsgerechten Darstellung von Gewerbeflächen wieder aufgegriffen werden. Dabei wird die tatsächliche Flächenverfügbarkeit eine wichtige Rolle spielen.

Das Gewerbegebiet „Schanzenweg/Am Wasserturm“ ist und bleibt durch diesen Erweiterungsbereich („Auf der Schanze“) derzeit das einzige (und überregional bedeutende) Gewerbegebiet in Lippstadt, in dem unbebaute Grundstücke direkt von der Stadt und damit unabhängig von den Interessen privater Eigentümer erworben werden können.

[48] Vgl.: 7. Änderung des Regionalplanes für die Stadt Lippstadt

17. Gemischte Bauflächen, Dorfgebiete

Grundsätzlich können im Flächennutzungsplan je nach Erfordernis nicht nur Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO, sondern auch Baugebiete gemäß § 1 Abs. Nr. 2 BauNVO dargestellt werden. Die Darstellung eines Baugebietes stellt gegenüber der Baufläche bereits eine weitergehende planerische Konkretisierung dar, kann aber auch gewählt werden, um den Realitäten besser gerecht zu werden.

Gemischte Bauflächen (M)

Die Darstellung von gemischten Bauflächen umfasst Bereiche mit einem hohen Grad der Mischung von Wohnen mit nicht wesentlich störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie die Zentralen Versorgungsbereiche. Sie liegen vornehmlich entlang von Hauptverkehrsstraßen, in den Übergangsbereichen zwischen Wohnbauflächen und Gewerbe- und Industriegebieten; auch der größte Teil der Altstadt einschließlich der Einkaufslagen gehört dazu. Sie können in der verbindlichen Bauleitplanung zu Mischgebieten (MI), Urbanen Gebieten (MU) und zu Kerngebieten (MK) entwickelt werden. Grundsätzlich können auch Dorfgebiete MD aus Mischgebieten entwickelt werden, diese werden allerdings schon auf Ebene des FNP als Baugebietstyp festgelegt. Die Mischgebiete im FNP umfassen somit unterschiedliche Gebietscharaktere.

Dorfgebiet (MD)

In den ländlichen Siedlungsteilen werden weiterhin Dorfgebiete dargestellt, die allerdings, bedingt durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft, deutlich reduziert werden. Die Dorfgebiete sind „ländliche Mischgebiete“ und dienen, neben der Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen, der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Unterbringung von Versorgungs- Verwaltungs- und kulturellen Einrichtungen. Die zurückgenommenen Dorfgebiete werden überwiegend als Wohnbauflächen dargestellt.

18. Sondergebiete

Im FNP werden Sondergebiete getrennt nach der Zweckbestimmung dargestellt. Die Darstellung entspricht der Regelung in den §§ 10 und 11 BauNVO, die neben Sondergebieten für die Erholung, (insbesondere Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete, Campingplatzgebiete) auch sonstige Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe, Messestandorte und andere spezielle Nutzungen vorsieht.

Die Darstellungen der Sondergebiete wurden im Vergleich zum FNP 1980 inhaltlich überarbeitet, hinsichtlich ihrer Aktualität und Zielrichtung überprüft und an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst. So wurden aus dem FNP 1980 Sondergebiete in ihren Darstellungen und Ausmaßen übernommen oder auch aufgegeben. Darüber hinaus werden neue Sondergebiete dargestellt, die sich aus den Planungs- und Entwicklungsabsichten bis 2035 ableiten lassen.

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht die „Gewichtung“ der Sondergebietsflächen innerhalb des Stadtgebietes.

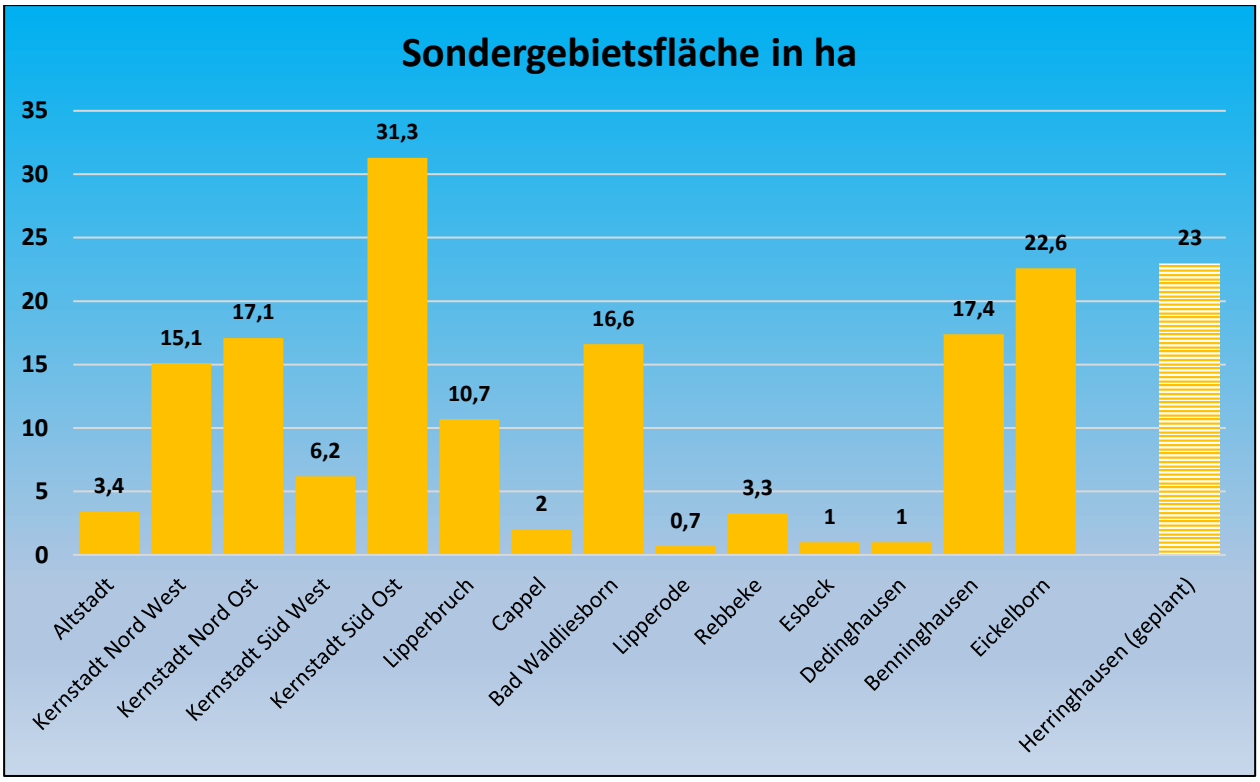


Abb.: 035 Verteilung der Sondergebietsflächen im Stadtgebiet

Größere Sondergebietsflächen finden sich unter anderem in den folgenden Stadtteilen:

Eickelborn (LWL „Fachklinik für Therapie und Sicherung“)

Das LWL-Zentrum für Forensische Psychiatrie ist eine der größten Maßregelvollzugskliniken in Nordrhein-Westfalen und deutschlandweit: ca. 340 Patientinnen und Patienten werden hier im Jahresdurchschnitt behandelt. Die forensisch-psychiatrische Fachklinik hat den gesetzlichen Auftrag der „Besserung und Sicherung“ ihrer Patienten. Ziel ist es, die Patienten während der gesicherten Unterbringung so nachhaltig zu therapieren, dass sie in der Lage sind, wieder außerhalb der Forensik-Mauern zu leben, ohne erneut straffällig zu werden. Gegründet 1984 als Ausgliederung aus dem örtlichen Landeskrankenhaus, dessen Wurzeln bis ins 19. Jahrhundert zurückreichten, blickt das heutige LWL-Zentrum auf jahrzehntelange Erfahrung in der Therapie und Sicherung von psychisch kranken und suchtkranken Straftätern zurück.

Benninghausen (LWL „Klinik Lippstadt“)

Die LWL-Klinik Lippstadt ist für psychisch kranke Menschen im Kreis Soest zuständig. Sie bietet wohnortnah 156 stationäre Betten, 15 Tagesklinikplätze in Lippstadt und 15 Tagesklinikplätze in Soest, sowie eine ausgebaute Institutsambulanz. In der LWL-Klinik Lippstadt werden Menschen mit Suchterkrankungen, akuten psychischen Störungen, insbesondere mit schizophrenen Psychosen, affektiven Störungen wie Depression und Manie, Anpassungsstörungen, Angst- oder Zwangserkrankungen, somatoformen Störungen oder Persönlichkeitsstörungen behandelt.

Als Einrichtung des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe (LWL) gehört die Klinik zum LWL-Psychiatrie-Verbund-Westfalen, in dem rund 11.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter jährlich über 240.000 Menschen in mehr als 130 Einrichtungen behandeln und betreuen.

Lipperbruch (Camping „Margaretensee“)

Der Campingplatz am Margaretensee ist ein lang etabliertes Naherholungsgebiet in Lippstadt

Lipperbruch, das in dieser Form erhalten werden soll. Hier stehen ca. 450 Aufstellplätze mit einer Größe zwischen 80 m² und 180 m² zur Verfügung. Jeder Platz verfügt über einen Stromanschluss. Seit neuestem stehen auch Plätze mit Abwasser- und Wasseranschluss zur Verfügung. Vor wenigen Jahren wurden zwei neue Sanitärhäuser errichtet, die dem modernsten Standard entsprechen. Auch eine behindertengerechte Einrichtung ist vorhanden.
Für Mobilheime stehen auf dem Mobilheimplatz 45 Aufstellplätze mit einer Größe zwischen 180 m² und 250 m² zur Verfügung. Jeder Platz hat Strom-, Wasser- und Abwasseranschluss. Mobilheime dürfen hier eine Größe von 40 m² und eine Höhe von 3,5 m nicht übersteigen.
Nahe der Haupteinfahrt, günstig zum Strandcafe und der großen Liegewiese mit Seezugang, liegt der Durchreiseplatz. Moderne Sanitäranlagen stehen zur Verfügung und ein Stromanschluss ist möglich.

Rebbeke (Camping „Seeuferstraße“)

In direkter Nachbarschaft zum Alberssee befindet sich der Campingplatz „Campingparadies Lippstädter Seenplatte“, der aktuell mit 89 Plätzen zum Campen und 18 Stellplätzen für Wohnmobile ausgestattet ist. Die 2,5 Hektar große Anlage wurde im Jahr 2008 errichtet.
Da die Zulassung von Wohnmobilen in den letzten Jahren stark zugenommen hat und immer mehr Touristen neben Natur und Landschaft ebenso die Stadt Lippstadt kennenlernen möchten, sind die Kapazitäten der Stellplätze schnell ausgeschöpft. Somit erscheint es folgerichtig die Errichtung eines weiteren Wohnmobilstellplatzes anzugehen. Es sollen ca. 53 Stellplätze mit jeweils einer Größe von etwa 80 m² entstehen.

Kernstadt Nord Ost (Camping „Freizeitgelände Mentzelsfelde“)

Darüber hinaus ist im Bereich der Kernstadt Nord Ost eine größere Sondergebietsfläche im Flächennutzungsplan dargestellt, „Freizeitgelände Mentzelsfelde“. Hier sollte ursprünglich ein Freizeitgelände entstehen, das u.a. einen Camping- und Wochenendplatz mit diversen Stellplätzen, ergänzenden Wasserflächen, ein Restaurant, eine Reithalle, einen Reitstall, einen Reitplatz, eine Pferdekoppel mit Reitbahn, Spielplätze und Parkplätze umfasst.
Die Realisierung des ursprünglich projektierten „Freizeitgelände Mentzelsfelde“ wurde seitens der Stadt Lippstadt und des Eigentümers nie aus den Augen verloren und immer wieder durch entsprechende Freizeitnutzungen ergänzt. In naher Zukunft soll mit der Realisierung des Camping- und Wochenendplatzes ein weiterer und wesentlicher Schritt zur Umsetzung des „Freizeitgeländes Mentzelsfelde“ getan werden. Zunächst soll daher geprüft werden, ob der bestehende Bebauungsplan überarbeitet und den derzeitigen Freizeitbedürfnissen angepasst werden soll.

Detailliertere Ausführungen zu den drei Sondergebietsdarstellungen „Camping“ finden sich im Punkt 23.08 „Camping in Lippstadt“ dieser Begründung.

Kernstadt Nord West (Sportanlage „Am Bruchbaum“)

Die Anfänge des Lipperbruchbaum als Standort für Sportaktivitäten sind etwa im Jahr 1919. Seit dieser Zeit wird hier Fußball gespielt. Dies erfolgte zunächst unter sehr primitiven Bedingungen. Neben dem Fußball war der Bruchbaum aber auch Standort für Schieß-, Tischtennis-, Schäferhundeverein und Aero-Club. Auch wurden hier zeitweise Motorradrennen auf einer Rennbahn durchgeführt. Das Jahr 1951 war für die Entwicklung am Bruchbaum von besonderer Bedeutung. Zunächst wurde die Gaststätte einer kompletten Renovierung unterzogen, sie erhielt einen neuen Eingang, eine neue Theke, neue Toiletten in einem Anbau und der Saal bekam, ebenfalls durch einen Anbau, eine große Bühne.
Rings um den Platz entstanden mehrstufige Stehtribünen, Umkleideräume und Schiedsrichterkabinen mit Duschen wurden gebaut, Toiletten, Gasheizung und Warmwasserversorgung installiert, der Hauptplatz mit Drainage versehen. Es wurden Lauf-, Wurf- und Sprungbahnen sowie mehrere Neben- und Trainingsplätze angelegt, die ganze

Anlage mit vier Eingängen, einem Kassenhaus und sechs Schaltern versehen und durch einen befestigten Vorplatz gegen die Bahngeleise abgesichert (diese sind heute nicht mehr existent). Im September 1951 wurde die Sportstätte eingeweiht.
Im Jahr 2013 wurde der an der Goethestraße liegende Trainingsplatz III saniert. Die Gesamtmaßnahme ist mit der Errichtung einer teilweise überdachten Steh- und Sitzstufenanlage am Hauptplatz sowie der Anlage von Stellplätzen für den Ligabetrieb im Jahr 2014 abgeschlossen worden. Im Zuge dieser Maßnahme sind die nördlichen und nordwestlichen Tribünen entfernt worden. Im südlichen Bereich wurde eine Fläche für Stellplätze errichtet, die der Sportanlage des SV Lippstadt 08 per Baulast zugeordnet ist. Erklärtes Ziel des SV Lippstadt 08 war es, den Trainings- und Spielbetrieb aller Mannschaften auf der Sportanlage „Am Bruchbaum" zu konzentrieren. Durch die Kooperation im Rahmen der Offenen Ganztagsschule (OGS) wird die Anlage auch von Schulen genutzt.

Kernstadt Süd Ost („Hochschule Hamm-Lippstadt“)

In der Kernstadt Süd Ost ist mit etwas über 30 ha der größte Flächenanteil an Sondergebietsflächen in einem Stadtteil im FNP dargestellt. Diese Sondergebietsflächen beinhalten im Wesentlichen Flächen für den Einzelhandel (z. B. Baumarkt, Möbelhaus, Fachmarkt). Denn alle dezentralen Verbundstandorte zur Konzentration des (großflächigen) nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels befinden sich hier. Es handelt sich um die Ergänzungsstandorte Erwitter Straße/Planckstraße, Erwitter Straße Süd, Bökenförder Straße und Am Mondschein. Diese sollen gesichert, qualifiziert und weiterentwickelt werden, zur Ergänzung des Einzelhandelsangebots in den integrierten Lagen. Lediglich der ebenfalls im Südosten gelegene Ergänzungsstandort Am Wasserturm liegt im GIB und wird nur im Bestand gesichert. Der FNP trägt dem Rechnung, indem für die im GIB gelegenen Sondergebiete auch Verkaufsflächenobergrenzen festgelegt werden.
Darüber hinaus sind in der Kernstadt Süd Ost noch die Sondergebietsflächen für die Hochschule Hamm-Lippstadt dargestellt. Mit dem Fachhochschulausbaugesetz vom 21.04.2009 hat das Land Nordrhein-Westfalen die Errichtung der Fachhochschule Hamm-Lippstadt an den Standorten Hamm und Lippstadt beschlossen. Am 27.07.2009 hat der Rat der Stadt Lippstadt sich ebenso wie die Fachhochschulleitung, das Ministerium für Innovation, Wissenschaft, Forschung und Technologie (MIWFT) und der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB NRW) für die Liegenschaft „Himmelreich“ als Standort der zukünftigen Fachhochschule ausgesprochen.
Für die geplanten Hochschuleinrichtungen war es seinerzeit erforderlich ein Sondergebiet „Hochschule“ festzusetzen. Neben den geplanten Hochschulflächen wurden auch die südöstlich angrenzenden Flächen der Firma HBPO sowie das ehemalige KU-Gelände in den Bebauungsplanbereich einbezogen. Dies wurde erforderlich, um eine leistungsfähige gemeinsame Erschließung dieser Flächen mit Anschluss an die Rixbecker Straße sicher stellen zu können und die bisher geplante Rad- und Fußwegeführung an die sich ändernden Erfordernisse anzupassen.
Das Sondergebiet Parken umfasst die der Hella verbleibenden Stellplatzflächen sowie eine geplante Erweiterung dieser Flächen um ca. 100 Stellplätze im Norden des Bestandes.

Bad Waldliesborn („Kurgebiet“)

Das staatlich anerkannte Mineralheilbad Bad Waldliesborn ist der größte Stadtteil der Stadt Lippstadt. Die Geschichte des Heilbades begann im Jahr 1900 mit einem Zufall, als unweit des sogenannten Kreuzkamps eine Mutungsbohrung nach Kohle niedergebracht wurde. Bei dieser Bohrung stieß man in einer Tiefe von 900 Metern auf eine sehr starke, kohlensäurehaltige Solequelle. Die Temperatur der Sole betrug in 912 Metern Tiefe 38 Grad. Spätere Untersuchungen ergaben, dass die Quelle zu den stärksten Solequellen Deutschlands gehört. 1904 errichtete daraufhin der Hamburger Kaufmann Wilhelm Eichholz im Umkreis der erbohrten Quelle ein Heilbad – und die Entwicklung des Kurortes nahm ihren Lauf.

Die beiden Reha-Kliniken im Ort „Klinik Eichholz“ und „Klinik Panorama“, mit ihren vielfältigen diagnostischen und therapeutischen Angeboten in verschiedenen Krankheitsbildern, bilden den Schwerpunkt der medizinischen Rehabilitation in Bad Waldliesborn. Sie sind spezialisiert auf Anschlussrehabilitationen/ -heilbehandlungen sowie auf stationäre und ganztägig ambulante Rehabilitationsmaßnahmen.
In den letzten Jahren wurden aufgrund der sich ändernden Rahmenbedingungen für Kureinrichtungen die Kurgebietsflächen schrittweise reduziert. Detaillierte Ausführungen hierzu finden sich im Punkt 29.03. „Flächenänderungen und Flächenneuausweisungen in Bad Waldliesborn“ dieser Begründung.

19. Flächen für den Gemeinbedarf

Der Flächennutzungsplan hat die Ausstattung des Gemeindegebiets mit allen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs dienenden Einrichtungen und Anlagen darzustellen. Nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind dies der Allgemeinheit dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie Schulen und Kirchen sowie sonstigen kirchlichen und sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, sowie die Flächen für Sport- und Spielanlagen.
Die aufgeführte Darstellungsweise entspricht den allgemeinen Anforderungen an den Flächennutzungsplan, der keine parzellenscharfen Aussagen treffen soll, was aber gerade im Hinblick auf die oft sehr kleinteiligen Gemeinbedarfsflächen unumgänglich wäre.
Die Methodik des neuen Flächennutzungsplans soll daher eine vereinfachte generalisierende Darstellung im Plan zum Ziel haben. Die Darstellungsrelevanz von Standorten und Einrichtungen, insbesondere bei der Infrastruktur, soll in diesem Zusammenhang zum einen von ihrer gesamtstädtischen Bedeutung abhängig gemacht werden, zum anderen aber auch die besondere Siedlungsstruktur, mit den unterschiedlichen Anforderungen in den Zentren und Dörfern berücksichtigen.
Neben der Generalisierung z.B. bei der Darstellung von Kindertageseinrichtungen, Altenpflegeeinrichtungen werden die Symbolkategorien vereinfacht (Kindertageseinrichtung, Bildungseinrichtung, Soziale Einrichtungen, Kirchliche/religiöse Einrichtung, Kulturelle Einrichtung, Öffentliche Verwaltung, Einrichtung des Gesundheitswesens, Einrichtung für sportliche Zwecke, Feuerwehr). Die unterschiedlichen Auswirkungen der Generalisierung werden in den folgenden Abschnitten näher erläutert.

20. Verkehrsflächen

Die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge werden gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dargestellt. Die Hauptverkehrszüge anderer Planungsträger sind nachrichtlich übernommen, bzw. deren Planungen vermerkt. Darüber hinaus wurden, wie im Vorgänger FNP auch, die Grenzen der Ortsdurchfahrten in die Plandarstellung aufgenommen.

Radverkehr

Die Förderung des Radverkehrs trägt zur Reduzierung der Verkehrsbelastungen bzw. erheblichen Umwelteinflüssen bei und entspricht dem Grundsatz der Gleichbehandlung aller Verkehrsteilnehmer. Besondere Beachtung soll der Radverkehr zwischen den Wohngebieten und den Stadtteilzentren, den Schulen und den Freizeiteinrichtungen erfahren. Wichtig sind dabei nicht nur die Radwege und fahrradfreundliche Straßen, sondern auch die ergänzenden Fahrradinfrastruktureinrichtungen (Abstellmöglichkeiten an den Zielorten, Beschilderung etc.).
In der Vergangenheit wurde mit dem Aufbau eines örtlichen Wegweisungssystems begonnen. Weiterhin wurden im Rahmen der Radverkehrsplanung verschiedene Stadtstraßen und Wege

umgebaut sowie punktuelle Sicherungsmaßnahmen durchgeführt. Durch das Stadtgebiet Lippstadt verlaufen das landesweite Radverkehrsnetz mit der Römer-Lippe-Route sowie weitere regionale Streckenführungen. Radverkehrsrouten und Wanderwege sind im Flächennutzungsplan nicht dargestellt

21. Ver- und Entsorgungsanlagen

Zu den Versorgungsanlagen nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB gehören alle Anlagen die der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser dienen. Des Weiteren zählen dazu auch die Anlagen für die Entsorgung, wie Einrichtungen zur Ableitung, Verwertung oder Beseitigung von Abwasser, Müll und anderen Abfallstoffen.

Stromversorgung

Die Versorgung des Stadtgebiets mit elektrischer Energie erfolgt durch die Stadtwerke Lippstadt. Das Versorgungsnetz wird ab einer Stromspannung von 110 kV nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Den Leitungen sind Schutzstreifen zugeordnet, die bei der Bebauung zu beachten sind.

Gasversorgung

Die Versorgung des Stadtgebietes erfolgt durch die Stadtwerke Lippstadt. Die unterirdischen Ferngasleitungen werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Sie weisen einen Schutzstreifen auf.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Lippstadt sichergestellt. Im Flächennutzungsplan werden die im Stadtgebiet verlaufenden Hauptwasserfernleitungen in Abstimmung mit den Stadtwerken nachrichtlich übernommen. Die Anlagen zur Wassergewinnung, wie Pumpwerke werden z.T. mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet und sind durch die Ausweisung von Wasserschutzgebieten gesichert.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Stadtentwässerung Lippstadt (AÖR). Im Flächennutzungsplan werden die im Stadtgebiet befindlichen baulichen Einrichtungen als Fläche für Entsorgung mit einem Planzeichen gekennzeichnet. Darüber hinaus werden die Hauptabwasserleitungen dargestellt.

Abfallbeseitigung

Flächen für die Abfallbeseitigung werden im Flächennutzungsplan als solche gekennzeichnet.

22. Sondergebiete für erneuerbare (regenerative) Energien

Angesichts knapper werdender Energieressourcen und tiefgreifender klimatischer Veränderungen, mit Folgen wie etwa den dramatischen Hochwasserereignissen erscheint es wichtiger denn je, effektive Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Verbesserung der Energieeffizienz zu ergreifen. Dieses Ziel hat sich auch die Bundesregierung gesetzt und bereits 2010 mit den im Energiekonzept (konkret) formulierten Zielsetzungen den Rahmen der Entwicklung des Klimaschutzes in der Bundesrepublik formuliert. Demnach sollen die Treibhausgasemissionen bis 2020 um 40%, bis 2030 um 55%, bis 2040 um 70% und bis 2050 um 80-95 % (jeweils gegenüber 1990) sinken.

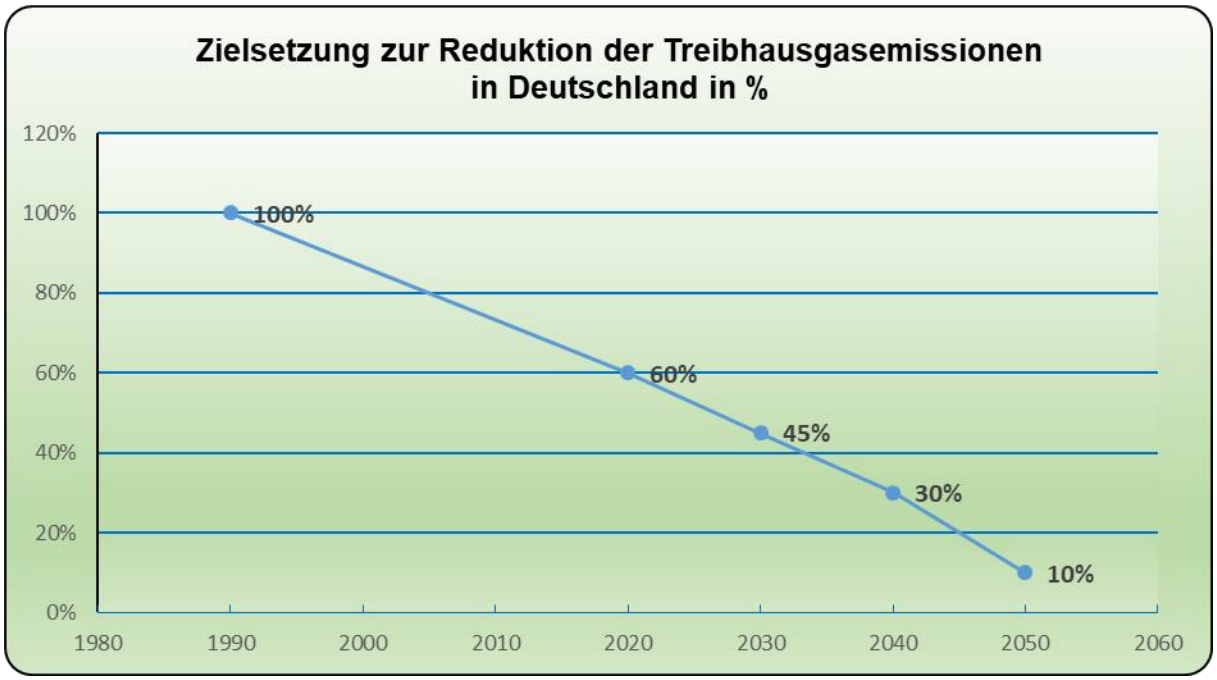


Abb.: 036 Zielsetzung zur Reduktion der Treibhausgasemissionen in Deutschland nach dem Energiekonzept der Bundesregierung[49]

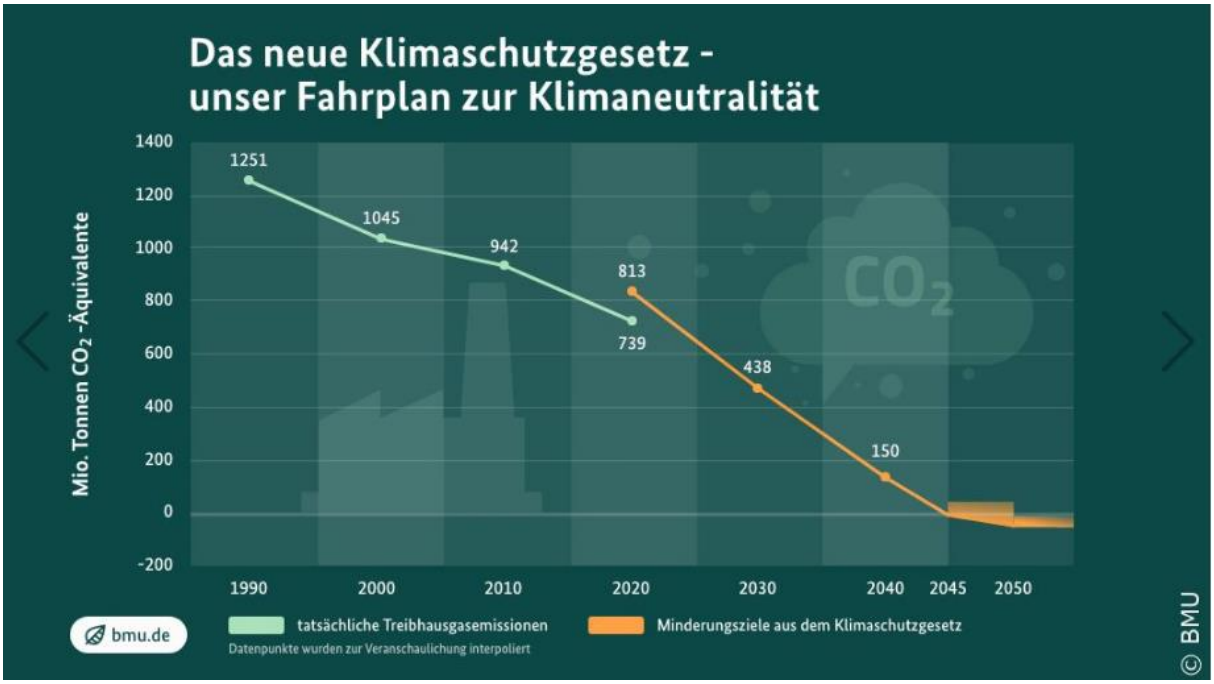
Auf der Basis des Urteils des Bundesverfassungsgerichtes vom 29. April 2021 wurde Mitte Mai 2021 seitens der Bunderegierung die Novelle des Klimaschutzgesetzes vorgelegt. Das Gesetzt beschreibt einen verbindlichen Pfad zur Klimaneutralität bis 2045. Darüber hinaus wurde zusätzlich ein Klimapakt beschlossen.

Deutschland soll bis 2045 klimaneutral werden und beschreibt den Weg dahin mit verbindlichen Zielen für die 20er und 30er Jahre. Das ist der Kern der Novelle des Klimaschutzgesetzes, die das Bundeskabinett am 12.05.21 beschlossen hat. Bislang hatte die Bundesregierung Treibhausgasneutralität bis 2050 angestrebt. Das Zwischenziel für 2030 wird von derzeit 55 auf 65 Prozent Treibhausgasminderung gegenüber 1990 erhöht. Für 2040 gilt ein neues Zwischenziel von 88 Prozent Minderung. Die Klimaschutzanstrengungen sollen so bis 2045 fairer zwischen den jetzigen und künftigen Generationen verteilt werden.

Neu ist auch eine Zielvorgabe für den Erhalt und den Ausbau der sogenannten natürlichen Senken wie Wälder und Moore. Sie werden benötigt, um die unvermeidbaren Restemissionen von Treibhausgasen, etwa aus der Viehhaltung oder bestimmten Industrieprozessen, zu kompensieren. Der Senken Ausbau benötigt einen langen Vorlauf. Darum beginnt die Bundesregierung schon jetzt, die Vernässung von

[49] Quelle: Regierung der Bundesrepublik Deutschland (Hrsg.) (2010): Energiekonzept für eine umweltschonende, zu verlässige und bezahlbare Energieversorgung, Berlin, Grafik: Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz Stadt Lippstadt

Mooren und den notwendigen Waldumbau und Waldausbau[50] zu intensivieren. Nach dem Jahr 2050 strebt die Bundesregierung negative Emissionen an, dann soll Deutschland mehr Treibhausgase in



natürlichen Senken einbinden, als es ausstößt.

Abb.: 037 Fahrplan zur Klimaneutralität der Bundesregierung vom 12.05.2021[51]

Eine entscheidende Rolle bei der aktiven Umsetzung der Ziele der Bundesregierung spielen Städte und Gemeinden. Durch ihre Energiepolitik tragen sie maßgeblich dazu bei, die beschlossenen Klimaschutzziele zu erreichen und die Energiewende lokal voranzutreiben. Nicht zuletzt vereinen die Städte und Gemeinden die Rollen vieler zentraler Akteure der Energiewende in sich: Als große Energieverbraucher, Planungs- und Genehmigungsbehörde, Grundstücks- und Gebäudeeigentümer und Konzessionsgeber - oft als Eigentümer von bzw. Beteiligte an Energieproduzenten und -versorgern - haben sie einen maßgeblichen Einfluss auf die Umsetzung von Klimaschutzzielen auf lokaler, nationaler und internationaler Ebene.[52] So beteiligt sich zum Beispiel die Stadt Lippstadt seit April 2009 an dem European Energy Award (eea).

In diesem fortlaufenden Prozess werden sechs Handlungsfelder durch ein Energieteam systematisch erfasst und bewertet. Das Energieteam ist die „Entwicklungszentrale“ der energiepolitischen Arbeit. Das Energieteam reaktiviert und integriert bereits vorhandene Aktivitäten und initiiert neue Maßnahmen. Bei diesem kontinuierlichen Verbesserungsprozess in der Kommune wird das Team durch einen externen Berater unterstützt. Der vom Energieteam erstellte Maßnahmenplan wird fortlaufend umgesetzt, überprüft und fortgeschrieben, hierbei werden Optimierungspotenziale in folgenden Handlungsfeldern durch den eea-Prozess erschlossen:

- Handlungsfeld 1 Entwicklungsplanung, Raumordnung
- Handlungsfeld 2 Kommunale Gebäude und Anlagen
- Handlungsfeld 3 Versorgung, Entsorgung

[50] Hierzu auch die FNP-Zielvorstellung zum weiteren Waldausbau in Bad Waldliesborn

[51] Quelle: Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit;
Die Infografik verdeutlicht den Fahrplan zur Klimaneutralität nach dem neuen Klimaschutzgesetz. Der grüne Graph zeigt die tatsächlichen Treibhausgasemissionen. Diese sind von 1251 Millionen Tonnen CO2-Äquivalenten im Jahr 1990 auf 739 Millionen Tonnen im Jahr 2020 gefallen. Der orangene Graph zeigt die Minderungsziele aus dem Klimaschutzgesetz. 2020 sind es noch 813 Millionen Tonnen CO2-Äquivalente, die sollen bis 2030 auf 438 Millionen Tonnen und bis 2040 auf 150 Millionen Tonnen reduziert werden. Datenpunkte wurden zur Veranschaulichung interpoliert.

[52] Vgl. Regierung der Bundesrepublik Deutschland (Hrsg.) (2010): Energiekonzept für eine umweltschonende, zu verlässige und bezahlbare Energieversorgung, Berlin

- Handlungsfeld 4 Mobilität
- Handlungsfeld 5 Interne Organisation
- Handlungsfeld 6 Kommunikation, Kooperation

Nach der Umsetzungsphase der Projekte und Aktivitäten erfolgt in einem „Audit“ die Überprüfung, ob das Geplante realisiert und die gesetzten Ziele erreicht wurden. Erreicht die Kommune 75 Prozent oder mehr der erforderlichen Punkte ist sie „Partner mit Auszeichnung Gold“ und wird mit dem European Energy Award Gold ausgezeichnet. Hat eine Kommune nach der Bewertung des eea-Auditors die notwendige Punktzahl erreicht, empfiehlt er deren Auszeichnung.
Im September 2016 hat der Stadtentwicklungsausschuss erstmals im Rahmen des European Energy Awards Klimaziele für die Stadt Lippstadt beschlossen.

2017 wurde die Stadt Lippstadt zum dritten Mal zertifiziert und erhielt wiederum die Auszeichnung als „Europäische Energie- und Klimaschutzkommune“. Im Juli 2019 wurde durch den Rat der Stadt Lippstadt der Klimanotstand für die Stadt Lippstadt erklärt und nach der Aktualisierung der CO2 Bilanz durch den Kreis Soest eine Überprüfung der Klimaziele zugesagt.

Mögliche Potenziale für Freiflächen-Photovoltaikanlagen wurden im Rahmen der Bearbeitung des eea-Prozesses und des neuen Flächennutzungsplanes für die in Lippstadt für Freiflächenanlagen relevanten Fördertatbestände untersucht. Dies waren Flächen von Altablagerungen, Flächenkorridore von 110 m beiderseits von Autobahnen und Schienenwegen sowie unbebaute Flächen in Bebauungsplänen für Industrie- und Gewerbegebiete, die vor 2010 aufgestellt wurden. In einem nächsten Schritt wurden diese Darstellungen um Eignungskriterien ergänzt. Als solche wurden definiert:

- Flächen im Eigentum der Stadt
- Kurzfristige, günstige Mobilisierbarkeit der Flächen
- Unabhängigkeit von EEG-Förderung für die Vermarktung

Außerdem wurden in die Betrachtung einschränkende Flächennutzungen wie Naturschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete sowie andere Restriktionen mit einbezogen. Letztendlich konnten nur einige wenige Potenzialflächen ermittelt werden, welche nachfolgend beschrieben sind. Aufgrund der zwischenzeitlichen Ausweitung der EEG-Förderung auf einen Korridor von 200 m ist geprüft worden, ob sich daraus andere Potenzialflächen ergeben. Das ist nicht der Fall, es können lediglich manche der bereits identifizierten Eignungsflächen umfangreicher genutzt werden.

22.01 „Photovoltaikpark Auf der Hude“

Geplant ist der Bau zweier Photovoltaik-Freilandanlagen im Bereich „Auf der Hude“ (privater Investor und Stadtwerke Lippstadt). Die für die private Anlage vorgesehene Fläche ist das südliche Drittel einer ca. 3 ha großen Grünlandparzelle am Stadtrand („Innenbereich“) von Lippstadt. Die Stadt Lippstadt konnte 2011 im Rahmen einer Alternativenprüfung keine andere geeignete Fläche für diesen Teil des geplanten Photovoltaikparks feststellen.

Im Flächennutzungsplan von 1980 ist der Planbereich in den südlichen zwei Dritteln als Fläche für Landwirtschaft und Überschwemmungsgebiet und das nördliche Drittel als Sondergebiet (mit dem Zweckbestimmungshinweis „Messe“) ausgewiesen (siehe Abb. links). Durch die im Jahr 2011 angedachte Planung (Bebauungsplan Nr. 282 „Photovoltaikanlage Auf der Hude und 151. Änderung des FNP) war eine Umwandlung der gesamten Grünlandparzelle in ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ vorgesehen. Das Sondergebiet „Messe“ sollte entsprechend reduziert (siehe Abb. rechts).) werden.

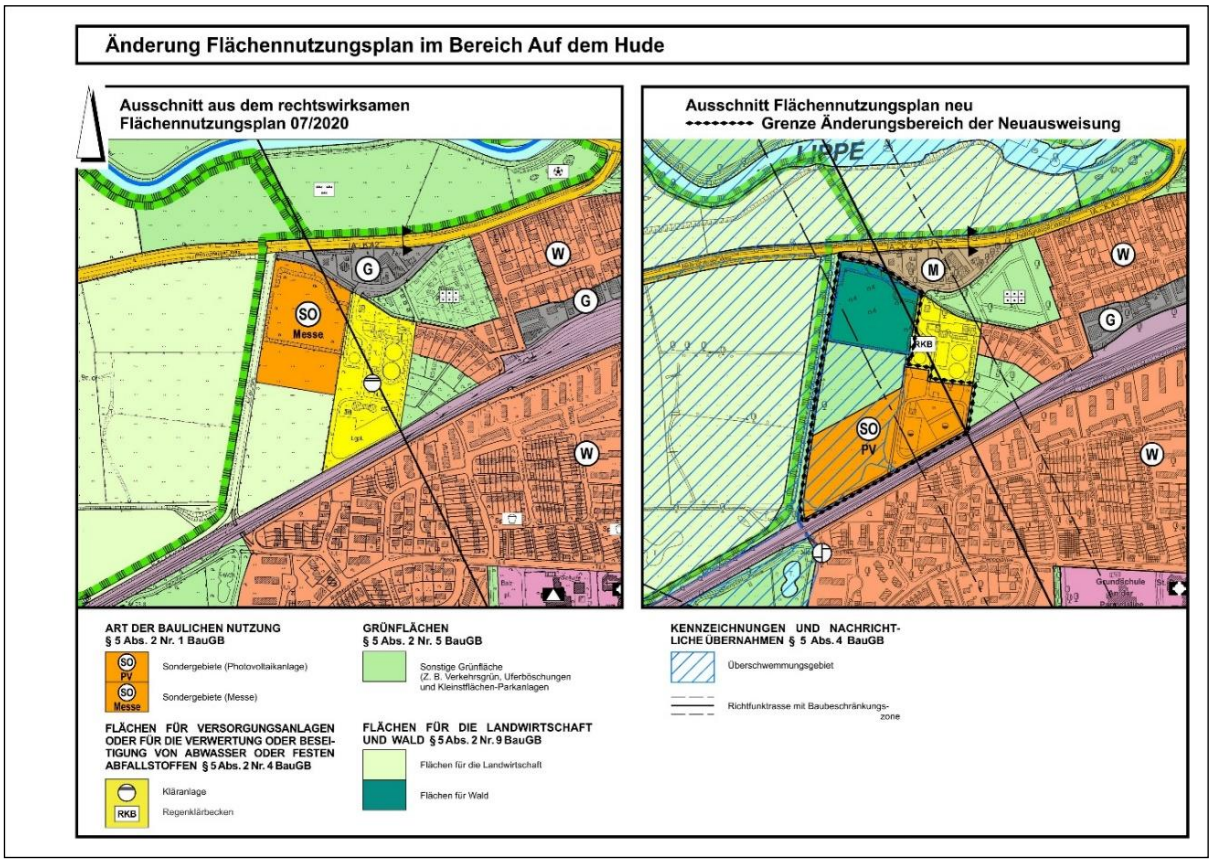


Abb.: 038 Photovoltaikplanung aus dem Jahr 2011

Auf der etwa 1,2 ha großen Fläche sollen Photovoltaik-Module auf einer Metallkonstruktion mit fester Südausrichtung aufgebaut werden. Diese werden von Metallplanken getragen, die in einer Höhe von ca. 50 cm auf Metallpfählen montiert werden. Die Module sind max. 3 m hoch. Eine relevante Versiegelung von Flächen oder nach außen wirkenden Effekten sind nicht zu erwarten.

Durch die Sichtverschattung sind auch keine Effekte auf die benachbarten Schutzgebiete (NSG, VSG, FFH-Gebiet) zu erwarten. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt-Schutzgüter zu erwarten. Die Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurde seitens der Bezirksregierung erteilt.

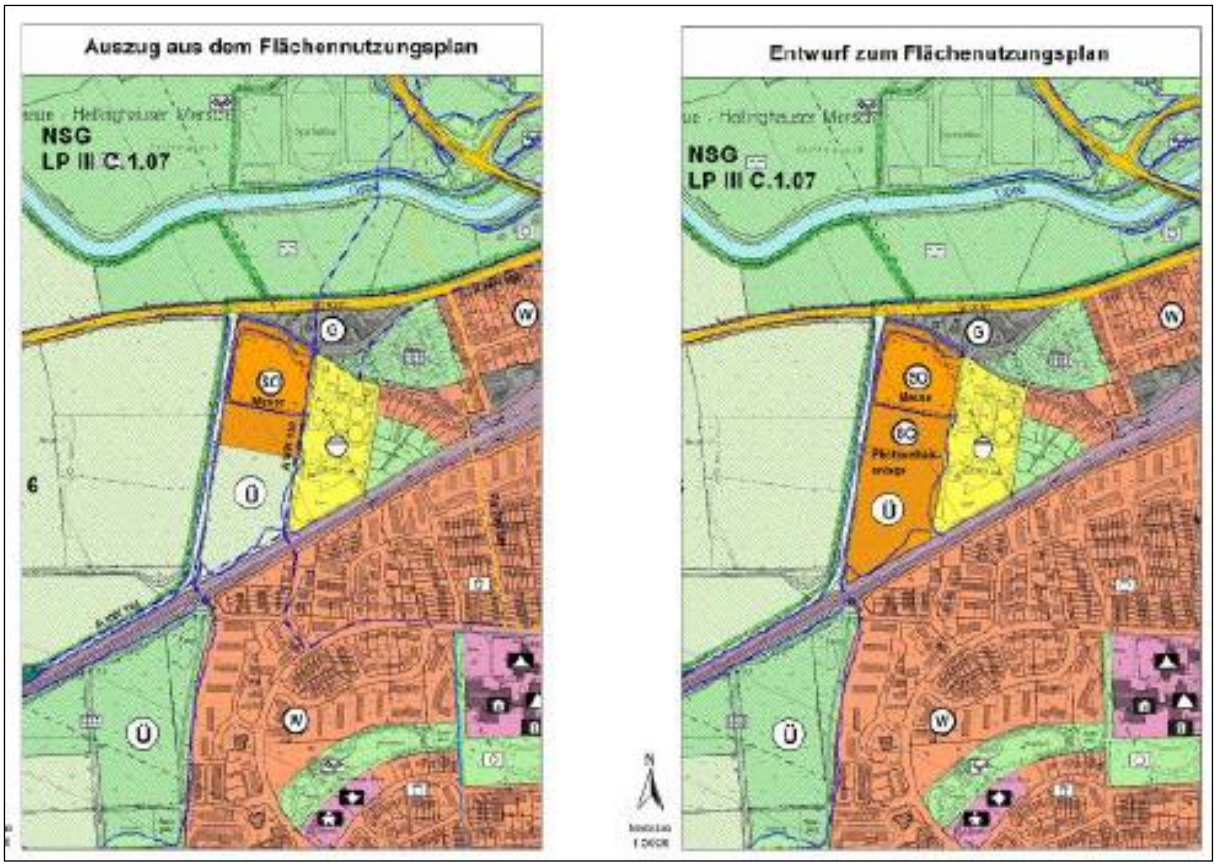


Abb.: 039 Flächennutzungsplanentwurf „Photovoltaikpark Auf der Hude“

Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen wurde das Projekt seit 2011 seitens des Investors nicht mehr weiterverfolgt. Mitte des Jahres 2020 wurde nun jedoch vom Investor der Wunsch geäußert die seinerzeit begonnenen Bauleitplanungen weiter zu führen – nun mit einer geänderten Aufteilung der Fläche.

Im östlichen Bereich dieser projektierten Photovoltaikanlage – auf einem Teil des Geländes der alten Kompostierungsanlage/des alten Klärwerkes – ist darüber hinaus von den Stadtwerken Lippstadt eine weitere Photovoltaikanlage (Flächengröße ca. 1,6 ha) geplant. Diese Bestrebungen im Bereich der „regenerativen Energieversorgung“ sowie die Planungsergebnisse des Projektes „Grüne Infrastruktur“ für den Bereich der Kernstadt Südwest, hat die Stadt Lippstadt zum Anlass genommen, die bisher angedachten Flächennutzungsplanungen im Bereich zwischen der Bahntrasse und der nördlich gelegenen Lippe zu überdenken und neu zu strukturieren.

22.02 „Photovoltaikpark Auf der Hude“, „Grüne Infrastruktur Lippstadt“ und „Brückenschlag Lippe“

Die bisher umgesetzten bzw. in der Umsetzung befindlichen Teilprojekte der „Grünen Infrastruktur Lippstadt“ (Alleenweg, Revitalisierung Theodor-Heuss-Park, Alte Englische Schule) werden nun durch den geplanten „Photovoltaikpark Auf der Hude“ sowie der Sicherung der nördlich gelegenen kleinen Waldfläche strukturell ergänzt und weiter aufgewertet. So sollen zum Beispiel im Bereich der Wegeverbindung „Auf der Hude“ entsprechende umweltbildende Informationssysteme zum Thema „regenerative Energien“ und „natürliche Entwicklungsflächen“ installiert werden. Durch den projektierten Brückenschlag über die Lippe wird darüber hinaus die Kernstadt Südwest erstmals mit der Kernstadt Nordwest und der historischen Altstadt fuß- und radwegetechnisch vernetzt. Dies ist ein wichtiger Schritt

zur Verwirklichung der gesetzten Klimaschutzziele (siehe hierzu auch den laufenden eea-Prozess) und ein weiterer Baustein zu einer nachhaltigen Verkehrsentwicklungsplanung in Lippstadt.

Im Bereich der Lippeaue, in Verlängerung des von Norden nach Süden verlaufenden Fuß- und Radweges, ist es nicht möglich, das Sport- und Freizeitgelände am Jahnplatz direkt zu erreichen. Wer sich von Norden nach Süden bewegen möchte, muss zwangsläufig den Umweg über den viel befahrenen Hellinghäuser Weg bzw. die Udener Straße benutzen. Um an dieser Stelle dem Fuß- und Radverkehr eine verbesserte Erreichbarkeit des nördlich der Lippe liegenden Geländes zu ermöglichen, beabsichtigt die Stadt Lippstadt mittelfristig den Bau einer Lippe-Brücke. Diese würde in Verlängerung des Wegs „Auf der Hude“ erstellt, so dass sowohl die Sport- und Freizeitflächen, als auch das Freizeitbad „CabrioLi“, der Wohnmobilstellplatz und diverse Reha Einrichtungen leicht zu erreichen sind. Die Brücke bzw. die Zuwegung beginnt am Hellinghäuser Weg und schließt an die nördlich der Lippe gelegenen Sportplätze an. Auch die Verbindung zwischen den Wohngebieten im Nordwesten und Südwesten der Kernstadt mit Zielen wie der Gesamtschule, dem Berufskolleg, dem Evangelischen Gymnasium, dem Werk Rothe Erde oder dem Nordwerk der Hella würden so deutlich kürzer und attraktiver für den Radverkehr.

Am 15.05.2017 fand ein Abstimmungsgespräch zwischen Vertretern des Kreises Soest, der ABU Lippstadt und der Stadt Lippstadt statt. Im Rahmen dieses Gespräches wurde zum einen das Gesamtkonzept der „Grünen Infrastruktur Lippstadt Südwest“ seitens der Stadt Lippstadt vorgestellt und zum anderen wurde intensiv über den projektierten „Brückenschlag Lippe“ diskutiert. Auf der Grundlage dieser Gesprächsergebnisse wurde die zuerst angedachte Linienführung für den Brückenschlag Lippe verworfen. Zurzeit wird die nachfolgend dargestellte Variante 2 favorisiert. Zu beachten ist, dass es sich hier lediglich um eine grobe Linienführung handelt, welche im weiteren Verfahren konkretisiert werden muss. Zur Konkretisierung und Ausgestaltung der favorisierten Variante 2 sind im weiteren Verfahren weitere Abstimmungsgespräche mit dem Kreis Soest und der ABU notwendig, um eine akzeptierte Lösung erreichen zu können.

Bei der noch ausstehenden Verträglichkeitsstudie für den Brückenschlag Lippe sind insbesondere folgende Kriterien und Entwicklungsziele zu beachten:

- Vernetzung von öffentlichen Freiräumen (Südstadt- Jahnplatz etc.), Darstellung des öffentlichen Interesses
- Vernetzung von Stadt- und Naturräumen – auch unter ökologischen Gesichtspunkten
- Sicherung und Entwicklung wertvoller Landschaftsbestandteile
- Erlebbarmachung des Naturerfahrungsraum „Lippe Aue“ (Umweltbildung, Informationssysteme)
- Umweltverträgliche Anbindung an die Altstadt
- Anbindung an das städtische Radwegnetz und an regionale/überregionale Radwege
- Gelenkte Wegeverbindungen (von Norden - Süden und von Süden - Norden)
- Berücksichtigung des Überschwemmungsgebietes

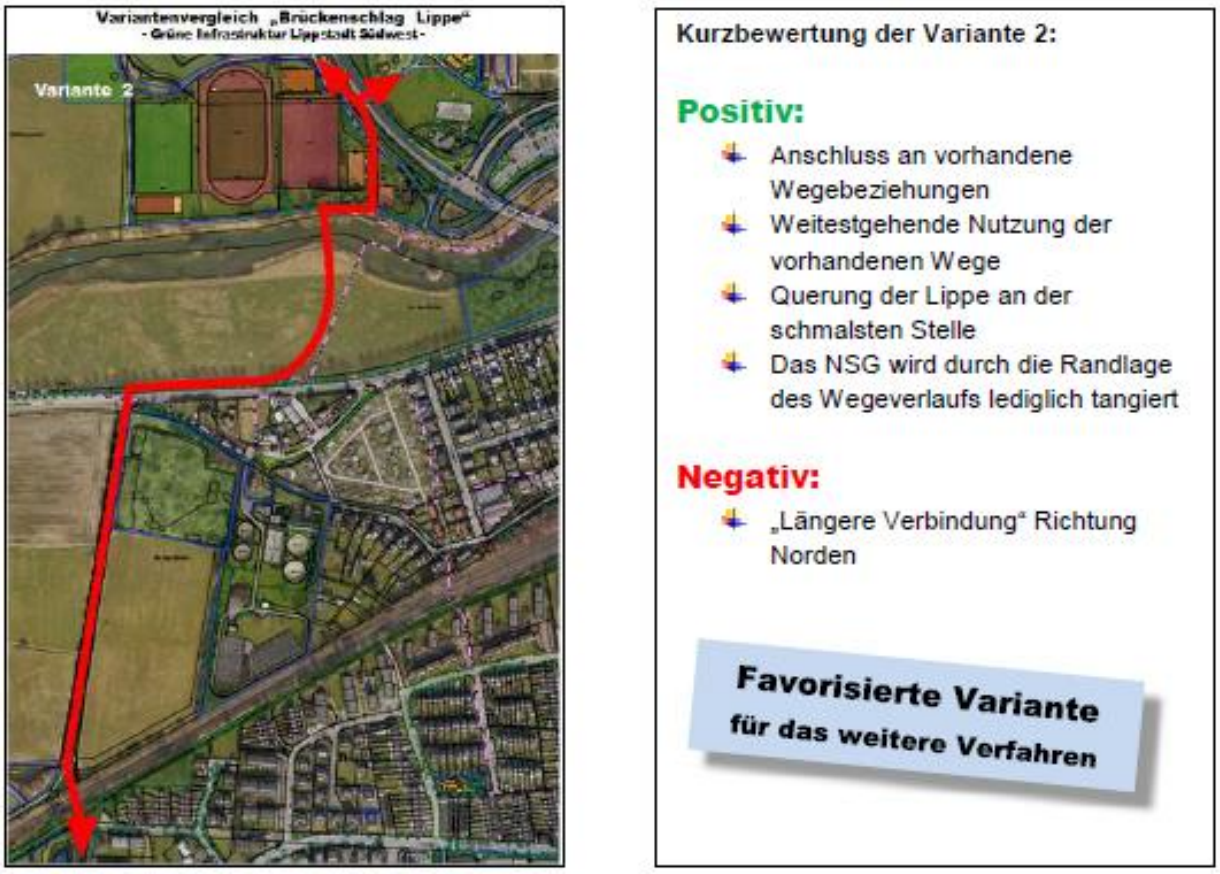


Abb.: 040 Favorisierte Variante des Brückenschlages über die Lippe

22.03 „Photovoltaikanlage Zum alten Bruch“

Ein privater Investor beabsichtigt auf dem Gelände eines ehemaligen Schweinemastbetriebes in Lippstadt-Herringhausen eine Freiflächensolaranlage zu errichten. Durch die Stadt Lippstadt wurde der Bebauungsplan Nr. 319 „Photovoltaikanlage Zum alten Bruch“ aufgestellt. Für das Plangebiet ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freiflächensolaranlage festgesetzt. Parallel ist die Darstellung im Flächennutzungsplan im Zuge der 184. Flächennutzungsplanänderung geändert worden.

Das ca. 2,3 ha große Plangebiet liegt in Lippstadt-Herringhausen an der Horner Straße (K 46). Das Grundstück wurde als Schweinemastbetrieb genutzt und lag seit seiner Schließung brach. Das Plangebiet ist durch die verfallenen Gebäude des Mastbetriebs, Betonflächen, Staudenfluren, Brombeerbestände und Gehölze geprägt. Die angrenzenden Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Nördlich des Plangebietes liegt etwa 100 m von der Plangebietsgrenze das Erlenholz, eine gemischte Waldfläche.

Das Plangebiet auf der Fläche der ehemaligen Schweinemast weist veränderte, belastete, überformte und versiegelte Böden auf, denen keine bedeutsame Bodenfunktion zukommt. Natürliche Oberflächengewässer sind nicht vorhanden, Wasserschutzgebiete sind nicht ausgewiesen. Das Plangebiet nimmt keine bedeutsamen Funktionen für das Klima oder die Lufthygiene wahr. Bei Nichtdurchführung der Planung würde der aufgegebene Schweinemastbetrieb weiter verfallen. Die Nutzung des Geländes zur illegalen Abfallentsorgung würde fortbestehen bleiben. Dächer und Verkleidungen der Gebäude würden weiterhin Asbest in das Gelände und sein Umfeld freisetzen. Mittlerweile wurde mit dem Bau der Anlage begonnen.

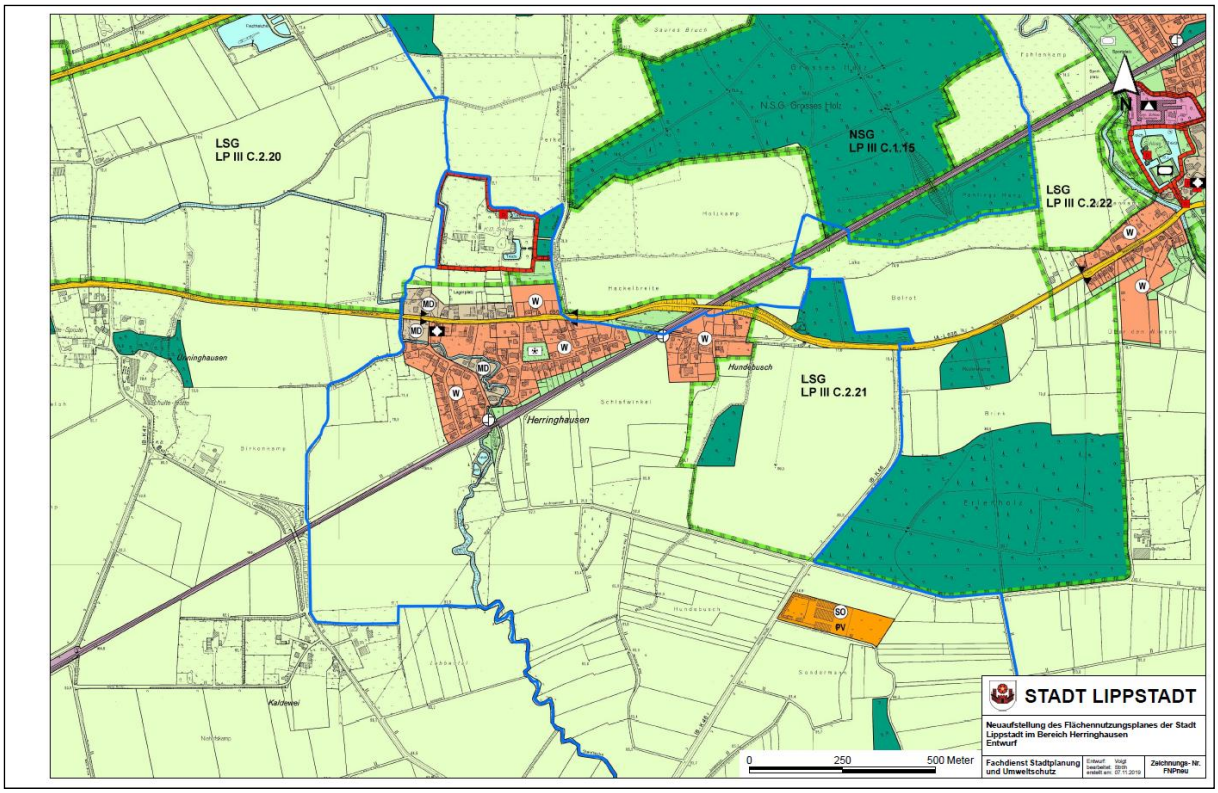


Abb.: 041 Räumliche Lage der Photovoltaikanlage Zum alten Bruch

22.04 „Innovative Kraftwärmekopplung Zum Lippesteg“

Die Stadtwerke-Lippstadt GmbH betreibt seit dem Jahr 2012 im Ortsteil Eickelborn, ein Blockheizkraftwerk mit einer elektrischen Leistung von 2 MW, aus der die LWL-Klinik mit Nahwärme versorgt wird. Diese Anlage soll modernisiert bzw. zu einer Innovativen-KWK-Anlage erweitert werden. Um dieses zu realisieren, beabsichtigen die Stadtwerke, das vorhandene Blockheizkraftwerk gegen ein effizienteres mit gleicher Leistung auszutauschen. Des Weiteren soll zur Integration erneuerbarer Wärme eine Solarthermische-Freiflächenanlage sowie eine Flusswasser-Wärmepumpe errichtet werden. Die Wärmepumpe soll am vorhandenen Regenüberlaufbecken der Pumpstation der Stadtentwässerung Lippewasser entnehmen, um diesem Wärme zu entziehen und dieses Wasser dann in den vorhandenen Alleegraben wieder einzuleiten. Die wasserrechtliche Erlaubnis des Kreises Soest liegt bereits vor.

Ein Anlagengebäude zur Unterbringung der Wärmepumpe sowie eines elektrischen Warmwassererhitzers ist nördlich der Pumpstation geplant. Die solarthermische Anlage soll auf der jetzigen nicht genutzten Freifläche (Konversionsfläche des ehemaligen LWL-Gutshofes) westlich des Regenüberlaufbeckens errichtet werden. Ebenfalls ist geplant, auf dieser Fläche eine Photovoltaikanlage für den Strombezug der Wärmepumpe zu errichten. Ziel des Projektes ist es, 30% der gelieferten Wärmeenergie aus erneuerbaren Wärmequellen bereitzustellen.

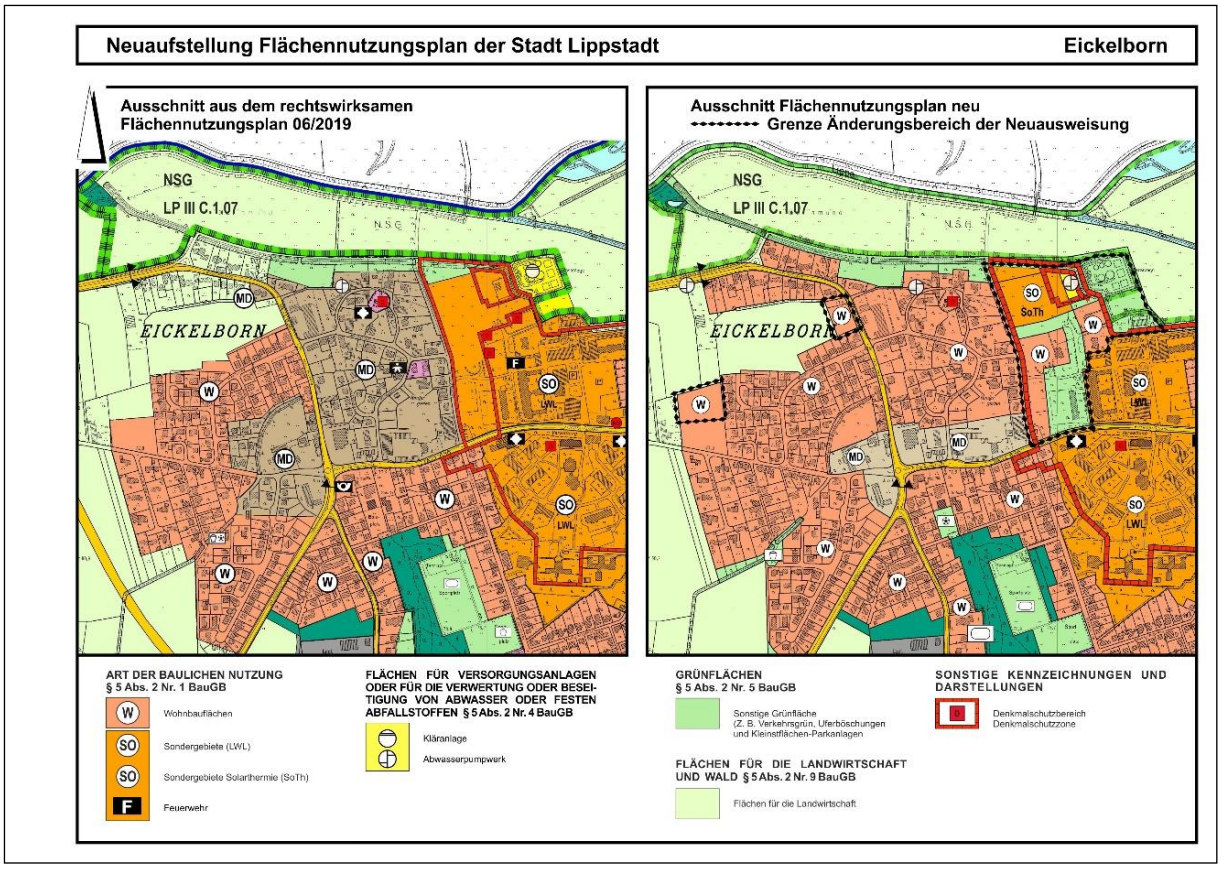


Abb.: 042 Flächennutzungsplanentwurf „Innovative Kraftwärmekopplung Zum Lippesteg“

22.05 Projektierte „Freiflächen-Photovoltaikanlage Am Steinbach“

Das projektierte Plangebiet mit einer Größe von etwa 20 bis 25 ha liegt westlich und südlich des Stadtteils Herringhausen und umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Plangebiet stellt auf einer Breite von 200 m Teilflächen nördlich und südlich der Bahnstrecke Kassel – Lippstadt – Ruhrgebiet dar, die keinen Gehölz- oder Gebäudebestand aufweisen.

Für die vorliegende Planung spricht die Zielsetzung des § 1 EEG, den Anteil erneuerbarer Energien an der Stromversorgung sowie am Gesamtenergieverbrauch zu erhöhen. Das Gesetz nennt einen Anteil an der Stromversorgung von 35 % bis 2020, der im Stadtgebiet Lippstadt noch nicht annähernd erreicht ist und nur durch zusätzliche Anlagen erneuerbarer Energieversorgung erreicht werden kann. Die verbindlichen Zusagen zum Pariser Klimaschutzabkommen sind ohne einen massiven Ausbau der erneuerbaren Energien nicht zu erreichen.

Die Stadt Lippstadt verfolgt mit der vorliegenden Planung mittelfristig daher das Ziel, die Erzeugung regenerativer Energie im Stadtgebiet zu forcieren und somit einen Beitrag gegen den fortschreitenden Klimawandel zu leisten. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um das Plangebiet gemäß den städtischen Zielsetzungen zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lippstadt wie auch der neue FNP stellen für die Flächen der geplanten Anlage Fläche für die Landwirtschaft dar.

Mitte April 2021 fand ein Abstimmungsgespräch zwischen den Vertretern der Bezirksregierung Arnsberg und der Stadt Lippstadt statt. Als Ergebnis bleibt festzuhalten, dass für den Bereich der „Freiflächen-Photovoltaikanlage Am Steinbach“ eine Regionalplanänderung durchgeführt werden muss. Der Investor sowie die Stadt Lippstadt haben hierzu die notwendigen inhaltlichen und formalen Verfahrensschritte vorbereitet. Das Verfahren wird als 14. Änderung des Regionalplanes Arnsberg – Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis geführt. Aufbauend auf dem Antrag sowie der Bekräftigung durch die Belegenheitskommune Lippstadt, wird nun von Seiten der

Regionalplanungsbehörde die Einleitung des Änderungsverfahrens bzw. die Vorlage beim Regionalrat Arnsberg vorbereitet. Da die Voraussetzungen für die Darstellung des Vorhabens im FNP im Regionalplan noch nicht gegeben sind, erfolgt diese zunächst nicht. Sie ist beabsichtigt, sofern und sobald die Voraussetzungen vorliegen.

22.06 Photovoltaikanlagen auf städtischen Dachflächen

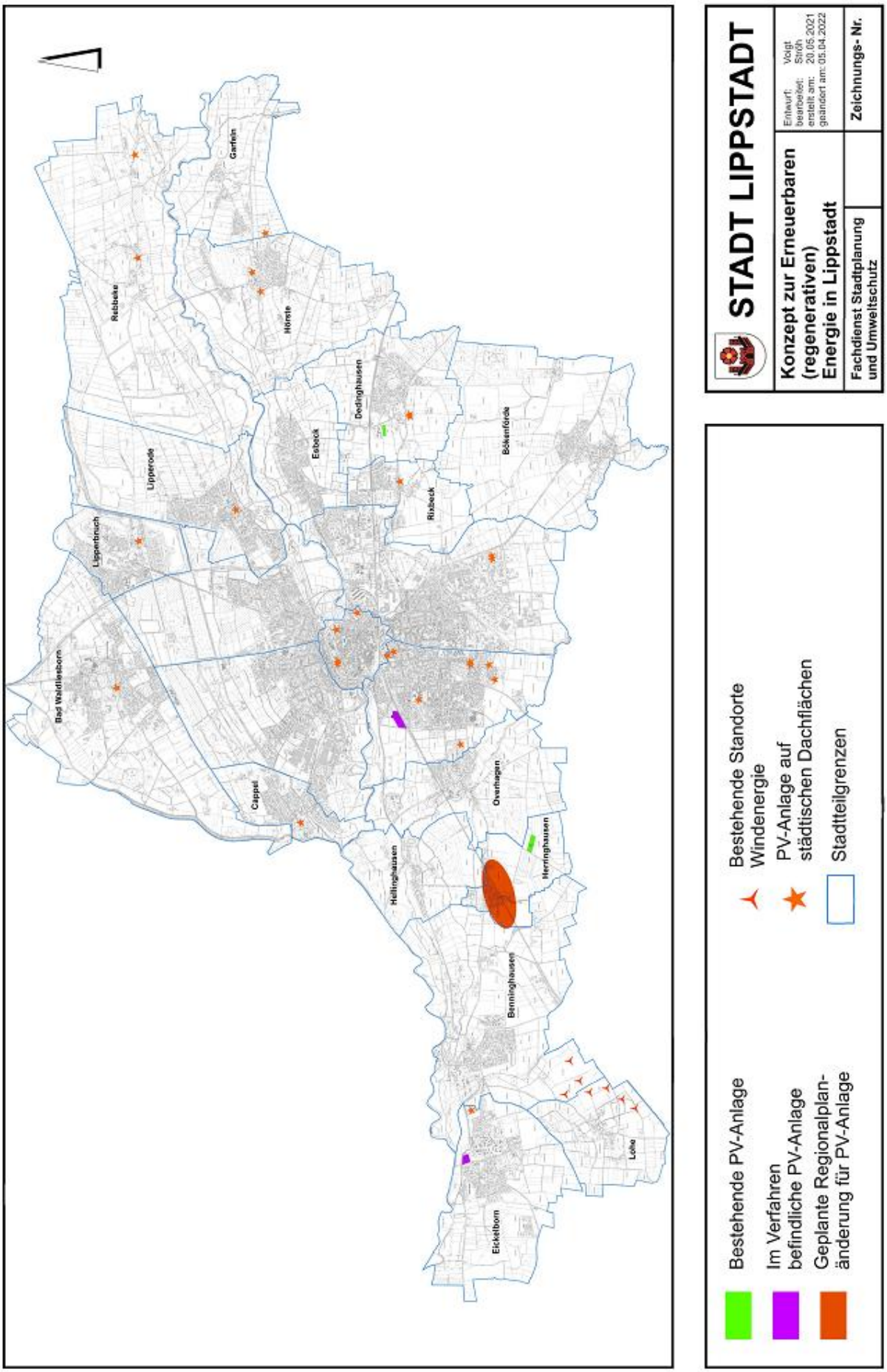
Die Stadt Lippstadt hat in Zusammenarbeit mit der Sparkasse Lippstadt ein Solardachkataster für das gesamte Stadtgebiet erstellt, welches die Möglichkeit gibt, sich über die Möglichkeiten auf Ihrem eigenen Gebäude zu informieren. Weiterhin wurden kommunale Liegenschaften auf ihre Eignung für die Installation von Photovoltaikanlagen überprüft. Geeignete Flächen wurden bereits teilweise einer Nutzung zugeführt.

	Anlage	Betreiber	Inbetriebnahme	Leistung in kWp	Fläche in m²
1.	Ostendorf-Gymnasium	Stadt LP	Okt 03	2	16
2.	Schule Im Grünen Winkel	Förderverein	Okt 03	2	16
3.	Bürgerhaus Dedingh.	Bürgerring	Apr 06	11,34	87
4.	Bürgerhaus Mettingh.	Investor	Jun 06	18,3	134
5.	Kopernikusschule	Investor	Sep 06	17,28	274
6.	Drost-Rose-Schule	Investor	Nov 06	29,5	226
7.	Otto-Lilienthal-Schule	Investor	Dez 06	29,7	236
8.	Feuer- Rettungswache	Investor	Nov 07	28,8	210
9.	Martinschule	Investor	Nov 07	23,04	192
10.	Sportheim Hörste	Investor	Nov 07	19,25	140
11.	FGH Rebbeke	Investor	Dez 07	12,25	89
12.	Ostendorf-Gymnasium	Investor	Okt 08	24,6	212
13.	Kopernikusschule	Investor	Dez 08	33,27	247
14.	Westfriedhof	Investor	Aug 09	38,88	276
15.	Graf-Bernhard-RS	Investor	Dez 09	78,6	755
16.	H-C-Andersen-Schule	Investor	Dez 09	40,35	285
17.	Bürgerhaus Dedingh.	Bürgerring	Apr 10	18,23	177
18.	Kindergarten Rixbeck	Investor	Mai 10	28,35	204
19.	BBH	Bürgeranlage	Jun 10	40,95	350
20.	FGH Hörste	Investor	Jul 10	10,12	70
21.	GS Hörste	Investor	Jul 10	12,42	86
22.	FW-Stützpunkt West	Investor	Dez 10	29,64	199
23.	Gesamtschule	Investor	Sep 11	101,08	679
24.	BBH	Investor	Dez 11	56,98	363
25.	Hedwigschule	Investor	Mrz 12	27,44	184
26.	Mensa Dusternweg	Stadt LP	Aug 16	19,76	166
27.	Niels-Stensen-Schule	Stadt LP	Aug 19	23,2	131
	Summe			**777,33**	**6004**

Abb.: 043 „Photovoltaikanlagen auf städtischen Dachflächen“

22.07 Repowering Windkraftanlagen

In seiner Sitzung am 18.06.2015 hat der Stadtentwicklungsausschuss sowie der Rat der Stadt Lippstadt in seiner Sitzung am 22.06.2015 den Beschluss gefasst, für das gesamte Stadtgebiet Lippstadt einen sachlichen Teilflächennutzungsplan zur „Steuerung der Windenergieanlagen“ gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 5 Abs. 2b Baugesetzbuch aufzustellen. Dieser sachliche Teilflächennutzungsplan „Steuerung der Windenergieanlagen“ soll Konzentrationszonen für die Errichtung von Windenergieanlagen unter Betrachtung des gesamten Planungsraumes ausweisen. Der Darstellung dieser Konzentrationszonen kommt die Konzentrations- und Ausschlusswirkung gemäß § 35 Abs. 3 BauGB zu. Die Wirksamkeit des bestehenden Flächennutzungsplanes (bzw. des Flächennutzungsplanentwurfes im Neuaufstellungsverfahren) der Stadt Lippstadt bleibt durch die Aufstellung des sachlichen Teilflächennutzungsplanes vorerst unberührt.



Karte: 001 Erneuerbare (regenerative) Energie in Lippstadt

23. Freiraum und Freiraumnutzung im FNP

Aufgrund der Mehrdeutigkeit des Begriffs „Öffentlicher Freiraum“ ist es im erforderlich zu klären, was darunter im jeweiligen Zusammenhang zu verstehen ist. Im hier verwendeten räumlichen Sinne können darunter beispielsweise Parks, Gärten, Sportplätze, Straßen, Fußgängerzonen und Einkaufsstraßen, Spazier- und Fahrradwege, Stadt- und Spielplätze sowie Naturräume zusammengefasst werden, die für die Bevölkerung öffentlich zugänglich sind. Öffentliche Freiräume werden häufig nicht nur mit positiven Wirkungen auf die physische und psychische Gesundheit der Menschen assoziiert, sondern auch mit einer Verbesserung des sozialen und gesundheitlichen Lebens. Dies zeigt sich insbesondere in der derzeitigen Ausnahmesituation der Corona-Pandemie. Die Corona-Pandemie fordert unser Nachdenken über Freiräume, Freiraumnutzung und Freiraumplanung in besonderer Weise heraus. In einschränkender aber in Einzelbeispielen auch in ermöglichender Hinsicht sind über Nacht den Freiraum betreffende Maßnahmen umgesetzt geworden, wie sie bis vor kurzem noch undenkbar waren.

Selbstverständlichkeiten werden in Frage gestellt, Ideen aus der Vergangenheit werden neu diskutiert, Ideologien und Vorurteile werden sichtbar:

- Die Unterscheidung und Bedeutung von öffentlich oder privat nutzbarem Raum erhält eine neue Relevanz.
- In kurzen Zeitabständen wird neu definiert, was in welchen Freiräumen erlaubt ist und was nicht, was sich darüber hinaus schickt und was nicht.
- Die Frage der Umweltgerechtigkeit, also nach dem gleichberechtigten Zugang zu Räumen, stellt sich in unmittelbarer Form neu: wer Zugang zu privatem Freiraum und zu privaten Verkehrsmitteln hat, ist in der Zeit der Pandemie sicherer vor Infektionen, bzw. wer dies nicht hat, muss sich einem erhöhten Infektionsrisiko aussetzen.
- Die Aufteilung des öffentlich nutzbaren Raums wird auf dem täglichen Weg zur Arbeit oder zum Einkaufen nach der Maßeinheit aktueller Distanzregeln neu vermessen.
- Körperliche Distanz und territoriale Grenzen werden nun positiv als „schützend“ wahrgenommen. Üblicherweise anhand von Grenzen und Distanz thematisierte Aspekte der „Vereinzelung“, „Desintegration“ oder „Ausschließung“ treten hingegen in den Hintergrund.
- Es entstehen neue Formen der Aneignung des öffentlichen Raumes, z. B. akustisch durch Klatschen, Singen und Musizieren von den Balkonen oder Fenstern aus.
- Funktionen und Nutzungen, die bisher als typisch für den öffentlichen Raum gelten, werden in das Digitale verlagert (z.B. Online-Demonstrationen).

Die Bereitstellung geeigneter öffentlicher (pandemiegerechter) Freiräume kann die Bevölkerung dazu anregen, sich zu bewegen, sich mit anderen zu treffen, zu entspannen oder zu spielen. Dies trägt dazu bei, die gesundheitlichen Risiken zu reduzieren, wie z. B. Bewegungsmangel, soziale Isolation oder Stress. Eine solche Wirkung öffentlicher Freiräume kann sich allerdings nur schwer entfalten, wenn diese Räume unzugänglich, unattraktiv, unsicher oder falsch konzipiert sind.

Ein solch ungeeigneter Freiraum kann Menschen davon abhalten, ihn zu nutzen, und kann in der Folge negative Wirkungen für die Gesundheit darstellen. Werden unter öffentlichen Freiräumen im Allgemeinen auch Parks und Plätze verstanden, so wird der öffentliche Raum jedoch häufig von Straßen dominiert. In der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts wurde der Straßenraum zudem immer mehr zum reinen Verkehrsraum, anstelle eines Ortes für soziale Begegnung und Interaktion und ist stark dominiert durch den motorisierten Individualverkehr. Demzufolge hat der Wandel der Straßengestaltung hin zu einer fast ausschließlichen Nutzung durch den motorisierten Verkehr die Qualität und die Vielfalt von Freiräumen zur öffentlichen Nutzung stark reduziert. Allerdings gibt es in den letzten Jahrzehnten wieder gegenläufige Entwicklungen wie den Rückbau von Straßen, den Ausbau von Fußgängerzonen und verkehrsberuhigten Bereichen sowie insbesondere Bereiche mit einer gleichrangigen Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer. Dies eröffnet die Rückgewinnung des öffentlichen Raums für alle.

Bewegung kann sich positiv auf die menschliche Gesundheit auswirken und reduziert außerdem das Risiko für verschiedene Krankheiten. Öffentliche Freiräume bieten eine Vielzahl an Gelegenheiten und Einrichtungen für zahlreiche Individual- und Mannschaftssportarten[53], Entspannung und Freizeitaktivitäten.

Öffentlicher Freiraum ist aber weit mehr als nur ein Ort für körperliche Aktivität. Im Gesamtzusammenhang des städtischen Gefüges wird schnell deutlich, dass die Gesundheit einer Stadt und ihrer Bevölkerung stark von sozialen, kulturellen, ökonomischen und ökologischen Wechselwirkungen abhängig ist. Da bislang öffentliche Freiräume frei verfügbare Ressourcen für alle sind, können sie solche Wechselwirkungen fördern. Darüber hinaus sind öffentliche Freiräume wichtige Elemente für die Identität und Kultur der Bevölkerung, die sich dort aufhält und oft auch darstellt.
Der Stellenwert der Beteiligung von Gesellschaft und deren Interessenvertretern bezüglich der Gestaltung und der Unterhaltung von öffentlichen Räumen kann wie folgt auf den Punkt gebracht werden:

- Der Erfolg der Gestaltung eines öffentlichen Raumes liegt nicht allein in der Hand des Architekten, Designers oder Stadtplaners, er ist abhängig von der Bevölkerung, die sich ihn aneignet und nutzt!

Der aktuelle Forschungsstand zeigt auf, dass der öffentliche Zugang zu Naturräumen positiven Einfluss auf die Gesundheit der Menschen hat, dass es allerdings immer schwieriger wird, diesen Zugang zu gewährleisten. Denn die stetigen Urbanisierungsprozesse und die damit einhergehenden Verhaltensmuster der Bevölkerung (z. B. Nutzung von Kfz) machen es immer schwieriger, die Vorteile für die physische, psychische und soziale Gesundheit durch Naturräume zu erkennen und sicherzustellen.

Der Zugang zu Naturräumen ist insbesondere für eine gesunde Entwicklung von Kindern wichtig. Kinder benötigen Gelegenheiten, frei und phantasievoll zu spielen und Abenteuer in einer natürlichen Umgebung in der Nähe ihres Wohnortes zu erleben – Gelegenheiten, die ein Spielplatz mit fest installierten Geräten nur begrenzt bietet. Natürliche Freiräume mit Bewuchs und bestenfalls kleinen Wasserläufen oder -spielen bieten vielseitige Möglichkeiten für kreatives und gemeinschaftliches Spielen und fördern außerdem ein Gefühl der sozialen Teilhabe und Zugehörigkeit an den Ort.
Auch wenn Kinder zu einer der wichtigsten Gruppen gehören, die bei der Entwicklung öffentlicher Freiräume zu berücksichtigen sind, muss bei der Planung öffentlicher Räume letztendlich von einer sehr durchmischten Zielgruppe ausgegangen werden. Die Gestaltung für eine durchmischte Nutzung ist wichtig, damit ein öffentlicher Raum zu unterschiedlichen Tageszeiten von unterschiedlichen Menschen genutzt werden kann.

Für die Erarbeitung des neuen FNP wurden folgende Zielvorgaben für die gesundheitsförderliche Entwicklung vom städtischen Raum zu Grunde gelegt:

- Gesicherter Zugang zu öffentlichen Freiräumen für alle Bevölkerungsgruppen,
- Anbindung und Nutzung flussseitiger Freiräume,
- Qualitätsverbesserungen der Freiräume, insbesondere der Parklandschaften,
- ausreichende Freizeit- und Erholungsgebiete, die die Bevölkerung in einem Umkreis 1,5 km erreichen kann,
- Qualitätsverbesserung der bestehenden Freiräume im Rahmen der Stadterneuerung,
- verbesserter Zugang zu Gewässern und
- eine Verbindung dieser mit sonstigen Naturräumen, Parks und Stadtzentren.

[53] Siehe hierzu auch das „sportpolitische Leitbild der Stadt Lippstadt“

Diesen grundlegenden Erkenntnissen und Überlegungen wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes schon Rechnung getragen und zum Beispiel im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren „Gartenstadt Auf dem Rode“ konzeptionell umgesetzt.

23.01. Die innerstädtischen Freiräume (historische Altstadt/Kernstadt)

Die gestaltete Landschaft, als der für die menschlichen Bedürfnisse überformte Außenraum, übernimmt im städtischen Raum vielfältige Aufgaben. Sie übernimmt Erholungsfunktionen direkt im Wohnquartier, schafft Rückzugsbereiche und dient der Kommunikation. Aufgrund der unterschiedlichen Ansprüche müssen die städtischen Freiräume sehr vielfältig und flexibel sein. In der dicht bebauten Altstadt sind nur einige kleine Grünflächen sowie einige Stadtplätze zu finden, die jedoch zum Teil in den letzten Jahren konsequent neugestaltet und somit aufgewertet wurden.

Der Altstadtkern von Lippstadt verfügt über viele Grün- und Freiflächen. Besonders die Lage zwischen den Lippe Auen, die im Osten und Westen direkt an die Altstadt grenzen und die rund 8 km Wasserläufe (Lippe, Umflut und Kanal) im Altstadtbereich stellen herausragende Alleinstellungsmerkmale dar. Die vorhandenen Wasserläufe und die angrenzenden großen Grünräume (Lippe Aue, Grüner Winkel) wirken sehr positiv auf das Stadtklima. Gerade Flüsse sind ein wichtiges Element zum Transport kühlerer Luftmassen. Ihre Strömungsluft wirkt abkühlend auf die direkt angrenzenden Bereiche.

Diese als „grün wahrnehmbare Wasserläufe“ sind ein wichtiger Baustein und Bestandteil des Leitbildes für die künftige räumliche Entwicklung der Altstadt. Zielformulierungen zu dem Thema „Wasserläufe“ und Umfluten erfolgte mit der Ausarbeitung des Integrierten Handlungskonzeptes Altstadt. Mithilfe eines „grünen Rundweges“ um die Altstadt entlang der Wasserläufe soll die Qualität der „Innenstadt am Wasser“ erlebbar gemacht werden.
Parallel zu den Leitlinien des Handlungskonzeptes wurde ein Maßnahmenprogramm zur Verbesserung des Gewässerzustandes der Umflut gemäß der europäischen Wasserrahmenrichtlinie ausgearbeitet. Es ergibt sich dadurch die Möglichkeit, wasserrechtliche Überlegungen zur gewässerökologischen Aufwertung mit Gestaltungswünschen zur Verbesserung des Gewässers hinsichtlich des städtischen Umfeldes zu kombinieren. Die Leitlinien und Entwicklungsziele aus dem Integrierten Handlungskonzept wurden zu einem Freiraumkonzept der Lippstädter Umfluten weiterentwickelt.
Ziel des Freiraumkonzeptes ist u.a.

- die Schaffung eines gewässerbegleitenden Weges entlang der Umfluten als „Grüner Ring“ um die Altstadt
- die Schaffung von Aufenthaltsflächen am Wasser
- das Spielen im und am Wasser
- die Verbindung von Wasser und öffentlichem Raum.

Dieses Freiraumkonzept wurde für eine weitere Detaillierung in Teilabschnitte gegliedert. Ein erster Teilabschnitt ist die Realisierung des „Südertor-Park“.

Südertor-Park

Mit der Fertigstellung der Objekte am Südertor bot sich die einzigartige Chance, den Kranz der ehemaligen Wallanlage um die Altstadt durch begleitende Grünzüge im Bereich der Umflut sichtbar zu machen. Die Idee des grünen Festungsringes und einer durchgängigen Freiraumplanung erfordert es, die Baumassen von der Umflut und den begleitenden Grünzügen abzusetzen. Der geplante Grünzug entspricht daher überwiegend der Fläche, die zwischen dem ursprünglichen Hauptgraben und der Umflut der historischen Stadtbefestigung lag.

Der Entwurf sieht die Schaffung eines neuen wohnortnahen, abwechslungsreichen Freiraums mit generationenübergreifenden Angeboten im Übergang zur Altstadt vor. Mit verschiedenen Sitzelementen und barrierefreie Wegeverbindungen entstehen urbane Erlebnisräume für alle Altersgruppen.

Abb.: 044 Südertor-Park

Von der leicht erhöhten Platzfläche, die mit einer Grünsandsteinmauer eingefasst ist und die Form des ehemaligen Festungswalls nachzeichnet, öffnet sich der Blick über die Spiel- und Liegewiese zur Südlichen Umflut hin. Sitzstufen bieten die Möglichkeit, das Treiben auf der Rasenfläche zu beobachten. Die Mitte der Platzfläche bildet ein Wasserspiel (unterschiedlich gesteuerte Fontänen), das nicht nur für eine stimmungsvolle Geräuschkulisse sorgt, sondern auch einen Anziehungspunkt insbesondere für Kinder zum Toben und Spielen darstellt.
Die Südliche Umflut soll sowohl ökologisch als auch optisch eine Aufwertung erfahren und somit auch als Gewässer in der Stadt erlebbar werden. Der Uferbereich der Umflut wurde abgeflacht und als Rasenböschung ausgebildet, so dass das Gewässer vom Park zugänglich und erlebbar wird. Zu den Privatgärten erhielten die Böschungen artenreiche Uferrandstauden– und Gräserpflanzungen. Einzelne Trittsteine, z. B. im Bereich des Studentenwohnheimes, ermöglichen ein Überqueren der Umflut und Spielen am Wasser. Durch den beidseitig angelegten Uferrandstreifen und die jetzt geplante doppelte Eschenbaumreihe entlang des gewässerbegleitenden Weges wird das Gewässer als Leitstruktur wiederhergestellt und die kulturhistorische Bedeutung wirkungsvoll betont.

Dieser Park führt zu einer deutlichen Aufwertung des mit Grün unterversorgten Stadtteils im Süden und bietet für die Anwohner der südöstlichen Wohnquartiere, den Besuchern der Altstadt / “Einkaufsstadt“, den Mitarbeitern der angesiedelten Firmen und Bewohnern des Studentenwohnheims einen attraktiven Freiraum, der eine Vielzahl an Aktivitäten ermöglicht.
Ziel dieser Freiraumplanung ist die Realisierung eines Stadtteilparks nach heutigen Nutzungsansprüchen und mit durchaus modernen Gestaltungselementen. Der historische Aspekt wird in dem Entwurf frei interpretiert, da ein „Nachbau“ der ursprünglichen Anlage auf Grund der Lage und Dimension nicht möglich ist und nicht sinnvoll erscheint.

Der Grüne Winkel
Der Grüne Winkel ist in zentraler Lage der hochwertigste Freiraum von Lippstadt. Durchzogen von der Lippe, zahlreichen Nebenarmen und Kanälen bildet er den Übergang in die nach Osten fortsetzende Auenlandschaft. Ebenso wie die Parkanlagen in der Altstadt wurde auch dieser landschaftlich geprägte Auenpark entwickelt und den heutigen Bedürfnissen angepasst.
Bei einem Ausbau des Parks bilden die immer wiederkehrenden Überflutungen ein vordringliches Problem, da die überwiegende Fläche als Retentionsraum dient. Hierauf ist bei einer Weiterentwicklung Rücksicht zu nehmen. Die strikte Abtrennung des Parks durch den Bahndamm nach Osten sollte geöffnet werden. Denkbar wäre hier eine Plattform zur Beobachtung von Vögeln und als Aussichtpunkt in die Auenlandschaft.

Der Theodor-Heuss-Park / Park Alte Englische Schule / Alleenweg
Der Theodor-Heuss-Park ist flächenmäßig die größte Grünanlage im Süden der Stadt. Er ist freiräumlich sehr gut strukturiert und weist eine Anzahl an differenziert nutzbaren Teilräumen auf. Er verfügt u.a.

über eine Teichanlage und wird zurzeit im Rahmen des Projektes zur Grünen Infrastruktur aufwendig neugestaltet und mit den anderen Freiraumbereichen (Park Alte Englische Schule / Alleenweg) der südlichen Altstadt vernetzt. Hierzu auch die Ausführungen im Punkt „Grüne Infrastruktur Lippstadt Südwest“.

Grüne Infrastruktur Lippstadt Südwest

Integriertes Handlungskonzept der Stadt Lippstadt
zum Aufruf
Grüne Infrastruktur
des Landes Nordrhein-Westfalen
„Grüne Infrastruktur Lippstadt Südwest“
eingereicht beim Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW
am: 31.05.2017
Stadt Lippstadt, Ostwall 1, 59555 Lippstadt
Bearbeitung Stadt Lippstadt:
Fachbereich 6 - Stadtentwicklung und Bauen
Fachbereich 5 - Familie, Schule und Soziales

Das erarbeitete Konzept verfolgt die Zielsetzung, ein strategisch geplantes, multifunktionales Netzwerk von natürlichen, naturnahen und nicht zuletzt nutzbaren Flächen – eingebunden in ein funktionierendes Ökosystem – für die Bürgerinnen und Bürger bereitzustellen.
Hier sollen wichtige ökologische, freiräumliche und nutzungsbezogene Belange in einem flexiblen Planungsansatz strategisch integriert betrachtet werden. Unter anderem soll Naturschutz mit städtebaulicher Entwicklung, Anpassung an den Klimawandel, Wachstumspolitik und graue Infrastruktur gemeinsam betrachtet werden. Über die Einzelkomponenten und ihre Synergieeffekte soll das daraus resultierende Gesamtprojekt einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der örtlichen Klima- und Umweltbedingungen und zur Umweltgerechtigkeit für eine nachhaltige Stadtentwicklung in dem am stärksten besiedelten Stadtteil von Lippstadt leisten.
Die Schaffung einer lebenswerten städtischen Umwelt für die Bevölkerung und die Erhaltung und Förderung von Biodiversität als politisch-planerisches Steuerungsinstrument bedingen den im Konzept zum Ansatz gebrachten mehrräumlichen und kooperativen Bezug. Räumliche und funktionale Vernetzung und Optimierung der Grün-, Freiraum- und Wasserflächen über die Einzelmaßnahmen hinaus, stellen die zentralen Inhalte des Konzeptes dar.
Die bisher durchgeführten Einzelmaßnahmen mit den schon heute örtlich aktiven Gruppen sowie die noch anstehende Einbindung von weiteren interessierten Bevölkerungsgruppen, bieten wichtige Anknüpfungspunkte zu Angeboten der Bildung für eine nachhaltige Entwicklung des Stadtteils. Ein wesentliches Ziel ist es, Personengruppen aus benachteiligten und von Ausgrenzung
bedrohten Schichten ein Freiraum- und Naturerleben zu ermöglichen und dadurch die Integration zu fördern sowie einen Beitrag zum sozialen Ausgleich und zur Vermittlung von Kompetenzen für die Gestaltung und Nutzung einer nachhaltigen (NaturRaum)Entwicklung zu leisten.

Die wichtigsten Ziele des Gesamtprojektes „Grüne Infrastruktur“ im Überblick

- Der Aufruf „Grüne Infrastruktur NRW“ bietet zukunftsweisende Möglichkeiten ökologische und klimatische Ansätze mit sozialen, demografischen und wirtschaftlichen Aspekten zu verbinden, so dass eine ganzheitliche Verbesserung der Lebensverhältnisse in der Stadt Lippstadt und insbesondere in der Kernstadt Südwest erreicht wird.
- Inhalt des Projektes „Grüne Infrastruktur Lippstadt Südwest“ ist eine nachhaltige Verbesserung der natürlichen Umwelt und der Umweltbedingungen zugunsten der Biodiversität und der Menschen in der Kernstadt Südwest, der dort befindlichen Freiräume sowie des westlich und südlich angrenzenden Naturraums.
- Dazu wurden die bisher erarbeiteten städtischen und externen Planungen und die Renaturierung der nördlich des Projektgebietes angrenzenden Lippe Aue in einem ganzheitlichen, nachhaltigen Konzept miteinander verbunden.
- Das Projekt „Grüne Infrastruktur Lippstadt Südwest“ hat genug Entwicklungs- und Gestaltungspotenzial, welches sowohl für die Bürgerinnen und Bürger als auch für Tiere und Pflanzen im Sinne der Nachhaltigkeit entwickelt und genutzt werden kann.
- Darüber hinaus sollen Optimierungen der funktionalen Ökologie durch wasserwirtschaftliche und landschaftspflegerische Maßnahmen erreicht werden.

- Zudem werden vorhandene und neu zu schaffenden innerstädtischen Freiräumen auch unter dem Aspekt des Klimawandels und den damit verbundenen Anforderungen an eine erhöhte Klima-Resilienz als Antwort auf z. B. Temperaturerhöhungen oder zunehmende Starkregenereignisse, zukünftig eine besondere Bedeutung bekommen.
- Das Projekt hat weiterhin zum Ziel, die an den Siedlungsbereich angrenzenden Freiraumbereiche ökologisch zu optimieren und damit attraktive innenstadtnahe Grünbereiche zu schaffen, welche eine nachhaltige Verbesserung der Lebensqualität erzeugen.
- Dabei sollen insbesondere städtebauliche Entwicklungen gleichberechtigt neben den notwendigen Aufwertungen ökologisch wertgebender Elemente eingeleitet werden.
- Freiräume sind durch gestalterische Vernetzungen, Qualifizierung der Ausstattung, der Optimierung der Zugänglichkeit und dem Management von Nutzungen zu entwickeln.
- Maßnahmen der sozialen Prävention tragen dazu bei, soziale, gesellschaftliche und bildungspolitische Ausgrenzung abzubauen.
- Hierzu soll der Anschluss an Bildung, Kultur und Teilhabe am gesellschaftlichen Leben von bestimmten Gruppen gefördert werden (insbesondere Kinder, Jugendliche, Familien sowie Menschen in besonderen Problemlagen und/oder mit Migrationshintergrund).

Parkanlage Süderhöhe
Sie befindet sich an der Landsberger Straße im südwestlichen Stadtgebiet. Der hier vorhandene Spielplatz ist nicht direkt in den übergeordneten Freiraumbereich einbezogen, sondern durch einen Zaun von diesem separiert.

St.-Annen-Rosengarten
Diese Gartenanlage befand sich früher an einem Kloster. Die ehemaligen Mauern wurden durch niedrige Natursteinmauern markiert. Ein Spielplatz ist in diese Anlage integriert.

Park an der Stiftsruine
Eine Oase, die von zahlreichen Skulpturen und einem Bibelgarten geprägt ist. Diese Anlage ist wegen ihrer einzigartigen Atmosphäre oft Bühne für kulturelle Veranstaltungen.

Postpark
Als zentraler, ruhiger Aufenthaltsbereich direkt im Anschluss an die Fußgängerzone dient er der Entspannung und Erholung. Den Rahmen hierfür bildet der vorhandene Baumbestand, insbesondere mit der Blutbuche als Naturdenkmal. Ein Spielplatz bietet einen Anlaufpunkt für Familien bei Besuchen der Innenstadt.

Grünfläche an der Weißenburgerstrasse
Sie gliedert sich in zwei Teilbereiche, eine Parkfläche und ein ehemaliges, parkähnliches Gartengelände. Erstere besteht aus einem Zierrasen, verschiedenen solitär stehenden älteren Bäumen und einer überwiegend aus Ziergehölzen aufgebauten Hecke zum angrenzenden Teilgebiet.

Sport- und Freizeitbereich Wohnpark Süd
Das Gelände liegt zwischen dem Lärmschutzwall an der B 55 und dem nördlich angrenzenden Wohngebiet. Es hat eine Flächengröße von 5,5 ha. Bestandteil des Freizeitgeländes ist im östlichen Bereich z. B. ein Rodelhügel mit einer Kletterwand. Die Bodenmodellierung setzt sich in einer Off-Road-Anlage fort. Am Fuße des Rodelhügels liegen ein Beach-Volleyballfeld, ein Kleinspielfeld und verschiedene Spielgeräte. Darüber hinaus sind eine Skateboard-Anlage, ein Bolzplatz und zwei Fußballfelder entstanden.

23.02. Freiräume zur Naherholung

Landschaftlich geprägte Freiräume werden vorrangig für eine ruhige naturbezogene Erholung, für Naturerleben und für wegeorientierte Individualsportarten (Laufen, Radfahren Spazieren/Wandern) aufgesucht.

Die Lippe stellt die zentrale Achse für die Freizeit und Erholung dar und spiegelt die Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft wider. Für die Wohn- und Lebensqualität der Stadt ist die Lippe ein imagebestimmender Faktor. Als langfristiges Ziel wird vorgeschlagen, die Lippe als stadtnahen Natur – Erlebnisraum noch stärker zu aktivieren. Die unmittelbare Nachbarstadt von Innenstadt und Aue bietet die Chance, die Aue als fußläufiges Naherholungsgebiet zu nutzen.

Westlicher Bereich

Im Westen des Stadtgebietes greift der Auenarm der Lippe tief in die Innenstadt hinein. Die Renaturierungsmaßnahmen der letzten Jahre haben diesen Bereich ökologisch aufgewertet und ihn auch für die Naherholung attraktiver gemacht. In diesem Zusammenhang wurde eine zusätzliche Mäanderschleife geöffnet, wodurch dynamische Teilräume entstanden. Ein Teil der Lippe wurde verbreitert, um flache Sandufer wieder herzurichten zu können die einen direkten Kontakt zum Fluss ermöglichen. Bereits heute ist dieser Bereich reich strukturiert und von zahlreichen Altarmen der Lippe durchzogen und mit einem Rundgang erschlossen.

Eine räumliche Verknüpfung zum im Südwesten der Stadt liegenden Theodor-Heuss-Park, ein wichtiger innerstädtischer Freiraum, fehlt zu Zeit noch. Im Rahmen der Erarbeitung des Konzeptes zur **„Grünen Infrastruktur“** wurden hier konkrete Überlegungen zur Verbesserung der Situation angestellt. Hierauf wird an anderer Stelle noch näher einzugehen sein. Das im Bereich des ehemaligen Tiergartengeländes geplante Auenzentrum wurde zwischenzeitlich als nicht realisierbar eingestuft und die weiteren Planungen wurden eingestellt.

Jahnplatz 2020: Ein Zukunftsprojekt für junge Sportarten

Individuelle Sportarten wie Skaten oder Calisthenics sind auch in Lippstadt auf dem Vormarsch. Der Jahnplatz in Lippstadt bietet mit einem Dirtpark Mountainbikern ideale Trainingsmöglichkeiten, an der benachbarten Calisthenics Anlage können Athleten seit 2017 ihr Ganzkörpertraining absolvieren. In unmittelbarer Nähe befindet sich auch eine große Skateranlage, auf der im Sommer gerne Wettbewerbe ausgetragen werden, wie beispielsweise der „Wheel love LP“.

Bei der Planung des Jahnplatzes durften die Lippstädter eigene Ideen und Anregungen einbringen: Die Lippstädter Skater- und BMX-Szene konnte die Entstehung „ihrer“ Anlage im Ursprung mitplanen und den Baufortschritt vor Ort mit Ideen und Anregungen begleiten. 2019 ist die Anlage durch einen Beton-Bowl weiter aufgewertet worden. Auch für Graffiti-Sprayer bietet der neu erstellte Skatepark eine Bühne. Graffiti- Künstler können sich hier legal auf einigen Objekten kreativ ausleben. Auch an der Umgestaltung des Dirtparks waren 2015 Dirtbiker und BMX-Fahrer des SC Lippstadt beteiligt. Er wird sukzessive überarbeitet und weiter verbessert.

An der Aufwertung des Sport- und Freizeitparks am Jahnplatz waren und sind auch zahlreiche private Sponsoren im Rahmen des Projektes „Jahnplatz 2020“ beteiligt, deshalb wird sich die Anlage in den kommenden Jahren weiterentwickeln. Der bereits bestehende Bewegungsparcours wird durch weitere Elemente ergänzt, ein „Chill &Grill“-Bereich ist ebenfalls vorgesehen und die bereits mit 22 neuen Leuchten ausgestattete Laufstrecke wird durch eine Finnenbahn erweitert. Im Laufe des Jahres 2020 sollen weitere Projekte realisiert werden.

Abb.: 045 „Chill & Grill Bereich“ am Jahnplatz

Alberssee
Der Alberssee in Lipperode wurde 1991 als freie Badestelle eingerichtet und besitzt nicht nur eine hervorragende Wasserqualität, sondern erfüllt auch hohe Standards an Sauberkeit und Sicherheit. Das Strandbad verfügt über 8.500 Quadratmeter Badestrand und 12.500 Quadratmeter Liegewiese. Sanitäreinrichtungen, Erste-Hilfe-Möglichkeiten, Kiosk und Strandcafé ergänzen das Angebot. Der Alberssee bietet nicht nur hervorragende Möglichkeiten für Badegäste, sondern auch einen Bootsverleih und Segelclub.

Zachariassee
Der ehemalige Baggersee im Norden der Stadt ist heute ein Wasservogel – Schutzgebiet von landesweiter Bedeutung und bildet die Kernzone eines 147 Hektar großen Naturschutzgebietes. Der See ist für Besucher nicht zugänglich, da die Uferbereiche ein wichtiger Rast-, Nahrungs- und Brutplatz für Wasser- und Watvögel sind. Eine NABU-Beobachtungshütte ermöglicht Einblicke in das Leben der Wasservögel.

Margaretensee
Der Margaretensee ist in den 60er Jahren durch den Sandabbau im Nordosten Lippstadts entstanden. Der See ist in Privatbesitz, unter den Bäumen am Ufer befindet sich ein Campingplatz.

(Kurpark) Waldpark Bad Waldliesborn
Im Norden Lippstadts liegt der Ortsteil Bad Waldliesborn, der vor allem als Kurort Bekanntheit genießt. Hier bietet vor allem der zentral gelegene Kurpark Einheimischen und Gästen Erholung. Ziel des LEADER-Projektes ist die Neustrukturierung und Aufwertung des Parks, um den Besucherinnen und Besuchern zeitgemäße Angebote zu machen und die Aufenthaltsqualität zu steigern. Der neue Waldpark soll als Erholungs- und Familienpark wahrgenommen werden. Durch eine klare Aufteilung bietet der entstehende Waldpark im nördlichen Teil vielfältige Möglichkeiten für Ruhe und Genuss.
Besonderes Glanzlicht und einzigartig in der Region wird die Installation eines Nebelwaldes sein, der die Natur noch einmal neu in Szene setzen wird. Durch die Vernebelung von Wasser unter dem Blätterdach kommen die Gäste nicht nur an heißen Tagen auf ihre Kosten. Die Anlage ist zudem allergikerfreundlich und verringert die Pollenbelastung. Neue Möglichkeiten für Spiel und Aktivität entstehen rund um die Veranstaltungswiese im Süden des Parks. Die Neugestaltung der Eingangsbereiche, neue Bepflanzungen und eine optimierte Wegeführung ergänzen das Projekt. Die Angebote sind für alle Altersgruppen geeignet und erhöhen die Attraktivität des Waldparks als lohnenswertes Ausflugsziel.

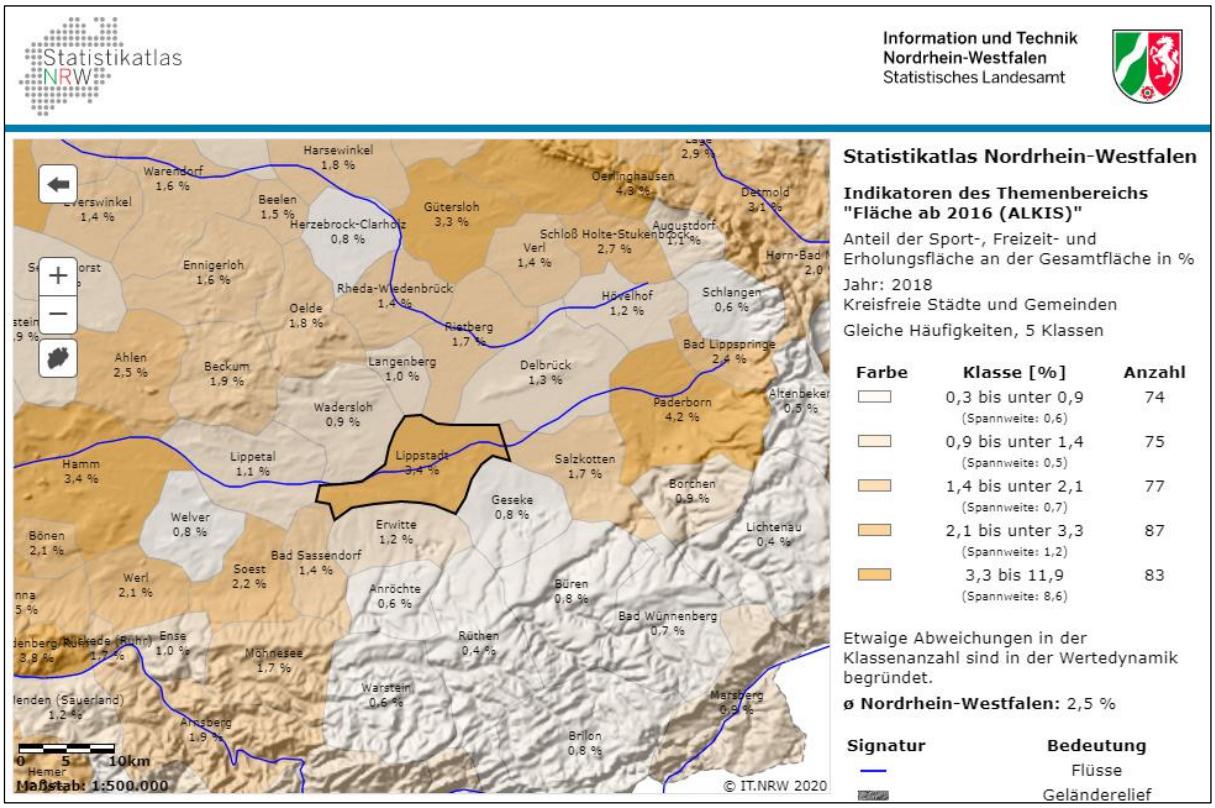


Abb.: 046 Regionaler Vergleich der Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen

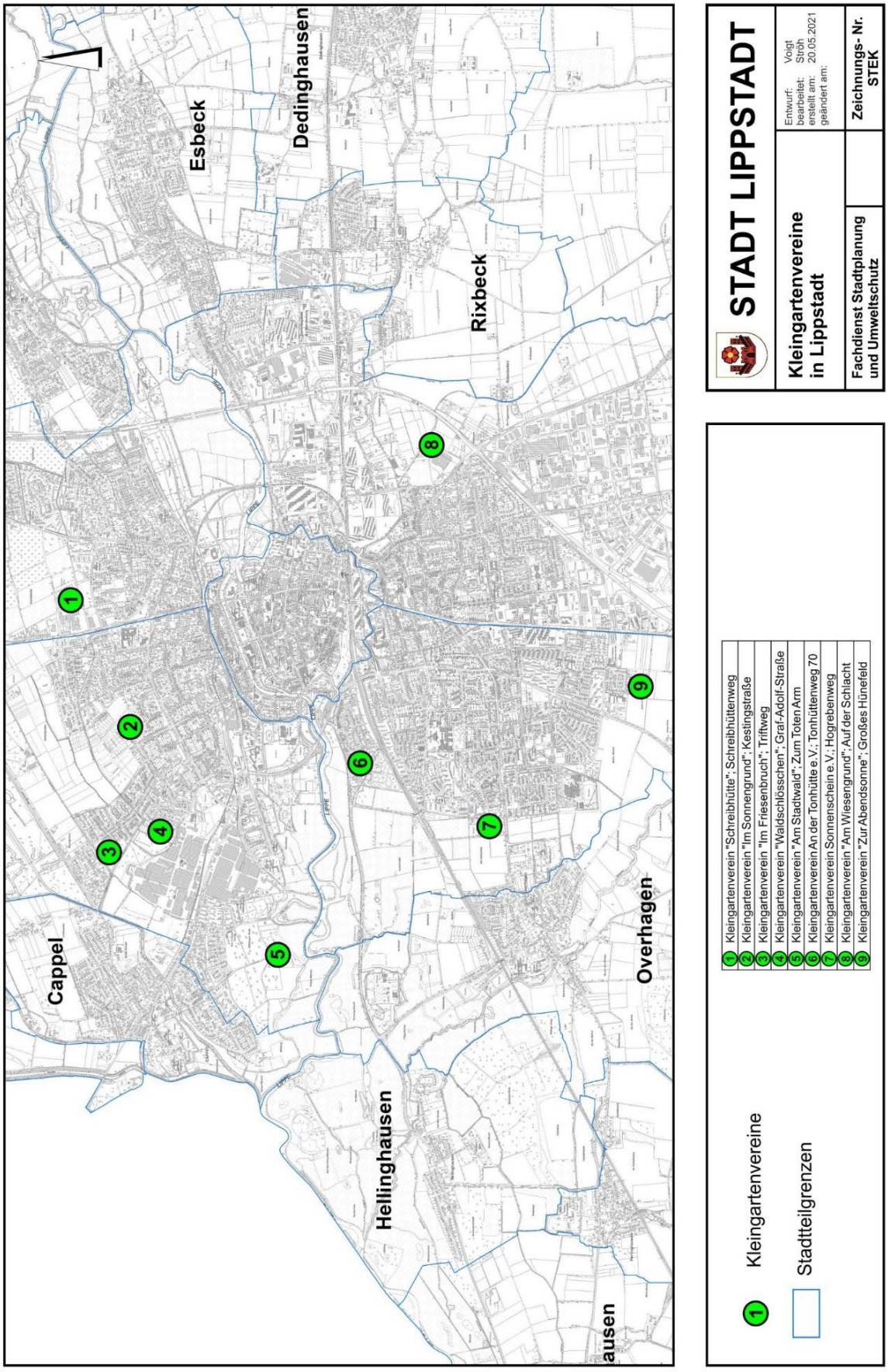
23.03. Kleingärten in Lippstadt

Mit einem Kleingarten können auch Stadtbewohner ihren Platz im Grünen genießen und sogar Obst und Gemüse anbauen. Kleingärten übernehmen aber auch weitere wichtige soziale Funktionen. So sorgen die Kleingartenanlagen z.B. für eine Durchgrünung der Städte und vernetzen somit Lebensräume. Außerdem bieten sie eine sinnvolle Freizeitbeschäftigung und ermöglichen Kindern häufig den ersten Kontakt mit der Natur. Eine wichtige Funktion übernehmen sie auch bei der Integration von behinderten Menschen, ausländischen Mitbewohnern und sozial schlechter gestellten Familien.
Bei der Fläche „Im Sonnengrund“ handelt es sich eigentlich um Grabeland. Aufgrund des hohen Bedarfs an Wohnflächen, der günstigen Lage und der eher geringen Eignung als Erholungsfläche für die umliegenden Quartiere soll die Anlage mittelfristig aufgegeben werden, um eine Wohnsiedlung zu entwickeln.

Das Leben in einer Kleingartenanlage ist über die jeweilige Satzung des Kleingartenvereins geregelt. In Lippstadt gibt es neun Kleingartenanlagen mit jeweils unterschiedlichem Charakter:

- Kleingartenverein "Am Stadtwald"; Zum Toten Arm
- Kleingartenverein "Am Wiesengrund"; Auf der Schlacht
- Kleingartenverein "Im Friesenbruch"; Triftweg
- Kleingartenverein "Im Sonnengrund"; Kestingstraße
- Kleingartenverein "Schreibhütte"; Schreibhüttenweg
- Kleingartenverein "Waldschlösschen"; Graf-Adolf-Straße
- Kleingartenverein "Zur Abendsonne"; Großes Hünefeld
- Kleingartenverein An der Tonhütte e.V.; Tonhüttenweg 70
- Kleingartenverein Sonnenschein e.V.; Hogrebenweg

Karte: 002 Räumliche Verteilung der Kleingärten in Lippstadt



23.04. Biotope in Lippstadt[54] [55]

In einer Zeit der voranschreitenden Flächenversiegelung und einer Nutzungsintensivierung der Landschaft wird es immer wichtiger, die Natur und ihre Biotope als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für die Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern. Auch im Siedlungsbereich muss die Artenvielfalt unserer Kulturlandschaft gefördert werden.

Die meisten stadteigenen Biotope wurden durch die Stadtverwaltung in eigener Zuständigkeit angelegt. Einige Biotope sind in Zusammenarbeit mit der Sparkasse Lippstadt, die über einen Naturschutzfonds verfügt, realisiert worden. Diese Biotope wurden vom Fachdienst Grünflächen geplant und gebaut. Andere Biotope wurden im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen angelegt.

Hier übernahm der Fachdienst Grünflächen die Detailplanung und die Ausführung dieser Maßnahmen. Bei den verschiedenen Biotoptypen handelt es sich um Aufforstungsflächen, Obstwiesen, Feucht- und Gewässerbiotope und Ackerfeldsäume. Geplant ist, vorhandene Feuchtbiotope und Gewässer zu erweitern und/oder im Rahmen der Vernetzung eines Biotopverbundsystems (z. B. am Merschgraben in Lipperode) anzulegen.

Kernstadt

- Biotop Hellinghäuser Weg / Udener Straße
- Biotop Kleingartenanlage am Stadtwald
- Biotop Zum Toten Arm
- Biotop Jungfernkamp
- Biotop Schwannenkämpe

Garfeln

- Biotop Zur neuen Brücke

Hellinghausen

- Biotop Am Kirchplatz

Lipperbruch

- Biotop Margaretenweg

Lipperode

- Biotop Merschgraben
- Biotop östlich zur Kisse

23.05. Ausgleichsmaßnahmen in Lippstadt (Kompensationsflächenkataster)

Wird irgendwo gebaut, dann bedeutet das immer auch einen Eingriff in Natur und Landschaft. Der Gesetzgeber hat daher als Instrument die "naturschutzrechtliche Eingriffsregelung" eingeführt. Diese Regelung ist als ein Instrument des Naturschutzrechtes im Landschaftsgesetz (LG) und im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verankert worden. Ziel ist es, den Status quo von Natur und Landschaft zu erhalten und damit einem weiteren Verlust ökologischer Qualität entgegenzuwirken. Durch diese Regelung soll verhindert werden, dass die Belange von Natur und Landschaft nachhaltig und erheblich beeinträchtigt werden. Zu diesem Zweck wird der Verursacher eines Eingriffes - der Bauherr - verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu unterlassen oder durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

[54] Biotopkataster NRW: http://bk.naturschutzinformationen.nrw.de/bk/de/karten/bk

[55] Biotopkataster NRW: http://p62.naturschutzinformationen.nrw.de/p62/de/start

Ausgleichsmaßnahmen sind wertgleich und artgleich zur Kompensation der Funktionen von Natur und Landschaft durchzuführen. Ist ein Eingriff nicht ausgleichbar, so ist der Eingriff durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Im Bebauungsplan erfolgen die Festsetzungen von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz, sie sind rechtsverbindlich. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Zuge der Bauleitplanung durch den Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz geplant. Aktuell (2021) wird durch den Fachdienst ein flächendeckendes „Kompensationsflächenkataster“ erarbeitet.

23.06. Gewässer in Lippstadt

Naturraum und Landschaftsbild

Im Grenzbereich der Regierungsbezirke Arnsberg, Detmold und Münster gelegen übernimmt Lippstadt eine Brückenfunktion zwischen der Münsterländer Parklandschaft im Norden, der Soester Börde im Westen, dem Teutoburger Wald im Osten und dem Sauerland im Süden.

Für ein zukunftsweisendes Freiraumkonzept gilt es nachfolgend Entwicklungsschwerpunkte zu formulieren, die den heutigen aber insbesondere den zukünftigen Anforderungen - Nutzbarkeit von Freiräumen, Biodiversität und Klimawandel – an städtische Freiräume gerecht werden. Die Definition dieser freiräumlichen Leitbilder erfolgt unter der Voraussetzung, Standort- und Lebensqualitäten für die Bürger der Stadt nachhaltig zu sichern und weiter zu entwickeln sowie Chancen zu nutzen, Lippstadt als unverwechselbare Stadt an der Lippe mit ihrer Auenlandschaft zu entwickeln. Der städtische Lebensraum in Lippstadt wird von Wasserlinien und unverwechselbaren Landschaftsformen durchzogen, die wiederum Einfluss auf die heute noch ablesbaren Spuren der geschichtlichen Stadtbildentwicklung genommen haben und auch das Grundgerüst für eine künftige Stadtentwicklung von Lippstadt bilden werden.

Die Lippe, Flüsse und Kanäle

Die Lippe mit Ihrer Lauflänge von etwa 215 km bildet für den überregionalen Biotopverbund in NRW eine entscheidende Ost-West-Verbindung, da sie in Bad Lippspringe am Südrand des Teutoburger Waldes im Osten entspringt und bei Wesel im Westen in den Rhein mündet. In das Stadtgebiet Lippstadt tritt sie im Osten bei Rebbecke/Garfeln ein und durchquert es in Ost-/Westrichtung. Nach ca. 26 km verlässt sie es wieder, nachdem sie einige Kilometer als Grenzfluss zur Stadt Wadersloh fließt.

Naturnahe Flüsse und ihre Auen sind besonders artenreiche Lebensräume. Sie bilden eine wesentliche Ausbreitungsachse für Pflanzen- und Tierarten. Um diese Biotope verbindende Funktion zu fördern, werden in NRW die großen Flüsse mit ihren Auen im Rahmen des Gewässerauenprogramms in einem naturnahen Zustand erhalten oder wieder dorthin entwickelt. Das Programm ergänzt die Aktivitäten zur Gewässerreinhaltung und schafft die Voraussetzungen für einen ökologischen Hochwasserschutz durch die Reaktivierung von Überflutungsräumen.

In den letzten Jahrzehnten wurden im Bereich der Klostermersch und Hellinghäuser Mersch umfangreiche Maßnahmen zur Lipperenaturierung mit Flussverbreiterungen und Anhebung der Sohle realisiert. Neben der Veränderung des Profils sind auch Laufverlängerungen sowie die Anlage von Hochflutrinnen umgesetzt worden.

Jährliche Überflutungen der Aue sorgen dafür, dass der auentypische Wechsel zwischen Überfluten und Trockenfallen, zwischen Zerstören und Aufbauen, wieder funktioniert. Erste Erfolge sind sichtbar: seltene Fischarten vermehren sich stark, Eisvögel und Störche brüten erfolgreich, sogar der Biber fasst wieder Fuß.

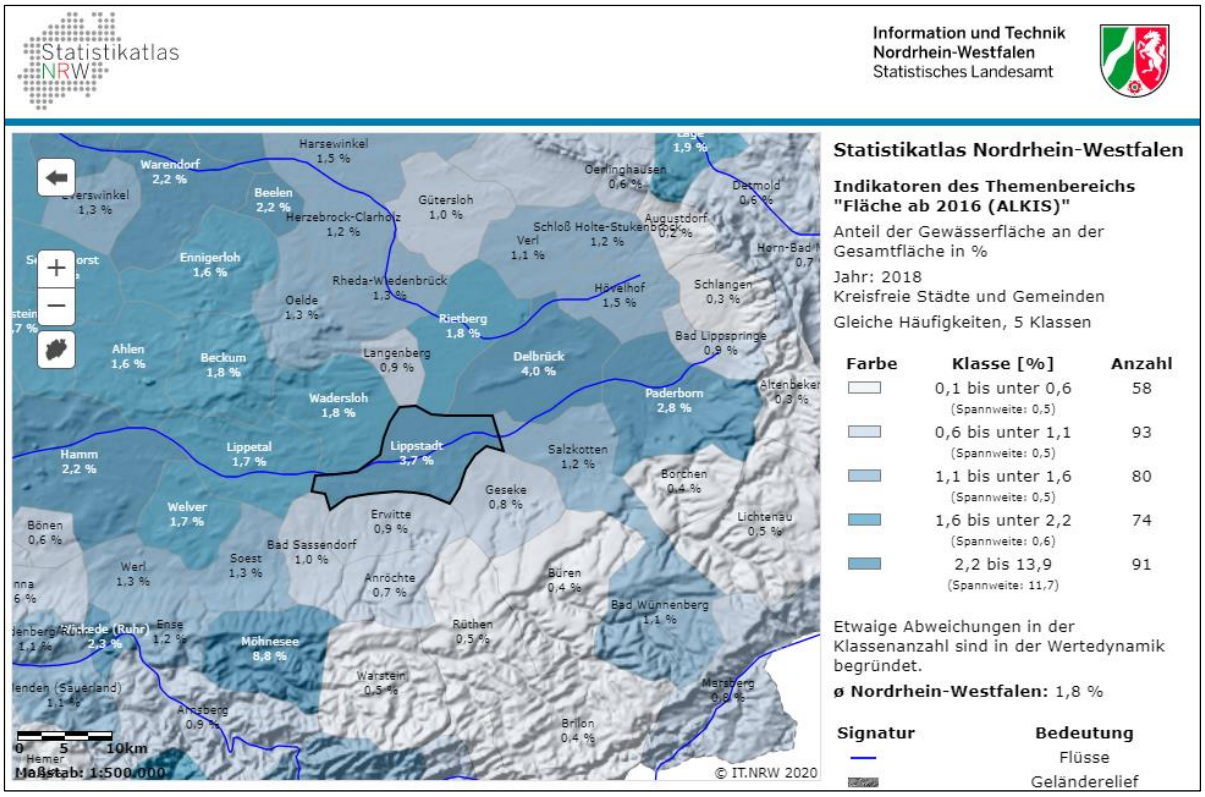


Abb.: 047 Regionaler Vergleich der Gewässerfläche

Der gesamte Verlauf des Flusses im Bereich Lippstadts befindet sich unter Natur- bzw. Landschaftsschutz. Die landschaftliche Qualität der Lippe und ihrer Aue ist ein Alleinstellungsmerkmal und trägt wesentlich zur Attraktivität der Region bei. Daher spielt der Einklang zwischen Natur- und Landschaftsschutz auf der einen Seite und Tourismus und Freizeit auf der anderen Seite in einem regionalen wie auch in einem innerstädtischen Konzept eine große Rolle.
Zum Schutz der Natur haben sich z. B. Programme zur „Lenkung“ der Besucher als sehr erfolgreich erwiesen, insbesondere das Projekt „Naturerlebnis Auenland“ schaffte von 2009 bis 2012 neue Möglichkeiten für Naturerlebnisse in der Lippe Aue zwischen Welver-Vellinghausen bis Lippstadt. Attraktive auentypische Lebensräume für Flora und Fauna entstanden so in den Auen von Lippe und Ahse. Beobachtungspunkte, eine naturkundliche Fahrradkarte, Informationen an zahlreichen Wegepunkten machten das attraktive Angebot für Naturinteressierte komplett.

Die Südliche und Nördliche Umflut

Seit Mitte der 1990er Jahre ist ein kurzer Abschnitt der südlichen Umflut zwischen Bahnhofsplatz und Oststraße mit einem Fuß- und Radweg ausgestattet. Diese Maßnahme trägt zur Einbindung der südlichen Umflut als Leitstruktur im Stadtbild bei.
Die südliche Umflut, ein ehemaliger Festungsgraben der Altstadt von Lippstadt, erhält in trockenen Sommern ihr gesamtes Wasser aus der Weihe. Die Entstehung der Umflut als Festungsgraben mit charakteristischem Zickzack-Verlauf und regelmäßigem Querprofil schließt eine naturnahe Gewässermorphologie eigentlich weitgehend aus.
Im Bewusstsein der Öffentlichkeit wird die Südliche Umflut eher als Entwässerungsgraben denn als Leitstruktur im Stadtbild angesehen. Dies wiederum hat dazu geführt, dass viele Gebäude, Straßen oder andere Nutzungsarten bis an die Oberkante der Böschung heranreichen, bzw. die Böschung selber bilden. Auch in den Abschnitten, wo ein naturnahes Gebiet an die Umflut angrenzt, fehlt die für die Entwicklung einer umfassenden Fließgewässerökologie notwendige Verbindung zum amphibischen und terrestrischen Bereich. Bei Hagemann, 1985 heißt es:
„Fast alle wesentlichen Teile der Südlichen Umflut haben als äußere Kontur der ehemaligen Bastionärbefestigung und als Umrisslinie der Altstadt bis in die Gegenwart überdauert…. Durch den

Bau der Eisenbahnlinie Dortmund – Kassel (1860) ist zwar das Grabensystem an zwei Stellen gestört und der Verlauf der Südlichen Umflut zwischen den Gleisen der Hauptstrecke und des Güterbahnhofes durch Begradigungen verändert worden, auch auf dem Teilstück zwischen dem Austritt der Umflut aus der Lippe im Bereich des Grünen Winkels und der Umflutbrücke im Zuge der Geiststrasse weist der Wasserlauf geringfügig vom historischen Grabensystem ab, doch ist hier im Süden der Altstadt trotz so mancher Veränderungen des Grabenprofils noch deutlich der sternförmige Verlauf des Alten Festungsgrabens mit seinen vor- und rückspringenden Winkeln und die sichtbar erhaltene Kontur des Lippstädter Festungstraces des 17. und 18. Jahrhunderts abzulesen“.[56]
Der innerstädtische Freiraum der südlichen Umflut sollte mit der nördlichen Umflut / Lippe zu einem „Freiraumringsystem“ vernetzt werden, um so ein altstadtumspannendes Wege- und Grünsystem zu erhalten. Die Nördliche Umflut übernimmt auch heute noch wichtige Funktionen der Wasserabführung bei Hochwasser.[57]

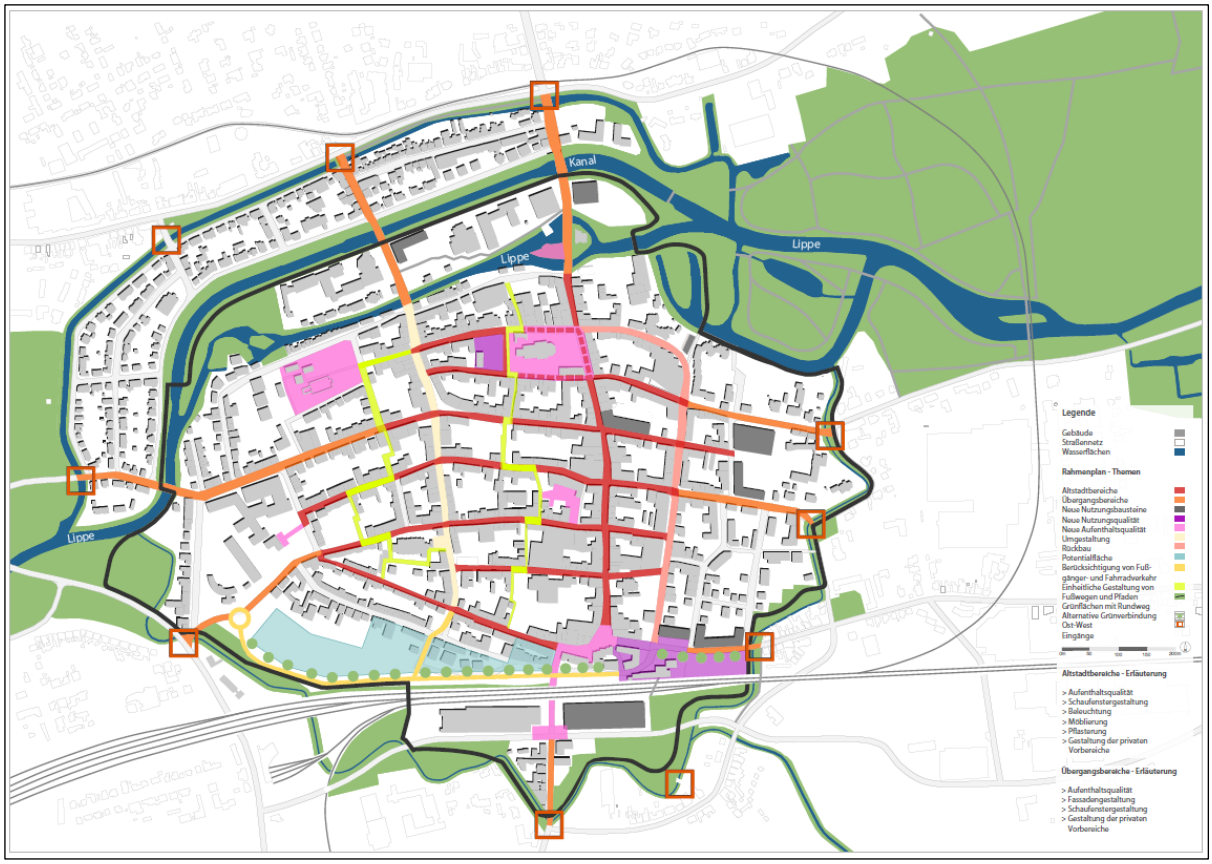


Abb.: 048 Rahmenkonzept der nördlichen und südlichen Umflut

Der Boker-Heide-Kanal

Der Boker-Heide-Kanal verläuft parallel zur Lippe zwischen Paderborn und Lippstadt. Westlich von Schloss Neuhaus hinter dem Zusammenfluss von Lippe und Alme beginnt er und mündet westlich von Cappel in die Glenne. Er wurde 1853 angelegt, um die feuchten Heide- und Moorflächen nördlich und nordöstlich Lippstadts zu entwässern. Hier wurde die Grünlandbewirtschaftung mittels eines Be- und Entwässerungssystems betrieben: der sogenannten „Rieselwirtschaft“. Er ist heute ein bedeutendes westfälisches Kulturdenkmal mit seinen 16 Wehranlagen. Die langen Baumreihen, vorwiegend Pappeln prägen das Landschaftsbild nördlich der Lippe.

[56] Hagemann, G. (1985): Die Festung Lippstadt, Denkmalpflege und Forschung in Westfalen, Band 8, Dr. Rudolf Habelt GmbH, Bonn.

[57] Hierzu auch die ergänzenden Ausführungen im Punkt „Südertorpark-Ost“

Im Auftrag der Wasser- und Bodenverbandes Boker Heide wurde ein Konzept zur naturnahen Entwicklung (KNEF) für den Boker Kanal erstellt. Da der Boker Kanal einerseits wichtige Be- und Entwässerungsfunktionen im Verbandsgebiet hat, andererseits aber auch unter Aspekten der Freizeitnutzung, der Ökologie und als historisches Bauwerk von Belang ist, wurde klar, dass die klassischen Inhalte eines solchen Gewässerentwicklungskonzeptes nicht allen Belangen gleichermaßen und ausreichend gerecht werden konnten. In Abstimmung mit den angrenzenden Kreisen und Gemeinden, den Bezirksregierungen und dem Amt für Denkmalpflege in Westfalen wurde daher beschlossen, diese erweiterten Aspekte in ergänzenden Bearbeitungen separat zu behandeln.
Das erarbeitete Freizeitnutzungskonzept ist ein Teilbeitrag des Zukunftskonzeptes Boker Kanal, der von den Städten Delbrück und Lippstadt in Auftrag gegeben wurde. Hier wurden die vorhandenen Strukturen der wassergebundenen Freizeit- und Sportnutzungen im Umfeld des Boker Kanals ebenso behandelt wie die Naherholung durch Wandern, Radfahren, Reiten etc.
Es wurden vorhandene Wegeverbindungen, aus ökologischer Sicht besonders sensible Bereiche und sonstige Nutzungskonflikte aufgezeigt. Aus den gewonnenen Ergebnissen wurden letztendlich Verbesserungsvorschläge zur Infrastruktur, der Besucherlenkung und dem Informationsangebot abgeleitet.[58]

Der Lippstädter Schifffahrtskanal

Schon in der Römerzeit wurde die Lippe als Transportweg genutzt. Aufgrund der geringen Wasserführung wurde die Lippe Anfang des 19. Jahrhunderts durch den Bau von Schleusen als Schifffahrtsweg ausgebaut. Im nördlichen Stadtgebiet, im Bereich der Lippstädter Mühlen war der Bau von Schleusen nicht möglich, so dass der Schifffahrtskanal gebaut wurde. Er dient heute überwiegend neben der Lippe und der nördlichen Umflut der Wasserabführung bei Hochwasser.

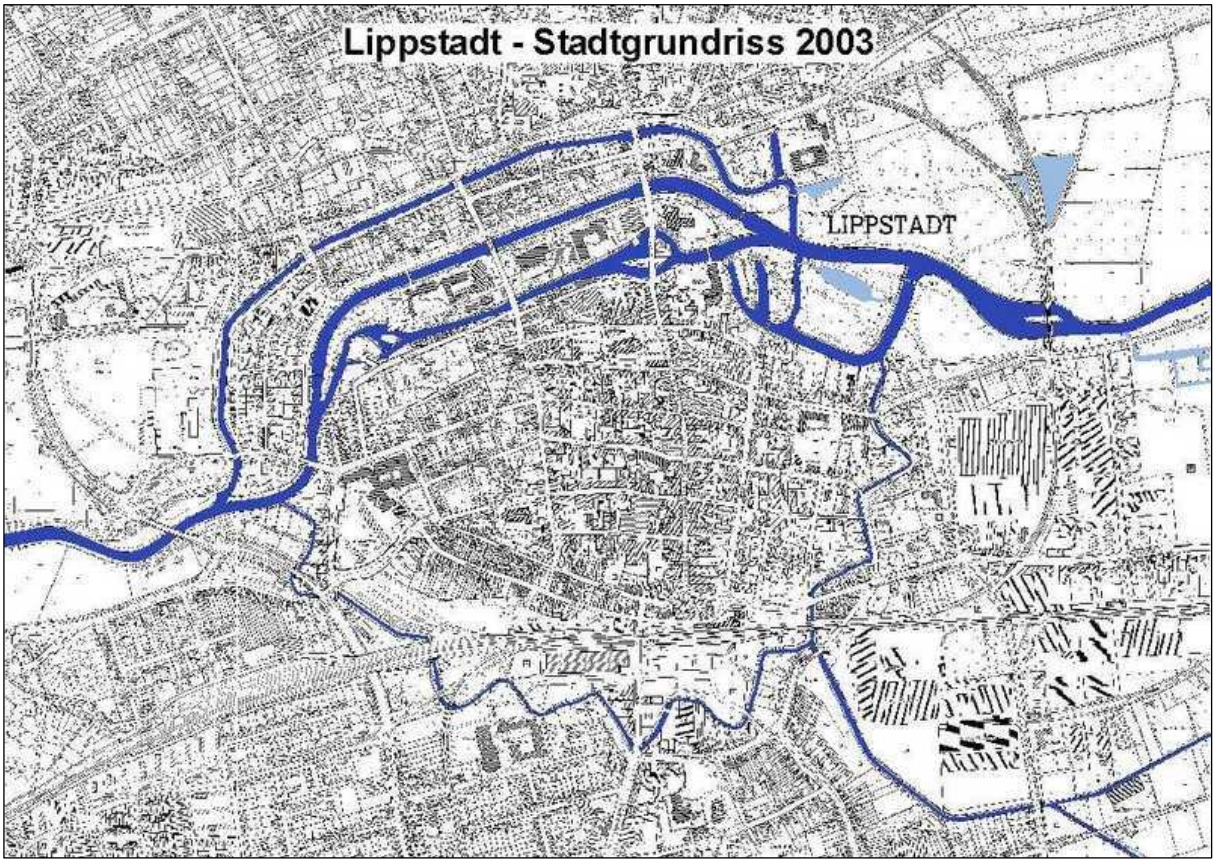


Abb.: 049 Innerstädtischer Gewässerverlauf

[58] Vgl.: Zukunftskonzept Boker Kanal im Auftrag der Städte Delbrück und Lippstadt; NZO Bielefeld; Januar 2011

Gewässerentwicklungskonzepte

Im Wasserhaushaltsgesetz heißt es in § 1a: „Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen und vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen unterbleiben“. Gewässerentwicklungskonzepte dienen der Umsetzung dieser Zielsetzung.
Aus den Gewässerentwicklungsplänen lassen sich Maßnahmen für die Gewässerunterhaltung ebenso entwickeln wie Kompensationen als Ausgleich und Ersatz im Rahmen von Bauleitplanverfahren.

Folgende Gewässerentwicklungskonzepte liegen vor:

- **Konzept zur naturnahen Entwicklung des Roßbachs in Overhagen**
  Der Roßbach ist ein kleines Nebengewässer der Lippe. er weist eine weitgehend gradlinige bis gestreckte Linienführung auf. Die Querprofile sind überwiegend trapezförmig gestaltet. Der Roßbach ist zum Teil als schutzwürdiges Biotop in das Landesbiotopkataster NRW aufgenommen worden. Schutzziel: Renaturierung des gesamten Roßbaches bei Anlage einer Pufferzone und Einbeziehung weiterer Feuchtlebensräume im Sinne eines Biotopverbundsystems.
  Eine naturnahe Entwicklung des Roßbaches kann sekundär auch für eine Verbesserung des Fußwegenetzes (Anlage eines räumlich zum Roßbach abgesetzten gewässerparallelen Weges) genutzt werden. Aufgrund der hohen Siedlungsdichte ist davon auszugehen, dass der Raum einem überdurchschnittlichen Erholungsdruck unterliegt. Teile des Roßbaches sind schon renaturiert.

- **Konzept zur naturnahen Entwicklung der Weihe**
  Die Weihe – als Verbindungsglied zwischen dem Gieseler- und Lippesystem- ist im 17. Jahrhundert vorrangig für die Belange der Wasserwirtschaft geschaffen worden. Mit der Verbindung zur Gieseler sollte eine ausreichende Wasserführung in der Weihe gesichert werden.
  Die Nutzung der ständigen Wasserführung für den damaligen Betrieb der Mühle (Börnicke (Rosse) Mühle) an der Mündung der Weihe in die Lippe oder zur Speisung der Festungsgräben ging der Nutzung als Brauchwasser für die Industrie (Uniongelände) voraus. Die Weihe ist weder als Landschaftselement noch als Leitstruktur im Stadtbild auffällig. Eine lückenhafte Uferbepflanzung markiert den Verlauf.
  Das Ziel ist die Erhaltung und Entwicklung der Weihe mit ihren artenreichen Uferzonen sowie Einbindung potentiell wertvoller Randbereiche zum Aufbau eines innerstädtischen Biotopverbundsystems. Die weitgehende Realisierung des Leitbildes eines naturnahen Zustandes der Weihe ist faktisch nur über die Schaffung ausreichend dimensionierter Gewässerrandstreifen und den abschnittsweisen Ausbau des Gewässers möglich. Als positive Auswirkung zur Verlegung der Weihe im Bereich der Unionstrasse ist die Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Gewässers für Fußgänger und Radfahrer zu verzeichnen. Weiterhin wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gegenüber dem heutigen Zustand erhöht, als auch das Landschaftsbild (bachbegleitende Anpflanzungen) und damit die Erholungseignung verbessert.

- **Konzept zur ökologischen Verbesserung des Gewässersystems Gieseler mit Auenreaktivierung**
  Die Gieseler ist ein linksseitiges Gewässer der Lippe und verläuft südwestlich von Lippstadt. Sie entspringt auf der Haarabdachung, quert die Hellweg Börde und biegt erst in ihrem Unterlauf in die obere Lippetalung nach Nordwesten um. Der Wasserverband Obere Lippe beabsichtigt eine Umgestaltung der Gieseler, für den Bereich oberhalb Overhagen bis oberhalb Hellinghausen. Profilaufweitungen durch Grundräumung, Profilvergrößerungen durch Bermen und die Errichtung von Verwallungen sollen den Hochwasserschutz verbessern. Die geplanten Maßnahmen zielen darauf ab, den ökologischen Zustand des Gewässers zu verbessern und die Flussauen zu reaktivieren.
  Nach Fertigstellung werden die Bermen und Flutmulden der Sukzession überlassen. Es handelt

sich um regelmäßig überflutete Uferbereiche auf denen sich eine auentypische Hochstaudenflur entwickeln kann.

- **Konzept zum Hochwasserschutz der Glenne**
  Der Umbau des 3,6 km langen Glenne -Teilstücks nördlich der Einmündung in die Lippe dient zum einem dem Hochwasserschutz, zum anderen soll die Glenne aus ihrem „schmalen Korsett“ befreit werden und sich naturnaher entwickeln können. Die nicht mehr standsicheren Deiche sollen so weit in die entstehende Aue verschoben werden, dass sie im Gelände verschwinden. Große Flächen der Glenneaue sollen auch künftig extensiv als Grünland genutzt werden.

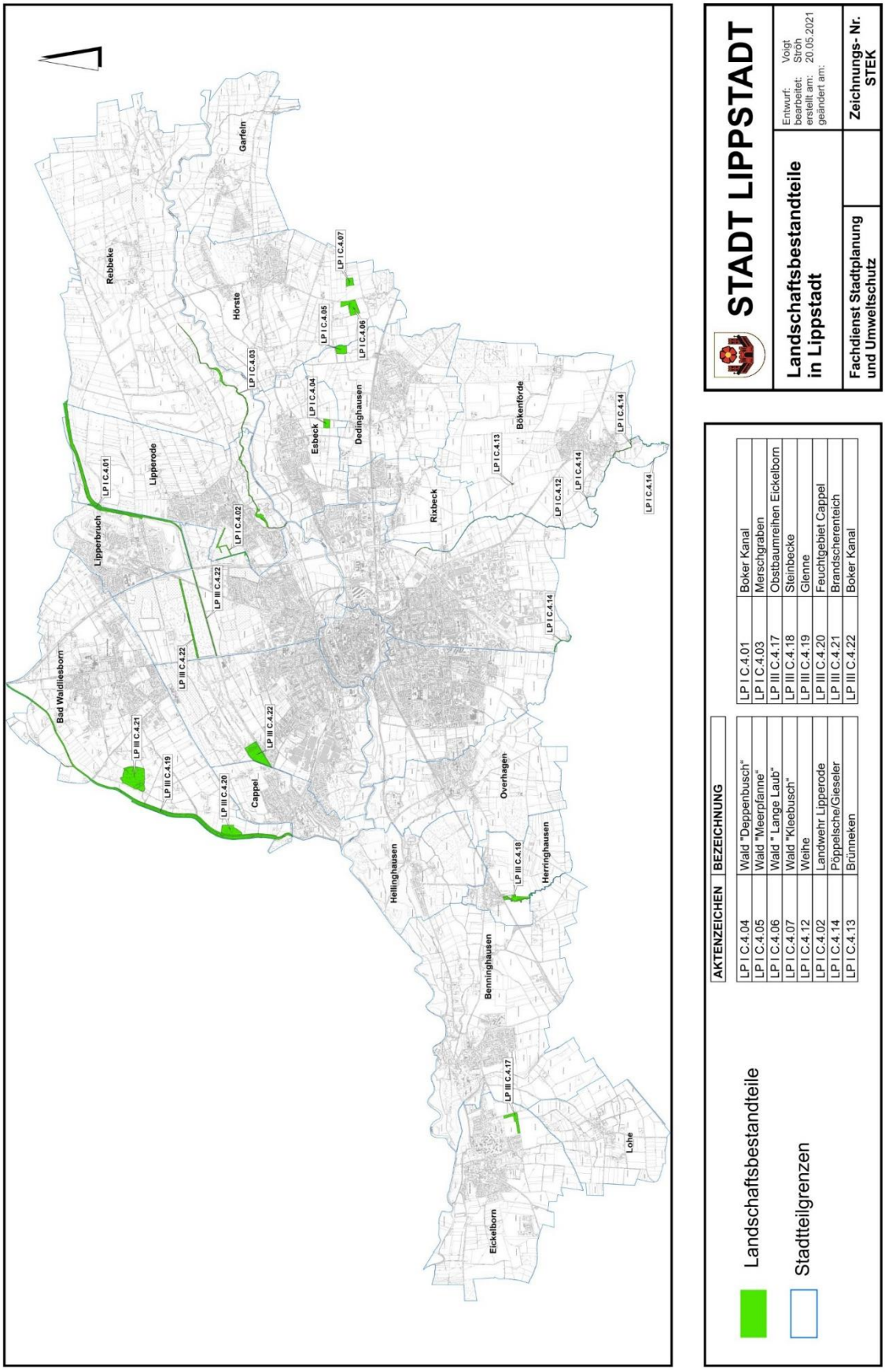
23.07. Geschütze Landschaftsbestandteile[59]

Die Liste der geschützten Landschaftsbestandteile enthält die Listen der in den Kreisen und kreisfreien Städten von Nordrhein-Westfalen gelegenen geschützten Landschaftsbestandteile. Als geschützter Landschaftsbestandteil (LB) gelten nach § 29 Bundesnaturschutzgesetz kleinräumige Teile von Natur und Landschaft, die aus landschaftsgestaltenden, ökologischen und Artenschutzgründen von Bedeutung sind oder zur Abwehr schädlicher Einflüsse beitragen. Ergänzend dazu sind in § 39 Landesnaturschutzgesetz NRW folgende Landschaftsbestandteile gesetzlich geschützt:

- mit öffentlichen Mitteln geförderte Anpflanzungen zum Zweck des Naturschutzes und der Landschaftspflege außerhalb des Waldes und im Außenbereich im Sinne des Bauplanungsrechts
- Hecken ab 100 Metern Länge im Außenbereich im Sinne des Bauplanungsrechts und Wallhecken
- Anpflanzungen, die als Ausgleichs- und Ersatzflächen festgesetzt wurden und im Kompensationsflächenkataster verzeichnet sind.

[59] https://gis.kreis-soest.de/MapSolution/apps/map/client/oeffentlich/map_landschaftsschutz

Karte: 003 Landschaftsbestandteile in Lippstadt



AKTENZEICHEN	BEZEICHNUNG
LP I C.4.04	Wald "Deppenbusch"
LP I C.4.05	Wald "Meerpfanne"
LP I C.4.06	Wald " Lange Laub"
LP I C.4.07	Wald "Kleebusch"
LP I C.4.12	Weihe
LP I C.4.02	Landwehr Lipperode
LP I C.4.14	Pöppelsche/Gieseler
LP I C.4.13	Brünneken

LP I C.4.01	Boker Kanal
LP I C.4.03	Merschgraben
LP III C.4.17	Obstbaumreihen Eickelborn
LP III C.4.18	Steinbecke
LP III C.4.19	Glenne
LP III C.4.20	Feuchtgebiet Cappel
LP III C.4.21	Brandscherenteich
LP III C.4.22	Boker Kanal

STADT LIPPSTADT

Landschaftsbestandteile in Lippstadt

Entwurf: Voigt
bearbeitet: Ströh
erstellt am: 20.05.2021
geändert am:

Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz

Zeichnungs- Nr. STEK

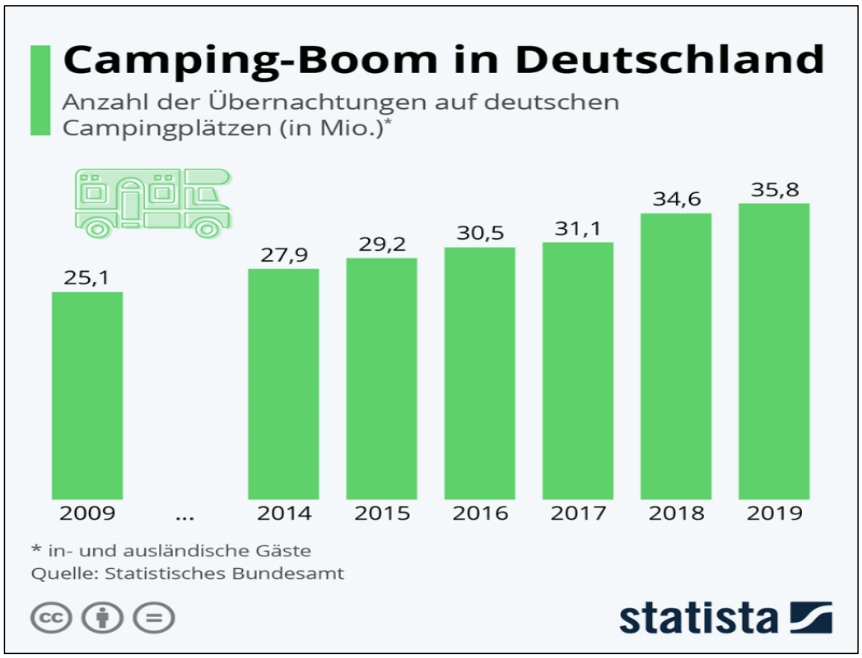
23.08. Camping in Lippstadt

Der Campingtourismus ist ein wesentlicher Bestandteil der deutschen Tourismuswirtschaft. In Deutschland gibt es mehr als 3.000 geöffnete Campingplätze mit rund 223.600 angebotenen Stellplätzen. Die meisten Campingplätze befinden sich in Bayern, gefolgt von Niedersachsen und Baden-Württemberg. Durch die Campingtouristen wurden 2017 auf den Campingplätzen und im Rahmen der anderweitigen touristischen Nutzung von Campingfahrzeugen jährlich rund 137,5 Mio. Übernachtungen und Tagesreisen generiert. [60] Das beliebteste Campingziel von deutschen Reisenden ist nach wie vor Deutschland. Einer Umfrage zufolge verbrachten knapp 40 Prozent der deutschen Camping-Urlauber ihren Haupturlaub im Jahr 2019 hierzulande. Bei ausländischen Touristen sind Campingplätze als Unterkunftsform für ihren Urlaub in Deutschland weniger beliebt. Rund fünf Prozent der ausländischen Touristen in Deutschland entschieden sich im Jahr 2019 für einen Campingplatz als Form der Unterkunft. Die mit Abstand meisten ausländischen Gäste kommen dabei aus den Niederlanden.[61]

Camping im „Corona-Sommer 2020“

Im Corona-Sommer zählte Camping zu den besonders nachgefragten Urlaubsarten. Das Portal www.camping.info hat dazu die aktuellen Tourismuszahlen der Sommersaison ausgewertet und knapp 5.000 Camper zu ihrem Camping-Sommer 2020 befragt. In den Monaten von Juni bis August verzeichnete die Campingbranche 23,2 Millionen Übernachtungen. Ein Plus von 1,83 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Aufgrund der Corona-Pandemie ist der gestiegene Anteil der inländischen Campingurlauber im Jahr 2020 nicht verwunderlich. Dieser lag im Sommer 2020 bei 92 Prozent. Im Sommer 2019 waren es 85 Prozent. Dagegen brachen die Übernachtungen von Gästen aus dem Ausland um 48 Prozent ein. Die höchsten Steigerungsraten für Juni bis August gab es in den Bundesländern Sachsen-Anhalt (+ 27 Prozent), Sachsen (+ 21 Prozent), Brandenburg (+ 19 Prozent) sowie Schleswig-Holstein (+ 10 Prozent) und Mecklenburg-Vorpommern (+ 10 Prozent).



Auch die Umfrageergebnisse von camping.info zeigen ganz klar: 2019 haben nur 25 Prozent der Befragten einen längeren Campingurlaub im Deutschland gemacht. 2020 waren es fast 48 Prozent. Seit sechs Jahren verzeichnet die Campingbranche in Deutschland Zuwächse. Im letzten Jahr waren es 35.756.382 Nächtigungen. Im Jahr 2019 sind 26,5 Prozent mehr als fünfmal zum Campen gefahren und 21 Prozent dreimal.

Abb. 050 Übernachtungen auf deutschen Campingplätzen

2020 liegt die Zahl derer, die dreimal campen waren genauso hoch wie 2019 und 16,3 Prozent waren mehr als fünfmal unterwegs.[62]

[60] Statistisches Bundesamt

[61] Stand: 29.07.2020

[62] Statistisches Bundesamt

Wintercamping mit besonders hoher Zuwachsrate
Im Winter liegen die Übernachtungszahlen üblicherweise deutlich unter den beliebten Sommermonaten. Mit 257 000 Übernachtungen hatte etwa der Februar 2019 nur einen Anteil von 0,7 % an allen Übernachtungen des Jahres. Allerdings ist beim Wintercamping seit einigen Jahren ein deutlicher Trend nach oben erkennbar. So gab es etwa im Februar 2020 mit 311 000 Übernachtungen fast eineinhalb Mal so viele wie im Februar 2010.

Ökonomische Bedeutung des Campings
Durch die gesamte campingspezifische Nachfrage über alle Segmente werden in Deutschland Bruttoumsätze in einer Größenordnung von rund 12.554,6 Mio. Euro generiert.
Die gesamten durch den Campingtourismus in Deutschland bewirkten Einkommen belaufen sich auf gut 5 Mrd. Euro. Davon entfallen jeweils etwa die Hälfte auf die 1. und die 2. Umsatzstufe. Der Campingtourismus leistet damit einen Beitrag zum gesamten Volkseinkommen in Deutschland in Höhe von beachtlichen 0,22 Prozent.
Aus dem Campingplatz- und Reisemobil-Tourismus resultiert ein Steueraufkommen aus Mehrwertsteuer sowie Einkommen-/Lohnsteuer in Höhe von insgesamt rund 2,3 Mrd. Euro. Davon entfallen rund 70 Prozent auf Mehrwertsteuer und 30 Prozent auf Einkommen-/Lohnsteuer. Darüber hinaus fließen der öffentlichen Hand durch den Campingplatz- und Reisemobil-Tourismus Steuern und Abgaben in einer Größenordnung von rund 219 Mio. Euro durch die ansässigen Unternehmen zu (z.B. Gewerbesteuer, Grundsteuer, Tourismusbeitrag)

Campingnutzung im Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt

- **Bebauungsplan Nr. 261 „Campingplatz Seeuferstraße“**
  Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Lippstadt hatte am 31.05.07 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 261 aufzustellen. Das Verfahren zur 131. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der gesamten Campingplatzanlage wurde Parallelverfahren gem. § 8 Abs.3 BauGB durchgeführt. Ziel der Bauleitplanung war die Überplanung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zugunsten der Errichtung einer Campingplatzanlage und die Darstellung eines Sondergebietes. Der Bebauungsplan wurde 2008 rechtskräftig.

- **Bebauungsplan Nr. 263 „Margaretensee“**
  Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Lippstadt hatte am 31.05.07 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 262 aufzustellen. Das Verfahren zur 132. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der gesamten Campingplatzanlage wurde im Parallelverfahren gem. § 8 Abs.3 BauGB durchgeführt. Ziel der Bauleitplanung war die Überplanung einer aufgegebenen Tennisanlage und eines Bolzplatzes zugunsten von Stellflächen für Mobilheime innerhalb der Campingplatzanlage und die Darstellung eines Sondergebietes für die gesamte bestehende Campingplatzanlage.
  Aufgrund der demografischen Entwicklung des Stadtteiles und des fehlenden Nachwuchses im Bereich des Tennissports musste die vereinsbetriebene Tennisanlage inmitten der bestehenden Campingplatzanlage aufgegeben werden. Ebenso bestand kein Bedarf mehr für den alten Bolzplatz. Auch veranlasst durch eine gestiegene Nachfrage, diese Flächen in die Campingnutzung einzubeziehen und hier 45 Stellplätze für Mobilheime anzusiedeln wurde eine Umstrukturierung der bestehenden Flächen in Angriff genommen. Da für die neu angedachten Heime, die bis zu 40qm groß sein können, kein Baurecht bestand und diese sie nach der aktuellen Rechtsauffassung nur in einem Sondergebiet zugelassen werden können, wurde seitens der politischen Gremien beschlossen, für diese kleinere Fläche einen Bebauungsplan aufzustellen und die gesamte Anlage als Sondergebiet im Flächennutzungsplan darzustellen. Der Bebauungsplan wurde 2008 rechtskräftig.

- **Bebauungsplan Nr. 339 „Seeuferstraße Wohnmobilplatz“**
  In direkter Nachbarschaft zum Alberssee befindet sich der Campingplatz „Campingparadies Lippstädter Seenplatte“, der aktuell mit 89 Plätzen zum Campen und 18 Stellplätzen für Wohnmobile

ausgestattet ist. Die 2,5 Hektar große Anlage wurde im Jahr 2008 errichtet und ihre Planung begegnete einem Bedarf, der durch verschiedentlich gewässernah abgestellte Wohnwagen und Wohnmobile offensichtlich wurde. Auf den Flächen des benachbarten Landwirtes war es möglich, diese Nutzung eng an den Badesee und die Infrastruktureinrichtungen anzubinden. Zugleich ließ sich die Freizeitnutzung gut in die Landschaft einfügen und von den weiteren Baggerseen trennen, denen eine natürliche Entwicklung sowie eine an der Natur orientierten Erholung vorbehalten war.

Da die Zulassung von Wohnmobilen in den letzten Jahren stark zugenommen hat und immer mehr Touristen neben Natur und Landschaft ebenso die Stadt Lippstadt kennenlernen möchten, sind die Kapazitäten der Stellplätze schnell ausgeschöpft. Infolgedessen erscheint es folgerichtig die Errichtung eines weiteren Wohnmobilstellplatzes anzugehen. Südlich des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes befindet sich eine etwa 1 Hektar große Fläche, welche für das Vorhaben angedacht ist. Die Hofanlage, der ein kleiner Obst- und Gemüsehandel, „Schäfermeiers Kaffeescheune“ sowie ein Sanitärhaus für die Campinggäste angehören, ist durch Vegetation von der Fläche getrennt. Das Areal wird im Westen von der Seeuferstraße begrenzt und auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Betonfertigteilwerk. Im Süden schließt sich ein Gehölzstreifen und im Osten eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Hinter dem Gehölzstreifen liegen weitere landwirtschaftliche Flächen sowie Parkmöglichkeiten für Besucher des Alberssees.

Es sollen ca. 53 Stellplätze mit jeweils einer Größe von etwa 80 m² entstehen. Die Erschließung erfolgt von der Seeuferstraße über eine eigene Zufahrt, die durch eine Schranke mit Kassenterminal geregelt wird. Zudem findet sich entlang der Seeuferstraße eine Wartezone für die Wohnmobile, als Sichtschutz zur Straße dient ein breiter Heckenstreifen. Eine Eingrünung ist für die gesamte Fläche vorgesehen und insbesondere nach Osten zur Landschaft zwingend erforderlich. Die einzelnen Wohnmobilstellplätze werden mit Stromsäulen ausgestattet. Zum Entleeren der Abwassertanks wird eine zentrale Entsorgungsstation genutzt.

Bei dem Projekt „Seeuferstraße Wohnmobilplatz“ handelt es sich um eine Ergänzung des schon bestehenden Campingplatzes „Campingparadies Lippstädter Seenplatte“. Beide Teilanlagen gehören einem Eigentümer und bilden in ihrer Konzeption einen sachlich-funktionalen Zusammenhang. So wird zum Beispiel die schon bestehende Infrastruktur genutzt und das Gesamtkonstrukt hat eine einheitliche Verwaltung und Betreuung.

Der Landschaftsplan I „Obere Lippetalung – Geseker Unterbörde“ weist für den Landschaftsraum Mettinghausen/Rebbeke ein Landschaftsschutzgebiet aus. Die Festsetzung erfolgt insbesondere aufgrund der besonderen Bedeutung als Pufferzone zum sich westlich anschließenden Naturschutzgebiet „Zachariassee“ und der in großen Teilen besonders reich und vielfältig mit Baumreihen, Hecken und kleinen Wäldern ausgestatteten Landschaft. In Landschaftsschutzgebieten sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes und das Landschaftsbild negativ verändern, insbesondere die Errichtung von baulichen Anlagen. Zur Umsetzung der Planung ist eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich. Ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans ist dagegen nicht notwendig, da der Bereich im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans berücksichtigt wird.

Der Landschaftsplan I „Obere Lippetalung – Geseker Unterbörde“ weist für den Landschaftsraum Mettinghausen/Rebbeke ein Landschaftsschutzgebiet aus. Die Festsetzung erfolgt insbesondere aufgrund der besonderen Bedeutung als Pufferzone zum sich westlich anschließenden Naturschutzgebiet „Zachariassee“ und der in großen Teilen besonders reich und vielfältig mit Baumreihen, Hecken und kleinen Wäldern ausgestatteten Landschaft. In Landschaftsschutzgebieten sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes und das Landschaftsbild negativ verändern, insbesondere die Errichtung von baulichen Anlagen. Zur Umsetzung der Planung ist eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich. Ein Verfahren zur

Änderung des Flächennutzungsplans ist dagegen nicht notwendig, da der Bereich im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans berücksichtigt wird.

- **Bebauungsplan Nr. 79 „Freizeitgelände Mentzelsfelde“**
  Der Rat der Stadt Lippstadt hat am 28.03.1983 die Durchführung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 79 (Freizeitgelände Mentzelsfelde) beschlossen. Durch diese Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Darstellung von Flächen für die Land- und Forstwirtschaft im Bereich des geplanten Freizeitgeländes Mentzelsfelde durch die Darstellung eines "Sondergebietes für Freizeit und Erholung" ersetzt. Das Änderungsverfahren wurde gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 79 "Freizeitgelände Mentzelsfelde" durchgeführt. Die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung wurde mit Verfügung vom 10.02.1983 vom Regierungspräsidenten Arnsberg gem. LPlG den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst.
  Ziel des Bebauungsplanes war und ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit ein Freizeitgelände entstehen kann, das u.a. einen Camping- und Wochenendplatz mit diversen Stellplätzen, ergänzenden Wasserflächen, ein Restaurant, eine Reithalle, einen Reitstall, einen Reitplatz, eine Pferdekoppel mit Reitbahn, Spielplätze und Parkplätze umfasst.
  Das geplante Freizeitgelände war dem im Landesentwicklungsplan III "Gebiete mit besonderer Bedeutung für Freiraumfunktionen" dargestellten Freizeit- und Erholungsschwerpunkt Margaretensee zugeordnet. Dieser Freizeit- und Erholungsschwerpunkt besteht zurzeit am Margaretensee mit seinen ihn umgebenden Freizeitnutzungen wie Camping, Wassersport, Tennis und Wandern. Dieses Freizeit- und Erholungsangebot wird ergänzt durch die Möglichkeit, an verschiedenen Standorten westlich der B 55 Sport- und in Anspruch nehmen zu können.

  Das "Freizeitgelände Mentzelsfelde" soll darüber hinaus mit seinen künftigen Nutzungsmöglichkeiten wie Camping und Reiten zur Anreicherung des Freizeit- und Erholungsschwerpunktes Margaretensee dienen und das vielfältige Freizeitangebot der Stadt Lippstadt erhöhen, zumal seit Jahren auf dem Campingplatz am Margaretensee bei starker Nachfrage keine Standplätze mehr zur Verfügung stehen. Der Aufstellung des Bebauungsplanes lag eine Bedarfsprüfung zugrunde. So ist die projektierte Freizeitanlage ein wichtiger Baustein in der künftigen Stadtentwicklung, die auch das Bild dieser Stadt in Richtung Erholung und Freizeit prägen soll. Das Image der Stadt Lippstadt wird in diese Richtung bewegt und durch Anhebung des Freizeitwertes verbessert.

  Das projektierte Freizeitgelände kann verkehrsgünstig über die B 55 erreicht werden; die verkehrliche Erschließung der Freizeitanlage wird ausschließlich über die Ostlandstraße erfolgen. Eine "störende" Funktionsmischung zwischen Kurgästen und Gästen des Freizeitgeländes ist nicht zu erwarten. Einkaufsmöglichkeiten bestehen sowohl im Stadtteil Lipperbruch als auch im Stadtteil Bad Waldliesborn, vor allem aber in der Kernstadt. Eine Inanspruchnahme von Kureinrichtungen des Bades ist - wie allen anderen nicht im Stadtteil Bad Waldliesborn wohnenden Besuchern aus dem übrigen Stadtgebiet und den vielen umliegenden Nachbargemeinden des Münsterlandes - auch den Gästen des Freizeitgeländes gegeben. Andererseits haben aber auch die Gäste des Bades die Möglichkeit, die Freizeitangebote des Freizeitgeländes Mentzelsfelde zu nutzen.

  Der bestehende Golfplatz liegt unmittelbar am nördlichen Siedlungsrand von Lippstadt innerhalb eines Grünzuges (in dem sich auch das projektierte Freizeitgelände Mentzelsfelde befindet), der sich um die Kernstadt von Lippstadt herum von Cappel im Westen bis zum Margareten-See im Osten erstreckt. Unmittelbar nördlich angrenzend beginnt die Ortslage von Bad Waldliesborn. Die Golfanlage hat eine Gesamtfläche von ca. 113 Hektar und wurde früher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Zentrum des Geländes liegt ein Ausflugslokal mit Biergarten und Restaurant. Auf Anfrage der Stadt Lippstadt hat die Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 16.12.1994 mitgeteilt, dass die Planung an die Ziele von Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.

Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel der Darstellung der Golfplatznutzung (Grünfläche) ist seit dem 26.08. 1995 rechtswirksam. Im Verfahren wurde seitens der Unteren Landschaftsbehörde in Verbindung mit dem Landschaftsbeirat entschieden, dass der Landschaftsschutz erhalten bleibt. Mit Schreiben vom 25.04.1996 wurde seitens, der ULB eine Befreiung für die Anlage der Golfsportanlage erteilt.

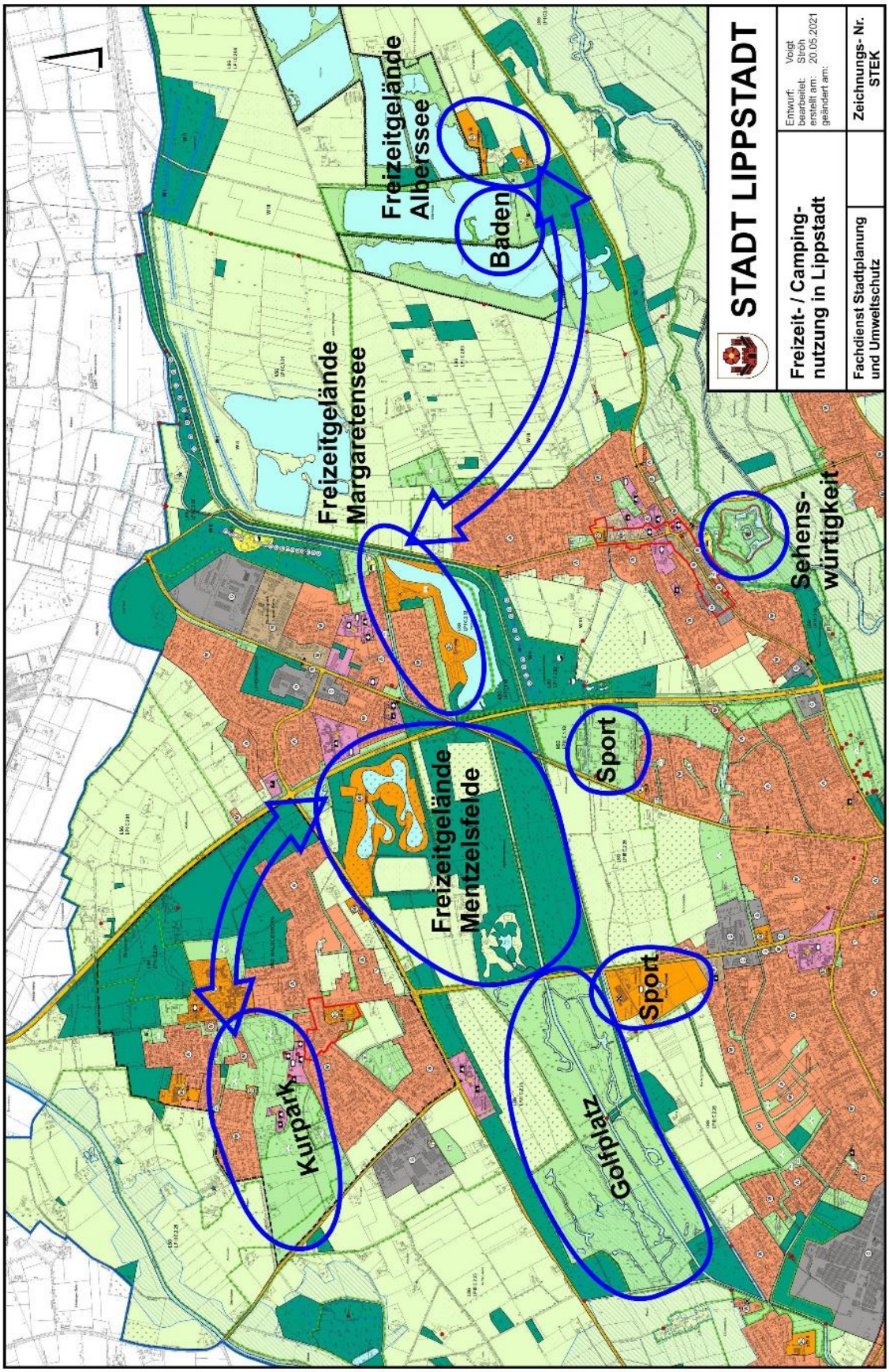
Darüber hinaus hat sich der Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 29.05.2008 mit der Planung einer Baseballanlage befasst und der Anlage am Standort Gut Mentzelsfelde grundsätzlich zugestimmt. Der Verein beabsichtigte eine neue Baseballanlage auf der vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Fläche im Bereich Gut Mentzelsfelde anzulegen. Es war die Errichtung eines Baseball- und Softballfeldes mit einer Gesamtgrundfläche von ca. 28.400 qm geplant. Zusätzlich sollte ein Erdwall als Zuschauertribüne geschaffen werden. Vereinsräume mit Umkleiden und Duschen können mit Einverständnis des Eigentümers in einem Teilabschnitt einer Scheune errichtet werden.

Da die Fläche dem Landschaftsschutz unterliegt, wurden zunächst die Ziele der Planung mit dem Kreis Soest, der Unteren Landschaftsbehörde und dem Landesbetrieb Wald und Holz, dem Regionalforstamt abgestimmt. Seitens dieser Behörden bestanden keine Bedenken gegen das Vorhaben. Die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurde seitens der Bezirksregierung Arnsberg am 18.03.2009 erteilt. Die Planung zum Bau der Baseballanlage wurde aus verschiedenen Gründen jedoch nicht weiterverfolgt.

Wie schon an anderer Stelle ausführlich dargelegt zählte Camping im Corona-Sommer 2020 zu den besonders nachgefragten Urlaubsarten. Aufgrund dieser Gegebenheiten befindet sich der Eigentümer des Freizeitgeländes Mentzelsfelde in Abstimmung mit der Stadt Lippstadt in der (Über)Planung zur Realisierung des Campinggeländes auf Gut Mentzelsfelde zwischen Ostlandstraße und B55. Nach übereinstimmender Einschätzung ist gerade in den letzten Jahren der Bedarf an Camping- und Wochenendplätzen enorm gestiegen. Die Corona Pandemie verstärkt diesen Trend weiterhin. Ein Umdenken der Menschen in Umweltfragen führt weg von Flugreisen und hin zu Urlaub und Erholung im eigenen Land. Der Campingplatz Margaretensee ist mittlerweile voll ausgebucht und kann die Nachfrage nicht mehr befriedigen. Dies zeigt auch die Entstehung und jetzige Erweiterung des Camping- und Wohnmobilplatzes in Niederdedinghausen.
Daher sollen die alten Planungen zur Freizeitanlage Gut Mentzelsfelde wieder aufgegriffen und zum Teil den aktuellen Bedürfnissen angepasst werden. Es sollen nun statt 500 Wohnwagenstellplätzen nur noch 300 Plätze geschaffen werden. Diese sollen je ca. 280 m² haben und komplett erschlossen werden. Geplant sind Plätze für Mobilheime, Tinyhäuser und Wohnwagen. Dazu soll ein Teilbereich für Wohnmobile also Tagestouristen genutzt werden.
Die ursprünglich geplanten Wasserflächen sind so nicht mehr gewünscht. Es soll nur ein ca. 3 ha großer See entstehen. Der Bodenaushub verbleibt den Planungen zur Folge in der Fläche und wird als Lärmschutzwall an der B55 aufgeschichtet. Die technische Möglichkeit der Erschließung wurden schon mit den Stadtwerken Lippstadt erörtert.
Die Zufahrt erfolgte wie geplant von der Ostlandstraße, aber durch die Verringerung der Anzahl der Stellplätze ist ein großer Kreuzungsausbau nicht mehr notwendig. Dies insbesondere, falls aufgrund des Anschlusses des Baugebietes Sommerweg/Grüner Weg die erwartete Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 70 km/h erfolgt.

Wie aus den Ausführungen unschwer zu erkennen ist, wurde die Realisierung des ursprünglich projektierten „Freizeitgelände Mentzelsfelde“ seitens der Stadt Lippstadt und des Eigentümers nie aus den Augen verloren und immer wieder durch entsprechende Freizeitnutzungen ergänzt. Nun soll ein weiterer, großer Schritt zur Umsetzung des „Freizeitgeländes Mentzelsfelde“ getan werden. Hierzu soll der bestehende Bebauungsplan zeitnah überarbeitet und den derzeitigen Freizeitbedürfnissen angepasst werden.

Karte: 003 Freizeit- Campingnutzung in Lippstadt



- **Naturnaher Tourismus im Bereich der ehemaligen Rhedaer Bahntrasse**
  Die Stadt Lippstadt stellt auf einem Teilabschnitt der ehemaligen Rhedaer Bahntrasse eine Sondergebietsfläche für „naturnahen Tourismus“ dar. Hier sollten unter anderem mehrere kleine, freistehende Ferienhäuser im Baustil von Tiny Houses errichtet werden. Dieser Standort wurde u.a. aufgrund der unmittelbaren Nähe eines vorhandenen gastronomischen Betriebs und der ungewöhnlichen touristischen Attraktivität gewählt.
  Da das Projekt sich im regionalplanerischen Freiraum befindet muss zur Realisierung ein Ausnahmetatbestand vorliegen. Ziel 2-3, Satz 4 LEP eröffnet folgenden Ausnahmetatbestand: Ausnahmsweise können im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und –gebiete dargestellt und festgesetzt werden, wenn es sich um die angemessene Weiterentwicklung vorhandener Standorte von überwiegend durch bauliche Anlagen geprägten Freizeit- und Tourismuseinrichtung etc. handelt. Dies trifft in diesem konkreten Fall zu, denn der zulässigerweise errichtete gewerbliche Betrieb befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Vorhabengrundstück. Dazwischen verläuft lediglich ein öffentlicher Fuß- und Radweg.

  Der Investor begründet die Planungsabsicht mit der Schaffung einer wirtschaftlichen Perspektive, durch den Aufbau eines weiteren Standbeins. Mit der Planung soll das vorhandene (Übernachtungs-)Angebot ausgebaut sowie eine weitere Zielgruppe angesprochen werden. Zu Letzterer zählen vor allem Radtouristen, die auf der am Hülshoff vorbeiführenden Römer-Lippe-Route unterwegs sind. Somit handelt es sich hier nicht nur um eine bauliche, sondern auch um eine strukturelle Weiterentwicklung des vorhandenen Standorts, allerdings ohne, dass sich der grundsätzliche Charakter der vorhandenen Einrichtung (Gastronomie, Tourismus, Freizeit) ändert.
  Das Bestandsgrundstück (nur der intensiv genutzte Bereich – ohne die großzügige, sich anschließende Freifläche) umfasst 3.382 m², während die Grundfläche der neugeplanten Ferienhäuser in der Summe ca. 200 m² ausmachen wird. Der gesamte Vorhabenbereich wird ca. 2.500 m² betragen, wobei die Räume zwischen den einzelnen Häuschen naturnah verbleiben sollen. Die Erschließung erfolgt ausschließlich fußläufig, mittels eines Pfades. Unter diesen Voraussetzungen ist eine Angemessenheit im Verhältnis zum vorhandenen Standort zu unterstellen. Zudem besteht ein sachlich-funktionaler Zusammenhang zum bestehenden Betrieb. Die unmittelbare Nähe des Vorhabenstandorts zum vorhandenen Betrieb bietet zusätzlich den Vorteil, dass vorhandene Strukturen (Gastroräume etc.) mitgenutzt und somit effizienter betrieben werden können.

  Der Planstandort grenzt unmittelbar an den regionalplanerisch festgelegten ASB an, tatsächlich ist er aber dem faktischen Siedlungsbereich zuzurechnen. Zu jenem gehört im Osten sowohl der stark frequentierte Parkplatzbereich des Friedhofs als auch der Betriebshof des Fachdienstes Grünflächen, Spiel und Sport. Das Grundstück des Betriebshofes grenzt im Süden an einen Grabenverlauf an. Diese (natürliche) Flucht soll aufgegriffen werden und gleichfalls die Grenze des Vorhabens darstellen. Die vorhandenen Grabenverläufe bilden somit den südlichen Abschluss des intensiv genutzten Siedlungsbereiches, in Abgrenzung zum Freiraum, der im Osten durch eine extensive landwirtschaftliche Nutzung und im Westen durch eine intensive Freiraumnutzung (Grüner Winkel) geprägt wird.
  In diesem Kontext ist das Vorhaben auch nicht als bandartige Entwicklung zu fassen, da es sich in den tatsächlichen Siedlungsbereich eingliedert. Darüber hinaus handelt es sich weniger um eine Siedlungsnutzung im klassischen Sinne, sondern vielmehr um eine „naturnahe Freizeitnutzung“, bei der die ökologische Einbindung in den angrenzenden Zusammenhang im Vordergrund stehen soll.

  Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb des Naturschutzgebiets, ragt jedoch geringfügig in den regionalplanerisch festgelegten Bereich zum Schutz der Natur (BSN) hinein. Aufgrund der Geringfügigkeit ist jedoch nicht von einer Beeinträchtigung des zusammenhängenden Biotopverbunds auszugehen. Durch eine ökologische Holzbauweise sowie durch ausreichend große Abstände zwischen den einzelnen Häuschen– um nicht den Eindruck einer Siedlungsanlage entstehen zu lassen – soll ein behutsames Einfügen in die Umgebung gewährleistet werden. Dieses

„naturnahe Konzept“ beinhaltet weitgehend den Erhalt des vorhandenen Baumbewuchses. Durch eine Aufstelzung wird darüber hinaus eine weitergehende Versiegelung des Bodens vermieden. Zudem wird die noch vorhandene und nicht bewachsene Schotterfläche der ehemaligen Gleisanlage für die Errichtung der Gebäude genutzt – deren Länge entspricht annähernd der Breite der geschotterten Fläche.

Die geplante Nutzung wird mit sehr geringfügigen Eingriffen in die Natur stattfinden und auch im Betrieb eine sehr ruhige Nutzung mit wenig Störpotential sein. Im Detail sind aber die Belange des Arten- und Biotopschutzes etc. im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu untersuchen und entsprechend zu berücksichtigen. Weiterhin soll die geplante Nutzung nicht innerhalb des „klassischen“ Freiraums, sondern auf einer Verkehrsbrache (ehemalige Bahntrasse) stattfinden, die gegenüber der Umgebung deutlich vorgeprägt ist. Dies ist im ganz Sinne des LEP NRW, der den Grundsatz zur Wiedernutzung von Brachflächen, soweit sie sich an den Siedlungsraum anschließen favorisiert. Der Paragraph 78 WHG steht dem Projekt nicht entgegen, da der Vorhabenstandort nicht als festgesetztes Überschwemmungsgebiet gilt. Der vorhandene Standort ist zum Teil als Überschwemmungsgebiet festgesetzt, ist jedoch nicht dem Außenbereich zugehörig.

24. Flächen für Wald und für die Landwirtschaft

Flächen im Außenbereich werden in der Regel als Flächen für die Landwirtschaft oder als Flächen für Wald im Flächennutzungsplan dargestellt. Diese Flächen umfassen in Lippstadt (FNP-Darstellungen 2020) zusammen 69,2% (Vergleich Stadt Datteln[63]: 71,0%) des Stadtgebietes, wobei davon die Waldflächen 7,8% (Vergleich Datteln: 20,8%) und die landwirtschaftlichen Flächen 62% (Vergleich Datteln: 50,2%) einnehmen. Im Flächennutzungsplanentwurf 2035 umfassen die aktualisierten Flächen zusammen 68% des Stadtgebietes, wobei die Waldflächen 7,8% und die landwirtschaftlichen Flächen 60,3% betragen.[64]

Anhand dieser überschlägigen Datenauswertung wird deutlich, dass Lippstadt als äußerst „waldarme Kommune“ zu bezeichnen ist. In den vergangenen Jahrzehnten war Lippstadt deshalb immer bemüht den Waldanteil zu sichern und wenn irgend möglich zu erweitern (z. B. Ausgleichsflächen, Aufforstungsflächen etc.). In diesem Kontext sind auch die im Flächennutzungsplan von 1980 großflächig dargestellten Waldflächen im Osten von Bad Waldliesborn zu sehen, die nun konsequenterweise auch in den neuen Flächennutzungsplan übernommen wurden[65], auch wenn hierdurch statistisch gesehen die landwirtschaftliche Fläche weiter zurückgeht. Positiv auf die Bilanz der landwirtschaftlichen Fläche wirkt sich dagegen die Rücknahme der gewerblichen Fläche „Benninghausen-Bahnhof“ aus, die im alten Flächennutzungsplan dargestellt ist.

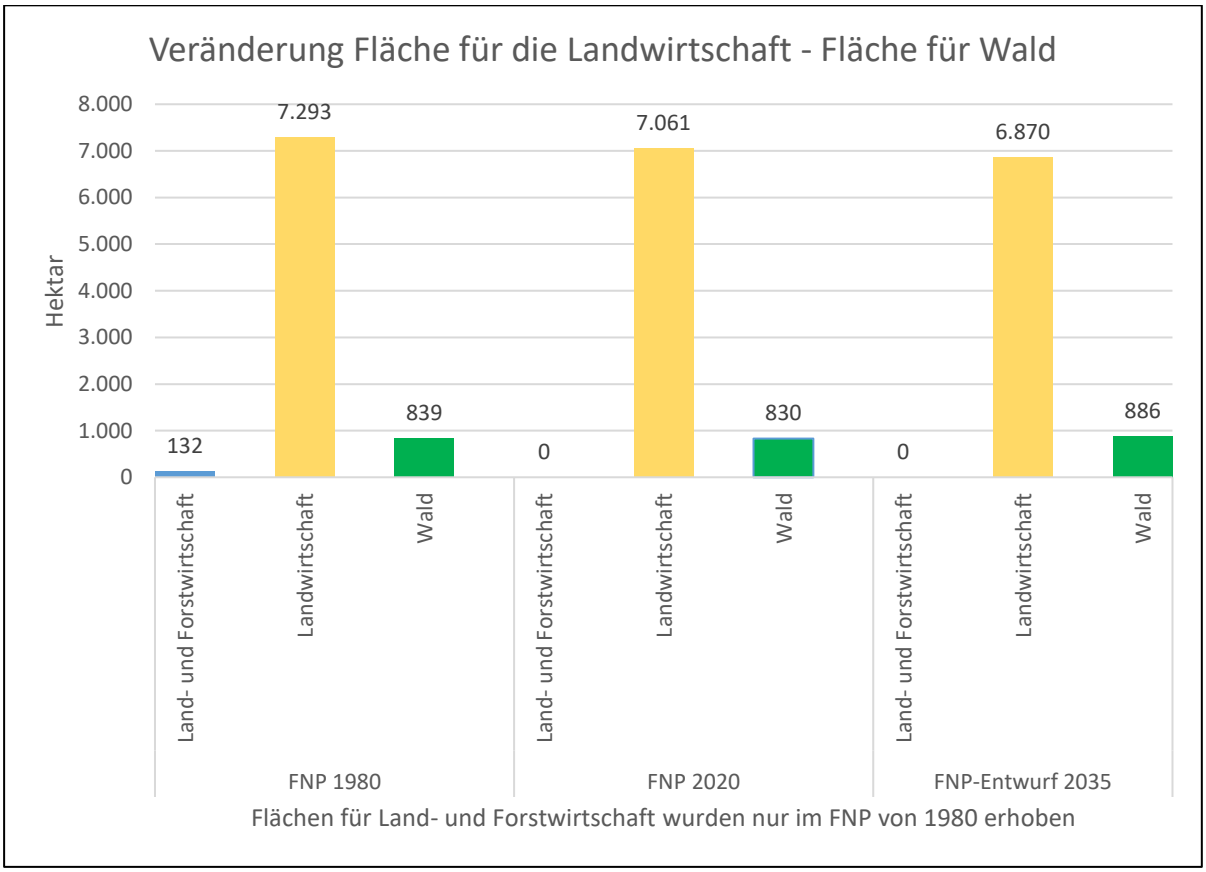


Abb.: 051 Veränderung Fläche für die Landwirtschaft – Fläche für Wald

[63] Die Stadt Datteln liegt an der Lippe im nördlichen Ruhrgebiet im Zentrum des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen und ist eine Mittlere kreisangehörige Stadt des Kreises Recklinghausen im Regierungsbezirk Münster.
[64] Zum Vergleich FNP 1980: Landwirtschaftliche Flächen 64% und die Flächen für Wald 7,4%. Anteil beider Flächen an der Gesamtfläche der Stadt Lippstadt 71,3 %.
[65] Siehe Waldflächenkonzept „Lippstadt Nord“

24.01. Wald in Lippstadt

Aufgrund der bedeutenden ökologischen Funktion des Waldes und seines Wertes für die Erholung sind Eingriffe in den Waldbestand grundsätzlich zu vermeiden. Waldflächen müssen in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen werden, wenn es sich um Wald mit besonderer Funktion (z.B. Immissionsschutz, Wasserschutz) handelt (Bundeswaldgesetz i.V. mit Landeswaldgesetz NRW). Alle sonstigen Waldflächen können im Flächennutzungsplan dargestellt werden, sofern sie den städtebaulichen Zielen nicht widersprechen.
Wird im Flächennutzungsplan aufgrund des städtebaulichen Konzeptes eine Waldfläche im Flächennutzungsplan zurückgenommen, ersetzt dies kein formal notwendiges Waldumwandlungsverfahren und bedeutet nicht automatisch, dass der Waldumwandlung seitens der Aussichtsbehörde zugestimmt wird. Dies ist im nachfolgenden Bebauungsplan-, Planfeststellungs- bzw. über ein Waldumwandlungsverfahren zu regeln.

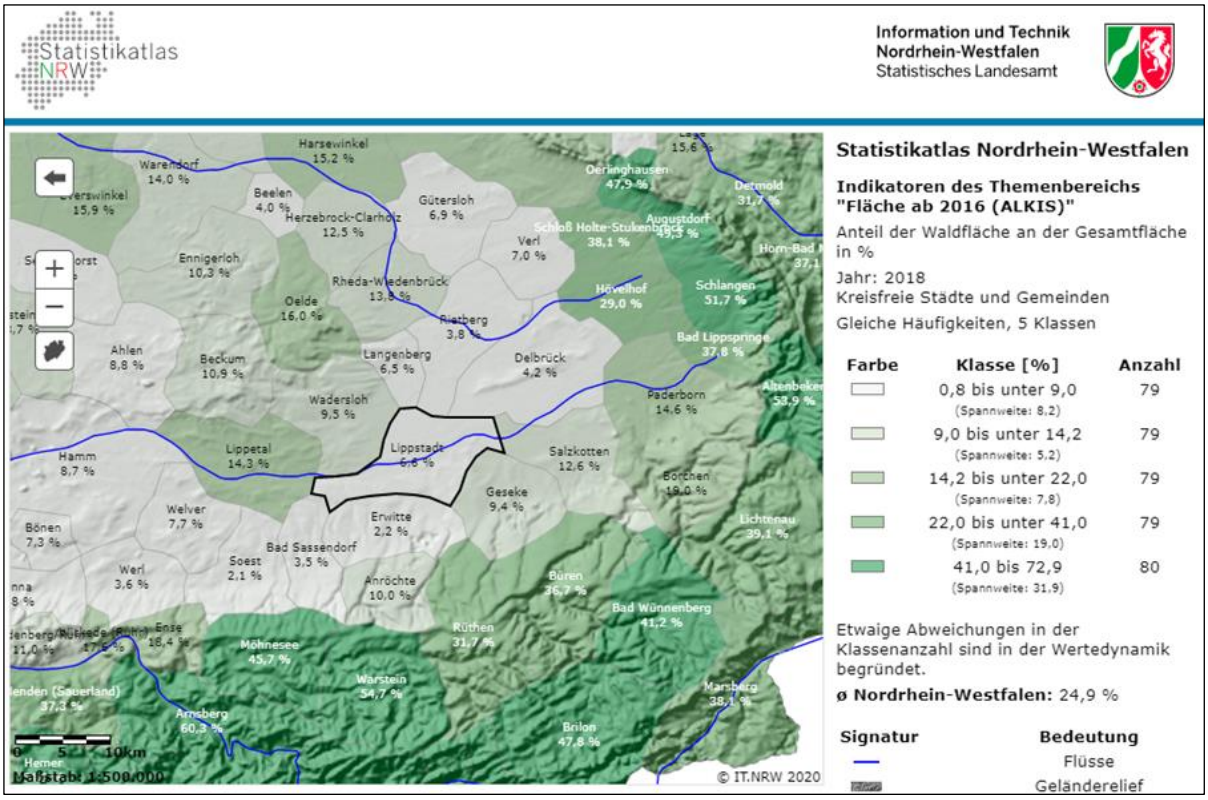


Abb.: 052 Regionaler Vergleich des Waldflächenanteils

Die Regelungen des Bundeswald- und Landesforstgesetzes bleiben somit von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes unberührt, d.h. dort wo bestehende Waldflächen im Flächennutzungsplan im Einzelfall für anderen Nutzungen vorgesehen sind, sind gesonderte Planverfahren mit Waldumwandlungsverfahren durchzuführen.[66] Auf die Darstellung von Lichtungen / Wildwiesen und wegebegleitenden Gehölzen wurde aus Gründen der Maßstäblichkeit verzichtet.
Neben der ökologischen und städtebaulichen Bedeutung ist der Wald auch ein Raum für Erholung: Zahlreiche Tiere können hier beobachtet werden. Für ausgedehnte Wanderungen sind die Wälder mit einem Rad-, Fuß- und Reitwegenetz durchzogen. Der Baumbestand der Lippstädter Wälder besteht hauptsächlich aus Laubbäumen; vorwiegend wachsen dort Buchen und Eichen.

[66] Die Frage einer Waldumwandlung / Erstaufforstung für alle dargestellten bzw. nicht dargestellten Waldflächen, d.h. für jede Fläche, die die Kriterien der Waldeigenschaft erfüllt oder erfüllen soll, wird im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren oder in einem Planfeststellungs-, Plangenehmigungs- oder Waldumwandlungs-/ Erstaufforstungsverfahren geregelt.

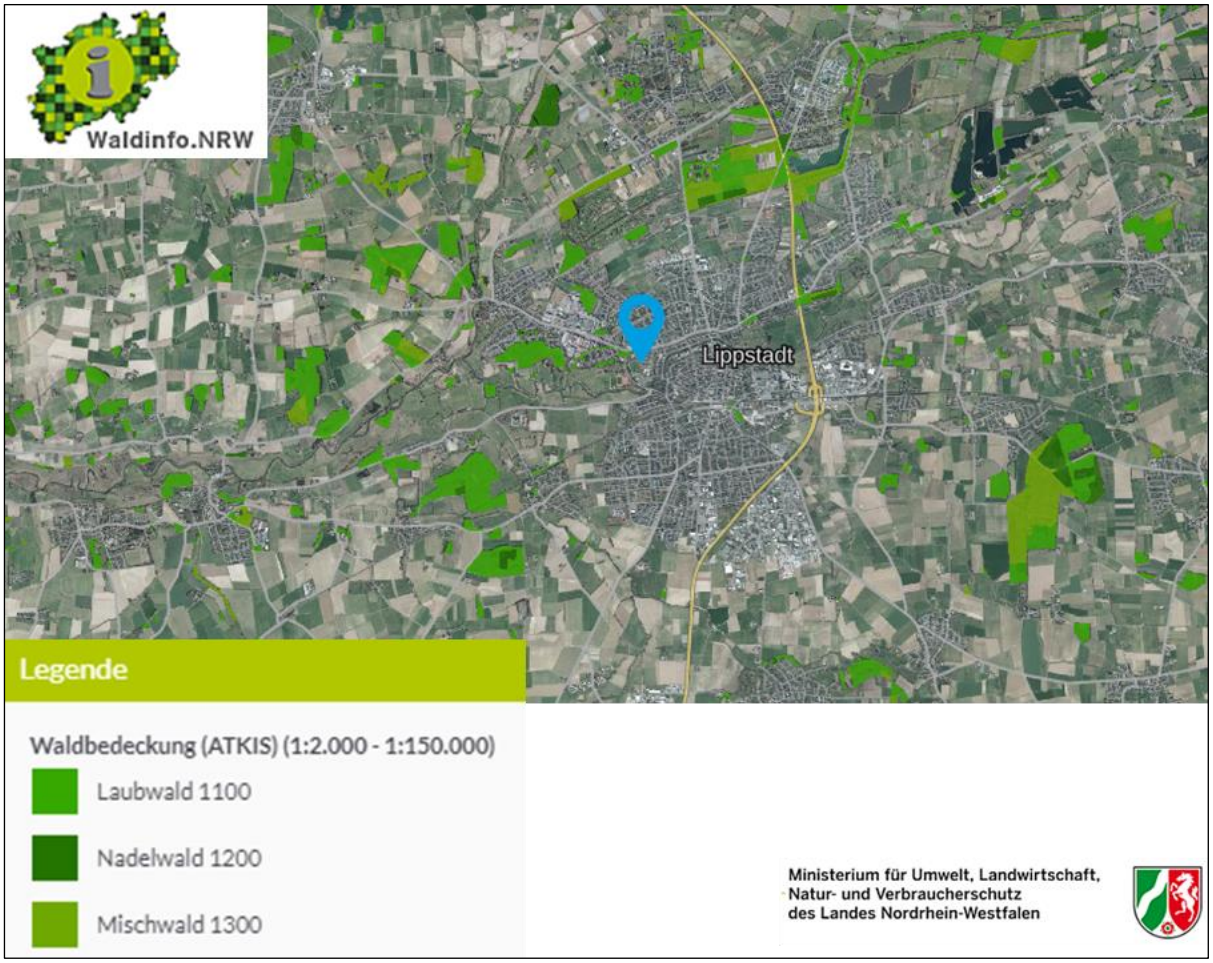
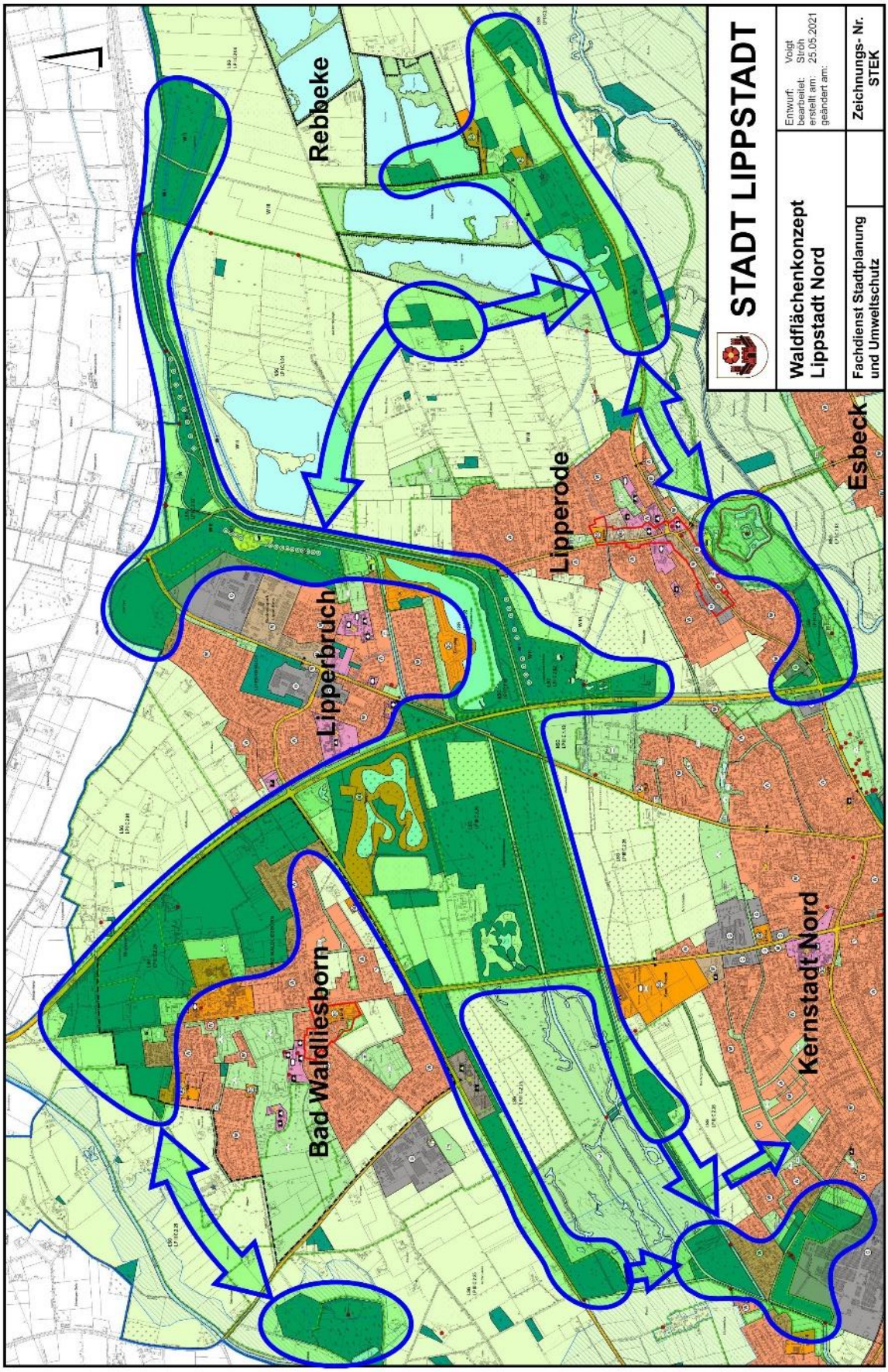


Abb.: 053 Wald“Arten“ in Lippstadt

Durch die in den letzten Jahren häufiger auftretenden heftigen Stürme entstanden Schäden im Baumbestand, sodass Bäume aus Sicherheitsgründen gefällt werden mussten. Die gerodeten Flächen werden aber immer wieder zeitnah aufgeforstet. Größere zusammenhängende Waldflächen:

- Stadtwald Cappel; städt. Eigentum; öffentlich zugänglich
- Bellevue Lipperode; städt. Eigentum; öffentlich zugänglich
- Schwarzenrabener Holz zwischen Dedinghausen und Bökenförde (am Schloss Schwarzenraben) Privateigentum; Waldfläche öffentlich zugänglich; Schlossgelände nicht öffentlich zugänglich
- Wald am Gut Mentzelsfelde zwischen Lippstadt und Bad Waldliesborn; Privateigentum; nicht öffentlich zugänglich; Wege entlang des Waldes zugänglich
- Forst an den drei Kanälen vom Freien Stuhl zum Margaretensee zwischen Lipperbruch und Lipperode; Privateigentum; öffentlich zugänglich; Freier Stuhl: historisch bedeutende Gerichtsstätte,
- Großes Holz zwischen Overhagen, Herringhausen und Hellinghausen, Privateigentum, öffentlich zugänglich.

Karte: 005 Waldflächenkonzept „Lippstadt Nord“



24.02. Wald und Klimaschutz

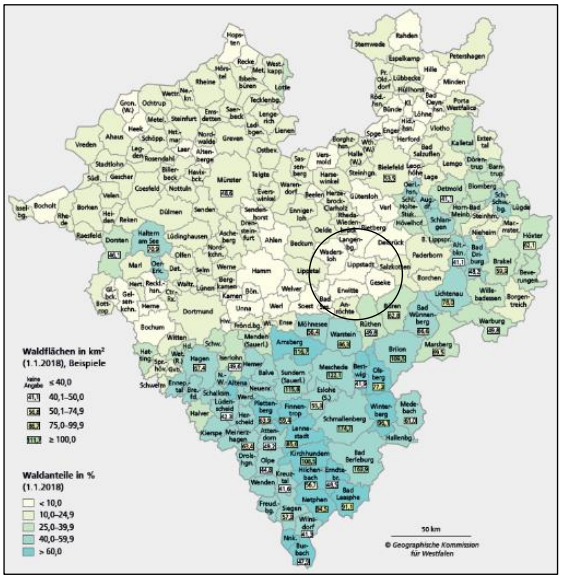
Der Wald hat eine hohe Bedeutung für den Klimaschutz, die Biodiversität und das Leben der Menschen. Spätestens nach dem Sturm Friederike im Januar 2018 und den heißen, trockenen Sommern 2018 und 2019 mit der höchsten in Deutschland gemessenen Durchschnittstemperatur ist der Wald wieder ein stärker beachtetes Thema in der öffentlichen Debatte geworden.

Nordrhein-Westfalen verfügt über 935.000 Hektar Wald, was 27 Prozent der Landesfläche entspricht. Die Wälder in Nordrhein-Westfalen erfüllen vielfältige ökologische, wirtschaftliche und gesellschaftliche Funktionen.

Tab. 1: Waldflächen in ausgewählten Regionen (Stand: 01.01.2018)

Region	km²	Flächenanteil in %
Reg.bez. Arnsberg	3.279	40,9
Reg.bez. Detmold	1.423	21,8
Reg.bez. Münster	1.053	15,2
Westfalen gesamt	5.755	26,8
NRW gesamt	8.491	24,9

Quelle: www.it.nrw



Sie speichern rund 700 Millionen Tonnen CO2. Zusätzlich zur Speicherfunktion des Waldes trägt der Ersatz fossiler Materialien durch den nachwachsenden Rohstoff Holz zur Verringerung der CO2-Emissionen bei. Darüber hinaus dienen Wälder der Erholung und als wertvoller Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Zudem sind sie entscheidend für die Regulierung des Wasser- und Temperaturhaushalts und damit ein Schlüssel einer erfolgreichen Klimaanpassungsstrategie.[67]

Dies gilt insbesondere auch für Städte oder Ballungszentren, in denen Bäume und Wälder Temperaturspitzen aber auch Starkregenereignisse abfedern können. Mit 63 Prozent der Waldfläche weist Nordrhein-Westfalen den höchsten Privatwaldanteil in Deutschland auf. 21 Prozent der Waldfläche ist Körperschaftswald.

Abb.: 054 Waldflächen und -anteile in den Städten und Gemeinden Westfalens 2018

Zu Beginn des Jahres 2018 war ein Viertel der Landesfläche von NRW mit Wald bedeckt, davon lagen gut zwei Drittel in Westfalen (ca. 27%). Die Waldflächen waren allerdings sehr ungleich auf die Regierungsbezirke verteilt. Im ländlichen Raum Westfalens dominiert das „Waldland“ Sauerland vom Arnsberger Wald im Norden bis zum Hochsauerland im Südosten sowie das Siegen-Wittgensteiner Land im Süden. Im Norden bilden Haarstrang und Arnsberger Wald eine scharfe Trennungslinie zum meist waldfreien Hellweg mit der Soester Börde und dem Lippstädter/Paderborner Land. Aktuell läuft eine breite Debatte zur Rettung der Wälder. Aufgrund des Klimawandels wird die Anpflanzung widerstandsfähiger Baumarten sowie eine Ausweitung der Buchen- und Eichenbestände diskutiert.

Wie Wälder zum Klimaschutz beitragen können

Wälder haben einen großen Einfluss auf unser Klima – sowohl auf globaler, als auch auf lokaler Ebene. Im Zusammenhang mit dem Klimawandel haben sie als Kohlenstoffsenken eine hohe Bedeutung. Insgesamt speichern deutsche Wälder 127 Millionen Tonnen Kohlenstoffdioxid pro Jahr. So leisten sie einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz.

[67] Um sich weiter gemeinsam für die Zukunft der Wälder zu engagieren, hat die Landesregierung NRW am Dienstag, 10. Dezember 2019, in der Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen mit Verbänden aus Forst- und Holzwirtschaft, Naturschutz und Berufsvertretung den Waldpakt "Klimaschutz für den Wald - unser Wald für den Klimaschutz" unterzeichnet. Der Waldpakt beinhaltet ein umfassendes Maßnahmenpaket zur Anpassung der Wälder an den Klimawandel und zur Bewältigung der aktuellen Schäden durch Sturm, Dürre und Borkenkäfer. Vereinbart wurden zudem umwelt- und baupolitische Initiativen zur Förderung der nachhaltigen Holznutzung, und zur weiteren Honorierung der Klimaschutzleistungen des Waldes.

24.03 Flächen für die Landwirtschaft

Die landwirtschaftliche Nutzung im Stadtgebiet Lippstadt basiert weitgehend auf Ackerbau (82 %) und auf Grünlandbewirtschaftung (18 %). Die Standorte mit der höchsten Ertragskraft liegen im Süden des Stadtgebietes. Die landwirtschaftliche Fläche ist in Feldblöcken unterschiedlicher Größe über das Stadtgebiet verteilt und über Wirtschaftswege erschlossen.

Die meisten landwirtschaftlichen Betriebe liegen als Einzelhofanlagen im planerischen Außenbereich und werden als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bestand an landwirtschaftlichen Betrieben wird -sofern diese innerhalb der Ortslagen liegen - durch die Darstellung von Gemischten Bauflächen gesichert.

Durch die Darstellung neuer Bauflächen, insbesondere im Bereich der Kernstadt Nord und im regional bedeutenden Gewerbe- und Industriegebiet Wasserturm/Am Schanzenweg, wird ein hoher Anteil an Fläche für die Landwirtschaft in Anspruch genommen. Dies ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in die Abwägung einzustellen und im entsprechenden Kompensationskonzept des Bebauungsplanes im Zusammenhang mit der Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Auch die Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen für notwendige Siedlungserweiterungen hat natürlich Auswirkung auf das Klima. Landwirtschaft und Klimawandel hängen nämlich in doppeltem Sinne zusammen.

Einerseits ist die Landwirtschaft durch den Klimawandel besonders gefährdet:

- Wasserknappheit, extreme Niederschläge und sich verändernde klimatische Bedingungen wirken sich negativ auf das Pflanzenwachstum aus, fördern Bodenerosion und tragen zu einem Rückgang der Erträge, aber auch der Artenvielfalt von Pflanzen bei.

Die Landwirtschaft trägt aber auch wesentlich zum Klimawandel bei:

- Zwar sind die weltweit schwerwiegendsten Probleme – die Entwaldung sowie die Entwässerung bestehender Feuchtgebiete für landwirtschaftliche Zwecke - in Lippstadt nicht von Belang. Auch in Lippstadt tragen allerdings neben dem Energieverbrauch für die Bewirtschaftung und Düngung insbesondere die Haltung von Kühen und Rindern zum Treibhauseffekt bei.

Die Landwirtschaft birgt aber auch enormes Potenzial:

- Nachhaltiger Anbau und agrarökologische Praktiken wie der Einsatz von organischem Dünger oder standortangepasste Fruchtfolgen, eine schonende Bodenbearbeitung sowie eine bessere Ernährung in der Nutztierhaltung können den Ausstoß von Treibhausgasen deutlich reduzieren. Gesunde Böden sind darüber hinaus in der Lage, über Pflanzen große Mengen an Kohlendioxid aus der Atmosphäre zu ziehen und als Bodenkohlenstoff zu speichern. Weltweit speichern Böden ungefähr fünfmal so viel Kohlenstoff wie oberirdische Biomasse.

Diesen Anforderungen des Klimawandels versucht der neue Flächennutzugsplan der Stadt Lippstadt dahingehend Rechnung zu tragen, indem er sich bei den Siedlungserweiterungen, sei es nun bei den Wohnbauflächen oder auch den Gewerbe- und Industrieflächen, auf das unbedingt notwendige Maß an Flächenneuausweisungen beschränkt.

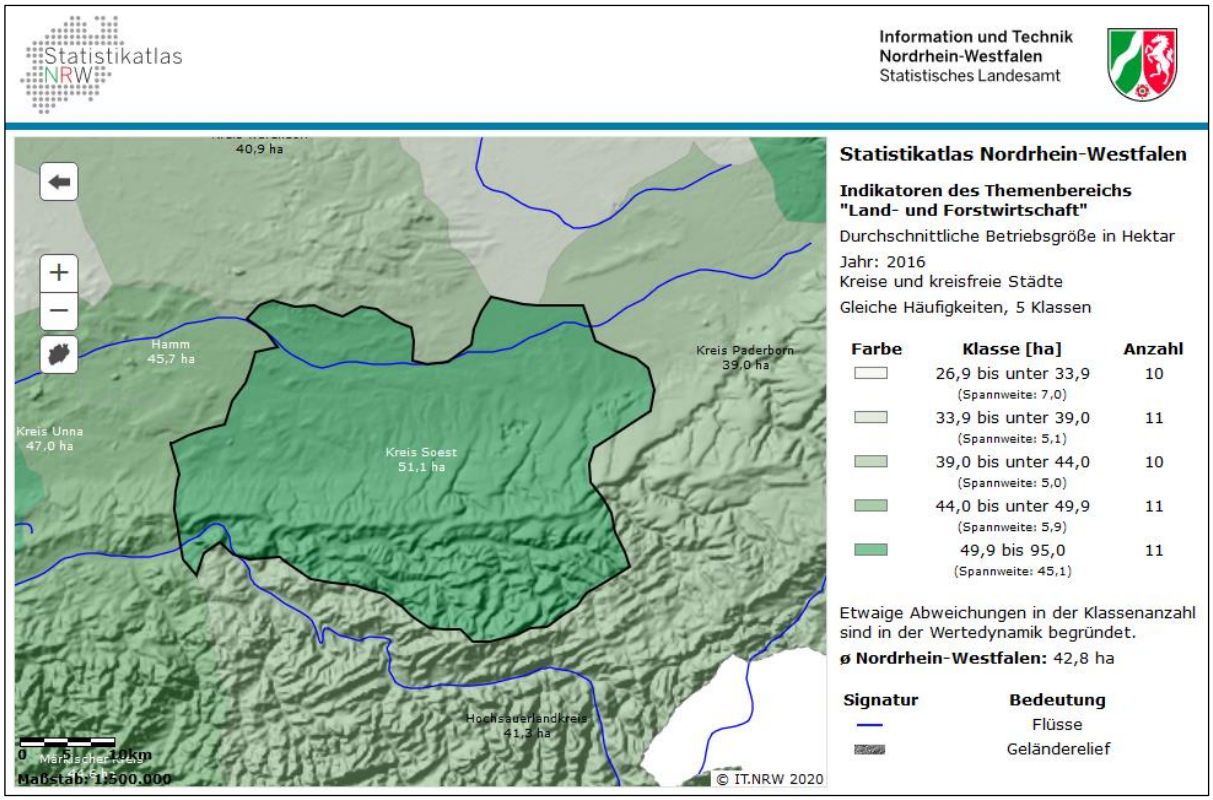


Abb.: 055 Durchschnittliche Betriebsgröße Land- und Forstwirtschaft

25. Kennzeichnungen gem. § 5 Abs. 3 BauGB

Die Kennzeichnung von Flächen im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 3 BauGB hat eine Hinweis- bzw. Warnfunktion, die sich an die möglichen Nutzer der Flächen, die Genehmigungsbehörden sowie die Träger öffentlicher Belange und die berührten Behörden richtet. Die Hinweise bzw. Warnungen sollen dazu beitragen, dass Gefährdungen, die sich aus der Nutzung von Flächen ergeben können, im öffentlichen Interesse ausgeschlossen werden.

Für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

Im Flächennutzungsplan sollen für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB). Die Kennzeichnung im Flächennutzungsplan soll die nachfolgenden Verfahren, vor allem die verbindliche Bauleitplanung, auf mögliche Gefährdungen durch Altlasten hinweisen („Warnfunktion“). Maßgeblich für das Verfahren ist der Erlass „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass), in der jeweils aktuellen Fassung.

Der Begriff „für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen“ ist umfassend zu verstehen, daher kommen insbesondere auch von Menschen intensiv genutzte Freiflächen, z. B. Spiel- und Sportplätze, Parks und Dauerkleingärten in Betracht.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde das Vorhandensein bzw. der Verdacht von Altlasten in einer der Stufe des FNP angemessenen Maßstäblichkeit geprüft. Grundlage der Prüfung bildet das sog. Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Lippstadt und des Kreises Soest, in dem Altlasten- sowie Altlastenverdachtsflächen hinterlegt sind. Für die Kennzeichnung wurde beim Vorliegen von Anhaltspunkten über das Vorhandensein von Altlasten die Vereinbarkeit der beabsichtigten Nutzungsdarstellung mit der vermuteten bzw. bereits ermittelten Bodenbelastung abgeschätzt. Die Kennzeichnung erfolgt auch, wenn die Bodenbelastung zwar der „Gesamtnutzung“ nicht entgegensteht, in diesem Baugebiet aber Nutzungen mit einem erhöhten Schutzbedürfnis (z. B. Kinderspielplätze) denkbar sind.

Die im Flächennutzungsplan gekennzeichneten Flächen sind im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan in einer Tabelle im Anhang einzeln aufgeführt. Mit der Kennzeichnung sind keine Aussagen über die konkrete Art der Gefährdung verbunden.

Immissionsschutzflächen

Der FNP kann außerdem Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB) umgrenzen. Auf die Darstellung von Lärmschutzbauwerken wird im Sinne der Lesbarkeit der Plandarstellung verzichtet. Die Belange des Lärmschutzes werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geprüft. Zur Sicherung gesunder Wohnbedingungen stellt der Flächennutzungsplan Grünflächen, die dem Immissionsschutz dienen sollen, entsprechend dar.

26. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 5 Abs. 4 BauGB

Der FNP übernimmt nach § 5 Abs. 4 BauGB Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind.

Schutzgebiete aus dem Landschaftsplan

Der FNP übernimmt die Vorgaben der Landschaftsplanung (außerhalb der Siedlungsbereiche) nachrichtlich, da es in Nordrhein-Westfalen das eigenständige und rechtlich wirksame Instrument des Landschaftsplans gibt.

Der FNP übernimmt die durch Verordnung festgesetzten Naturschutzgebiete (NSG), Landschaftsschutzgebiete (LSG) sowie Schutzgebiete, die nach der EU-Recht und der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH) unter Schutz stehen, nachrichtlich. Die Schutzgebiete sind gem. § 26 BNatSchG (LSG) und § 23 BNatSchG (NSG) gesichert. Das Vogelschutzgebiet Hellwegbörde ist jedoch nicht als LSG oder NSG gesichert. Aufgrund der Auswirkungen dieses Schutzgebietes auf die Bauleitplanung ist das VSG Hellwegbörde als ergänzende Information in der Karte 006 „Natur- und Landschaftsschutzgebiete“ nachrichtlich dargestellt.

Die Kategorien unterscheiden sich in ihrer Schutzintensität (Naturschutz erfordert strengere Auflagen als Landschaftsschutz) sowie in ihrer räumlichen Größenordnung. Die Übernahme in den Flächennutzungsplan erfolgt, soweit sie eine dem vorbereitenden Bauleitplan angemessene Größe aufweisen. Unabhängig von der Berücksichtigung der Schutzgebiete in der Flächennutzungsplandarstellung sind die gesamten Festsetzungen der Landschaftspläne im Außenbereich maßgebend. Für die Stadt Lippstadt existieren flächendeckend Landschaftspläne (Ost und West). Diese stellen zahlreiche Flächen unter Schutz, die im Flächennutzungsplan gemäß § 50 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG NRW) nachrichtlich übernommen werden. Einzelheiten hierzu sind dem Umweltbericht des Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

Landschaftsschutzgebiete

Schutzzwecke der in Lippstadt gemäß § 26 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete (LSG) sind die Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes oder ihre besondere Bedeutung für die Erholung. Der Flächennutzungsplan enthält keine Bauflächendarstellungen in Landschaftsschutzbereichen (siehe Anmerkung). In der verbindlichen Bauleitplanung sind die Landschaftsschutzgebiete als Grenzen für die Siedlungsentwicklung maßgebend.[68]

Naturdenkmale und Geschützte Landschaftsbestandteile

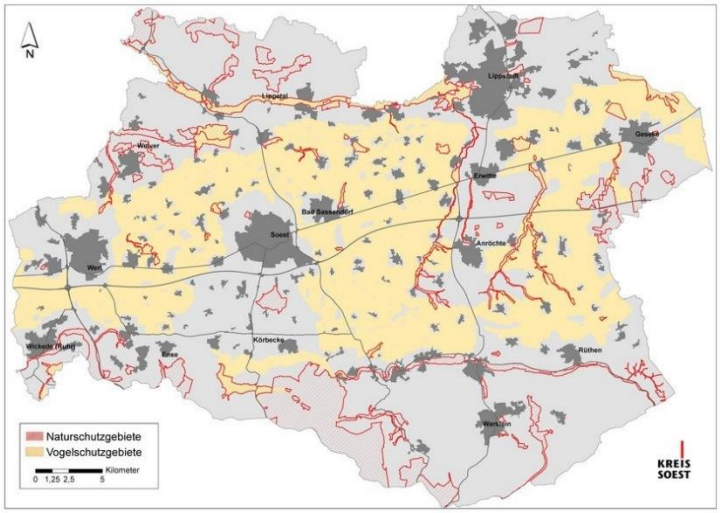
Naturdenkmale stehen gemäß § 28 Bundesnaturschutzgesetz unter Schutz, um deren Seltenheit, Schönheit oder Eigenart zu erhalten. Dabei ist zwischen Naturdenkmalen zu unterscheiden, die im Zusammenhang bebauter Ortsteile und im Geltungsbereich von Bebauungsplänen oder im Außenbereich liegen. Die Unterschutzstellung von schützenswerten Landschaftsbestandteilen ist gemäß § 29 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich, zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts. Die Festsetzung erfolgt zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- oder Landschaftsbildes, zur Abwehr schädlicher Einwirkungen oder wegen ihrer Bedeutung als Lebensstätten bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten.

Aus Gründen der Planlesbarkeit werden die Naturdenkmale (ND) und geschützten Landschaftsbestandteile (LB) im FNP Kartenwerk selbst nicht dargestellt. Eine Liste der geschützten Landschaftsbestandteile sowie eine erläuternde Karte hierzu findet sich jedoch in der Begründung

[68] Anmerkung aus dem Umweltbericht: „Nur in zwei Gebieten kommt es zur Überschneidung mit einem Landschutzschutzgebiet (§ 26 Bundesnaturschutzgesetz). Hierbei handelt es sich allerdings nur um kleine Flächen und in einem Fall wird nur eine bereits vorhandene Nutzung festgeschrieben.“

„Geschütze Landschaftsbestandteile“. Die geschützten Landschaftsbestandteile sind auch den jeweiligen Landschaftsplänen zu entnehmen, die Festsetzungen der Landschaftspläne sind maßgebend.

FFH-Gebiete, Verträglichkeit nach FFH-Richtlinie

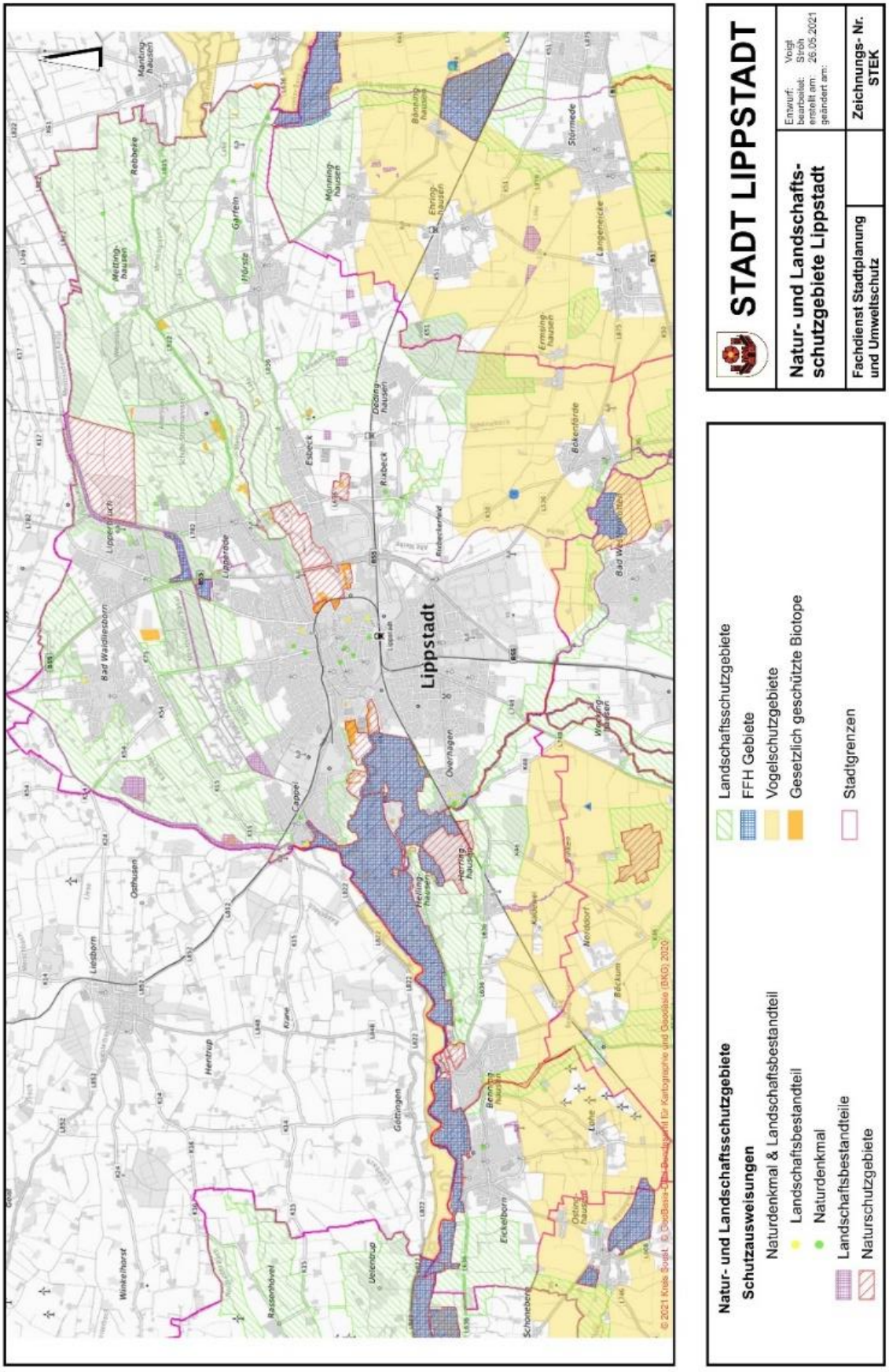


Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Gebiete von gemeinschaftlicher d. h. EU-weiter Bedeutung, die gemäß der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL) der Europäischen Union unter Schutz stehen, zu berücksichtigen. Einzelheiten hierzu sind dem Umweltbericht des Flächennutzungsplanes sowie den für verschiedene Ortsteile durchgeführten FFH-Vorprüfungen[69] zu entnehmen.

Abb.: 056 Naturschutz- und Vogelschutzgebiete des Kreises Soest (Stand: Juni 2022)

[69] Sind als externe Anlage (Fachgutachten) der Begründung des Flächennutzungsplanes (inkl. Umweltbericht) beigefügt.

Karte: 006 „Natur- und Landschaftsschutzgebiete“



Die vier Vogelschutzgebiete im Kreis Soest bieten gefährdeten Vogelarten wie Schwarzstorch, Wiesenweihe oder Eisvogel Nahrung, Rast- und Überwinterungsstätten. Zum Schutz von Bodenbrütern werden Halter gebeten, Hunde vom 1. März bis zum 31. Juli nicht frei laufen zu lassen. In dieser Zeit gilt eine Anleinpflicht. Die Vögel können so geschützt ihren Nachwuchs leichter großziehen.
Im Kreis Soest befinden sich vier Vogelschutzgebiete von europaweitem Interesse:

- Die Lippe Aue ist geprägt von Feuchtgebieten mit naturnahen Fließgewässern und auentypischen Strukturen. Hier brüteten Eisvogel und Tüpfelsumpfhuhn.
- Der Lürwald und Bieberbach ist ein Laubwaldgebiet mit kleinen Waldbächen, in dem Schwarzstorch und Mittelspecht zu Hause sind.
- Der Möhnesee hat eine internationale Bedeutung für durchziehende und rastende Wasservögel wie etwa den Zwergsäger oder den Fischadler.
- Die Hellwegbörde als alte Kulturlandschaft bietet vor allem Offenlandarten wie der Wiesenweihe oder dem Kiebitz Lebensraum. Die Hellwegbördevereinbarung regelt die unterschiedlichen Interessen im größten Vogelsschutzgebiet NRWs.

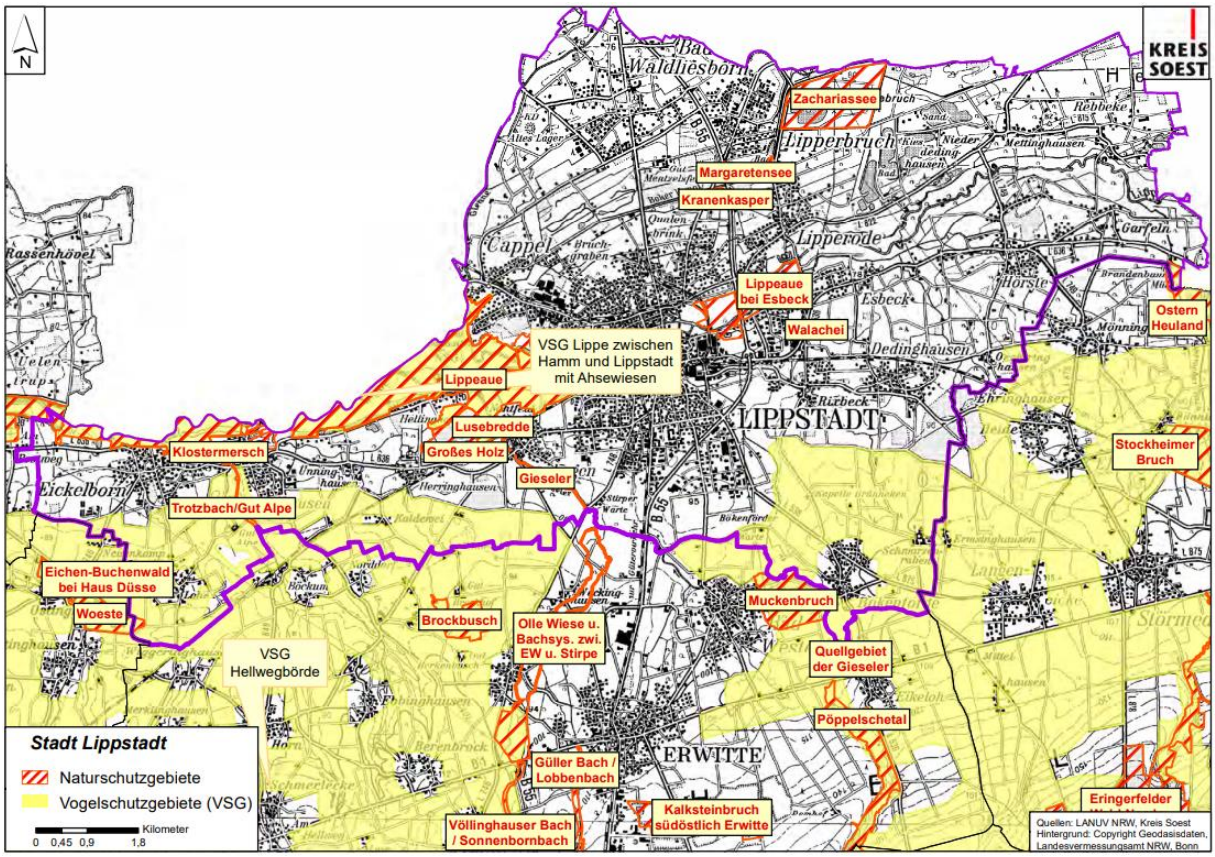


Abb.: 057 Naturschutz- und Vogelschutzgebiete Lippstadt

Hellwegbördevereinbarung

Ziel der "Vereinbarung zum Schutz der Wiesenweihe und der anderen Offenlandarten in der Hellwegbörde" ist die Umsetzung der Schutzverpflichtungen für dieses Europäische Vogelschutzgebiet.

In der Vereinbarung ist geregelt, unter welchen Bedingungen zum Beispiel Gebäude errichtet werden dürfen. Landwirtschaftliche Vorhaben sind grundsätzlich im gesamten Geltungsbereich der Vereinbarung möglich. Bei problematischen Vorhaben werden in Zusammenarbeit mit dem Landwirt Kompromisslösungen gesucht.

Der Text der Hellwegbördevereinbarung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Vogelschutzgebiet „Hellwegbörde“ – Vogelschutz-Maßnahmenplan (VMP)

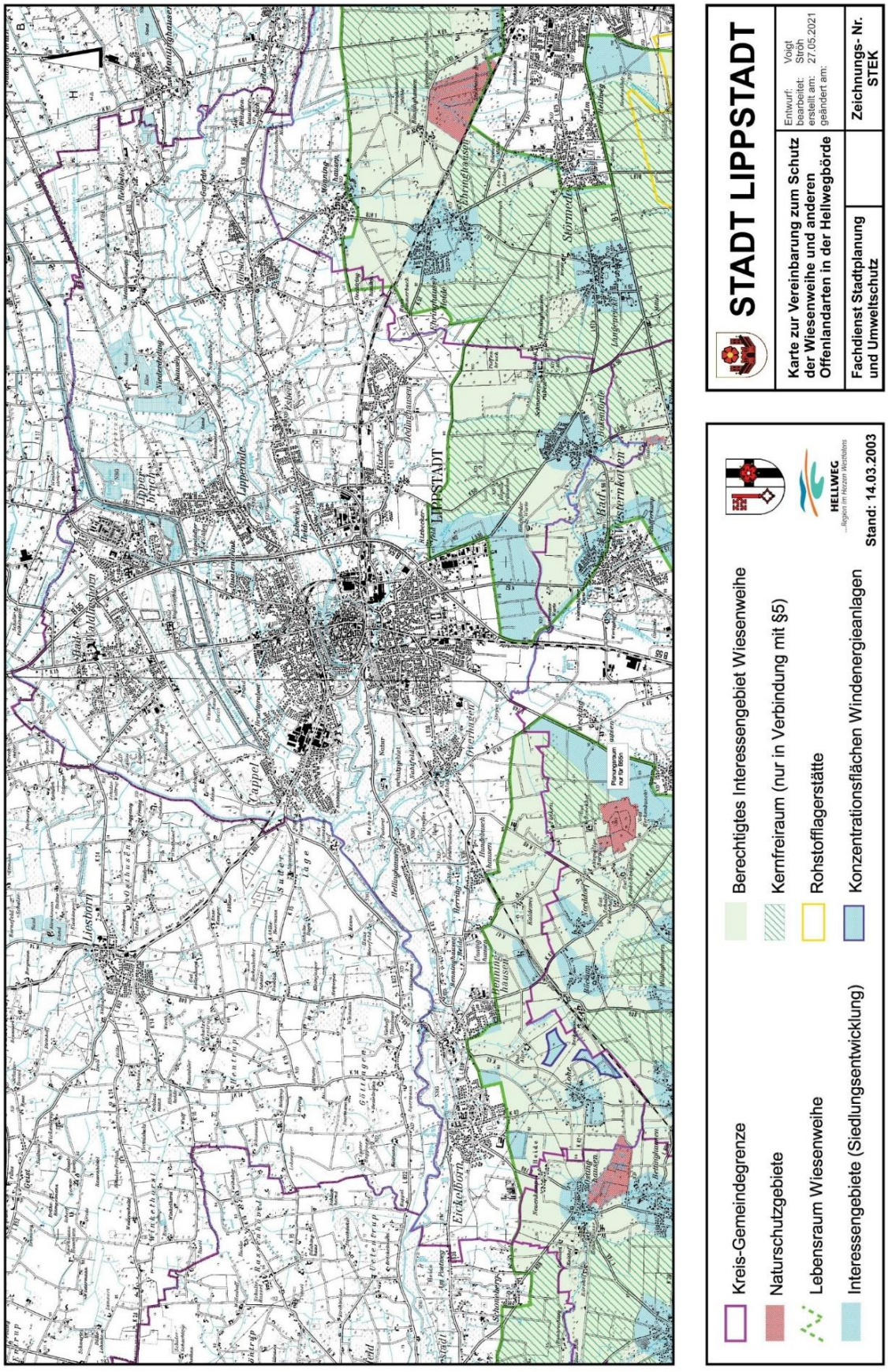
In Nordrhein-Westfalen gibt es derzeit 28 EU-Vogelschutzgebiete (VSG), die Teil des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA2000 sind. Diese Gebiete sind gesetzlich vor schädlichen Eingriffen geschützt. Über diesen rechtlichen Schutz hinaus sind jedoch auch Maßnahmen zur Erhaltung der wertvollen Vogellebensräume in den VSG notwendig.

Aus diesem Grund erarbeitete das LANUV im Auftrag des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW (MKULNV) mit den Naturschutzbehörden sogenannte Vogelschutz-Maßnahmenpläne (kurz VMP) für VSG, in denen Handlungsbedarf bezüglich der Umsetzung von Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen besteht und für die noch keine übergreifende naturschutzfachliche Maßnahmenplanung existiert.

Im Januar 2015 wurde der VMP für das VSG Hellwegbörde fertiggestellt und ist auf den Internetseiten des Kreises Soest oder direkt beim LANUV verfügbar:
https://www.lanuv.nrw.de/fileadmin/lanuv/natur/schutzgeb/vogelschutzgebiete/vmp_hellwegboerde/VMP_Hellwegboerde.pdf

Für den Bereich der Lippe ist ein Vogelschutzmaßnahmenplan in Bearbeitung.

Karte: 007 „Hellwegbördevereinbarung“



Überschwemmungsgebiete (Starkregen und Hochwasserschutz)

Die Bevölkerung vor Hochwasser zu schützen ist im Kreisgebiet Aufgabe des Kreises Soest und des Wasserverbandes Obere Lippe mit Sitz in Büren. Beide Einrichtungen haben in den vergangenen Jahrzehnten Anstrengungen zum nachhaltigen passiven Hochwasserschutz unternommen. Im Kreis Soest ist die Zuständigkeit zweigeteilt. Im Altkreis Lippstadt (Geseke, Anröchte, Erwitte, Lippstadt und nördlicher Teil von Rüthen) ist der Wasserverband Obere Lippe mit Sitz in Büren zuständig, für das restliche Gebiet das Sachgebiet Wasserwirtschaft des Kreises Soest. Starkregen kann ebenfalls zu Hochwasser führen.

Grundsätzlich sind die Städte und Gemeinden für den Schutz gegen Starkregen zuständig. Darüber hinaus haben jede Bürgerin und jeder Bürger die Möglichkeit sich selbst vor Hochwasser schützen. Bauliche Schutzmaßnahmen müssen aber grundsätzlich mit dem Sachgebiet Wasserwirtschaft abgestimmt werden, auch um zu vermeiden, dass der Nachbar oder die Natur Schaden nimmt.

Starkregen

In verschiedenen Kapiteln des FNP wird auf die Starkregenproblematik eingegangen. Das LANUV hat eine Starkregenhinweiskarte für ganz NRW veröffentlicht. Im Auftrag des Bundesamts für Kartographie und Geodäsie (BKG) wurden mittels 2D-Überflutungssimulation Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten zu zwei Regen-Szenarien berechnet. Gewählt wurden entsprechend der NRW Arbeitshilfe „Kommunales Starkregenrisiko-management“ ein seltener Starkregen (Wiederkehrintervall 100 Jahre) und ein extremer Starkregen (90 mm/h).

Dort, wo kommunale Starkregengefahrenkarten bereits existieren, sollten diese konsultiert werden, da örtliche Gegebenheiten auf der lokalen Skale wesentlich besser dargestellt werden können als auf der Skale von Nordrhein - Westfalen. Für Kommunen, in denen noch keine kommunalen Karten zur Starkregengefahr existieren, liefert die Starkregenhinweiskarte NRW des BKG erste valide Erkenntnisse, die im Rahmen der "Arbeitshilfe kommunales Starkregenrisikomanagement " vertieft werden sollten.

Zur Klimaanpassungskarte NRW: https://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/

Um hier zum Themenbereich Starkregen zu gelangen ist zunächst der Reiter „Hochwasser“, darauf folgend „Starkregenhinweiskarte“ mit dem entsprechenden Regenereignis auszuwählen. Für beide Regenereignisse stehen sowohl Wassertiefen als auch die Fließwege zur Verfügung.

Hochwasser

In den Planunterlagen zum Flächennutzungsplan ist das Überschwemmungsgebiet als blau gestrichelte Fläche dargestellt. Bei der blau gestrichelten Fläche handelt es sich um das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet. Es wird darauf hingewiesen, dass damit gerechnet wird, dass die vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete von der Bezirksregierung Arnsberg in Kürze als Verordnung rechtsverbindlich gemacht werden. Nach § 83 Abs. 3 Satz 3 LWG NRW endet die vorläufige Sicherung mit Inkrafttreten der förmlichen Festsetzung des Überschwemmungsgebietes oder Einstellung des Festsetzungsverfahrens, spätestens jedoch fünf Jahre nach der öffentlichen Bekanntmachung.

1. Neben den Überschwemmungsgebietskarten betrachtet das LWG auch Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten. Nach § 79 b LWG NRW sind Risikogebiete Gebiete, die außerhalb von Überschwemmungsgebieten für die nach § 74 Absatz 2 Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Absatz 2 oder Absatz 3 als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind. Auch Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten betreffen die Bauleitplanung.

Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt Folgendes:

2. Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches

zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend.

3. Außerhalb der von Nummer 1 erfassten Gebiete sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

Flächen für die Wasserwirtschaft

Es gibt Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes freizuhalten sind und als Flächen für die Wasserwirtschaft dargestellt werden. Hierzu zählen insbesondere Deiche, Dämme und Hochwasserrückhaltebecken (HRB). Zur Regulierung der Abflussmenge der Fließgewässer werden möglichst naturnah gestaltete Hochwasserrückhaltebecken als Stauanlagen betrieben, die im Hochwasserfall die anfallenden Wassermengen aufnehmen und schadlos ableiten.

Denkmalschutz

Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB sollen denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen wie Ensembles, Gebäudegruppen etc. im FNP nachrichtlich übernommen werden. Den im FNP dargestellten ausgewählten Baudenkmälern kommt aus unterschiedlichen Gründen eine herausragende Bedeutung zu. In erster Linie handelt es sich um Bauten, die im besonderen öffentlichen Interesse stehen. Hier sind neben den Kirchen auch die Schlossanlagen und Herrensitze, aber auch das Rathaus und andere öffentliche Gebäude zu nennen. Die Kirchen als Keimzellen der Stadt bzw. der einzelnen Gemeinden spiegeln die Bedeutung und Entwicklung der Stadt vom Mittelalter bis in die Gegenwart wider. Die Schlossanlagen und Herrensitze geben heute noch Auskunft über das Leben und die Rolle des Adels. Es werden zusätzlich räumliche „Häufungen von Baudenkmälern“ dargestellt.

Alle in der Denkmalliste der Stadt Lippstadt eingetragenen weiteren Baudenkmäler werden im FNP nicht dargestellt, sondern in einer Tabelle im Anhang der Begründung aufgelistet. Des Weiteren liegen im Stadtgebiet Lippstadt eine Reihe von weiteren Fundpunkten, bei denen es sich um Bodendenkmäler handelt. Diese werden jedoch nicht nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Eine Einzelfallprüfung wird erst in der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung erfolgen können, falls Planungen diese Bereiche erfassen sollten. Es ist im Einzelfall nicht auszuschließen, dass archäologische Maßnahmen vor einer möglichen Überbauung erforderlich werden könnten, bei denen auch finanzielle Kosten entstehen können, die vom Verursacher zu tragen wären. Eine Liste der Denkmale in Lippstadt ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Richtfunktrassen und Fernmeldeturm[70]

Hinsichtlich einer Veröffentlichung von Richtfunkstrecken in Flächennutzungsplänen ist zu beachten, dass dieses Verfahren nicht zwingend vorgeschrieben ist und nur eine mögliche Maßnahme zur vorsorglichen Störungsvermeidung darstellt. Eine Darstellung der Trassenverläufe in den Planunterlagen ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Betreiber möglich (Datenschutz). Unter Berücksichtigung dieser Bedingung und der hohen Anzahl laufend neu hinzukommender Richtfunkstrecken ist es auf regionaler Ebene somit kaum möglich, ständig aktuelle Übersichten zu führen. Eine genaue Aussage über die maximal zulässige Bauhöhe erfolgt für einzelne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnde Bebauungspläne im Rahmen der Behördenbeteiligung. Der Fernmeldeturm im Süden der Kernstadt wird im Flächennutzungsplan bestandssichernd mit einem entsprechenden Symbol dargestellt. Weitere Standorte sind nicht vorgesehen.

[70] Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen, Tulpenfeld 4, 53113 Bonn

27. Kriterien zur Siedlungsverteilung (Siedlungsverteilungsmodell Lippstadt)

Das bedeutendste Charakteristikum der Stadtstruktur Lippstadts ist wohl der sehr kompakte Siedlungskern. Folgende Zahlen verdeutlichen dies: 60% der Einwohner Lippstadts leben in einer maximalen Entfernung von zwei Kilometern zum Stadtzentrum bzw. sogar 90% der Einwohner in einer maximalen Entfernung von fünf Kilometern Luftlinie. Dieser kompakte Kernbereich besteht in erster Linie aus der Altstadt und den diese umgebenden weiteren Bereiche der Kernstadt. Hinzu kommen Ortsteile mit kurzen Entfernungen zum Stadtzentrum, wie u. a. Cappel, Lipperode oder Esbeck.
Für die engere Wohnungsmarktregion (Kreis Soest, nördliche Nachbarkommunen) kann Lippstadt durchaus als ein „urbanes“ Zentrum bezeichnet werden, in dessen Kernstadtbereich städtisches Wohnen mit kurzen Entfernungen zu mittelzentralen Einrichtungen möglich ist. Die peripher zum Zentrum gelegenen Ortsteile Lippstadts sind eher durch das „ländliche Wohnen“ geprägt und weisen eine lockerere Siedlungsstruktur auf.
Die grundsätzliche Ausrichtung der weiteren Stadtentwicklung Lippstadts muss sich in einem räumlichen Konzept niederschlagen. Hierbei wird unterschieden zwischen der Gesamtstadt und der Konkretisierung auf Ebene der Stadtteile. Basierend auf diesem Strategieansatz, einem räumlichen Strukturkonzept und den erkannten Herausforderungen der Zukunft wurden Handlungsansätze einer weiteren Siedlungsentwicklung für Lippstadt formuliert.

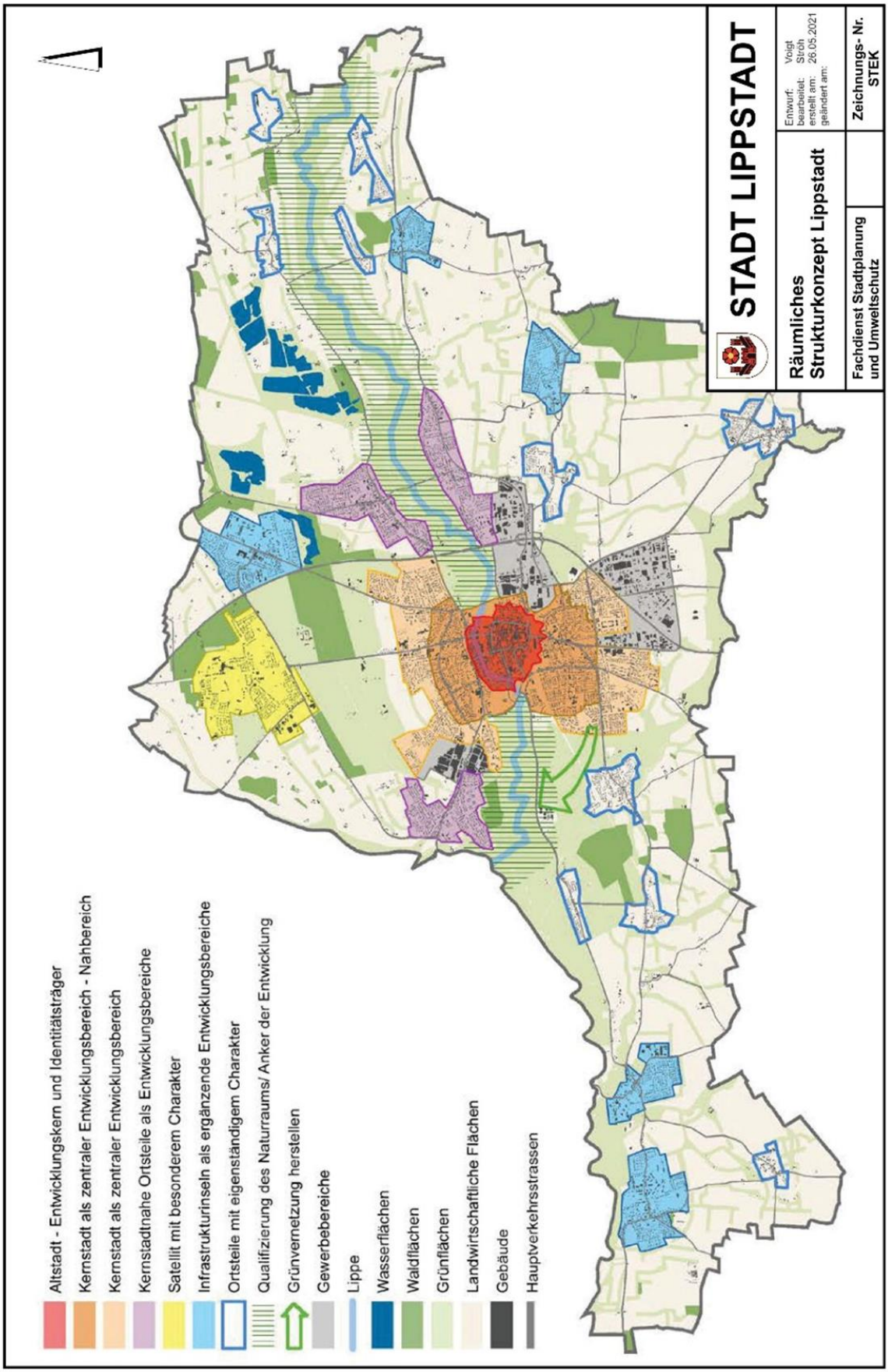
Die besondere Siedlungsstruktur Lippstadts ist auch für die künftige Stadtentwicklung ein bedeutender Aspekt. Mit der Kernstadt und einigen angrenzenden Stadtteilen liegt ein kompakter Siedlungskern vor. Für diese Bewohner Lippstadts sind die Einkaufsgelegenheiten, Behördenstandorte, Einrichtungen der medizinischen Versorgung oder auch Cafés und „Ausgehmöglichkeiten“, die in der Innenstadt vorzufinden sind, in geringer Entfernung erreichbar. Vielfach können diese Distanzen fußläufig oder mit dem Fahrrad bewältigt werden, was sich unter anderem in niedrigen Mobilitätskosten niederschlägt. In jedem Fall erleichtern diese kurzen Entfernungen die „Alltagsbewältigung“. Auch die Infrastrukturausstattung ist ein entscheidender Faktor bei der Bestimmung von Lage- und insbesondere von Wohnstandortqualitäten und somit auch ein entscheidender Faktor für die Verortung der benötigten neuen Siedlungsflächen. Ebenso wichtig sind die Zugangsmöglichkeiten zum Freiraum – als Qualität des Wohnumfeldes, als Naherholungsbereich und als Möglichkeit der nahräumlichen Freizeitgestaltung.

Basierend auf den im Erarbeitungsprozess zum neuen Flächennutzungsplan gewonnenen Erkenntnissen wird das Stadtgebiet Lippstadts im räumlichen Strukturkonzept in unterschiedliche Raumkategorien unterteilt, für die bei der zukünftigen Stadtentwicklung jeweils unterschiedliche Prioritäten gelten. Das räumliche Strukturkonzept beinhaltet verschiedene abgestufte Raumkategorien. Jede Raumkategorie kann anhand verschiedener Kriterien charakterisiert werden. Hierbei muss zum einen eine „Nachfragerperspektive“ eingenommen werden, bei der die Stadt- und Ortsteile und ihre prägenden Merkmale aus Sicht der aktuellen Bewohner oder aus Sicht von Nachfragern am Wohnungsmarkt eingeschätzt werden.

Zum anderen müssen die Raumkategorien auch aus einer normativen Sicht, der „Planerperspektive“ der Stadt Lippstadt eingeschätzt werden. Der Bewertung liegt hier ein anderes Wertesystem zu Grunde, als bei der individuellen Perspektive eines Nachfragers. Aus der Sicht der Stadt sind normative Kriterien wie bspw. Kosten, Flächenverbrauch oder Klimaschutzaspekte bei der Bewertung maßgeblich.

Die zukünftige Siedlungsentwicklung soll sich deshalb unterschiedlich auf die Teilbereiche der Stadt verteilen, wobei die Kernstadt den zentralen Entwicklungsbereich darstellt. Weitere Entwicklungen sind in erster Linie in den kernstadtnahen Ortsteilen vorgesehen, kleinteilige Ergänzungen des Siedlungskörpers auch in den „Infrastrukturinseln“ des ländlichen Raumes. Hierfür können mehrere Gründe angeführt werden.

Karte: 008 „Räumliches Strukturkonzept Lippstadt“



Wie die Einschätzungen der Raumkategorien gezeigt haben, kommen in der innerstädtischen Lage und den durch eine gute infrastrukturelle Versorgung gekennzeichneten Stadtteilen weitere Vorteile zusammen. Dies trifft zum einen auf die Sicht der Kommune zu, für die Kosten der Siedlungsentwicklung, die Versorgungssicherheit der Bevölkerung oder Klima- und Landschaftsschutzaspekte im Vordergrund stehen. Zum anderen bestehen diese Vorteile aber auch aus Sicht der Nachfrager, die beispielsweise ein gutes Infrastrukturangebot erwarten. In den letzten Jahren ist eine große Nachfrage nach innerstädtischen bzw. kernstadtnahen Wohnstandorten festzustellen. Dieser Trend wird sich wahrscheinlich zukünftig verstärken.

Es muss deshalb das Ziel einer geordneten Stadtentwicklung sein, die aktuell vorhandene Versorgungsqualität und -sicherheit für die Bevölkerung aufrechtzuerhalten. Eine Konzentration der Siedlungsentwicklung auf bestimmte Stadtteile ist daher sinnvoll. Dabei ist jedoch zu bedenken, dass vorhandene Infrastruktur kaum nachhaltig über den Weg der Baulandausweisung gestützt werden kann, da hierdurch im Wesentlichen nur eine kurzzeitige Nachfragewelle zu erzeugen ist. Kontinuierliche Zuzüge in den Bestand erzeugen eine gleichmäßigere Nachfrage.

Die strategische Ausrichtung der weiteren Stadtentwicklung im Sinne eines „Stärken stärken“ erfordert[71], dass ein gebündelter Mitteleinsatz und eine Schärfung des Profils erfolgen. Dies ist auch auf die Siedlungsentwicklung übertragbar und hier anzuwenden.
Die Weiterentwicklung von Siedlungsbereichen im neuen Flächennutzungsplan soll daher schwerpunktmäßig dort erfolgen, wo die Stadt Lippstadt besondere Qualitäten besitzt und dieses im „Wettbewerb um Bürger“ nutzen kann. Gerade das „urbane“, eher städtisch geprägte Wohnen mit kurzen Entfernungen zu mittelzentralen Einrichtungen ist in der Region eine Besonderheit. Dies heißt jedoch nicht, dass die räumliche Entwicklungsperspektive der kleineren, peripher gelegenen Ortsteile außer Acht gelassen wird. Hier sind im Rahmen der Neuausweisung von Wohnbauflächen jeweils auf den Ort angepasste Siedlungserweiterungen vorgesehen. Die zentrale Zielgruppe sind dabei jeweils Nachfrager aus der Ortschaft selbst oder der unmittelbaren Nachbarschaft.

Der vom Planungsbüro SSR im Wohnbauflächenbedarfsbericht (siehe Anlage) ermittelte Wohnbauflächenbedarf von 71,0 ha umfasst den quantitativ erforderlichen Wohnungsneubaubedarf auf der Grundlage des Entwicklungstrends der letzten Jahre. Er ist eher als Mindestbedarf zu verstehen, da qualitative Anforderungen (Ausstattungskomfort von Wohnungen, energetische Standards) und ein durch Angebotsausweitung erzielbarer preisdämpfender Effekt nur soweit berücksichtigt sind, wie sie innerhalb des Trends der letzten Jahre enthalten sind. Indikatoren wie die Zunahme von Fortzügen, Rückgänge bei Umzügen, ein Beschäftigungswachstum, das stärker ist als das Bevölkerungswachstum bei gleichzeitiger Zunahme der Einpendler, sowie spürbarer Abwanderungen in Nachbarkommunen gerade jüngerer Altersgruppen weisen insgesamt darauf hin, dass sich die Wohnungsmarktsituation in Lippstadt spürbar in Anspannung befindet. Dies dokumentiert sich auch in den täglichen Anfragen der Baugrundstückssuchenden.

Ende 2016 wurde vom Büro SSR (Schulten Stadt- und Raumentwicklung) aus Dortmund eine Wohnbauflächenbedarfsermittlung für Lippstadt erarbeitet. Bei diesem Gutachten handelt es sich um ein Grundgerüst, welches eine Perspektive für den zukünftigen Bedarf an Wohnbauflächen für die Stadt Lippstadt aufzeigt. Die Methodik und die Ergebnisse des Gutachtens wurden mit Vertretern der Bezirksregierung Arnsberg besprochen und seitens der Bezirksregierung als solide und methodisch fundierte Ausarbeitung angesehen.

[71] Hierzu auch das „Strategiepapier zur Stadtentwicklung Lippstadts“ von August 2011, Schulten Stadt- und Raumentwicklung (SSR), Dortmund

Aus Sicht des Gutachtens wurden die nachfolgenden Handlungsfelder definiert:

- Kurzfristig hoher Wohnungsneubaubedarf
- Zielgruppenorientierte Wohnbauflächenentwicklung
- Verknappung preisgünstigen Wohnraums (als Problemfeld)
- Familienorientierte Wohnformen und Geschosswohnungsbau parallel entwickeln
- Unterstützung der Eigendynamik in zentralen Teilräumen
- Aus der Perspektive der Teilräume ließ sich ablesen, dass in der Trendentwicklung die Stadtteile Bad Waldliesborn und Kernstadt Süd-West am stärksten wuchsen, dies jedoch ausgelöst durch Um- und Zuzüge.

In der Sitzung am 24.11.2016 wurde dem Stadtentwicklungsausschuss die „Wohnbauflächenbedarfsermittlung“ des Büros SSR vorgestellt. Auf dieser Basis wurde ein „Siedlungsverteilungsmodell“ der Wohnbauflächen für Lippstadt erarbeitet, welches sich im Wesentlichen an den Vorgaben der seinerzeit durchgeführten lokalen Arbeitskreise zum FNP, des oben genannten Gutachtens von SSR und den zu beachtenden Vorgaben der Landesplanung orientiert.
Dieses Verteilungsmodell wurde am 01.03.2017 mit Vertretern der Bezirksregierung Arnsberg diskutiert. In der Zeit vom 14.03. bis 30.03.2017 wurde der Entwurf des „Siedlungsverteilungsmodells“ der Wohnbauflächen darüber hinaus mit den Ortsvorstehern diskutiert.

Abb.: 058 „10 Thesen zur Gartenstadt 21“[72]

Im Rahmen dieser Abstimmungsgespräche ergaben sich für einzelne Stadtteile verschiedene zusätzliche „Arbeitsaufträge“, welche von der Verwaltung abgearbeitet wurden. Darüber hinaus fand in Zusammenarbeit mit der GWL eine städtebauliche Exkursion des Stadtentwicklungsausschusses nach Gütersloh statt. Hier wurden richtungsweisende und innovative Wohnsiedlungen besichtigt. Ein wesentliches Ziel dieser Bereisung war die Sensibilisierung für innovative Prozesse der zukünftigen Stadtentwicklung in Lippstadt sowie die Herausarbeitung eines qualitativen Leitbildes (10 Thesen zur Gartenstadt 21) für die in den nächsten Jahren anstehenden städtebaulichen Projekte, so z. B. für die Erweiterung der Kernstadt Nord („Gartenstadt Auf dem Rode“). Unabhängig von der Bearbeitung der Prüfaufträge, konnten dann dem Stadtentwicklungsausschuss in der Sitzung am 22.06.2017 erste konkrete Entwürfe für ausgewählte Siedlungserweiterungen (z. B. Bebauungsplan „Auf dem Rode“) vorgestellt werden. So wurde der aktuell hohen Nachfrage an Baugrundstücken Rechnung getragen.

Parallel zu den Arbeiten am Verteilungsmodell der Wohnbauflächen wurde weiterhin eine erste Gewerbeflächenbedarfsabschätzung für den FNPneu erstellt. Diese Bedarfsabschätzung wurde im Laufe des Jahres 2017 auch schon in Teilbereichen mit Vertretern der Bezirksregierung diskutiert, im Januar 2018 noch einmal im Detail überarbeitet und den aktuellen Gegebenheiten angepasst. Mittlerweile hat sich auf Initiative der Bezirksregierung Arnsberg ein regionaler Arbeitskreis zur Entwicklung von Gewerbeflächen etabliert, welcher ein (informelles) Gewerbe- und

[72] Hrsg.: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung BBSK, Bonn, April 2016

Industrieflächenkonzept für die Kreise Soest und Hochsauerlandkreis erarbeitet.[73]

Die angestrebte Neuausweisung von Wohnbau- und die Umstrukturierung der Gewerbeflächen im Bereich der östlichen Kernstadt (Hella Steinstraße / Uniongelände / Gewerbegebiet Am Mondschein) hatten zusätzliche Auswirkungen auf den Regionalplan, sodass seitens der Stadt Lippstadt bei der Bezirksregierung Arnsberg ein formeller Antrag auf Änderung des Regionalplans, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis beantragt werden musste.
Der notwendige Erarbeitungsbeschluss zur 7. Änderung des Regionalplans für die Stadt Lippstadt wurde seitens des Regionalrates Arnsberg am 21.06.2018 gefasst. Das Beteiligungsverfahren fand vom 23.07.2018 bis zum 24.09.2018 statt und am 04.04.2019 wurde der formale Aufstellungsbeschluss gefasst. Die 7. Änderung des Regionalplans ist mittlerweile rechtskräftig.

Seit dem Aufstellungsbeschluss zur Erarbeitung des neuen Flächennutzungsplanes hat die Stadt Lippstadt Bauflächen bedarfsgerecht und umsetzungsorientiert entwickelt. So konnten zum Beispiel über 70 ha Wohnbauland planerisch entwickelt und dem hiesigen Markt zur Verfügung gestellt werden. Dies entspricht in etwa dem zur Verfügung stehenden Wohnbauflächenkontingent des zukünftigen neuen Flächennutzungsplanes. Die bisher umgesetzten Flächen entsprechen räumlich im Wesentlichen den diskutierten Bereichen, welche in den lokalen Arbeitskreisen erarbeitet worden waren und auch der Öffentlichkeit vor Ort zur Diskussion vorgestellt wurden. Im Rahmen des von der Stadt Lippstadt selbst gewählten kooperativen Beteiligungsverfahrens (lokale Arbeitskreise / Einbeziehung der Öffentlichkeit / Einzelbeschlüsse im Ausschuss etc.) wurden Anregungen, welche im Aufstellungsverfahren vorgebracht wurden, jeweils zeitnah in den Entwurf des FNP eingearbeitet bzw. dem Ausschuss zur Beschlussfassung vorgelegt.

In Zusammenarbeit mit der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Lippstadt oder auch anderer Bauträger konnten bestimmte Flächen in relativ kurzer Zeit einer Nutzung zugeführt werden, so dass hier keine gravierenden „Baulückenpotenziale“ über einen längeren Zeitraum liegen blieben, wie es zum Teil noch in alten Bebauungsplänen der Fall ist.
Zusätzlich hat der SEA in seiner Sitzung am 08.03.2018 noch einmal den Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom 19.06.2008 bekräftig, dass Reserveflächen der kommunalen Bauleitplanung (rechtsverbindliche Bebauungspläne, Satzungen sowie Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan), welche dauerhaft nicht umgesetzt werden können, planerisch in „Freiraumflächen“ (Grünflächen/Fläche für die Landwirtschaft etc.) umzuwandeln sind. Die Verwaltung wurde deshalb beauftragt, parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und zur Erarbeitung der Änderung des Regionalplans verfahrensrechtliche Schritte zur Umplanung entbehrlicher Flächen einzuleiten. Im Zuge dieser Einzelfallbetrachtungen gab es wiederum Verschiebungen in den Flächendarstellungen des FNPneu.

Aufgrund der oben beschriebenen Verfahrensweise wurde das „Siedlungsverteilungsmodell“ mehrmals den sich ändernden Gegebenheiten angepasst, besprochen und zusätzlich durch entsprechende Beschlüsse des SEA (z. B. 25.01.2018) „festgezurrt“. Sofern möglich, wurde auch die Verfügbarkeit der in Frage kommenden Flächen frühzeitig durch die gezielte Ansprache der Eigentümer (entweder durch die GWL oder durch den FD 61) abgeklärt. Darüber hinaus wurden die einzelnen Siedlungserweiterungen, bisher noch nicht umgesetzte Flächenausweisungen im alten Flächennutzungsplan und in Bebauungsplänen bezüglich verschiedener Restriktionen (Hochwasserschutz, Verfügbarkeit etc.) überprüft und gegebenenfalls zurückgenommen (z. B. Hochwasserflächen in Cappel, Hörste etc.). Andere Teilflächen wurden wegen natur-räumlicher Restriktionen durch den Beschluss des Ausschusses (z. B. Esbeck/Sitzung SEA 26.04.2018) oder auch in Abstimmung mit den Ortsvorstehern und den jeweiligen Eigentümern wieder zurückgenommen bzw.

[73] Hierzu auch die Ergebnisse des Kommunalgespräches der Bezirksregierung Arnsberg mit der Stadt Lippstadt am 10.02.2021.

anderer Stelle dargestellt (z. B. Eickelborn).

Mit Schreiben vom 27.03.2019 wurde die Bezirksregierung Arnsberg gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NRW (LPlG NRW) zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes formell beteiligt. Für den vorgelegten Entwurf wurde eine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung bestätigt, wenn die im Schreiben der Bezirksregierung vom 30.08.2019 vorgebrachten raumordnerischen Belange in die Plankonzeption des Flächennutzungsplanes eingearbeitet werden

Die im Abstimmungsgespräch am 11.02.2019 mit der Bezirksregierung Arnsberg geforderten Vorprüfungen zur FFH Verträglichkeit der im Flächennutzungsplanentwurf dargestellten Wohnbauflächen in Overhagen, Benninghausen, Bökenförde, Hellinghausen, Lohe, Eickelborn sowie für die Erweiterung des Gewerbegebietes „Am Wasserturm“ wurden im Mai 2019 an ein externes Büro vergeben. Die Ergebnisse der Vorprüfung liegen vor und werden der Bezirksregierung Arnsberg zusammen mit den Unterlagen für die Beteiligung gem. § 34 Abs. 5 LPlG NRW zur Verfügung gestellt.

In seiner Sitzung am 21.11.2019 hat der Stadtentwicklungsausschuss das überarbeitete Modell zur Siedlungs- und Gewerbeflächenverteilung sowie die öffentliche Auslegung beschlossen. Noch nicht in die bisherige raumordnerische Einschätzung der Bezirksregierung Arnsberg (§ 34 Abs. 1 LPlG NRW) eingeflossen sind die zum Teil stark veränderten Flächennutzungsplanentwürfe für die Ortsteile Mettinghausen, Eickelborn und Bökenförde und für die Bereiche der 7. Regionalplanänderung (Kernstadt Ost mit dem „Hella- und dem Uniongelände). Diese geänderten Flächendarstellungen sind mit den jeweiligen Ortsvorstehern, den entsprechenden Eigentümern sowie den Fraktionen des Stadtentwicklungsausschusses abgeklärt worden.

28. Flächenänderungen und Flächenneuausweisungen in der Kernstadt

Daten zur Stadtteilgeschichte und Bebauungsstruktur

Bis zum Jahre 1850 hatte sich die bebaute Fläche in der Stadt nicht wesentlich vergrößert. Der alte Stadtkern bot viel Platz und hatte vor allem in seinen westlich der Cappelstraße und östlich der Lange Straße gelegenen Teilen viele unbebaute Grundstücke.
Die Zeitspanne von 1850 bis 1914 war gekennzeichnet durch den Übergang zur industriellen Entwicklung. Südlich der Eisenbahn war in den 59er Jahren eine Fabrik entstanden, die landwirtschaftliche Maschinen herstellte. Dieses Unternehmen stellte den Beginn der industriellen Entwicklung Lippstadts dar und sollte für die weitere städtebauliche Entwicklung von wesentlicher Bedeutung sein. Durch seine stetige Entwicklung konnte es um 1900 bereits 800 Arbeitsplätze aufweisen. In unmittelbarer Nähe des Eisenwerkes „Westfälische Union“ wurde 1870 der Grundstein zu der neuen Brauerei „Weissenburg“ gelegt. Die Entstehung eines anderen Industriebetriebes, der wie kein anderer die städtebauliche Entwicklung prägen sollte, fällt ebenfalls in die zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts. 1892 wurde eine kleine Fabrik an der Hospitalstraße gegründet, die u. a. Fahrzeuglampen herstellte. Nach sieben Jahren ging 1899 aus dieser Fabrik die, „Westfälische Metallindustrie“ hervor, aus der später die „Hella“ entstand. Ihre erste Werkstatt zwischen der Altstadt und der Eisenbahn bot nur geringe Ausweitungsmöglichkeiten, so dass bereits 1905 der enge Platz im Stadtkern dem Werk nicht mehr ausreichte.

Am Anfang dieses Jahrhunderts wurde die 1816 in Köln-Deutz gegründete Preußische Artilleriewerkstatt nach Lippstadt verlegt. Im Oktober 1905 erfolgte die Einweihung des Werkes. Mit der Aufnahme der Produktion und dem Arbeitsplatzangebot war die industrielle Entwicklung in Lippstadt auf ihrem Höhepunkt angelangt. Nach 1871 setzte zwar in der Stadt eine rege Bautätigkeit ein, die den Übergang vom überkommenen Fachwerkbau zum massiven Ziegelsteingebäude kennzeichnete, neue Häuser entstanden vor allem aber im Süden und Norden der Stadt im Bereich der historischen Straßenzüge Erwitter Straße, Bökenförder Straße und Beckumer Straße.1872 wurde die Nikolaikirche - bis auf den Turm - abgerissen und durch ein neugotisches Bauwerk ersetzt, um der wachsenden katholischen Gemeinde Rechnung zu tragen. Um 1870 war die Zudeckung der offenen Weihen in Angriff genommen worden, die mit dem Wachsen der Stadt zu einer Gefahrenquelle und zu einem Seuchenherd geworden waren.

Nach 1933 setzte erneut ein wirtschaftlicher Aufschwung ein, so dass sich die in Lippstadt ansässigen Industriebetriebe weiter vergrößern konnten. Im Verlauf des II. Weltkrieges blieb der historische Stadtkern weitestgehend von den Folgen des Krieges verschont, zu Schäden durch Bombardierungen kam es vor allem entlang der Bahnlinien und in Bad Waldliesborn, schwer getroffen wurde der Flugplatz in Lipperbruch, dort gab es allerdings noch keinen Ortsteil. Eines der dringendsten Probleme der Nachkriegszeit, nämlich die massenhafte Versorgung der Menschen mit Wohnraum, stellte die hiesige Stadtentwicklung vor eine fast unlösbare Aufgabe, denn schon während der Kriegsjahre hatte sich die Einwohnerzahl stark vergrößert, ohne dass es möglich gewesen war, im entsprechenden Umfang auch neue Wohnungen bereitzustellen. Nur auf sehr lange Sicht konnte hier Abhilfe geschaffen werden, zumal mit einem weiteren schnellen Anwachsen der Einwohnerzahl gerechnet werden musste. Auch im Stadtgrundriss sind die verschiedenen „Industrialisierungsphasen“ bzw. die „Wiederaufbauphase“ nach dem II. Weltkrieg klar erkennbar, die sich auch jeweils in einem starken Anstieg der Bevölkerungszahlen ausdrückten. In der ersten Industrialisierungsphase (1800 bis 1900) stieg die Einwohnerzahl Lippstadts um das Vierfache.
Auf die Dimension der Stadt bezogen war dies eine Steigerung von nicht zu unterschätzender Bedeutung, denn auf dieser Grundlage war eine geordnete Stadtentwicklung in absehbarer Zeit nicht möglich. Es mussten deshalb zunächst die vorhandenen Wohnungen dichter belegt und Notunterkünfte mit einfachsten Mitteln geschaffen werden. Die Jahre bis zur Währungsreform am 20. Juni 1948 waren daher weitestgehend vom Bestreben nach Normalisierung der Verhältnisse gekennzeichnet. In den

folgenden Jahren entstanden außerhalb des historischen Stadtkerns Wohnsiedlungen dort, wo früher Äcker, Wiesen und Weiden das Stadtbild bestimmt hatten.

Im Bereich des ehemaligen Fliegerhorstes Lipperbruch fanden sich günstige Standortvoraussetzungen zur Gründung von Bauern- und Nebenerwerbssiedlungen. Dort setzten 1950 die ersten großen Siedlungsvorhaben ein. War im Norden des Stadtgebietes aus einer improvisierten Notlösung ein neuer Stadtteil geworden, so entstanden im Süden nach systematischer Vorbereitung und Planung neue Wohngebiete, die durch ihre Lage enger mit dem Stadtkern verbunden waren und allmählich mit ihm zusammenwuchsen. Neben diesen beiden Siedlungsbereichen entstanden weitere größere Wohnsiedlungen vor allem am Nord- und Westrand der Kernstadt. Die Entwicklung, die vor 100 Jahren mit der Gründung der Linhoffschen Werke begonnen hatte, führte nun in weniger als zwei Jahrzehnten zu einer grundlegenden Umgestaltung der ganzen Stadt. Aus einer ländlichen Kleinstadt mit Industriebetrieben wurde eine von der Industrie bestimmte Mittelstadt.[74]

Räumlich-landschaftliche Einbindung

Der Norden der Kernstadt gehört zur naturräumlichen Haupteinheit Ostmünsterland innerhalb der westfälischen Bucht. Das nahezu völlig ebene Gelände ist durch Grünlandflächen geprägt, die durch ein überwiegend ost-west orientiertes Graben- und Heckensystem gegliedert werden. Der Boker Kanal begrenzt das Gebiet im Norden. Weitgehend parallel zum Kanal verlaufen weiter südlich zunächst der Flussgraben und der an den Nordrand der Bebauung angrenzende Bastertgraben. Der Boker Kanal, der Flussgraben und abschnittsweise auch der Bastertgraben werden überwiegend von Hybrid-, Eichen- oder Kopfbaumreihen bzw. älteren Eichen-, Eschen- oder Erlen-Baumhecken begleitet. Weitere Baumreihen und Heckenzüge befinden sich an kleineren Gräben und Wegen. Sie sind ebenfalls überwiegend ost-west ausgerichtet.
Die Auenlandschaft der Lippe durchdringt im Osten über die Parkanlage "Grüner Winkel" und die Uferpromenaden die Stadt. Neben den Haupt- und Nebenläufen der Lippe prägen landwirtschaftlich genutzte Flächen, überwiegend Wiesenflächen das Landschaftsbild. Eingestreut in eine relativ offene Landschaft treten immer wieder Einzelbäume, Baum- und Gehölzgruppen in Erscheinung.

Der Süden liegt in der Naturlandschaft der Hellwegbörden und gehört zur Naturräumlichen Einheit "Geseker Unterbörde", die auch als Unterer Hellweg bezeichnet wird. Diese flachwellige Lößlandschaft geht nach Norden - durch eine mehr oder weniger wahrnehmbare Geländestufe begrenzt- in die Lippeniederung über. Nach Süden schließt sich die ansteigende Abdachung des Haarstranges an.

Mit der Stiftsmersch beginnt westlich der Udener Strasse der von Altarmen durchzogene extensiv genutzte Auenbereich der Lippe. Hier konzentrieren sich die verschiedensten sportlichen Angebote. Im Zuge des Gewässerauenprogrammes NRW wurde das Lippeauenprogramm entwickelt, das sich die Erhaltung und Wiederherstellung naturnaher Gewässerabschnitte zum Ziel gesetzt hat. Im Einzugsbereich von Lippstadt sind flussauf- wie -abwärts zahlreiche Maßnahmen umgesetzt worden, wie z.B. südwestlich des neuen Hallenbades, die Lippe in Abschnitten mit ihren früher natürlich flachen Sandufern wiederherzurichten und so einen direkten Kontakt zum Fluss zu ermöglichen.

74 Vgl.: Hagemann, G., Die Festung Lippstadt - ihre Baugeschichte und ihr Einfluss auf die Stadtentwicklung, Bonn 1985

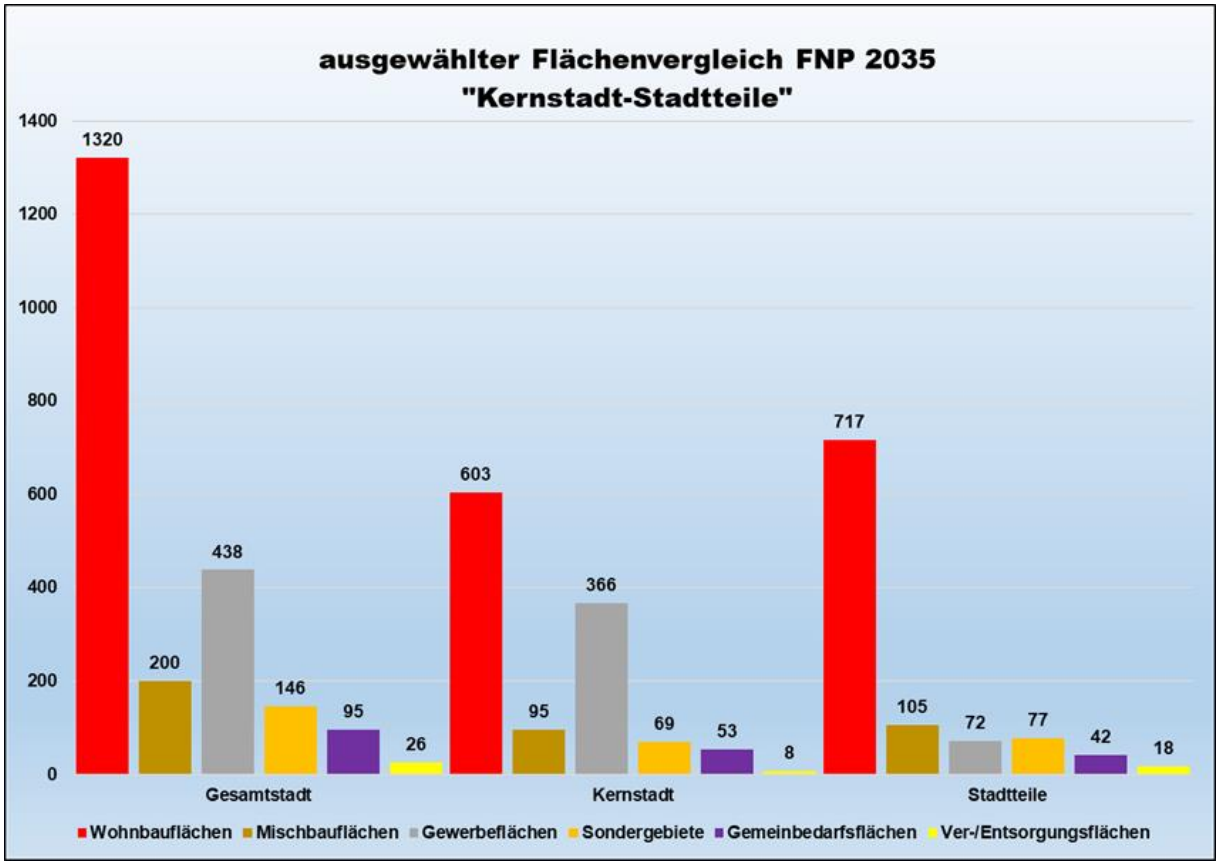


Abb.: 059 Flächenvergleich in ha FNP 2035 „Kernstadt-Stadtteile“

28.01. Flächenänderungen und Flächenneuausweisungen in der Kernstadt (Altstadt)

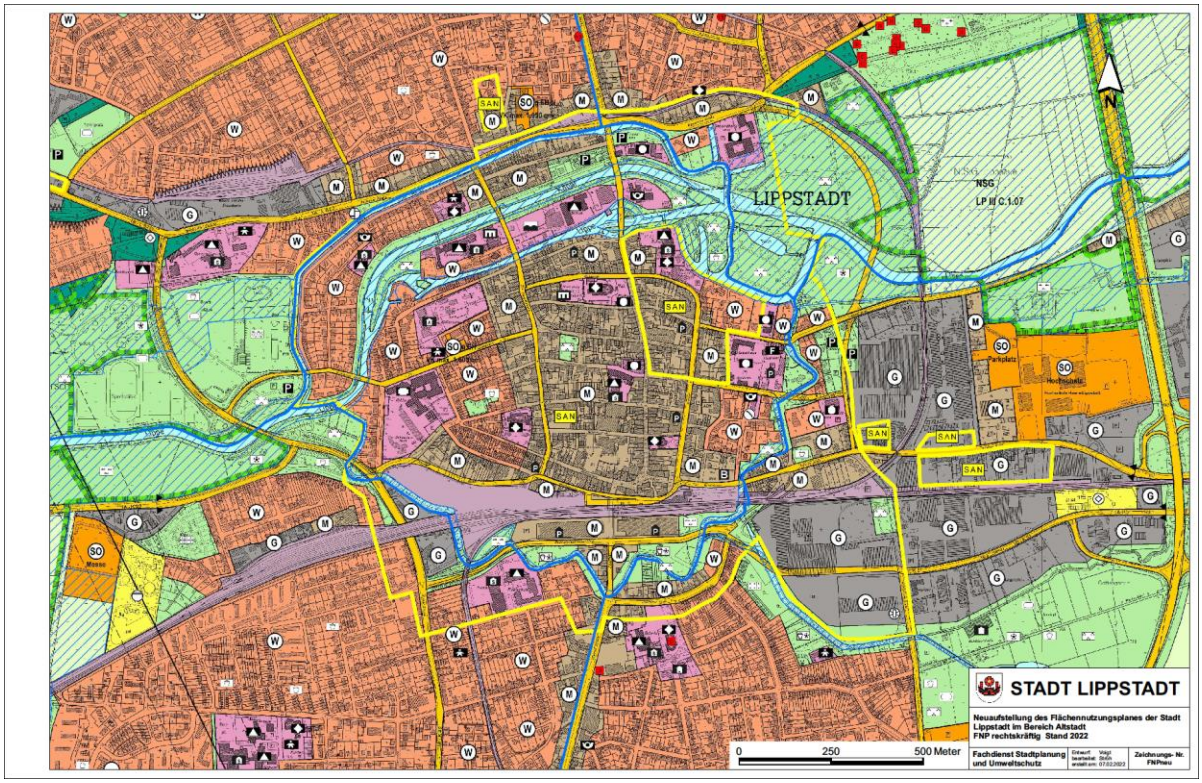


Abb.: 060 FNP aktuell Altstadt

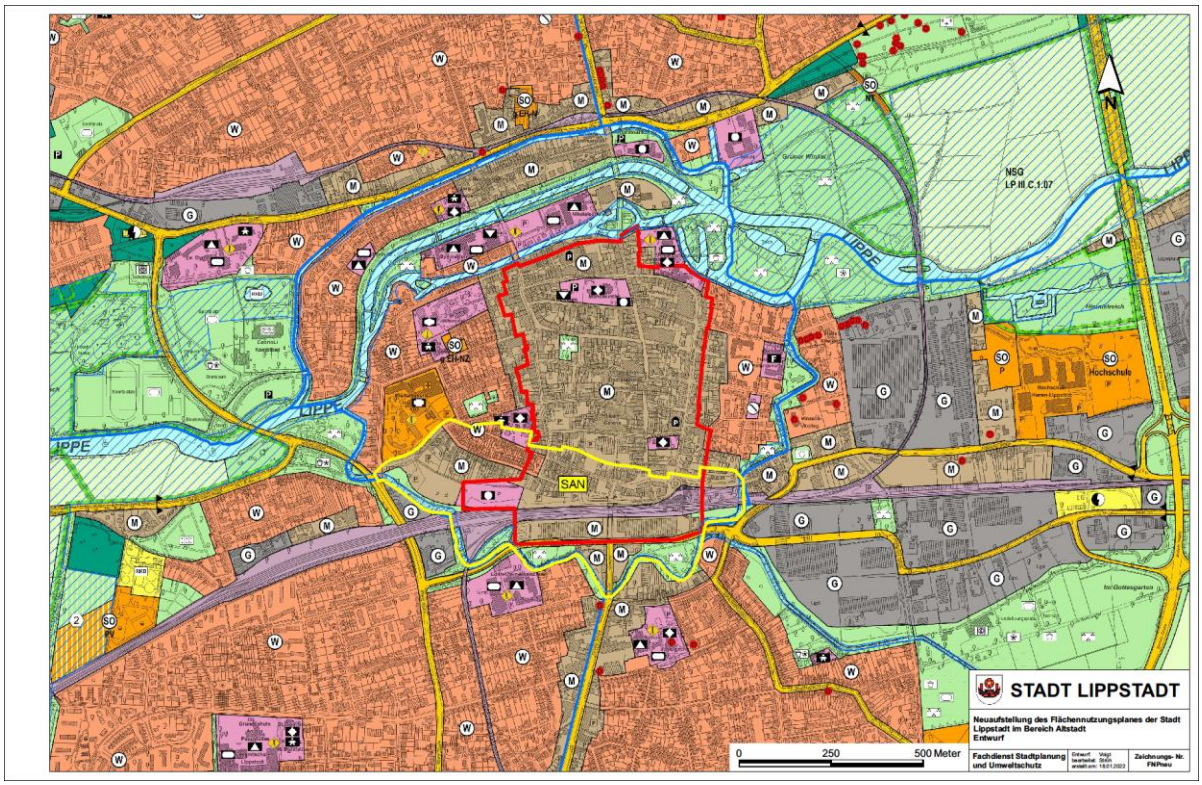


Abb.: 061 FNP-Entwurf 2035 Altstadt

Sanierungsgebiet Altstadt

Am 14.12.2020 hat der Rat der Stadt Lippstadt die Verwaltung damit beauftragt für das Quartier Südliche Altstadt (QSA) ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) zu erstellen.
Gemäß Förderrichtlinie Städtebauförderung muss das dem ISEK zu Grunde liegende Plangebiet (hier: QSA) mit einer sogenannten Gebietskulisse hinterlegt werden, damit die Maßnahmen des ISEK mit Mitteln der Städtebauförderung gefördert werden können. Die Gebietskulisse definiert sich über die Ausweisung des Bereiches als eines der Stadterneuerungsgebiete des besonderen Städtebaurechts gem. den §§ 136 ff (z.B. Sanierungsgebiet oder Stadtumbaugebiet).
Für den Bereich der Altstadt Lippstadt, in der auch das QSA vollständig aufgeht, liegt eine Sanierungssatzung aus dem Jahr 1995 vor, welche die Altstadt als förmliches Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren festgesetzt hatte. Dieses Sanierungsgebiet diente als Gebietskulisse für den städtebaulichen Rahmenplan Lippstadt von 1990 und das Integrierte Handlungskonzept Altstadt (IHK) mit denen diverse Maßnahmen umgesetzt und mit Städtebaufördermitteln gefördert wurden.
Das Sanierungsziel der Beseitigung der städtebaulichen und funktionalen Missstände in der Altstadt konnten im Großteil des Sanierungsgebietes erreicht werden. Das IHK Altstadt sowie der städtebauliche Rahmenplan für die Altstadt haben aber auch wichtige Denkanstöße in Richtung weiterer Herausforderungen gegeben. So wurden bereits in diesen Planungsdokumenten die Flächen der südlichen Altstadt als Quartiersbereich abgegrenzt und als der Stadtraum mit den größten strukturellen Defiziten, aber auch gleichzeitig den größten Potentialflächen innerhalb der Altstadt eingestuft. Als ursächlich für die Defizite wurden seinerzeit in vielerlei Hinsicht die Auswirkungen der Brachfläche des ehemaligen Güterbahnhofes identifiziert. Entsprechend wurde eine städtebauliche Entwicklung und Inwertsetzung der Fläche angestrebt. Als Zielperspektive wurde insbesondere die Etablierung einer großflächigen Handelsnutzung mit zentrenrelevanten Sortimenten auf dem Güterbahnhof-Gelände, die Errichtung der Südertor-Unterführung sowie der Bau der Jakob-Koenen-Straße angestrebt.

Zwar ist der Unterführungsbau mittlerweile realisiert und in seiner Qualität und Funktion anerkannt, dennoch konnten weitere wesentliche Bausteine im QSA nicht realisiert werden. Unabhängig davon, dass es sich bei der Ratsentscheidung gegen eine großflächige Einzelhandelsnutzung auf dem Güterbahnhofgelände im Jahr 2013 um eine bewusste Entscheidung zum Schutz und Erhalt des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ handelte, die auch im Nachhinein immer noch positiv zu bewerten ist, fehlte dem QSA hierdurch jedoch jahrelang eine klare Entwicklungsperspektive. Im Ergebnis haben sich die städtebaulichen Defizite in diesem Teil der Altstadt weiter verstärkt. Diese reichen von baulichen Missständen, über Leerstände, Funktionsverluste bis hin zu verkehrlichen Defiziten. Es lassen sich insgesamt erhebliche Trading Down Tendenzen im „Quartier Südliche Altstadt“ erkennen. Das Sanierungsziel konnte im QSA somit bisher nicht erreicht werden. Vielmehr haben sich die Abwertungsprozesse im Quartier fortgesetzt und verstärkt. Dies zeigen nicht zuletzt die Ergebnisse des neuen ISEK für das QSA.
Die Behebung der weiterhin vorhandenen städtebaulichen Missstände im QSA als Teilbereich des Sanierungsgebietes Altstadt erfordern somit weiterhin eine einheitliche Vorbereitung sowie zügige Umsetzung von mehreren aufeinander abgestimmten Maßnahmen zur Aufwertung des Quartiers, sodass hieran weiterhin ein öffentliches Interesse im Sinne des § 136 Abs. 1 BauGB besteht. Ohne die Verlängerung der Sanierungssatzung sind keine ausreichenden Impulse für die städtebauliche Aufwertung des QSA zu erwarten.
Grundsätzlich müssen jedoch vor 2007 erlassene Sanierungssatzungen zum Ende 2021 gem. § 235 Abs. 4 BauGB aufgehoben werden. Dies gilt auch für die Sanierungssatzung Altstadt, da die Sanierungsziele für diesen Bereich mit Ausnahme des Quartiers Südliche Altstadt größtenteils erreicht sind.
Es besteht jedoch die Möglichkeit die Sanierungssatzung für einen Teilbereich zu verlängern, sofern weiterhin städtebauliche und funktionale Missstände im Gebiet vorhanden sind und die Ziele und Zwecke der Sanierung (Beseitigung dieser Missstände) noch in absehbarer Zeit erreicht werden können. Diese Bedingung ist für den Bereich des QSA erfüllt, da mit dem ISEK nachgewiesen werden

konnte, dass weiterhin Missstände vorhanden sind und eine konkrete Planungsperspektive zur Beseitigung dieser städtebaulichen und funktionalen Missstände im Quartier bis zum Jahr 2030 vorliegt. Es liegen weiterhin keine grundlegenden Widersprüche zwischen den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchung für den ursprünglichen Erlass der Sanierungssatzung sowie der seinerzeit verfolgten städtebaulichen Zielsetzung und den Ergebnissen des ISEK vor.
Insofern wurde die Sanierungssatzung für den Bereich des QSA gem. § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit Beschluss des Rates am 15.11.2021 verlängert, und dient somit als notwendige Gebietskulisse für die Förderung der ISEK-Maßnahmen im Quartier. Die Abgrenzung der Sanierungssatzung (gelbe Linie) ist im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

„Katholisches Krankenhaus“

Der Bereich befindet sich am westlichen Rand des historischen Ortskerns von Lippstadt. Er wird im Norden durch die Soeststraße, im Osten durch die Weihenstraße, im Süden durch die Klosterstraße und im Westen durch die Straße Soesttor begrenzt. Die Umgebung ist überwiegend durch kleinteilige Bebauung mit Wohn- bzw. zum Teil Mischnutzungen geprägt. Der Änderungsbereich umfasst ausschließlich das Grundstück des Dreifaltigkeits-Hospitals.
Einige Räumlichkeiten des Schwesternwohnheims werden durch die Caritas genutzt. Das Grundstück zeichnet sich durch eine sehr heterogene Bebauung unterschiedlicher Baustile und Zeitabschnitte aus. Je nach Bedarf wurde sukzessive erweitert und an- bzw. umgebaut. Die Dachformen bestehen aus Steil- und Flachdächern (bei den jüngeren Gebäuden). Die Gebäudehöhen variieren stark. Dabei ist das Bettenhaus mit dem dazugehörigen Treppenturm mit etwa 27 bzw. 30 Metern mit Abstand das höchste Gebäude auf dem Grundstück. Die weiteren Gebäudehöhen reichen von 6 Metern (Einfahrtshalle RTW) bis etwa 22 Meter. Besonders prägnant ist das Schwesternwohnheim als halbrunder Solitärbau aus den 1960er Jahren. Auf dem Areal ist ein Baudenkmal – die Schaurothsche Villa – vorhanden. Der westliche bzw. südwestliche Bereich des Grundstücks ist durch großzügige Grün- und Freiflächen geprägt, während der restliche Teil überwiegend versiegelt ist.
Das DFH, als Akutkrankenhaus, übernimmt die Grund- und Regelversorgung der Bevölkerung. Im Gegensatz zum evangelischen Krankenhaus Lippstadt legt das Dreifaltigkeits- Hospital seinen Schwerpunkt auf Geriatrie (Altersheilkunde). Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, insbesondere der demographischen Alterung, kann das Dreifaltigkeits-Hospital zurzeit einen deutlichen Zuwachs an Patientenzahlen und Belegungstagen verzeichnen. Die Kapazitäten sind mittlerweile an vielen Stellen vollständig ausgeschöpft. Da auch zukünftig ein steigender Bedarf abzusehen ist, ist eine bauliche Expansion mittlerweile unverzichtbar.
Gleichzeitig meldet auch die Patienten-Heimversorgung gemeinnützige Stiftung (PHV), als Dialysepartner, die eng mit dem DFH kooperiert, Erweiterungsbedarf an. Die Dialyse befindet sich derzeit in der Kolpingstraße in Lippstadt. Geplant ist u.a. einer neuer, durch Krankenhaus und PHV gemeinsam genutzter Gebäudeflügel am Soesttor, der Raum für eine ambulante Dialyse und zusätzliche Pflegekapazitäten beinhalten soll. Innerhalb einer mehrjährigen Planungsphase wurden durch das DFH verschiedene Standorte für einen gemeinsamen Neubau auf dem Areal geprüft. Der Bereich am Soesttor erweist sich als geeignet, da aus funktionalen Gründen (optimale Patientenversorgung) eine Anbindung an den Altbau gewährleistet werden muss.
Das Oberziel der Planung besteht darin, die Weiterentwicklung des Katholischen Krankenhauses zu ermöglichen, da dieses einen zentralen Baustein zur Gesundheitsversorgung der lokalen Bevölkerung sowie der Region darstellt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und gleichzeitig die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, war kurzfristig die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, welcher mittlerweile rechtsverbindlich ist. Im Rahmen der Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes wird nun der Bereich entsprechend im FNP angepasst und ist im FNP-Entwurf als Sondergebiet dargestellt.

„Ehemaliges Güterbahnhofgelände“

Das Plangebiet umfasst das ehemalige Güterbahnhofsgelände und Teile der angrenzenden Bebauung. Ziel der FNP-Änderung ist es, das sich mittlerweile im Eigentum der Stadt befindliche Konversionsgelände im zentralen Innenstadtbereich einer Nutzung zuzuführen und durch eine neue Verkehrstrasse entlang der Bahntrasse zu erschließen, als Teil des Gesamtverkehrskonzeptes der Stadt Lippstadt. Die Zielsetzungen, die die Stadt Lippstadt auf dem ehemaligen Güterbahnhofsgelände mit dem Bebauungsplan verfolgt, ist neben der Verwirklichung der Verkehrstrasse „Jakob-Koenen-Straße“, eine Baufläche zur Verwirklichung des lange diskutierten Stadthausneubaus zu schaffen (Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung öffentliche Verwaltungen). Neben dieser Fläche soll zur Versorgung der Innenstadt ein Lebensmittel-Einzelhandel verwirklicht werden (Mischbaufläche). Oberhalb des Einzelhandels sollen weitere Nutzungen entstehen, aufgrund der Lärmsituation vor allem Gewerbe. Um den sinnvollen Nutzungsübergang zur Innenstadt und der angrenzenden Wohnbebauung zu gewährleisten, wurde die umliegende Bebauung in Form einer gemischten Bebauung mit einbezogen. Die Darstellung des FNP-Entwurfes entspricht dem aktuellen Planungsstand des Bebauungsplanes zur Errichtung des neuen Stadthauses mit ergänzenden Nutzungen im Umfeld.

„Altes Stadthaus am Ostwall“

Im Zuge der Planung des neuen Stadthauses auf dem ehemaligen Güterbahnhofgelände stellte sich auch unweigerlich die Frage einer Nachnutzung für den Bereich des alten Stadthauses am Ostwall 1. Hier soll zukünftig innerstädtisches, zentrumsnahes Wohnen realisiert werden (Förderung der Innenentwicklung). Erste studentische Ideenwettbewerbe wurden initiiert und haben grundlegende Erkenntnisse zur weiteren Nutzung und Ausgestaltung des Geländes geliefert. Auch der zentrale Standort der Lippstädter Feuerwehr im direkten Anschluss des alten Stadthauses steht aufgrund einer räumlichen Neuorganisation und Verteilung der Feuerwehrstandorte eventuell langfristig für eine neue städtebauliche Entwicklung zur Verfügung. Im Rahmen der Neuaufstellung des FNP wird nun ein Großteil der dargestellten Gemeinbedarfsfläche des alten Stadthauses als Wohnbaufläche dargestellt.

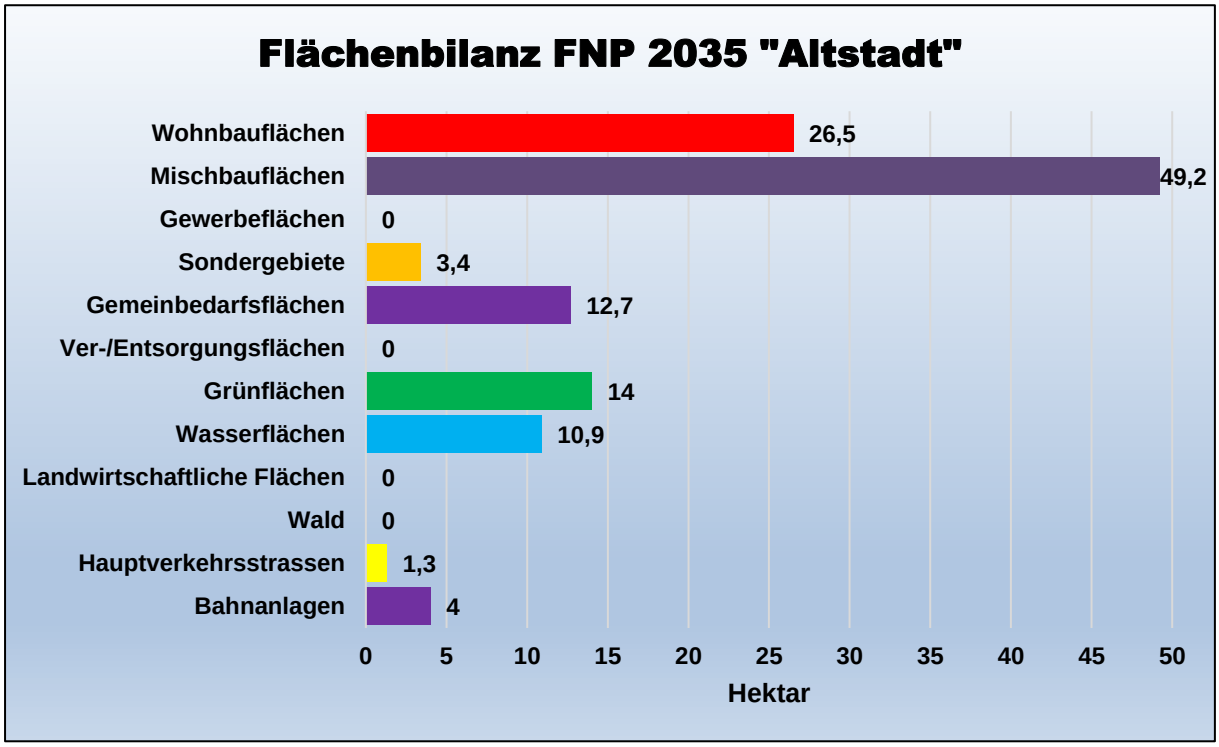


Abb.: 062 Flächenbilanz FNP 2035 Altstadt

Abb.: 063 Vergleich FNP-Änderungen 1980 und 2035 Altstadt

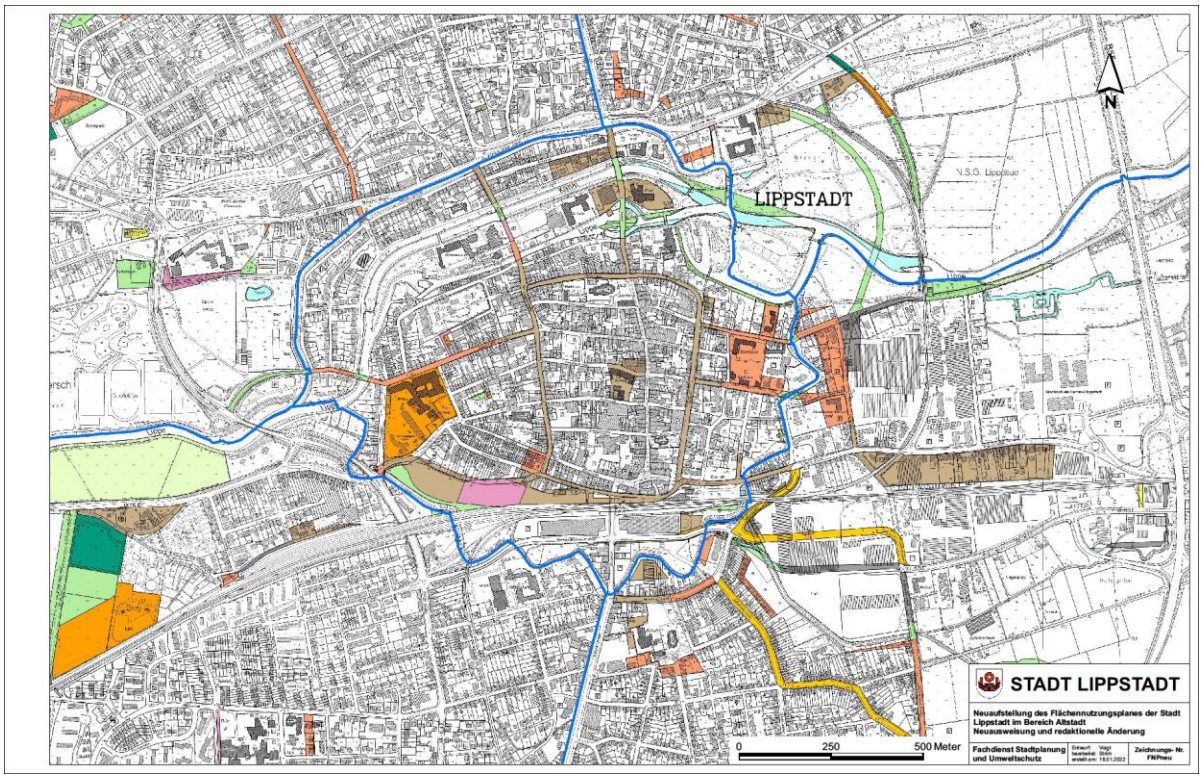


Abb.: 064 Neuausweisung und redaktionelle Änderung FNP Entwurf 2035

28.02. Flächenänderungen und Flächenneuausweisungen in der Kernstadt (Nordwest)

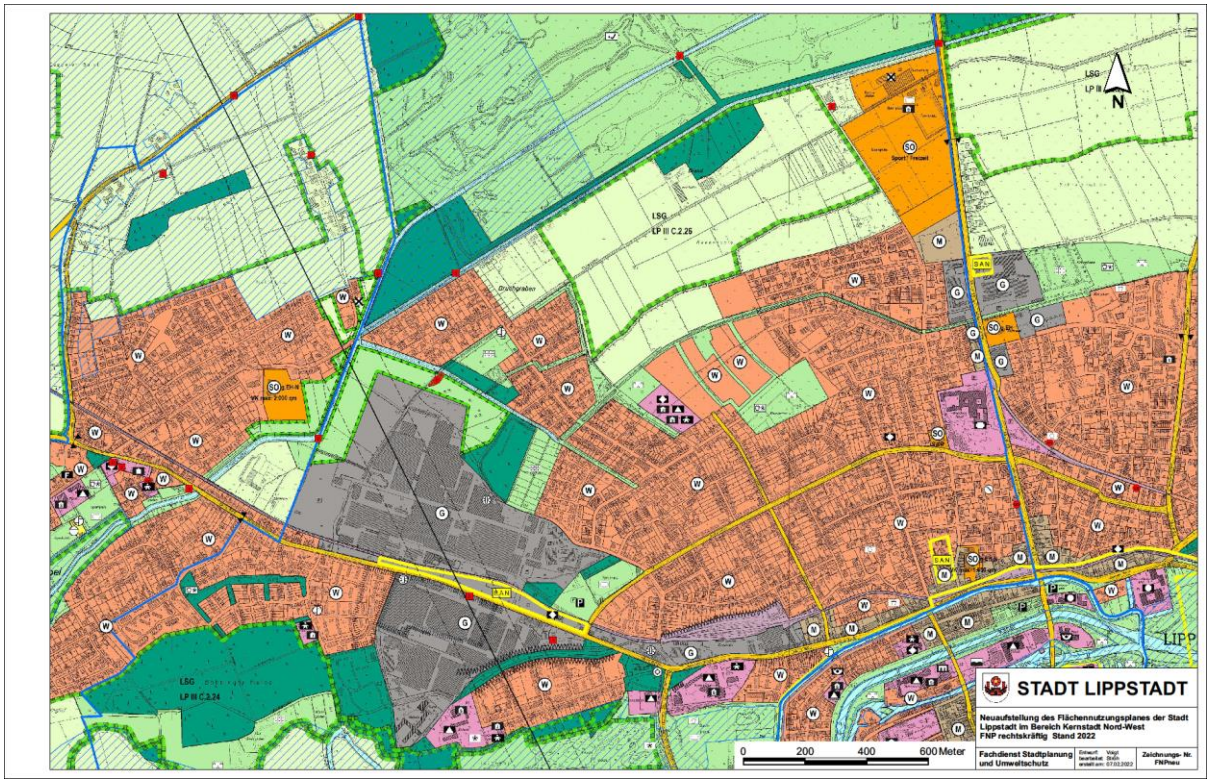


Abb.: 065 FNP aktuell Kernstadt Nordwest

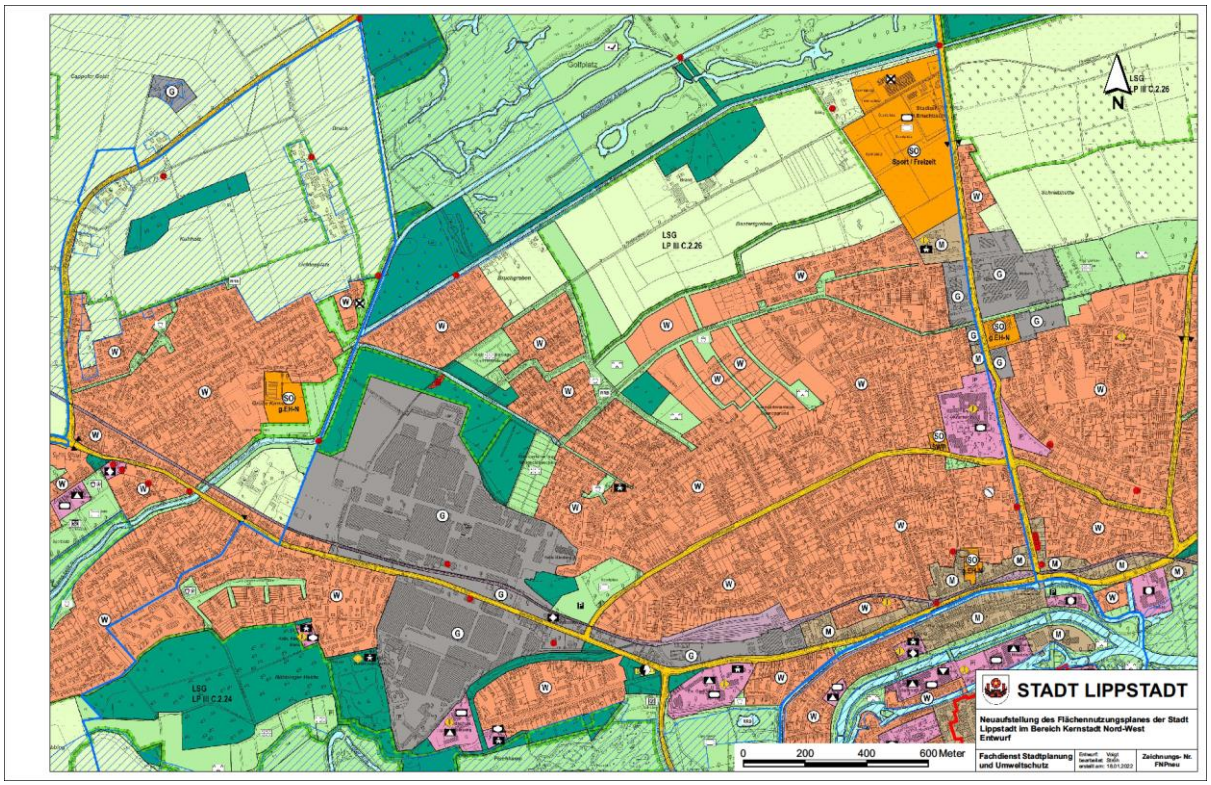


Abb.: 066 FNP-Entwurf 2035 Kernstadt Nordwest

„Gartenstadt auf dem Rode“

Im Norden der Kernstadt Lippstadts ist die Erschließung von Wohnbauland als "Allgemeines Wohngebiet" geplant. Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 11ha. Das Plangebiet ist von drei Seiten von bestehender Wohnbebauung umgeben. Aufgrund des dringenden Wohnbedarfes in Lippstadt wurde das FNP-Verfahren sowie die Erarbeitung des Bebauungsplanes aus dem laufenden FNP-Neuaufstellungsverfahren ausgekoppelt und separat durchgeführt. Der Bebauungsplan ist mittlerweile rechtsverbindlich und die ersten Gebäude wurden bezogen.

Die Stadt Lippstadt hat im Jahr 2016 vom Büro Schulten Stadt und Raumentwicklung eine Wohnbauflächenbedarfsprognose erstellen lassen. Die darin enthaltene Analyse und Prognose der Bevölkerungsentwicklung zeigt, dass sich Lippstadt in den letzten Jahren entgegen ursprünglichen Prognosen durch einen Bevölkerungszuwachs auszeichnet, der sich vor allen Dingen aus Wanderungsgewinnen speist. Angesichts dieser Tatsache und der wirtschaftlichen Entwicklung in Lippstadt ist von einer Fortsetzung des leichten Bevölkerungswachstums auszugehen. Nach einer Prognose des Büros Schulten ist von einer Bevölkerungszahl von rd. 69.500 im Jahr 2030 ausgehend von der Basis von 67.800 im Jahr 2009 auszugehen. Gleiches gilt für die für den Wohnungsbedarf maßgebliche Anzahl der Haushalte. Durch die zunehmende Anzahl von Einpersonenhaushalten fällt das Wachstum hier noch etwas dynamischer aus (2011: 30.350, Prognose 2030: 31.947). Wachstumsschwerpunkte sind dabei die Kernstadt sowie die kernstadtnahen Ortsteile, insb. Bad Waldliesborn. Aus diesen Tatsachen lassen sich unter Berücksichtigung der Baulücken- und Abrisspotentiale folgende Wohnbauflächenneubedarfe ableiten:

- Bis 2030 hat die Stadt Lippstadt einen Wohnbauflächenbedarf von 71 ha brutto
- Es besteht ein stark ausgeprägter kurzfristiger Wohnungsbedarf bis 2020
- Es gilt familienorientierte Wohnformen und Wohnangebote mit kleineren Wohnungen parallel zu entwickeln

Der ermittelte Wohnbauflächenbedarf stellt den minimal erforderlichen rechnerischen Wohnungsneubaubedarf dar. Ein bereits heute absehbares Zusatzvolumen zur Marktentspannung, zur Befriedigung der qualitativen Wohnansprüche, zur Berücksichtigung der Bedarfe durch internationale Zuwanderung und vor allem zur Preisdämpfung ist hierin nicht enthalten.

Resultierend aus diesen Bedarfen ergibt sich die dringende Erforderlichkeit, zeitnah weitere Wohnbauflächen im Stadtgebiet von Lippstadt auszuweisen und dabei die benannten Zielgruppen und Wohnformen zu berücksichtigen. Abgeleitet aus dem Siedlungsverteilungsmodell der Stadt Lippstadt wird die Entwicklung des Baugebietes „Auf dem Rode“ in der nördlichen Kernstadt Lippstadts vor dem Hintergrund der Lage, der Infrastrukturausstattung im Umfeld, der Grundstücksverfügbarkeit sowie der planerischen Rahmenbedingungen als wesentlicher Baustein zur Deckung der Wohnbauflächenbedarfe in Lippstadt eingestuft. Alternative Flächen mit ähnlicher Eignung und Größenordnung stehen auch unter Berücksichtigung der Innenentwicklungspotentiale nicht zur Verfügung. Die Schaffung von Wohnbauflächen an dieser Stelle hat somit besonderes städtebauliches Gewicht im Planverfahren.

Gleichzeitig handelt es sich aufgrund der Größe und der Lage des Baugebietes um eine Fläche von besonderer städtebaulicher Bedeutung im Siedlungsgefüge der Stadt Lippstadt. Es besteht hier die Möglichkeit den Siedlungskörper sinnvoll abzurunden und kernstadtnah ein differenziertes Wohnraumangebot zu schaffen sowie gleichzeitig auch im öffentlichen (Grün-)Raum Qualitäten zu schaffen.

Mit der Planung werden ausgehend von den zuvor skizzierten Rahmenbedingungen folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung von Wohnbauland mit einem differenzierten Angebot an Wohnformen zur Deckung der Wohnraumbedarfe in Lippstadt
- Herstellung einer nachhaltigen städtebaulichen Struktur im Sinne des Leitbildes der Gartenstadt des 21. Jahrhunderts
- Sicherung einer angemessenen Fortentwicklung und Abrundung des Siedlungskörpers unter Berücksichtigung der ökologischen und wasserwirtschaftlichen Funktion der Gräbenstrukturen im Plangebiet

Entsprechend der planerischen Zielsetzung wird der Großteil des Änderungsbereiches als Wohnbaufläche dargestellt. Die Darstellung dient der Sicherung des Planungszieles der Schaffung neuer Wohnbauflächen zur Deckung der Bedarfe in Lippstadt.
Die Grünflächen im Plangebiet fügen sich ins übergeordnete Freiraumverbundsystem der nördlichen Kernstadt ein und sollen daher bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes gesichert werden. Es erfolgt eine entsprechende Darstellung als Grünfläche.
Am 22.06.2017 hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt einen Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 324 „Auf dem Rode“ gefasst. Ziel der Bauleitplanung ist die Entwicklung eines neuen Baugebietes mit ca. 180 Wohneinheiten um einen wesentlichen Beitrag zur Deckung der Wohnbauflächenbedarfe in Lippstadt zu leisten.
Im alten Flächennutzungsplan sind für den Bereich im Flächennutzungsplan noch Gemeinbedarfsflächen (insb. Schulstandort), Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche beruht auf alten Planungen eines Schulstandortes mit ergänzenden Nutzungen in diesem Bereich. Diese Planung ist aufgrund veränderter Bedarfe und Entwicklungen an anderen Stellen (u.a. Gesamtschulbau) nicht mehr aktuell.
Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung eines vielfältigen Wohngebietes mit unterschiedlichen Wohntypologien unter Nutzung und Weiterentwicklung der vorhandenen Grabenstrukturen vor. Die Haupterschließung erfolgt über die zentrale Spange Bastionstraße/Gorch-Fock-Straße sowie die Verbindung nach Norden über den Bastertgraben unter Anschluss an die Von-Are-Straße. Untergeordnete Anschlusspunkte befinden sich an der Gellertstraße und der Kunigundenstraße. Die weiteren Teile des Baugebietes werden über kleinere Schleifen- und Stichstraßen erschlossen, wodurch sich einzelne Nachbarschaften ausbilden können. Eine Gliederung und Auflockerung des neuen Quartiers erfolgt durch die Grünachsen in Nord-Süd und Ost-West-Richtung, die teilweise die Entwässerungsgräben bzw. den Bastertgraben aufnehmen und Fuß- und Radwegeverbindung innerhalb des Quartiers und nach Außen schaffen sowie die Wohnqualität erhöhen. Der Quartiersmittelpunkt bildet sich zwischen den beiden Straßenversätzen an der verlängerten Gorch-Fock-Straße aus. Hier befindet sich die zentrale Freifläche des Quartiers, die an die Grünachsen angebunden ist und sich zum Bastertgraben hin öffnet. Hier soll ein zentraler Quartiersplatz mit diversen Funktionen (Treff, Aufenthalt, Mobilität) sowie eine Spielplatzanlage entstehen.

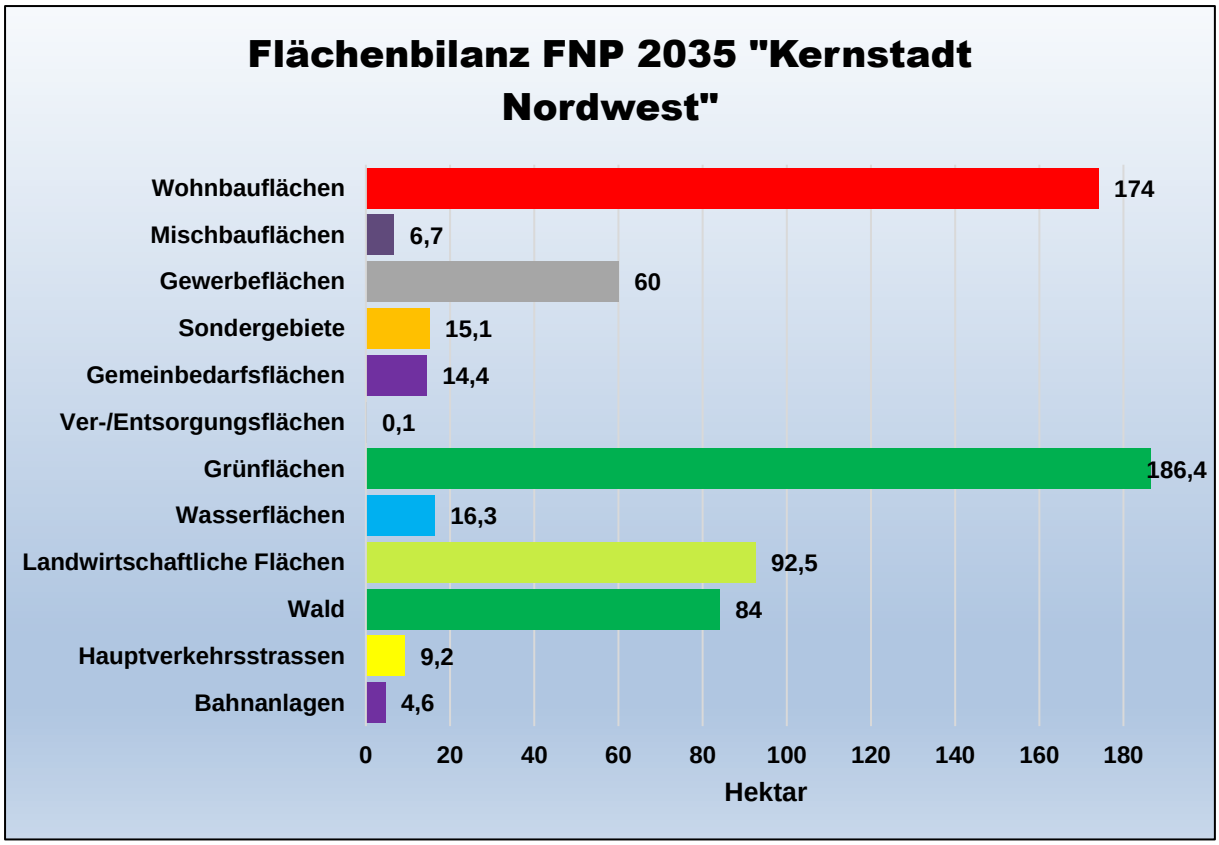


Abb.: 067 Flächenbilanz Kernstadt Nordwest

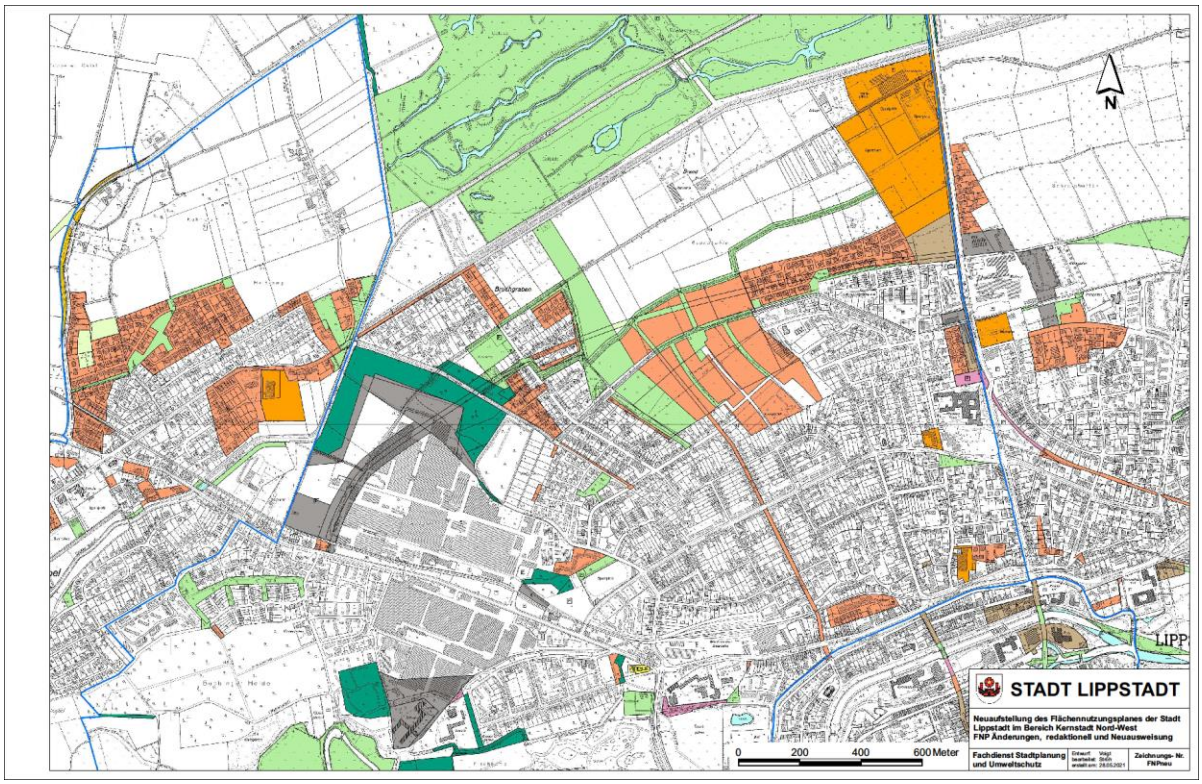


Abb.: 068 Vergleich FNP-Änderungen 1980 und 2035 Kernstadt Nordwest

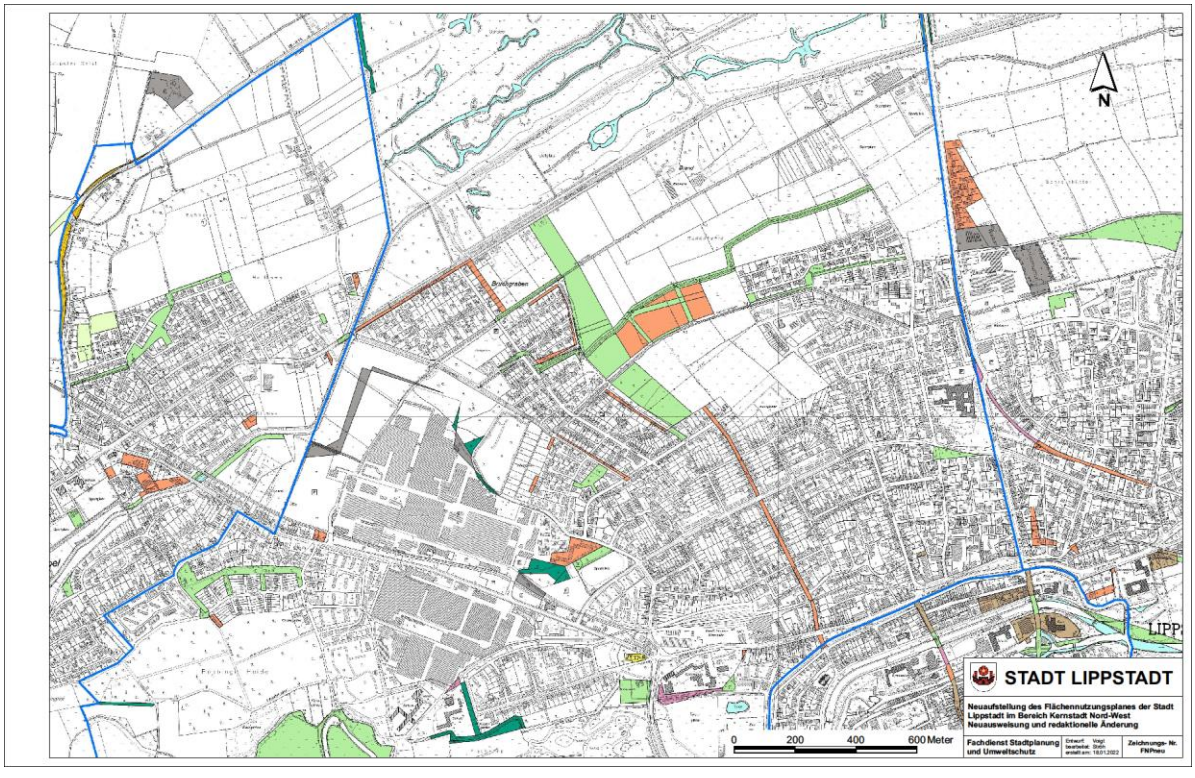


Abb.: 069 Neuausweisung und redaktionelle Änderung FNP Entwurf 2035

28.03. Flächenänderungen und Flächenneuausweisungen in der Kernstadt (Nordost)

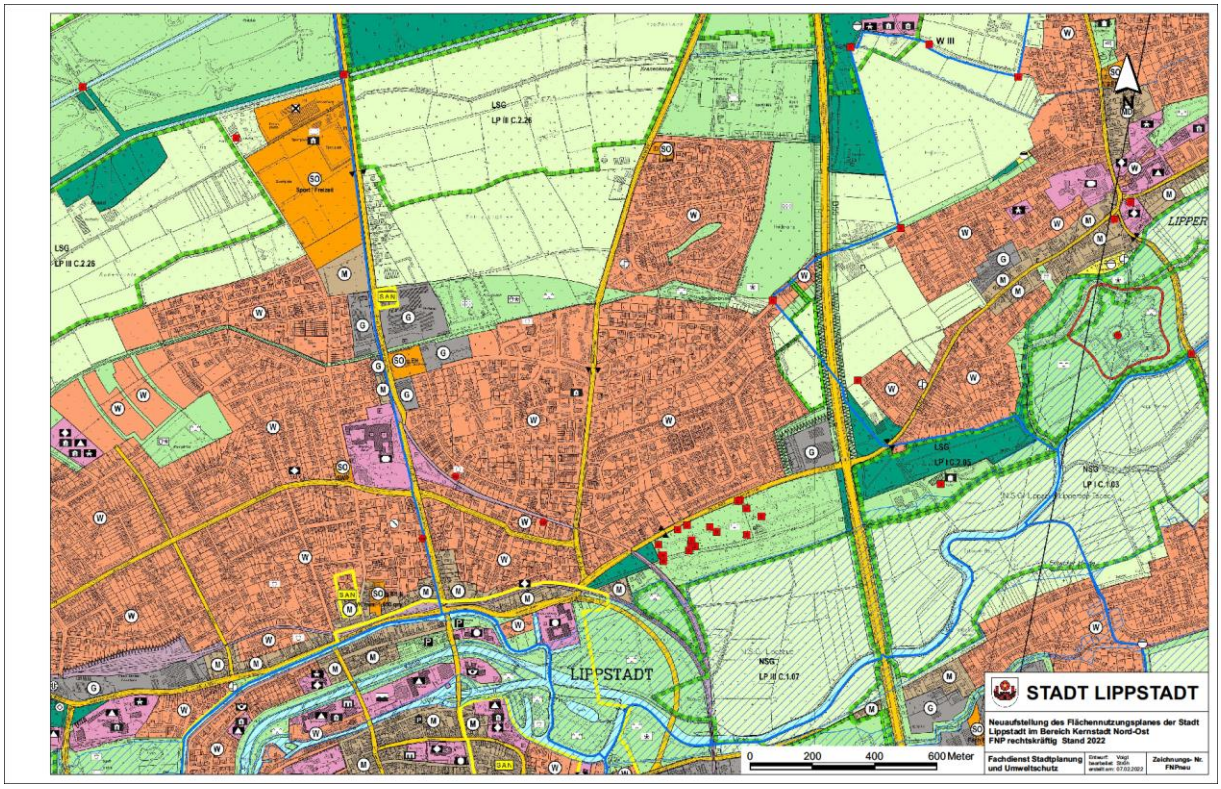


Abb.: 070 FNP aktuell Kernstadt Nordost

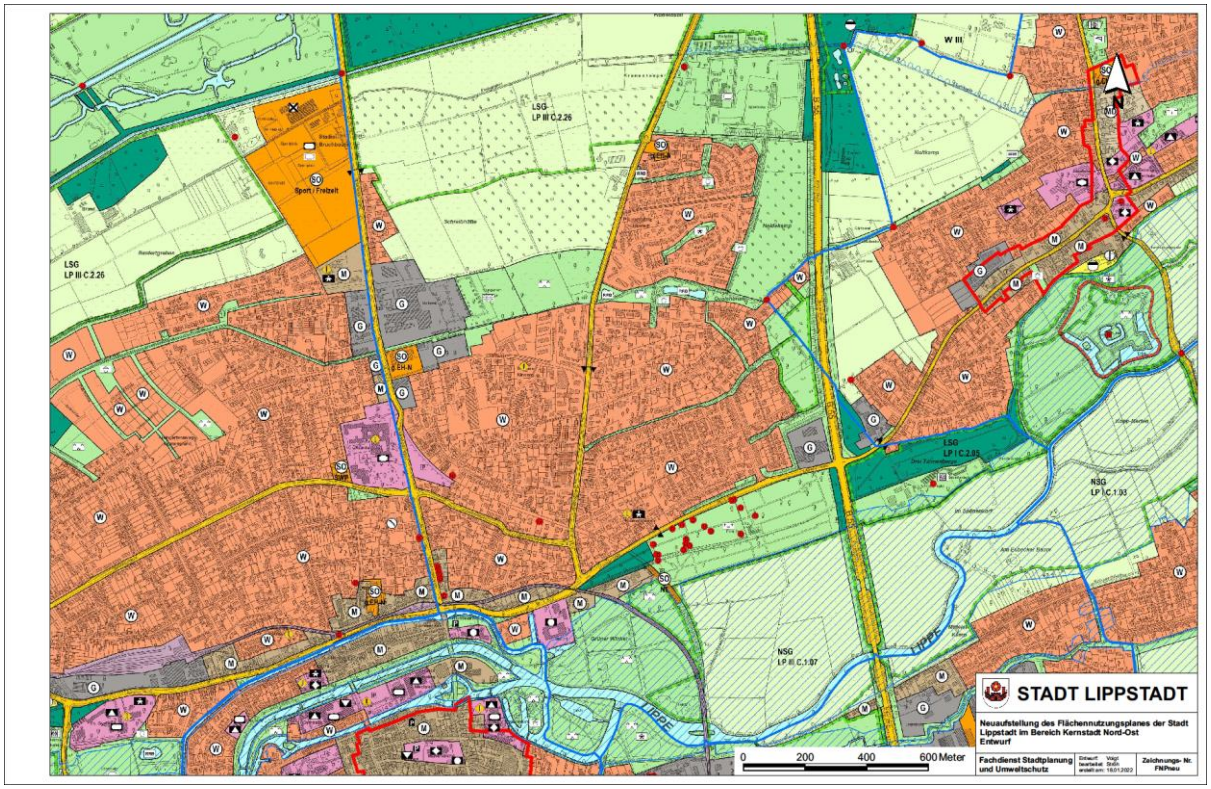


Abb.: 071 FNP-Entwurf 2035 Kernstadt Nordost

Im Bereich der Kernstadt Nordost wurden im FNP-Entwurf keine gravierenden Flächenneudarstellungen vorgenommen, es wurden lediglich zur Sicherung einzelner Betriebe kleinere Flächenarrondierungen im Bestand vorgenommen (z. B. Friesland Campina ehemals Satro).
Im Osten, an das geringfügig erweiterte Gewerbegebiet wurde der schon im alten FNP dargestellte Grünbereich etwas aufgeweitet. Dieser Grünbereich ist im Wesentlichen für die Verlagerung der bestehenden Kleingartenanlage sowie für die Freiraumvernetzung West-Ost gedacht.
Darüber hinaus wurden schon bestehende, bebaute Bereiche (welche im alten FNP nicht dargestellt waren) einer ihrer Nutzung angepassten Flächendarstellung unterzogen.

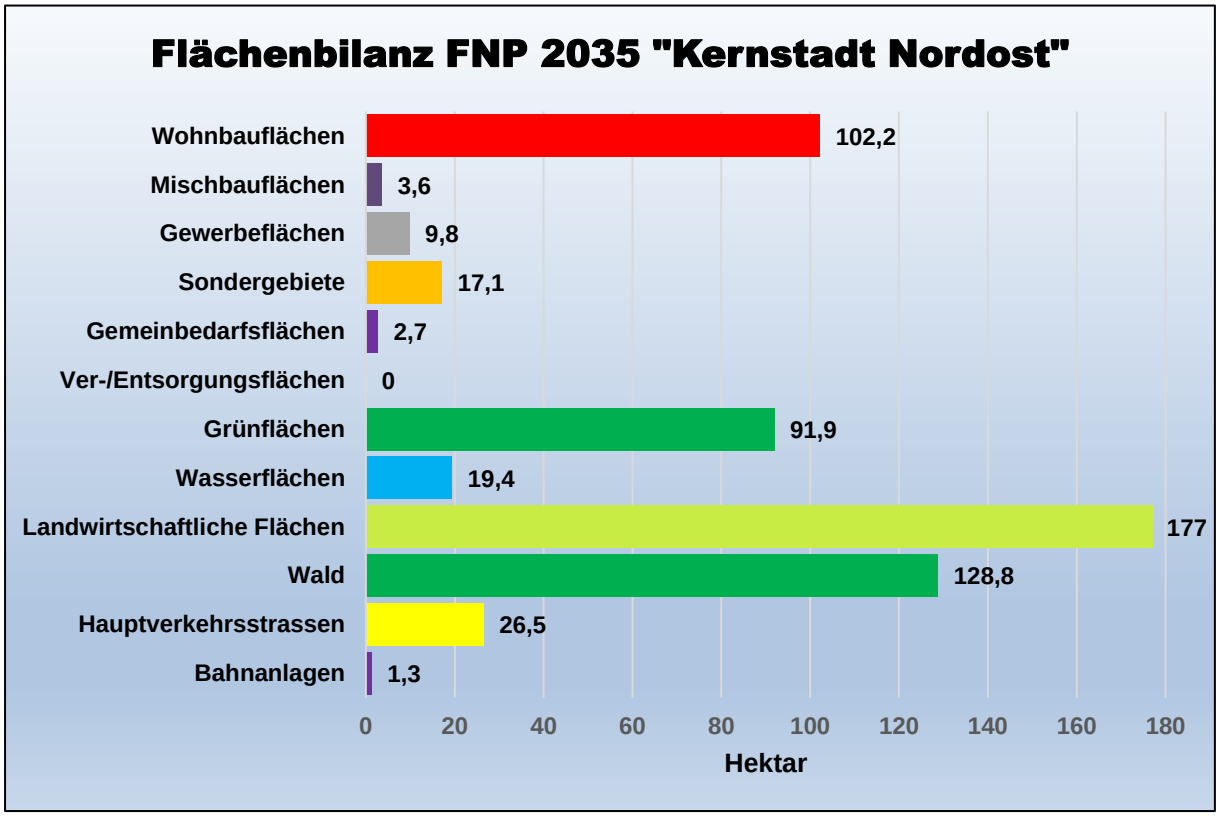


Abb.: 072 Flächenbilanz Kernstadt Nordost

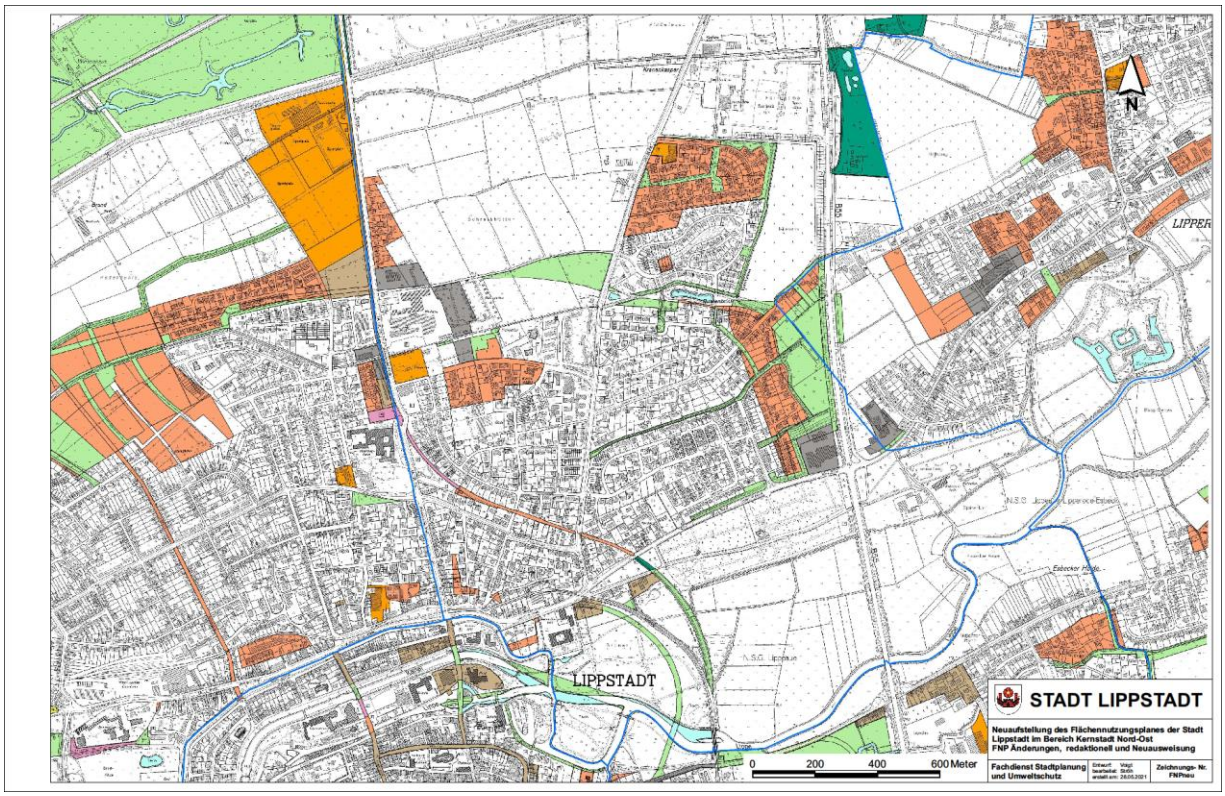


Abb.: 073 Vergleich FNP-Änderungen 1980 und 2035 Kernstadt Nordost

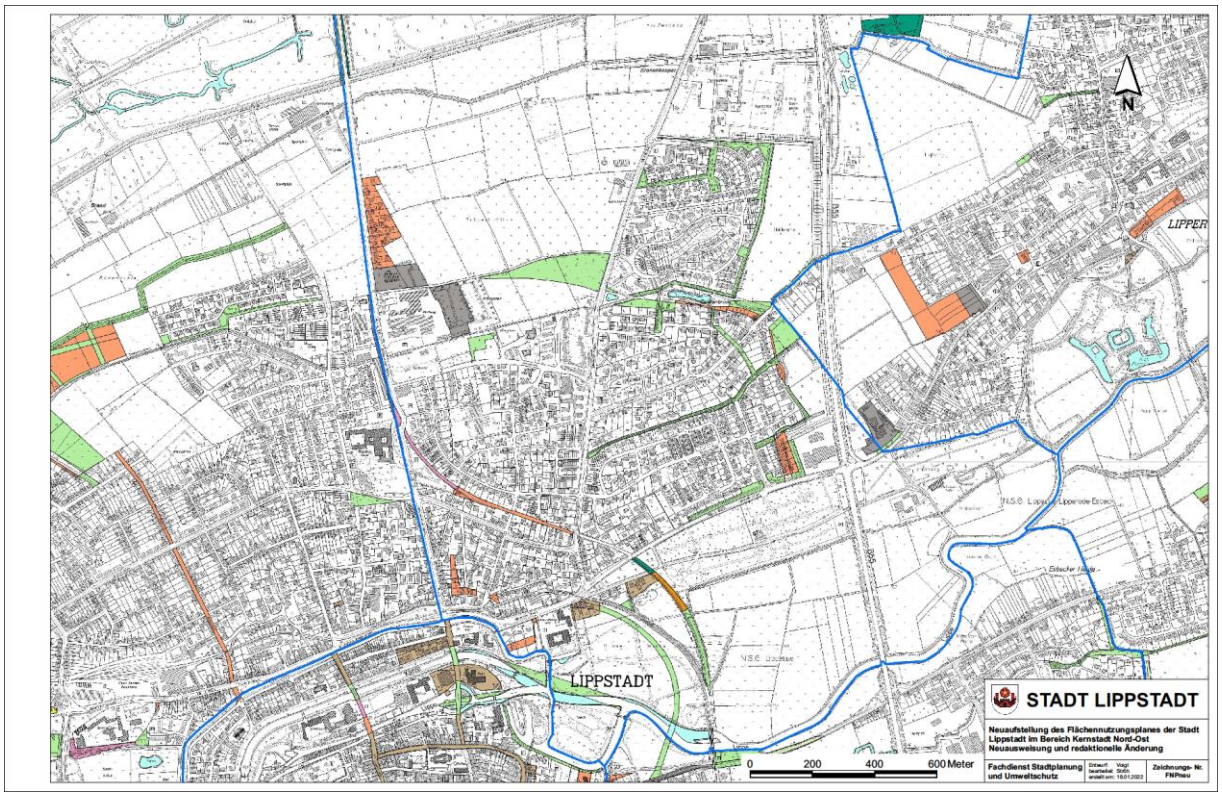


Abb.: 074 Neuausweisung und redaktionelle Änderung FNP Entwurf 2035

28.04. Flächenänderungen und Flächenneuausweisungen in der Kernstadt (Ost)

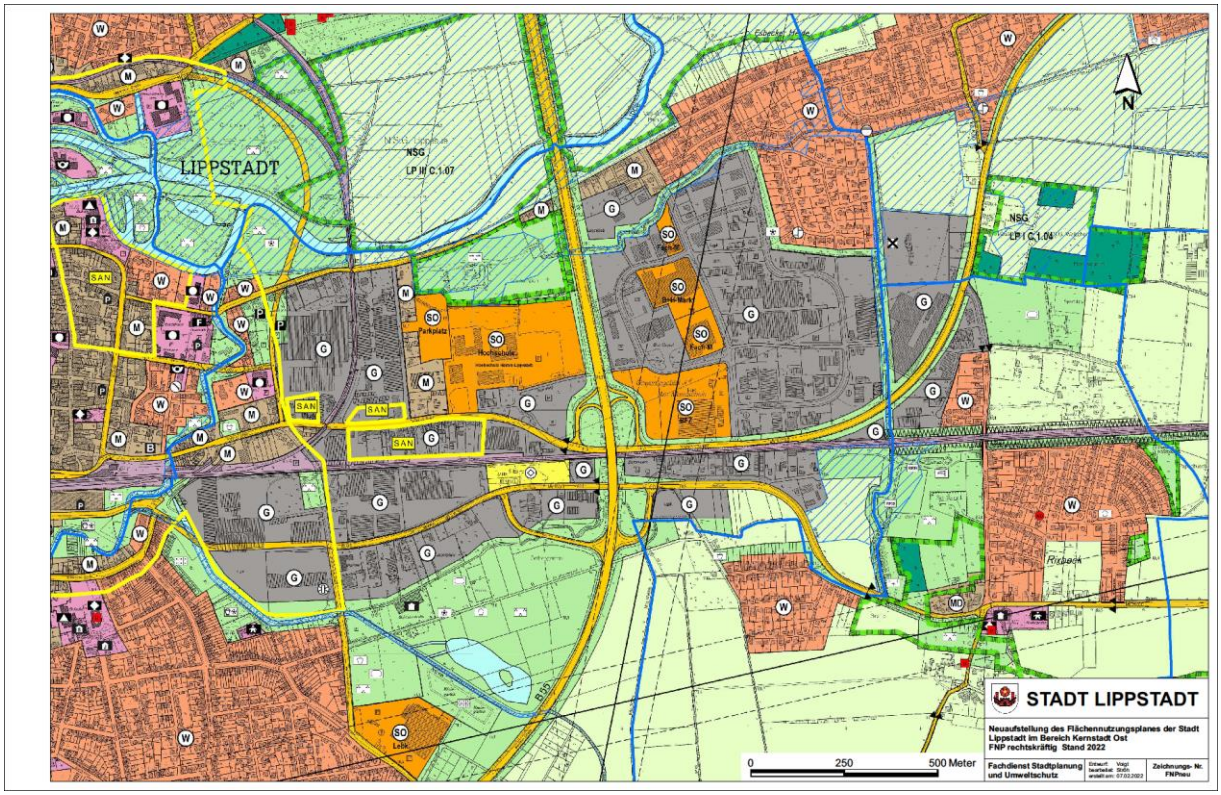


Abb.: 075 FNP aktuell Kernstadt (Ost)

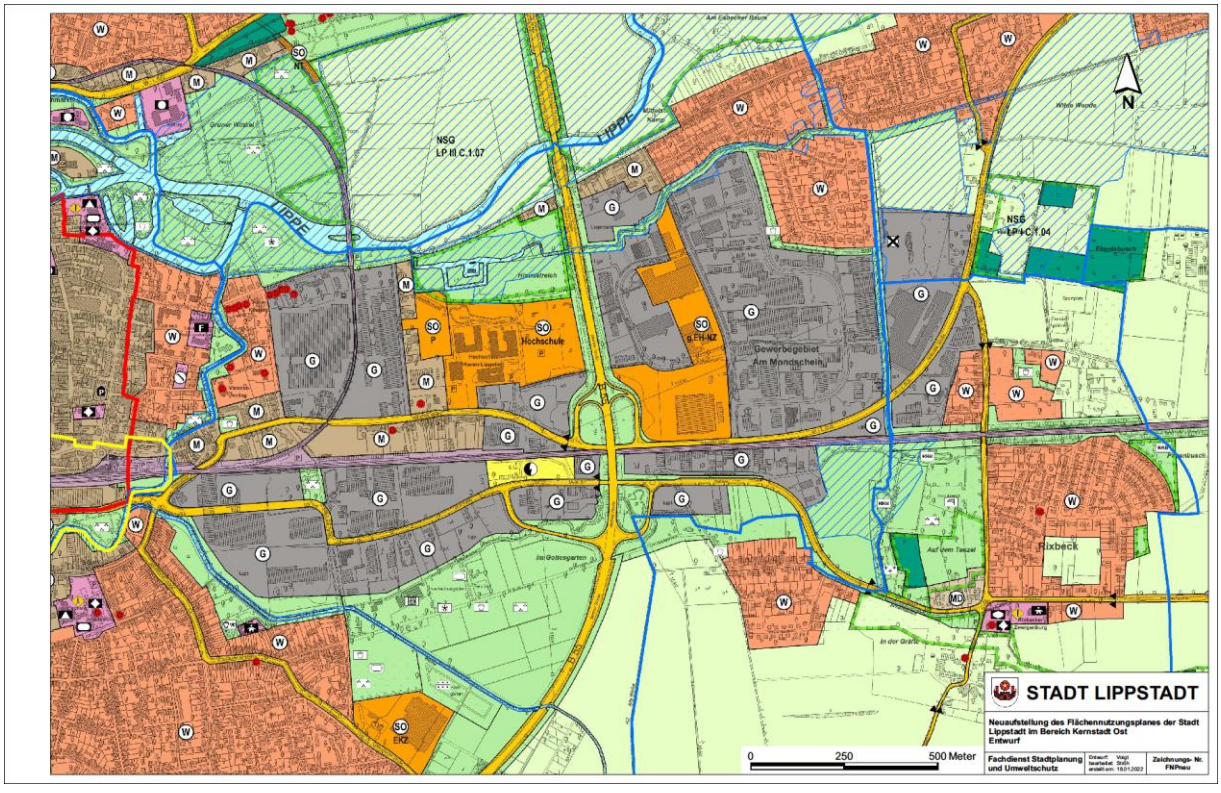


Abb.: 076 FNP-Entwurf 2035 Kernstadt (Ost)

„Kernstadt Ost“

Für den Bereich der Kernstadt Ost wurde die 7. Änderung des Regionalplans durchgeführt, mit der Zielsetzung den aktuellen Umstrukturierungen im Bereich der Hella Rechnung tragen zu können. Hierzu auch die umfangreichen Ausführungen zu den Darstellungen des Regionalplans für Lippstadt.
Ende 2018 wurde der städtebauliche Wettbewerb für das ehemalige HELLA Werksgelände an der Steinstraße in Lippstadt abgeschlossen. Nach weiterer Konkretisierung der Pläne sowie Klärung offener Punkte wurde im Laufe des Jahres 2019 ein Immobilienmakler mit der Vermarktung des Geländes beauftragt. Ziel war es, einen Investor zu finden, der das rund 50.000 Quadratmeter große Gelände komplett übernimmt und entsprechend entwickelt. Über 30 potenzielle Projektentwickler wurden in diesem Kontext angesprochen. Abschließend eingereicht wurden zwei Angebote.

Parallel hierzu hat die Hella die eigenen Planungen für den Standort Lippstadt weiter vorangetrieben. So gab es insbesondere aufgrund der derzeit hohen Dynamik in der Automobilbranche sowie organisatorischer Neuzuordnungen am Standort Lippstadt zwischenzeitlich neue Eckpunkte im Rahmen der Planungen zu berücksichtigen. Dieser umfangreiche Überplanungsprozess erfordert Zeit. Solange dieser nicht final abgeschlossen ist, möchte sich das Unternehmen bis auf Weiteres alle notwendigen Freiheitsgrade offenhalten. Das bedeutet, dass auch erst zu einem späteren Zeitpunkt über die weitere Verwendung des ehemaligen Werksgeländes an der Steinstraße entschieden werden kann.

Auch die bisher angedachten und mit den Eigentümern weit vorangetriebenen städtebaulichen Planungen für den Bereich des ehemaligen Uniongeländes (ebenfalls Bestandteil der 7. Änderung des Regionalplans) mussten im Frühjahr 2020 kurzfristig unterbrochen werden, da die komplexe Altlastenproblematik eine sinnvolle und vor allen Dingen kostenmäßig realistische Nutzung des Geländes erschwert. Hier werden aktuell Lösungsmöglichkeiten diskutiert und erarbeitet, und es gilt aktualisierte und vor allen umsetzungsfähigen städtebaulichen Modellen abzuwarten, um eine zukunftsfähige Nutzung des Uniongeländes zu ermöglichen.

Aus gegebenem Anlass wurden deshalb im vorliegenden FNP-Entwurf die Flächendarstellungen (siehe Verfahren gem. § 34 LPlG), welche inhaltlich auf der 7. Regionalplanänderung basieren teilweise wieder zurückgenommen und es bleibt zurzeit jedenfalls mit kleineren Flächenarrondierungen bei den Flächendarstellungen des alten Flächennutzungsplanes.

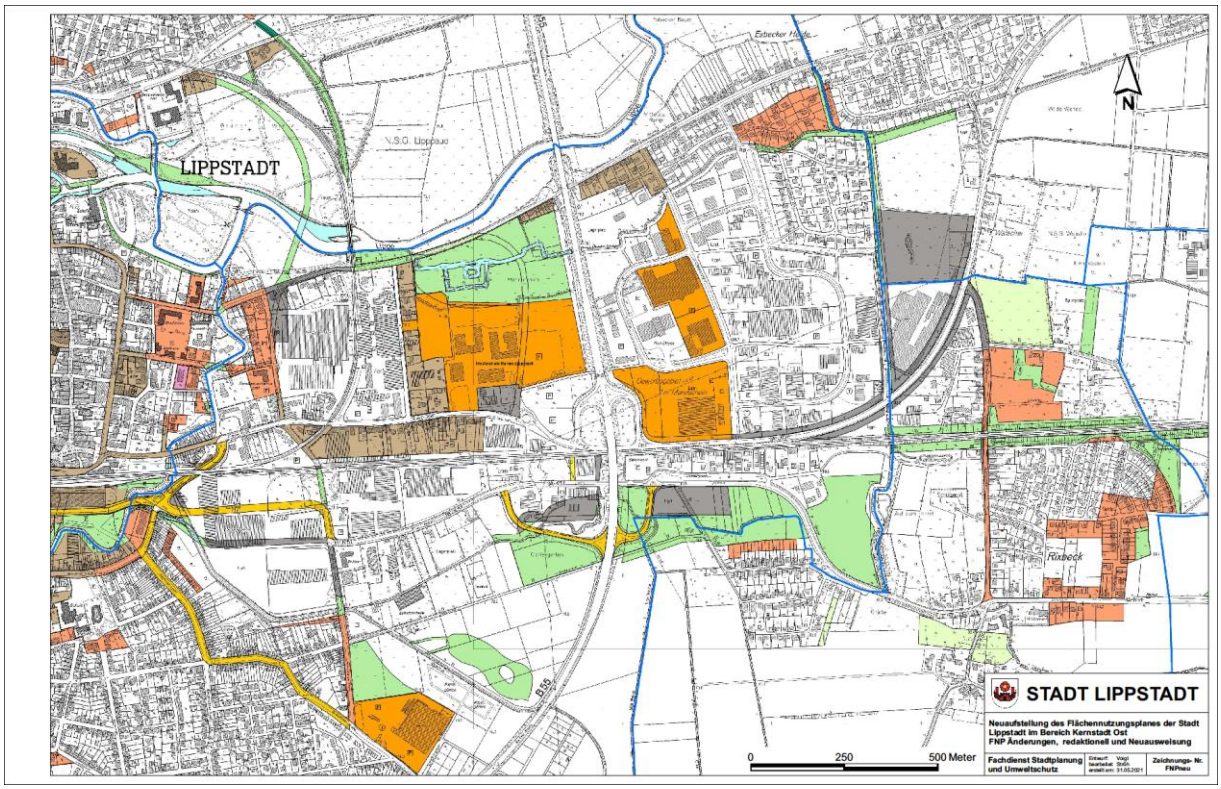


Abb.: 077 Vergleich FNP-Änderungen 1980 und 2035 Kernstadt (Ost)

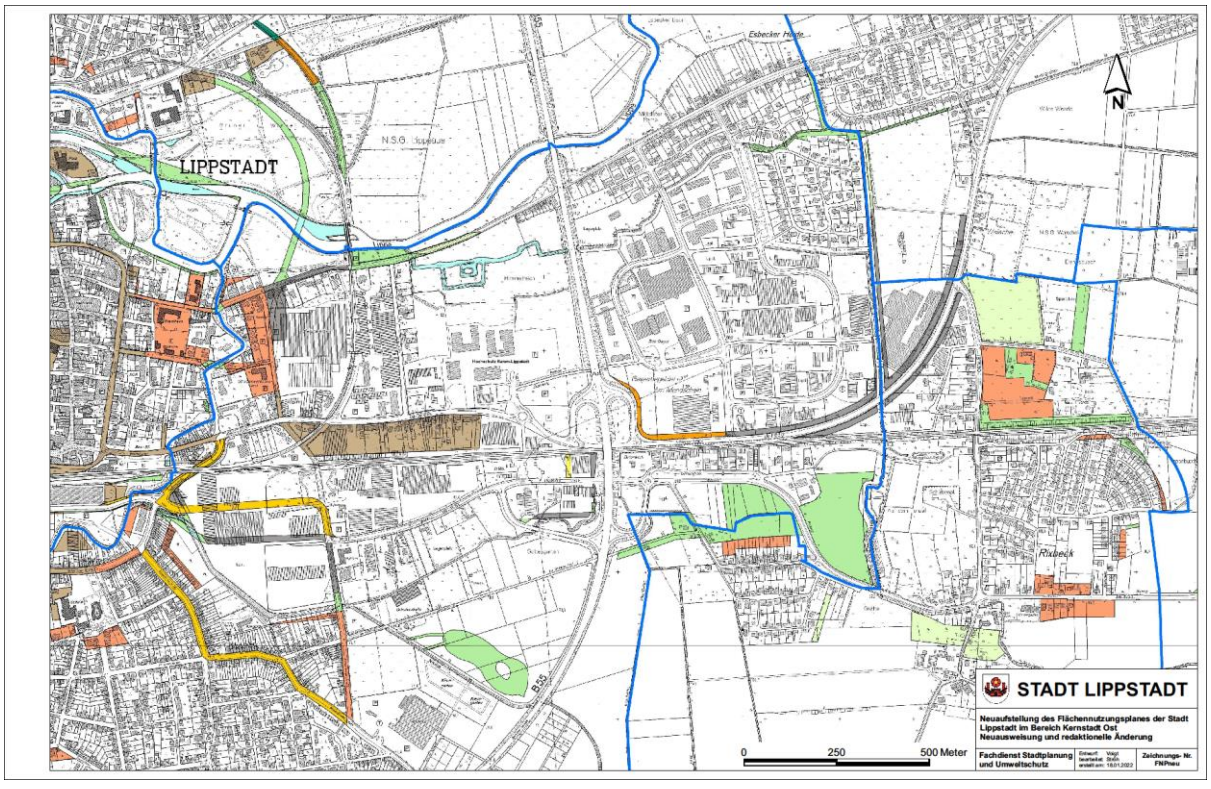


Abb.: 078 Neuausweisung und redaktionelle Änderung FNP Entwurf 2035 Kernstadt (Ost)

28.05. Flächenänderungen und Flächenneuausweisungen in der Kernstadt (Südwest)

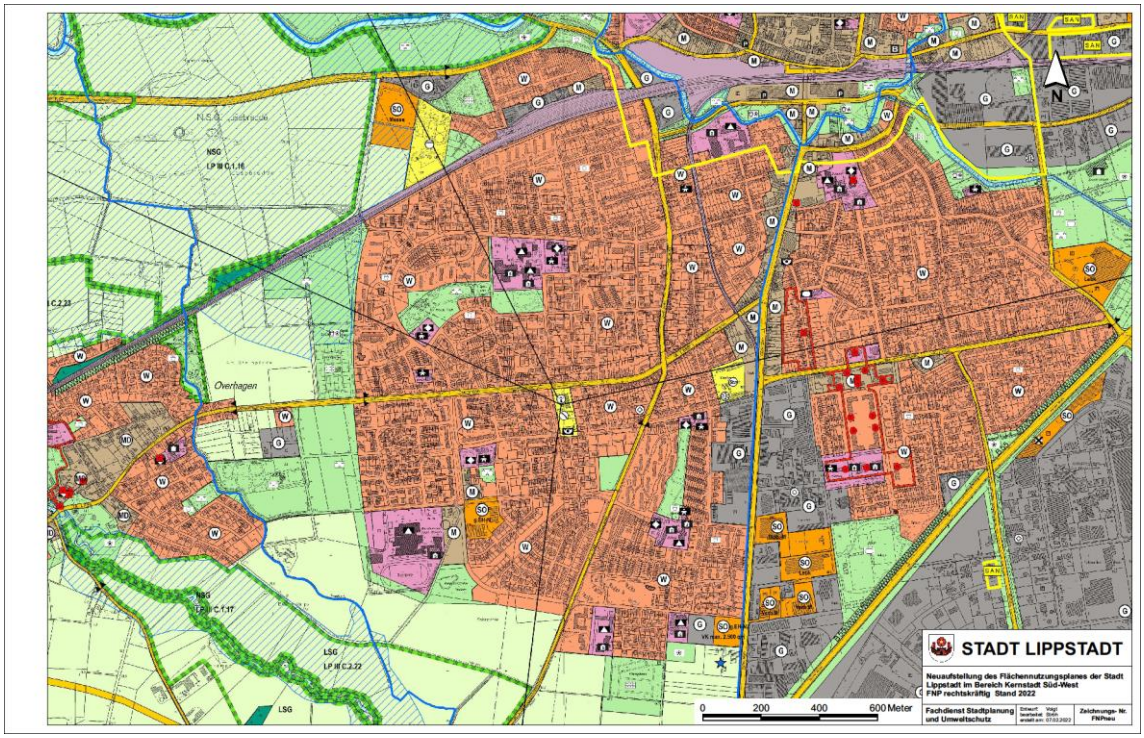


Abb.: 079 FNP aktuell Kernstadt Südwest

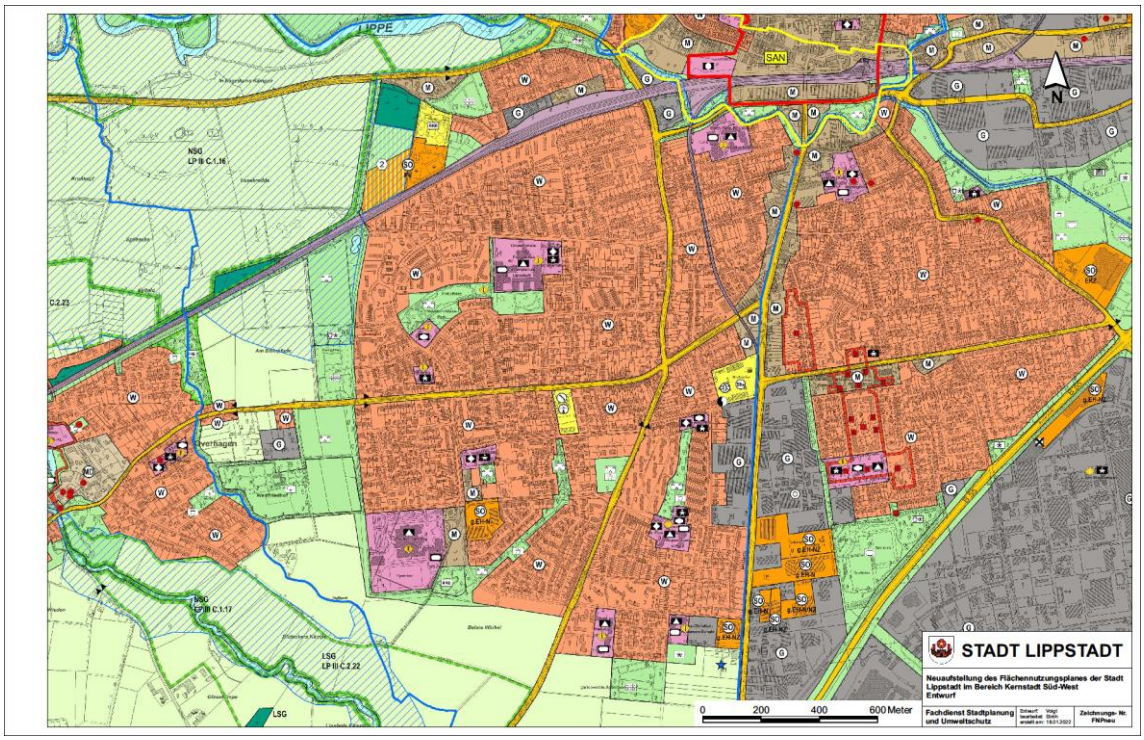


Abb.: 080 FNP-Entwurf 2035 Kernstadt Südwest

„Kernstadt Südwest mit Theodor-Heuss-Park“

Im Bereich der Kernstadt Südwest sind nur kleinere Arrondierungen des Bestandes sowie Anpassungen an die bestehenden Bebauungsstrukturen erfolgt. Größere Neudarstellungen von Siedlungsflächen wurden nicht vorgenommen.

Um die Freiraumvernetzung in Lippstadt weiter voranzutreiben, wurden in bestimmten Teilabschnitten der Kernstadt Südwest wichtige Grünzüge im neuen Flächennutzungsplan dargestellt. Diese Grünzüge sind weitestgehend durch Bebauungspläne gesichert.

Im Rahmen des vom Eigentümer im Jahr 2005 angestrebten Normenkontrollverfahrens wurde im Theodor-Heuss-Park eine bestehende und seit langer Zeit nicht genutzte Wohnbaufläche zurückgenommen. Die als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesenen Flächen sind nun als „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzt worden. Hintergrund dieser Flächenrücknahme waren unter anderem der Aufruf der Landesregierung zur „Grünen Infrastruktur“ und die sich daraus ergebenden Möglichkeiten zur Aufwertung des Parks. Eine Bebauung der Grundstücke hätte den Park deutlich eingeengt.

Anfang August 2016 startete die Landesregierung NRW den Aufruf des EFRE Programms zur nachhaltigen Verbesserung der natürlichen Umwelt und der Klima- und Umweltbedingungen zugunsten der Biodiversität und der Menschen in Quartieren, Städten und Stadtumlandgebieten in Nordrhein-Westfalen mit der Veröffentlichung der Vorgaben zu „Grüne Infrastruktur NRW“. Dieser Aufruf knüpfte an die Überlegungen der Stadt Lippstadt zur Qualifizierung der südwestlichen Kernstadt von Lippstadt an und somit war es nur folgerichtig, dass die Stadt Lippstadt mit dem Integrierten Handlungskonzept „Grüne Infrastruktur Lippstadt Südwest“ diesem Aufruf Folge leistete.

Das erarbeitete Konzept verfolgt die Zielsetzung, ein strategisch geplantes, multifunktionales Netzwerk von natürlichen, naturnahen und nicht zuletzt nutzbaren Flächen – eingebunden in ein funktionierendes Ökosystem – für die Bürgerinnen und Bürger bereitzustellen.

Hier werden wichtige ökologische, freiräumliche und nutzungsbezogene Belange in einem flexiblen Planungsansatz strategisch integriert betrachtet. Unter anderem wird Naturschutz mit städtebaulicher Entwicklung, Anpassung an den Klimawandel, Wachstumspolitik und grauer Infrastruktur gemeinsam betrachtet. Über die Einzelkomponenten und ihre Synergieeffekte leistet das daraus resultierende Gesamtprojekt einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der örtlichen Klima- und Umweltbedingungen und zur Umweltgerechtigkeit für eine nachhaltige Stadtentwicklung in dem am stärksten besiedelten Stadtteil von Lippstadt.

Die Schaffung einer lebenswerten städtischen Umwelt für die Bevölkerung und die Erhaltung und Förderung von Biodiversität als politisch-planerisches Steuerungsinstrument bedingen den im Konzept zum Ansatz gebrachten mehrräumlichen und kooperativen Bezug. Räumliche und funktionale Vernetzung und Optimierung der Grün-, Freiraum- und Wasserflächen über die Einzelmaßnahmen hinaus, stellen die zentralen Inhalte des Konzeptes dar. Die bisher durchgeführten Einzelmaßnahmen mit den schon heute örtlich aktiven Gruppen sowie die noch anstehende Einbindung von weiteren interessierten Bevölkerungsgruppen, bieten wichtige Anknüpfungspunkte für eine nachhaltige Entwicklung des Stadtteils.

Ein wesentliches Ziel ist es, Personengruppen aus benachteiligten und von Ausgrenzung bedrohten Schichten ein Freiraum- und Naturerleben zu ermöglichen und dadurch die Integration zu fördern sowie einen Beitrag zum sozialen Ausgleich und zur Vermittlung von Kompetenzen für die Gestaltung und Nutzung einer nachhaltigen (NaturRaum)Entwicklung zu leisten.

Anfang 2018 hat das Land NRW eine Förderempfehlung von 3,56 Millionen Euro für die drei vernetzen Einzelprojekte (Theodor-Heuss-Park / Alte Englische Schule / Alleenweg) ausgesprochen. Davon entfallen rund 2,3 Millionen Euro (der Hauptteil) auf die „Revitalisierung des Theodor-Heuss-Parks“ (Grünzüge wurden im FNP-Entwurf übernommen und als Grünfläche dargestellt.

Der Theodor-Heuss-Park liegt zentral im Quartier des Lippstädter Südwestens und zieht sich etwas langgestreckt von Osten nach Westen. Der ca. 60 Jahre alte Park wurde im Zuge der Stadterweiterung

angelegt, ist stark „in die Jahre“ gekommen und wurde aus finanziellen Gründen in den letzten Jahren immer nur sporadisch bearbeitet. Zentrales Problem des Parks ist seine „konzeptionelle Überalterung und Identitätslosigkeit“, gepaart mit dem hohen Anspruchsdruck verschiedener Nutzergruppen sowie die immer wichtiger werdenden ökologischen Belange aufgrund des Klimawandels.

Die Stadt Lippstadt beabsichtigt nun auf der Basis des Integrierten Handlungskonzeptes Grüne Infrastruktur den „Theodor-Heuss-Park“ in Teilbereichen planungsrechtlich neu zu ordnen.

Die nun zur Disposition stehende Grundstücksfläche befindet sich „funktional und gestalterisch“ integriert im Theodor-Heuss-Park und wird darüber hinaus seit Jahren von der Stadt pflegetechnisch betreut. Angrenzend befinden sich noch Gemeinbedarfsflächen, die in ihrer Ausdehnung ebenfalls auf das notwendige Maß reduziert werden sollen. Hier sollte seinerzeit ein evangelisches Gemeindezentrum entstehen. Durch die Reduzierung der Bauflächen besteht die Möglichkeit zur Öffnung und damit einhergehend der langfristigen Sicherung der Zugänglichkeit des Theodor-Heuss-Parks aus den südlich gelegenen Wohnsiedlungen.
Weiterhin sind im nordwestlichen Bereich des Theodor-Heuss-Parks mit der parallel durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplanes die in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 101 getroffenen Gebietsausweisungen (private Grünfläche) übernommen worden (hierzu auch die Begründung des OVG vom 13.05.2005). Anstelle der überbaubaren Grundstücksflächen (Gemeinbedarfs- und Wohnbaufläche) wird nun eine „öffentliche Grünfläche“ zur Arrondierung der Parkfläche dargestellt.

„Photovoltaikpark Auf der Hude“
Geplant ist der Bau zweier Photovoltaik-Freilandanlagen im Bereich „Auf der Hude“ (privater Investor und Stadtwerke Lippstadt). Die für die private Anlage vorgesehene Fläche ist das südliche Drittel einer ca. 3 ha großen Grünlandparzelle am Stadtrand („Innenbereich“) von Lippstadt. Die Stadt Lippstadt konnte 2011 im Rahmen einer Alternativenprüfung keine andere geeignete Fläche für diesen Teil des geplanten Photovoltaikparks feststellen.

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Planbereich in den südlichen zwei Dritteln als Fläche für Landwirtschaft und Überschwemmungsgebiet und das nördliche Drittel als Sondergebiet (mit dem Zweckbestimmungshinweis „Messe“) ausgewiesen (siehe Abb. links). Durch die im Jahr 2011 angedachte Planung (Bebauungsplan Nr. 282 „Photovoltaikanlage Auf der Hude und 151. Änderung des FNP) war eine Umwandlung der gesamten Grünlandparzelle in ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ vorgesehen. Das Sondergebiet „Messe“ soll entfallen.

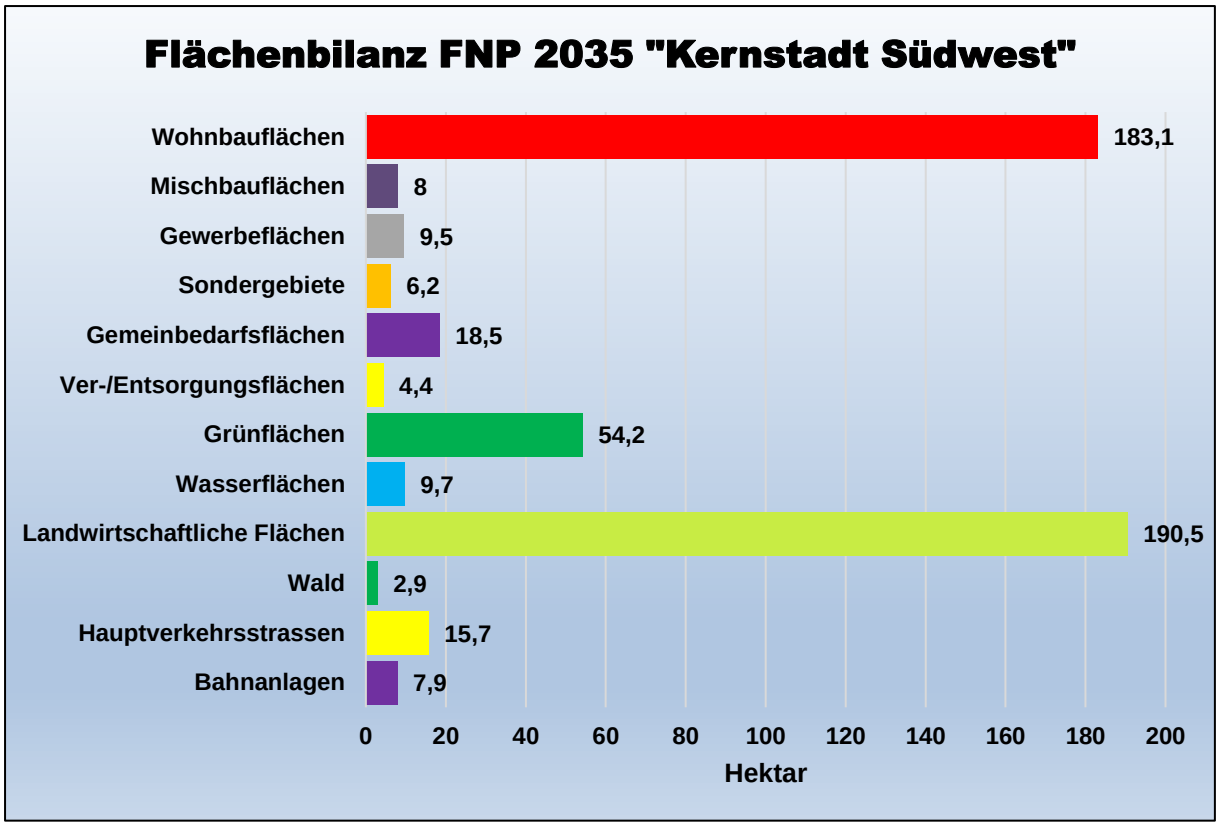


Abb.: 081 Flächenbilanz Kernstadt Südwest

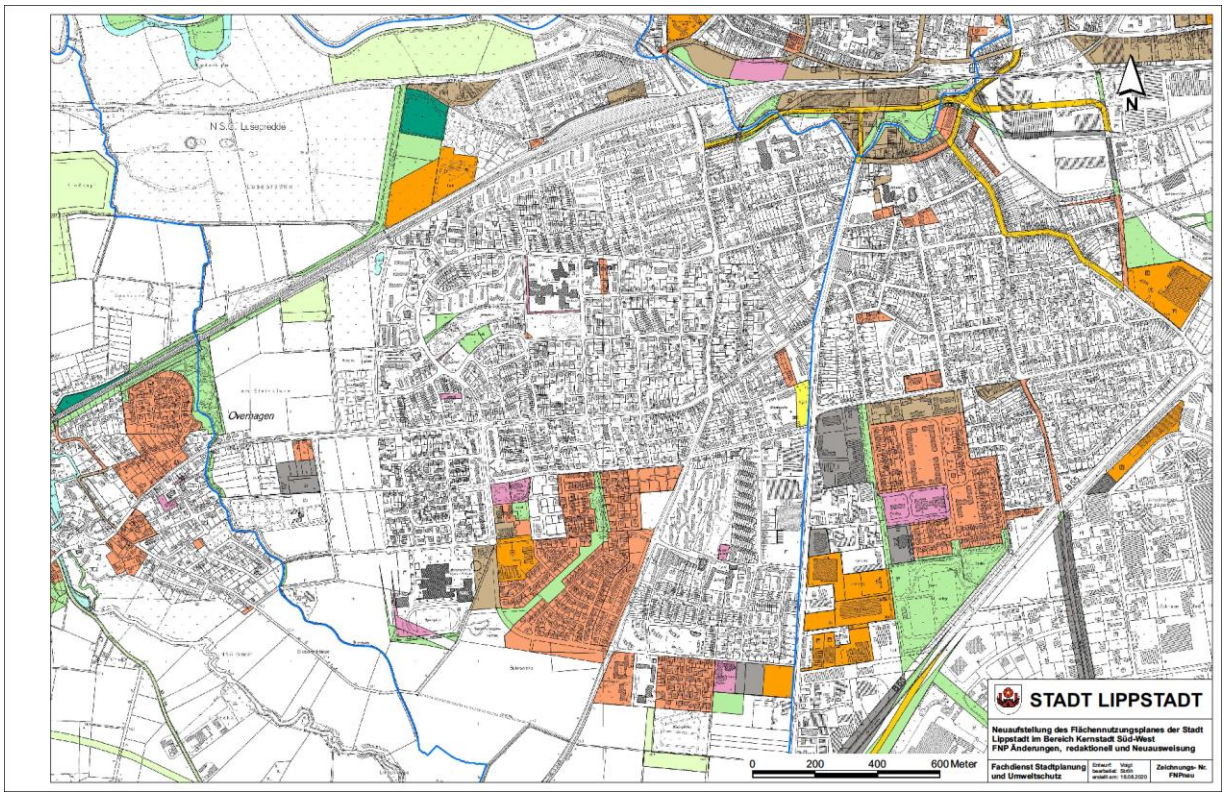


Abb.: 082 Vergleich FNP-Änderungen 1980 und 2035 Kernstadt Südwest

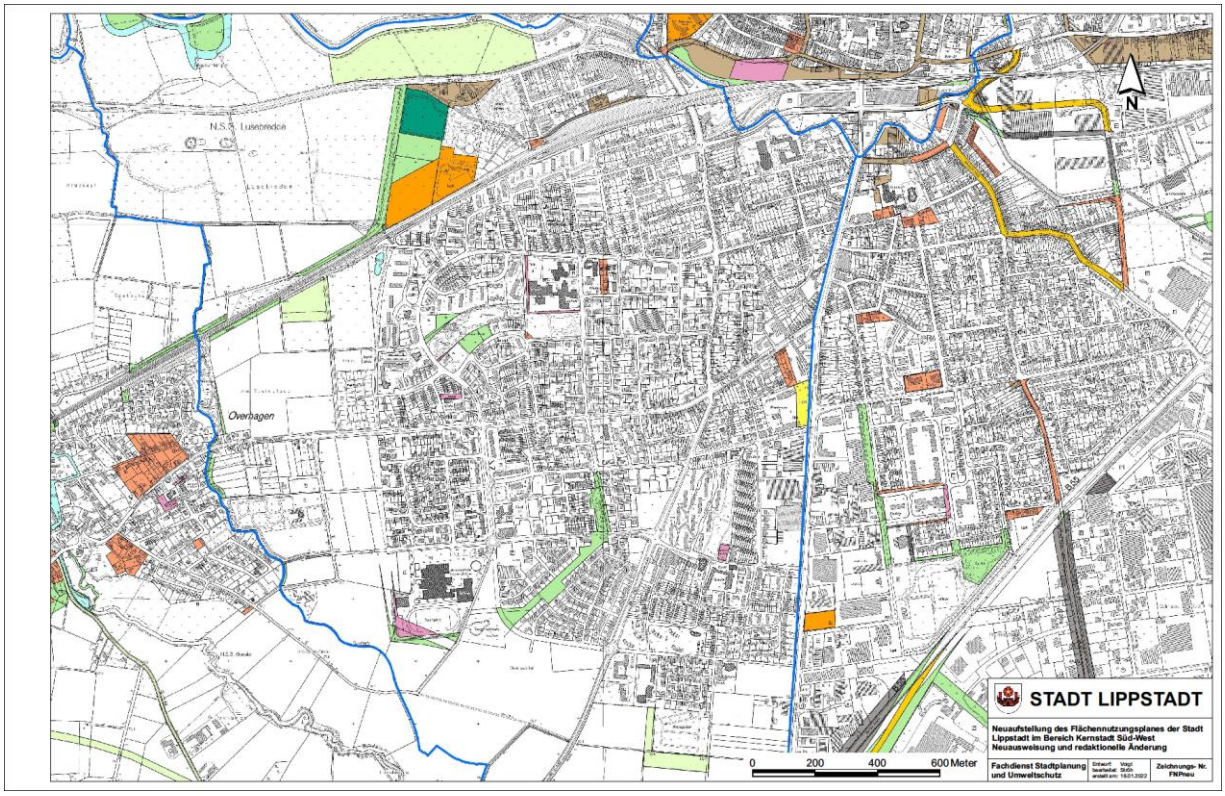


Abb.: 083 Neuausweisung und redaktionelle Änderung FNP Entwurf 2035

28.06. Flächenänderungen und Flächenneuausweisungen in der Kernstadt (Südost)

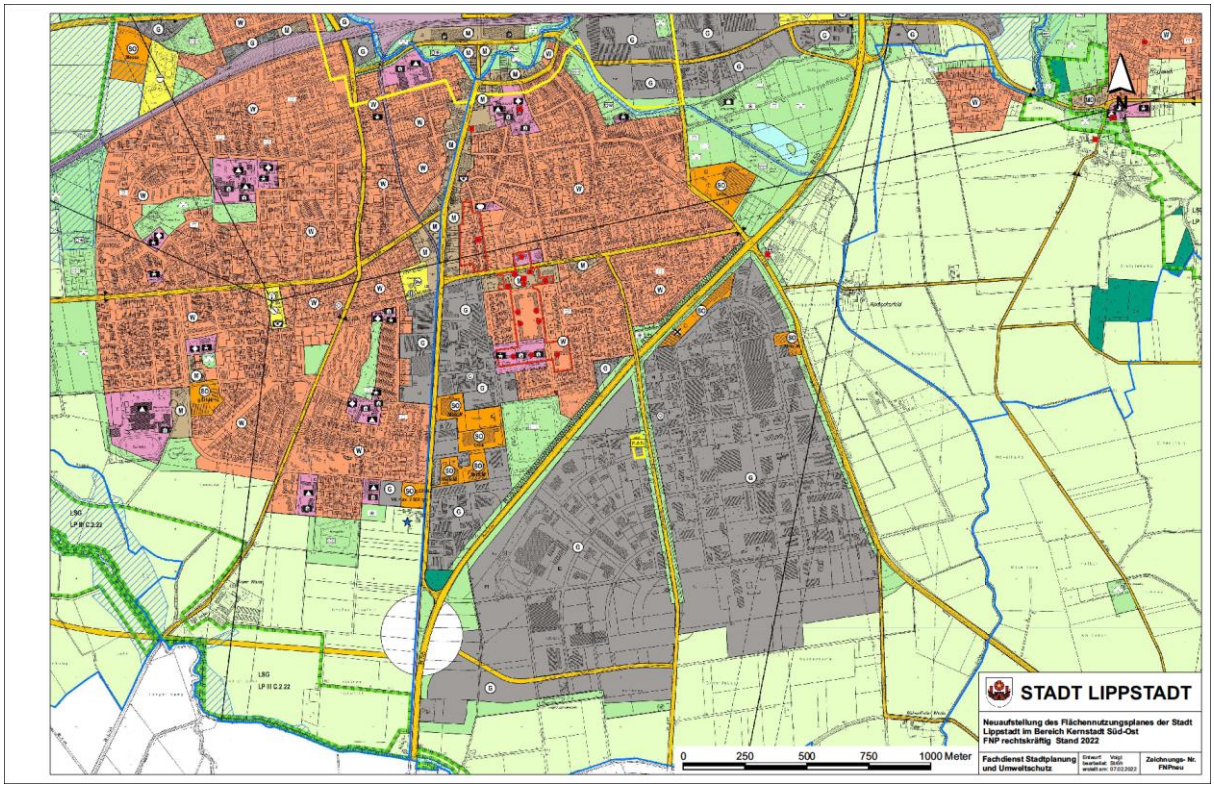


Abb.: 084 FNP aktuell Kernstadt Südost

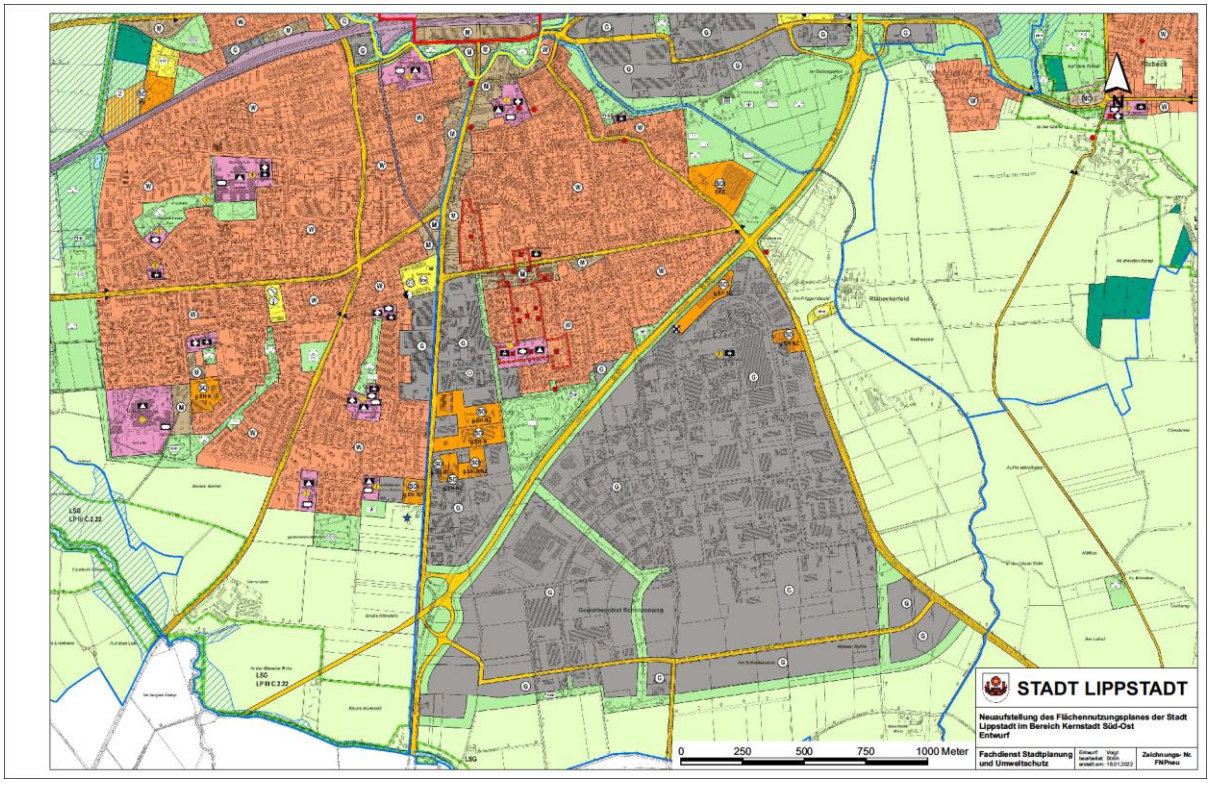


Abb.: 085 FNP-Entwurf 2035 Kernstadt Südost

„Überregional bedeutendes Gewerbegebiet Am Wasserturm/Schanzenweg“

Gemäß Ziel 6.1-1 des Landesentwicklungsplanes NRW (LEP) hat sich die Siedlungsentwicklung, und damit auch die Entwicklung gewerblich und industriell genutzter Flächen, bedarfsgerecht zu vollziehen. Um eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung sicherstellen zu können, ermittelt in der Regel die Regionalplanungsbehörde auf Grundlage einer kontinuierlich fortentwickelten Berechnungsmethode (GIFPRO) den rechnerischen Bedarf an Bruttobauland für jede einzelne Kommune des Planungsraumes Südwestfalen. Das ermittelte Bruttobauland soll dabei der Unterbringung von emittierenden und nicht wohnverträglichen Gewerbe-, Industrie- und öffentlichen Betrieben dienen (vgl. Ziel 8 des Regionalplanes).

Die Bedarfsermittlung erfolgt dabei nach der GIFPRO-Methode für einen regionalplanerisch zugrunde gelegten Planungshorizont von ca. 18 Jahren (u.a. fließen folgende Daten in die Abschätzung ein: Erwerbstätige gruppiert nach Branchen, Neuansiedlungs-/Verlagerungsbedarf). Dieser regionalplanerisch ermittelte rechnerische Bedarf wird mit den in der Stadt noch planerisch verfügbaren Flächenreserven bilanziert. In die planerisch noch verfügbaren Flächenbilanzen fließen sowohl die noch nicht im FNP umgesetzten Darstellungen von Gewerbe- und Industriebereichen (GIB) des Regionalplans, als auch die FNP-Reserven ein, die im Siedlungsflächen-Monitoring abgebildet sind. Im Bereich der Kernstadt Südost sind kleinere Flächenarrondierungen des Bestandes sowie Anpassungen an die bestehenden Bebauungsstrukturen erfolgt.

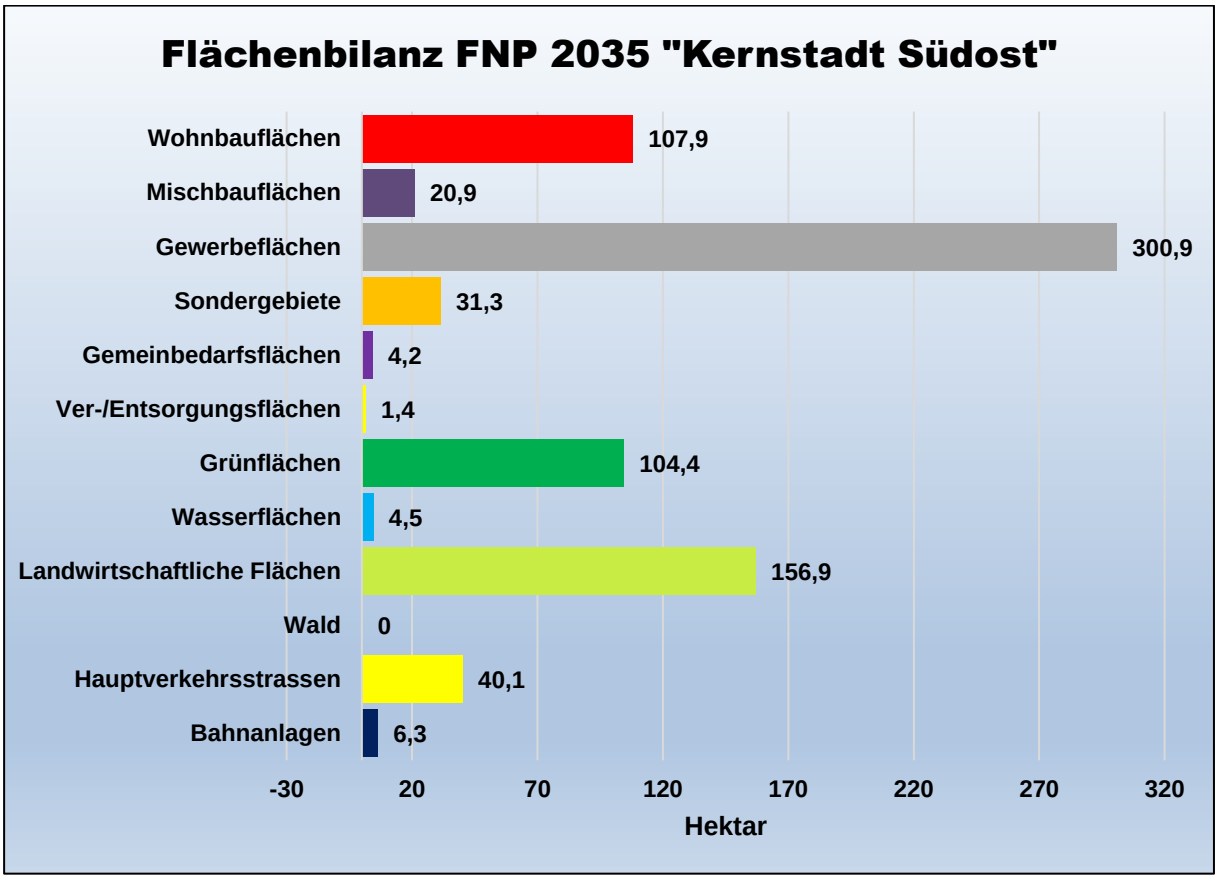


Abb.: 086 Flächenbilanz Kernstadt Südost

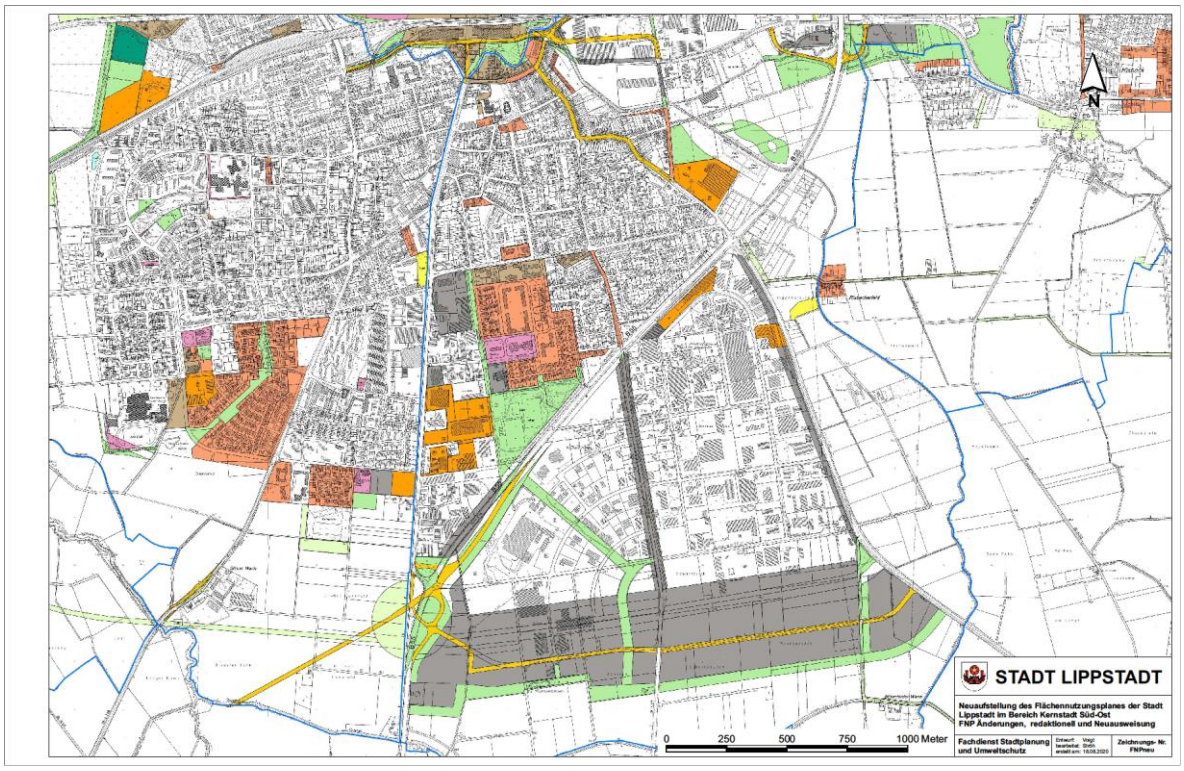


Abb.: 087 Vergleich FNP-Änderungen 1980 und 2035 Kernstadt Südost

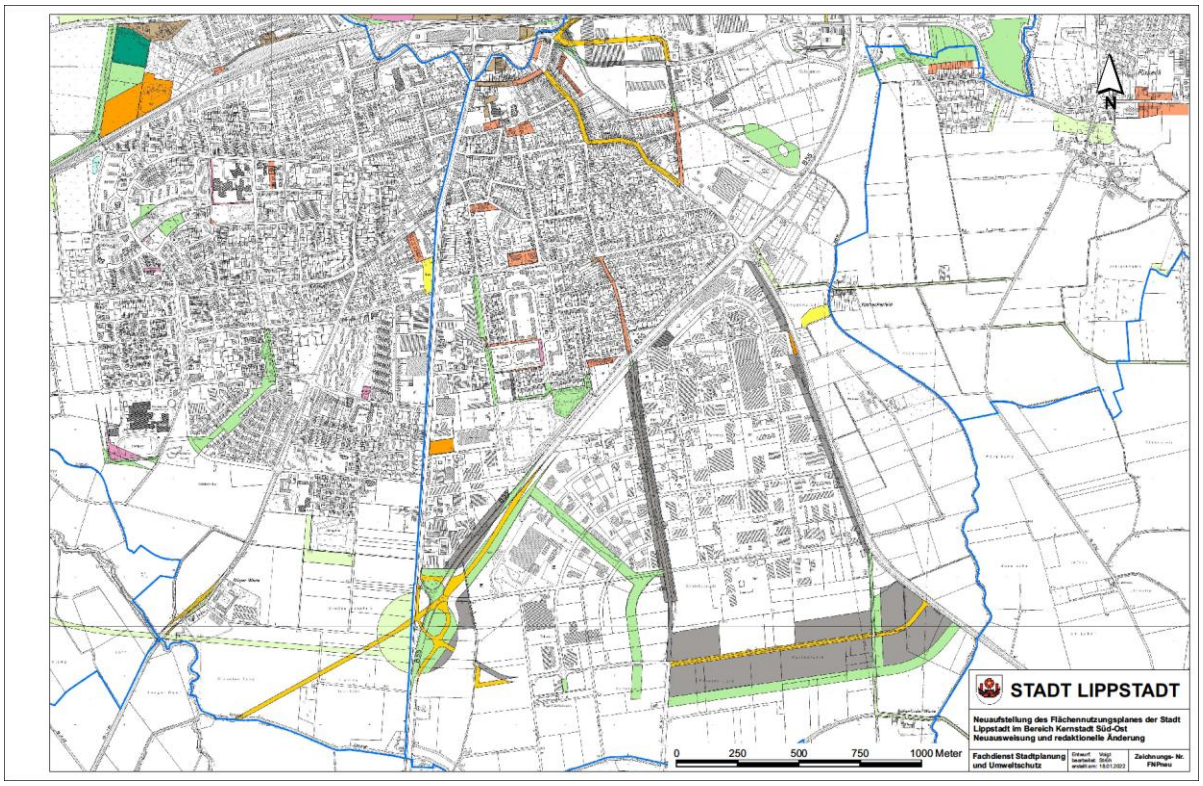


Abb.: 088 Neuausweisung und redaktionelle Änderung FNP Entwurf 2035

29. Flächenänderungen und Flächenneuausweisungen in den Stadtteilen

29.01. Flächenänderungen und Flächenneuausweisungen in Lipperbruch

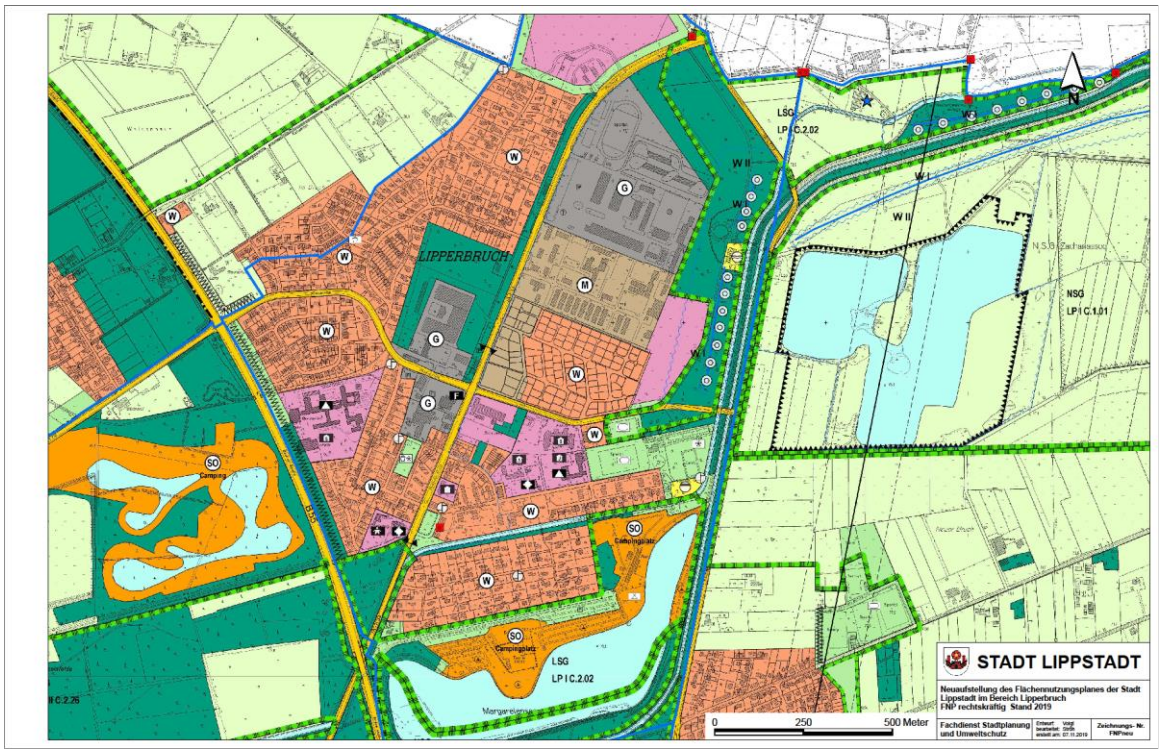


Abb.: 089 FNP aktuell Lipperbruch

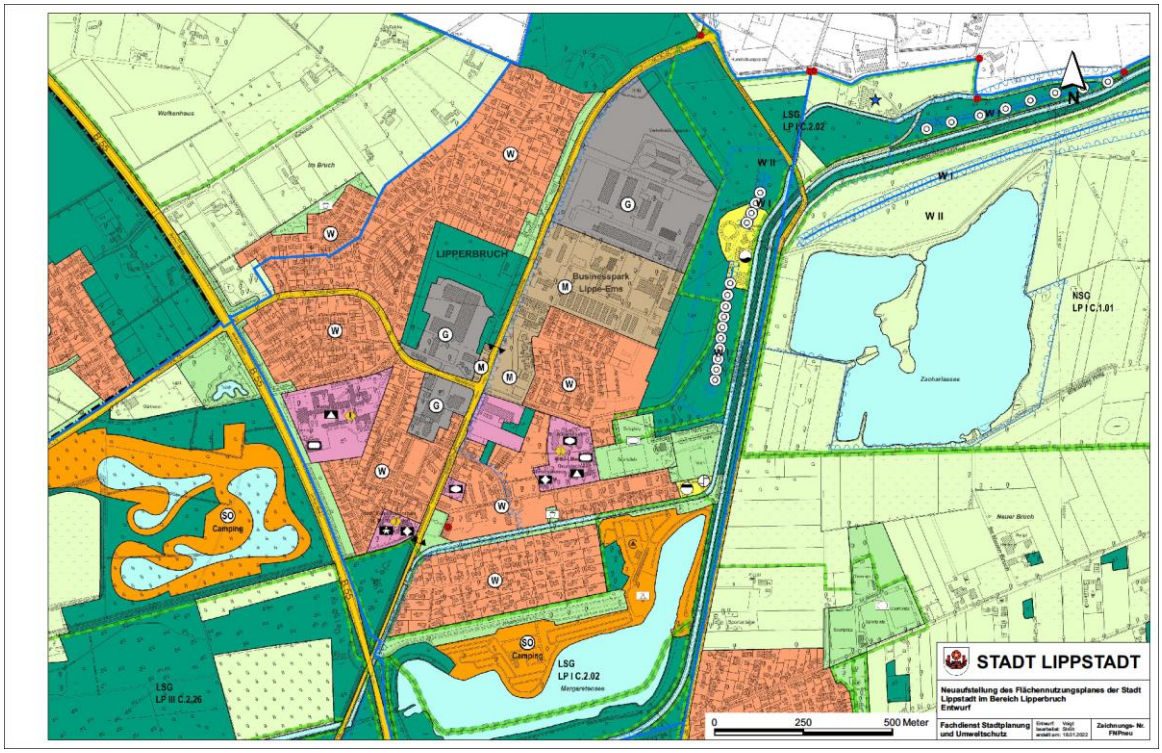


Abb.: 090 FNP-Entwurf 2035 Lipperbruch

Stadtteilgeschichte

Lipperbruch liegt nordöstlich der Kernstadt und ist der jüngste Stadtteil der Stadt Lippstadt. Er wurde nach dem II. Weltkrieg auf dem Gelände eines im Krieg weitgehend zerstörten ehemaligen Fliegerhorstes aufgebaut. Auch heute noch werden größere Teilbereiche des Stadtteiles durch Anlagen und Gebäude der früheren militärischen Nutzung geprägt.

Mit Beginn der 50er Jahre wurden westlich und südlich der Flächen der Bundeswehr verschiedene Siedlungseinheiten entwickelt, um der Wohnungsnot der Nachkriegszeit zu begegnen. Nebenerwerbssiedlungen wie an der Ostpreußenstraße oder der Posener Straße sollten eine neue Heimat bieten aber auch die Möglichkeit, das Familieneinkommen durch gärtnerische Produkte aufzubessern. Hier fanden zahlreiche Flüchtlinge und Übersiedler aus den Gebieten östlich der Elbe ein neues Zuhause. Mit dem starken Zuzug an Wohnbevölkerung wurden begleitend die notwendigen Wohnfolgeeinrichtungen wie z.B. Kindergärten, Schulen und Sportstätten errichtet.

Räumlich-landschaftliche Einbindung

Lipperbruch wird durch die ehemaligen Anlagen der Bundeswehr sowie durch mehrere ältere Wohngebiete geprägt. Im Westen wird Lipperbruch durch die Bundesstraße 55, im Nordwesten durch den Grünen Weg, im Nordosten durch den Ochsengraben bzw. die parallel verlaufende Bismarckstraße und im Süden durch das Freizeitgelände Margaretensee begrenzt.

Östlich der Bismarckstraße schließt ein Natur- und Freiraumbereich an, der einerseits durch das Naturschutzgebiet Zachariassee, andererseits durch das überregional bedeutende Freizeit- und Erholungsgelände Alberssee mit seinen wertvollen Freiraumstrukturen geprägt wird. Naturräumlich gehört das Gebiet in den Bereich der Ostmünsterländer Sande mit der Untereinheit "Obere Lippetalung", einem von der Lippe, dem Haustenbach und zahlreichen kleineren Gewässern sowie dem der Entwässerung dienenden Boker Kanal durchflossene breite Niederungszone. In diesem Bereich wechseln Flachmoore mit anmoorigen Grundwasserböden und etwas trockneren, jedoch ebenfalls unter Grundwassereinfluss stehenden, podsolierten Sandböden. Waldbestände haben sich nur noch reliktartig auf kleinen Parzellen erhalten. Diese bestehen meist aus Eichen und Sand-/Moorbirken. Der im Bereich des Boker Kanals und der ihn begleitenden Gewässer vorhandene Wald ist sehr verschiedenartig und reicht von Kiefern- und Pappelforsten einschließlich Pappelreihen entlang des Boker Kanals bis zu Hutewäldern sowie Kopfweidenreihen, die im östlichen Bereich außerhalb Lipperbruchs häufiger vorkommen.

Siedlungsstruktur und weitere Planung

Der Stadtteil Lipperbruch, nordöstlich am Ortsausgang der Kernstadt Richtung Mastholte gelegen, wird im Süden durch den Margaretensee, im Osten durch das Naturschutzgebiet Zachariassee und im Westen durch die Bundesstraße 55 eingerahmt. Die Siedlungsflächen und Freiräume im Bereich der Tilsiter Straße oder nordwestlich der Bebauung des Ermlandweges gehören zur Gemarkung Bad Waldliesborn, obgleich die Zäsur durch die B 55 eine visuelle Zuordnung zu Lipperbruch nahelegt. Der Stadtteil Lipperbruch gehörte bereits vor der kommunalen Neugliederung der Kreise Soest und Lippstadt zur Kernstadt. Der frühere Standort des Fliegerhorstes Lipperbruch bot nach schweren Zerstörungen während des Zweiten Weltkrieges Raum für die Gründung einer Reihe von Nebenerwerbssiedlungen für Flüchtlinge aus dem Osten. Er blieb aber auch zugleich Standort militärischer Einrichtungen, die sich weitgehend im Nordosten des Stadtteiles konzentrierten.

Betrachtet man den Ortsteil insgesamt, so ist sein Siedlungsbild durchgängig von der Wiederaufbauphase und nachfolgenden Baugebieten aus den 80er und 90er Jahren, durch das ehemalige Areal der Kaserne und ein innerörtliches Gewerbegebiet (Wonnemann) geprägt. Die Gewerbebereiche der ehemaligen Kaserne und das Gewerbegebiet „Wonnemann“, einschließlich verschiedener kleinerer Gewerbestandorte südlich der Ostlandstraße, bieten ein attraktives Potenzial an Arbeitsplätzen für den Ortsteil Lipperbruch, zugleich jedoch auch langfristige Chancen für eine weitere schrittweise Innenentwicklung mit dem Ziel, den Kern in seiner Funktion zu stärken.

Die Siedlungsbereiche des Lipperbruch sind durch Erholungs- und Sportbereiche von der Randbebauung der Kernstadt abgetrennt. Lipperbruch hat sich aufgrund der relativen Nähe zur Kernstadt, der attraktiven Lage in Bezug auf die Erholungsräume sowie der Infrastruktur, zu einem bevorzugten Wohnstandort entwickelt. Die Nachfrage nach Bauland konzentrierte sich hier insbesondere auf neue Siedlungsgebiete, die seit Anfang der 80er Jahre besonders kostengünstig entwickelt und erschlossen werden konnten.
Das Wachstum des Lipperbruch wurde nach der Wiederaufbauphase der 50-70er Jahre mit einem neuen Baugebiet südlich der Ostlandstraße eingeleitet. Das Baurecht für die älteren Nebenerwerbssiedlungen wurde überarbeitet, so dass hier eine Nachverdichtung möglich wurde. Preiswerter Wohnungsbau wurde durch den Erwerb bundeseigener Flächen im Bereich Franz-Weiß-Straße vorbereitet während ein privater Investor eine Siedlungserweiterung östlich Marienschulweg umsetzte.
Mit der Aktivierung der südlichen Kasernenfläche für Wohnbauflächen setzte ein weiterer Schub an Zuzügen in Lipperbruch ein. Hierdurch wurde vorzeitig Entwicklungspotenziale ausgeschöpft, die im Sinne einer eher kontinuierlichen Bauflächenerschließung eigentlich erst zu einem späteren Zeitpunkt zur Realisierung anstanden. Durch die konsequente Nachnutzung des Kasernengeländes sind die Entwicklungsmöglichkeiten von Lipperbruch begrenzt:

- im Süden und Osten durch Naherholungs- und Naturschutzgebiete,
- im Nordosten durch die vorhandene Bebauung der Kaserne,
- im Kernbereich durch das vorhandene Gewerbegebiet und eine Waldfläche,
- im Westen durch die Bundesstraße 55.

Im Norden reicht die Gemarkungsgrenze von Bad Waldliesborn an die Bebauung von Lipperbruch heran, bezieht sogar Teilflächen mit ein. Die unweit gelegene Stadtgrenze lässt wenig Spielraum für eine Erweiterung des Stadtteiles. Im Ortskern regelt sich die Bautätigkeit östlich der Mastholter Straße noch weitgehend auf der Grundlage des § 34BauGB, abgesehen von der Siedlung Ostpreußenstraße. Eine Reihe von Bebauungsplänen überdecken die Wohnsiedlungen nach Westen. Im Siedlungsgefüge der Nebenerwerbssiedlungen sind erhebliche Flächenreserven vorhanden. Die Möglichkeiten einer baulichen Erweiterung des Ortes stellten sich zu Beginn der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wie folgt dar:

- Nutzung der freien Potentiale in den Siedlungen (z. B. Richthofenstraße etc.),
- Erschließung neuer Flächen im Nordwesten, südlich des Grünen Weges. (Dies ist erst nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Betriebe möglich),
- Nachnutzung der ehemaligen Lipperland-Kaserne,
- Umstrukturierung des Gewerbegebietes „Wonnemann“.

Letztendlich fiel die Entscheidung zugunsten von Wohnbauflächendarstellungen auf den südlichen Bereich der ehemaligen Lipperland-Kaserne. Hierdurch konnte der dringende Bedarf an Grundstücken in Lippstadt zumindest teilweise befriedigt werden.

„Ehemalige Lipperland-Kaserne“
Unmittelbar nachdem die Bundeswehr bekannt gegeben hatte, den Standort Lippstadt-Lipperbruch aufzugeben, begannen die ersten Planungen für die zukünftige Entwicklung der frei werdenden Konversionsflächen Da zu Beginn des Konversionsprozesses keine Vorgaben für den Standort vorlagen, wurde seitens der städtischen Fachbereiche eine erste Bedarfsformulierung erarbeitet, die dann in ein grobes Rahmenkonzept einfloss.
Die hieraus entstandene erste Planungsvariante sah eine Dreiteilung des Geländes vor, mit den Nutzungsschwerpunkten: Wohnen, Gewerbe/Dienstleistung sowie Sport und Freizeit. Bei der weiteren Konkretisierung des Nutzungskonzeptes wurden in Abstimmung mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und dem Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Lippstadt die erkennbaren und erhaltenswerten Potenziale aufgegriffen und weiterentwickelt. Grundsätzliches Ziel war es,

angesichts der schwachen Nachfrage nach den Konversionsflächen sowie der hohen Kosten für eine Aufbereitung des Geländes für andere Nutzungen, die Werte der bestehenden internen Infrastruktur und der Gebäude weitestgehend zu nutzen.
Aufbauend auf diesen ersten Rahmenkonzepten wurde für den Standort der Lipperland-Kaserne eine ‚Machbarkeitsstudie’ erarbeitet. Mit Abschluss dieser Studie wurde dann eine weitere Entscheidungsgrundlage für die städtebauliche Entwicklung des Stadtteiles Lipperbruch geschaffen. Auf der Grundlage dieser Machbarkeitsstudie sowie der innerhalb der Stadtverwaltung Lippstadt entwickelten Nutzungsvorstellungen für den Standort Lipperbruch wurde schließlich 2008 ein Rahmenkonzept erarbeitet, welches in Entwicklungsstufen umsetzungsfähig war.
Im südlichen Bereich der ehemaligen Kaserne ist überwiegend eine Allgemeine Wohngebietsnutzung für Eigenheime vorgesehen. Nur im Kreuzungsbereich Mastholter Straße / Ostlandstraße ist eine Fläche als Mischgebietsnutzung für Dienstleistungen und Einzelhandel zur Stützung des Nahversorgungsbereiches vorgesehen worden. Hier sind langfristig u.a. die Ansiedlung einer Arztpraxis und einer Apotheke geplant. Der mittlere und nördliche Bereich des Kasernengeländes ist für Mischgebiets- und Gewerbenutzungen vorgesehen. Hier soll die vorhandene Bausubstanz des Kasernenbereiches weitgehend genutzt werden.
Im Mischgebietsbereich sollen die nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen untergebracht werden, zum anderen soll hier aber auch über die engen Schranken eines Gewerbegebietes hinaus eine Wohnnutzung ermöglicht werden. Durch die Bereitstellung von Wohn- Misch- und Gewerbeflächen an dieser Stelle wird das Ziel umgesetzt das ehemalige Kasernengelände einer Folgenutzung zuzuführen und verträgliche Ausbildungs- und Arbeitsplätze in unmittelbarer Nähe zu Wohngebieten zu schaffen.
Zudem handelt es sich nicht um einen neuen Standort auf der "grünen Wiese", sondern um eine Folgenutzung von brachliegendem Areal. Dieses ist bereits gut an den ÖPNV und den Fernverkehr angeschlossen; die A2 und die A44 liegen jeweils nur ungefähr 20 km entfernt.
Im Rahmen des Umweltberichtes wurde untersucht, ob Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter ausgelöst werden. Dieses ist in diesem Fall nicht gegeben, da die Fläche keine hohe ökologische Sensibilität aufweist und Vorprägung durch die bisherige Nutzung als Kaserne in erheblichem Umfang vorhanden ist.
Negative umweltrelevante Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten. Die Gesamtbetrachtung der verschiedenen Schutzgüter und die Darlegung der umweltrelevanten Auswirkungen auf diese Schutzgüter führen daher insgesamt zu der Feststellung, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten waren.

Aus stadtplanerischen Gesichtspunkten eröffnet sich durch die Umsetzung des neu strukturierten Kasernengeländes die Möglichkeit dem Ortsteil Lipperbruch eine bisher fehlende, klar definierte Struktur (Neue Mitte Lipperbruch) zu geben, ihn dadurch aufzuwerten und dem Areal ein attraktives Erscheinungsbild zu geben.
Weiterhin sind im Bereich des Ortsteiles Lipperbruch kleinere Arrondierungen des Bestandes sowie Anpassungen an die bestehenden Bebauungsstrukturen erfolgt.

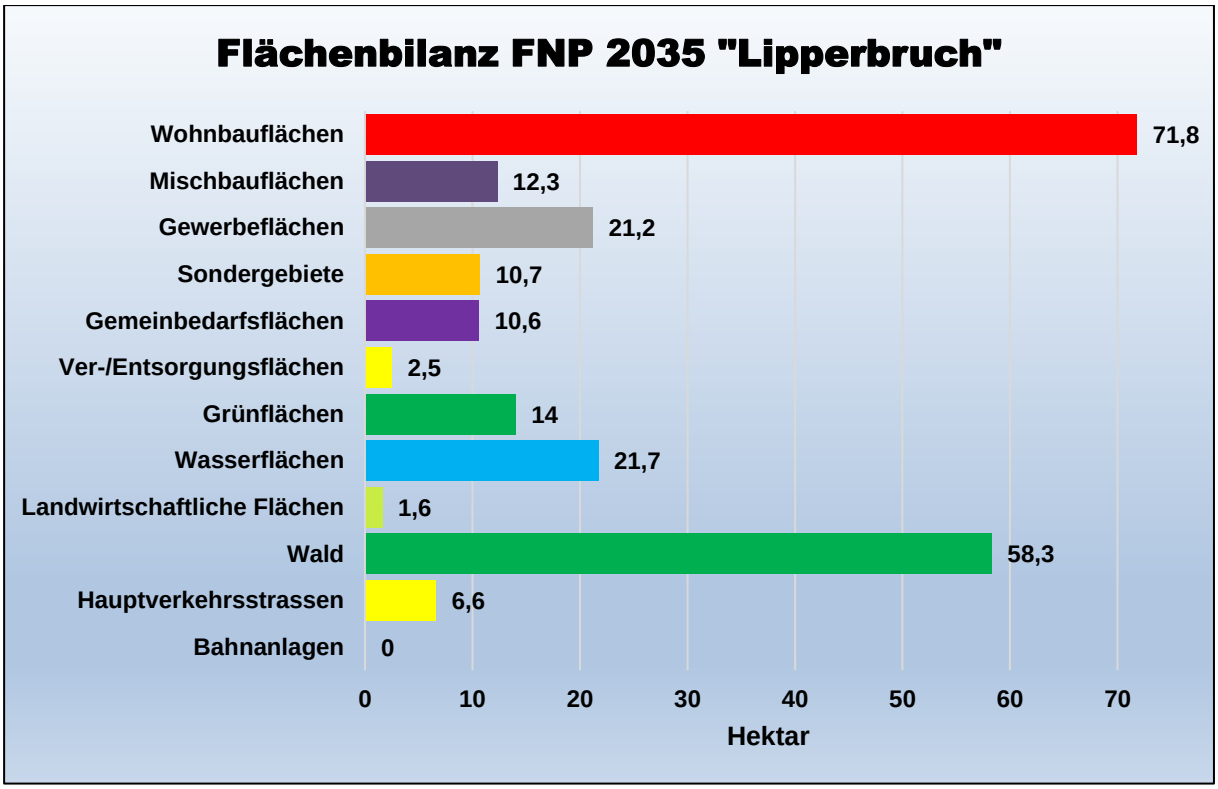


Abb.: 091 Flächenbilanz Lipperbruch

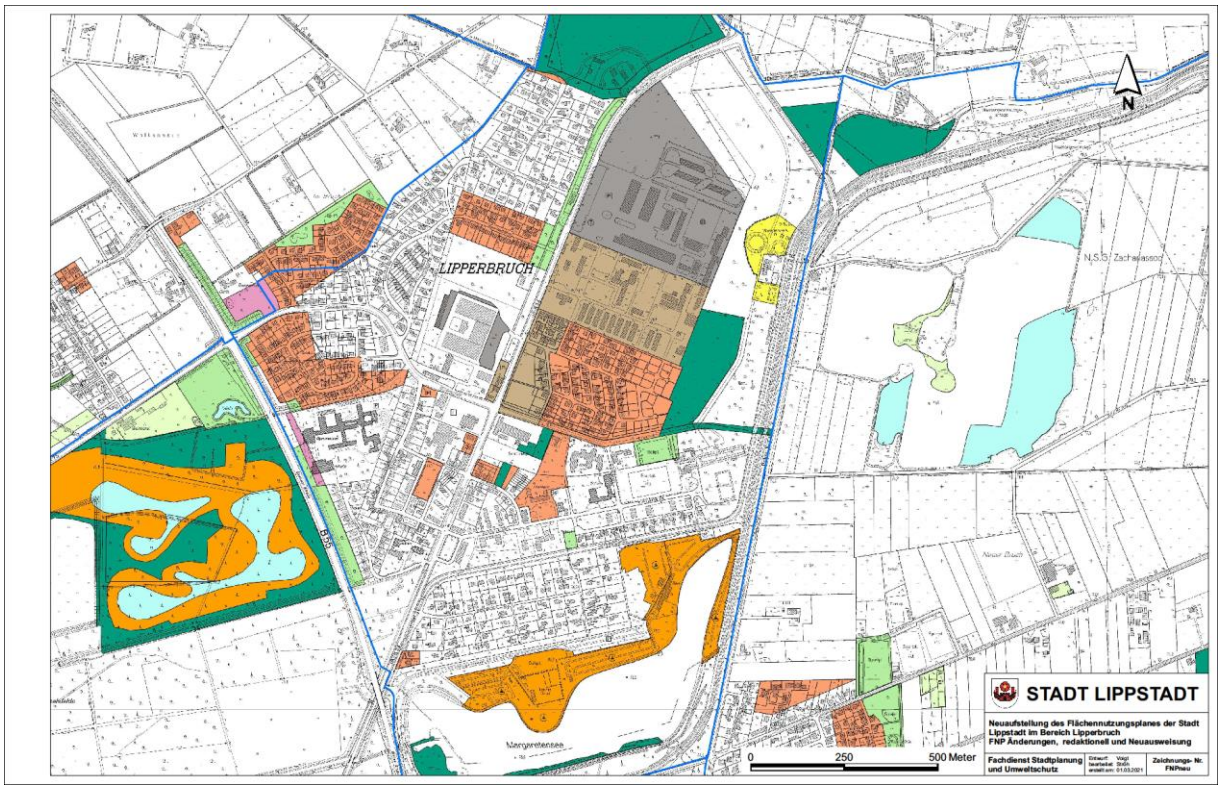


Abb.: 092 Vergleich FNP-Änderungen 1980 und 2035 Lipperbruch

Abb.: 093 Neuausweisung und redaktionelle Änderung FNP Entwurf 2035

29.02. Flächenänderungen und Flächenneuausweisungen in Cappel

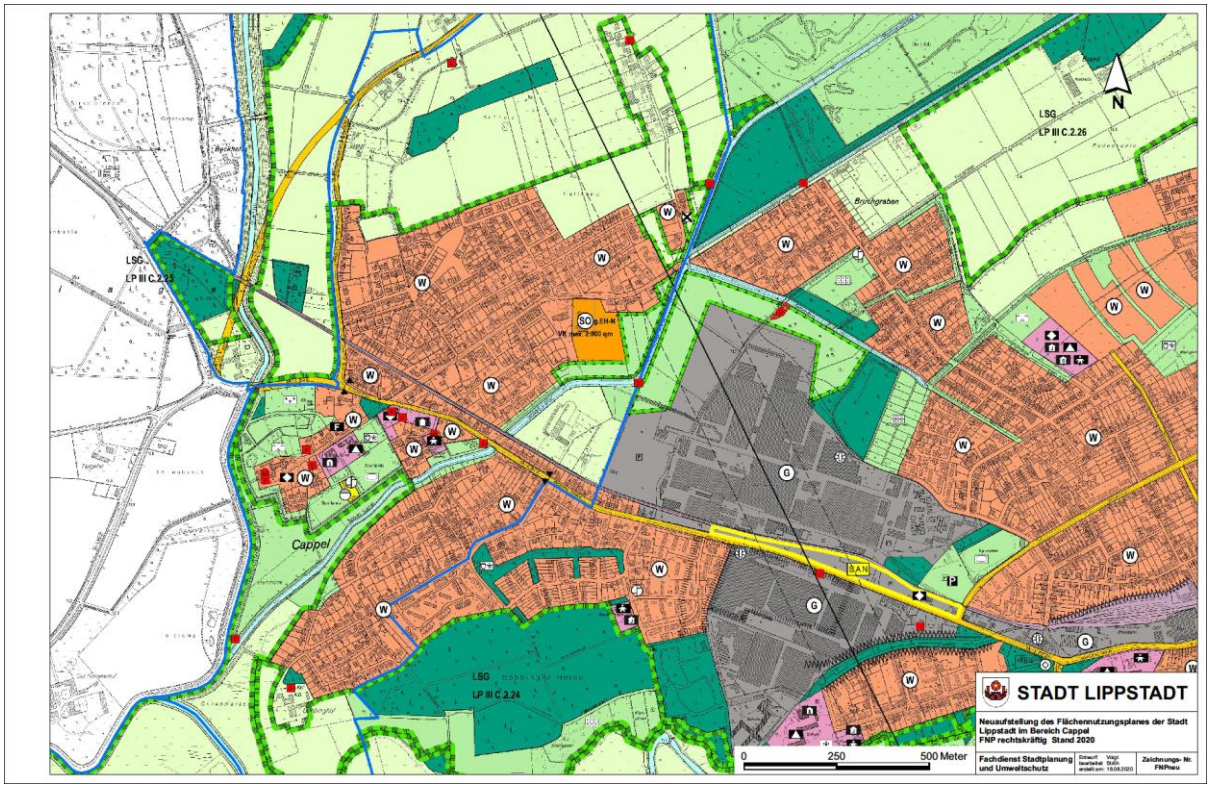


Abb.: 094 FNP aktuell Cappel

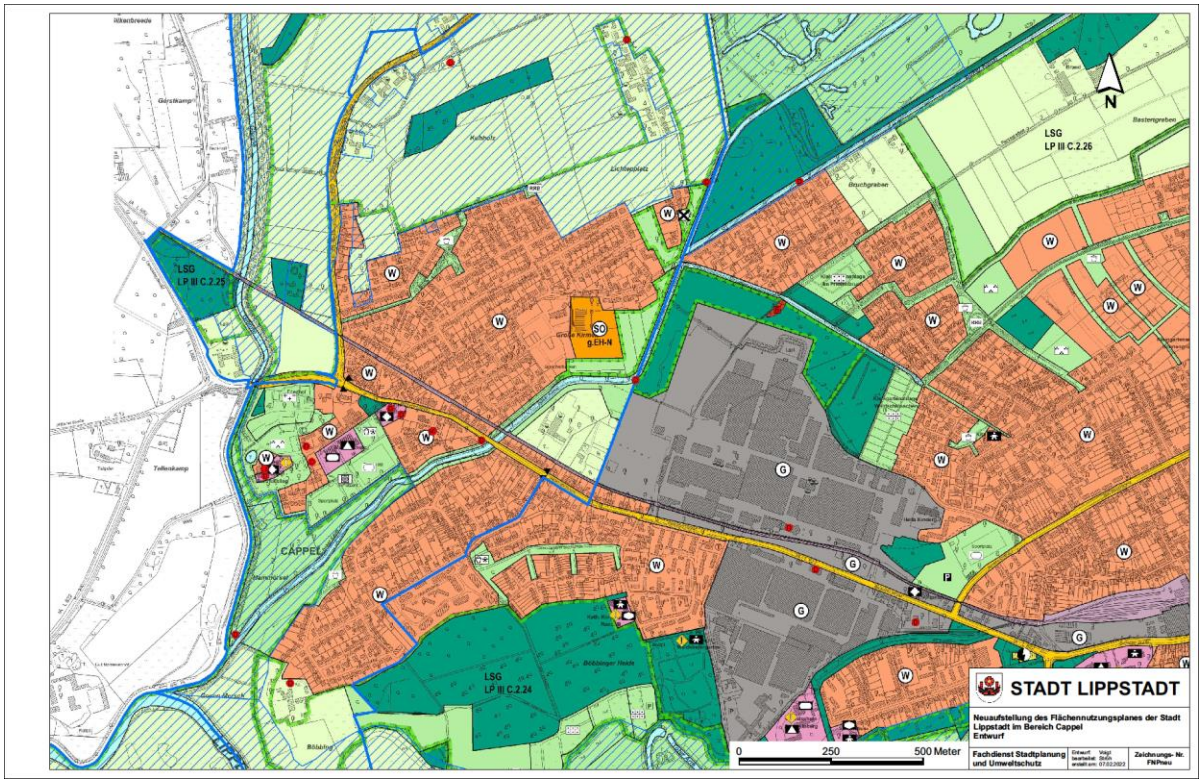


Abb.: 095 FNP-Entwurf 2035 Cappel

Stadtteilgeschichte

Zum Andenken an die Toten einer Schlacht wurde im heutigen Stadtteil Cappel im Jahre 784 eine Kapelle errichtet, aus der sich später ein Kloster entwickelte. 1138 erfolgte die eigentliche Gründung des Klosters Cappel durch Nonnen des Prämonstratenser Ordens. Das Kloster wurde ab 1588 freiweltliches Stift. Zwischen 1624 und 1628 wurde das Klosterleben wiederhergestellt, danach als protestantisch weltliches Damenstift weitergeführt. Da die Bewohner des Stadtteiles Cappel überwiegend katholisch sind, ist anzunehmen, dass der Ort möglicherweise erst nach der Reformation entstanden ist. Dagegen spricht allerdings das Vorhandensein einiger sehr alter Höfe und Hausstätten.

Räumlich-landschaftliche Einbindung

Im Jahr 1788 zählte Cappel - einschließlich des Damenstiftes - erst 51 Einwohner. Die Entwicklung des Stadtteiles Cappel bis zur heutigen Größe setzte erst seit dem 18. Jahrhundert ein, ausgelöst durch die Zuzüge aus der Umgebung. Die Landschaft südlich des Stadtteiles Cappel wird durch oft pappelreiche und in ihrer Größe variierende Mischwaldparzellen maßgeblich geprägt. Der im Süden gelegene Waldbereich „Böbbinger Heide“ kann dabei bereits als Teil des Stadtwaldgeländes angesehen werden. Er stellt eine direkte Verbindung zu den innerstädtischen Grünstrukturen der Kernstadt her. Landschaftsgliedernde Elemente wie Kopfweiden oder Pappelreihen, die sich an den örtlichen Parzellengrenzen, den vorhandenen Fließgewässern sowie an den Straßen und Wegen orientieren, ergänzen das Landschaftsbild um Cappel. Diese Elemente gliedern die im Südwesten stärker durch das Grünland geprägte, im Norden auch ackerbaulich bestimmte Landschaft des Stadtteiles. Die lokal bedeutenden Gewässer Glenne und Boker-Kanal rahmen die Ortslage im Westen bzw. Süden ein. Die den Glenneverlauf begleitenden Baumreihen übernehmen hierbei zusammen mit dem markanten Mischholzbestand des Stiftgeländes eine wesentliche Funktion für die Einbindung des südwestlichen Ortsbereiches.

Diese aus der hohen Raumwirksamkeit des Baumbestandes entstehende attraktive Stadtteilrandgestaltung ist für Cappel einzigartig. Abgesehen von den Waldrandstrukturen im Südosten (Böbbinger Heide), die relativ nah an den Siedlungsraum grenzen, zeigen die übrigen Ortsränder des Stadtteiles einen „Kranz“ aus Gartenflächen, die nur zum Teil über höhere, in die Landschaft wirkende Grünstrukturen verfügen.

Siedlungsstruktur und weitere Planung

Der Stadtteil Cappel, nordwestlich am Ortsausgang der Kernstadt Richtung Beckum gelegen, wird im Süden von der Lippeniederung, dem Stadtwald und im Westen durch das Tal der Glenne eingerahmt. Der Ort wird geprägt durch das Stift Cappel. Auch wenn die kath. Kirche mit dem alten
Schulgebäude und einigen Versorgungsbetrieben das geografische Zentrum prägt, fehlt dem Ort die dörfliche Mitte und eine Konzentration landwirtschaftlicher Hofstellen, die das typische Bild eines ehem. konzentrisch angelegten Haufendorfes vermitteln könnten.

Die Siedlungsbereiche knüpfen direkt an die Randbebauung der Kernstadt an. Nördlich und südlich der Beckumer Straße ergibt sich ein funktionaler Bruch, da hier die Wohngebiete der Kernstadt durch große industriell genutzte Flächen (Hella und Rothe Erde) unterbrochen werden. Cappel hat sich aufgrund der Nähe zur Kernstadt, der attraktiven Lage in Bezug auf die benachbarten Arbeitsplätze und Erholungsräume sowie der Infrastruktur, zu einem bevorzugten Wohnstandort entwickelt. Die Nachfrage nach Bauland wird hier insbesondere dadurch gestützt, dass die nahen Betriebe in den letzten Jahrzehnten eine erhebliche Anzahl neuer qualifizierter Arbeitsplätze geschaffen haben.

Das Wachstum Cappels wurde vor der kommunalen Neuordnung eingeleitet durch den Bau der Siedlung Helfkamp in den 50'er Jahren. Für ein weiteres Baugebiet südlich des Boker Kanals wurde zwar Baurecht geschaffen, dies aber erst Anfang der 80'er Jahre umgesetzt. Kurz zuvor wurde durch die Stadt das Baugebiet „Große Kirmes“ erschlossen. In den darauffolgenden Jahren wurden die Baugebiete in verschiedenen Bereichen nochmals erweitert und eine Satzung zur Abrundung des Bestandes erlassen. Ein großer Schritt der Siedlungserweiterung mit etwa 100 Grundstücken wurde ab dem Jahr 2003 mit der Erschließung des Gebietes 'Liesen Kamp' vollzogen. Die

Entwicklungsmöglichkeiten Cappels sind durch eine Reihe von Faktoren begrenzt:

- im Süden und Westen durch die vorhandene Bebauung, den Stadtwald und das Überschwemmungsgebiet der Lippe, Glenne und des Boker Kanals,
- im Osten durch den Schutzabstand zu den Hella-Werken,
- im Norden setzen die Landschaftsschutz- und Waldflächen östlich Lichtenplatz,
- die Überschwemmungsgebiete der Glenne und ein Wald südlich der Holzstraße Grenzen.

Im Ortskern selbst regelt sich die Bautätigkeit auf der Grundlage des § 34BauGB während eine Reihe von Bebauungsplänen die Wohnsiedlungen überdecken. Anders als in anderen Stadtteilen stand hier der Bau von Siedlungen, die auf den Nebenerwerb ausgerichtet waren, nicht im Vordergrund, so dass Flächenreserven im Siedlungsgefüge hier eher gering sind. Die Möglichkeiten einer baulichen Erweiterung des Ortes stellen sich auf Grund der naturräumlichen Restriktionen eher bescheiden dar. Letztendlich fiel die Entscheidung zugunsten der Aktivierung von Bauland zugunsten der Erweiterung des Baugebietes „Große Kirmes“ aus.

„Flächenrücknahme östlich der Holzstraße“

Im Ortsteil Cappel erfolgt eine Rücknahme von Wohnbauflächen im Bereich östlich der Holzstraße wegen Hochwasserschutz. Die im alten Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen sind aufgrund des zu beachtenden Hochwasserschutzes nicht umsetzbar. Die Flächen werden im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans in Freiraum bzw. Landwirtschaftliche Fläche umgewandelt. Für die Rücknahme der Wohnbauflächen (Beschluss des SEA vom 08.03.2018) wurde schon parallel zur Bearbeitung des neuen FNP eine Beteiligung der Eigentümer sowie der wichtigsten Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Beteiligung werden zu gegebener Zeit in den Abwägungsprozess des Gesamt-FNP einfließen.

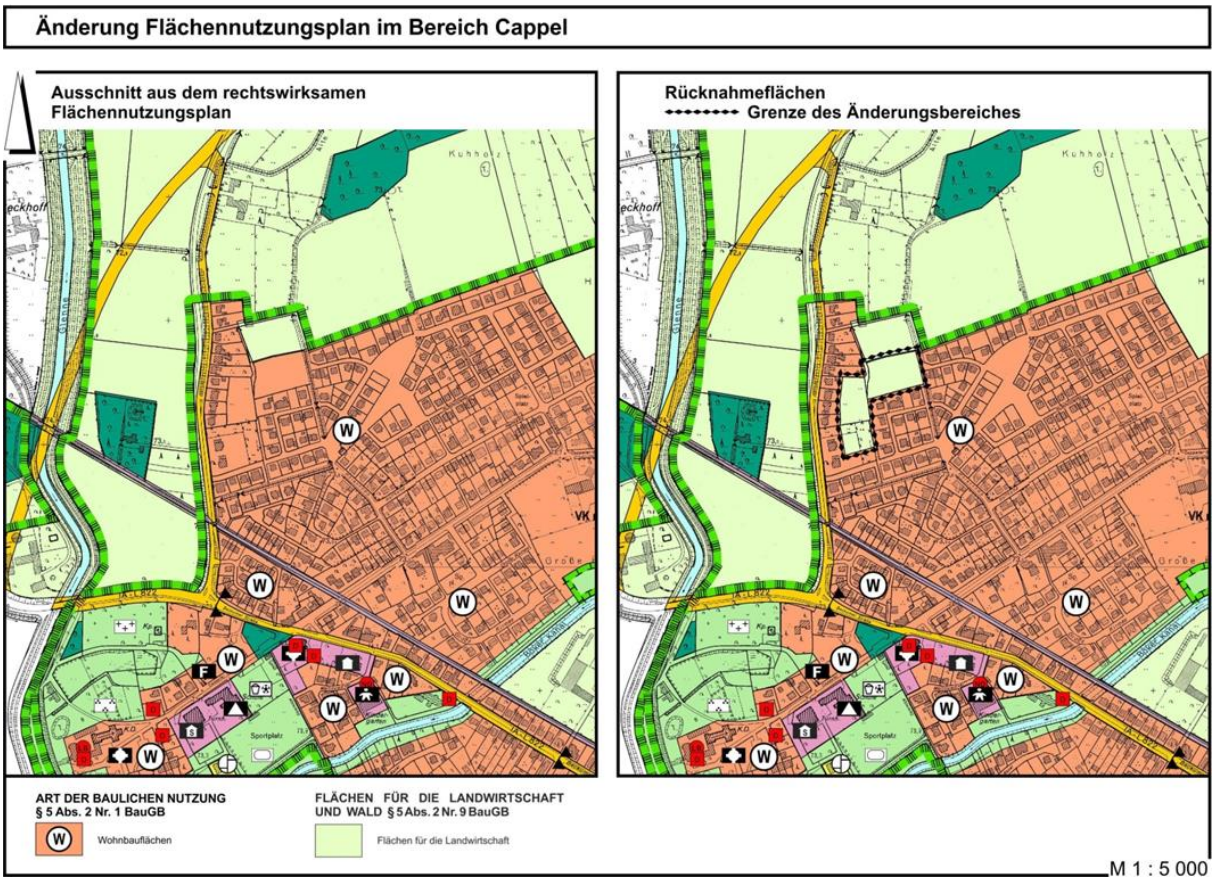


Abb.: 096 FNP-Rücknahmefläche Cappel

„Erweiterung Große Kirmes“

Die planerische Zielsetzung knüpft an die Ergebnisse der Wohnbauflächenbedarfsprognose an und leistet so einen Beitrag zur Deckung der vorhandenen Bedarfe. Cappel ist durch verschiedene Gewerbe- und Industriebetriebe beidseitig der „Beckumer Straße“ städtebaulich und funktional eng mit der nördlichen Innenstadt verflochten und aufgrund der Infrastrukturausstattung sowie des naturräumlichen Umfeldes ein gefragter Wohnstandort. Freie Kapazitäten im Bereich der Infrastruktur, insbesondere im Bereich der Grundschule, begünstigen eine Entwicklung dieses Standortes.

In diesem Stadtbereich wirken sich im Hinblick auf die Nachfrage nach Bauland besonders die Nähe der hier ansässigen Gewerbebetriebe Hella und Rothe Erde aus. Der Bedarf für eine Erweiterung dieses Stadtteiles ist insbesondere auf die Dynamik dieses Wohn- und Industriestandortes zurückzuführen.

Ausgehend von den äußeren Rahmenbedingungen sind folgende wesentliche städtebauliche Ziele für das Baugebiet abgeleitet worden:

- Schaffung von Wohnbauland mit einem differenzierten Angebot an Wohnformen zur Deckung der Wohnraumbedarfe in Lippstadt,
- Sicherung einer in Bezug zum vorhandenen Ortsbild angemessenen Baustruktur im Sinne einer verträglichen Fortentwicklung des Ortsteils Cappel,
-
- Berücksichtigung der Belange der Umwelt insbesondere des Hochwasserschutzes.

Das entsprechende Bebauungsplanverfahren sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Erweiterung Große Kirmes wurden aus dem Verfahren zur Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes ausgekoppelt und aufgrund des dringenden Wohnbedarfes (hierzu das Gutachten von Schulten Stadt- und Raumplanung / SSR) vorgezogen.

Unabhängig dieser vorgezogenen Realisierung des Bebauungsplanes, fließen die Rücknahmeflächen östlich der Holzstraße sowie die Erweiterungsflächen Große Kirmes in die Gesamtbilanzierung des FNP-Entwurfes ein. Weiterhin sind im Bereich des Ortsteiles Cappel kleinere Arrondierungen des Bestandes sowie Anpassungen an die bestehenden Bebauungsstrukturen bzw. an die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne erfolgt, z. B. Darstellung der innerstädtischen Grünzüge im FNP gemäß ihrer Realnutzung (Grünfläche statt Waldfläche oder auch umgekehrt Grünfläche in Waldfläche).

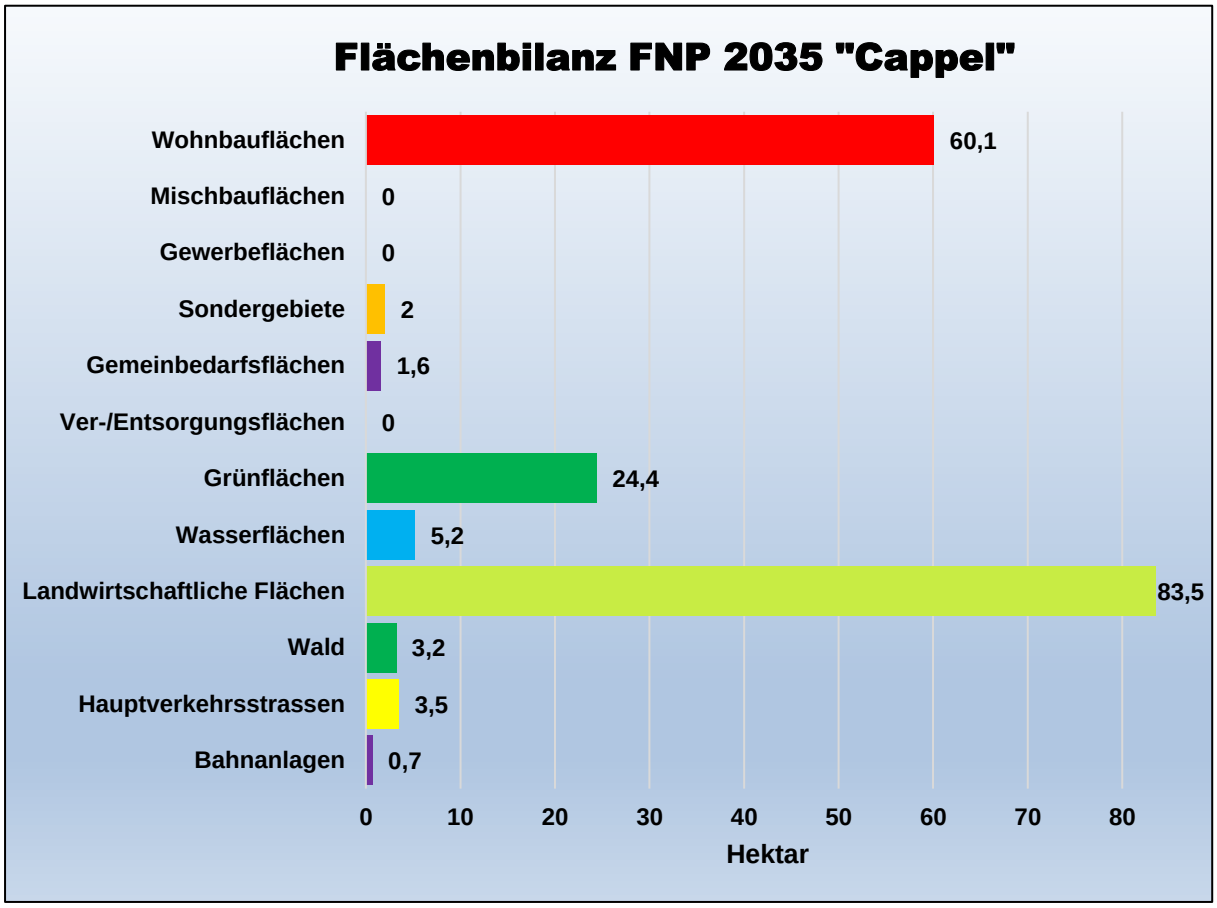


Abb.: 097 Flächenbilanz Cappel

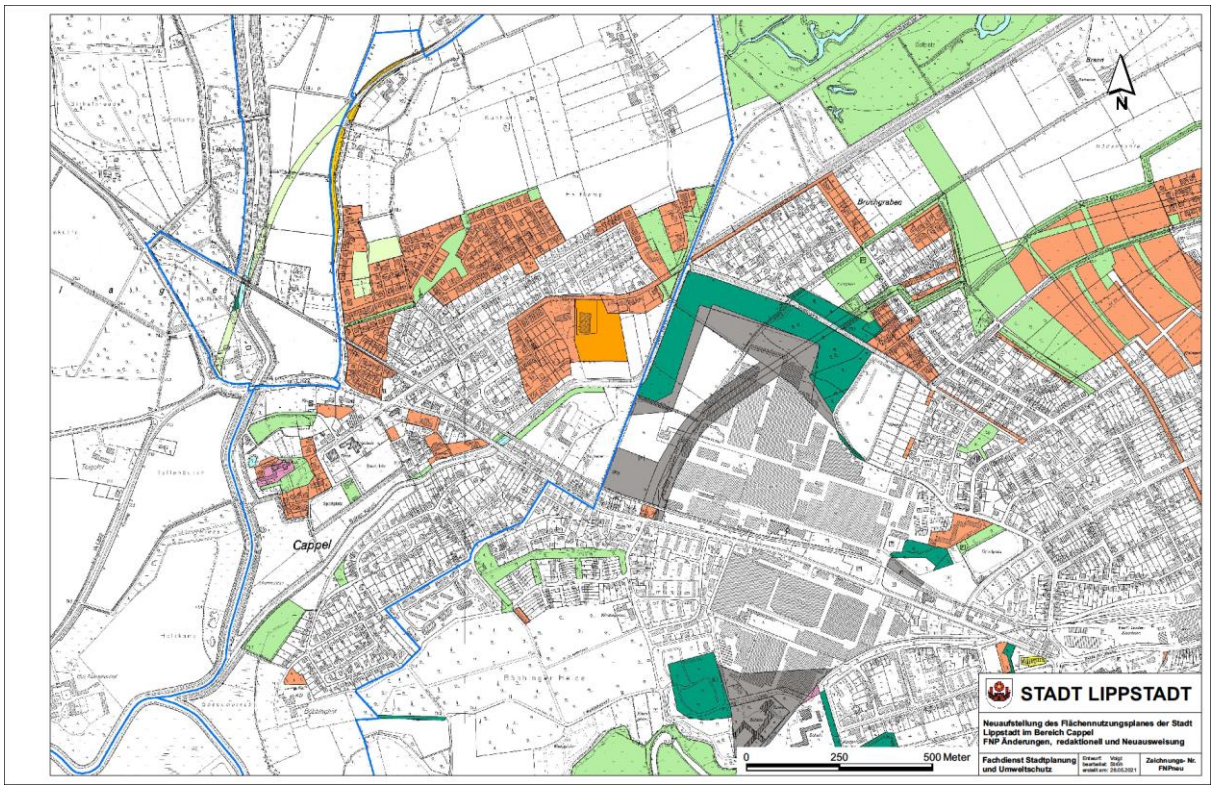


Abb.: 098 Vergleich FNP-Änderungen 1980 und 2035 Cappel

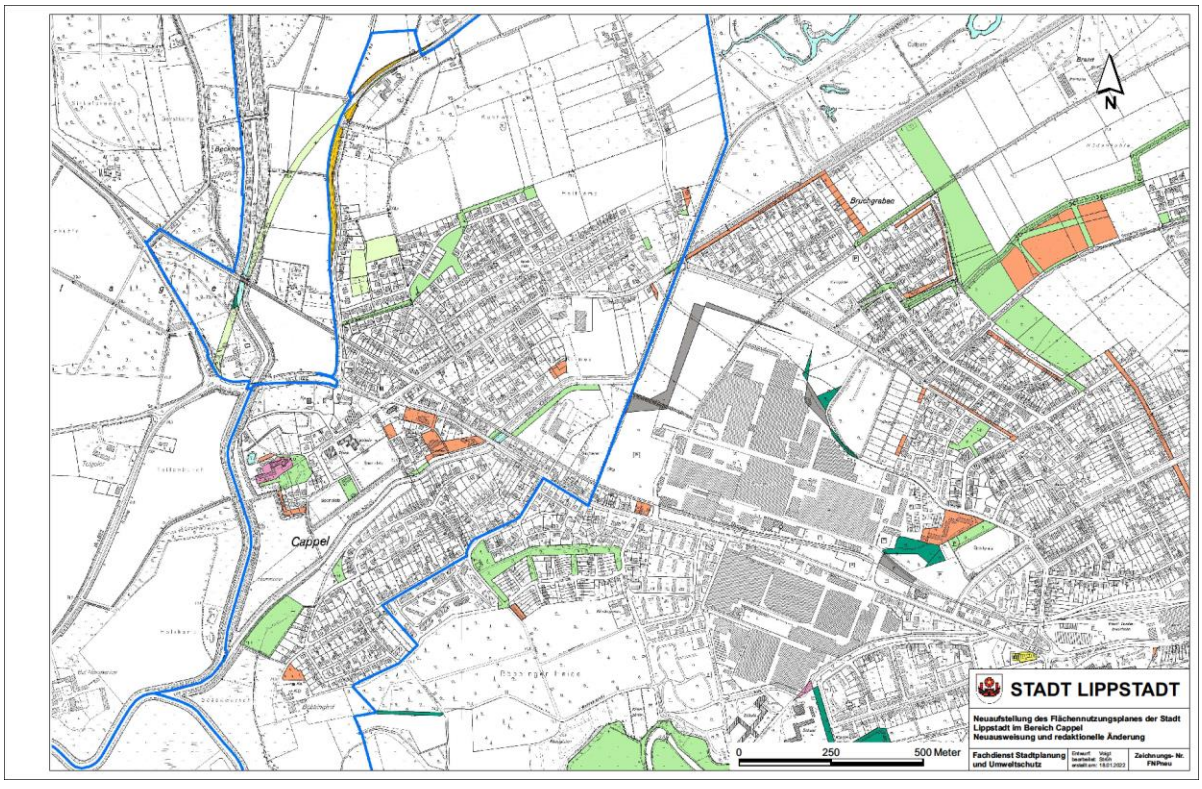


Abb.: 099 Neuausweisung und redaktionelle Änderung FNP Entwurf 2035

29.03. Flächenänderungen und Flächenneuausweisungen in Bad Waldliesborn

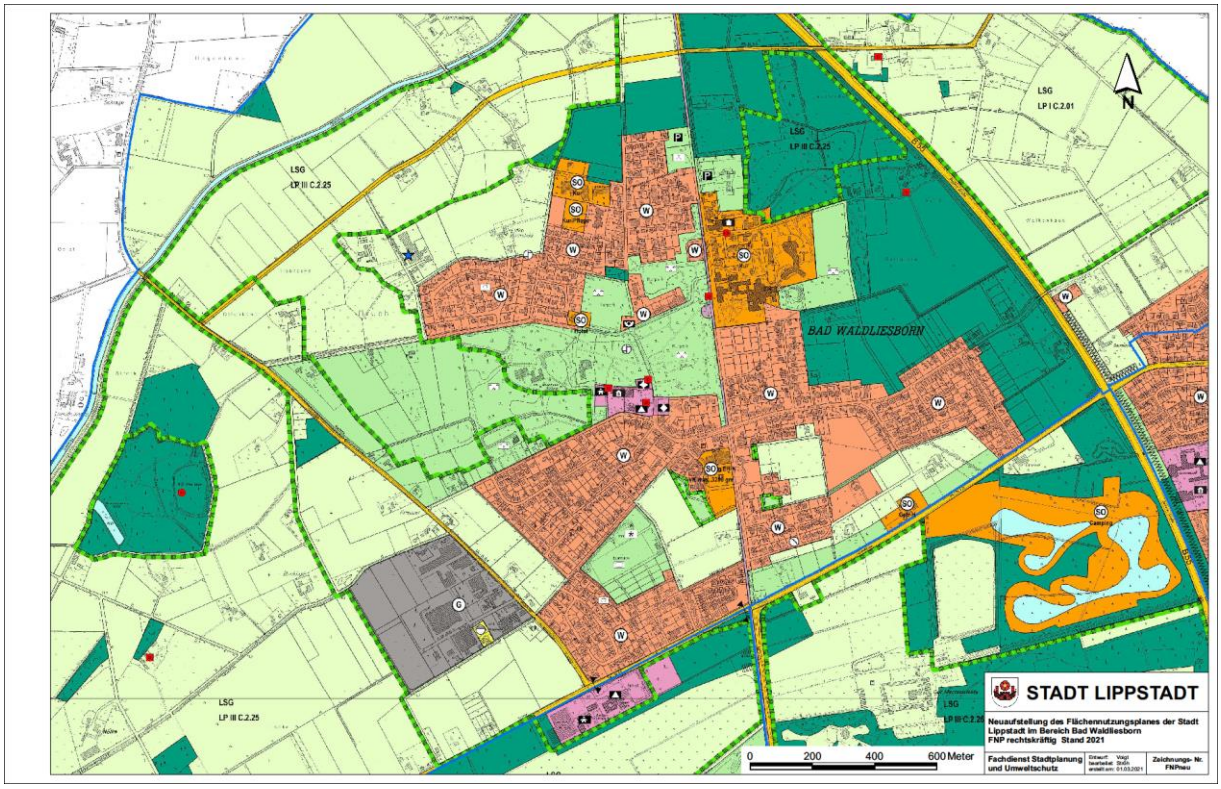


Abb.: 100 FNP aktuell Bad Waldliesborn

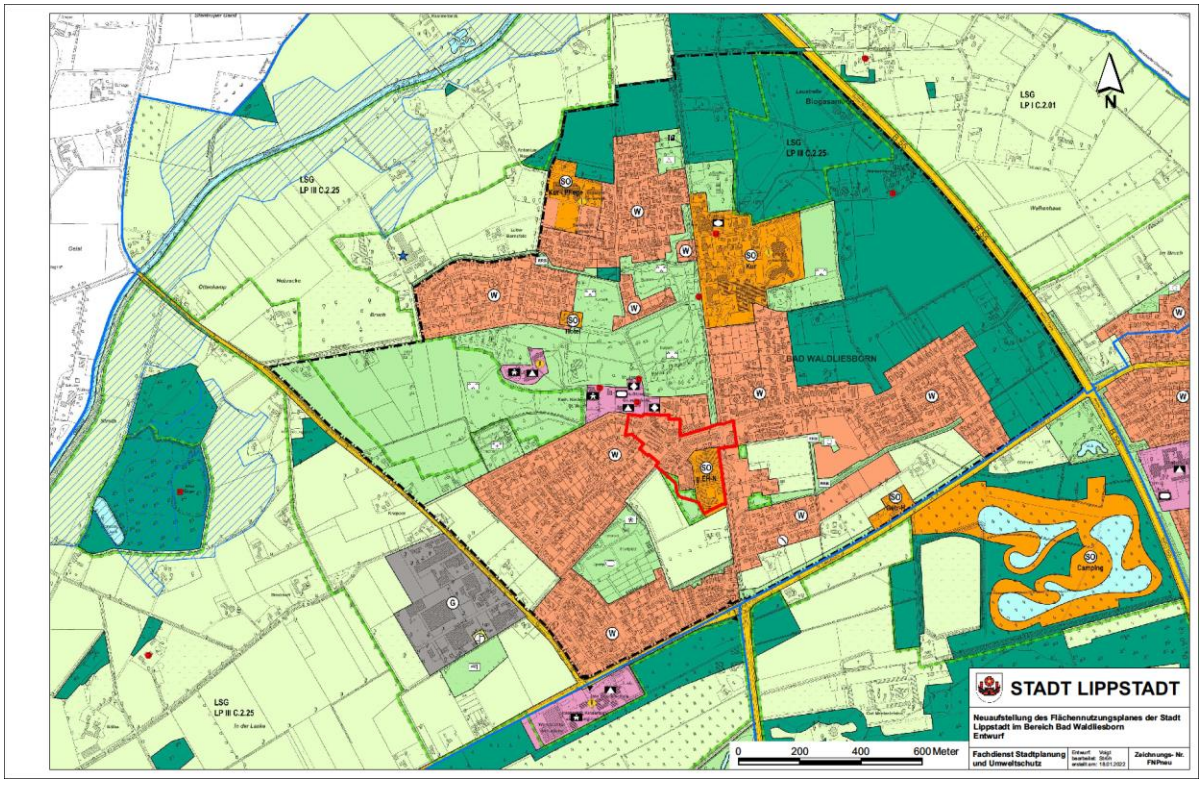


Abb.: 101 FNP-Entwurf 2035 Bad Waldliesborn

Stadtteilgeschichte

Das einzige Thermalbad des Münsterlandes wurde im Jahre 1900 durch einen Zufall entdeckt. In eben jenem Jahr teufte die Bohrgesellschaft „Deutschland“ eine Steinkohlenvermutungsbohrung ab. In 900 Meter Tiefe stieß man statt auf Steinkohle auf eine Sole mit 8%igem Salzgehalt bei einer Temperatur von 38 Grad Celsius. Einer der stärksten Thermalquellen Deutschlands wurde 1910 ein Solefeld von über 200 ha verliehen. Bis 1941 war das Bad in privatem Besitz.

Siedlungsentwicklung im Ortsteil Bad Waldliesborn (Erweiterung des ASB)

Die weitere Wohnbauflächenentwicklung in der Stadt Lippstadt soll zukünftig auf den Ortsteil Bad Waldliesborn und die Kernstadt ausgerichtet werden. Im Rahmen der 7. Änderung des Regionalplans ist deshalb eine Erweiterung des vorhandenen Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) im Südosten von Bad Waldliesborn um ca. 8 ha angestrebt worden. Der Regionalplan legte hier AFAB fest. Der Änderungsbereich liegt im Südosten von Bad Waldliesborn, südlich des Grünen Wegs und westlich sowie nördlich des Sommerwegs.

Auch hierbei erfolgte eine zielgerichtete Konzentration der weiteren Siedlungsentwicklung durch die parallel im Rahmen der 7. Änderung durchgeführten Rücknahmen von ASB und deren Überführung in Freiraum. Der ASB „Bad Waldliesborn“ ist hierfür an zwei Stellen um insgesamt ca. 2 ha zurückgenommen worden, damit ist auf regionalplanerischer Ebene dokumentiert, dass hier bewusst keine weitere Siedlungsentwicklung vorzusehen ist. Dies geschah im Einvernehmen mit der Stadt Lippstadt.

Gemäß Ziel 6.1-1 des LEP NRW hat sich die Siedlungsentwicklung, und damit auch die Wohnbauflächenentwicklung, bedarfsgerecht zu vollziehen. Die Regionalplanungsbehörde ermittelt einen rechnerischen Bedarf, welcher sich aus den folgenden Komponenten zusammensetzt: dem Neubedarf, dem Ersatzbedarf und der Fluktuationsrate. Dieser rechnerische Bedarf wird mit den vorhandenen planerisch verfügbaren Flächen bilanziert. In die planerisch noch verfügbaren Flächenreserven fließen sowohl die noch nicht im FNP umgesetzten ASB als auch die FNP-Reserven ein, die im Siedlungsflächen-Monitoring abgebildet sind. Hierfür wurde gemeinsam mit der Stadt Lippstadt eine Aktualisierung des Siedlungsflächen-Monitorings durchgeführt.

Der neue ASB ist unmittelbar anschließend an vorhandenen Siedlungsraum festzulegen. Ein neuer Siedlungsansatz in solitärer Lage ist auszuschließen. Bevorzugt soll der neue ASB unmittelbar an einen vorhandenen ASB anschließen (Erweiterung).

Entsprechend der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung (§ 2 ROG) ist die Siedlungstätigkeit räumlich zu konzentrieren und vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten. Eine disperse Entwicklung mehrerer kleinerer Erweiterungsflächen soll ausgeschlossen werden. Damit wird auch dem Grundsatz 6.2-1 LEP Rechnung getragen, welcher die Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf jene ASB fordert, die über ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen verfügen. Hierbei ist u.a. die Nahversorgung (Lebensmittel / Drogerieartikel) oder auch das Vorhandensein von Bildungseinrichtungen zu betrachten.

Die Stadt Lippstadt verfügt großflächig über qualitativ hochwertige und schutzwürdige Bereiche. Hier sind insbesondere die Auenbereiche der Lippe, die weiteren Überschwemmungsbereiche und das Vogelschutzgebiet Hellwegbörde zu nennen (jeweils regionalplanerisch als Ziele der Raumordnung gesichert: vgl. Ziele 23, 25 und 27 des Regionalplanes Arnsberg). Diese schutzwürdigen und regionalplanerisch festgelegten Bereiche stehen einer siedlungsräumlichen Nutzung nicht zur Verfügung und kommen daher nicht für eine Festlegung als ASB in Betracht.

Auf dem Gebiet der Stadt Lippstadt sind sieben Allgemeine Siedlungsbereiche festgelegt. Die Mehrzahl dieser ASB verfügt jedoch über kein Erweiterungspotential – „Einschränkungen“ der Siedlungsentwicklung ergeben sich hier insbesondere aus dem hohen naturräumlichen Potential auf dem Gebiet der Stadt Lippstadt. So verfügt etwa die Kernstadt selbst über nur noch wenige mögliche Erweiterungsflächen nach außen.

Im Rahmen der FNP-Neuaufstellung hat die Stadt Lippstadt den Stadtteil Bad Waldliesborn eingehend hinsichtlich potentieller Erweiterungsmöglichkeiten überprüft. Da der ASB „Bad Waldliesborn“ über keine geeigneten Flächen verfügt, wird eine Erweiterung des ASB angestrebt. Hierzu bietet sich eine Fläche im Südosten des ASB „Bad Waldliesborn“ an. Die Fläche ist im Regionalplan als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich festgelegt, aufgrund ihrer Lage (im Westen, Norden und Osten angrenzend an den ASB „Bad Waldliesborn“) jedoch bereits heute deutlich siedlungsräumlich geprägt. Die angestrebte Festlegung als ASB stellt einen „Lückenschluss“ auf Ebene des Regionalplanes dar.

Siedlungsentwicklung im Ortsteil Bad Waldliesborn (Reduzierung des GIB)

Eine weitere gewerbliche Entwicklung im GIB „Seilerweg, Bad Waldliesborn“ ist aus städtebaulichen und immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht zielführend. Hintergrund ist das angrenzende Kurgebiet und damit ein zur gewerblichen und industriellen Nutzung konfligierender Belang. Die Rücknahme des GIB in Bad Waldliesborn im Rahmen der 7. Änderung des Regionalplans geschah im Einvernehmen mit der Stadt Lippstadt. Die Rücknahmefläche liegt im Südwesten des Stadtteiles Bad Waldliesborn, westlich der K 54. Im Zuge der 7. Änderung des Regionalplanes erfolgt damit eine zielgerichtete Konzentration der gewerblichen Entwicklung im Südosten der Kernstadt.

Der GIB „Seilerweg, Bad Waldliesborn“ bietet zwar theoretisch potentielle Erweiterungsmöglichkeiten, aber bei dem Stadtteil Bad Waldliesborn handelt es sich um ein anerkanntes Heilbad und der GIB „Seilerweg, Bad Waldliesborn“ grenzt direkt an das Kurgebiet an. Das angrenzende Kurgebiet stellt einen zur gewerblichen Nutzung konfligierenden Belang dar, Einschränkungen einer Nutzung des GIB können nicht ausgeschlossen werden. Dies wird auch anhand des rechtskräftigen Bebauungsplanes deutlich, der für das GIB „Seilerweg, Bad Waldliesborn“ einen Ausschluss von Nutzungen vorsieht, die sich aufgrund ihrer Emissionen nachteilig auf das Kurgebiet auswirken können. Des Weiteren hat die Stadt Lippstadt im Rahmen der angestrebten FNP-Neuaufstellung entschieden, die Bereiche des GIB „Seilerweg, Bad Waldliesborn“, die noch keiner Nutzung zugeführt wurden, in eine Freiraumnutzung (Landwirtschaftliche Fläche) umzuplanen. Der GIB Seilerweg in Bad Waldliesborn kommt somit für eine Erweiterung nicht in Betracht.

Siedlungsentwicklung im Ortsteil Bad Waldliesborn im Rahmen des Flächennutzungsplanes

Bad Waldliesborn profitiert als Wohnstandort noch immer von seiner historischen Entwicklungsgeschichte. Die ehemalige Streusiedlung mit Bauernschaften entwickelte sich erst nach der Gründung des Kurortes zu einem eigenständigen Stadtteil. Obwohl Bad Waldliesborn sich als einwohnerstärkster Ortsteil von Lippstadt darstellt, hat sich die Siedlungsentwicklung nie räumlich geballt, sondern weist Entwicklungen an unterschiedlichen Standorten des Ortsteiles auf. Nachdem sich zunächst um die Kureinrichtungen herum das Ortsteilzentrum herausbildete, entwickelt sich in den 1970er Jahren in Richtung Süden mit der Umsetzung unterschiedlicher Baugebiete ein neuer Siedlungsschwerpunkt. So entstand das heutige Siedlungsbild als ein großzügiger, in weitläufige Freiraumstrukturen eingebetteter Siedlungskörper. Dieser stellt einen kernstadtnahen und umgrünten Wohnstandort dar.

Aus dieser besonderen Wohnlage resultiert der Umstand, dass Bad Waldliesborn sich als hochattraktiver Wohnstandort darstellt. Diese Entwicklung führt dazu, dass innerhalb des Ortsteiles eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum besteht. Der Bedarf wird vor allem bei einer Analyse der Wanderungsbewegungen sowohl von außen als auch innerhalb der kommunalen Grenzen deutlich. So verzeichnet Bad Waldliesborn im Vergleich mit den übrigen Lippstädter Ortsteilen den mit Abstand höchsten Gesamtsaldo bei einer Betrachtung der Zu- und Fortzüge. Bei einer gemeinsamen Betrachtung der Wanderungsbewegungen und der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in Bad Waldliesborn bleibt der positive Gesamtsaldo weiterhin erkennbar. Dementsprechend weist Bad Waldliesborn im Schnitt die höchsten Wohnbauland aller Ortsteile auf, die auch die durchschnittlichen Preise in der Kernstadt übersteigen.

Die Eigenschaft als Kurort stellt sich für den Ortsteil als wesentlicher Pull Faktor dar und leistet somit seinen Teil zur Attraktivierung des Wohnstandortes. Jedoch erschwert diese Eigenschaft auch die

bauliche Entwicklung des Ortes. Eine Ausweisung neuer Bauflächen ist für jeden Standort unter Berücksichtigung der Kriterien für die Erhaltung des Kurortstatus in besonderem Maß abzuwägen. Dieser Schritt ist notwendig, um mit einer Ortsteilentwicklung den erforderlichen Regularien zur Erhaltung des Kurortstatus nicht entgegenzutreten. Da die bereits planungsrechtlich gesicherten Nachverdichtungs- und Arrondierungspotenziale in Bad Waldliesborn eine adäquate Siedlungsentwicklung nicht weiter gewährleisten können, ist es notwendig neue Flächen für die Befriedigung der Nachfragesituation zu erschließen und somit dem Ortsteil angemessene Entwicklungsvarianten zu eröffnen.
Bad Waldliesborn lässt sich in zwei voneinander abzugrenzende Teilräume untergliedern. Der nördliche Bereich des Ortsteils grenzt teilweise bereits direkt an festgesetzte Landschaftsschutzgebiete an, wird durch Waldflächen begrenzt oder bildet im Bestand eine deutliche Grenze zwischen Innen- und Außenbereich aus. Geprägt wird dieser Bereich vorrangig durch die vorhandenen Einrichtungen des Kurzentrums. In diesem Gebiet sind Siedlungserweiterungen nur schwer umsetzbar. Die Trennung zum südlichen Teilraum wird durch den Kurpark geprägt, an den sich auch der Großteil der Siedlungsbereiche des Ortsteiles anschließt. Hier ergeben sich in Richtung Süden anschließend an den Hermann-Löns-Weg sowie den Grünen Weg noch mögliche großflächige Siedlungspotenziale in integrierter Lage. Während sich südlich des Hermann-Löns-Weges die Sportanlagen des SV Bad Waldliesborn e.V. befinden, die eine ortsnahe Wohnbauflächenentwicklung aufgrund von zu erwartenden lärmemissionstechnischen Fragestellungen erschweren, bieten sich die Flächen zwischen dem Grünen Weg und dem Sommerweg vordergründig für eine wohnbauliche Entwicklung an.

Bebauungsplan Nr. 331 „Grüner Weg / Sommerweg“
Ziel der Planung des Bebauungsplanes Nr. 331 „Grüner Weg / Sommerweg“ ist die Erweiterung und Arrondierung des vorhandenen Siedlungsrandes durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Bereich Grüner Weg / Sommerweg. Aufgrund der in den letzten Jahren vermehrten Entstehung von Mehrfamilienhäusern zur Bereitstellung von Wohnungen, soll das neue Baugebiet zuvorderst eine dem vorrangigen Ortsbild entsprechende Einfamilien- und Doppelhausbebauung ermöglichen. Allerdings soll auch hier gut ein Drittel der Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau entstehen. Durch die Zusammenarbeit mit der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Lippstadt (GWL) und der bereits im Vorlauf geregelten eigentumsrechtlichen Belange ist es möglich, die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen nun auch bauplanungsrechtlich zugänglich zu gestalten.
Planerische Zielsetzung der Bauleitplanung ist die:

- Schaffung von Wohnbauland mit einem bedarfsorientierten Angebot an Wohnformen zur Deckung der Nachfrage in Bad Waldliesborn,
- Sicherung einer in Bezug zum vorhandenen Ortsbild angemessenen Baustruktur im Sinne einer verträglichen Fortentwicklung des Ortsteiles Bad Waldliesborn,
- Einbettung des neuen Wohngebietes in eine qualitativ hochwertige Freiraumstruktur,
- Erschließung des Gebietes im Einklang mit dem weiteren Siedlungskörper mit Anschluss an die Ostlandstraße.

Der Aufstellungsbeschluss des Planes erfolgte am 09.05.2019. Neben der förmlichen Beteiligung und Auslegung der Planunterlagen erfolgte bereits im frühen Planungsstudium eine frühzeitige Beteiligung sowohl der Öffentlichkeit als auch der Träger öffentlicher Belange (Mai 2019 bis August 2020). Der Bebauungsplan Nr. 331 „Grüner Weg / Sommerweg“ ist seit dem 20.02.2021 rechtsverbindlich und befindet sich in der Umsetzung.

Bebauungsplan Nr. 310 „Kreuzkampklinik“
Nach dem Anerkennungserlass für Kurorte vom 13.12.1974 sind für den Kurbereich Bad Waldliesborn Bebauungspläne aufzustellen, die die Freiraumplanung und städtebauliche Ordnung des Kurgebietes langfristig sichern. Durch den starken Rückgang der Kuraufenthalte und Patientenzahlen in den letzten Jahren und die veränderte Nachfrage nach Angeboten und Dienstleistungen sind die Kurorte gezwungen sich neu zu orientieren. Auch der Rückgang der Übernachtungen und die damit verbundene

mangelnde Auslastung der kurorientierten Infrastruktur, veranlassen die Verantwortlichen zu einer Überprüfung der Entwicklungsziele sowohl für das Bad als auch für den Stadtteil und seine Struktur. In diesem Zusammenhang steht auch die Überprüfung des Flächenangebotes für kurbezogene Einrichtungen für die zukünftigen Patienten oder touristische Angebote an.

Die seit Jahren leerstehende „Kreuzkampklinik“ wurde im Jahr 2013 von der GWL (Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Lippstadt) erworben um das Grundstück einer neuen Nutzung zuzuführen. Seitens des FD Stadtplanung und Umweltschutz wurde in Abstimmung mit der GWL und der Geschäftsführung des Gesundheitszentrums ein Rahmenkonzept für den inneren Kurbereich von Bad Waldliesborn erarbeitet. Neben der Ausweisung eines neuen Wohngebietes sollen in diesem Zusammenhang zugleich eine Reihe anderer städtebaulicher, verkehrlicher und freiräumlicher Ziele zur Stärkung und zur Weiterentwicklung des „Kurortes Bad Waldliesborn“ verwirklicht werden.

Hierzu zählen unter anderem:

- Die Verbesserung der Erreichbarkeit des Nordens Bad Waldliesborns und des Therapiezentrums,
- die Vorhaltung von Bauflächen angrenzend an das Therapiezentrum für bauliche Erweiterungen bzw. für eine Ergänzung der kurbezogenen baulichen Nutzung und die Anlage eines Parkplatzes mit ca. 80 Stellplätzen,
- die Umgestaltung und die Belebung der „Promenade“,
- Erarbeitung von Perspektiven zur weiteren Entwicklung im Bereich des „Lindenhofs“,
- die Schaffung von Wohnbauflächen.

Der Bebauungsplan Nr. 310 „Kreuzkampklinik“ ist seit Anfang 2019 rechtsverbindlich und befindet sich mittlerweile in der Umsetzung.

Bebauungsplan Nr. 344 „Erweiterung Firma Kleegräfe“

Mit Schreiben vom 21.05.2021 beantragte die Firma Kleegräfe Geotechnik GmbH bei der Stadt Lippstadt die Aufstellung eines Bebauungsplans zur angemessenen Erweiterung ihres vorhandenen Betriebes nördlich von Cappel, Holzstraße 212, in der Gemarkung Bad Waldliesborn.

Das Unternehmen plant die Erweiterung eines Bürogebäudes, die Errichtung eines Carports für E-Fahrzeuge sowie eine Erweiterung der Stellplätze auf seinem Grundstück. Mittel- bzw. langfristig (Zeithorizonte 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 ca. 700 m² zusätzliche Gebäudegrundfläche. Die Gebäudeerweiterungen sollen größtenteils in Form von Anbauten an den Bestand realisiert werden. Die hier charakteristische offene Bauweise bleibt bestehen.

In den vergangenen Jahren wurde bereits kontinuierlich in die vorhandene Betriebsinfrastruktur investiert. Durch die Standortsicherung kann diese weiterhin genutzt und zukünftig auch effektiver betrieben werden. Eine Komplettverlagerung gestaltet sich dagegen weitaus kostspieliger und zeitaufwendiger und ist mit hohen Risiken verbunden. Auch die Gründung eines Zweitstandorts ist nicht realistisch, da dies eine aufwendigere Logistik und zusätzliche Verkehrswege bedeuten würde, was durch die Konzentration an dem heutigen Standort vermieden werden kann. Darüber hinaus ist das Unternehmen familiengeführt, daher ist der Betriebsstandort gleichzeitig auch Wohnstandort, was die Arbeitsabläufe wesentlich erleichtert. Ein alternativer Standort scheidet daher aus.
Der heutige Betriebsstandort befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich. Um die geplanten Erweiterungen in dieser Größenordnung abwickeln und dabei eine geordnete, angemessene bauliche Entwicklung gewährleisten und steuern zu können hält die Stadt Lippstadt die Aufstellung eines

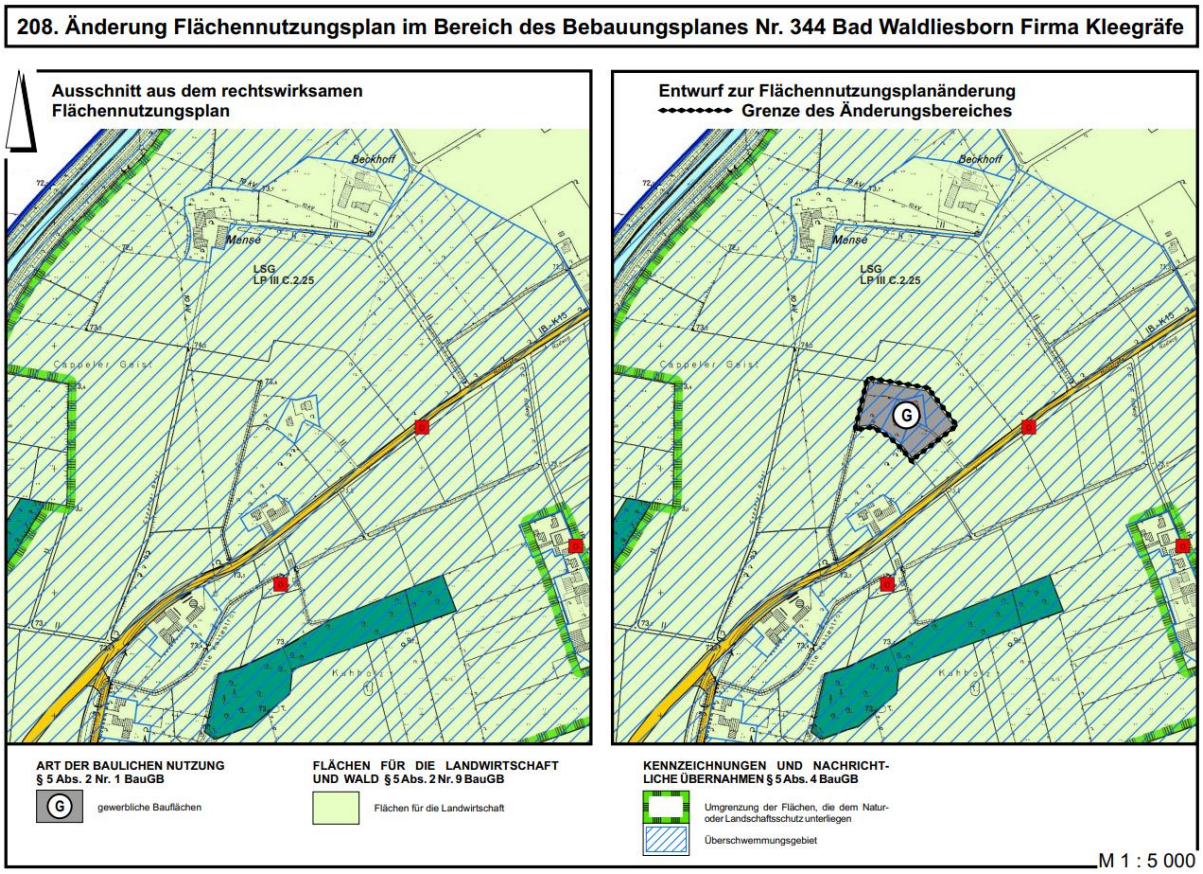


Abb.: 102 Änderung des FNP für den Bereich „Kleegräfe“

Bebauungsplans für erforderlich. Damit können gleichzeitig sämtliche Belange, die für die Entwicklung eines Außenbereichsstandorts in Betracht kommen, entsprechend abgearbeitet werden. Der spätere Bebauungsplan soll mit folgenden Zielsetzungen aufgestellt werden:

- Sicherung des Betriebes als familiengeführtes Traditionsunternehmen am Standort Lippstadt sowie der Aufbau von Entwicklungsperspektiven. Damit verbunden sind der Erhalt und die Schaffung von spezialisierten, qualifizierten und zukunftssicheren Arbeitsplätzen.
- Gewährleistung einer angemessenen, geordneten baulichen Entwicklung im Rahmen der Anforderungen und Gegebenheiten im Außenbereich.

Der zurzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt für diesen Bereich Fläche für die Landwirtschaft dar. In seiner Sitzung am 25.11.2021 hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt die Aufstellung des entsprechenden Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes (Änderung des FNP Nr. 208) beschlossen. Die Beteiligung der Bezirksregierung Arnsberg gem. § 34 (1) LPlG wurde durchgeführt. Der Verfahrensschritt gem. § 34 (5) LPlG erfolgt im Rahmen der Gesamtbearbeitung des Flächennutzungsplanes.

Mit Schreiben vom 11.08.2021 äußerte die Bezirksregierung Arnsberg raumordnungsrechtliche Bedenken gegen die Planung (Hochwasserschutz und Betriebsgebundenheit und Angemessenheit der Erweiterung).

Der Landesentwicklungsplan NRW definiert im Kapitel 2, Ziel 2-3, dass als Grundlage für eine nachhaltige, umweltgerechte und den siedlungsstrukturellen Erfordernissen Rechnung tragende Entwicklung der Raumnutzung das Land in Gebiete zu unterteilen ist, welche vorrangig

Siedlungsfunktionen (Siedlungsraum) oder vorrangig Freiraumfunktionen (Freiraum) erfüllen oder erfüllen werden. Er 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. Die Gesamtfläche des Betriebes beträgt derzeit ca. 4.400 m², wobei die geplante Erweiterungsfläche ca. 1.800 m² umfasst, darunter ca. 700 m² Gebäudegrundfläche. Zusätzlich sollen ca. 22 neue Stellplätze geschaffen werden, die entsprechend begrünt und wasserdurchlässig gestaltet werden. Ein Scheunengebäude soll gänzlich entfallen. Insofern ist hier von einer angemessenen und geordneten baulichen Entwicklung im Sinne des Landesentwicklungsplanes auszugehen.

Abb.: 103 Regionalplanausschnitt „Kleegräfe“

Laut Bezirksregierung liegt der Standort in einem Überschwemmungsbereich, der bei 100-jährlichen Hochwasserereignissen überschwemmt wird. Damit steht die Planung dem Ziel 7.4-6 des LEP und Ziel 27 Abs. 1 des Regionalplans entgegen.
Wie jedoch schon eingangs dargelegt, ist die Standortsicherung und die angemessene Erweiterung des bestehenden Standortes (gegenüber einem Ergänzungsstandort oder gar der Verlagerung des Betriebes) als sinnvoll zu erachten.

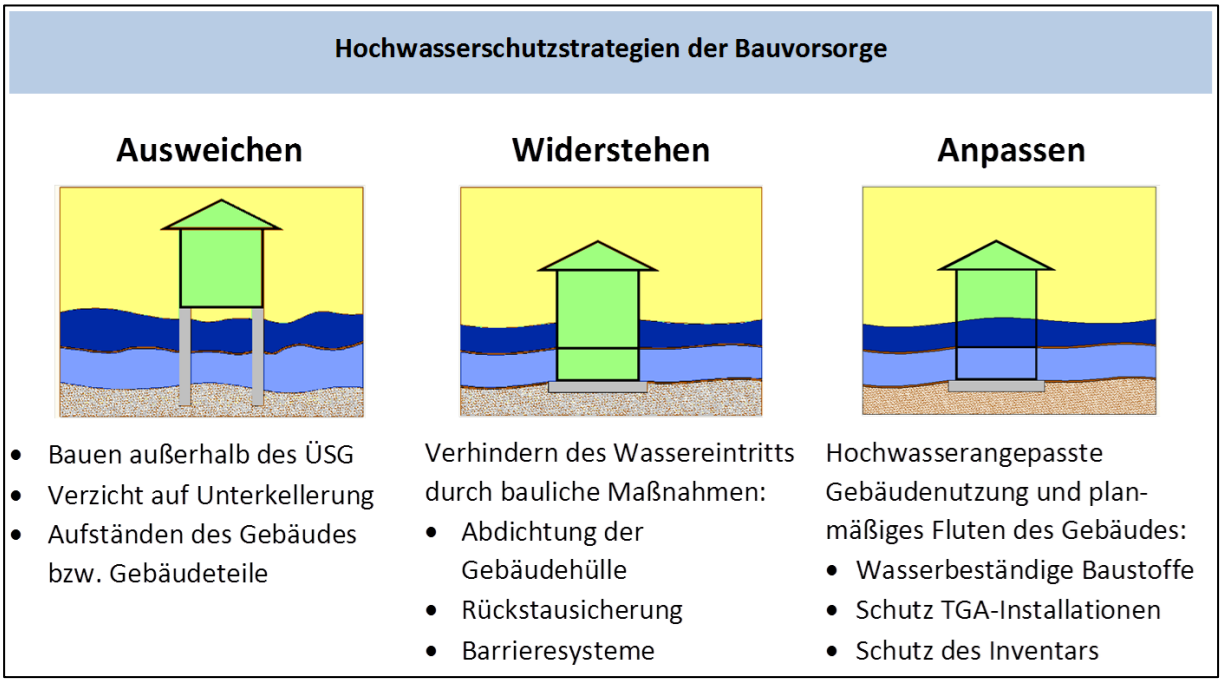
Im Vorfeld der Planbearbeitung wurden aufgrund dieser Restriktionen schon entsprechende Abstimmungsgespräche mit der zuständigen Wasserbehörde geführt. Das Grundstück wird derzeit noch durch den Glennedeich vor Hochwasser geschützt. Die Beseitigung der Deiche wurde bereits planfestgestellt, stattdessen sind die Erhöhung von Flächen und Objektschutzmaßnahmen vorgesehen. Diese Maßnahmen wurden jedoch noch nicht umgesetzt.

Innerhalb der Hochwasservorsorge eröffnet die Bauvorsorge oder das hochwasserangepasste Bauen die Möglichkeit, durch eine angepasste Bauweise und Ausrüstung der Gebäude mit dem Hochwasserrisiko zu leben. So kann durch eine Kombination unterschiedlicher Maßnahmen zu einem wirkungsvollen gebäudebezogenen Hochwasserschutz beigetragen werden. Mithilfe dieser Maßnahmen und Strategien (siehe Abbildung 102 Hochwasserschutzstrategien der Bauvorsorge) können sowohl im Neubau, in der Lückenbebauung im Bestand, als auch in der Sanierung bestehender Bebauung, die Verletzbarkeit von betroffenen Gebäuden und Werten gegenüber Hochwasser gesenkt und deren Resilienz, also ihre Widerstandskraft, gestärkt werden. Im Fall der Erweiterung des Standortes Kleegräfe wird soweit wie möglich die Strategie des „Anpassens“ verfolgt.

Beim Anpassen wird versucht mit dem Wasser zu leben, anstatt das Wasser vom Gebäude fernzuhalten. Dazu wird das Wasser bewusst in das Gebäude eingelassen und durch eine angepasste Bauweise Schäden bei der Überflutung des Gebäudes minimiert und der Zustand vor dem Hochwasser schnell wiederhergestellt. Diese Strategie kann auch durch Nachrüstungen im Gebäudebestand umgesetzt werden.

Steigt der Wasserstand außerhalb des Gebäudes, so steigt auch der statische Wasserdruck auf das Mauerwerk und die Bodenplatte. Wird dieser Druck zu groß, können schwerwiegende Schäden am Gebäude auftreten wie z.B. das Aufbrechen der Bodenplatte oder das Versagen der Seitenwände. Wenn die Wände dem Druck des Wassers standhalten und die Summe der Gebäudelasten nicht ausreichen, um den Auftriebskräften des Wassers entgegenzuwirken, so kann es auch zum Aufschwimmen des Gebäudes kommen. Daher ist es bei Gebäuden, die nicht auftriebssicher sind oder

Gebäudeteilen, die nicht auf den zusätzlichen Wasserdruck bemessen sind, sinnvoll, zum Kräfteausgleich das Wasser eindringen zu lassen. Auf diese Weise wird einerseits die Gebäudelast um das Gewicht des eindringenden Wassers erhöht, sodass das Aufschwimmen des Gebäudes verhindert wird und andererseits ein Ausgleichsdruck zu den Wasserdruckkräften erzeugt, sodass keine



schwerwiegenden Schäden an der Bodenplatte und an den Außenwänden verursacht werden.

Abb.: 104 Hochwasserschutzstrategien der Bauvorsorge[75]

Die Anordnung von Flutungsöffnungen zum planmäßigen und kontrollierten Fluten eines Gebäudes zielt darauf ab, die Sicherheit der gesamten Konstruktion zu gewährleisten. Dabei sollten die Öffnungen gezielt auf die Standsicherheitserfordernisse sowie höhen- und lagemäßig unter Berücksichtigung der Gebäudefunktionalitäten angeordnet werden.

Bei eindringendem Hochwasser können weiterhin Schäden an der Inneneinrichtung, der technischen Gebäudeausrüstung und der Bausubstanz entstehen, wenn nicht entsprechende Vorsorgemaßnahmen getroffen wurden. Bleibende Schäden an der Bebauung werden häufig nicht direkt durch das eindringende Wasser, sondern vor allem durch die mit dem Hochwasser mitgeführten Wasserinhaltsstoffe und Sedimente verursacht. Durch eine kontrollierte Flutung mit Leitungswasser oder gefiltertem Wasser können Schäden durch verunreinigtes Wasser vermieden werden. Dabei sollte immer ein gewisses Maß an Überstau eingestellt werden, um zu verhindern, dass trotz gezielter Flutung verunreinigtes Wasser in das Gebäude gelangen kann.

Entscheidet man sich für die Strategie des Anpassens, so sollten die Räume, die von der Flutung betroffen sind, in ihrer Bauweise entsprechend gestaltet werden. Die Verwendung wasserbeständiger oder wasserunempfindlicher Materialien sowie deren zielgerichtete Integration in die Konstruktionsschichten eines Gebäudes sind zur erfolgreichen Umsetzung der Strategie des Anpassens unbedingt erforderlich. Zudem müssen diese Maßnahmen an unterschiedlichen Konstruktionselementen eines Gebäudes sinnvoll kombiniert werden.

[75] Quelle: Uniwasser GmbH / MUEEF

Die Anlagen der technischen Gebäudeausstattung dienen dazu, die für die jeweilige Gebäudenutzung erforderlichen Versorgungen z.B. der Energie- und Wasserversorgung zu gewährleisten. Diese müssen an den zu erwartenden Bemessungshochwasserstand angepasst werden, um zum einen eine Gefährdung von Personen auszuschließen und zum anderen eine zügige Wiederinbetriebnahme der Gebäudenutzung nach einem Hochwasserereignis sicherzustellen.
Das Sichern von wasser- und umweltgefährdenden Stoffen stellt eine Ergänzung der Bauvorsorgestrategien dar. Sie umfasst Maßnahmen um die verschiedenen Anlagen der Gebäudetechnik, z. B. Heizöl- oder Gastanks, gegen Aufschwimmen oder eindringendes Wasser zu schützen und somit eine Kontamination der Umwelt zu verhindern. Weiteres Augenmerk muss auf die Lagerung und Sicherung leicht wegschwemmbarer Gegenstände im oder am Gebäude und auf dem Grundstück gerichtet werden. Weiterhin werden die geplanten Stellplätze höhengleich angelegt, sodass sie bei Hochwasser überflutet werden können.

Die notwendigen Details werden im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 344 „Erweiterung Firma Kleegräfe“ verfeinert und im Bebauungsplan festgesetzt, so dass nach § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (Abarbeiten des Kriterienkataloges Nr. 1 bis 9) die Ausweisung der Gewerbefläche zur Standortsicherung und betriebsbedingten, angemessene Erweiterung des Betriebes Kleegräfe ausnahmsweise zulässig ist.

Siedlungsentwicklung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 333 „Metropol“
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 333 „Metropol“ ist die planungsrechtliche Grundlage für einen zukunftsfähigen Neubau des Pflegeheims Metropol sowie eine Entwicklung der benachbarten Flächen gelegt worden. Zielsetzung der Planung ist die Modernisierung des bestehenden Metropols nach zukünftigen Pflegeheimstandards durch einen zeitgemäßen Neubau. Zugleich soll dem hohen Bedarf an seniorengerechten Wohnkonzepten, kombiniert mit neuen Wohnungen für Kleinhaushalte und Familien, Rechnung getragen werden.

Der Neubau mit geplanten 90 Pflegeplätzen und 10 Kurzzeitpflegeplätzen soll auf den heute noch unbebauten Freiflächen westlich angrenzend zum bestehenden Pflegeheim Metropol errichtet werden. In einem zweiten Bauabschnitt kann das freiwerdende Grundstück in Anlehnung an die Bebauung an der benachbarten Parkstraße mit 2-3 geschossigen Wohnhäusern bebaut werden, die zum Teil dem betreuten Wohnen dienen sollen. Im westlichen Teil des Plangebiets sollen zudem am Kühligenweg zur Ergänzung und um einen städtebaulichen Lückenschluss zu erreichen, ebenfalls 2-3 geschossige Wohnhäuser entstehen, die in ihrer Maßstäblichkeit zwischen der südlichen Einfamilienhausbebauung und den nördlich bestehenden 5-geschossigen großmaßstäblichen Baukörpern vermitteln.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 333 befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Bad Waldliesborn am Übergang zum freien Landschaftsraum südlich des Eichwegs, westlich des Kühligenwegs sowie nördlich des Kneippwegs. Die Fläche ist heute zu einem Großteil durch Grünlandbewuchs (artenarme Mähwiese) geprägt sowie durch das Pflegeheim Metropol im Osten, dessen Hauptgebäude fünf Geschosse mit zusätzlichem Staffelgeschoss aufweist. Die Erschließung erfolgt heute über den im Süden verlaufenden Kneippweg zu einer dem Gebäude vorgelagerten Stellplatzanlage, welche durch eine Hecke mit Einzelbäumen eingegrünt wird. Im Norden des Plangebietes verläuft eine geteerte Fläche als Feuerwehrzufahrt, die auch einer angrenzenden Reha-Klinik (Reha-Klinik Panorama) und einem Seniorenwohnheim (Seniorenheim Residenz) dient.

Für das Plangebiet bestand Planungsrecht durch den Bebauungsplan Nr. 107 "Kneippweg“ aus dem Jahr 1993, für den mittlerweile 5 Änderungen durchgeführt wurden (zuletzt im Jahr 2007). Dieser setzte für das Plangebiet ein Sondergebiet „Kur“ fest, in dem ausschließlich Kurhäuser, Kurmittelhäuser, Kurheime sowie Sanatorien und Beherbergungsbetriebe mit Zimmern ohne Küchen bzw. Kochstellen zulässig sind.

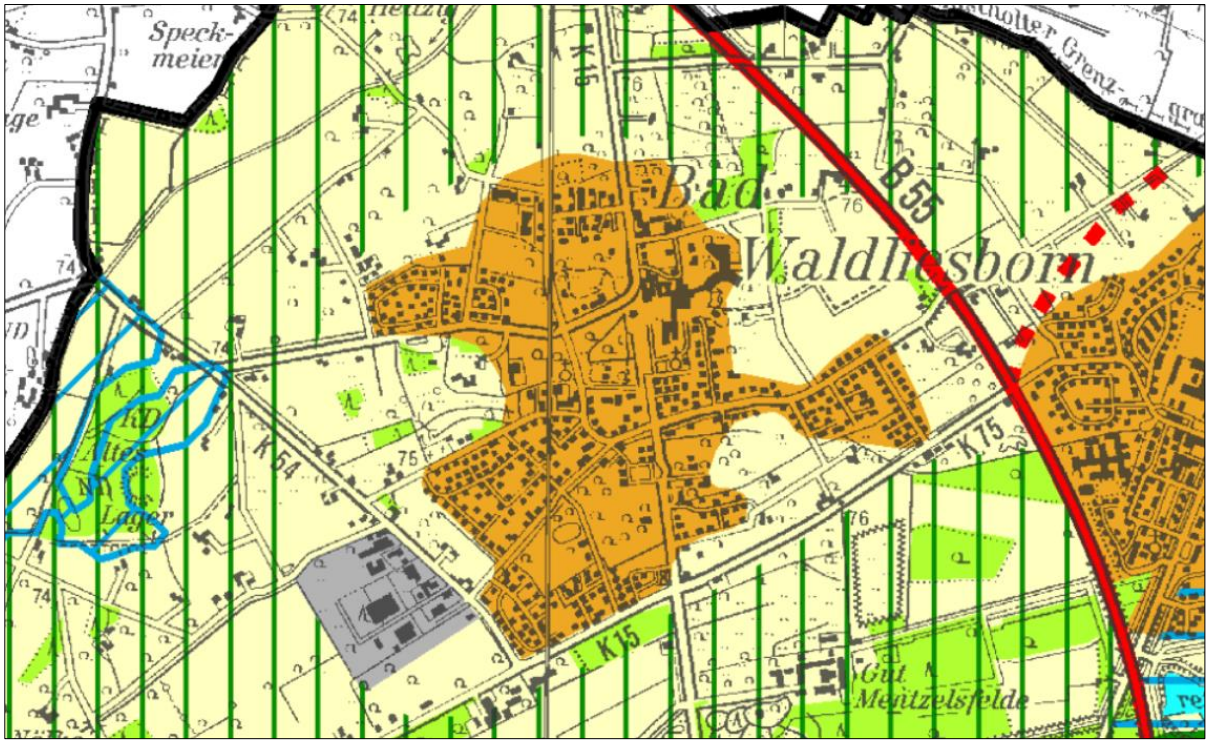


Abb.: 105 Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, ohne Maßstab (Quelle: Bezirksregierung Arnsberg)

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Bereich des Plangebietes wird im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt (siehe Abbildung). Mit der Darstellung als Allgemeiner Siedlungsbereich steht die Aufstellung des Bebauungsplanes dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.
Der Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt aus dem Jahr 1980 stellt annähernd für das gesamte Plangebiet Sonderbauflächen dar, lediglich für einen Teilbereich im Südosten werden Wohnbauflächen dargestellt.
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 333 „Metropol“ ist neben einem Sondergebiet „Kur und Pflege“ auch die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten vorgesehen. Der Bebauungsplan wurde am 26.11.2020 durch den Stadtentwicklungsausschuss und am 14.12.2020 durch den Rat der Stadt Lippstadt beschlossen.

„Flächenrücknahme Gewerbegebiet Seilerweg“
Im Ortsteil Bad Waldliesborn erfolgt eine Rücknahme von Gewerbeflächen, die seit Jahrzehnten von den Eigentümern nicht zur Verfügung gestellt werden. Diese Flächenrücknahme wird in der zukünftigen bedarfsgerechten Ausweisung von gewerblichen (und verfügbaren) Flächen in Lippstadt berücksichtigt werden
Die zurückgenommenen Gewerbeflächen werden im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans in Freiraum bzw. Landwirtschaftliche Fläche umgewandelt. Für die Rücknahme der Gewerbeflächen (Beschluss des SEA vom 08.03.2018) wurde schon parallel zur Bearbeitung des neuen FNP eine Beteiligung der Eigentümer sowie der wichtigsten Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Aus dieser Beteiligung hat sich keine Perspektive für die Erhaltung der Festsetzung von Gewerbeflächen ergeben.

Die entsprechenden Bebauungsplanverfahren zur Kreuzkampklinik und zum Sommerweg sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes für diese Bereiche wurden aus dem Verfahren zur Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes ausgekoppelt und aufgrund des dringenden Wohnbedarfes (hierzu das Gutachten von Schulten Stadt- und Raumplanung / SSR) vorgezogen. Unabhängig dieser vorgezogenen Realisierung der Bebauungspläne, fließen die Siedlungsflächen in die Gesamtbilanzierung des FNP-Entwurfes ein.

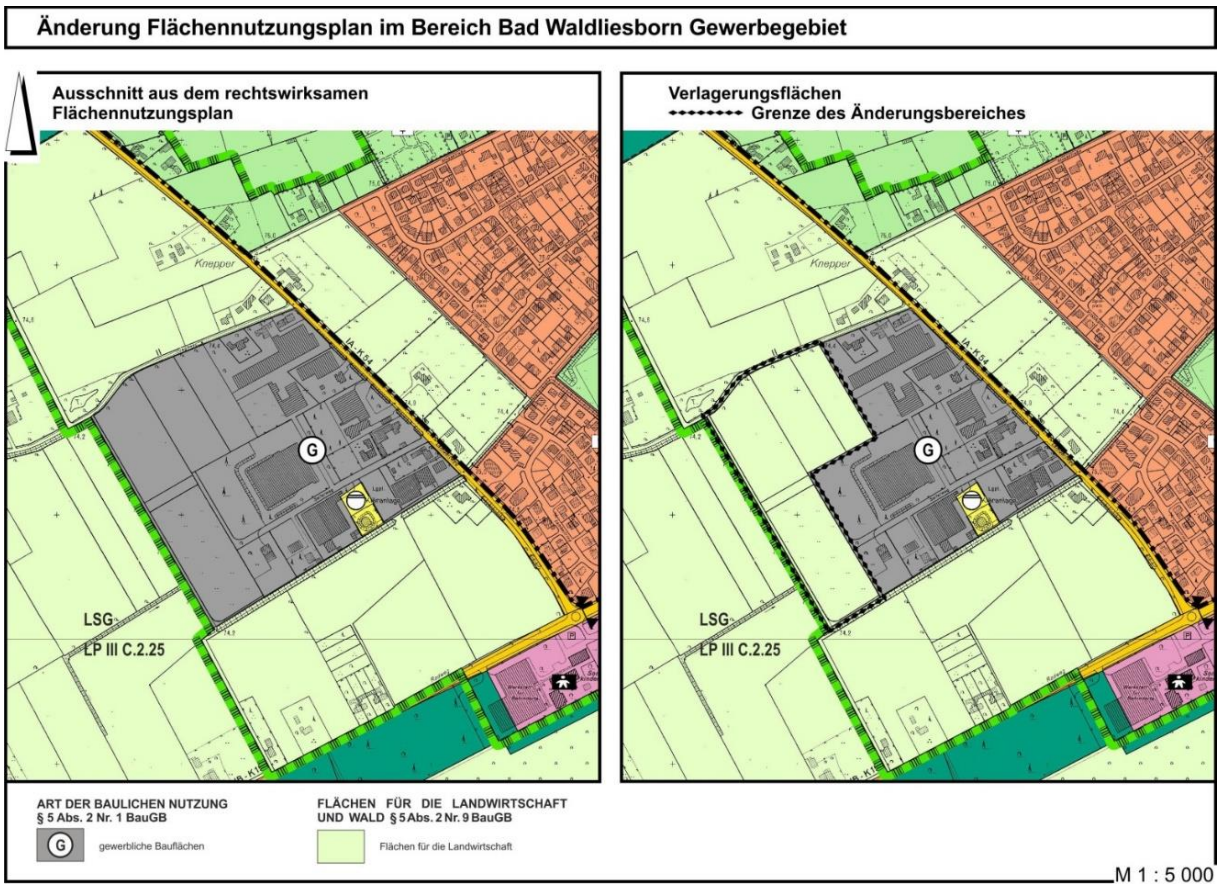


Abb.: 106 FNP-Rücknahmefläche Bad Waldliesborn

„Darstellung eines Zentralen Versorgungsbereiches“

Ebenso wie in der Kernstadt und in Lipperode wurde auf der Basis des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lippstadt in Bad Waldliesborn ein Zentraler Versorgungsbereich dargestellt.

Der Stadtteil Bad Waldliesborn nimmt - auch aufgrund der Kurfunktionen – eine besondere Stellung im Versorgungssektor der Stadt Lippstadt ein. Im Einzelhandelsbereich ist neben einem umfassenden Nahversorgungsangebot mit Super-, Getränke- und Drogeriemarkt, Bäckerei und Metzgerei auch ein kleinteiliger Fachgeschäftsbesatz mit Artikeln des persönlichen Bedarfs vorhanden. Darüber hinaus ist ein hoher Anteil an Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen festzustellen.

Der Angebotsschwerpunkt liegt bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Apothekenwaren (vor allem REWE, Rossmann). Das Angebot wird durch Fachgeschäfte für Bekleidung, Blumen, Optik und Geschenkartikel ergänzt.

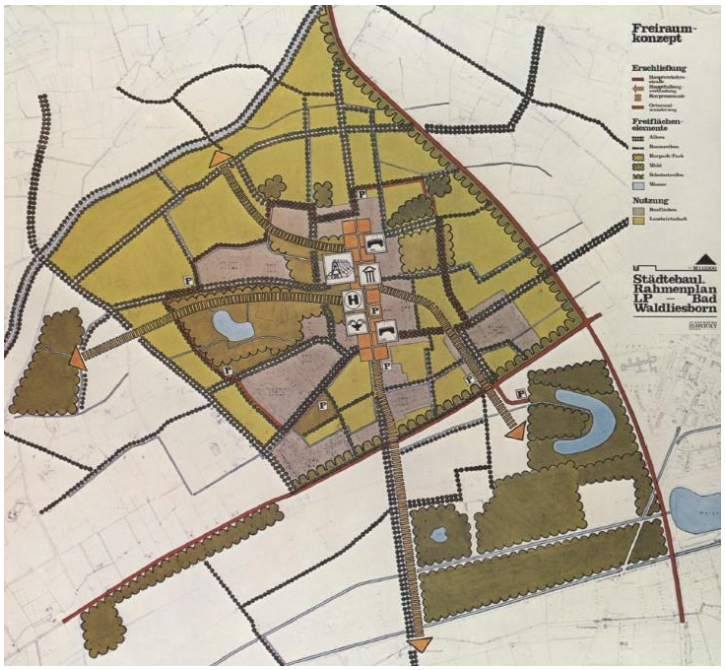
Der Geschäftsbereich erstreckt sich entlang der Parkstraße, der Brauckstraße und des südlichen Abschnitts der Quellenstraße. Insgesamt sind 20 Betriebe mit zurzeit etwa 4.140 m² Verkaufsfläche ansässig. Nördlich des Kurparks sind weitere kleinteilige Einzelhandelsbetriebe in Streulagen vorhanden.

Im Süden des Stadtteils Bad Waldliesborn befindet sich im Kreuzungsbereich Braukstraße/ Quellenstraße eine Verdichtung publikumsintensiver Nutzungen. Im Rahmen des fußläufigen Einkaufs ist der zentrale Versorgungsbereich entlang der Achse Parkstraße zwischen der Klusestraße im

Nordosten und dem Kreuzungsbereich Quellenstraße erlebbar. Am Standort Braukstraße/ Quellenstraße befindet sich der Lebensmittelsupermarkt und Drogeriemarkt in Verbindung mit weiteren Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben, so dass dem Geschäftsstandort insgesamt eine hohe Angebotsvielfalt mit Schwerpunkt bei der Nahversorgung beizumessen ist.
Der zugeordnete Verflechtungsbereich bezieht sich auf den Stadtteil Bad Waldliesborn. Die Entwicklungspotenziale bestehen vor allem in einer bestandsorientierten Weiterentwicklung und in der Nachnutzung der kleinteiligen Leerstände durch Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen.

Weiterhin sind im Bereich des Ortsteiles Bad Waldliesborn kleinere Arrondierungen des Bestandes sowie Anpassungen an die bestehenden Bebauungsstrukturen bzw. an die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne erfolgt.

Darstellung von Waldflächen in Bad Waldliesborn



Im Grundsatzkapitel über die Bedeutung des Waldes für Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung, wurden die allgemeinen Zielsetzungen zur Darstellung von Waldflächen im Flächennutzungsplan ausführlich behandelt. Hier wurde auch auf die „Waldarmut“ in Lippstadt eingegangen. Im FNP von 1980 sowie im neuen Flächennutzungsplan sind im östlichen Bereich von Bad Waldliesborn größere Waldflächen dargestellt, welche dort aber nicht vorhanden sind und auch in der Rahmenplanung von 1977 in dieser Ausprägung nicht zu finden sind.

Abb.: 107 Freiraumkonzept Bad Waldliesborn / Rahmenplanung 1977

Diese umfangreichen Waldflächen wurden im Rahmen der damaligen Aufstellung des Flächennutzungsplanes (1980) erstmals auch in der vorbereitenden Bauleitplanung verankert. Ziel war hier die Schaffung eines „Erholungsschwerpunktes Bad Waldliesborn“.
„Für die Grünordnung wird als Konzept vorgeschlagen: Ausbildung einer West-Ost-Grünachse, in die von Norden nach Süden her keilförmig die Bebauung eingreift. Die Hauptentwicklungsrichtung für Erholungsnutzungen liegt im Westen, da hier ein abgestuftes Konzept von

- *Intensiver Parkzone (Kurpark)*
- *Extensive Parkzone (Kurparkerweiterungsbereich)*
- *Erholungswirksamer Landschaft bis zum Wald der Glenne*

entwickelt werden kann.
Bei der Ausbildung von verschiedenen Belastungszonen vom Kurpark bis zur Zone „Landwirtschaft mit Erholung“ sind die ortstypischen landschaftsprägenden Elemente wie Knicks, Gräben u. U. mit Kopfweidenbestand, Grünland (Weiden) und einzelnen Eichengruppen zu verwenden. Es ist nicht empfehlenswert, die westliche Erweiterung im „Kurparkcharakter“ mit fremden Gehölzen wie Blaufichten, Blumenbeete usw. vorzunehmen, da dieser Gestaltungstyp nichts ortsspezifisches enthält und somit zur Nivellierung und einer gewissen Charakterlosigkeit der Gegend beiträgt, überdies in der Unterhaltung und Pflege außerordentlich aufwendig ist. Vielmehr sollte sich die Wegeführung und -ausgestaltung der Landschaft anpassen, u. a. ist bei er westlichen Kurparkerweiterung der vorhandene

Grabenlauf aufzunehmen.
Im Osten liegen die Problemschwerpunkte auf der Überbrückung und Abschirmung der B 55, deren Lärmemission mit hohen Werten weit in den Kurpark hineinwirkt. Das verhältnismäßig stark zersiedelte Gebiet erfordert großzügige, einheitliche Gestaltungsmaßnahmen. Es wird empfohlen, hier den ehemaligen Waldcharakter der Gegend (vgl. Name „Bad Waldliesborn“ sowie ältere Karten) wiederaufzubauen, damit gleichzeitig höchstmögliche Lärmminderung zu erzielen und den Anschluss an die Forstflächen des Gutes Mentzelsfelde und des Lipperbruchs zu schaffen. Die Gehölzauswahl sollte sich an der natürlichen potentiellen Vegetation orientieren.“[76]
Diese grundlegende Zielsetzung des Flächennutzungsplanes von 1980 für den östlichen Bereich von Bad Waldliesborn wurde auch bei der Erarbeitung der nachfolgenden Rahmenplanungen für den Ortsteil aus den Jahren 2002 und 2011 konsequent beibehalten und jeweils den aktuellen Gegebenheiten und Bedeutungen des „Waldes“ für Bad Waldliesborn angepasst.

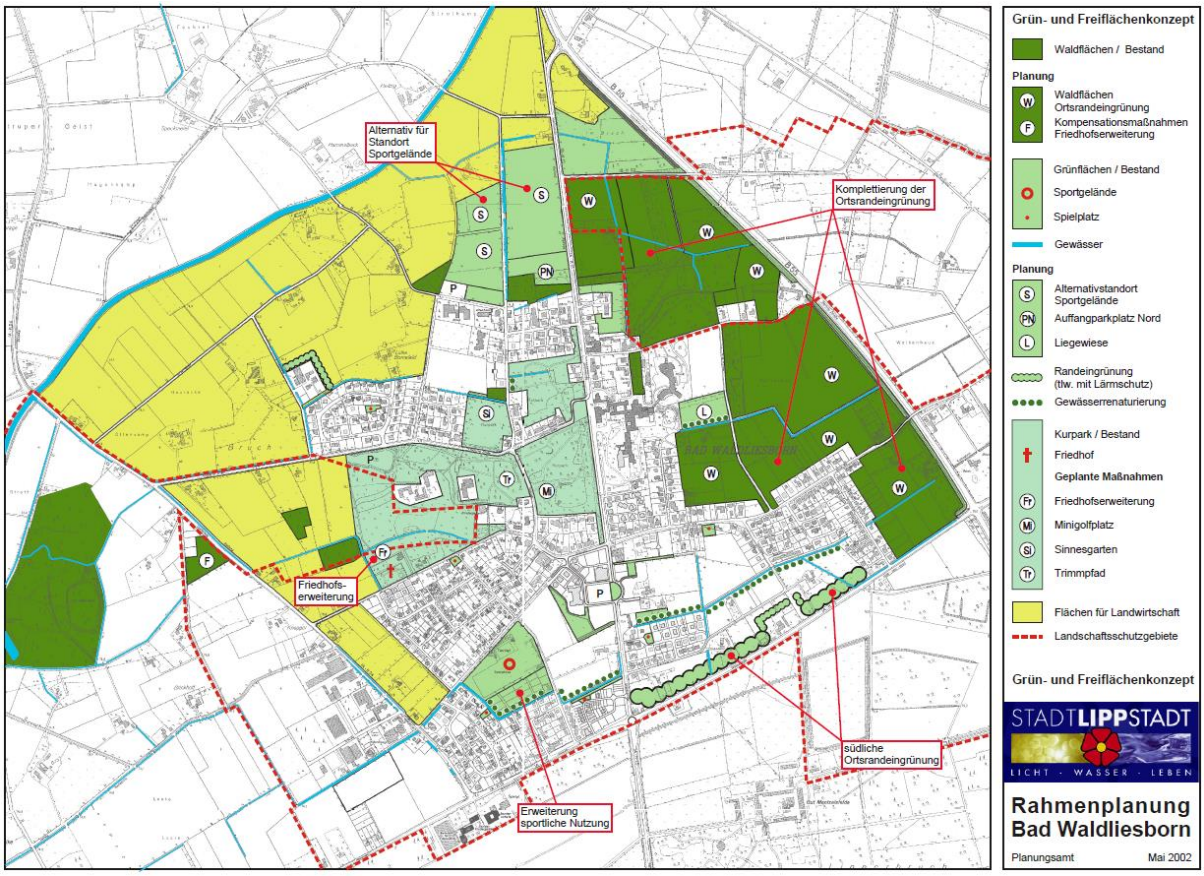


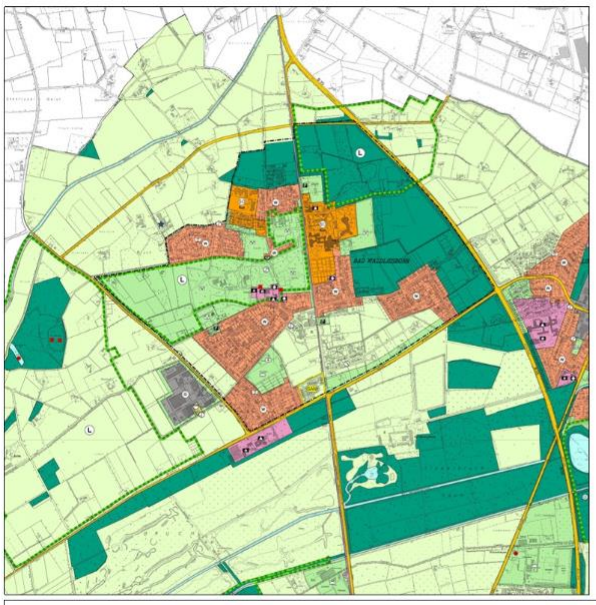
Abb. 108: Grün- und Freiflächenkonzept Bad Waldliesborn / Rahmenplanung 2002

Da auch aus der Sicht der aktuellen Stadtentwicklungsplanung vieles für den Beibehalt der Walddarstellungen im östlichen Bereich von Bad Waldliesborn spricht (z. B. Maßnahmen zur Klimafolgeanpassung), wurden die Waldflächendarstellungen westlich der B 55 auch in den neuen Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt übernommen. Hierzu auch das Kapitel zu den Waldarten in Lippstadt, mit dem „Waldkonzept-Nord“.

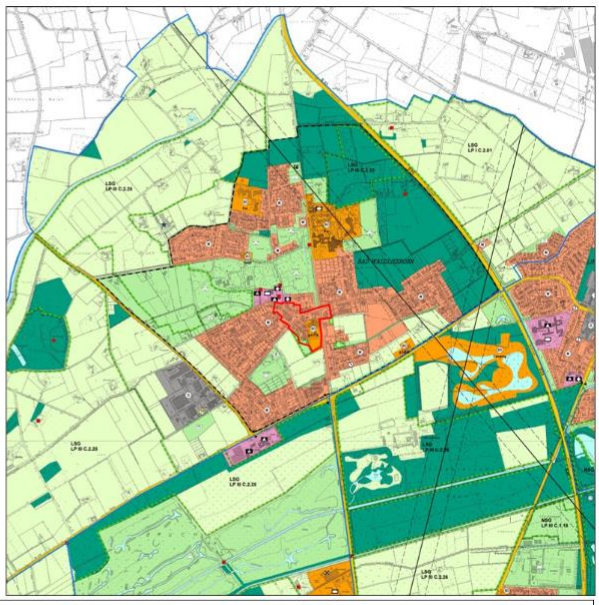
[76] Seite 66, Erläuterungsbericht zum FNP 1980 der Stadt Lippstadt, Hrsg.: Stadt Lippstadt

Vergleich der Waldflächen in Bad Waldliesborn FNP 1980 und FNP 2035

Wald Darstellung FNP 1980



Wald Darstellung FNP-Entwurf 2035



Im Osten liegen die Problemschwerpunkte auf der Überbrückung und Abschirmung der B 55, deren Lärmemission mit hohen Werten weit in den Kurpark hineinwirkt. Das verhältnismäßig stark zersiedelte Gebiet erfordert großzügige, einheitliche Gestaltungsmaßnahmen. Es wird empfohlen, hier den ehemaligen Waldcharakter der Gegend (vgl. Name „Bad Waldliesborn“ sowie ältere Karten) wieder aufzubauen, damit gleichzeitig höchstmögliche Lärmminderung zu erzielen und den Anschluss an die Forstflächen des Gutes Menzelsfelde und des Lipperbruchs zu schaffen. Die Gehölzauswahl sollte sich an der natürlichen potentiellen Vegetation orientieren (FNP 1980).

Abb.: 109: Vergleich Waldflächen FNP 1980 und 2035

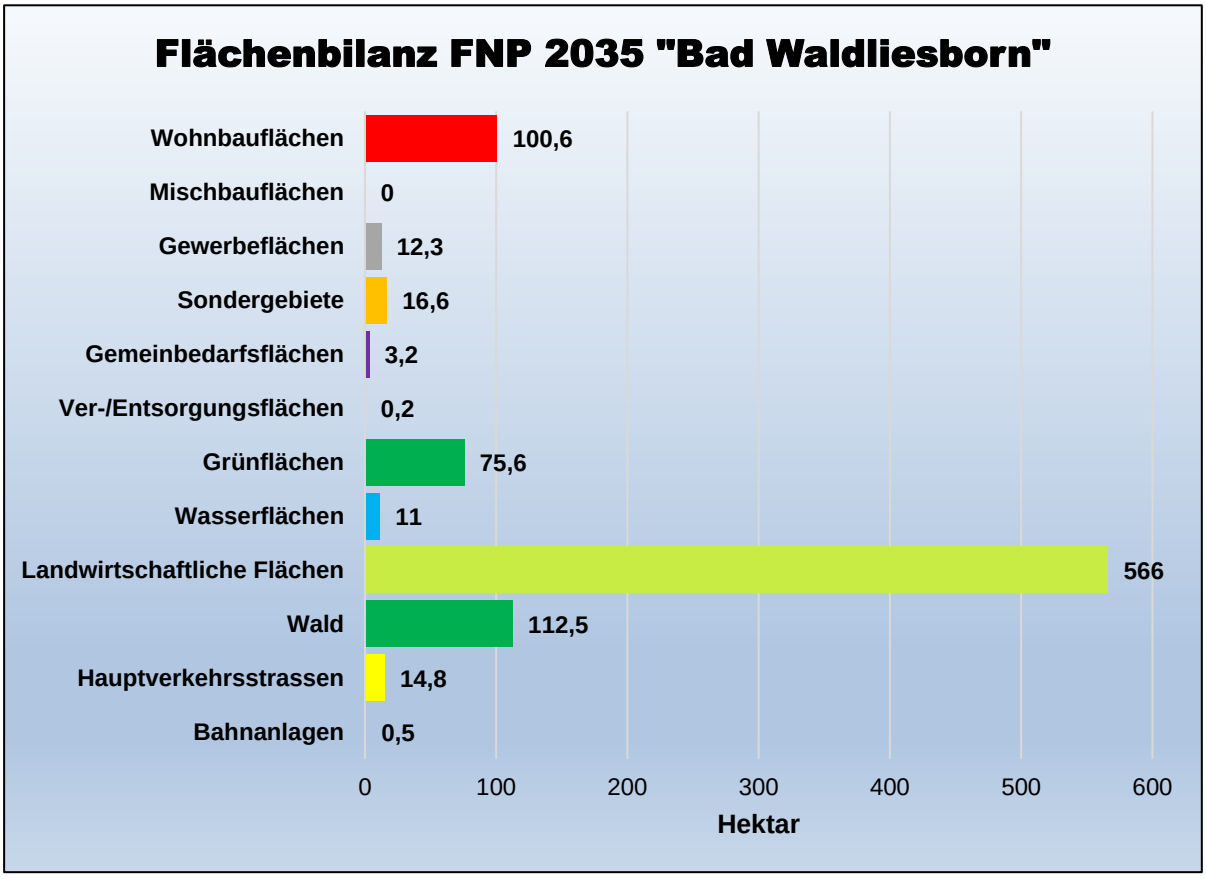


Abb.: 110 Flächenbilanz Bad Waldliesborn

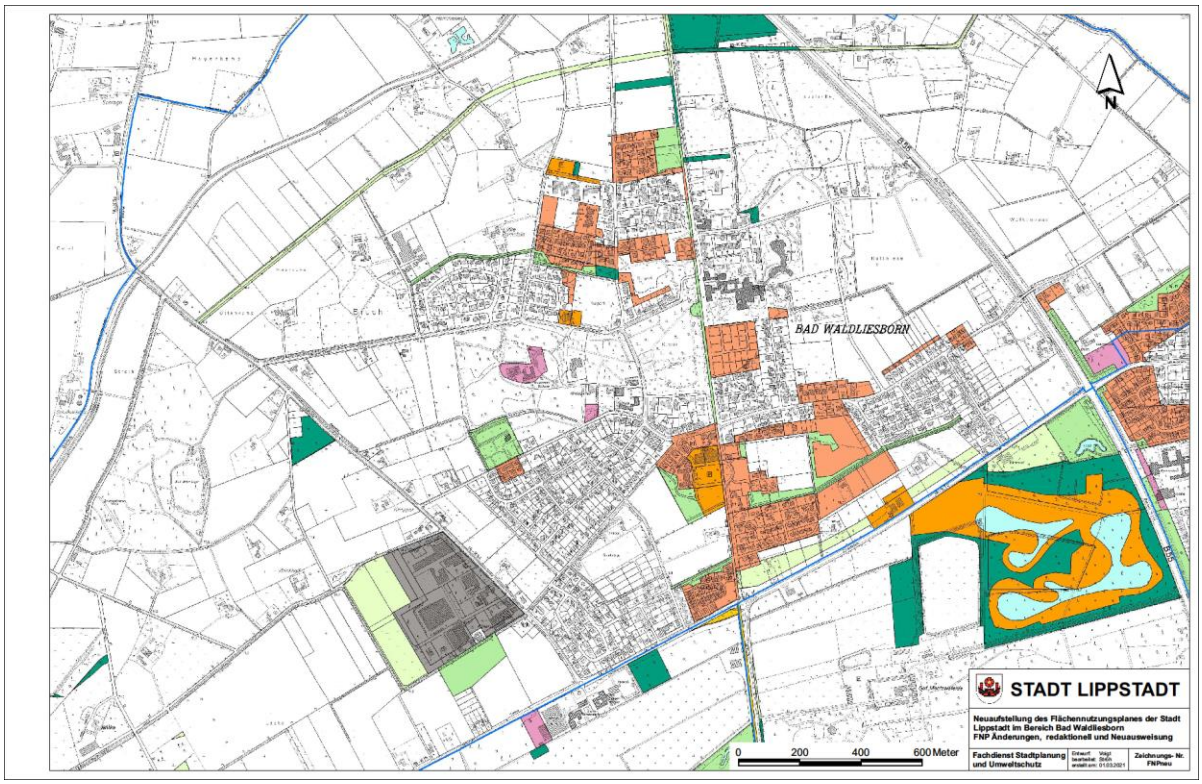


Abb.: 111 Vergleich FNP-Änderungen 1980 und 2035 Bad Waldliesborn

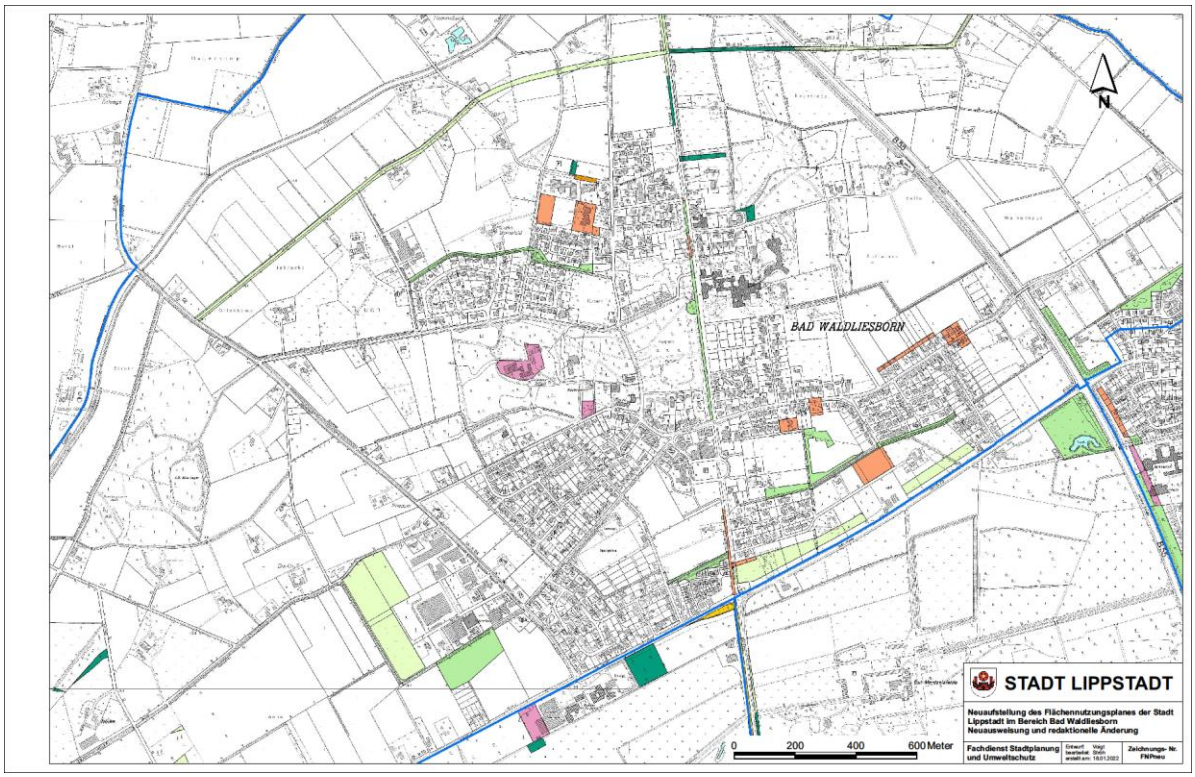


Abb.: 112 Neuausweisung und redaktionelle Änderung FNP Entwurf 2035

29.04. Flächenänderungen und Flächenneuausweisungen in Lipperode

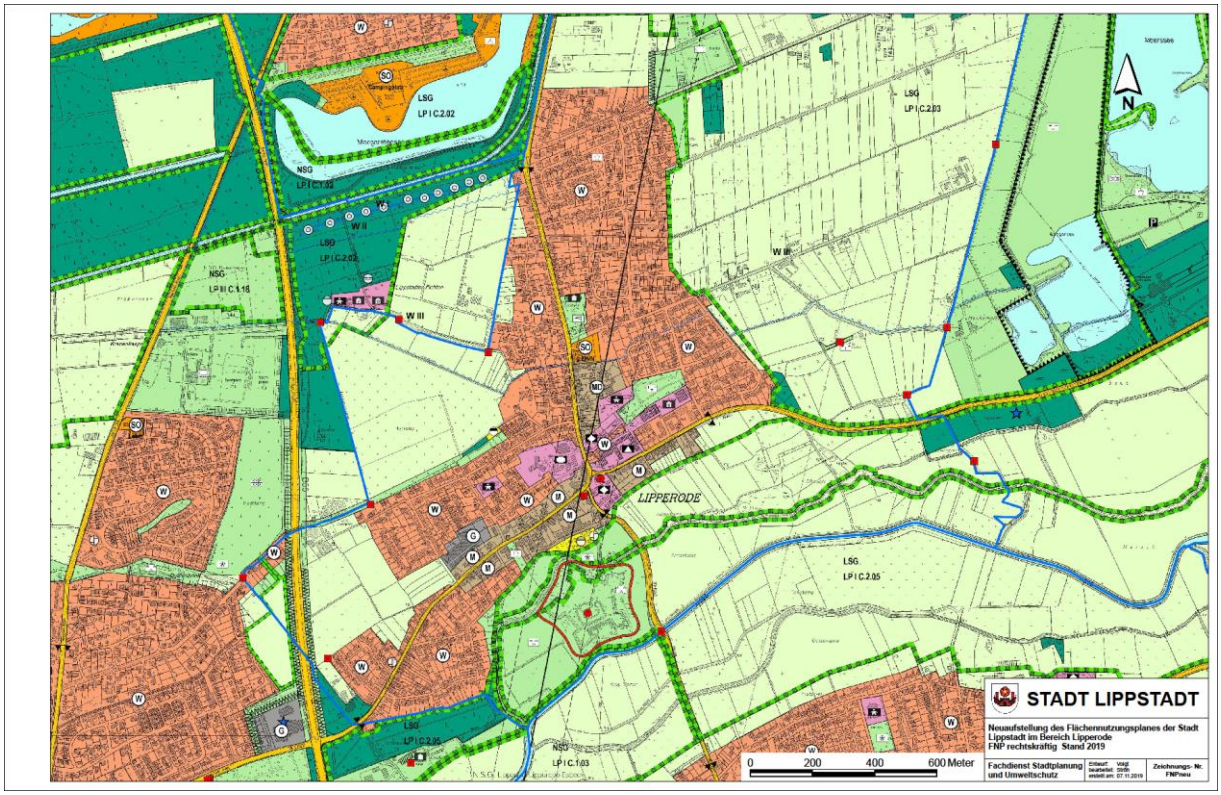


Abb.: 113 FNP aktuell Lipperode

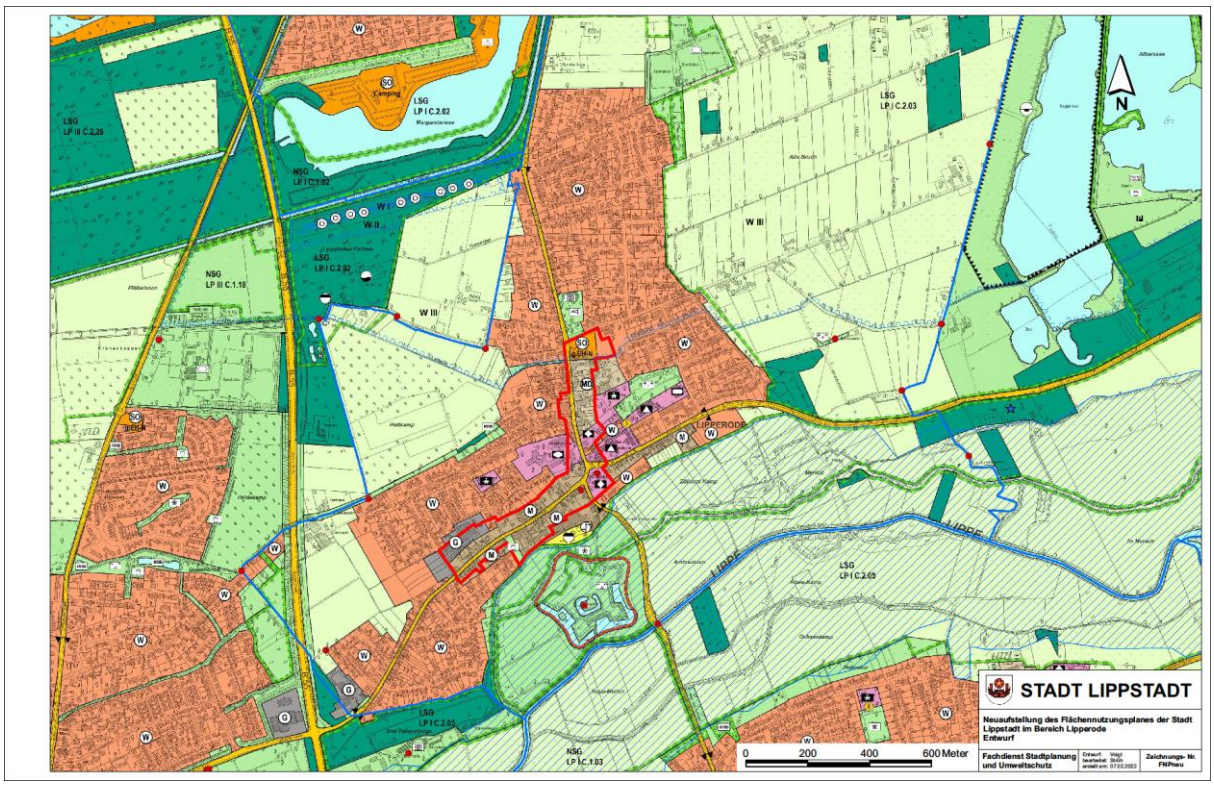


Abb.: 114 FNP-Entwurf 2035 Lipperode

Stadtteilgeschichte

Lipperode wurde im Jahre 1248 erstmals urkundlich erwähnt. Die Siedlung entstand aus der Grundherrschaft der 'Burg Lippe', welche als Stammburg des lippischen Fürstenhauses bezeichnet wird. Graf Bernhard II. wurde 1140 auf der Burg geboren. Um das Jahr 1300 vollzog sich die Verlegung des Sitzes der lippischen Edelherren von Lippstadt nach Detmold. Die kath. Kirche stammt aus dem Jahre 1904, sie ersetzte die erste kleinere Kirche aus dem Jahre 1862. Die ev. Kirche ist ein Ersatzbau für eine im Jahre 1864 abgebrochene Kirche, deren Anfänge bis auf das Jahr 1621 zurückgehen.

Räumlich-landschaftliche Einbindung

Lipperode liegt in seiner Längserstreckung der Lippe folgend am Rande der weiten Lippetalung. Feuchte Grünländereien, von der Lake, dem Merschgraben wie auch der Lippe selbst durchzogen, prägen das südliche Umland maßgeblich, während sonst auch Ackerflächen die Nutzungsstruktur stärker mitbestimmen. Das Landschaftsbild wird insgesamt durch Gehölzstrukturen locker gegliedert. Markant heben sich im Nahbereich des Ortes die Weidengruppen am Merschgraben ab, die weiter westlich an Dichte zunehmen und zu den Baum- und Gehölzbeständen an der Burgruine wie auch im Bereich der Mündung zu einem größeren Waldstück vermitteln. Hier, im Südosten, ist der Ort dicht eingegrünt, ganz im Gegensatz zu den übrigen Ortsrandlagen, wo vielfach Gartengrün, im Norden jedoch auch einzelne ältere graben- und wegbegleitende Baum- und Gehölzhecken die beherrschenden Grünstrukturen sind. Sie finden nur selten innerhalb der Siedlung ihre Fortsetzung.

Siedlungsstruktur und weitere Planung

Der Stadtteil Lipperode schließt unmittelbar östlich an die nördliche Kernstadt an. Sein Ortskern orientiert sich an dem Schnittpunkt der Landstraßen L 782 Richtung Mastholte und der L 822 Richtung Delbrück. Lipperode wird im Süden durch die Überschwemmungsgebiete der Lippe Aue, im Westen durch die Bundesstraße 55 und im Osten durch Landschafts- und Naturschutzgebiete eingerahmt. Lipperode hat sich bereits vor der kommunalen Neugliederung der Kreise Soest und Lippstadt zu einem bevorzugten stadtnahen Wohnstandort entwickelt. Die früher selbstständige Gemeinde Lipperode hat dieser Nachfrage entsprechend eine Reihe von Baugebieten entwickelt, die sich mit einer ausgeprägten Grenzziehung nach Osten ausgedehnt östlich der Bismarckstraße nach Norden entwickeln. Lipperode wird im Kern durch eine historisch gewachsene Straßenrandbebauung und vielfältige Nutzungen geprägt, insbesondere durch die baulichen Relikte landwirtschaftlicher Betriebe.

Lipperode verfügt im Bereich der östlichen Lippestraße und südlichen Bismarckstraße über einen zentralen Bereich mit zahlreichen Versorgungsbetrieben, der sich allerdings aufgrund der Geradlinigkeit und fehlender Raumgliederung gestalterisch wenig attraktiv darstellt. Die Siedlungsbereiche Lipperodes sind über öffentliche Grün-, Wald- und Friedhofsflächen an die Randbebauung der Kernstadt angebunden, werden jedoch durch den Korridor der B 55 nachhaltig abgetrennt. Lipperode hat sich aufgrund der Nähe zur Kernstadt, der attraktiven Lage in Bezug auf die Erholungsräume sowie der leistungsfähigen Infrastruktur, zu einem bevorzugten Wohnstandort entwickelt. Ein ergänzendes Gewerbegebiet gibt es nicht, jedoch einen in das Wohngebiet nördlich
der Lippestraße eingebetteten KFZ-Zulieferbetrieb, der mit dem Angebot von Handel und Dienstleistern einen großen Beitrag zur Sicherung von Arbeitsplätzen vor Ort leistet. Die Nachfrage nach Bauland konzentrierte sich hier insbesondere auf neue kleinere Siedlungsgebiete, die sich in die Ortslage integrierten wie die Baugebiete Lindenweg, Am Stadtgarten und Martin-Hülsemann-Straße.

Das Wachstum Lipperodes zur heutigen Größe wurde vor der kommunalen Neuordnung eingeleitet durch die Neubaugebiete auf beiden Seiten der Moorkampstraße und der Reuterstraße. Die Entwicklungsmöglichkeiten Lipperodes sind durch eine Reihe von Faktoren begrenzt:

- im Süden und Osten durch das Überschwemmungsgebiet der Lippe bzw. Naherholungs- und Naturschutzgebiete,
- im Norden durch ein Sportgelände und das Naturschutzgebiet Zachariassee,
- im Westen durch Wasserschutzgebiete und die Bundesstraße 55.

Im Ortskern regelt sich die Bautätigkeit noch weitgehend auf der Grundlage des § 34 BauGB. Eine Reihe von Bebauungsplänen überdeckt die Wohnsiedlungen. Im Siedlungsgefüge sind z.B. im mittleren Bereich der Bismarckstraße, vor allem aber nördlich der Lippestraße erhebliche Flächenreserven vorhanden. An der Sandstraße ist zuletzt eine gewerbliche Fläche in ein kleines Wohngebiet umgewandelt worden, die weiteren Flächenreserven sind planungsrechtlich gesichert und sollen zeitnah bebaut werden. Langfristige Perspektiven der Siedlungsentwicklung bieten sich vorrangig zwischen Lippe- und Landwehrstraße, nachrangig in Anlehnung an den Ortskern zwischen Pirschweg und Landwehrstraße.

In Bezug auf die Struktur des Ortes, die verkehrliche Problematik und die angrenzenden wertvollen Freiräume ist es sinnvoll, mittelfristig in Teilabschnitten eine Erweiterung der Baugebiete nördlich der Lippestraße (östlich der B 55) vorzusehen. Nach der Überprüfung verschiedenster Alternativen wird sich die Baulandentwicklung der nächsten Jahre auf die Bereiche „Sandstraße“ und „Pferdekamp“ konzentrieren.

„Sandstraße“
Im Ortsteil Lipperode sind in verschiedenen Bereichen neue Wohnbauflächen im FNP-Entwurf dargestellt. Eine kleinere Erweiterungsfläche befindet sich im Osten von Lipperode, südlich der Sandstraße. Diese Wohnbaufläche ist als langfristige Option für die weitere Siedlungsentwicklung in Lipperode vorgesehen.

„Pferdekamp“
Die zweite und weit größere Darstellung einer Wohnbauflächen befindet sich östlich der B 55 und westlich des bestehenden Siedlungsansatzes (Neubaugebiet Pferdekamp). In Verbindung mit der Darstellung dieser Wohnbaufläche wurde westlich des vorhandenen Gewerbebetriebs Köhler (Zulieferer für die Automobilindustrie) eine gewerbliche Arrondierungsfläche für den Betrieb dargestellt. Direkt westlich angrenzend beginnt das neue Wohnbaugebiet, welches später in mehreren Schritten umgesetzt werden soll.

„Heinrich-Drake-Straße“
Den Forderungen, östlich der Heinrich-Drake-Straße im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen darzustellen, konnte im Verfahren zu diesem Flächennutzungsplan leider nicht entsprochen werden. Für diese Flächen wurde eine Vorabbeteiligung der wichtigsten Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Da die meisten Stellungnahmen (insbesondere Naturschutzbelange etc.) negativ waren, wurde von einer Wohnbauflächendarstellung im neuen Flächennutzungsplan abgesehen.

„Darstellung eines Zentralen Versorgungsbereiches“
Ebenso wie in der Kernstadt und in Bad Waldliesborn wurde auf der Basis des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lippstadt in Lipperode ein zentraler Versorgungsbereich dargestellt.
Der Geschäftsbereich Lipperode erstreckt sich entlang der Lippestraße und der Bismarckstraße. Den nördlichen Abschluss bildet der Elli-Lebensmittelsupermarkt an der Bruchstraße. Straßenachsenbezogen sind mit geringer Verdichtung kleinteilige Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebote vorhanden. Insgesamt sind dem Geschäftsbereich zurzeit 12 Einzelhandelsbetriebe mit ca. 1.940 m² Verkaufsfläche zugeordnet. Den Angebotsschwerpunkt bildet das Lebensmittelangebot, während in den sonstigen Segmenten nur ein ausschnittweises Angebot vorhanden ist.
Im Stadtteil Lipperode befindet sich entlang der Lippestraße/ Bismarckstraße ein gewachsener Geschäftsbereich, der jedoch eine geringe Nutzungsdichte aufweist. Ziel der Stadtentwicklung für den Stadtteil Lipperode ist es, die Nutzungsdichte innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches wieder zu erhöhen. Hierbei sind gleichermaßen kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen zur Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen denkbar. Darüber hinaus bezieht sich das

Entwicklungspotenzial auf eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Lebensmittelangebotes für den zugeordneten Verflechtungsbereich, der sich auf die Stadtteile Lipperode und Rebbecke mit ca. 4.500 Einwohnern bezieht.
Vor dem Hintergrund der Nutzungsstrukturen wird der zentrale Versorgungsbereich entlang der Lippestraße/ Bismarckstraße zwischen den Einmündungen Dunkler Weg im Westen und Bruch-straße im Norden abgegrenzt. Mit der Freifläche an der Bruchstraße verfügt das Nahversorgungs-zentrum über eine Entwicklungsfläche zur Erweiterung des Elli Lebensmittelsupermarktes, so dass das nahversorgungsbezogene Versorgungsangebot bedarfsgerecht ergänzt werden kann.

Weiterhin sind im Bereich des Ortsteiles Lipperode kleinere Arrondierungen des Bestandes sowie Anpassungen an die bestehenden Bebauungsstrukturen bzw. an die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne erfolgt. Weiterhin wurden in Abstimmung mit dem zuständigen Landesamt für Forsten bestehende Waldflächen neu im Flächennutzungsplan dargestellt.

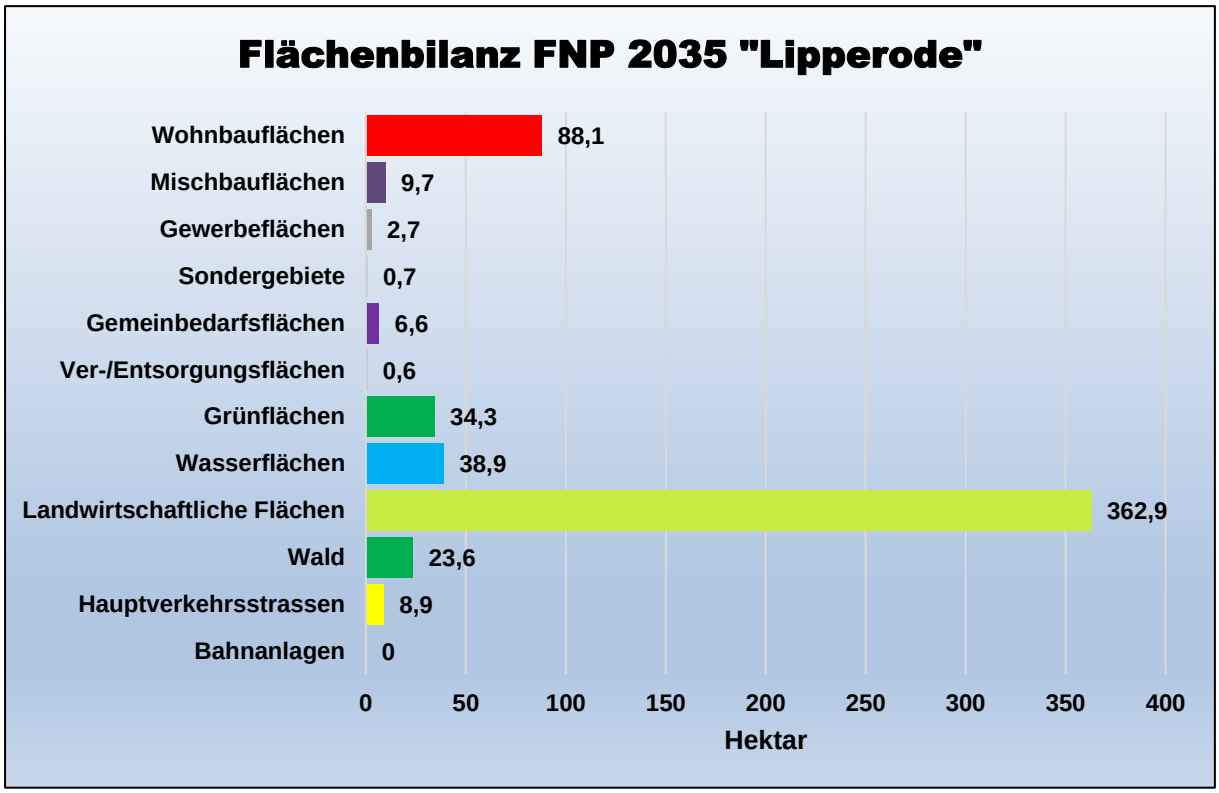


Abb.: 115 Flächenbilanz Lipperode

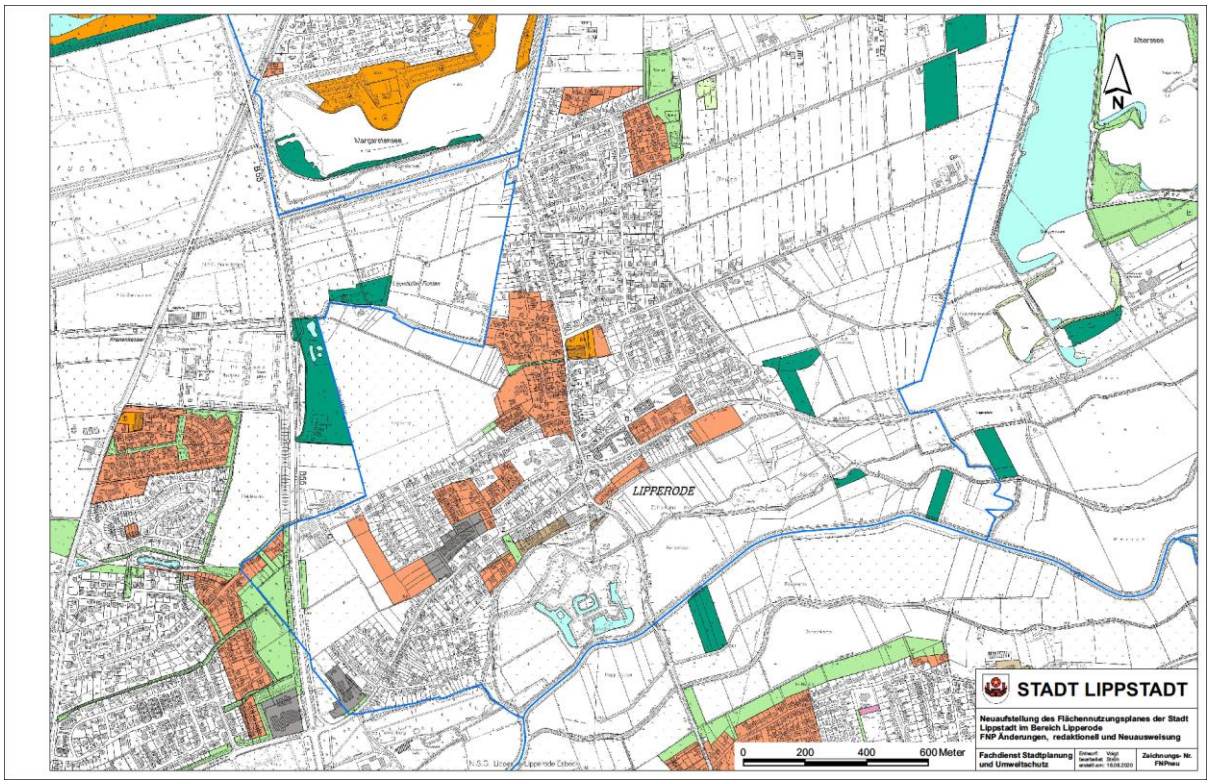


Abb.: 116 Vergleich FNP-Änderungen 1980 und 2035 Lipperode

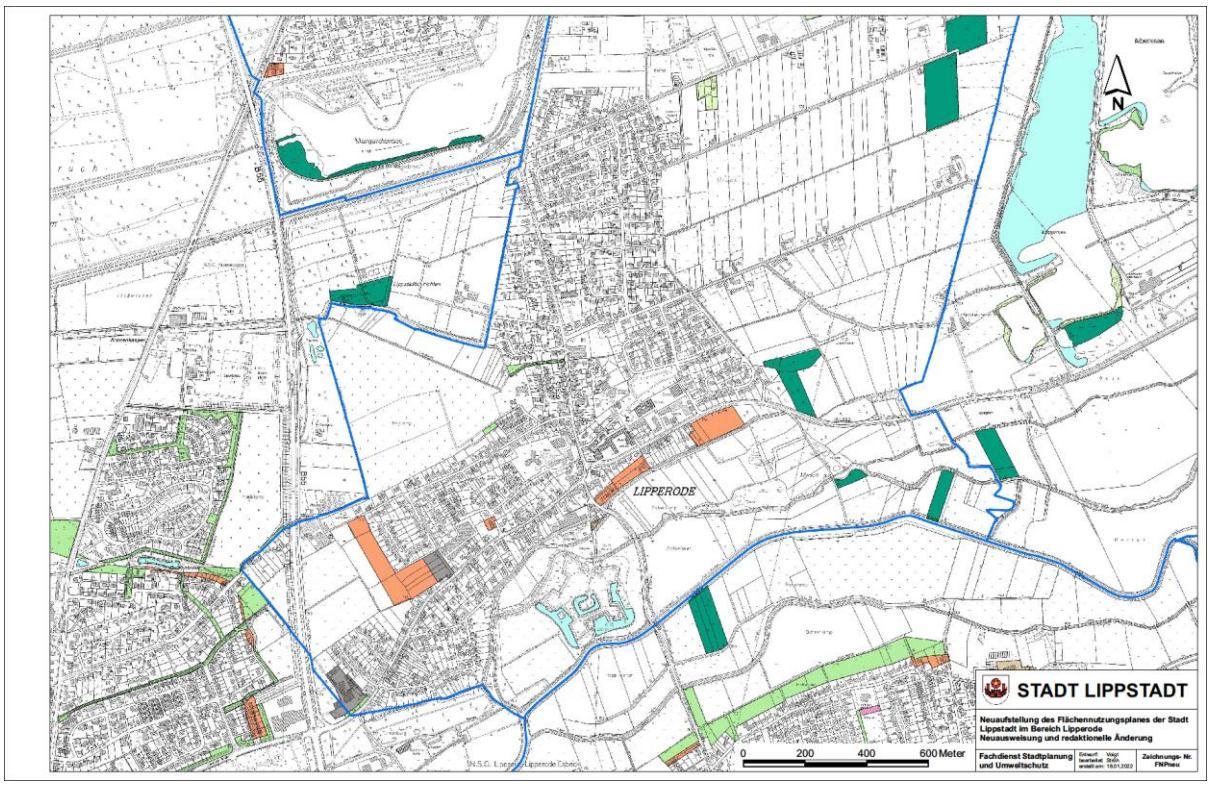


Abb.: 017 Neuausweisung und redaktionelle Änderung FNP Entwurf 2035

29.05.Flächenänderungen und Flächenneuausweisungen in Rebbeke/Mettinghausen

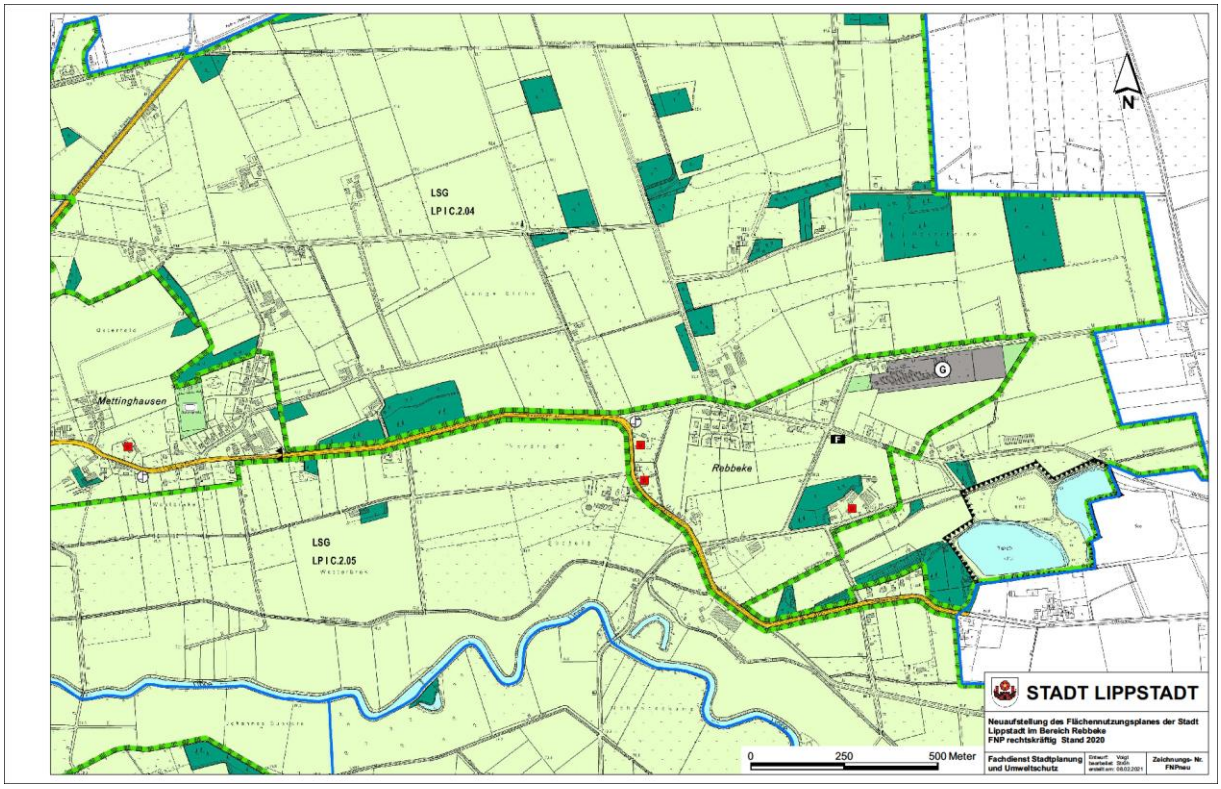


Abb.: 118 FNP aktuell Rebbeke/Mettinghausen Ost

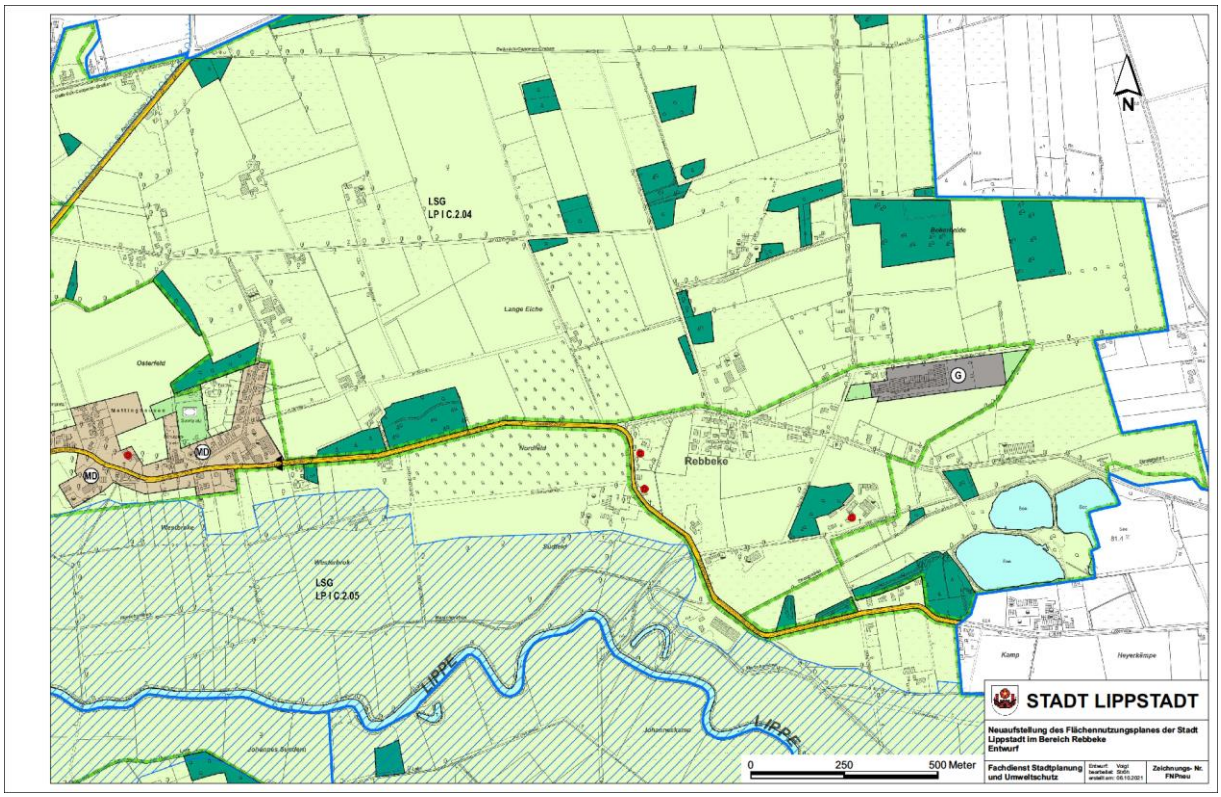


Abb.: 119 FNP-Entwurf 2035 Rebbeke/Mettinghausen Ost

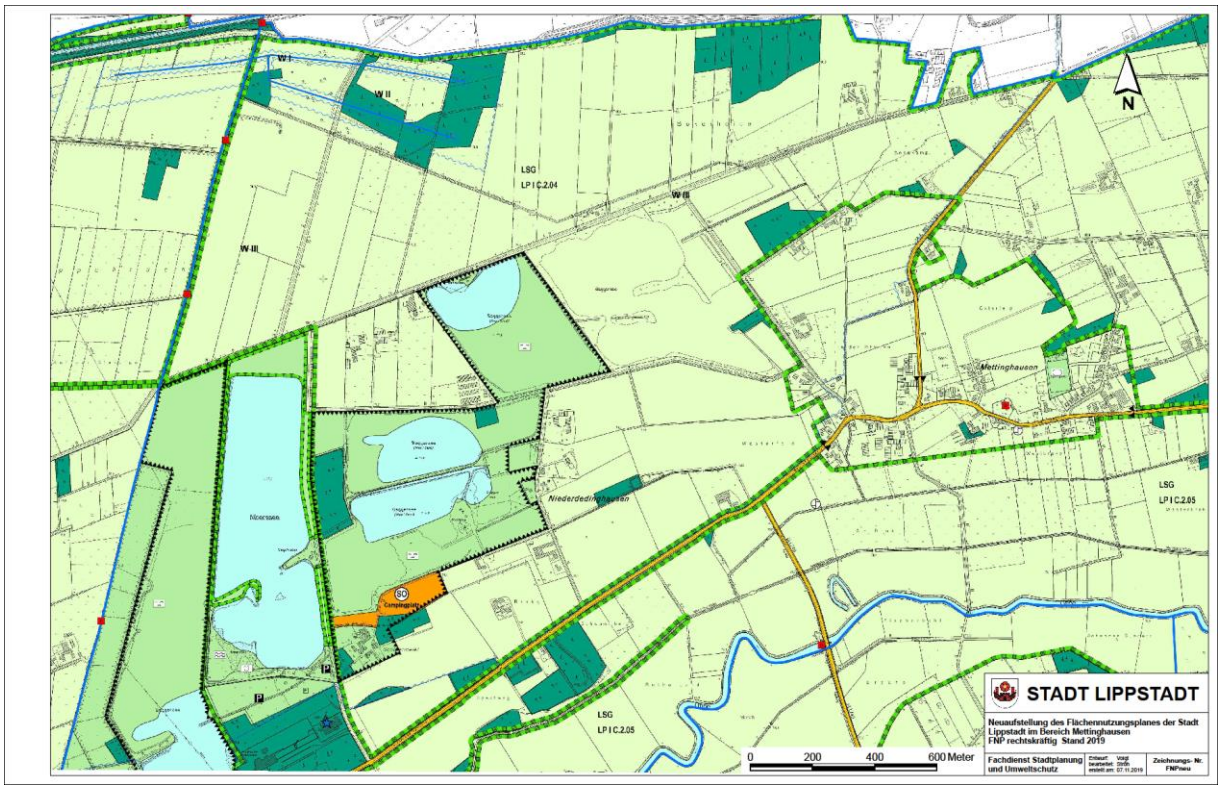


Abb.: 120 FNP aktuell Rebbeke/Mettinghausen West

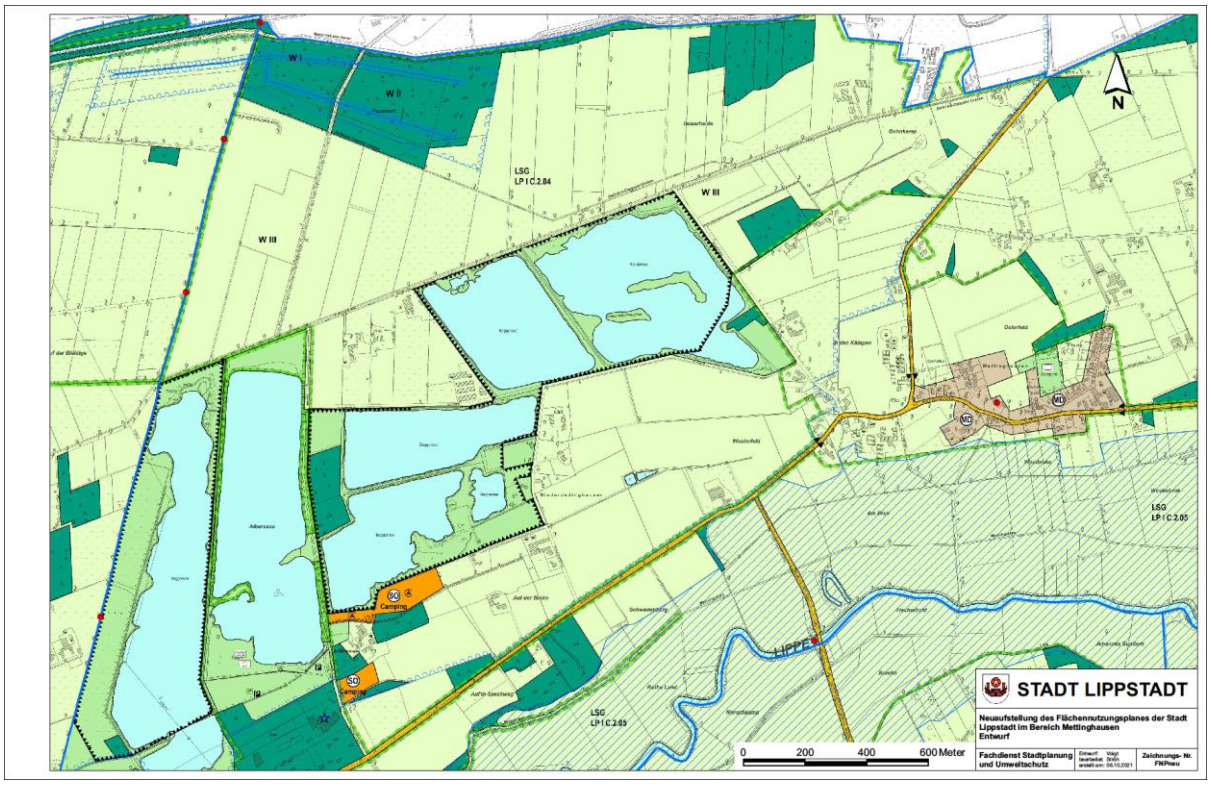


Abb.: 121 FNP-Entwurf 2035 Rebbeke/Mettinghausen West

Stadtteilgeschichte

Mettinghausen wird 1194 (Villa Metinchusen) erstmals urkundlich erwähnt. Im Jahr 1816 wurden die Bauernschaften Mettinghausen, Niederdedinghausen und Rebbeke zur Gemeinde Rebbeke zusammengefasst. Geschichtlich betrachtet (Ortsnamensforschung) sind die drei Siedlungen der Sächsischen Landnahmezeit des frühen Mittelalters zuzuordnen.

Räumlich-landschaftliche Einbindung

Rebbeke/Mettinghausen liegt am Rande der Lippe-Aue und folgt in seiner Längsausdehnung einer sich schwach andeutenden Terrassenkante, die zugleich als Nutzungsgrenze in Erscheinung tritt. Zahlreiche Gräben entwässern die südlichen Grünlandflächen zum Merschgraben, der als Vorfluter parallel zur Lippe nach Süden fließt. Die Gewässer prägen mit ihren typischen Begleitgehölzen (Kopfweiden, Pappeln) den Ortsrand im Süden und binden die locker verteilten Hofflächen in die freie Landschaft ein. Die übrige Ortslage besteht aus einzelnen Höfen, die überwiegend zwischen ackerbaulich genutzten Flächen liegen.

Das Gewässernetz im Nordteil der Ortslage tritt als Leitstruktur weit weniger deutlich hervor als im Süden. Stattdessen dominieren hier hochwüchsige Baumbestände, die meist an die Hofanlagen gebunden sind und zwischen denen immer wieder kleine Laubwaldparzellen eingestreut sind. Insgesamt erhält der Ortsteil dadurch eine markante, von Baumkronen geprägte Silhouette, die das Bild eines dörflich-durchgrünten Ortsteiles verkörpert. Im Gegensatz hierzu steht die Neubausiedlung „In den Bergen“, die mit ihrem Vorgartengrün wenig in die Ortslage integriert erscheint.

Siedlungsstruktur und weitere Planung

Der Ortsteil Rebbeke/Mettinghausen, im Nordosten der Kernstadt nördlich der Lippe gelegen, schließt im Westen an Lipperode und im Süden an Hörste an. Er erfasst das Naturschutzgebiet Zachariassee, das Naherholungsgebiet Alberssee und einen weiten Landschaftsraum bis zur östlichen Stadtgrenze. Er ist weitgehend durch die Landwirtschaft geprägt.

Die beiden Dörfer Mettinghausen und Rebbeke liegen eingestreut in die Landschaft. Ihre Bebauung orientiert sich weitgehend an den ortsteilverbindenden Landstraßen. Die landwirtschaftlichen Betriebe konzentrierten sich hier nicht in einer geschlossenen Ortslage, so dass bis heute auf den Flächen zwischen den Betrieben in verschiedenen Bereichen Wohngebäude errichtet wurden. Während in Rebbeke vor der kommunalen Neuordnung ein kleiner Bebauungsplan ein reines Wohngebiet entstehen ließ, führte die zunehmende bauliche Verdichtung entlang der Straßen auch in Mettinghausen zu einem geschlosseneren Ortsbild. Die fehlende Entwässerung aber auch die notwendigen Abstände zu den Hofstellen verhinderten seinerzeit die weitere Anlagerung größerer Baugebiete.

Unter der Prämisse, dass die landwirtschaftliche Produktion in Mettinghausen und Rebbeke weiter aufrechterhalten werden kann, sind allein aus immissionsschutzrechtlicher Sicht Neubauflächen im Einwirkungsbereich der landwirtschaftlichen Betriebe nicht unbedingt sinnvoll. Die Ergänzung dieses Stadtteiles kann in Bezug auf die Streulage der Bebauung beider Dörfer und insbesondere der Betriebe deshalb nicht durch eine generelle Freigabe der straßenbegleitenden Flächen in der Ortslage erfolgen. Einzelne Flächen im Ortskern könnten in dieser Situation nur dann überplant werden, wenn die Bebauung den Interessen der Landwirtschaft nicht zuwiderläuft und zu einer Abrundung des Ortsbildes beiträgt. In Mettinghausen wurde der östliche Siedlungsansatz durch eine Innenbereichssatzung (§ 34 BauGB) überplant, um hier in Bezug auf die Hofstellen eine behutsame bauliche Ergänzung zulassen zu können. Im westlichen Bereich hingegen kann eine Abrundung nur dort erfolgen, wo im Einzelfall die Beurteilung der städtebaulichen Situation dies nahelegt. Wünschenswert wäre es, mit der Bauleitplanung in dieser Kulturlandschaft die Dorflage erst dann behutsam zu ergänzen, wenn dieses durch die Aufgabe von Betrieben oder die Auslagerung geruchsintensiver Nutzungen möglich wird und der Sicherung der landwirtschaftlichen Bausubstanz dienen kann. Für den Stadtteil Mettinghausen/Rebbeke wird aus der Sicht einer geordneten Siedlungsentwicklung eine behutsame Verdichtung des zurzeit bestehenden §34er Bereiches in Mettinghausen favorisiert. Dies ist in manchen Bereichen jedoch nur bei „Aufgabe“ der noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe möglich. Um

jedoch auch der Ortslage Rebbeke/Mettinghausen ein auf den örtlichen Bedarf ausgerichtetes Baulandpotenzial zur Verfügung stellen zu können, wurden bestimmte Bereich in den neuen FNP mit aufgenommen und eine adäquate Neubaufläche im FNP als Mischbaufläche/Dorfgebiet dargestellt.

Im Bereich des Ortsteiles Rebbeke/Mettinghausen sind darüber hinaus kleinere Arrondierungen des Bestandes sowie Anpassungen an die bestehenden Bebauungsstrukturen erfolgt. Eine weitere, strukturell wichtige Flächendarstellung wurde für den am Anrepper Weg bestehenden Gewerbebetrieb im neuen Flächennutzungsplan vorgenommen.

„Gewerbegebiet Anrepper Weg“
Der Änderungsbereich liegt im Lippstädter Stadtteil Rebbeke am Anrepper Weg. Für das Gebiet ist der Bebauungsplan Nr. 329 der Stadt Lippstadt aufgestellt worden. Um die geplante Betriebserweiterung der dort befindlichen Möbelwerkstätte zu ermöglichen, wird ausgehend vom Anrepper Weg im Bebauungsplan ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen, das durch die Festsetzung von privaten Grünflächen eingefasst wird.
Die entsprechenden Bauleitplanverfahren für diesen Bereich wurden aus dem Verfahren zur Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes ausgekoppelt und aufgrund des dringenden Bedarfes zur Sicherung des ortsansässigen Betriebes vorgezogen. Unabhängig dieser vorgezogenen Realisierung des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung, fließen die hier dargestellten Siedlungsflächen in die Gesamtbilanzierung des FNP-Entwurfes ein.

Die Firma „Langhorst Möbelwerkstätte GmbH“ ist ein mittelständisches Unternehmen der Möbelindustrie mit Stammsitz in Lippstadt – Rebbeke am Anrepper Weg 20. Dort befinden sich seit der Unternehmensgründung im Jahr 1965 die Verwaltung und die Kernproduktion des Betriebs. An insgesamt zwei Standorten (Lippstadt und Mastholte) produzieren zurzeit etwa 130 Mitarbeiter hochwertige furnierte, geölte und auf Wasserbasis lackierte Möbel, die über zwei Großkunden anschließend dem Möbelhandel zugeführt werden. Ein Teil der Produktion erfolgt zudem durch zwei Partnerunternehmen mit Sitz in der Ukraine.
Das Unternehmen beabsichtigt sein bestehendes Produktionsgebäude zu erweitern und durch einen östlich anschließenden Anbau zu ergänzen, um Produktions- und Betriebsabläufe optimieren zu können. Die Erweiterung der baulichen Anlagen ist demnach betriebsbedingt geboten und soll den Verbleib des Unternehmens am Standort in Rebbeke sichern und eine langfristige Perspektive für den Erhalt der lokalen Arbeitsplätze schaffen. Durch den Erhalt und Ausbau dieses Betriebs kann der Zugang zu wohnortnahen Arbeitsplätzen auch in kernstadtfernen Stadtteilen wie Rebbeke ermöglicht und gefördert werden. In diesem Zusammenhang kann die Zunahme von zusätzlichen Pendlerverkehren zwischen Kernstadt und den umliegenden Ortsteilen, Verkehrsbeeinträchtigungen und nachteilige Auswirkungen auf das Klima reduziert beziehungsweise vermieden werden.
Die Möglichkeit zur Umsetzung der Erweiterungsabsichten der Langhorst Möbelwerkstätte GmbH und die Berücksichtigung ihrer wirtschaftlichen Belange sowie die Lösung damit verbundener, konkurrierender Interessenlagen konnte nur durch das Aufstellen beziehungsweise die Änderung der notwendigen Bauleitpläne sichergestellt werden.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dieses Anpassungserfordernis umfasst sowohl die Neuaufstellung als auch die Änderung bestehender Bauleitpläne. Für den Änderungsbereich der 193. Änderung des Flächennutzungsplanes und den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 329 Rebbeke „Anrepper Weg“ stellt der Regionalplan Arnsberg allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche dar. Da das Ziel der Bauleitplanverfahren die Darstellung bzw. Festsetzung von gewerblichen Bauflächen/ -gebieten in diesem Bereich ist, ist in diesem Zusammenhang das Ziel 2-3 „Siedlungsraum und Freiraum“ des rechtswirksamen Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) einschlägig. Gemäß Ziel

2-3 Satz 2 LEP NRW hat sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche zu vollziehen.
Gleichwohl werden unter Ziel 2-3 Satz 4 LEP NRW eine Reihe von Ausnahmetatbeständen aufgeführt, die es ermöglichen auch im regionalplanerischen Freiraum Bauflächen und Baugebiete darstellen bzw. festsetzen zu können. Entsprechend des zweiten Ausnahmetatbestandes liegen die Voraussetzungen für eine solche Ausnahme dann vor, wenn es sich um angemessene Erweiterungen oder Nachfolgenutzungen vorhandener Betriebsstandorte oder um eine Betriebsverlagerung zwischen benachbarten Ortsteilen handelt.
Im vorliegenden Fall ist ein vorhandener Betriebsstandort durch das 1965 gegründete und bis heute aktive Unternehmen am Anrepper Weg gegeben. Zur Beurteilung der Angemessenheit der Erweiterung stellt der LEP NRW zum einen darauf ab, dass die Erweiterung den betrieblichen Erfordernissen entsprechen muss und zum anderen, dass die Erweiterung im Verhältnis zu den vorhandenen Strukturen und Flächen zu betrachten ist. Hinsichtlich der betrieblichen Erfordernisse ist zudem das Ziel 6.1-1 „Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung“ LEP NRW einschlägig. Demnach ist die Siedlungsentwicklung flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten.
Der Bedarf zur Erweiterung basiert im Wesentlichen auf der Notwendigkeit sich den Ansprüchen einer veränderten Wettbewerbssituation anpassen zu müssen, um dadurch den Erhalt des heutigen Produktionsstandortes sicherstellen zu können. Hierzu soll die Produktion durch Einsatz hochtechnisierter Fertigungsmethoden optimiert und eine höhere Flexibilität hinsichtlich der Losgrößen sowie die Reduktion der Lieferzeiten erreicht werden. Eine quantitative Ausweitung der Produktion ist allenfalls in geringem Umfang zu erwarten.
Die hiermit verbundenen Flächenbedarfe führen zu einer Erweiterung der bisherigen Betriebsfläche um ca. 69%. Dieses Maß ergibt sich aus den räumlichen und technischen Anforderungen, die durch den Einsatz neuer Maschinen und die Bevorratung vorgefertigter Teile entstehen, um Produktions- und Lieferzeiten senken zu können. Die Erweiterung ist insofern auch räumlich angemessen.
Im Zuge der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung ist gemäß § 34 Abs. 1 und Abs. 5 des Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPIG NRW) die zuständige Regional-planungsbehörde zu beteiligen. Mit Schreiben vom 18.09.2019 wurde durch das Dezernat 32 der Bezirksregierung Arnsberg bestätigt, dass der zweite Ausnahmetatbestand des Ziels 2-3 LEP NRW erfüllt ist und die Ziele der Bauleitplanung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar sind.
Folgende Planungsziele wurden durch die Bauleitplanung erreicht:

- Darstellung einer Gewerbegebietsfläche zur planungsrechtlichen Sicherung der angemessenen Erweiterungsabsichten der Langhorst Möbelwerkstätte GmbH zur Wahrung der wirtschaftlichen Interessen sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- Konzentration der Erweiterungsmöglichkeiten angelehnt an die Bestandsbebauung,
- Eingrünung des Grundstücks zur Kompensation des baulichen Eingriffs und zur optischen Aufwertung,
- Berücksichtigung und Ausgleich der natürlichen Funktion von Natur und Boden,
- Vermeidung und Kompensation potenzieller Nutzungskonflikte zwischen der angrenzenden Wohnbebauung und der geplanten Betriebserweiterung.

Entsprechend der planerischen Zielsetzung wird der Bereich des bestehenden Betriebes und die geplante Erweiterungsfläche im Osten als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Westen und Osten werden diese Flächen durch die Darstellungen sonstiger Grünflächen eingefasst. Durch diese beiden Darstellungen der Flächennutzung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes planungsrechtlich vorbereitet, sodass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann, wodurch letztlich das im § 8 Abs. 2 BauGB enthaltenen Entwicklungsgebot beachtet wurde.
Die Darstellung der gewerblichen Bauflächen dient in erster Linie zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der betriebsbedingten Erweiterungsabsichten der Langhorst Möbelwerkstätte GmbH. Weil darüber

hinaus eine Folgenutzung der ausgewiesenen Flächen bedacht und ermöglicht werden soll, ist das Spektrum möglicher Nutzungen, die innerhalb eines Gewerbegebiets nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) möglich sind, im Rahmen des Bebauungsplans eingeschränkt worden.
Die Darstellung sonstiger Grünflächen soll im Wesentlichen bestehende Nutzungen schützen und sicherstellen, dass Flächen, die nicht unmittelbar für die geplante Erweiterung erforderlich sind, als unversiegelte Flächen verbleiben. Gleichzeitig werden die gewerbliche Hauptnutzung sowie die zugehörigen Nebenflächen und –anlagen hierdurch zentriert und gebündelt, wodurch die Entstehung eines kompakten Produktionsstandortes gefördert wird. Die Darstellung sonstiger Grünflächen soll bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung dazu beitragen, dass sich die Adresse des Betriebes weiterhin auf den Anrepper Weg beschränkt und eine angemessene Eingrünung des Standortes sichergestellt ist.

Weitere Darstellungen
Im Bereich des Ortsteiles Mettinghausen sind kleinere Arrondierungen des Bestandes sowie Anpassungen an die bestehenden Landschafts- und Bebauungsstrukturen bzw. an die Festsetzungen der bestehenden Satzung gemäß § 34 Baugesetzbuch erfolgt. Insbesondere erfolgt eine Anpassung der sich gegenüber des FNP von 1980 stark veränderten Seenplatte westlich des Ortsteiles Mettinghausen.

Darüber hinaus wird eine strukturell wichtige Flächendarstellung für den Siedlungsbereich Mettinghausen im neuen Flächennutzungsplan vorgenommen. Der bestehende Siedlungsbereich wird insgesamt als Dorfgebiet/Mischbaufläche mit einer kleinen Siedlungserweiterungsfläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Um diese Fläche baulich nutzen zu können, muss zu gegebener Zeit ein verbindliches Bauleitplanverfahren durchgeführt werden.

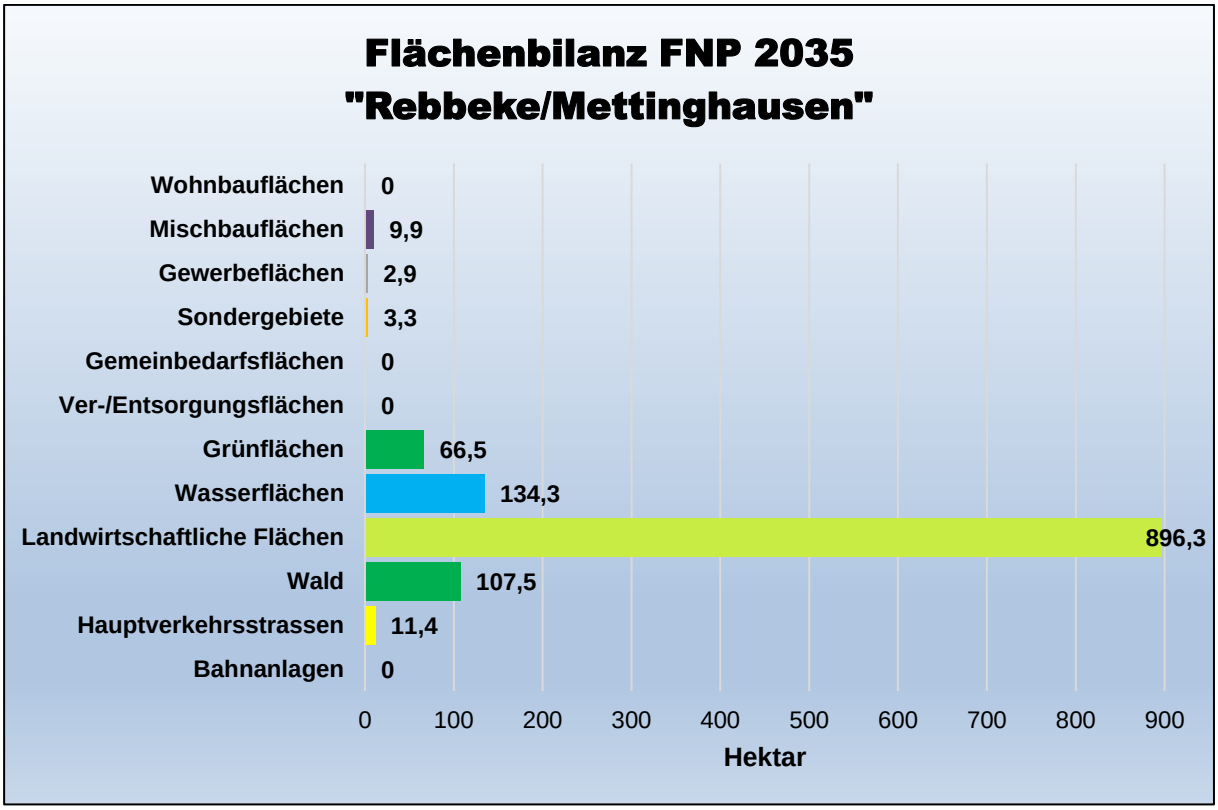


Abb.: 122 Flächenbilanz Rebbeke/Mettinghausen

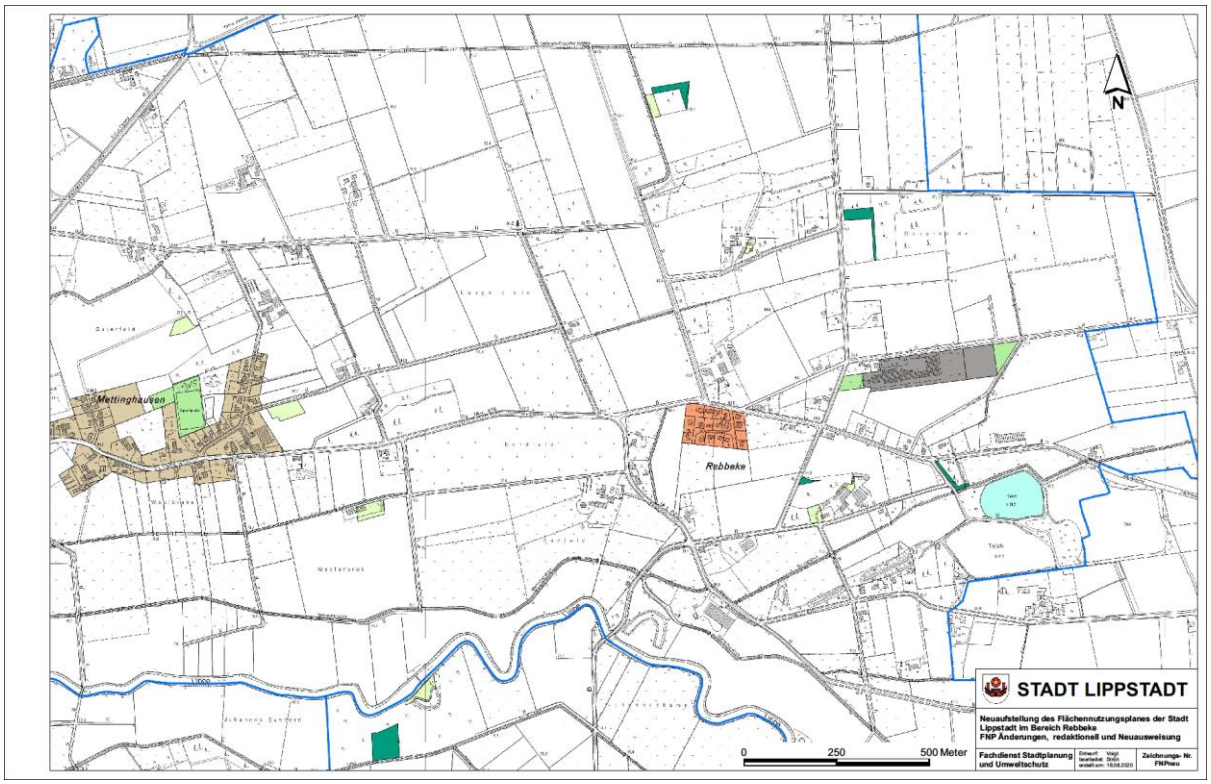


Abb.: 123 Vergleich FNP-Änderungen 1980 und 2035 Rebbeke/Mettinghausen Ost

Abb.: 124 Neuausweisung und redaktionelle Änderung FNP Entwurf 2035

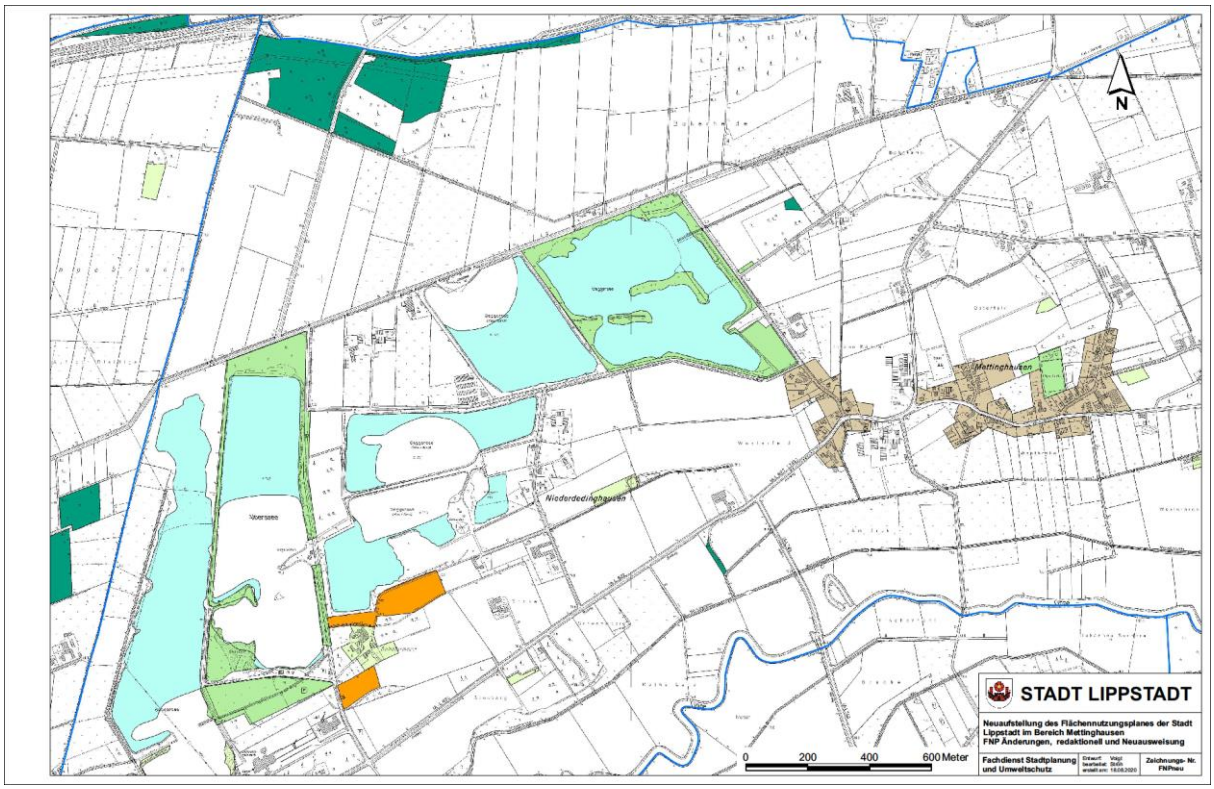


Abb.: 125 Vergleich FNP-Änderungen 1980 und 2035 Rebbeke/Mettinghausen West

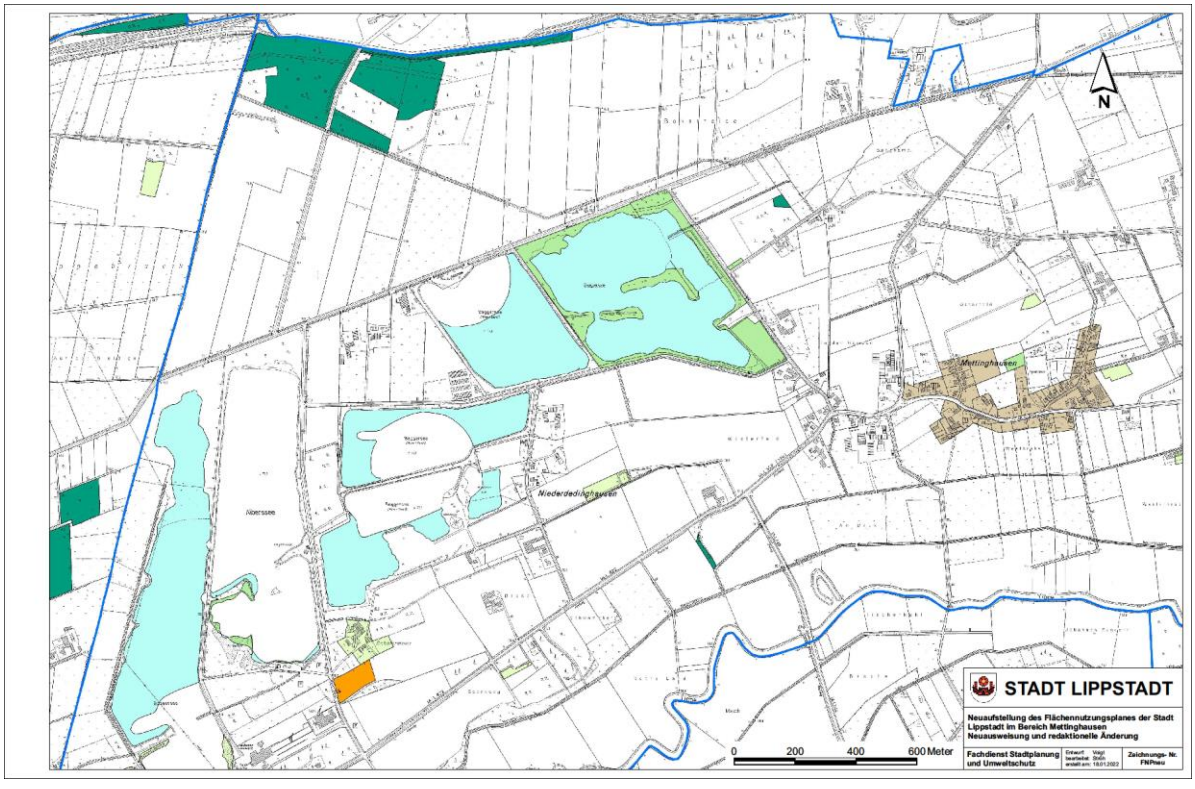


Abb.: 126 Neuausweisung und redaktionelle Änderung FNP Entwurf 2035

29.06. Flächenänderungen und Flächenneuausweisungen in Garfeln

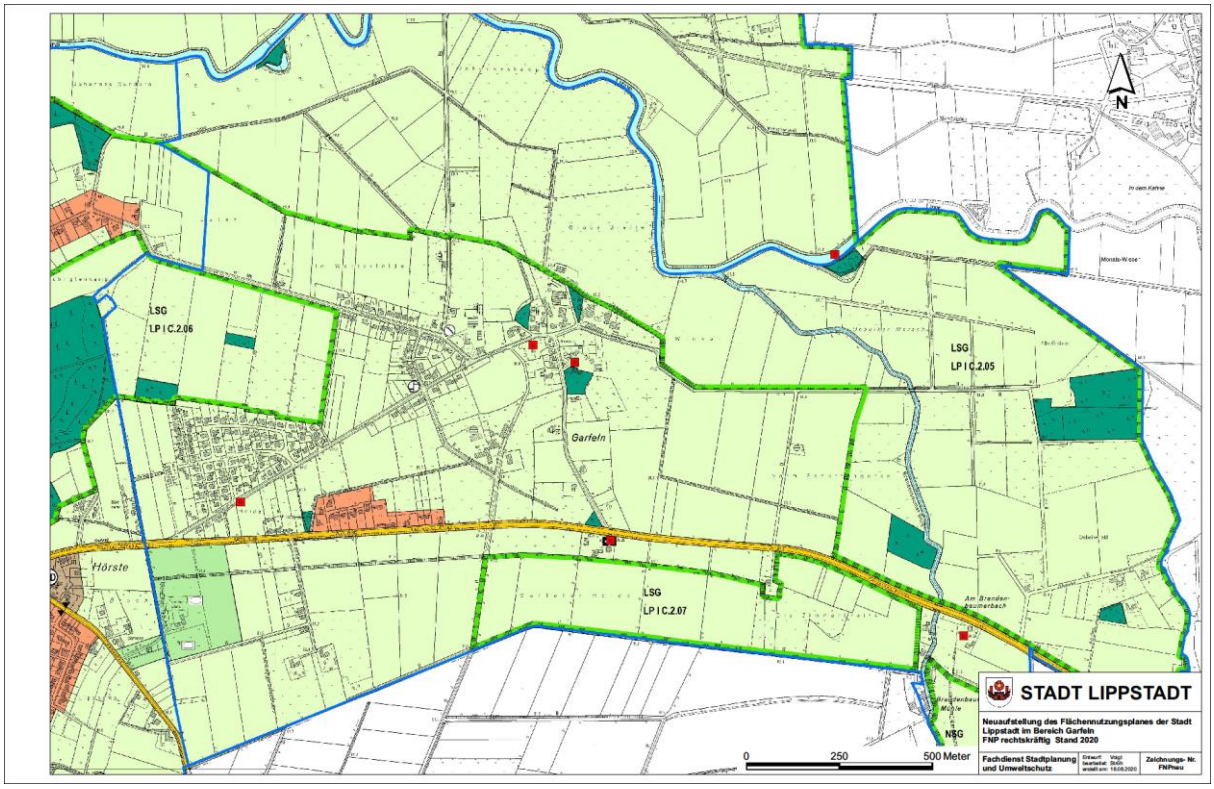


Abb.: 127 FNP aktuell Garfeln

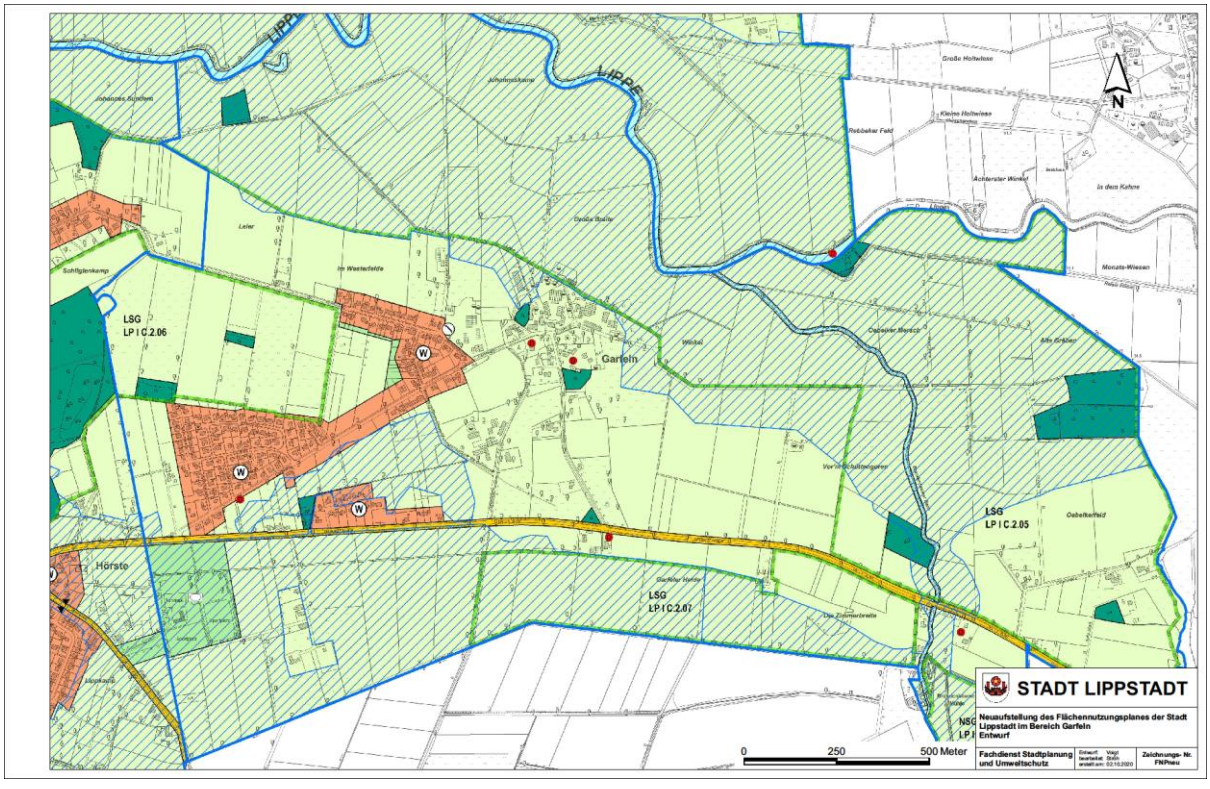


Abb.: 128 FNP-Entwurf 2035 Garfeln

Stadtteilgeschichte

Garfeln wurde erstmals im Jahre 1284 urkundlich erwähnt (Adelsgeschlecht der Herren von Garfeln). Der Ortsteil gehört seit dem Mittelalter zur Pfarrei Hörste und besitzt seit 1894 eine eigene Dorfkapelle. Die Brandenbaumer Mühle ist bereits für 1491 nachgewiesen, nahe der Mühle befand sich eine Zollstelle (Grenze zwischen den Fürstbistümern Paderborn und Köln) sowie der Freistuhl der Boker Familie von Hörde.

Räumlich-landschaftliche Einbindung

Garfeln liegt in der Niederung der Lippe, die am Stadtteil - im Osten in näherer und im Norden in weiterer Entfernung - mäandrierend vorbeizieht. Vorherrschende Grünflächen, die von zahlreichen Pappelreihen und Weidengruppen entlang von Entwässerungsgräben optisch unterbrochen werden, prägen hier die Landschaft; ganz im Gegensatz zu der offeneren ackerbaulichen Feldflur, die für die südliche Umgebung der Ortslage charakteristisch ist.

Die Ortslage ist großzügig von Freiräumen durchzogen (Acker- und Weideflächen), so dass sich einerseits gleitende Übergänge zur freien Landschaft ergeben, andererseits der Stadtteil selbst in drei größere Bereiche - alter Dorfkern, Neubaugebiet Garfelner Heide der späten 60er Jahre und die Bebauung entlang der Straßen Westerfeld und Mertenskamp - zerfällt und so an Geschlossenheit verliert. Dieser Eindruck wird durch die unterschiedliche Durchgrünung der einzelnen Siedlungsteile noch verstärkt. So öffnet sich der geschlossene, dichte, von hochaufragenden Laubbäumen gekennzeichnete Grüngürtel an den alten Hoflagen in westlicher Richtung, um innerhalb der angegliederten Wohnsiedlung von überwiegend nadelholzreichem Gartengrün abgelöst zu werden. Den optischen Anschluss zur Garfelner Straße gewährleisten Obstwiesen und Baumreihen, die innerhalb der dortigen Siedlungsstruktur an Dichte verlieren, um im Baugebiet Garfelner Heide (nordwestliche Ortslage) ganz auszusetzen. Nur der alte Dorfkern von Garfeln zeigt ein typisch dörflich-freiräumliches Gepräge.

Siedlungsstruktur und weitere Planung

Die Ortslage des Dorfes Garfeln im nordöstlichen Stadtgebiet, nördlich Hörste und der L 636, ist über verschiedene kleinere und größerer Siedlungsansätze mit Hörste verknüpft. Rund um den Wald mit Sportanlagen nördlich Hörste und die Garfelner Heide ziehen sich Streusiedlungen vom Thiekamp im Westen über den Herlar bis zum Dorfkern Garfelns. Südwestlich abgesetzt ist eine Neubausiedlung am Dörferweg entstanden, die funktional aber auch stadtgestalterisch keine Bezüge zum Dorf aufweist, nominell jedoch dazu gehört. In diesem zersiedelten Bereich ist gerade im Nahbereich Hörstes eine weitere bauliche Ergänzung besonders problematisch, da sie die Funktionsfähigkeit der Teilräume in Bezug auf die Anforderungen aus der Landwirtschaft gefährdet.

Es stellen sich in Bezug auf die in die Landschaft eingestreuten Siedlungsansätze, in direkter Nähe zum deutlich schwergewichtigeren und infrastrukturell besser ausgestatteten Hörste, zwar Alternativen einer baulichen Ergänzung des Stadtteiles Garfeln. Diese sind individuell betrachtet allerdings nur geeignet, das Problem der allgemeinen Bauflächennachfrage zu lösen, tragen jedoch nicht zu einer zukünftigen städtebaulich befriedigenden Siedlungsstruktur bei.

Wünschenswert wäre es, in dieser Kulturlandschaft die Dorflagen erst dann behutsam durch die Bauleitplanung zu ergänzen, wenn dieses durch die Aufgabe von Betrieben oder die Auslagerung geruchsintensiver Nutzungen möglich wird und der Sicherung der landwirtschaftlichen Bausubstanz dienen kann. Mit dem Ziel, dann auch mit der neuen Bebauung die Übernahme und Sicherung dörflicher Strukturen zu verbinden, könnte sicherlich eine andere und mit dem kulturhistorischen Hintergrund besser vereinbare städtebauliche Struktur geschaffen werden.

Aufgrund der dreigeteilten heterogenen Siedlungsstruktur von Garfeln und in Bezug auf die überschaubare Nachfrage im Ort, erscheint es sinnvoll, eine Wohnbaulanderweiterung nördlich und südlich des Dörferweges vorzunehmen. Hierdurch werden die schon bestehenden Neubaubereiche siedlungsstrukturell verbunden, der Dörferweg kann in diesem Zusammenhang neugestaltet werden

und der landwirtschaftlich geprägte Bereich des alten Dorfes Garfeln im Bereich Düning kann seinen dörflich geprägten Charakter erhalten. Dies muss jedoch in kleinen Schritten geschehen, um auch späteren Generationen in den kommenden Jahren noch Bauplätze anbieten zu können.

„Dörferweg“

Die nun im Flächennutzungsplan erstmals dargestellten Baugebiete (alter Bebauungsplan „Dörferweg“ und § 34er Satzung Garfeln) werden im neuen Flächennutzungsplan durch eine auf den ortsspezifischen Bedarf angepasste Wohnbaufläche siedlungsstrukturell miteinander verbunden. Um diese Flächen entlang des Dörferweges baulich nutzen zu können muss zu gegebener Zeit ein verbindliches Bauleitplanverfahren durchgeführt werden.

Um den vorwiegend landwirtschaftlich strukturierten alten Dorfkern von Garfeln langfristig in seiner Struktur zu sichern, wurde dieser im neuen Flächennutzungsplan keiner neuen Flächendarstellung zugeordnet. Hier bleibt es weiterhin bei der Darstellung als landwirtschaftliche Fläche.

Im Bereich des Ortsteiles Garfeln sind darüber hinaus kleinere Arrondierungen des Bestandes sowie Anpassungen an die bestehenden Bebauungsstrukturen bzw. an die Festsetzungen der bestehenden Satzung gemäß § 34 Baugesetzbuch sowie des uralten Bebauungsplanes „Dörferweg“ (welcher auch im FNP von 1980 keine Flächendarstellung hatte) erfolgt (Darstellung als Wohnbaufläche).

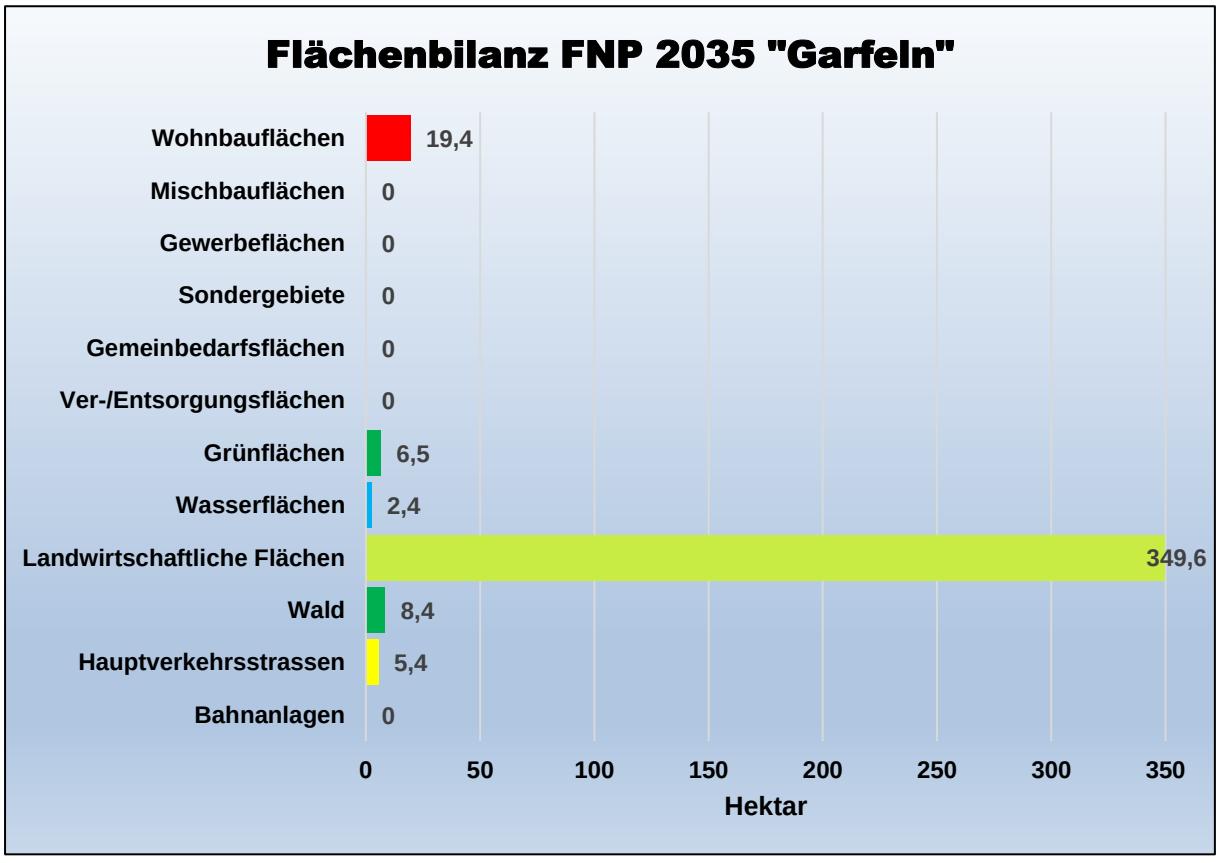


Abb.: 129 Flächenbilanz Garfeln

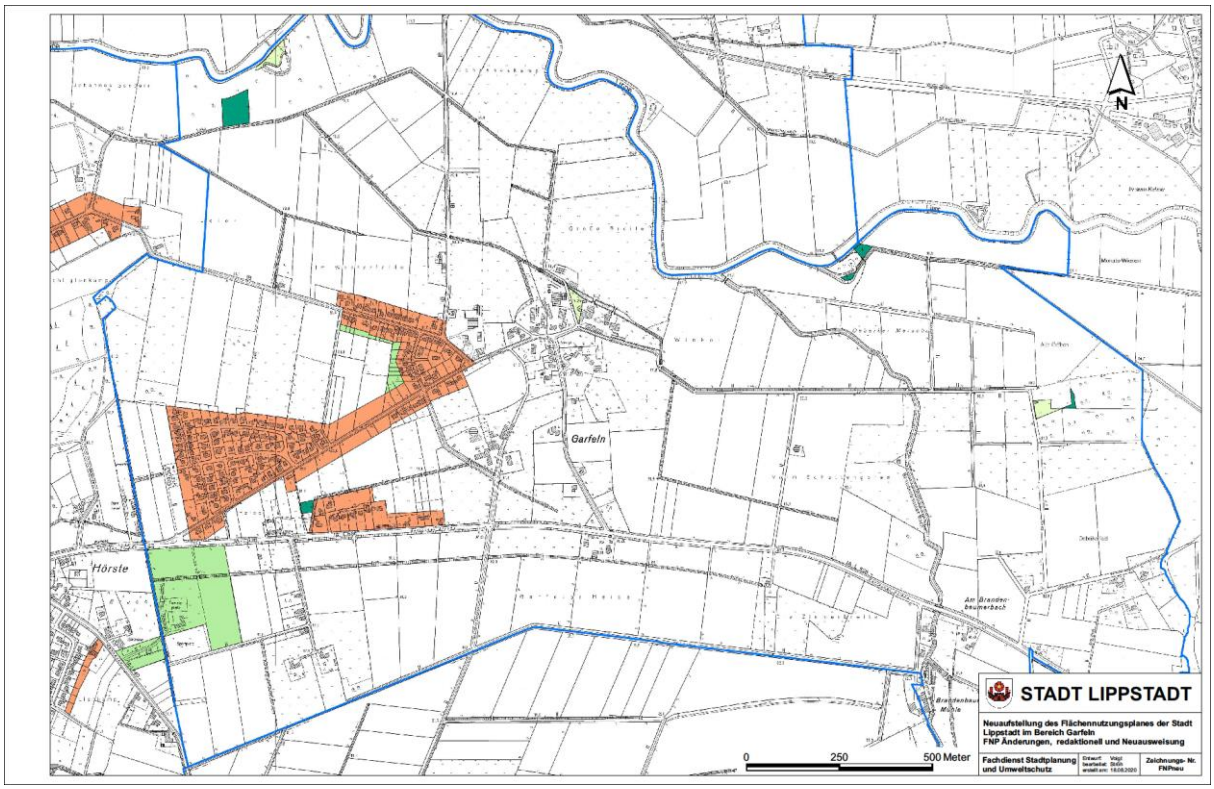


Abb.: 130 Vergleich FNP-Änderungen 1980 und 2035 Garfeln

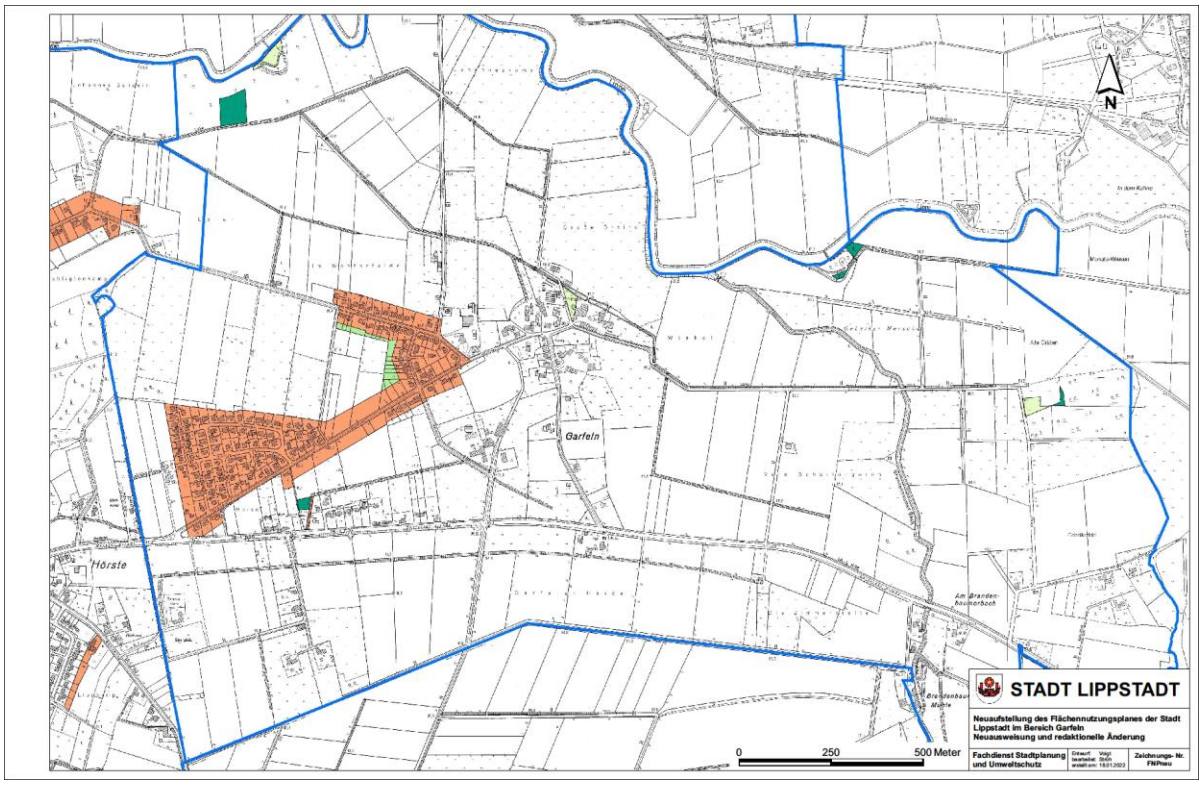


Abb.: 131 Neuausweisung und redaktionelle Änderung FNP Entwurf 2035

29.07. Flächenänderungen und Flächenneuausweisungen in Hörste

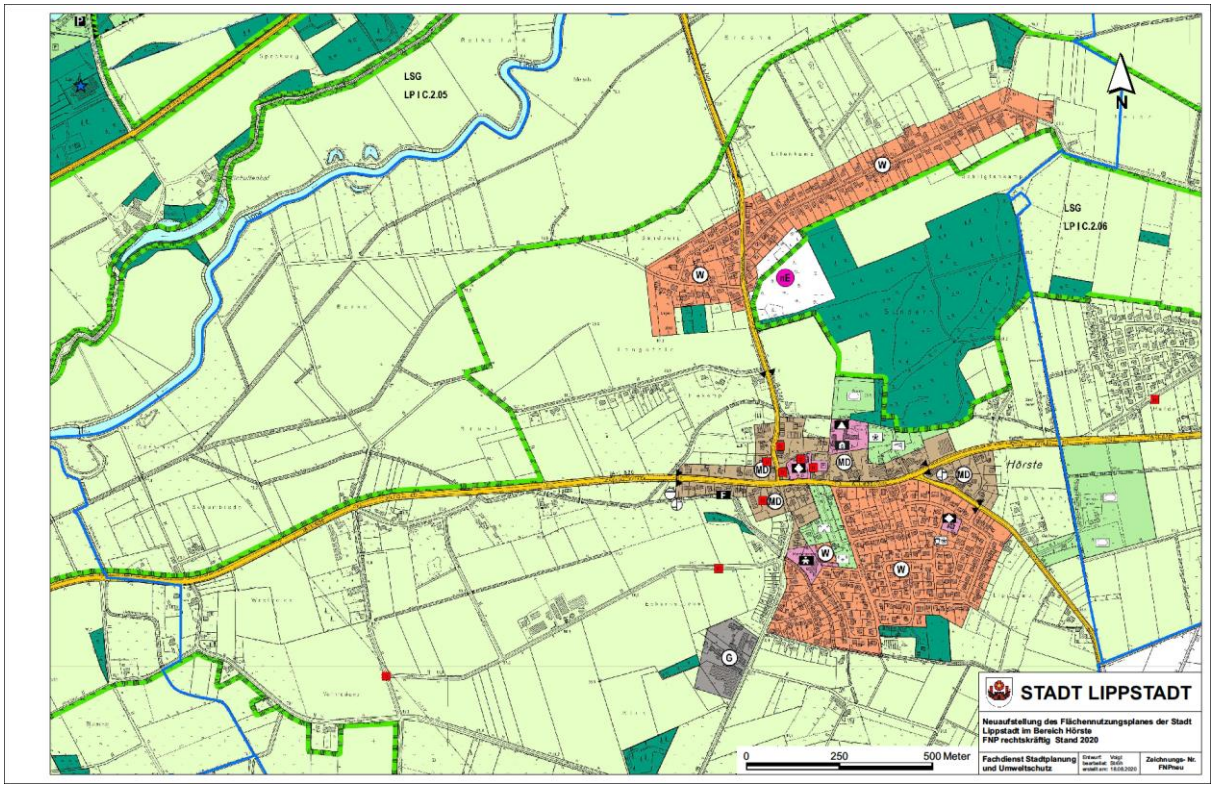


Abb.: 132 FNP aktuell Hörste

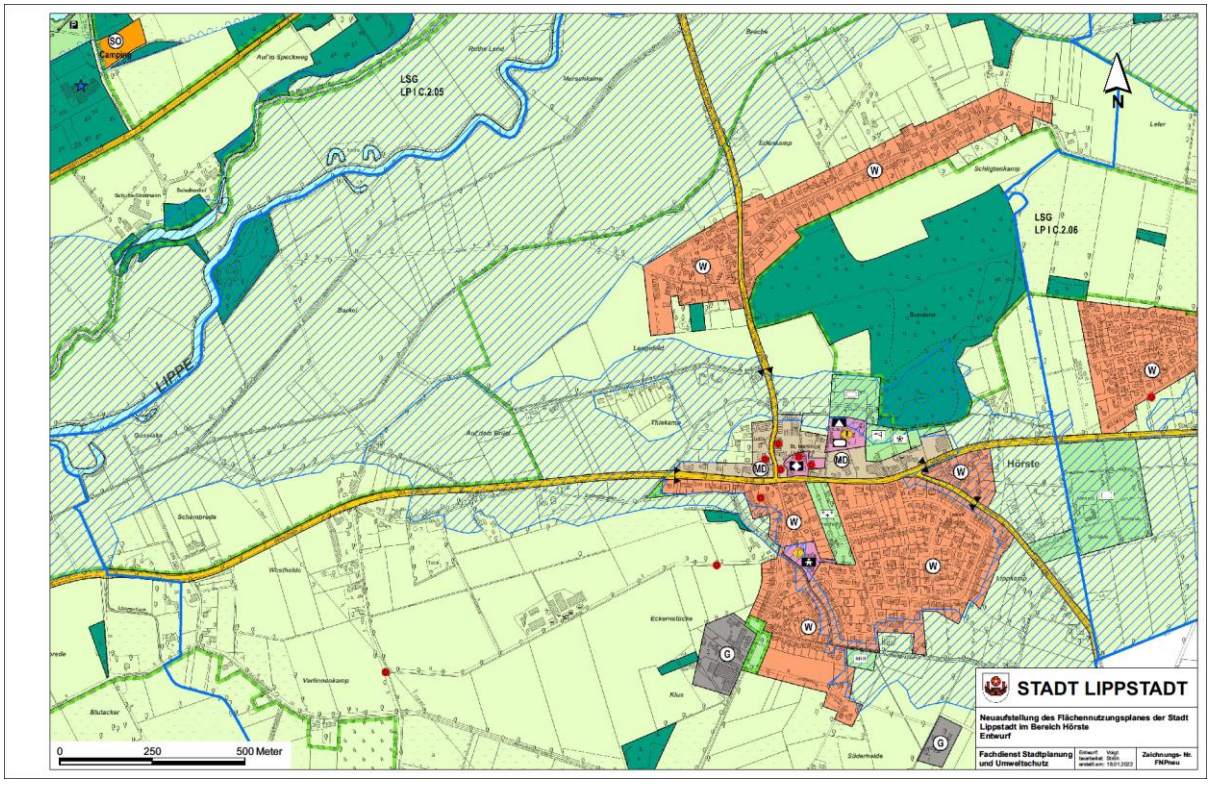


Abb.: 133 FNP-Entwurf 2035 Hörste

Stadtteilgeschichte

Hörste zählt zu den ältesten Siedlungen im Raum der oberen Lippe. Die Hörster Mark wurde bereits in den Jahren 881 und 887 erwähnt, 1093 erfolgte die erste Nennung des Ortes selbst. Die Abpfarrung Hörstes von der Pfarrei Boke erfolgte vermutlich im 11./12. Jahrhundert. Von einer Kirche ist erstmals im Jahr 1194 die Rede. Die heutige St. Martins Kirche aus dem 12. Jahrhundert ist ein romanischer Bau von besonderem kunsthistorischem Wert. Die heutige Kreuzform entstand 1898 durch den Ausbau der beiden Seitenkapellen und der Sakristei.

Räumlich-landschaftliche Einbindung

Hörste liegt an der Grenze zwischen der Börde und der oberen Lippe-Talung, wobei die Siedlung einer ostwestlich ziehenden, flachen kleinen Talung folgt. Der Übergang zu den südlich und nördlich anschließenden, geringfügig höher liegenden Platten ist kaum markant, zumal die jüngeren Ortserweiterungsgebiete - vor allem im Süden des Ortsteils - bis hierhin vorgreifen. Die Geländestruktur bestimmt jedoch die Nutzung und das Bild der umgebenden Landschaft maßgeblich mit. Im direkten Anschluss an den Ort herrschen Grünländereien vor, während diese im weiteren Umland in eine ackerbaulich genutzte Feldflur übergehen.

Die landwirtschaftlichen Flächen werden durch einzelne Baum- und Buschgruppen, weg- und bachbegleitende Gehölze und größere Waldparzellen gegliedert. Dabei löst sich die Gliederung der Landschaft in nordsüdlicher Richtung mehr und mehr auf, womit sich auch der Übergang zur Geseker Unterbörde andeutet. Besonders die graben- und bachbegleitenden Gehölze besitzen dabei sowohl für die Landschaftsgliederung als auch für die Ortsrandeingrünung (Sudhoffgraben, südwestlicher Ortsrand - Festsetzungen im Rahmen der 34er Satzung Hörste – nordwestlicher und nordöstlicher Ortsrand) einen besonderen Stellenwert. Im Osten übernehmen Obstgehölze und jüngere Baumpflanzungen entlang der „Ausfallstraßen“ ihre Funktion.

Durch die klare Trennung des alten Dorfkernes nördlich der Hörster Straße mit dem westlich gelegenen Friedhof einerseits und von der angegliederten Siedlung mit ihrer reinen Wohnfunktion andererseits, ergibt sich in Hörste eine deutliche Zweiteilung in Ortsbereiche mit unterschiedlicher Qualität:

- So steht dem ausstattungsreichen alten Ortsteil, vielfältig mit Gehölzen und vor allem auch Altholz gegliedert, der gesamte südliche Ortsbereich mit seiner für Einfamilienhausgebiete typischen Durchgrünung gegenüber.
- Besonders im nördlichen Ortsteil übernehmen naturnahe Grünelemente Biotopfunktionen. Ihre Funktion wird dadurch unterstützt, dass innerhalb des Grünsystems naturnahe Vernetzungsstrukturen auftreten und sich darüber hinaus im Bereich der Gräben und des angrenzenden Waldgeländes Verknüpfungen zu Elementen der freien Landschaft ergeben.

Siedlungsstruktur und weitere Planung

Der Stadtteil Hörste liegt nahe der östlichen Stadtgrenze, deutlich abgesetzt von der Kernstadt. Er wird durchschnitten durch die Landstraßen L 636 und die L 749 und erfasst weite landwirtschaftlich geprägt Freiräume in alle Himmelsrichtungen. Das alte Dorf Hörste liegt heute weitgehend nördlich der Hörster Straße, einige Betriebe südlich der Straße haben aufgegeben bzw. wurden verlagert. Im nördlichen Teil befinden sich heute noch einige landwirtschaftliche Betriebe, während der Stadtteil insgesamt sich kompakt südlich der Straße mit einem umfangreichen Wohngebiet entwickelt hat. Entlang der Hörster Straße, dem alten, aber auch neuen Kernbereich, haben sich verschiedene Versorgungs- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt, im Süden entlang der Oechtringhauser Straße einige Gewerbebetriebe. Außerhalb dieser kompakten Ortslage Hörstes finden sich in der Landschaft neben der Dorflage Oechtringhausen Splittersiedlungen bzw. Straßenrandbebauungen im Außenbereich:

- Westheide südlich der L 636,
- Thiekamp nördlich der L 636,
- Herlar nördlich von Hörste (mittlerweile durch eine § 34er Satzung planungsrechtlich gesichert).

Die umfangreichen Baugebiete Hörstes wurden bereits vor der kommunalen Neuordnung geschaffen, sie wurden bis heute nochmals erweitert. Das Siedlungsgebiet besteht überwiegend

aus Einfamilienhäusern. Das Siedlungsbild wird heute geprägt:

- durch den gemischt bebauten dörflichen Kern entlang der Hörster Straße,
- den breiten und belasteten Straßenraum der L 636,
- in sich geschlossene Wohngebiete im Süden und
- die Sportanlage am östlichen Ortseingang.

Seine historische und zugleich dörfliche Mitte liegt heute asymmetrisch angeordnet im nördlichen Bereich des Stadtteiles. Mit der zunehmenden Bebauung wandelte sich auch hier die Funktion dieses Ortes vom Dorf zum ländlichen Wohnvorort. Dennoch konnten sich z.T. im alten Dorf oder im Randbereich landwirtschaftliche Betriebe behaupten und ihre Produktion sichern. Das alte Dorfbild ist jedoch durch Art und Umfang der neuen Bebauung deutlich überfremdet in den Hintergrund getreten. Die bauliche Entwicklung Hörstes wurde überwiegend geprägt durch den Bau von Einfamilienhäusern, z.T. in den 70er Jahren in kompakter flächensparender zweigeschossiger,
später eher in eingeschossiger Bauweise. Bauwillige folgten dem hier dargebotenen Angebot an relativ preiswertem Bauland und der Nachfrage nach Bauplätzen für den Einfamilienhausbau im dörflichen Umfeld. Generell wird eine Erweiterung dieses Stadtteiles durch folgende topografische
Grenzen und Randbedingungen bestimmt:

- den im Osten befindlichen Nahversorger,
- die landwirtschaftlichen Betriebe nördlich der Hörster Straße, die Schul-, Sport- und Waldflächen im Norden,
- den landwirtschaftlichen Betrieb und die gewerbliche Nutzung westlich der Oechtringhauser Straße,
- das Sportgelände östlich Bahnecke und
- die landwirtschaftlichen Betriebe südlich Hörstes.

Für die Planung einer weiteren Wohnbebauung sind im Rahmen der Neuaufstellung verschiedene Bereiche im Ortsteil Hörste untersucht worden, so zum Beispiel:

- der Bereich Westheide „Im Dornei“,
- die Flächen südlich „Thiekamp“,
- die Erweiterung „Herlar“ (wurde aus dem FNP-Verfahren ausgekoppelt und vorgezogen – Erlass einer Satzung gemäß § 34 mit Baulückenaktivierung),
- die Erweiterung der Bauflächen an der Bahnecke und
- die Erweiterung südlich Ostring, zwischen Bahnecke und Kirchweg.

Auf Grund der massiven Hochwasserproblematik in Hörste ist die Darstellung einer neuen Wohnbaufläche nur im südlichen Teil des Ortsteiles, im Bereich der Südheide möglich.

„Südheide“

Hierzu wurden im Rahmen des neuen Flächennutzungsplanes entsprechende Konzepte inkl. Entwässerung/Erschließung in Zusammenarbeit mit der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Lippstadt erarbeitet. Um diese Flächen an der Südheide baulich nutzen zu können muss zu gegebener Zeit ein verbindliches Bauleitplanverfahren durchgeführt werden. Die Darstellung sonstiger Grünflächen sowie die Darstellung der Ver- und Entsorgungsfläche (basierend auf dem schon erarbeiteten städtebaulichen Konzept) soll bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung dazu beitragen, dass das verbindliche Bauleitplanverfahren zügig umgesetzt werden kann.

Des Weiteren sind im Ortsteil Hörste kleinere Arrondierungen des Bestandes sowie Anpassungen an die bestehenden Bebauungsstrukturen bzw. an die Festsetzungen der bestehenden Satzungen gemäß § 34 Baugesetzbuch erfolgt (Satzung „Herlar“ und „Hörste“, Darstellung als Wohnbaufläche).

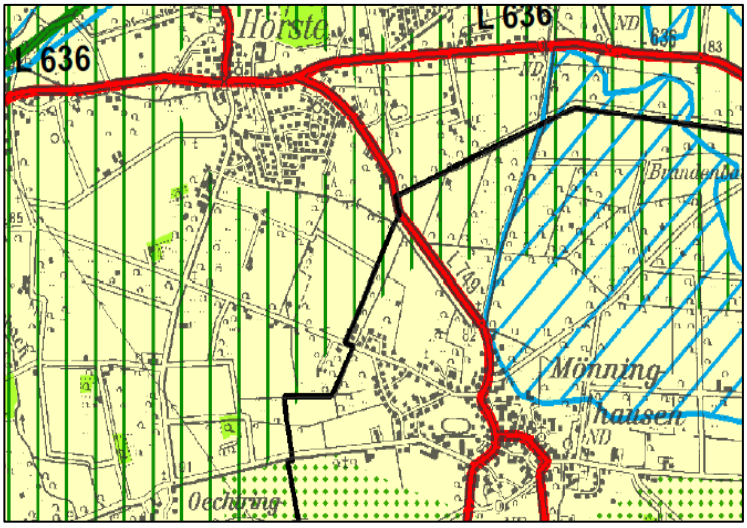
Bebauungsplan Nr. 347 „Erweiterung Firma Köhler/Heideweg“

Seit 1997 besteht der Lohn- und Schweißbetrieb Köhler Tor- und Zaunsysteme GmbH südlich des Ortsteils Hörste. Im Laufe der Jahre wurde der Anteil der Lohnarbeiten kleiner und der Bereich Schweiß-

und Maschinentechnik immer größer. Mit der stetig steigenden Auftragslage sind mittlerweile 10 Angestellte aus der unmittelbaren Umgebung beschäftigt und die Arbeits- und Produktionsflächen stoßen an ihre Grenzen. Auch hinsichtlich der Anforderungen der Arbeitsstättenrichtlinien sowie der Arbeitssicherheit ist eine bauliche Erweiterung dringend erforderlich.

In den vergangenen Jahren wurde deshalb bereits kontinuierlich in die vorhandene Betriebsinfrastruktur investiert. Durch die Standortsicherung kann diese weiterhin genutzt und zukünftig auch effektiver betrieben werden. Eine Komplettverlagerung gestaltet sich dagegen weitaus kostspieliger und zeitaufwendiger und ist mit hohen Risiken verbunden. Auch die Gründung eines Zweitstandorts ist nicht realistisch, da dies eine aufwendigere Logistik und zusätzliche Verkehrswege bedeuten würde, was durch die Konzentration an dem heutigen Standort vermieden werden kann. Ein alternativer Standort scheidet daher aus.

Es werden die Errichtung einer Fertigungshalle sowie eines Gebäudes für Büro-, Sanitär- und Aufenthaltsräume mit einer gesamten Nutzfläche von ca. 1.250 m² angestrebt. Die neue Fertigungshalle soll die aktuellen Standards im Bereich der Schweiß- und Maschinentechnik erfüllen und somit auch den notwendigen Einbau von Hebewerkzeugen ermöglichen. Die Köhler Tor- und Zaunsysteme GmbH visiert mit der Erweiterung der Betriebsflächen die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen für ortsnahe Arbeitnehmer an.



Die derzeitige planungsrechtliche Situation lässt eine Erweiterung des Betriebes in dem beschriebenen Umfang jedoch nicht zu, da sich der Standort im planerischen Außenbereich gem. § 35 BauGB befindet. Zudem stellt der Regionalplan Arnsberg – Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis den Bereich als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientiere Erholung“ dar.

Abb.: 134 Ausschnitt Regionalplan „Köhler“

Um die geplanten Erweiterungen in dieser Größenordnung abwickeln und dabei eine geordnete, angemessene bauliche Entwicklung gewährleisten und steuern zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Damit können gleichzeitig sämtliche Belange, die für die Entwicklung eines Außenbereichsstandorts in Betracht kommen, entsprechend abgearbeitet werden. Der Bebauungsplan soll mit folgenden Zielsetzungen aufgestellt werden:

- Sicherung des Betriebes als familiengeführtes Traditionsunternehmen am Standort Lippstadt sowie der Aufbau von Entwicklungsperspektiven. Damit verbunden sind der Erhalt und die Schaffung von spezialisierten, qualifizierten und zukunftssicheren Arbeitsplätzen.
- Gewährleistung einer angemessenen, geordneten baulichen Entwicklung im Rahmen der Anforderungen und Gegebenheiten im Außenbereich.

Der Landesentwicklungsplan NRW definiert im Kapitel 2, Ziel 2-3, dass als Grundlage für eine nachhaltige, umweltgerechte und den siedlungsstrukturellen Erfordernissen Rechnung tragende Entwicklung der Raumnutzung das Land in Gebiete zu unterteilen ist, welche vorrangig

Siedlungsfunktionen (Siedlungsraum) oder vorrangig Freiraumfunktionen (Freiraum) erfüllen oder erfüllen werden. Er 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, die im Fall der Erweiterung des Betriebes Köhler zweifelsohne gegeben ist.

Die Aufstellung des zwingend notwendigen Bebauungsplanes erfordert ebenfalls die Änderung des Flächennutzungsplanes, der den Bereich derzeit als Flächen für die Landwirtschaft darstellt. Der zurzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt für diesen Bereich Fläche für die Landwirtschaft dar. In seiner Sitzung am 25.11.2021 hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt die Aufstellung des entsprechenden Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes (Änderung des FNP Nr. 208) beschlossen. Die Beteiligung der Bezirksregierung Arnsberg gem. § 34 (1) LPlG wurde durchgeführt. Der Verfahrensschritt gem. § 34 (5) LPlG erfolgt im Rahmen der Gesamtbearbeitung des Flächennutzungsplanes.

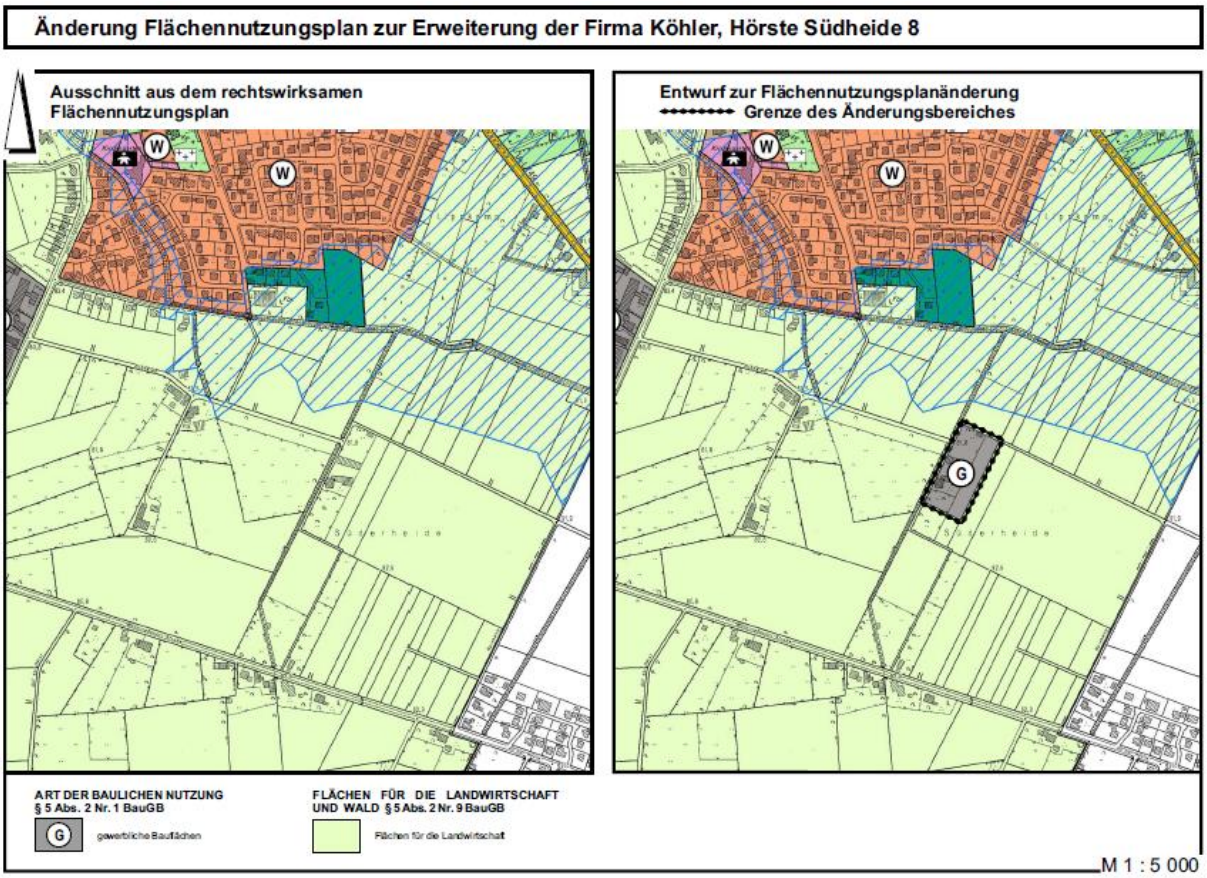


Abb.: 135 Änderung des Flächennutzungsplanes „Köhler“

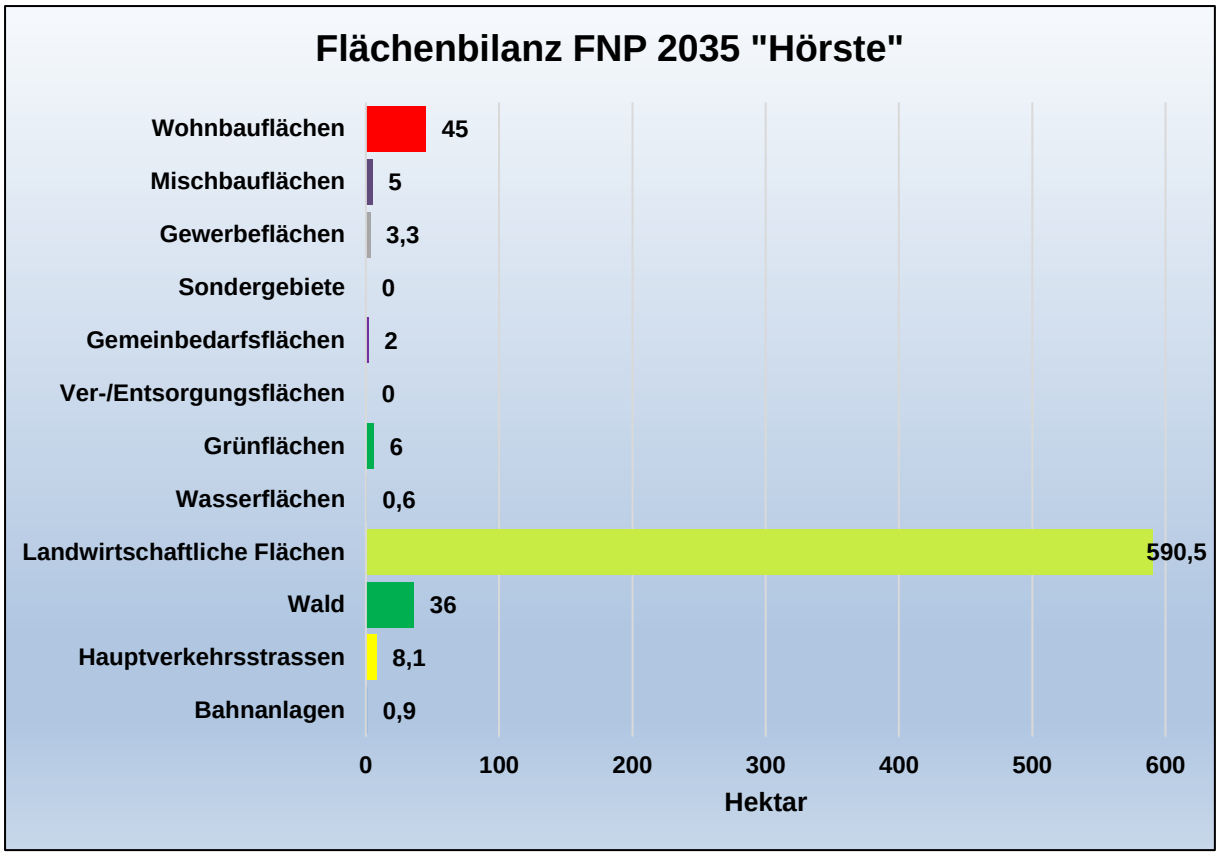


Abb.: 136 Flächenbilanz Hörste

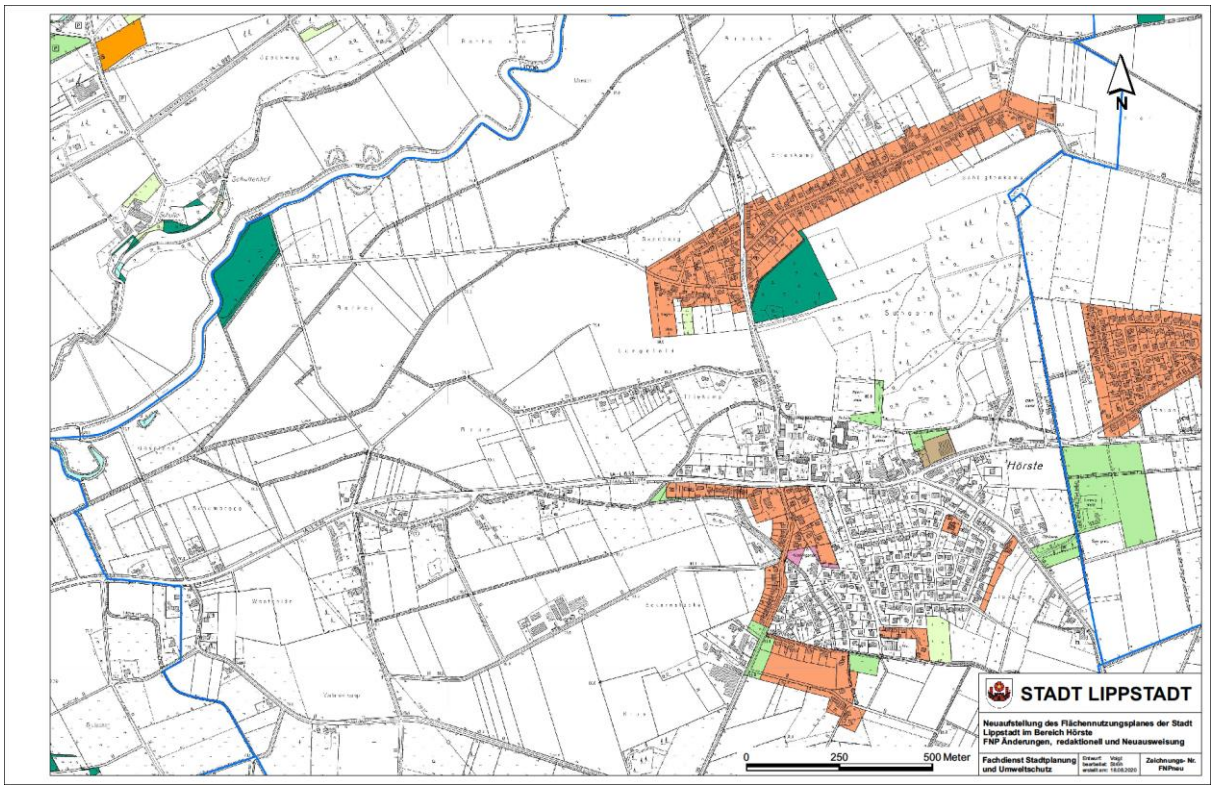


Abb.: 137 Vergleich FNP-Änderungen 1980 und 2035 Hörste

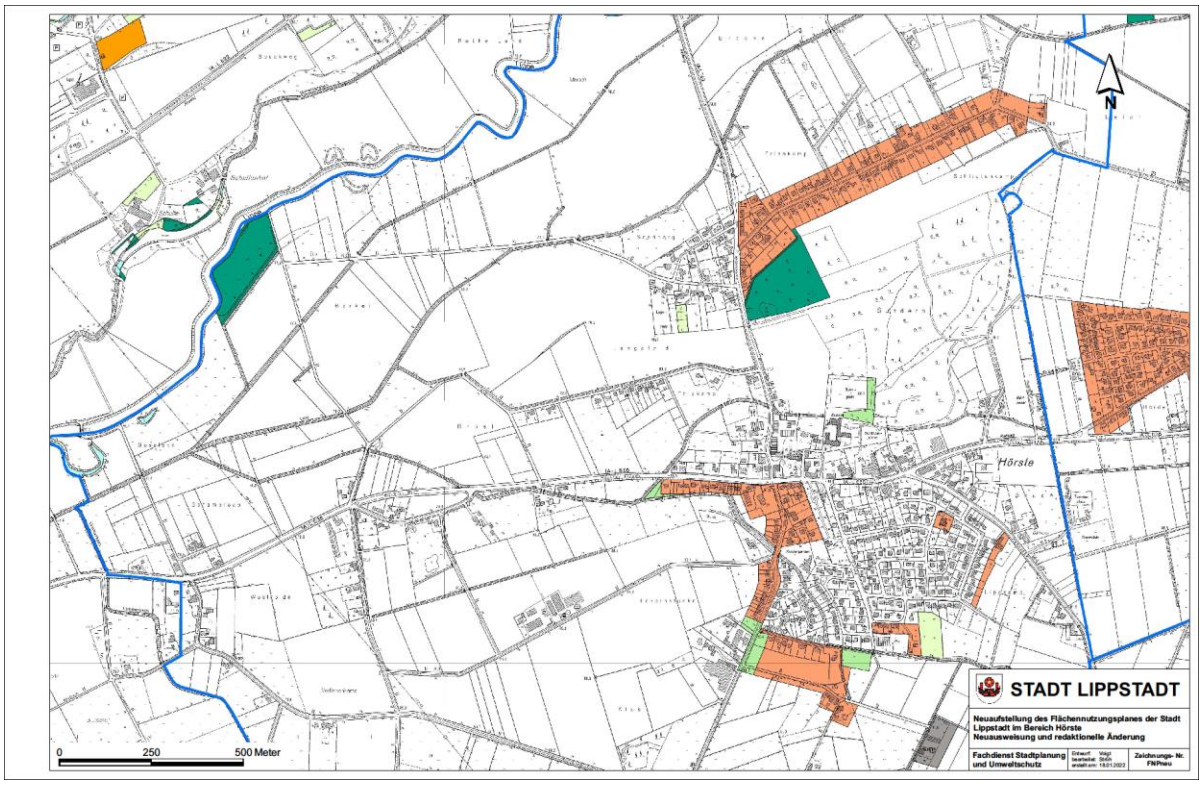


Abb.: 138 Neuausweisung und redaktionelle Änderung FNP Entwurf 2035

29.08. Flächenänderungen und Flächenneuausweisungen in Esbeck

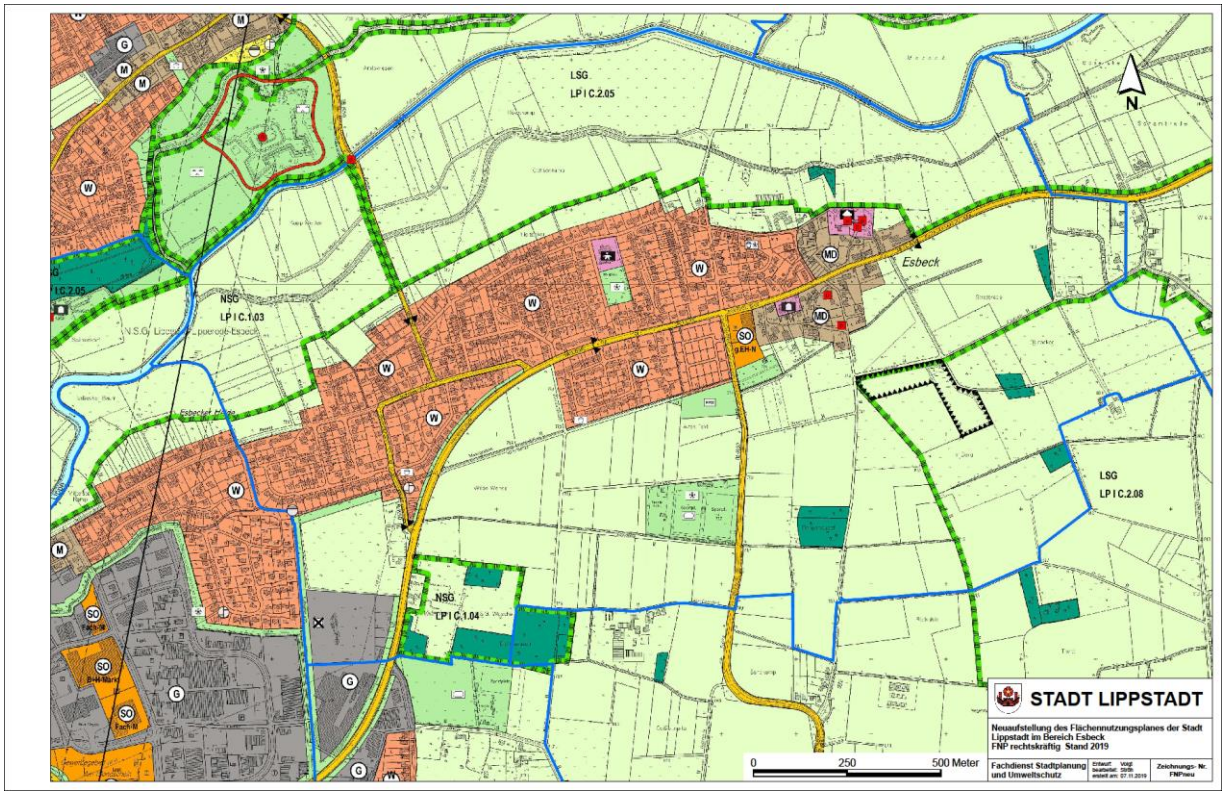


Abb.: 139 FNP aktuell Esbeck

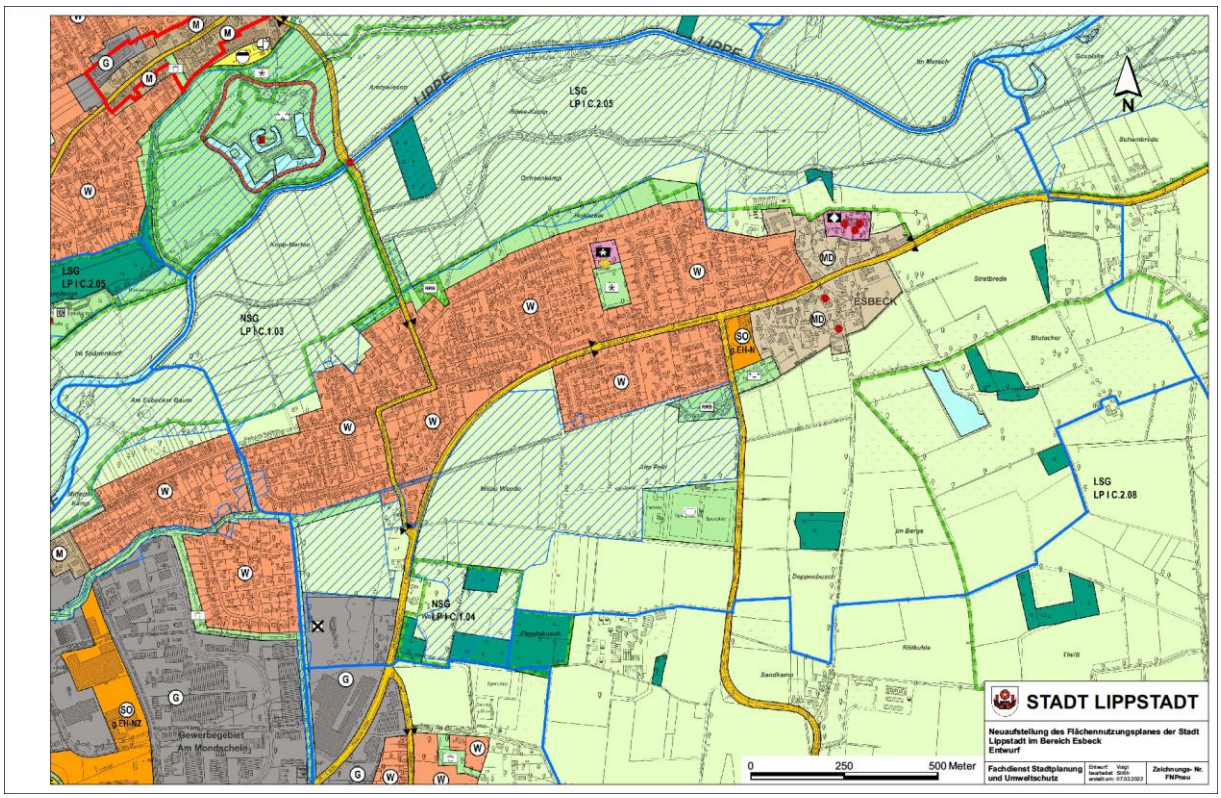


Abb.: 140 FNP-Entwurf 2035 Esbeck

Stadtteilgeschichte

Esbeck wurde erstmalig im Jahre 1281 in den Güterverzeichnissen des Grafen von Arnsberg urkundlich erwähnt, es wurde dort als Pfarre geführt. Die Kirche wurde 1878/79 im neugotischen Stil neu errichtet. Der alte dörflich geprägte Ortskern stellt die heutige östliche Begrenzung des Ortes dar. Diverse Siedlungserweiterungen und eine rege Bautätigkeit sorgten in Esbeck in den 70er Jahren für eine steigende Einwohnerentwicklung.

Räumlich-landschaftliche Einbindung

Die Landschaft um Esbeck wird im nördlichen Teil geprägt durch die Lippetalung, eine breite Niederungszone mit hohen Grundwasserständen und entsprechend anmoorigen bis podsolierten Sandböden. Auf diesen feuchten bis nassen Böden sind Grünlandflächen weit verbreitet. Der südlich der Ortschaft anschließende Landschaftsraum wird den Hellwegbörden zugeordnet und als Geseker Unterbörde bezeichnet. Er stellt sich als eine schwach nach Norden geneigte Lehmplatte dar, die flächig von einer Lößdecke überlagert ist. Diese Böden werden aufgrund ihrer hohen Ertragsfähigkeit intensiv ackerbaulich genutzt. Nördlich des Ortes gliedern die Landschaftselemente Merschgraben, Lippe, Lippe-Altwasser und Lake die weite Talniederung. Dichte Gehölzgruppen und Baumreihen aus Pappeln machen den Verlauf der Gewässer weithin sichtbar. Die landschaftliche Einbindung ist hier als gut und dorftypisch zu bezeichnen. Obstwiesen, Nutzgärten und kleinere Grünlandflächen bilden den Übergang. In der Börde sind trotz guter Bodenverhältnisse noch einige Feldgehölze, Baumgruppen und Hecken erhalten geblieben, es fehlt aber hier der gleitende Übergang zwischen Landschaft und Dorf. Acker und Grünlandflächen grenzen unmittelbar an das Dorf, dem weitverzweigten Grabensystem fehlt die begleitende Vegetation.
Gelegen am Rand der Börde, vermittelt die Landschaft um Esbeck zwischen der Grünlandnutzung im Lippetal und zunehmend ackerbaulich genutzter Feldflur im Süden. Dort werden die Felder und wenigen Grünparzellen von z. T. gehölzbestandenen Gräben, wenigen wegebegleitenden Obstbaumreihen und kleineren Waldparzellen unterbrochen, welche sich allmählich in östlicher Richtung verdichten, ohne jedoch im Ortsnahbereich den offenen Landschaftscharakter nachhaltig zu verändern. Nördlich des Ortes durchqueren Merschgraben und Lippe wie auch der Lippenebenbach "Lake" die weite Talniederung. Dichte pappelreiche Gehölzgruppen gliedern sich kulissenartig und schließen den Teilraum z. T. optisch ab. Der Nordrand des alten Ortes wird raumwirksam von Kopfweidengruppen an der Lake eingerahmt. Auch andere Ausstattungselemente wie Obstwiesen, Baum- und Hochhecken rund um das alte Dorf wie auch in ihm vermitteln gut zwischen Siedlung und freier Landschaft. So ist auch der östliche Ortseingang durch alten Baumbestand (Baumreste, tlw. Allee) ganz im Gegensatz zu dem des östlichen Ortsbereiches einladend gestaltet.

Siedlungsstruktur und weitere Planung

Der Stadtteil Esbeck erstreckt sich südlich der Lippeniederung im Anschluss an die Kernstadt im Osten des Stadtgebietes. Der Ort wird nach Westen durch Wohn- und Gewerbegebiete der Kernstadt begrenzt und im Süden in weiten Teilen durch die Landstraße 636, die Paderborner Straße. Seine historische und zugleich dörfliche Mitte liegt heute asymmetrisch angeordnet am östlichen Rand des Stadtteiles. Neue Wohngebiete wurden in der Aufbauphase nach dem Krieg z.T. südlich der L 636 (Severinusstraße), später jedoch weitgehend südlich des Holtackerweg erschlossen. In Bezug auf den erheblichen Wohnungsbedarf der damaligen Zeit wurde in verschiedenen Abschnitten eine verdichtete kompakte Bauweise realisiert. Mit der zunehmenden Bebauung wandelte sich die Funktion des Ortes vom Dorf zum ländlichen Wohnvorort aber dies, ohne den alten dörflichen Kern zu überformen und unkenntlich zu machen.
Die Standorte der landwirtschaftlichen Betriebe wurden durch diese Siedlungserweiterungen nicht gefährdet. Flächen im Innenbereich wurden auch in den letzten Jahrzehnten für eine weitere bauliche Verdichtung frei gegeben, auch für die Ansiedlung von Gemeinbedarfseinrichtungen und private Versorgungsbetriebe. Esbeck wird städtebaulich geprägt:

- durch seine Längenausdehnung entlang der L 636,

- die Polarisierung in „altes Dorf“ und „neue Wohngebiete“,
- durch den mittig im Ortbefindlichen Nahversorger,
- den breiten Straßenraum der L 636 (die L 636 wurde mittlerweile umgebaut und attraktiver gestaltet) und
- eine Bebauung, die sich weitgehend hiervon abwendet.

Ein dem Stadtteil zugeordnetes Gewerbegebiet gibt es hier nicht, nur wenige hundert Meter entfernt nach Westen über die Gemarkungsgrenze hinweg das Gewerbegebiet „Am Mondschein“ der Kernstadt. Die bauliche Entwicklung Esbecks folgte weitgehend der Nachfrage nach innenstadtnahen Bauplätzen für den Einfamilienhausbau. Sie wurde geprägt durch das Schließen der Baulücken in alten Baugebieten und die Erschließung des neuen Baugebietes Weberstraße. Ihm folgt kurzfristig die Umsetzung einer bereits vor der kommunalen Neuordnung geplanten Bebauung südlich der Straße Im Dorf. Die weitere Entwicklung Esbecks ist im Vergleich zu anderen Ortslagen nicht abhängig von der Aufgabe der landwirtschaftlichen Betriebe im Ortskern. Generell wird eine flächige Erweiterung dieses Stadtteiles durch folgende topografische Grenzen bestimmt durch:

- die Naturräume der Lippeniederung im Norden,
- die Bebauung der Kernstadt im Westen und
- die landwirtschaftlichen Betriebe im alten Dorf im Osten.

Setzt man die in der Vergangenheit erfolgten Siedlungserweiterungen in ein Verhältnis zur historischen Dorflage selbst, so wird deutlich, dass eine weitere großflächige Erschließung in den allein freibleibenden südlichen Landschaftsraum nur dann in Frage kommen kann, wenn die gesamtstädtischen Entwicklungsziele dieses fordern. Entlang des gesamten südlichen Ortsrandes Esbecks erstreckt sich zudem ein Überschwemmungsgebiet, das bis unmittelbar an den bebauten Bereich heranreicht.

Aufgrund naturräumlicher und verkehrlicher Restriktionen sind im Ortsteil Esbeck siedlungsstrukturelle Arrondierungen lediglich in geringem Umfang, im südlichen Bereich des alten Dorfkernes realisierbar. Diese Erweiterungsflächen sind im neuen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet/Mischbaufläche dargestellt.

Weitere, im laufenden Flächennutzungsplanverfahren angedachte Siedlungserweiterungsflächen nördlich des Ortsteiles, wurden nach einer vorgezogenen Beteiligung der wichtigsten Träger öffentlicher Beteiligung im Laufe des FNP-Verfahrens (teilweise durch Beschluss des SEA) wieder zurückgenommen. Diese Flächen sind aufgrund der Hochwasserproblematik sowie anderer naturräumlicher Restriktionen nicht umsetzbar.

Zusätzlich sind kleinere Arrondierungen des Bestandes sowie Anpassungen an die bestehenden Bebauungsstrukturen bzw. an die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne erfolgt.

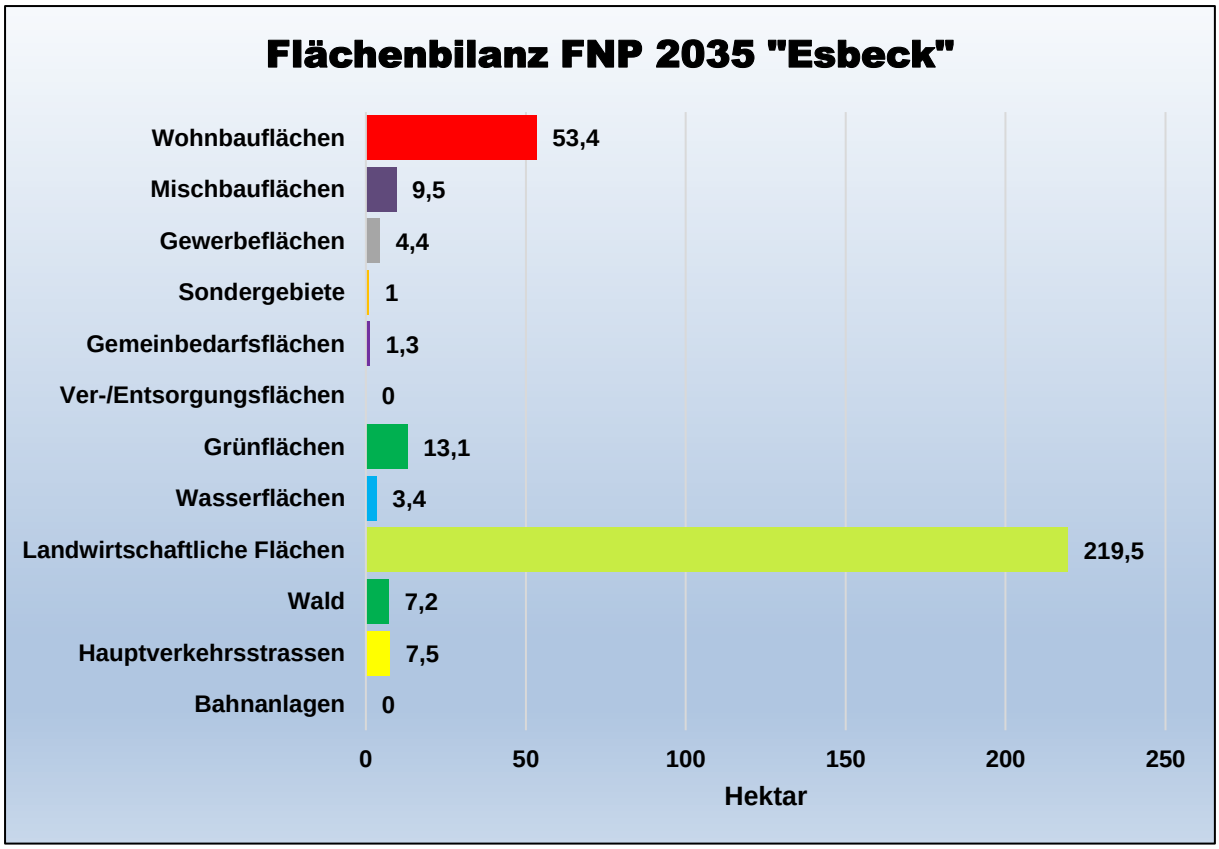


Abb.: 141 Flächenbilanz Esbeck

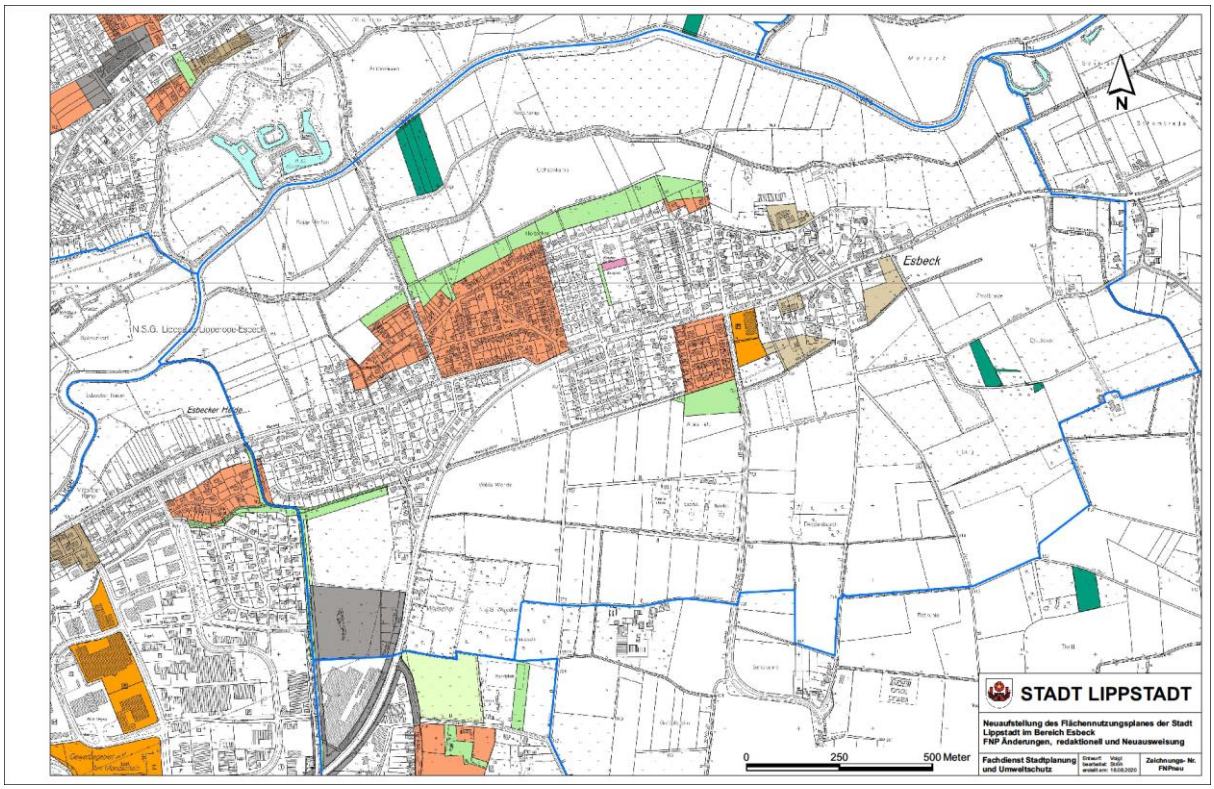


Abb.: 142 Vergleich FNP-Änderungen 1980 und 2035 Esbeck

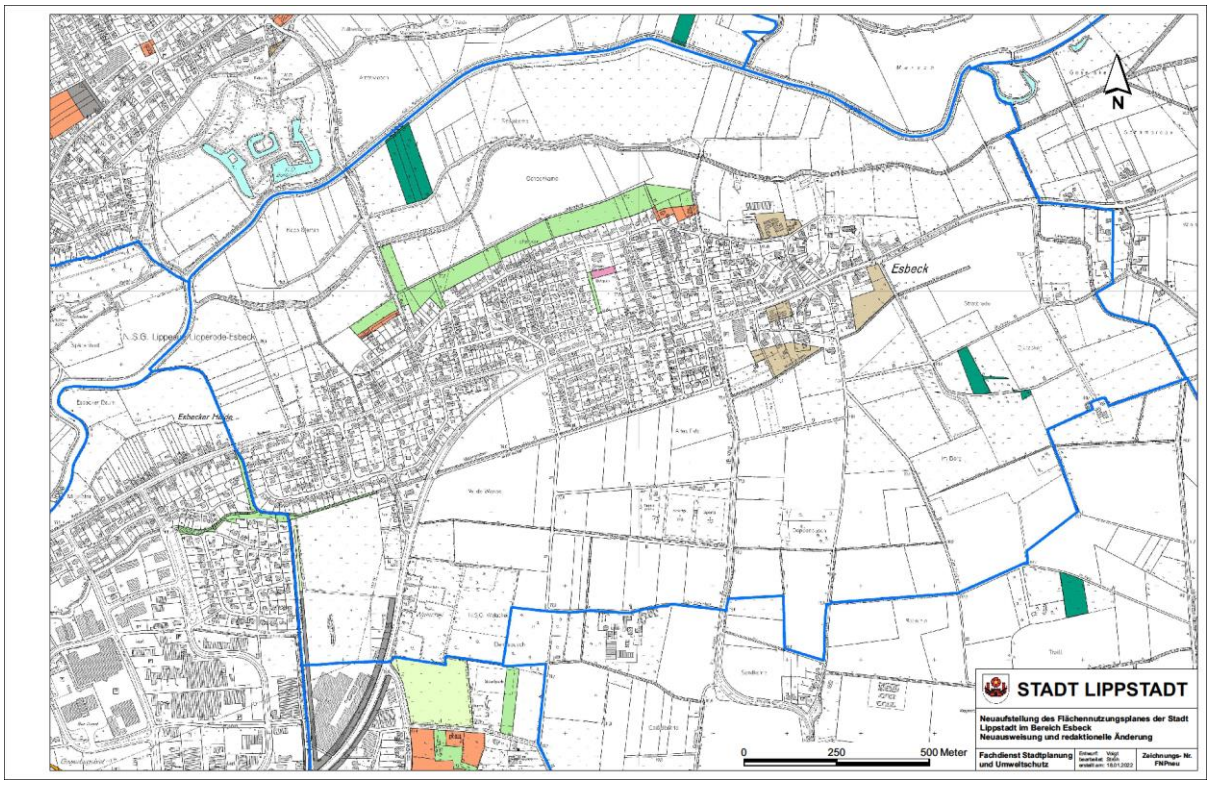


Abb.: 143 Neuausweisung und redaktionelle Änderung FNP Entwurf 2035

29.09. Flächenänderungen und Flächenneuausweisungen in Dedinghausen

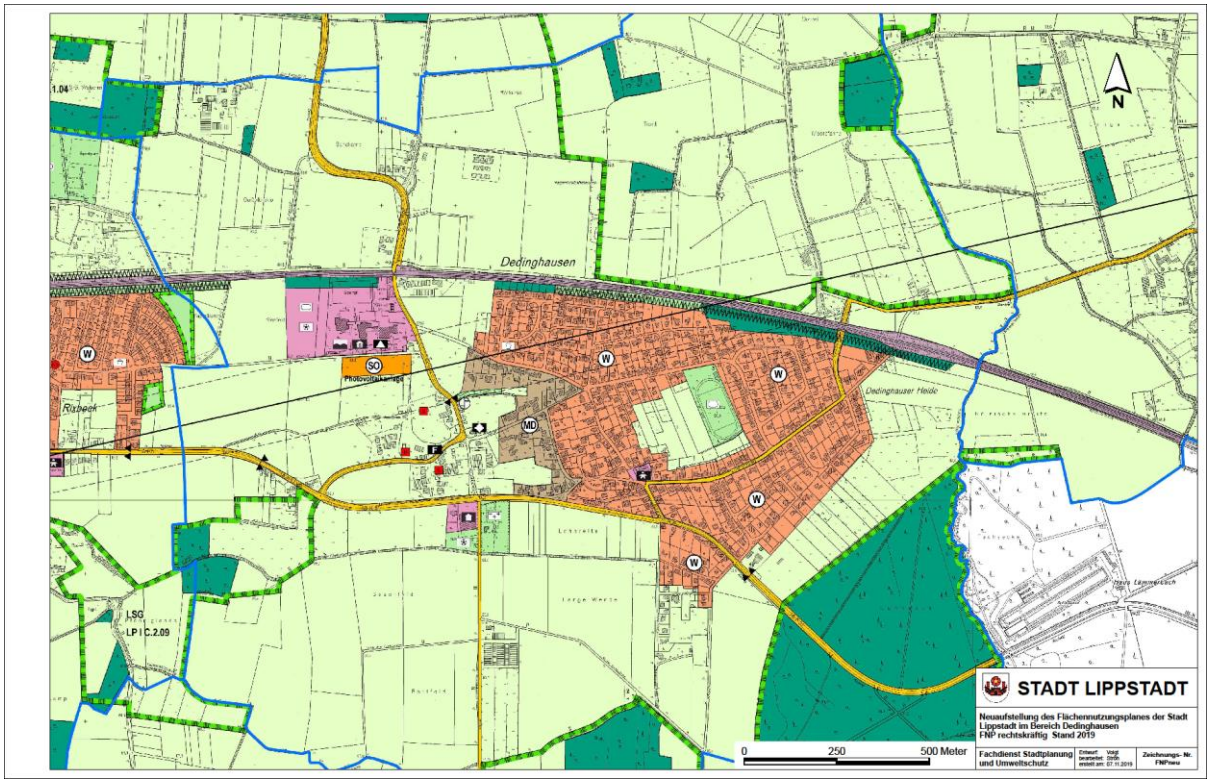


Abb.: 144 FNP aktuell Dedinghausen

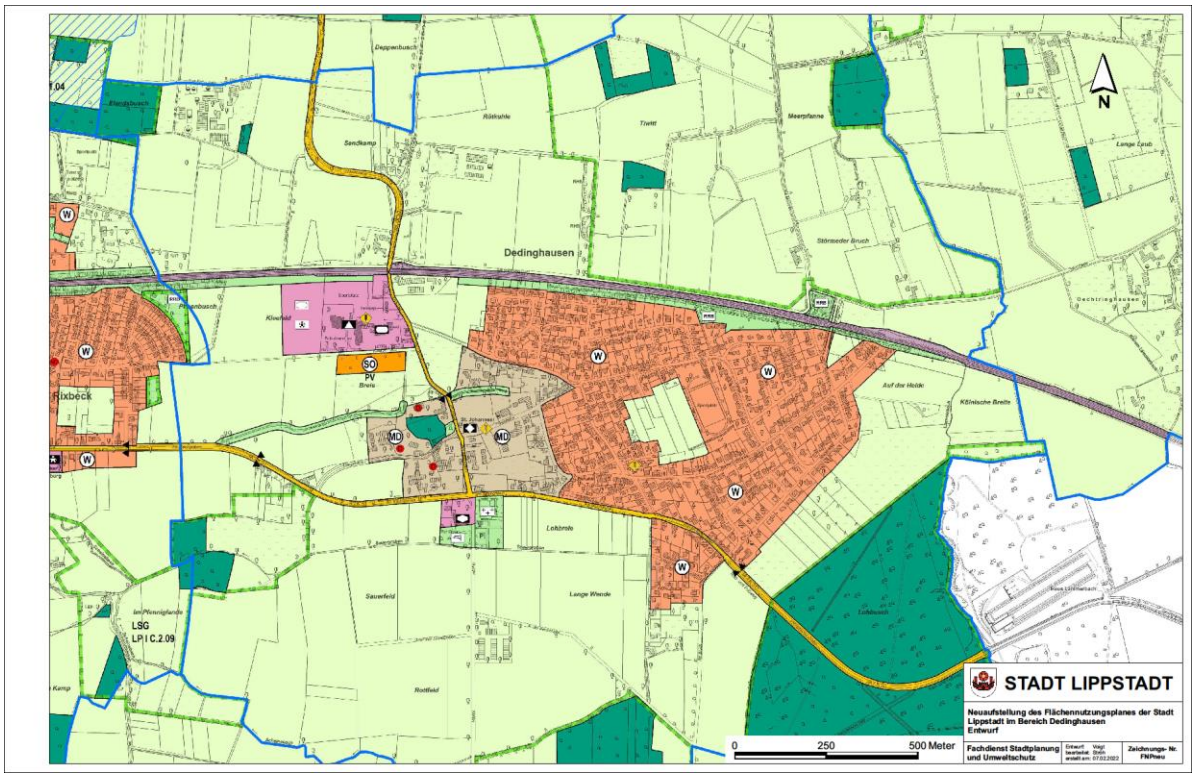


Abb.: 145 FNP-Entwurf 2035 Dedinghausen

Stadtteilgeschichte

Die erste Besiedlung Dedinghausens erfolgte in der altsächsischen und fränkischen Zeit um 1036. Im Jahr 1277 wurde Gusbertus von Dedinghausen erstmals namentlich und urkundlich erwähnt. 1821 kam dann die Pfarrei Esbeck - somit auch Dedinghausen - als letzte Kölner Pfarrei zum Erzbistum Paderborn. Die jetzige Kirche wurde um 1925 errichtet. Eine erste nachweisbare Kapelle wurde im 30jährigen Krieg zerstört.

Räumlich-landschaftliche Einbindung

Dedinghausen liegt inmitten schwach welliger Gelände, welches sanft nach Nordosten ansteigt. Während in dem nördlichen Nahbereich des Ortes die zur Lippe hinziehenden Bewässerungsgräben Leitlinie für die Ausstattung der Landschaft mit Gehölzen sind, verlieren sich diese mit dem Übergang in die Geseker Unterbörde. Südlich des Ortes herrscht eine weitgehend ausgeräumte Feldflur vor, in der nur stellenweise Waldränder sowie einige wege- und gewässerbegleitende Gehölze – diese vor allem am Ortsrand - das Landschaftsbild gliedern. Diese eher aufgelockerte Ortsrandbegrünung im Süden findet ihr Gegenstück im Bereich der Bahnlinie (nördlicher Ortsrand). Der westliche Ortsrand selbst profitiert in seiner reichen Grünausstattung vom üppigen Baum- und Gehölzbestand des alten, durch Hoflagen geprägten Ortsbereiches und hebt sich damit deutlich von der östlichen Ortsrandsituation ab.

Siedlungsstruktur und weitere Planung

Der Stadtteil Dedinghausen liegt an der östlichen Stadtgrenze. Er schließt an den Stadtteil Rixbeck an. Die Gemarkung Dedinghausen wird durchschnitten durch die Strecke der Deutschen Bahn, die Kreisstraßen K 51 und K 52. Sie erfasst weite landwirtschaftlich geprägte Freiräume nach Süden und Norden sowie einen Teil der Ortslage von Rixbeck. Der Stadtteil hat sich zweipolig entwickelt.

Im Bereich der Thingstraße - hier steht auch die Kirche – befinden sich auch heute noch einige landwirtschaftliche Betriebe. Eine bauliche Verdichtung des Dorfes um die Kirche herum ist in der Vergangenheit nicht entstanden, dagegen schloss sich östlich im Bereich Am Birkhof eine durch Wohngebäude geprägte Streubebauung an. Vor der kommunalen Neuordnung wurde bereits Baurecht für ein umfangreiches Baugebiet geschaffen, das später nochmals nach Südosten erweitert wurde. Hier wurde überwiegend eine Einfamilienhausbebauung realisiert. Das Siedlungsbild wird heute geprägt:

- durch den dörflichen Kern im Westen mit Schulkomplex (Grundschule „Im Kleefeld“ und Berufsschule „Ludwig Fresenius Schulen“) und der Tennisanlage an der Bahnlinie,
- ausgedehnte Wohngebiete, die sich weit in östlicher Richtung erstrecken,
- einen unbebauten Freibereich im Baugebiet mit einer Sportanlage und
- eine südlich der Ehringhauser Straße abgesetzte Siedlung „Lange Wende“

Seine historische und zugleich dörfliche Mitte liegt heute asymmetrisch angeordnet am westlichen Rand des Stadtteiles. Mit der zunehmenden Bebauung wandelte sich die Funktion dieses stadtnahen Ortes vom Dorf zum ländlichen Wohnvorort, aber dies ohne den alten dörflichen Kern zu überformen und unkenntlich zu machen. Einzelne landwirtschaftliche Betriebe außerhalb dieses Kernes haben in der Vergangenheit in Folge dieser Siedlungserweiterungen ihre Produktion eingestellt und Flächen für eine Überplanung frei gegeben. Dedinghausen hat aufgrund der Entwicklungsgeschichte und Einwohnerzahl keinen multifunktionalen Kern ausgebildet, der städtebaulich einen neuen Mittelpunkt hätte bilden können mit der notwendigen Grundinfrastruktur.

Die bauliche Entwicklung Dedinghausens folgte weitgehend dem hier dargebotenen Angebot an relativ preiswertem Bauland und der Nachfrage nach Bauplätzen für den Einfamilienhausbau im dörflichen Umfeld. Die weitere Entwicklung Dedinghausens ist unter den gegebenen Randbedingungen nicht abhängig von der Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebe im Ortskern sofern die funktionale Einheit des Dorfes respektiert und ein Eindringen empfindlicher Nutzungen ausgeschlossen wird. Generell wird eine Erweiterung dieses Stadtteiles durch folgende topografische Grenzen und Randbedingungen bestimmt:

- die Bahnlinie im Norden,
- die noch existierenden landwirtschaftlichen Betriebe im Westen,

- die Waldbereiche im Südosten und
- die K 51 „Am Bleichgraben“ im Süden.

Für die Planung einer weiteren Wohnbebauung standen zu Beginn des Aufstellungsverfahrens zum Flächennutzungsplan nur wenige Suchräume an, insbesondere da in dieser Anfangszeit die Erhaltung des innerdörflichen Sportgeländes eine Hauptforderung der Bevölkerung und des begleitenden FNP-Arbeitskreises war:

- der Bereich zwischen Haslei und Kölner Grenzweg
  (die Inanspruchnahme der Flächen im Ortskern bietet sich in einem ersten Schritt an). Die ursprüngliche Forderung nach Erhalt des Sport- und Spielgeländes ist mittlerweile überholt).
- die Abrundung der Bebauung am östlichen Ende des Kölner Grenzweg
  (südöstlich des Kölner Grenzweges liegen erschlossene Flächen, die anders als die nördlich gelegenen Flächen bisher nicht überplant worden sind. Mit der Errichtung des Lärmschutzwalles entlang der Bahnlinie ergibt sich hier die Möglichkeit, ohne große Investitionen eine Bautiefe zu nutzen. Eine darüber hinaus gehende Erschließung der Flächen vor dem Wald in südöstlicher Richtung ist jedoch in Bezug auf die besser geeigneten Entwicklungsflächen auszuschließen.
- die Ergänzung der Siedlung Lange Wende
  (die Flächen liegen südlich der Ehringhauser Straße, einer relativ belasteten und im Ortseingang schnell befahrenen Kreisstraße, die mit ihrem breiten Straßenraum eine starke Zäsur darstellt. Im nördlichen Bereich handelt es sich um eine geschlossene Siedlung südlich dagegen um einzelne Gebäude im Außenbereich, u.a. ein früher gewerblich genutztes Objekt, begleitet von überwiegend gärtnerischer Nutzung. Betrachtet man das Ergebnis der in der Vergangenheit erfolgten Siedlungserweiterungen, ihr Flächenverhältnis zur historischen Dorflage selbst und ihre räumliche Zuordnung, so wird deutlich, dass eine Erschließung neuer Flächen in dem allein freibleibenden südlichen Landschaftsraum südlich der Kreisstraße nur dann in Frage kommen sollte, wenn zunächst auch die innerörtlichen Potenziale an der Haslei ausgeschöpft sind und die gesamtstädtischen Entwicklungsziele dieses fordern).

Im Laufe der Bearbeitungszeit des neuen Flächennutzungsplanes und sich massiv verändernder Rahmenbedingungen (z. B. Fusion der Sportvereine Rixbeck und Dedinghausen[77], Erarbeitung eines neuen Dorfentwicklungskonzeptes etc.) haben sich neue Perspektiven für eine siedlungsstrukturelle Weiterentwicklung des Ortsteiles Dedinghausen ergeben.

„Sportpark Kleefeld“

Für den Ortsteil Dedinghausen erfolgt die Darstellung einer neuen Wohnbaufläche im Bereich des Sportplatzes in der Ortsmitte. Aufgrund der Fusionierung der Sportvereine Rixbeck und Dedinghausen wird zukünftig eine gemeinsam nutzbare Sportanlage auf dem Gelände des Dedinghausener Schulgeländes (Darstellung als Gemeinbedarfsfläche) errichtet. Zurzeit wird hierfür ein Bebauungsplan erarbeitet (Sportpark Kleefeld).

Das Konzept zum „Sportpark Kleefeld“ sieht die Umwandlung des bestehenden Sportplatzes im Bereich der Grundschule am Kleefeld zum Kunstrasenplatz vor. In einem nächsten Schritt soll auf den westlich angrenzenden, bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ein zusätzlicher Naturrasenplatz, ein Vereinsheim sowie die zugehörige Stellplatzanlage entstehen. Ziel und Zweck der Bauleitplanung soll der Ausbau des Plangebiets zum gemeinsamen Sportzentrum der Ortsteile Rixbeck und Dedinghausen sein, durch die Ausweisung von Flächen für Sport- und Spielanlagen mit der Bindung an den Nutzungszweck „Sportanlage für den Vereins- Schul- und Breitensport“.

77 Aufgrund der Fusionierung der Sportvereine Rixbeck und Dedinghausen wird zukünftig eine gemeinsam nutzbare Sportanlage auf dem Gelände des Dedinghausener Schulgeländes (Darstellung als Gemeinbedarfsfläche) errichtet. Zurzeit wird hierfür ein Bebauungsplan erarbeitet (Sportpark Kleefeld). Aus diesem Grund wird die im FNP von 1980 dargestellte Grünfläche (Sportanlage) zukünftig als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

„Projekt altes Dorf“

Bereits im Ergebnis des Dorfentwicklungskonzeptes (DIEK) wurde festgehalten, dass den Themen „gemeinschaftliches und integratives Wohnen, Tagespflege und Dorfladen“ in Dedinghausen ein hoher Stellenwert beigemessen wird. Insbesondere der Ansatz des geplanten Dorfladens wurde durch das Bürgernetzwerk „Dorf mit Zukunft e.V.“ weiterfolgt und unter Beteiligung der lokalen Bevölkerung konkretisiert. Als geeigneter Projektstandort wurde zunächst der bisher landwirtschaftlich genutzte Bereich nordöstlich der Kirche „St. Johannes“ ausgewählt. Durch das Hinzufügen gemeinschaftlicher und integrativer Wohnangebote sowie einer Tagespflegeeinrichtung verdichtete sich das Vorhaben zum „Wohnprojekt – Neue Mitte Dedinghausen“.

Unter diesem Titel beteiligte sich die Bürgerinitiative (in Kooperation mit der Caritas im Kreis Soest und dem LWL-Wohnverbund Lippstadt) erfolgreich am Programm „Selbstständiges Wohnen - LWL-Programm für technikunterstütztes, selbstständiges und sicheres Wohnen im Quartier“ des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe (LWL). Dedinghausen ist als einziger Standort im Kreis Soest ausgewählt worden. Zudem ist das Vorhaben der einzige von 15 ausgewählten Wettbewerbsbeiträgen, in dem der Initiativträger eine Dorfgemeinschaft ist und der Standort im ländlichen Raum liegt. Im Mittelpunkt des Projekts steht das selbstbestimmte und gemeinschaftliche Zusammenleben von Menschen mit unterschiedlichen Unterstützungsbedarfen - räumlich so organisiert, dass die jeweiligen Bedürfnisse aufeinander abgestimmt werden. Insbesondere für Personen mit keinen oder lediglich geringen Unterstützungsbedarfen soll das Wohnraumangebot durch ein genossenschaftliches Wohnprojekt erweitert werden. Das Wohnprojekt wird eigenständiger Teil eines dörflichen Zentrums sein, das auch einen Caritas-Pflegestützpunkt sowie einen Dorfladen mit Küche und multifunktionalem Café beinhalten soll. Der Dorfmarkt mit den Arbeitsfeldern Dorfladen, Dorfküche und dem multifunktionalen Dorf Café soll als Integrationsunternehmen betrieben werden.

Das Projekt soll durch den Bebauungsplan Nr. 335 „Dedinghausen Altes Dorf“ planungsrechtlich ermöglicht werden. Dieser sieht die Entwicklung des bisherigen Sportplatzes am Haslei zu einem Wohngebiet vor. Das beschriebene Projekt wird ein zentraler Baustein dieses ansonsten durch Einfamilienhäuser geprägten Wohngebiets werden.

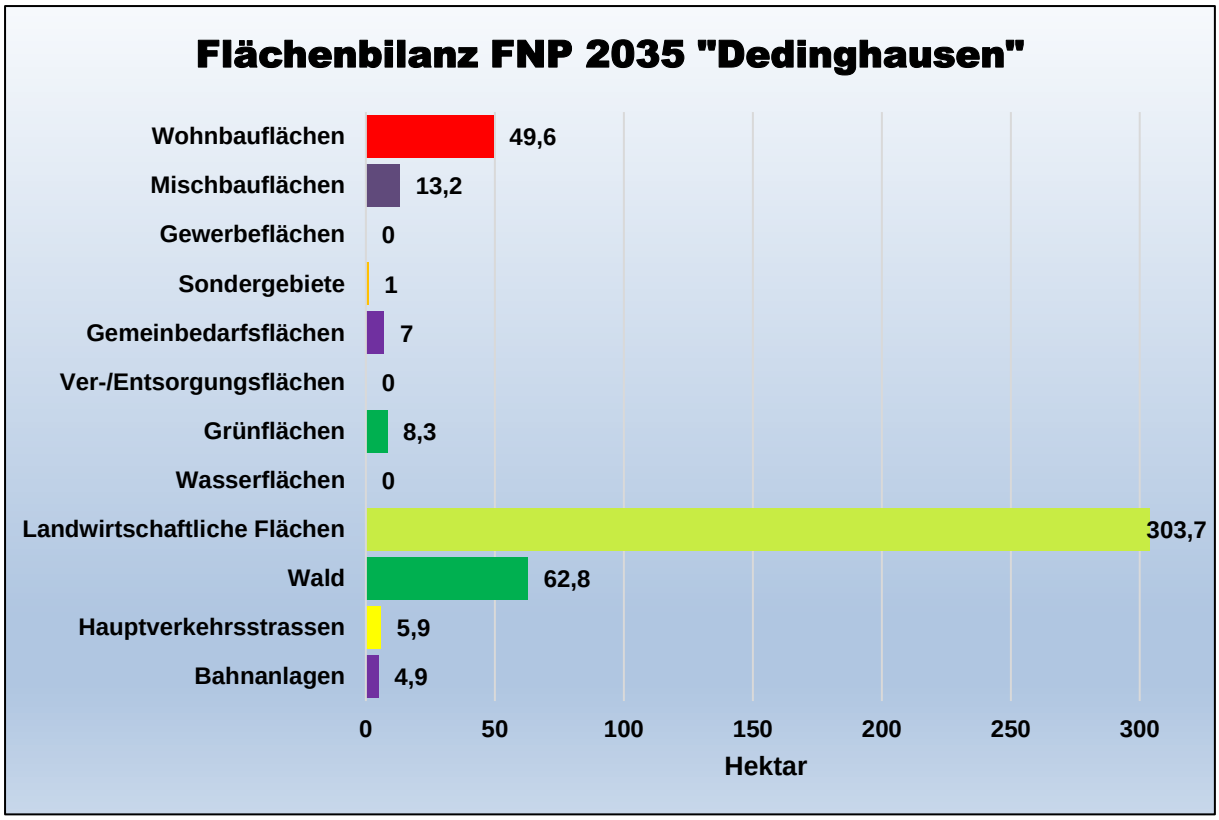


Abb.: 146 Flächenbilanz Dedinghausen

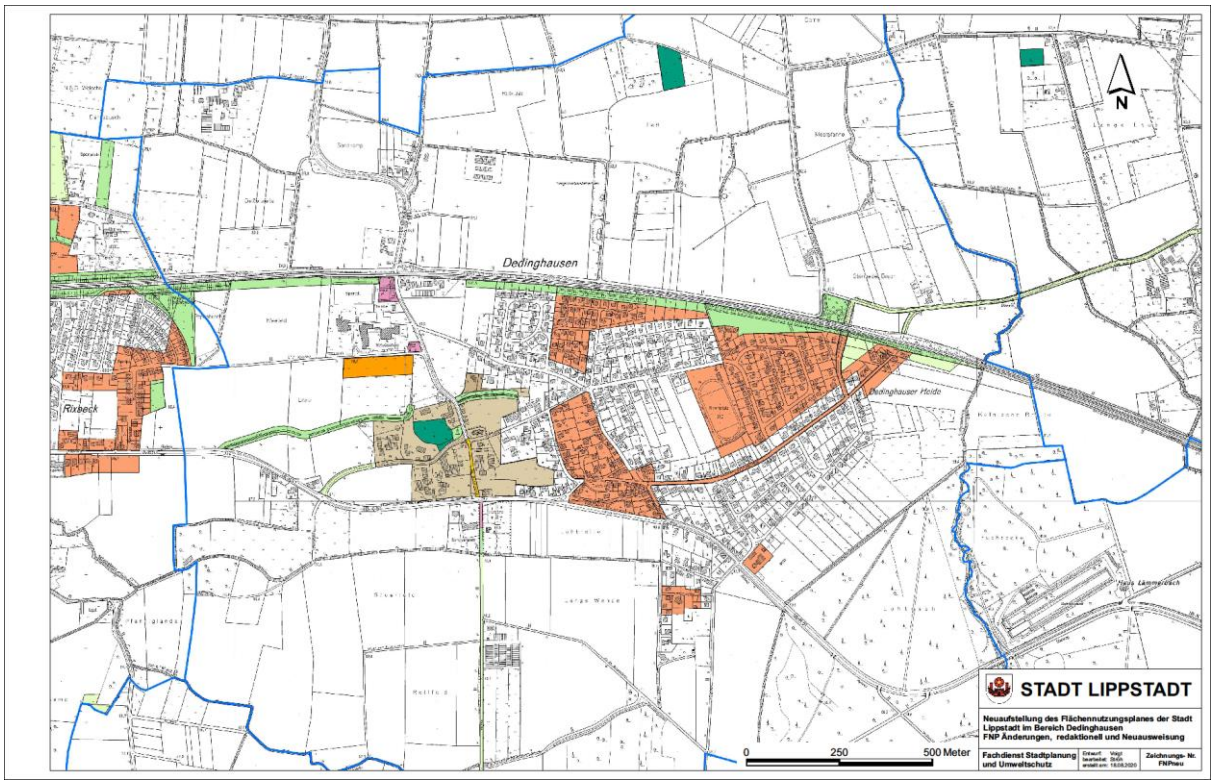


Abb.: 147 Vergleich FNP-Änderungen 1980 und 2035 Dedinghausen

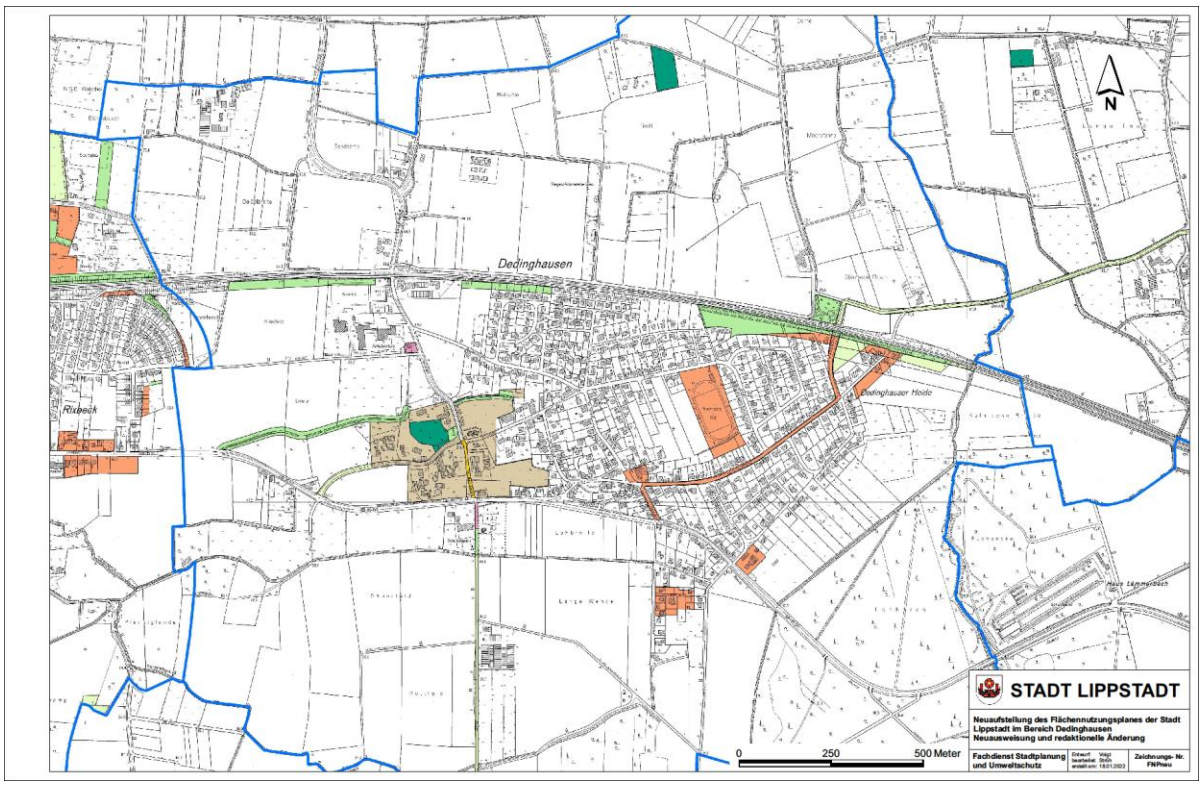


Abb.: 148 Neuausweisung und redaktionelle Änderung FNP Entwurf 2035

29.10. Flächenänderungen und Flächenneuausweisungen in Rixbeck

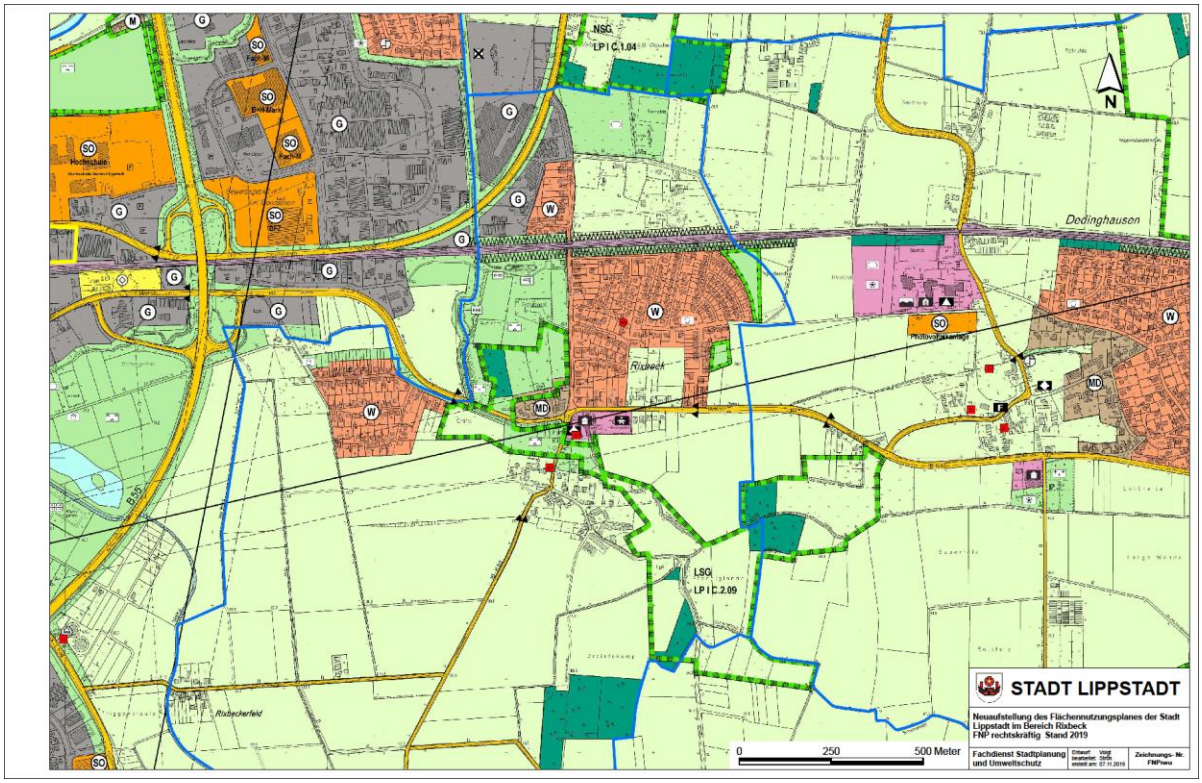


Abb.: 149 FNP aktuell Rixbeck

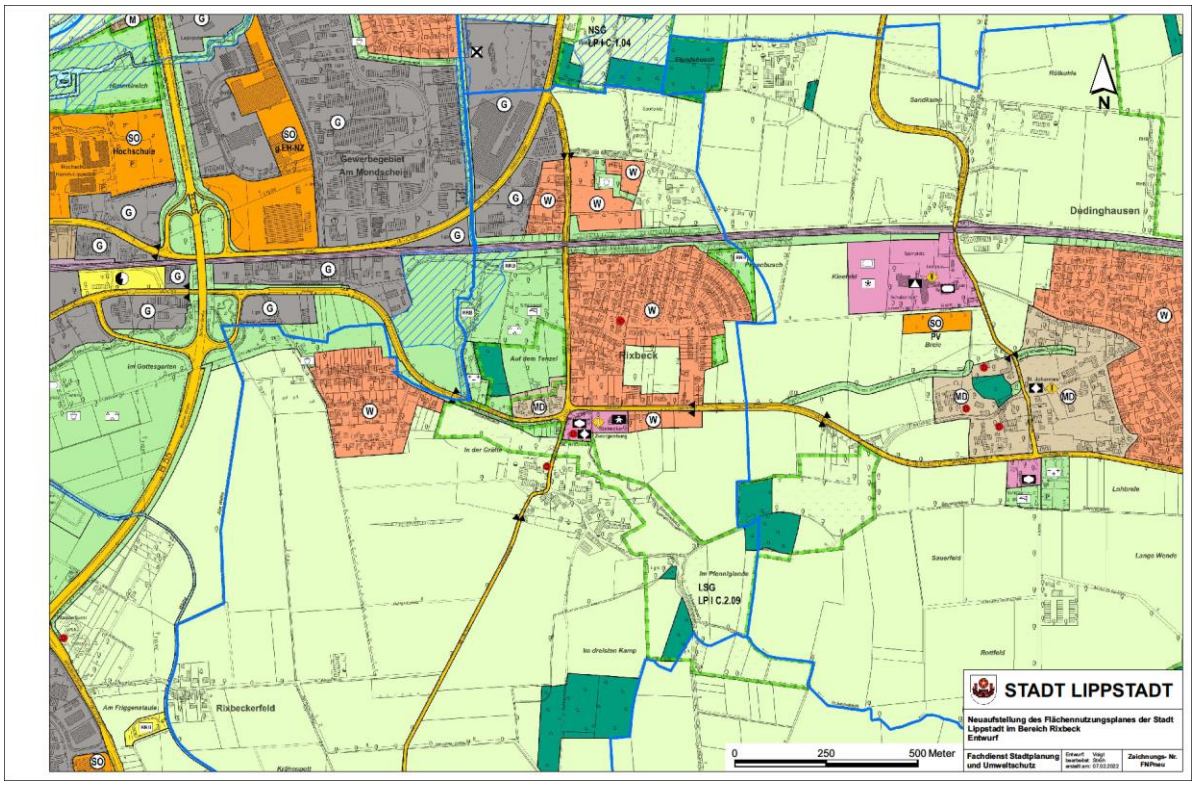


Abb.: 150 FNP-Entwurf 2035 Rixbeck

Stadtteilgeschichte
In den Jahren 1136 bis 1177 wurde in alten Urkunden häufig der Name Alba von Rixbeck erwähnt. Der Ortsname gibt möglicherweise einen Hinweis auf einen alten Reichs- und Königshof, dies lässt sich aber nicht sicher belegen. Um das Jahr 1280 kam Rixbeck unter die Herrschaft von Störmede.

Räumlich-landschaftliche Einbindung
Das sanft gewellte, nach Südosten ansteigende Gelände wird in der Mitte der Ortslage Rixbeck durch einen schmalen Geländerücken geteilt, der hier seine höchste Erhebung aufweist. Der Scheinebach fließt von Südosten nach Südwesten durch die Ortslage, er bildet zusammen mit der als Obstweide genutzten Anhöhe (Rixbecker Alpen) die markantesten Landschaftsbestandteile. Ihnen kommt eine hervorragende landschaftsgliedernde wie auch eine ortseinbindende Wirkung zu. Die alten Höfe im Süden des Ortes (Unterdorf) sind gut in die Landschaft eingefügt durch Heckenzüge, die an den Ort heranreichen, zahlreiche Obstbaumbestände und Eichengruppen, welche die Dorfsilhouette hier maßgeblich prägen.

Siedlungsstruktur und weitere Planung
Der Stadtteil Rixbeck liegt östlich der B 55, schließt an die Gewerbestandorte der Kernstadt Roßfeld, Damaschkestraße und Am Mondschein an. Die Gemarkung Rixbeck wird durchschnitten durch die Strecke der Deutschen Bahn, die L 636 und die Kreisstraßen K 50 und K 51. Der Stadtteil setzt sich aus unterschiedlichen Siedlungs- und Freiräumen zusammen:

- dem landwirtschaftlich geprägten Oberdorf im Süden,
- dem Bereich Unterdorf an der K 51 mit Versorgungsbetrieben und Gemeinbedarfseinrichtungen,
- der abgesetzten Siedlung Im Dahlgarten jenseits des Hügels „Rixbecker Alpen“,
- dem Gewerbegebiet Hans-Sachs-Straße und Paderborner Straße in Fortsetzung des Gewerbegebietes Am Mondschein,
- dem Wohngebiet östlich der Alpenstraße bis zum Kleefeld,
- den Rixbecker Alpen - Auf dem Tenzel - südlich sowie
- dem Sportgelände nördlich der Bahnlinie.[78]

Seine historische und zugleich dörfliche Mitte liegt heute asymmetrisch angeordnet am südlichen Rand des Stadtteiles. Neue Wohngebiete wurden in der Aufbauphase nach dem Krieg ausgehend von der Alpenstraße nach Osten erschlossen. In verschiedenen Abschnitten wurde in unterschiedlichen Bauhöhen, -formen und -dichten überwiegend eine Einfamilienhausbebauung realisiert.

Mit der zunehmenden Bebauung wandelte sich die Funktion dieses stadtnahen Ortes vom Dorf zum ländlichen Wohnvorort, aber dies, ohne den alten dörflichen Kern zu überformen und unkenntlich zu machen. Die Standorte der landwirtschaftlichen Betriebe wurden durch diese Siedlungserweiterungen nicht im Übermaß gefährdet. Flächen im Innenbereich nördlich der Straße Unterdorf wurden allerdings aus verschiedensten Gründen trotz der baulichen Verdichtung der letzten Jahre bis heute nicht für eine städtebauliche Überplanung frei gegeben.
Rixbeck wird städtebaulich geprägt durch:

- die Polarisierung in 'altes Dorf' und 'neue Wohngebiete',
- die Straßenräume der L 636, der K 50 und K 51,
- das Fehlen eines ausgeprägten Zentrums und
- die landschaftsprägenden Rixbecker Alpen.

Rixbeck konnte aufgrund der topografischen Vorgaben, der Entwicklungsgeschichte und Einwohnerzahl im Schatten der Kernstadt nicht einen städtebaulich-funktionalen Kern ausbilden, der, im Idealfall mit einem Versorgungsbereich ausgestattet, die Rolle eines neuen Mittelpunktes des geografisch

78 Aufgrund der Fusionierung der Sportvereine Rixbeck und Dedinghausen wird zukünftig eine gemeinsam nutzbare Sportanlage auf dem Gelände des Dedinghausener Schulgeländes (Darstellung als Gemeinbedarfsfläche) errichtet. Zurzeit wird hierfür ein Bebauungsplan erarbeitet (Sportpark Kleefeld). Aus diesem Grund wird die im FNP von 1980 dargestellte Grünfläche (Sportanlage) zukünftig als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

zergliederten Stadtteiles hätte übernehmen können. Die bauliche Entwicklung Rixbecks folgte wie schon kurz angedeutet weitgehend der Nachfrage nach innenstadtnahen Bauplätzen für den Einfamilienhausbau. In Abschnitten wurde hier eine Bebauung insbesondere für Werksangehörige der nahen Hella-Werke realisiert. Die weitere Entwicklung Rixbecks ist wie auch in Esbeck nicht abhängig von der Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebe im Ortskern. Generell wird eine Erweiterung dieses Stadtteiles durch folgende topografische Grenzen bestimmt:

- die Paderborner Straße mit den Gewerbeflächen und dem Wald „Walachei“ im Norden,
- die Bundesstraße 55 und das Gewerbegebiet Damaschkestraße im Westen und
- die landwirtschaftlichen Betriebe im alten Dorf im Süden.

Darüber hinaus müssen die Bahnlinie mit dem nördlich gelegenen Sportgelände (Immissionsschutz), die Rixbecker Alpen mit dem zentralen Schützenplatz und dem Friedhof und ein Abstand zur östlichen Bebauung Dedinghausens berücksichtigt werden.
Aufgrund der starken Zergliederung des Stadtteiles standen im Rahmen der Neuaufstellung des FNP für eine weitere Wohnbebauung verschiedene Suchräume an und die Fragestellung ob und inwieweit hier in kleinen oder größeren Bausteinen eine Erweiterung vorgenommen werden kann:

- Bereich Dahlgarten,
- Freiflächen zwischen Damaschkestraße und Roßfeld,
- Rixbecker Alpen,
- Elsternweg,
- Unterdorf und
- Ergänzung Baugebiet Papenbusch.

Letztendlich fiel die Entscheidung zugunsten von Wohnbauflächendarstellungen auf die Bereiche „Elsternweg“ nördlich der Bahn und „Unterdorf/K51“ südlich des Baugebietes Papenbusch.

„Elsternweg“
Im Bereich des Ortsteiles Rixbeck sind kleinere Arrondierungen des Bestandes sowie Anpassungen an die bestehenden Bebauungsstrukturen bzw. an die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne erfolgt. Eine für den Ort strukturell wichtige Wohnbauflächendarstellung wurde nördlich der Bahntrasse vorgenommen (Baugebiet Elsternweg). Dieses Baugebiet soll mittelfristig durch die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Lippstadt realisiert werden. Für dieses Baugebiet wurden schon im Rahmen der Ausarbeitung des neuen Flächennutzungsplanes eine Beteiligung der wichtigsten Träger öffentlicher Belange sowie der betroffenen Eigentümer durchgeführt.

„Unterdorf/K 51“
Eine weitere Darstellung einer Wohnbaufläche erfolgt südlich des Baugebietes „Papenbusch“, straßenbegleitend der K 51/Unterdorf.

Um den alten, vorwiegend landwirtschaftlich strukturierten alten Dorfkern von Rixbeck langfristig in seiner Struktur zu sichern, wurde dieser im neuen Flächennutzungsplan keiner neuen Flächendarstellung zugeordnet. Hier bleibt es weiterhin bei der Darstellung als landwirtschaftliche Fläche.

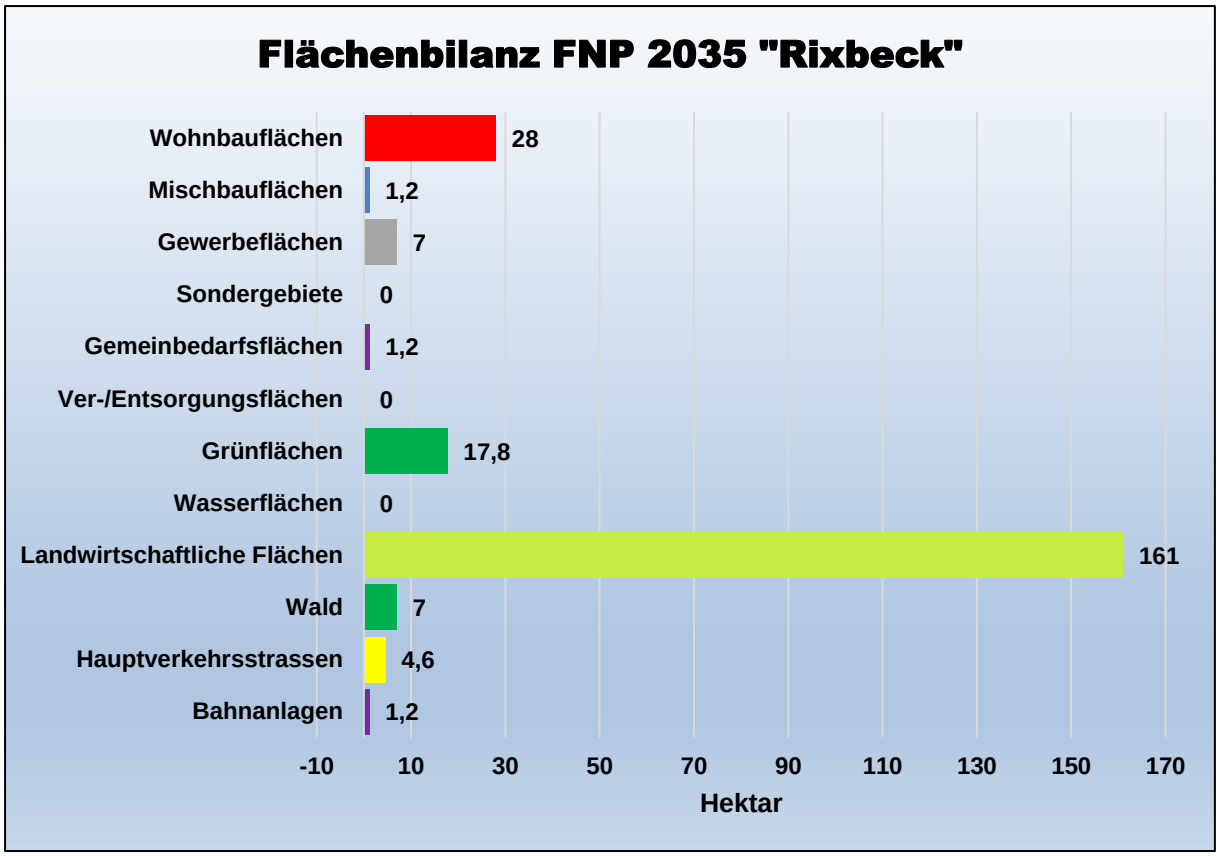


Abb.: 151 Flächenbilanz Rixbeck

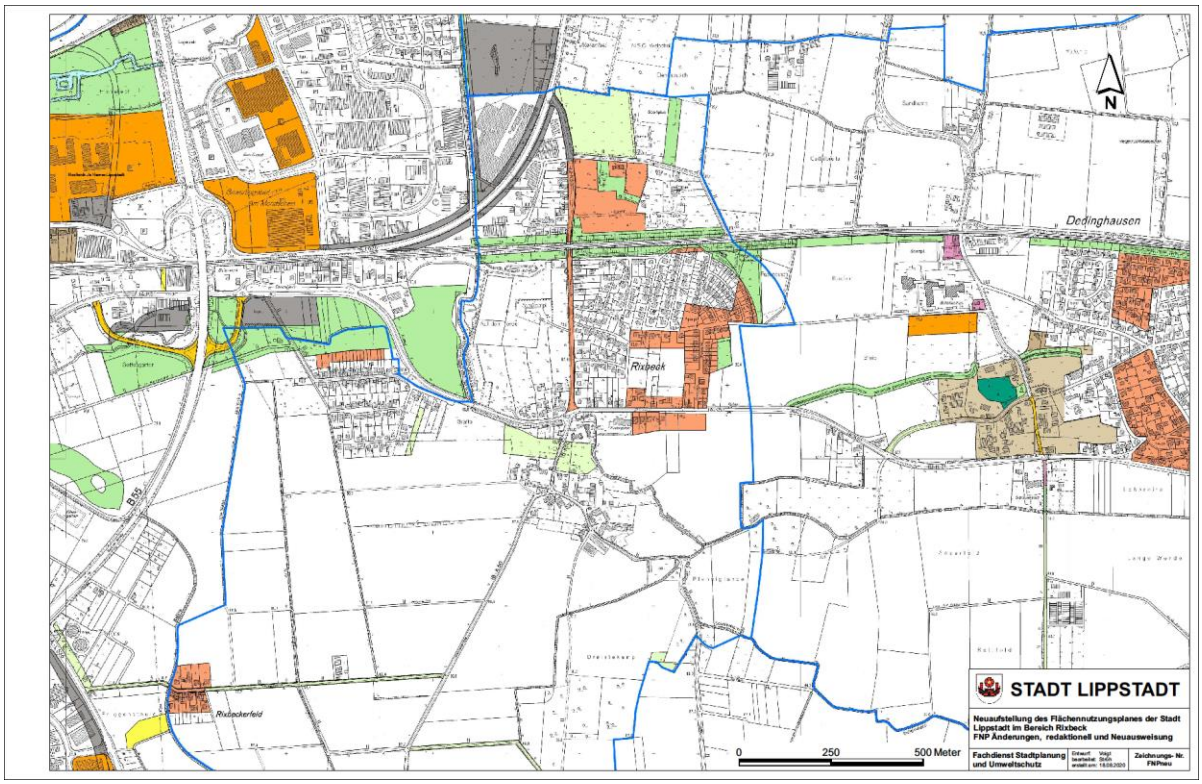


Abb.: 152 Vergleich FNP-Änderungen 1980 und 2035 Rixbeck

Abb.: 153 Neuausweisung und redaktionelle Änderung FNP Entwurf 2035

29.11. Flächenänderungen und Flächenneuausweisungen in Bökenförde

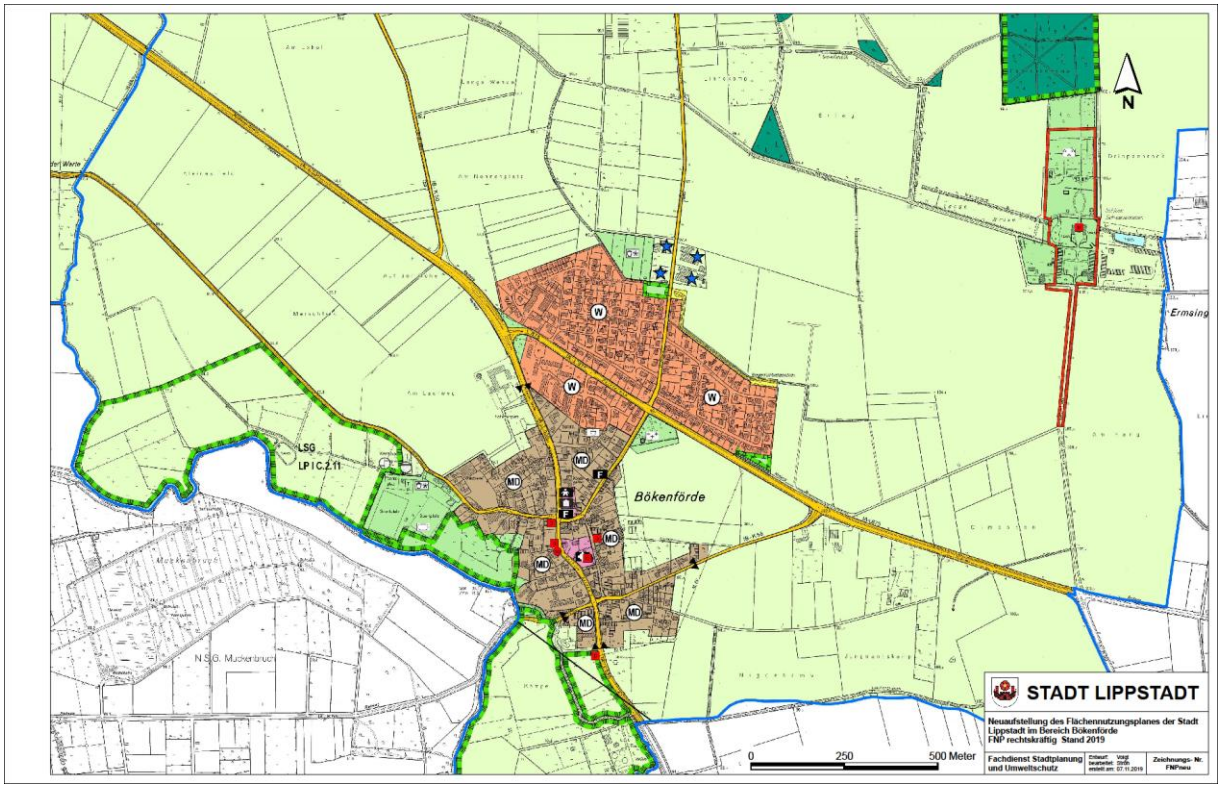


Abb.: 154 FNP aktuell Bökenförde

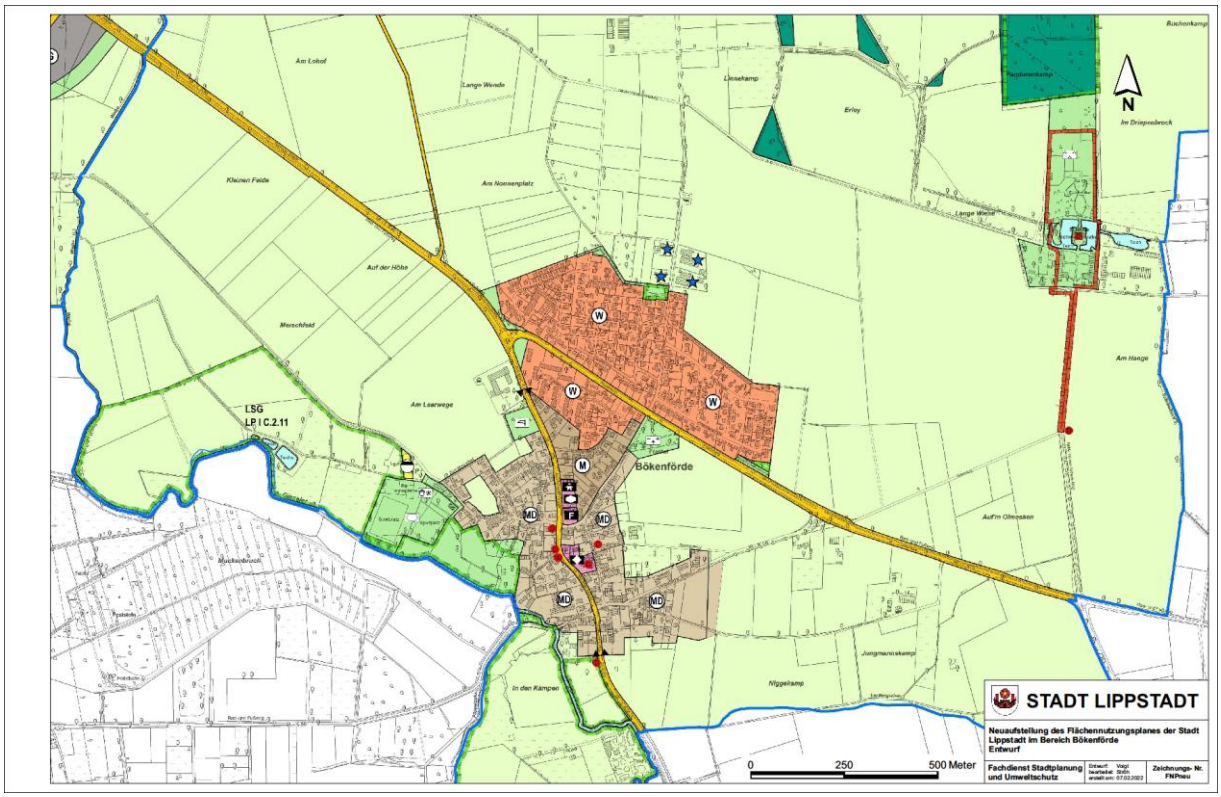


Abb.: 155 FNP-Entwurf 2035 Bökenförde

Stadtteilgeschichte

Die Entstehung des Ortsteils Bökenförde basiert auf einer Schenkung König Heinrichs II. an das Stift Paderborn im Jahre 1005. Seit dem 12. Jahrhundert wird das Geschlecht derer von Bökenförde erwähnt. Mit der nördlich des Puisterweges gelegenen umfangreichen Ortsteilerweiterung der 60er und Anfang der 70er Jahre stieg die Einwohnerzahl in einem relativ kurzen Zeitraum stark an.

Räumlich-landschaftliche Einbindung

Sanft wellige, von wenigen Baum- und Gebüschbeständen aufgelockerte Ackerflächen bestimmen das Landschaftsbild von Bökenförde. Nur im Westen und Südwesten, wo ausgedehnte Wald- und Grünlandflächen - von Bad Westernkotten herüberziehend - an den Ortsrand stoßen, und die Bäche Pöppelsche und Gieseler inmitten ausstattungsreicher Niederungen zusammenfließen, ist der Ort attraktiv in die Landschaft eingebunden. Zahlreiche Baumreihen, Hecken und vor allen Dingen Obstwiesen bilden zudem hier einen recht geschlossenen Grüngürtel, welcher das harmonische Bild unterstützt. Das innerörtliche Grünsystem dünnt von Süd nach Nord aus und verliert in gleicher Weise seine prägenden, zugleich dörflichen Ausstattungselemente. Gerade im Südwesten profitiert es vom Ausstattungsreichtum der alten Hoflagen wie auch von der Kleingliederung der ortsberührenden Bachniederung. Der Stadtteil Bökenförde liegt an der südöstlichen Stadtgrenze, deutlich abgesetzt von der Kernstadt und anderen Stadtteilen. Er wird durchschnitten durch die Kreisstraße K 50 und die Landstraße 536 und erfasst weite landwirtschaftlich geprägt Freiräume in alle Himmelsrichtungen.

Siedlungsstruktur und weitere Planung

Der Stadtteil hat sich kompakt, aber auch zweipolig entwickelt. Im südlichen Bereich an der Dionysiusstraße - hier steht auch die Kirche - und der König-Heinrich-Straße konzentrieren sich heute landwirtschaftliche Betriebe. Eine bauliche Ergänzung des Dorfes mit gemischten Nutzungen erfolgte in dichter Folge um die Kirche herum entlang der Straßen. Ihr schloss sich eine Wohnbebauung in nördlicher Richtung an. Vor der kommunalen Neuordnung wurde bereits Baurecht für zwei umfangreiche Baugebiete geschaffen, die bis heute nochmals erweitert wurden. Südlich des Puisterweges wurden ausnahmsweise Mietwohnungsbauten, ansonsten überwiegend Einfamilienhäuser realisiert. Das Siedlungsbild wird heute geprägt:

- durch den dörflichen Kern im Süden mit der für Lippstadt ungewöhnlich dichten Bebauung,
- die breiten und belasteten Straßenräume der K 50 und der L 536,
- in sich geschlossene Wohngebiete auf beiden Seiten des Puisterweges und
- den Freibereich mit einer Sportanlage.

Seine historische und zugleich dörfliche Mitte liegt heute asymmetrisch angeordnet im südlichen Bereich der Ortslage. Mit der zunehmenden Bebauung wandelte sich auch hier die Funktion dieses stadtnahen Ortes vom Dorf zum ländlichen Wohnvorort. Dennoch konnten sich hier zahlreiche landwirtschaftliche Betriebe behaupten und ihre Produktion sichern. Zugleich erhielt sich damit das attraktive Dorfbild.

Bökenförde hat aufgrund der räumlichen Lage, seiner Entwicklungsgeschichte und Einwohnerzahl einen kleinen Kern herausgebildet, der mit einem Laden, der ehem. Schule und der Kirche einen neuen Mittelpunkt bildete. Die bauliche Entwicklung Bökenfördes wurde geprägt durch den Bau von Mehrfamilienhäusern für Militärangehörige und die Erschließung zweier großer Gebiete nördlich Puisterweg. Bauwillige folgten dem hier dargebotenen Angebot an relativ preiswertem Bauland und der Nachfrage nach Bauplätzen für den Einfamilienhausbau im dörflichen Umfeld.

Unter der Prämisse, dass das Dorf als klar umrissene und abgegrenzte funktionale und städtebauliche Einheit respektiert und erhalten werden soll ist die weitere Entwicklung Bökenfördes unter den gegebenen Randbedingungen abhängig von der Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe im Ortskern.

Generell wird eine Erweiterung dieses Stadtteiles durch folgende topografische Grenzen und Randbedingungen bestimmt:

die landwirtschaftlichen Betriebe im Südwesten mit dem Sportgelände und dem Gieselerbach und

die landwirtschaftlichen Betriebe an der Dionysiusstraße.
Für die Planung einer weiteren Wohnbebauung standen aufgrund der Problematik der landwirtschaftlichen Nutzung und der Großräumigen Vogelschutzgebiete nur wenige Suchräume an:

- der Bereich zwischen Friedhofstraße und Langeneicker Straße,
- der Bereich zwischen Langeneicker Straße und Wilmsweg,
- der Bereich nördlich der Franz-Stock-Straße,
- eine mögliche Erweiterungsfläche nördlich des Puisterweges (Kirchensiedlung) sowie
- der Innenbereich der alten Gärtnerei westlich der Franz-Stock-Straße

Letztendlich fiel die Entscheidung zugunsten von Wohnbauflächendarstellungen auf die Bereiche zwischen Langeneicker Straße und Am Wilmsweg sowie östlich der Friedhofstraße.

„Langeneicker Straße/Am Wilmsweg“
Aufgrund der starken landwirtschaftlichen Prägung des Ortsteils Bökenförde sowie starker naturräumlicher Restriktionen (Vogelschutzgebiete etc.) ist eine Ausweisung von neuen Siedlungsflächen nur sehr begrenzt möglich. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde verschiedenste Alternativen untersucht. Letztendlich wird nun zwischen Langeneicker Straße und Am Wilmsweg eine Mischbaufläche/Dorfgebiet im FNP dargestellt.

„Friedhofstraße“
Entlang der Friedhofstraße wird eine Mischbaufläche/Dorfgebiet mit lediglich einer Bautiefe für maximal 3 bis 4 Grundstücke dargestellt. Für diesen Bereich ist kein verbindliches Bauleitplan erforderlich, es erfolgt eine Beurteilung nach § 34 Baugesetzbuch.

„Flächenrücknahme König-Heinrich-Straße/Franz-Stock-Straße“
Für eine seit längerer Zeit brachfallende innerörtliche und zum Teil bebaubare private Grundstücksfläche zwischen der König-Heinrich-Straße und der Franz-Stock-Straße (alte Gärtnerei) wird die Darstellung als Mischbaufläche/Dorfgebiet zurückgenommen. Es ist zurzeit nicht erkennbar, ob in diesem Bereich jemals Veränderungen eintreten werden.

Die Flächen werden im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans in Freiraum bzw. Landwirtschaftliche Fläche umgewandelt. Für die Rücknahme der Wohnbauflächen (Grundsatzbeschluss des SEA) wurde schon parallel zur Bearbeitung des neuen FNP eine Beteiligung des Eigentümers durchgeführt. Seitens des Eigentümers erfolgte bisher keine Rückmeldung. Die Ergebnisse dieser Beteiligung werden zu gegebener Zeit in den Abwägungsprozess des Gesamt-FNP einfließen.

Weiterhin sind kleinere Arrondierungen des Bestandes sowie Anpassungen an die bestehenden Bebauungsstrukturen bzw. an die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne erfolgt.

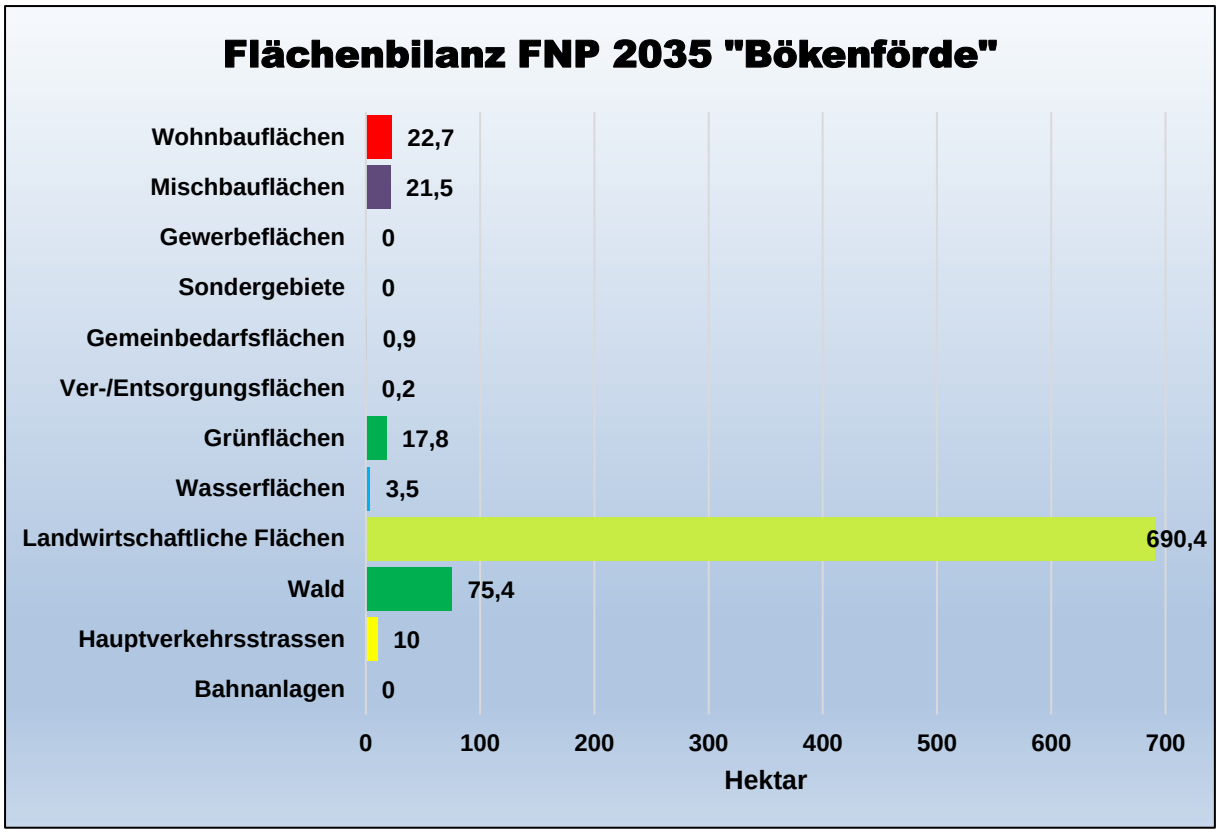


Abb.: 156 Flächenbilanz Bökenförde

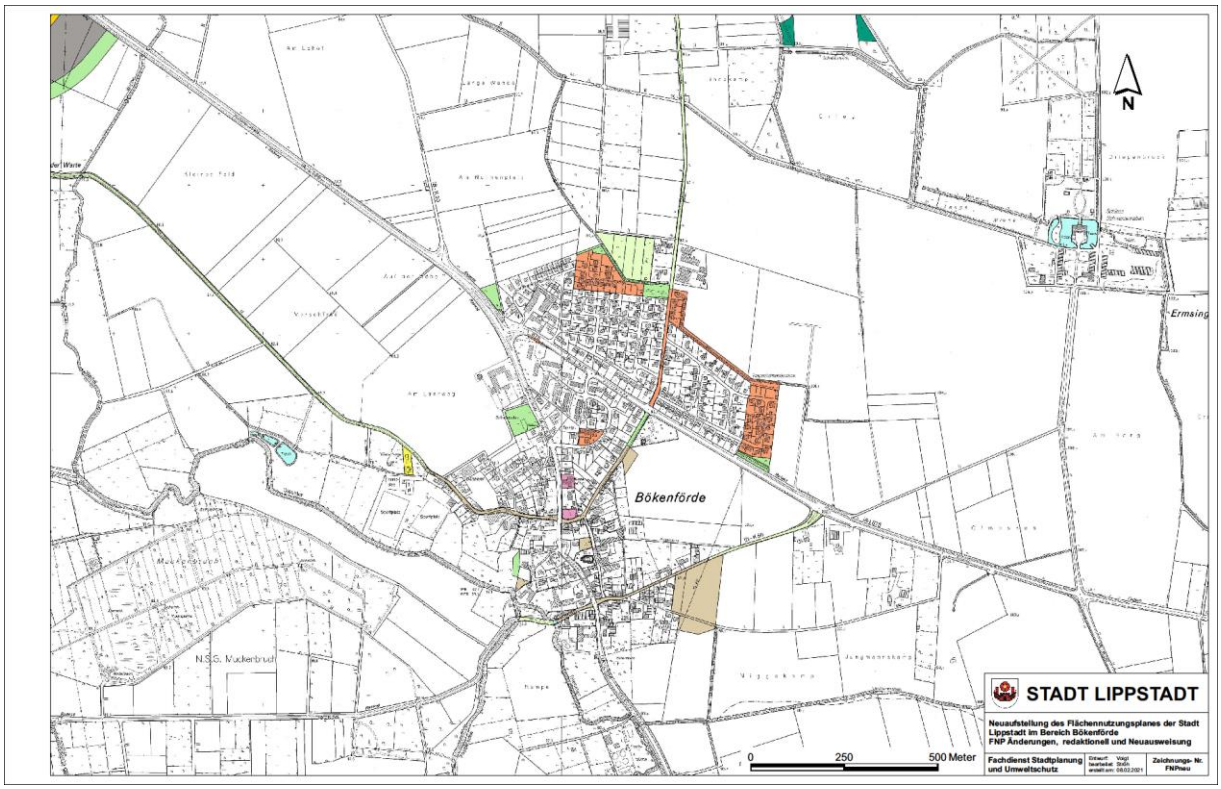


Abb.: 157 Vergleich FNP-Änderungen 1980 und 2035 Bökenförde

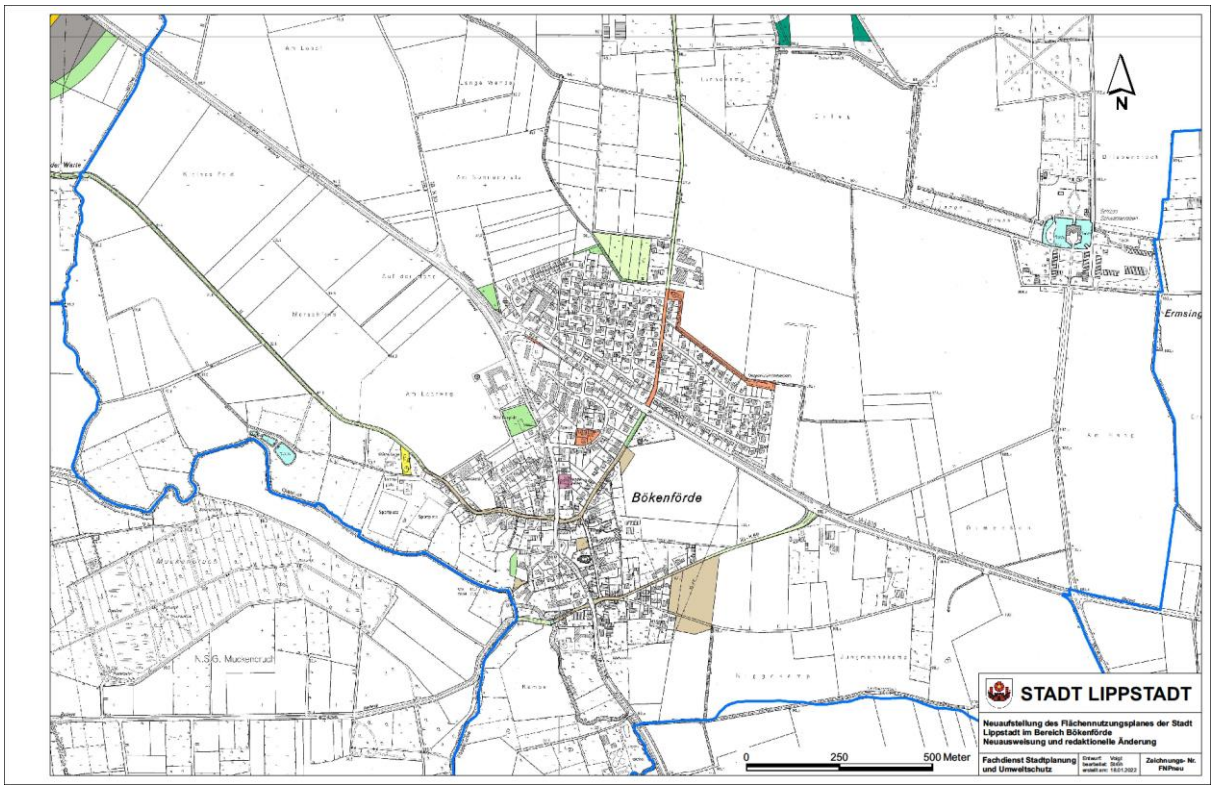


Abb.: 158 Neuausweisung und redaktionelle Änderung FNP Entwurf 2035

29.12. Flächenänderungen und Flächenneuausweisungen in Overhagen

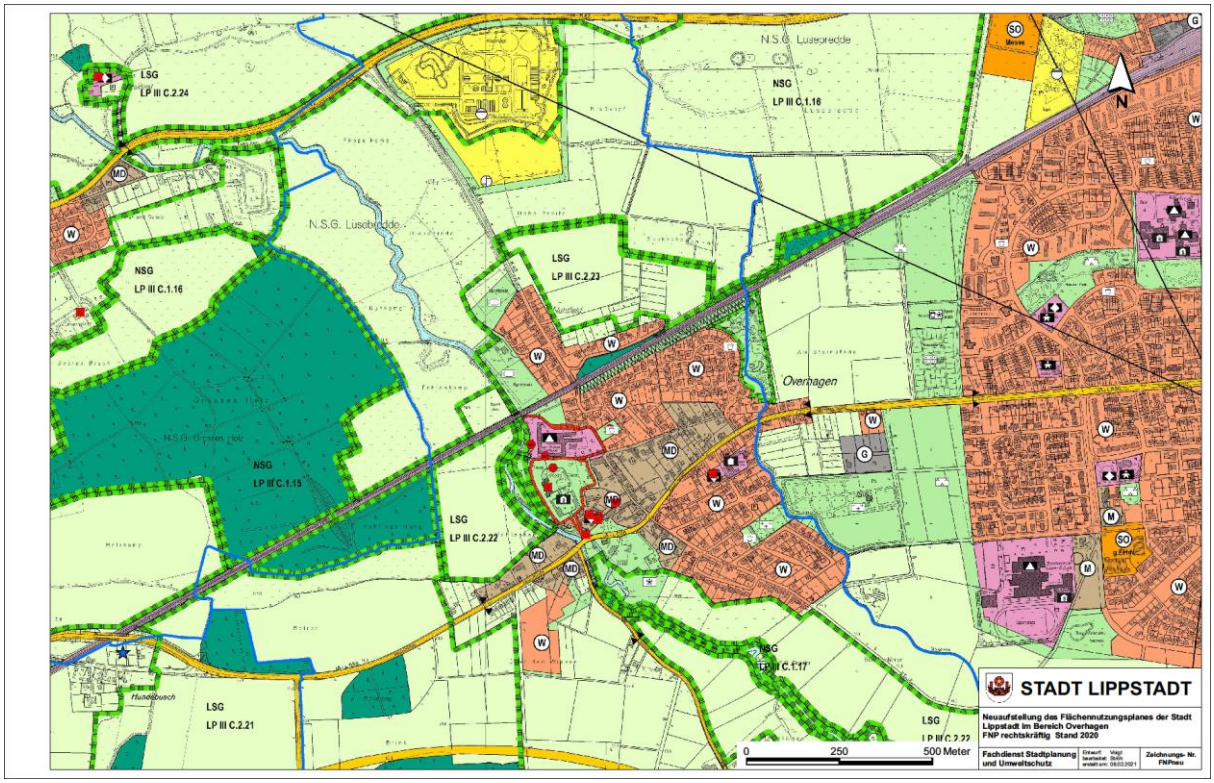


Abb.: 159 FNP aktuell Overhagen

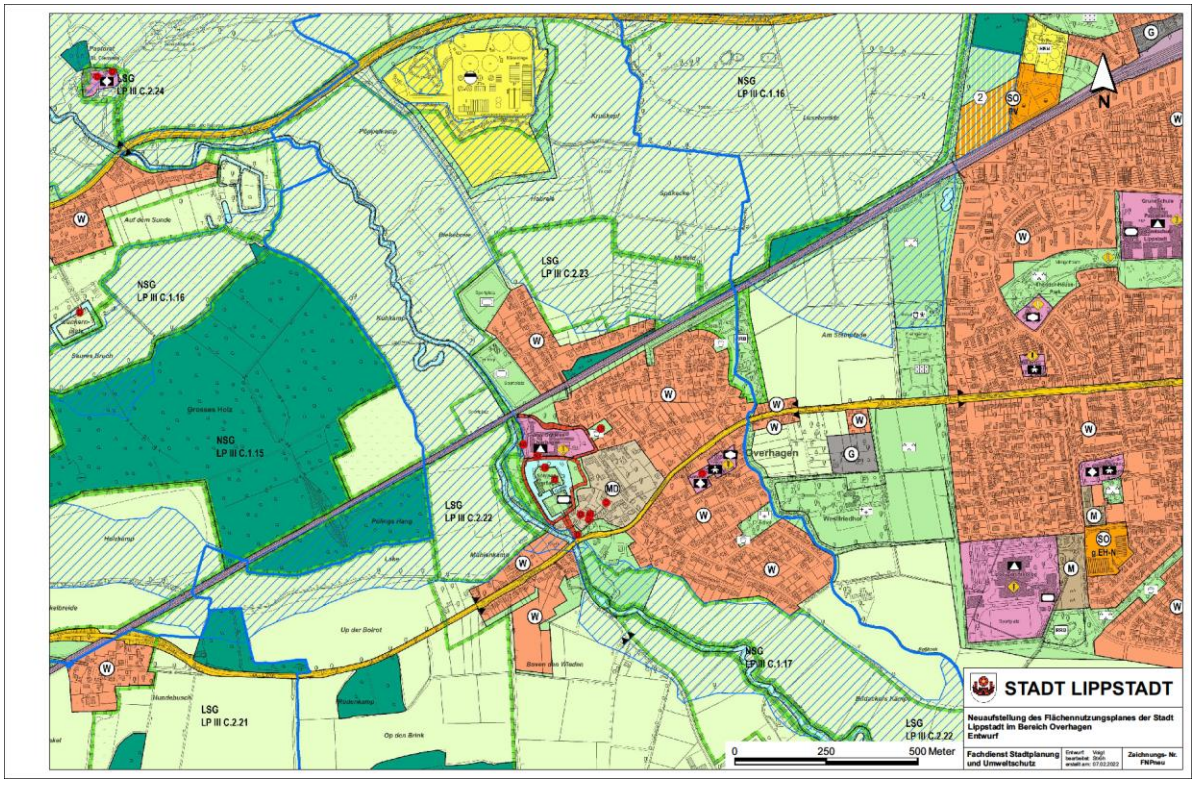


Abb.: 160 FNP-Entwurf 2035 Overhagen

Stadtteilgeschichte

Overhagen war ursprünglich Teil des Kirchspieles Hellinghausen bzw. Friedhardtskirchen, zu dem auch Herringhausen gehörte. Der Name Friedhardtskirchen hatte vermutlich seinen Ursprung in einer fränkischen Anlage an der Lippe. Das Reichsgut kam in den Besitz der Kölner Kirche. Aus dem Jahr 1235 stammt eine Urkunde, in der ein Vergleich zwischen dem Domkapitel zu Köln und Ritter Timo geschlossen wurde. Um das Jahr 1450 teilte sich die Adelsfamilie von Schorlemer in vier Linien mit Rittersitz in Overhagen, Herringhausen, Ober- und Niederhellinghausen auf. Der Turm der 1780 erbauten Kirche stammt aus der romanischen Epoche. Der Name Overhagen erscheint erstmals 1203. Vor dem heutigen im Jahre 1619 erbauten und 1735 umgebauten Schloss gab es hier vermutlich eine Wasserburg.

Räumlich-landschaftliche Einbindung

Die Niederung der Gieseler verläuft westlich von Overhagen. Entlang markant ausgeprägter Geländekanten fließt sie aus der südlich des Ortes liegenden Bördezone durch die etwas höher liegenden Ackerplatte südlich der Bahnlinie in die Lippe Aue. Abwechselnde Acker- und Grünlandflächen bestimmen die Nutzungsstruktur der Landschaft im nördlichen Anschluss an die Ortslage. Pappelreihen, Ufergehölze entlang der Gieseler und kleinere Gebüschgruppen in der Feldflur lassen eine kulissenartige Landschaftsgliederung entstehen, ohne dass dadurch der offene Gesamtcharakter aufgehoben wird. Südlich muss das Tal der Gieseler und der den Rand begleitende Baumbestand als prägender Landschaftsbestandteil angesehen werden. Der Ortsrand profitiert davon nur in einem Teilabschnitt, während sonst die Ortserweiterung im Südosten, vom Talrand weg in die Feldflur vorstößt. Der Roßbach stellte lange Zeit wegen seines äußerst lückenhaften Uferbegleitbewuchses für den östlichen Ortsrand nur ein wenig wirksames Landschaftselement dar, dies hat sich jedoch mit der Realisierung der Ausgleichsflächen südlich der Bahn gravierend zum Positiven geändert. Im Westen wird die Gehölzausstattung des Tales der Gieseler vom geschlossenen, hoch aufragenden Baumbestand des Schlossparkes abgelöst.

Zusammen mit der als Allee ausgebildeten Schlosszufahrt beeinflusst er die Gesamterscheinung des alten Dorfes, in dem ältere Baumbestände und Obstgehölze als grüngestalterische Elemente auftreten. Diese Art dörflicher Grünstrukturen dünnen in der südlichen Ortslage aus und machen einem städtisch anmutenden Gartengrün Platz.

Siedlungsstruktur und weitere Planung

Der Stadtteil Overhagen mit seinem dörflichen Kern südöstlich des Wasserschlosses Overhagen liegt am südlichen Rand der Lippeniederung und grenzt nur durch überschaubare landwirtschaftliche und öffentliche Freiflächen getrennt dicht an die südliche Kernstadt an. Der Ort wird im Norden durch die Bahnlinie durchschnitten, die Bachläufe von Gieseler und Trotzbach prägten die Siedlungsentwicklung. Mit den benachbarten Dörfern Hellinghausen und Herringhausen bildete Overhagen früher das 'Kirchspiel Overhagen'. Seine historische und zugleich dörfliche Mitte findet sich südöstlich des Schlosses im Bereich Wallgraben und Nepomukstraße. Mehrere landwirtschaftliche Betriebe im Ort prägen das städtebauliche Bild. Vereinzelte Betriebsverlagerungen bzw. -aufgaben haben den Weg frei gegeben für eine bauliche Verdichtung des Innenbereiches und eine Erweiterung der Siedlungsbereiche nach Südwesten.

Overhagen in seinem heutigen Umriss wurde städtebaulich zunächst entwickelt durch die Erschließung neuer Baugebiete zwischen der Bahnlinie und der Nepomukstraße. Hier wurden wie in vielen Baugebieten der Nachkriegszeit Hausgrundstücke als Nebenerwerbsstellen geschaffen, z.T. durch eine zusätzliche Zuordnung von Gartenparzellen nördlich der Bahnlinie, an der Straße 'An der Ausschacht'. In einem nächsten Schritt entstand vor der kommunalen Neuordnung das Siedlungsgebiet zwischen Blidacker Weg und Roßbach. Abgesehen von einzelnen gewerblich genutzten Grundstücken gibt es in Overhagen kein Gewerbegebiet.

Das Gesicht des Ortes wird heute noch in der Ortsdurchfahrt geprägt durch eine heterogene ländliche Bebauung. Die landwirtschaftliche Nutzung beherrscht den Bereich um den Wallgraben herum. Südlich des alten Ortskernes schließen sich weitgehend Einfamilienhausgebiete an. Die städtebauliche Entwicklung des Stadtteiles vollzog sich in der jüngeren Vergangenheit zum einen auf der Grundlage des Baurechtes, das weitgehend bereits vor der kommunalen Neuordnung 1975 geschaffen wurde. Zum anderen wurde ein neues Baugebiet Steinpfad/Am Schlossgraben erschlossen, das mit einer umfassenden Renaturierungsmaßnahme für den Bachlauf verbunden den Ort nach Osten abrundet.

Die Erweiterung dieses Stadtteiles stößt in weiten Bereichen an u.a. topografische Grenzen, die aus heutiger Sicht sich weitgehend als unüberwindlich darstellen:

- die Bahnlinie, Naturräume der Lippeniederung und Schutzbereich für die Kläranlage im Norden,
- Wald, Sportanlagen und Schutzbereich des Schlosses mit Gymnasium im Nordwesten bzw. Westen,
- die Gemarkungsgrenze, der Roßbach, die Feihaltezonen der südlichen Kernstadt mit Westfriedhof im Osten,
- die Gieseler.

Den generellen Auswahlkriterien folgend boten sich in Overhagen drei Suchbereiche für die Erschließung neuer Bauflächen an:

- nördlich der Bahn, nördlich „An der Ausschacht“,
- zwischen der Overhagener Straße und dem Westfriedhof und
- der Bereich zwischen Erlbusch und Glaseweg.

Letztendlich fiel die Entscheidung zugunsten einer Wohnbauflächendarstellung auf den Bereich zwischen Erlbusch und Glaseweg.

„Erlbusch“

In Overhagen zeichnet sich eine ansteigende Nachfrage nach zusätzlichen Wohnbauflächen für den Eigenbedarf der Ortsbevölkerung ab. Dieser Anstieg wird im Wesentlichen durch zwei Bevölkerungsgruppen generiert. Zum einen handelt es sich um junge Familien, die auf der Suche nach dem eigenen Zuhause in der direkten Umgebung des bisherigen Wohnortes sind. Für diese Zielgruppe soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtliche Grundlage, insbesondere zur Schaffung von Einfamilienhäusern, entstehen.

Zusätzlich besteht die Nachfrage nach Eigentums- und Mietwohnungen sowie gefördertem Wohnraum im Mehrfamilienhausbau, die ebenfalls durch diesen Bebauungsplan berücksichtigt und als zusätzliche Wohntypologie ermöglicht werden soll. Weil die letzten größeren Baugebietsausweisungen bereits mehrere Jahrzehnte zurückliegen und es - außer vereinzelten Baulücken - keine nennenswerten Bauflächenreserven mehr gibt, besteht der Bedarf an der Darstellung neuer Wohnbauflächen.

Overhagen liegt circa 2,5 Kilometer südwestlich der Lippstädter Innenstadt und ist weniger als einen Kilometer vom Siedlungsrand der südlichen Kernstadt entfernt. Overhagen selbst verfügt lediglich über ein minimales Angebot an Infrastrukturen, ist räumlich und funktional eng mit der südlichen Kernstadt verwoben. Die dort vorhandenen Versorgungsangebote sind über die Overhagener Straße / „Nepomukstraße (L 636)“ sowie verschiedene Fuß-, Rad- und Feldwege gut zu erreichen.

Während der Siedlungsschwerpunkt von Overhagen vorrangig auf die Flächen östlich der Gieseler entfällt, befindet sich das Plangebiet westlich des Fließgewässers. Dieser Standort ist weitestgehend frei von Restriktionen und die Flächenverfügbarkeit ist gesichert, sodass eine zügige Umsetzung der Planungen möglich ist. An anderen Stellen in Overhagen hat das Siedlungswachstum bereits die Grenzen umliegender Landschaftsschutzgebiete und Naturräume erreicht. Verbleibende

Alternativstandorte sind entweder durch Hochwasserereignisse der Gieseler gefährdet oder aufgrund der bisherigen klimatischen und / oder ökologischen Funktion der Flächen ungeeignet.

Der Bereich des Plangebietes zwischen „Glaseweg“ und „Am Erlbusch“, angrenzend an die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke entlang der „Nepomukstraße (L 636)“ weist vor diesem Hintergrund das geringste Konfliktpotenzial auf und soll daher für die Entwicklung von zusätzlichem Wohnbauland in Overhagen herangezogen werden. Durch das Mittel der Bauleitplanung soll der brüchige Siedlungsrand in diesem Bereich arrondiert und durch die Ausweitung der Siedlungsfläche der bauliche Schwerpunkt verstärkt werden. Der gesamte Bereich westlich der Gieseler kann somit einen Bedeutungszuwachs erfahren und der bisherige Charakter eines Straßendorfes abgemildert werden.

Overhagen wird im Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis des gültigen Regionalplans Arnsberg als „allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ ausgewiesen, da in der Regel Ortschaften erst ab 2.000 Einwohnern als „allgemeiner Siedlungsbereich“ erfasst und dargestellt werden. Die beabsichtigte Festsetzung eines Wohnbaugebietes durch Aufstellen dieses Bebauungsplanes führt somit zunächst zu einem Konflikt mit dem „2-3 Ziel Siedlungsraum und Freiraum“ des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW). Demnach hat die Siedlungsentwicklung der Gemeinden sich innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche zu vollziehen.

Durch Bekanntmachung am 23.07.2019 im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW (Ausgabe 2019, Nr. 15) ist die Änderung des LEP NRW in Kraft getreten, die eine Siedlungsentwicklung auch in den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen ermöglicht.

Hierzu wurde das „2-4 Ziel Entwicklung der Ortsteile im Freiraum“ eingefügt. Demnach ist in den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen unter *(1) Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung* und des *(2) Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche* eine *(3) bedarfsgerechte*, an *(4) die vorhandene Infrastruktur angepasste* Siedlungsentwicklung möglich.

Die Änderung des LEP NRW wird damit begründet, dass ländliche Regionen und Ballungsräume gleichwertige Entwicklungschancen erhalten sollen. Dazu erhalten die Kommunen Flexibilität und Entscheidungskompetenzen bei der Flächenausweisung zurück. Sie können bedarfsgerechter auch in Ortschaften mit weniger als 2 000 Einwohnern neue Wohnbau-, Gewerbe- und Industrieflächen darstellen. Die Bedarfe nach zusätzlichen Wohnbauflächen in Overhagen lassen sich unter anderem anhand der bisherigen Baulandanfragen sowie der vom Büro Schulten Stadt- und Raumplanung erstellten Wohnbauflächenbedarfsberechnung nachweisen. Die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen in Overhagen entspricht der gesamtstädtischen Siedlungsentwicklung, da die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ebenfalls im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden. Die in Overhagen vorhandenen Infrastrukturen reichen zur Versorgung des Plangebietes aus. Ein Ausbau technischer oder sozialer Infrastrukturen ist aufgrund der geringen Anzahl an möglichen Einwohnern im Plangebiet nicht erforderlich. Im Ergebnis kann somit festgehalten werden, dass die Voraussetzungen für eine Siedlungsentwicklung in den im regionalplanerisch festgelegten Ortsteil Overhagen gemäß „2-4 Ziel Entwicklung der Ortsteile im Freiraum“ LEP NRW vorliegen und der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung entspricht.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Lippstadt das Plangebiet in der Gesamtflächenbilanzierung berücksichtigt. Ziel ist die Darstellung von Wohnbauflächen und Grünflächen, sodass der Bebauungsplan aus den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt seien wird. Vor diesem Hintergrund wird der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

„Erhaltende Kulturlandschaftsentwicklung“ (Fachbeitrag des LWL zur Regionalplanung)

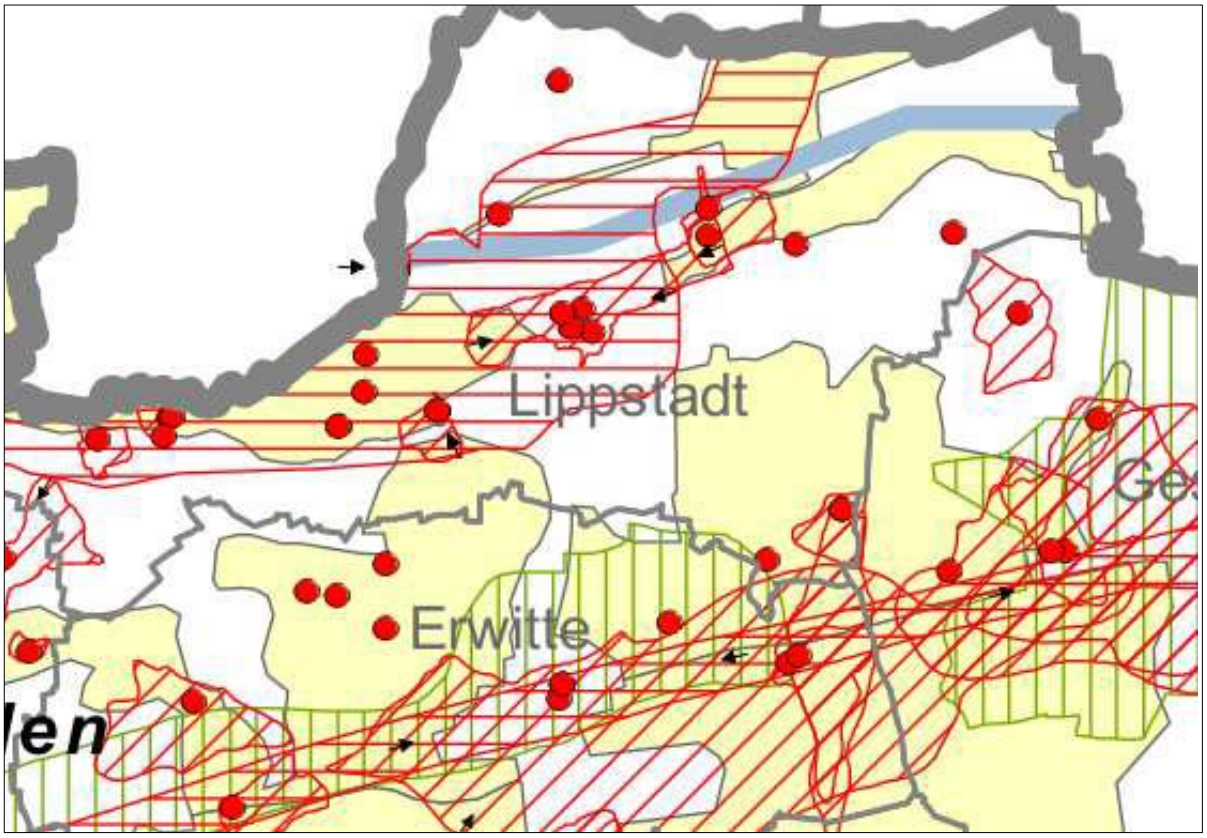


Abb.: 161 Ausschnitt aus der Erläuterungskarte 3: *„Kulturlandschaften“* zum Regionalplan Arnsberg - Teilabschnitt Kreist Soest und Hochsauerlandkreis (Bez.-Reg. Arnsberg, 2012)

Der Regionalplan Arnsberg – Teilabschnitt Kreist Soest und Hochsauerlandkreis beschreibt - auf der Basis des vom LWL erstellten Fachbeitrags „Erhaltende Kulturlandschaftsentwicklung Kreis Soest und Hochsauerlandkreis“10- das Schloss Overhagen als kulturlandschaftsprägendes Objekt. Durch die Lage am Ortsrand ist die Schlossanlage besonders nach Südwesten hin raumwirksam und ortsbildprägend. Des Weiteren ergeben sich auch nach Süden und Osten hin Sichtbeziehungen.

„Die Freiflächen im Südwesten der Schlossanlage sind als solche zu erhalten und von Bebauung freizuhalten. Die Sichtbeziehungen müssen erhalten bleiben, sodass von einer weiteren Bebauung im Süden entlang der Landesstraße L636 und der sie umgebenden Freiflächen abgesehen werden muss. Des Weiteren ist eine Restaurierungsmaßnahme dringend anzuraten. Ein Maßnahmenplan sollte für die Gesamtanlage erarbeitet werden.“

Die Freiflächen südwestlich der Schlossanlage, die von einer Bebauung freizuhalten sind, befinden sich nördlich der Nepomukstraße. Die Zielsetzung des Regionalplans wird unter diesem Aspekt durch die Bauleitplanung nicht berührt. Ebenso wird die historisch überlieferte Sichtbeziehung zum Schloss Overhagen nicht durch die Darstellung der Wohnbaufläche im neuen FNP beeinträchtigt, da diese entlang der Achse Glaseweg / Gieseler verläuft und der Bebauungsplan in diesem Bereich keine Festsetzungen trifft.

Der Geltungsbereich des entsprechenden Bebauungsplans bezieht sich allerdings auf Flächen, die die Erläuterungskarte 3 „Kulturlandschaften“ zum Regionalplan als „Flächen mit potentiell bedeutsamen Sichtbeziehungen auf raumwirksame Objekte“ darstellt. Durch das Aufstellen des Bebauungsplans wird die bestehende Sichtbeziehung zwischen der Straße „Am Erlbusch“ und dem Schloss Overhagen

geringfügig beeinflusst. Aufgrund der geringen Bedeutung der Straße „Am Erlbusch“ für die Erschließung von Overhagen kann die Wertigkeit der Blickbeziehung ausgehend von dieser Straße als unerheblich eingestuft werden.
Da es durch die Ausweitung des Siedlungsrands in südliche Richtung lediglich zu einer Verlagerung der Sichtbeziehung kommt, bleibt die kulturlandschaftsprägende Wirkung ohnehin erhalten. Um die Beeinträchtigungen der Blickbeziehung dennoch zu kompensieren, trifft der Bebauungsplan unterschiedliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, wodurch eine Reduktion der baulichen Dichte in südliche Richtung sichergestellt wird.

Darüber hinaus sind kleinere Arrondierungen des Bestandes sowie Anpassungen an die bestehenden Bebauungsstrukturen bzw. an die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne erfolgt, so zum Beispiel die Anpassung des ehemaligen Dorfgebietes an den realen Nutzungsbestand – Darstellung als Wohnbaufläche

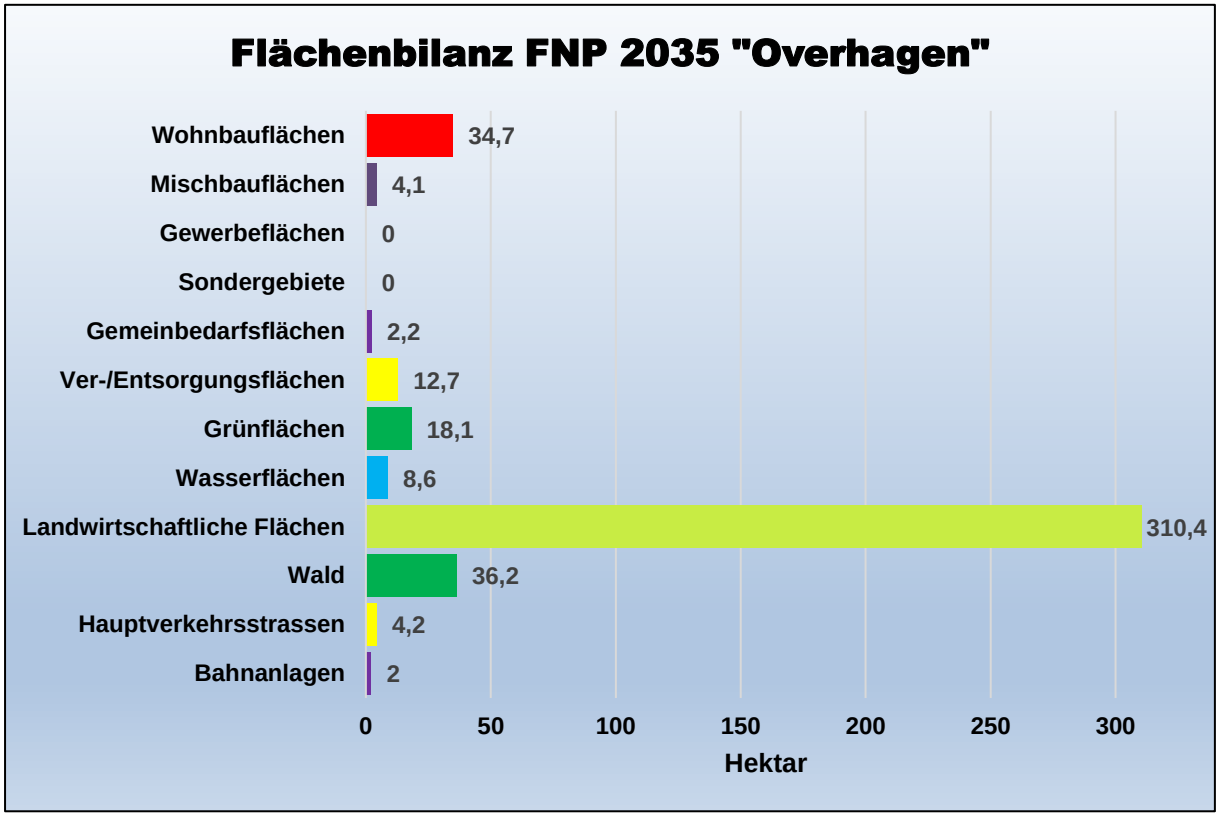


Abb.: 162 Flächenbilanz Overhagen

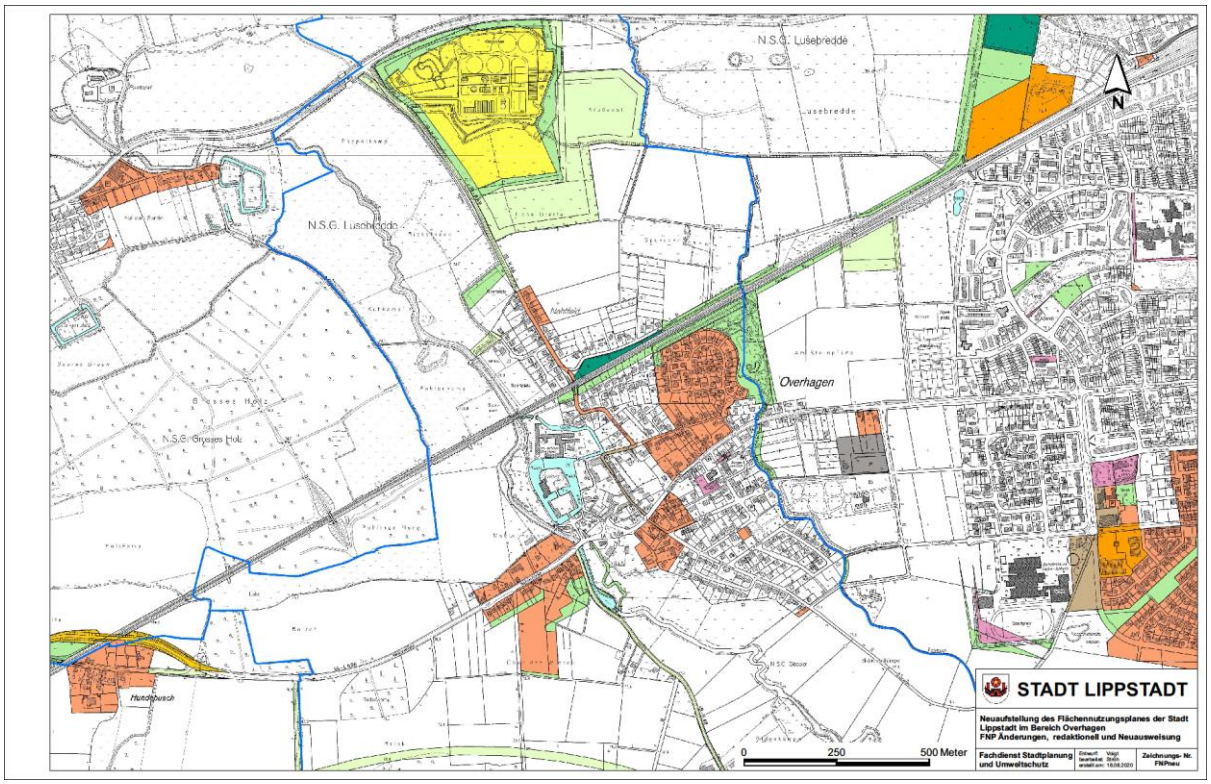


Abb.: 163 Vergleich FNP-Änderungen 1980 und 2035 Overhagen

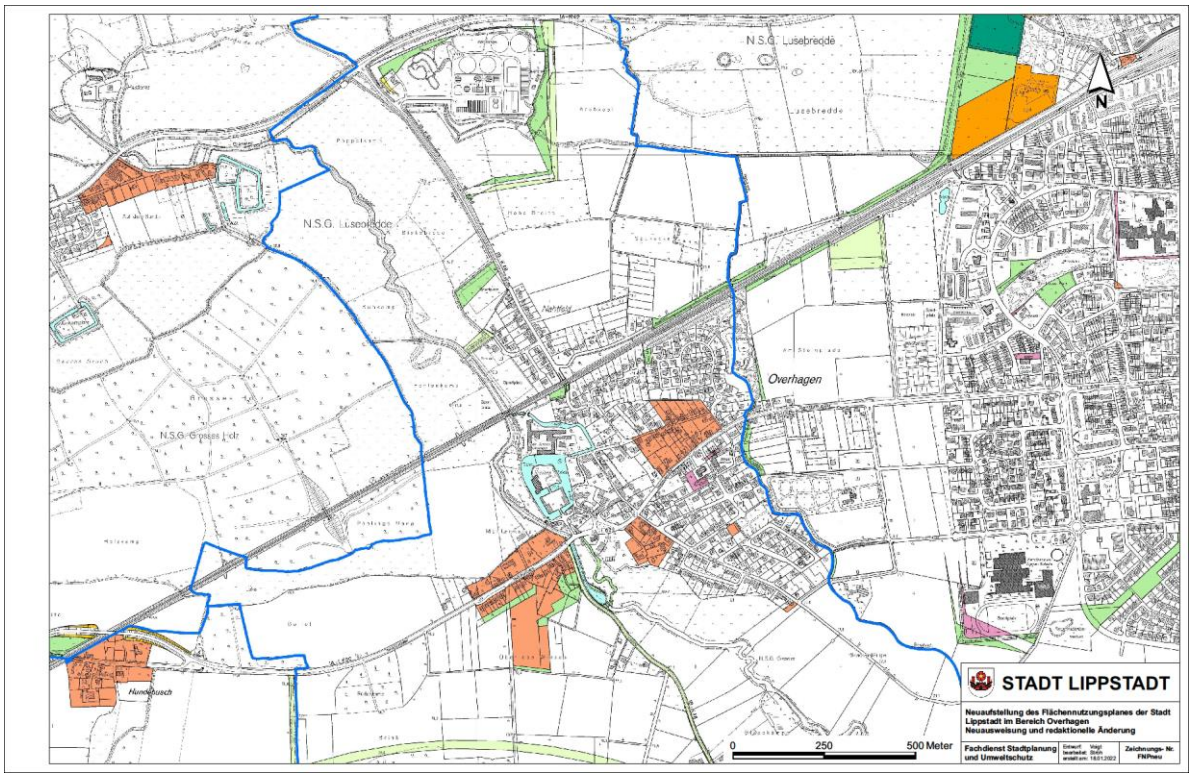


Abb.: 164 Neuausweisung und redaktionelle Änderung FNP Entwurf 2035

29.13. Flächenänderungen und Flächenneuausweisungen in Hellinghausen

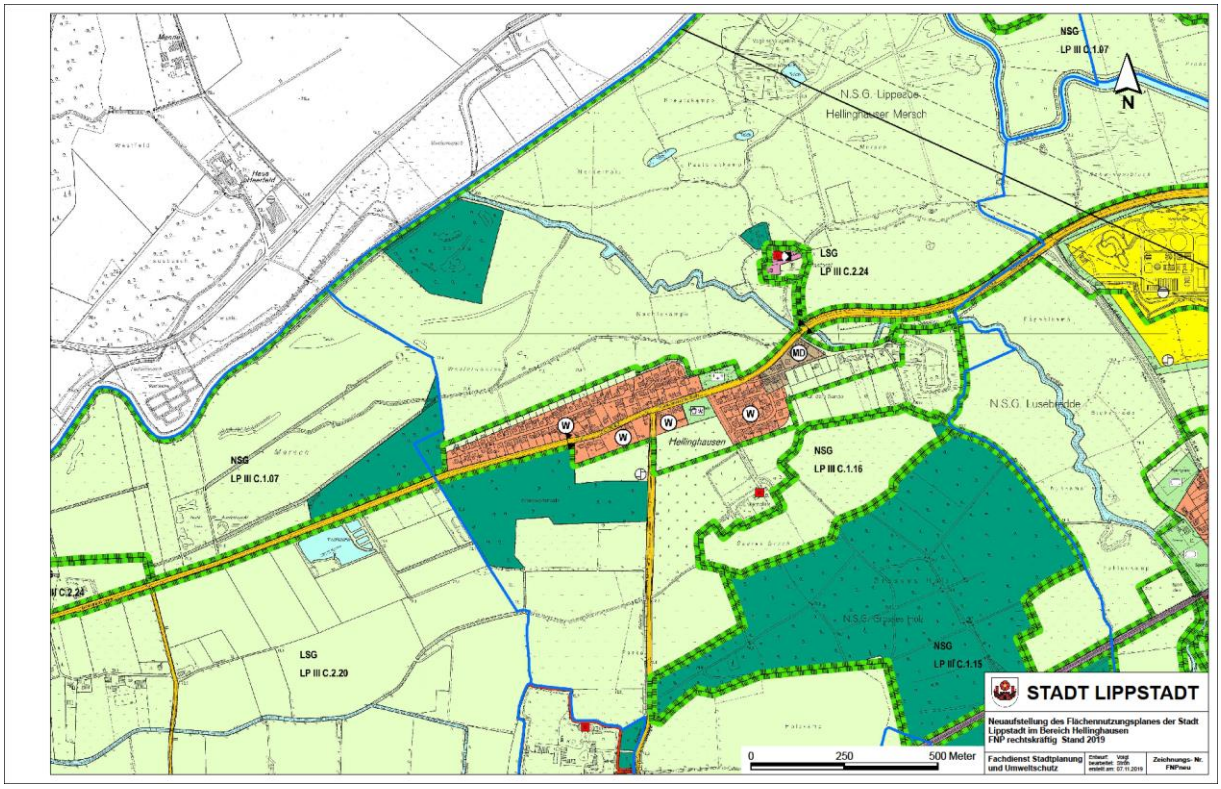


Abb.: 165 FNP aktuell Hellinghausen

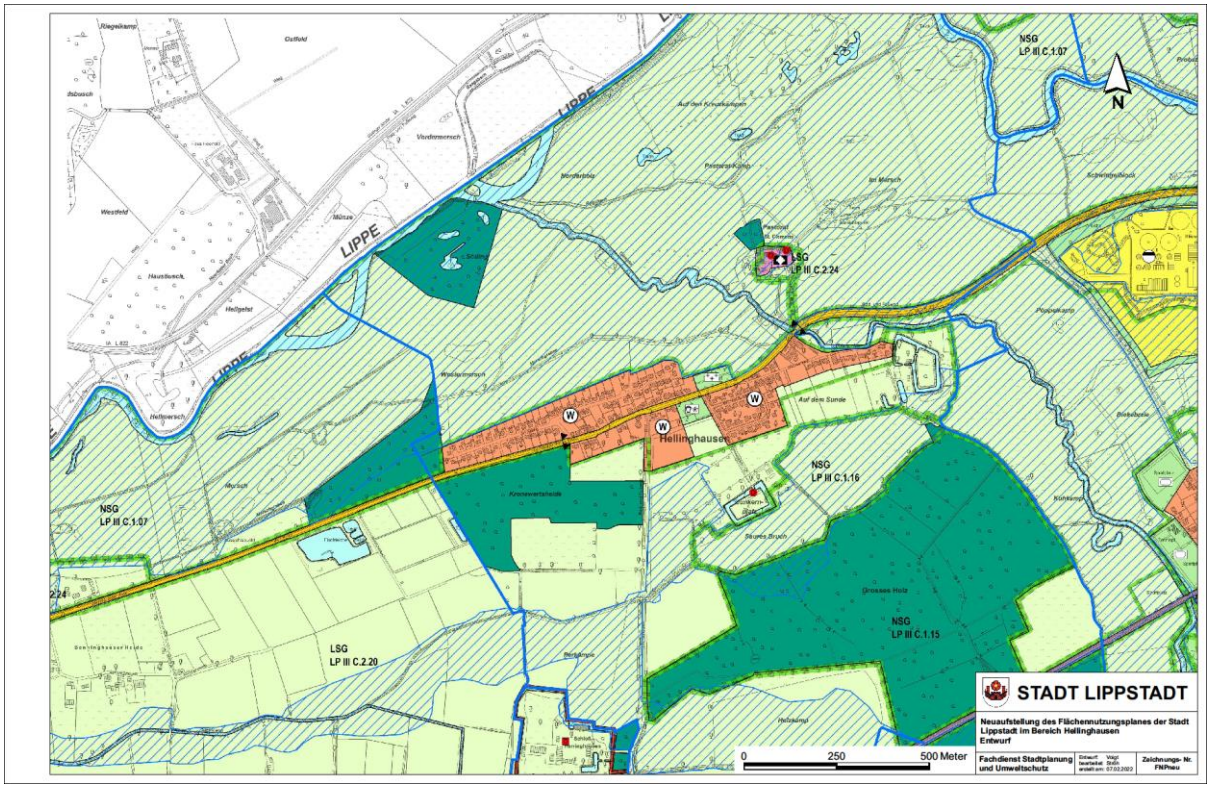


Abb.: 166 FNP-Entwurf 2035 Hellinghausen

Stadtteilgeschichte

Das Kirchspiel Hellinghausen, zu dem auch Herringhausen und Overhagen gehörten, hieß früher Friedhardtskirchen. Es hatte vermutlich seinen Ursprung in einer fränkischen Anlage an der Lippe. Das Reichsgut kam in den Besitz der Kölner Kirche. Aus dem Jahr 1235 stammt eine Urkunde, in der ein Vergleich zwischen dem Domkapitel zu Köln und Ritter Timo geschlossen wurde. Um das Jahr 1450 teilte sich die Adelsfamilie von Schorlemer in vier Linien auf mit Rittersitz in Overhagen, Herringhausen, Ober- und Niederhellinghausen. Der Turm der 1780 erbauten Kirche stammt aus der romanischen Epoche. Besonderes Kleinod der Gemeinde ist die alte St. Clemens Pfarrkirche mit romanischem Turm, innen und außen hervorragend restauriert. Baron Friedrich Adolf von Schorlemer lässt 1648 – 1652 die Wasserburg "Niederhellinghausen" errichten. Im Jahre 1705 wurde das Junkernschloss als Scheune und Unterkunft erbaut. 1840 erfolgte der Abbruch aufgrund eines Brandes. Ein Diener vom Schloss mit Namen Hänsel erhielt ein Haus für treue Dienste in Hellinghausen. Es ist die heutige Gaststätte Scheer.

Räumlich-landschaftliche Einbindung

Hellinghausen liegt an der wenig markant ausgeprägten Grenze zwischen Lippeauenbereich und Niederterrasse, wobei letztere sich in östlicher Richtung erheblich verbreitert. Der Stadtteil grenzt an seinem östlichen Rand an das Lippenebenflüsschen "Gieseler", welches nordwestlich des Pastorats in die Lippe mündet. Hellinghausen liegt inmitten einer Niederungslandschaft. Im Norden prägen zusammenhängende Weideflächen das Landschaftsbild, die durch uferbegleitende Baumreihen und Hecken entlang von Lippe und Gieseler kulissenartig gegliedert werden. Zahlreiche Entwässerungsgräben durchziehen die Flur, hier und da lockern Gehölzgruppen das sonst von linienhaften Ausstattungselementen geprägte Landschaftsbild auf. Im Süden dominieren artenreiche Laubmischwälder, durchzogen von Weideflächen. Diese sind mit Baumgruppen, Heckenabgrenzungen und ähnlichen Gehölzbeständen vielfältig gegliedert. Aus der engen Verzahnung unterschiedlichster Landschaftselemente entsteht gerade hier eine stark gegliederte Landschaft, in die sich die Ortslage mit ihren eigenen Grünstrukturen überwiegend einfügt. Die Anbindung von der Dorfmitte zur Umgebung übernehmen zwei besonders großzügig entwickelte Pappelalleen am südlichen Ortsausgang, denen eine für das Ortsbild hohe gestalterische Bedeutung zukommt. Auch im älteren Ortsbereich finden sich noch, anknüpfend an die Gärten und Höfe, dorftypische Grünelemente wie alte Hecken, Obstgehölze oder Einzelbäume.

Siedlungsstruktur und weitere Planung

Hellinghausen liegt am südlichen Rand der Lippe Aue in einer durch Wälder und Gewässer gegliederten Landschaft. Seine Entwicklung vollzog sich entlang des Postweges und parallel verlaufender ehemaliger Lippedünen. Kristallisationspunkte der Entwicklung waren hier die kath. Kirche St. Clemens und das heute nicht mehr vorhandene Schloss Hellinghausen. Torhaus und Gräfte weisen auf den Standort hin. Mit den benachbarten Dörfern Herringhausen und Overhagen bildete Hellinghausen früher das „Kirchspiel Overhagen“. Begrenzt im Norden vom Überschwemmungsbereich der Lippe, im Süden von den Ländereien der Schlösser Overhagen und Herringhausen haben sich hier landwirtschaftliche Betriebe mit nur wenigen Hofstellen entlang der Landstraße von Hellinghausen nach Benninghausen entwickelt. Die Landwirtschaft tritt heute im Siedlungsbild deutlich hinter der Wohnnutzung zurück.

Die Entstehung der Wohngebiete des Ortes ist auf die Nachkriegszeit zurückzuführen. Als erstes Baugebiet wurde der Bereich „Am Sötling“ mit Beginn der 50er Jahre erschlossen. Ihm folgte in den 70er Jahren das Baugebiet „Auf dem Sunde“. In einem weiteren Schritt wurde Ende der 90er Jahre in östlicher Fortsetzung des Bereiches 'Am Sötling' ein kleines Baugebiet nördlich der Friedhardtskirchener Straße entwickelt. Die Entwicklungsmöglichkeiten Hellinghausens sind durch eine Reihe von Faktoren begrenzt:

- das Überschwemmungsgebiet der Lippe im Norden,
- das Überschwemmungsgebiet der Gieseler im Osten,
- den Waldflächen im Südwesten und

- dem Schutzbereich des Schlosses Hellinghausen,
- im Süden findet sich ein hochwertiger Naturraum, der sich im Großen Holz zwischen Herringhausen und Overhagen fortsetzt.

Im Ort regelt sich die Bautätigkeit weitgehend auf der Grundlage des § 34BauGB (§ 34er Satzung BauGB) und eines Bebauungsplanes für die Abrundung der Siedlung „Am Sötling“. Auf zahlreichen Grundstücken dieser ehemals auf Nebenerwerb ausgerichteten Siedlung sind noch Baumöglichkeiten gegeben. Die Möglichkeiten einer baulichen Erweiterung des Ortes sind in der Vergangenheit gutachterlich untersucht worden. Damals standen drei Suchräume zur Beurteilung an:

- das Gebiet zwischen der Siedlung „Auf dem Sunde“ und dem Gieselerweg,
- die heute bebauten Flächen östlich „Am Sötling“ und
- die Fläche westlich „Auf dem Sunde“.

Letztendlich fiel die Entscheidung zugunsten einer Wohnbauflächendarstellung auf den Bereich östlich der Schorlemerallee.

„Schorlemerallee Hellinghausen“
Zur Deckung des Eigenbedarfes des Ortsteiles Hellinghausen wird eine Wohnbaufläche östlich der Schorlemerallee dargestellt.
Südlich der bebauten Bereiche des Ortsteiles Hellinghausen befinden sich die Reste des Hauses Niederhellinghausen (ehemalig Schloss Hellinghausen), Lippstadt-Hellinghausen. Die vermutlich im 16. Jh. angelegte Anlage besteht aus einer nahezu rechteckigen Gräftenanlage. Die Zufahrt von Norden erfolgt über eine an dem Torhaus endende Allee. Das Torhaus war ursprünglich der nördliche Flügel der dreiflügeligen Vorburg, die sich zum Herrenhaus hin öffnete. Das Herrenhaus wurde 1848 abgebrochen. Das Torhaus ist der einzige noch erhaltene Bauteil der Anlage. Es ist ein lang gezogener Fachwerkbau des 18. Jahrhunderts, der auf einem Bruchsteinsockel und mit recht flach geneigtem Satteldach errichtet wurde. Im 19. Jh. wurde dieser verputzt. Durch die Lage abseits Hellinghausens ergeben sich nach Süden hin weitläufige Sichtbeziehungen. Die Anlage ist bedingt durch die sie umgebenden Freiflächen raumwirksam.

Durch die Lage abseits Hellinghausens im Süden ist ein Charakteristikum der Anlage ihre Solitärstellung, die es zu erhalten gilt. Wesentliche Strukturen, die bereits auf dem Urkataster von 1828 angelegt sind, sind noch heute in der Landschaft ablesbar. Im Einzelnen handelt es sich hierbei um den ehemaligen Küchengarten, die Gräftenanlage (wobei der westliche Teil eine spätere Ergänzung ist), eine weitere bogenförmige Zufahrt im Westen zu der Gräfteninsel, alte Grenzverläufe und die auf die Anlage zuführende Allee (heute Zum Junkerplatz). Eine weitere bereits im Urkataster angelegte Struktur ist die Allee zur Schlossanlage Herringhausen (heute Schorlemerallee), auch diese Struktur gilt es möglichst zu erhalten.
Die erwähnten Sichtbeziehungen von Süden auf die Überreste der ehemaligen Hauses Niederhellinghausen werden durch die Darstellung der neuen Wohnbaufläche östlich der Schorlemerallee nicht beeinträchtigt

Darüber hinaus sind nur kleinere Arrondierungen des Bestandes sowie Anpassungen an die bestehenden Bebauungsstrukturen bzw. an die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne und insbesondere der Satzung gemäß § 34 Baugesetzbuch erfolgt. Zum Beispiel die Darstellung des ehemaligen Dorfgebietes im Osten des Ortsteiles als Wohnbaufläche

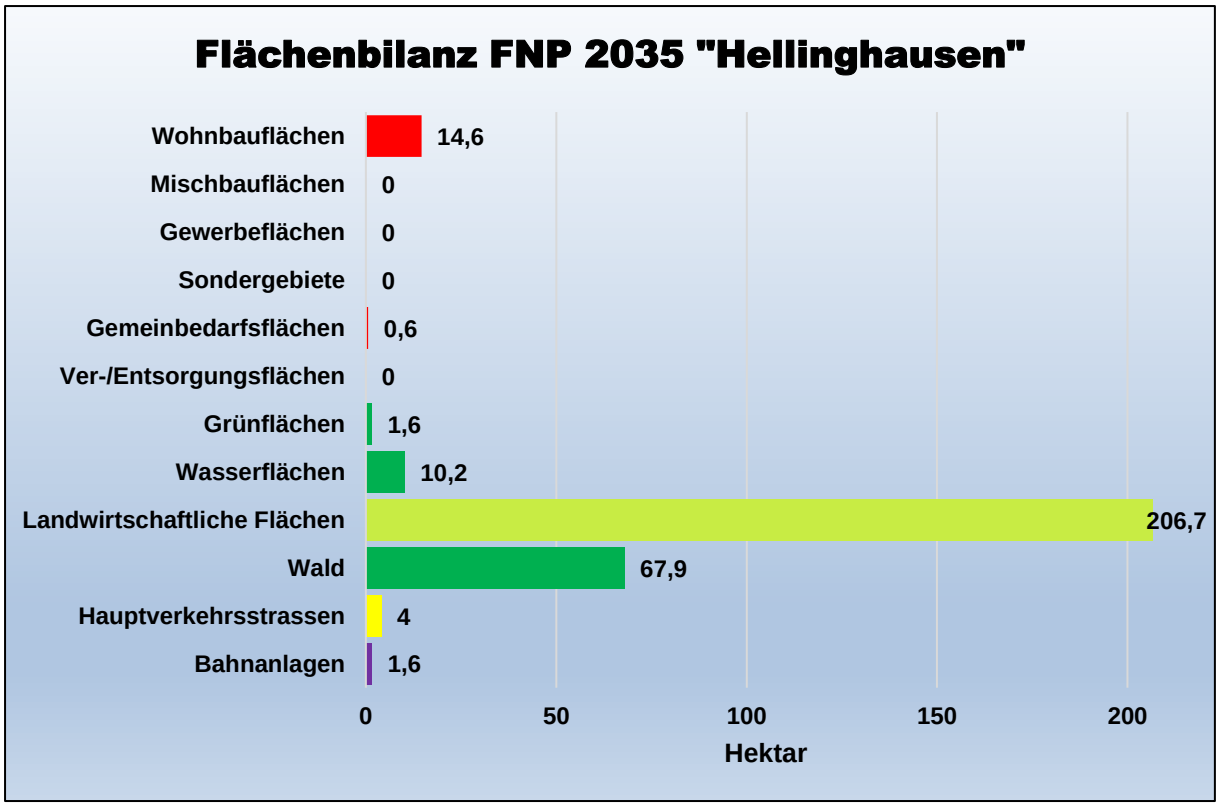


Abb.: 167 Flächenbilanz Hellinghausen

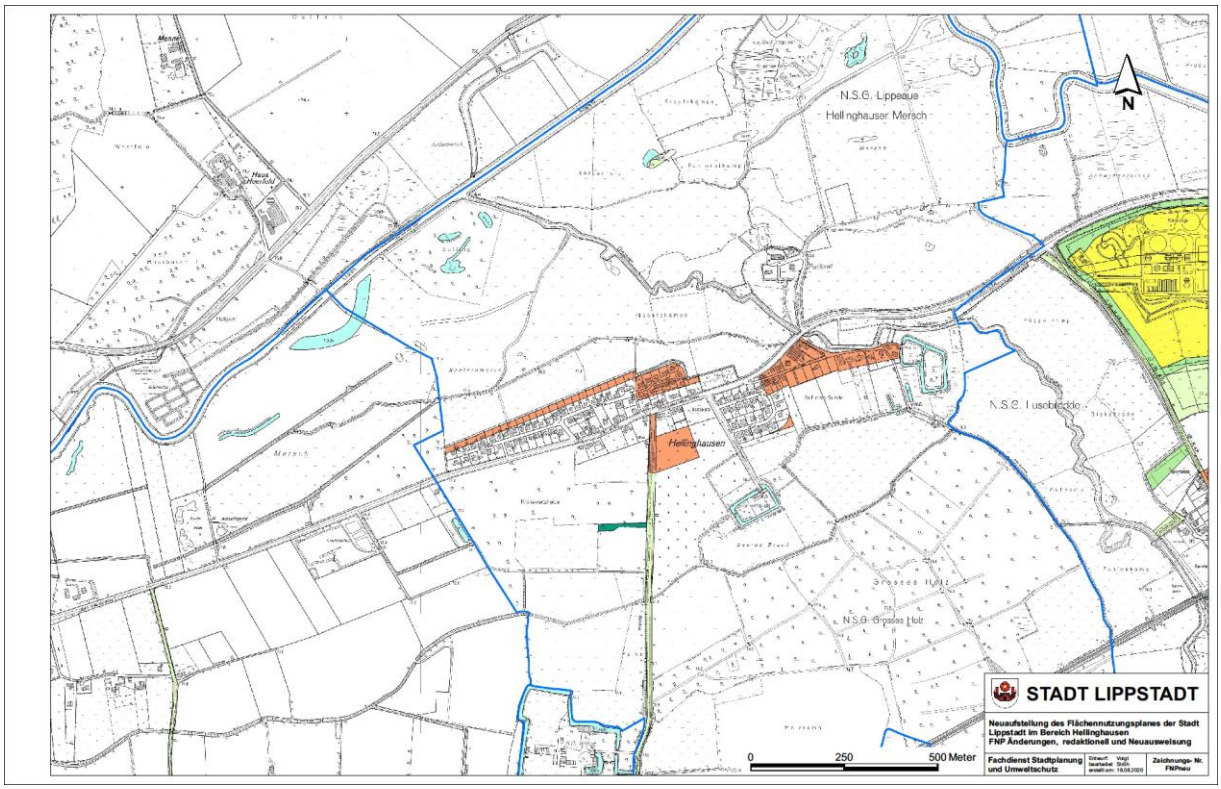


Abb.: 168 Vergleich FNP-Änderungen 1980 und 2035 Hellinghausen

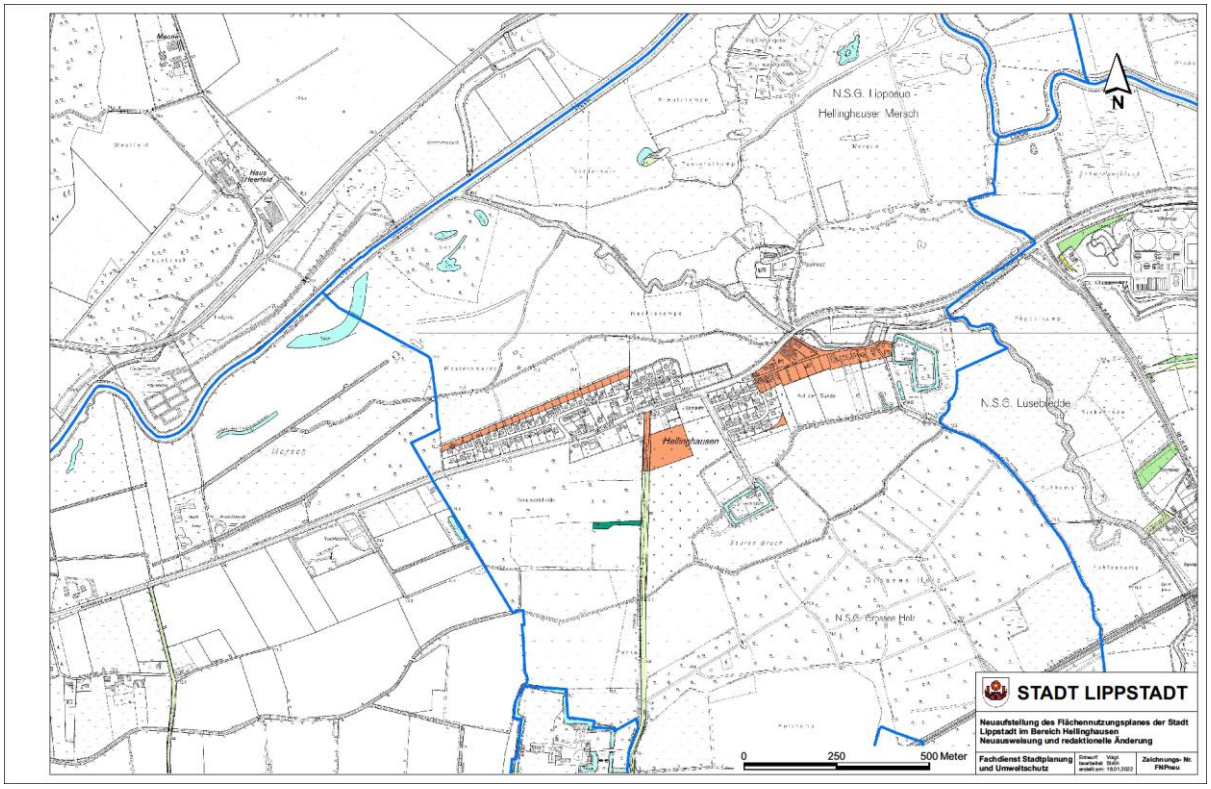


Abb.: 169 Neuausweisung und redaktionelle Änderung FNP Entwurf 2035

29.14. Flächenänderungen und Flächenneuausweisungen in Herringhausen

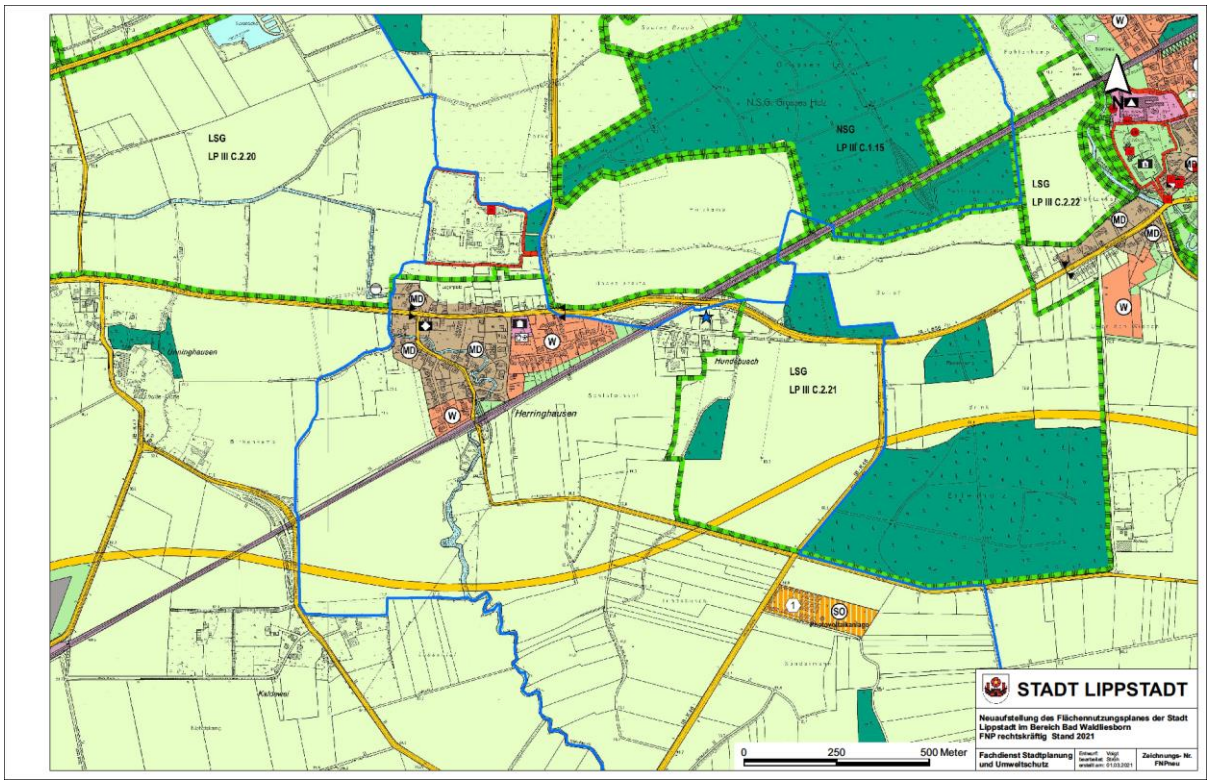


Abb.: 170 FNP aktuell Herringhausen

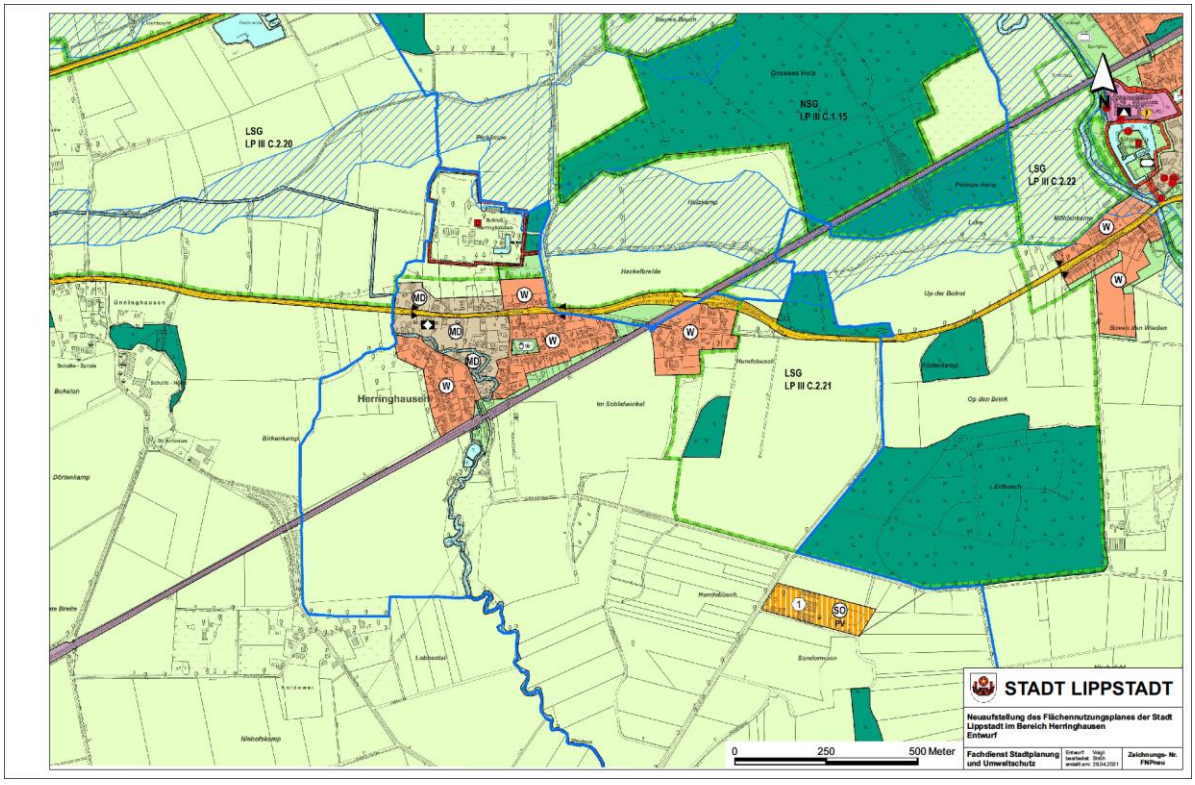


Abb.: 171 FNP-Entwurf 2035 Herringhausen

Stadtteilgeschichte

Herringhausen gehört zum Kirchspiel Hellinghausen, das früher Friedhardtskirchen hieß. Friedhardtskirchen hat seinen Ursprung vermutlich in einer fränkischen Anlage an der Lippe. Das Reichsgut kam in den Besitz der Kölner Kirche. Aus dem Jahre 1235 stammt eine Urkunde, in der ein Vergleich zwischen dem Domkapitel zu Köln und Ritter Timo geschlossen wurde. Um 1450 teilt sich die Adelsfamilie von Schorlemer in vier Linien auf mit Rittersitzen in Overhagen, Herringhausen, Ober- und Niederhellinghausen. Die heutige Kapelle wurde 1861 als Ersatz für die alte Margaretenkapelle errichtet.

Räumlich-landschaftliche Einbindung

Etwas höher in der Talung gelegen als Hellinghausen bestimmen um Herringhausen ebene Ackerflächen das Landschaftsbild. Sie werden im Westen von der Steinbeke durchflossen, an der sich landschaftsgliedernde Weidenböschungen und Baumhecken bis an den Ort heranziehen. Für den Ortsrand kommt ihnen dadurch besondere einbindende Wirkung zu. Vom Südwesten nach Nordosten bildet die Bahnlinie mit ihren den Bahndamm begleitenden Gehölzgruppen eine grüne Grenzlinie, deren ortseinbindende Wirkung durch die seichte Tallage des Dorfes gegenüber den südlichen Nutzflächen verstärkt wird. Im Norden leitet die große Schlossanlage mit ihren alten Baumbeständen zum "Großen Holz" und zur freien, jedoch abwechslungsreich gegliederten Landschaft über. Das Ortsbild ist zweigeteilt. Einer gleichmäßig parzellierten Wohnsiedlung östlich der Kemperstraße steht eine unregelmäßige Anordnung von Höfen, Wohnhäusern, Gärten und Weideflächen in der Umgebung der Steinbeke gegenüber. Die Grünstrukturen sind hier vielseitiger und enger vernetzt, so dass gerade hier ein harmonisches Ortsbild entstanden ist.

Siedlungsstruktur und weitere Planung

Herringhausen liegt oberhalb der Lippeterrasse frei in der Landschaft, angeschnitten und begrenzt im Süden von der Bahnlinie, im Norden durch die Landstraße 636 in Richtung Benninghausen und der Kernstadt. Der Ort hat sich im Schatten des Schlosses Herringhausen als Standort landwirtschaftlicher Produktion mit nur wenigen Hofstellen entlang der Landstraße entwickelt. Höfe sind zwar beiderseits der Herringhauser Straße noch vorhanden, die Landwirtschaft tritt jedoch im Siedlungsbild deutlich hinter der Wohnnutzung und vereinzelten gewerblichen Betrieben zurück. Mit den benachbarten Dörfern Hellinghausen und Overhagen bildete Herringhausen früher das 'Kirchspiel Overhagen'. Die Entstehung der Wohngebiete des Ortes ist weitgehend auf die Nachkriegszeit zurückzuführen. Ein kleiner Bereich an der Steinbachstraße und Wieseneck wurde in den letzten Jahrzehnten erschlossen. Die Entwicklungsmöglichkeiten Herringhausens sind durch eine Reihe von Faktoren begrenzt:

- die Bahnlinie im Süden,
- die Bahn und die L636 im Osten und
- den Schutzbereich des Schlosses Herringhausen,
- im Westen findet sich ein hochwertiger Landschaftsraum mit dem Bachlauf der Steinbeke.

Im Ort regelt sich die Bautätigkeit auf der Grundlage einer Abrundungssatzung. Hier sind auf zahlreichen Grundstücken noch Baumöglichkeiten gegeben. Eine angepasste Erweiterung des Ortes wurde seinerzeit über eine Ergänzung der § 34er-Satzung ermöglicht (straßenbegleitende Bebauung im Eckbereich Herringhauser Straße/Schorlemerallee). Diese straßenbegleitende Bebauung im Eckbereich Herringhauser Straße/Schorlemerallee sollte auf der Basis eines städtebaulichen Konzeptes zukünftig um eine weitere Bautiefe ergänzt werden. In Verbindung mit dieser Bebauung war auch eine fußläufige Erschließung in Richtung des Schlosses angedacht.

Aufgrund mangelnder anderer siedlungsstruktureller Entwicklungsmöglichkeiten fiel die Entscheidung zugunsten einer Wohnbauflächendarstellung auf den Bereich westlich der Schorlemerallee und südlich der Gräfte der Schlossanlage Herringhausen.

Südöstlich der Ortslage, in etwa 650 m Entfernung entsteht eine Freiflächenanlage auf einer Fläche von über 2 ha Größe. Grundlage ist die Überplanung von seit vielen Jahren bestehenden Ruinen einer ehemaligen gewerblichen Schweinehaltung.

„Schorlemerallee Herringhausen“
Zur Deckung des Eigenbedarfes des Ortsteiles Herringhausen wird eine Wohnbaufläche westlich der Schorlemer-Allee und südlich der Schlossanlage Herringhausen dargestellt.

Das Schloss Herringhausen liegt nördlich der Ortslage Herringhausen. Die Wasseranlage besteht aus einem stattlichen zweigeschossigen Herrenhaus mit Mansarddach, übergiebeltem Mittelrisaliten und Freitreppe. Justus Wehmer aus Hildesheim erbaute die Anlage um 1720 bis 1730. Zum Haupthaus symmetrisch angeordnet sind Nebengebäude, die ebenfalls mit Mansarddächern versehen sind, jedoch zum Teil im 1. Viertel des 19. Jahrhunderts verändert wurden. Im Osten befindet sich das Torhaus. Im Süden sind der Anlage zwei kleine Pavillons vorgelagert, die ebenfalls im 1. Viertel des 19. Jahrhunderts errichtet wurden. Der große Schlosshof wird von einem weitläufigen Gräftensystem abgeschlossen. Zudem sind noch Reste der Gartenanlage vorhanden. Im Norden gliedern sich direkt an das Herrenhaus Freiflächen an. Insbesondere dadurch ergeben sich auf dieses Gebäude von Norden Sichtbeziehungen. Die für den Gebäudetypus charakteristische Solitärlage ist möglichst zu erhalten. Wesentliche Strukturen, die bereits auf dem Urkataster von 1828 angelegt sind, sind noch heute in der Landschaft ablesbar. Im Einzelnen sind dies die Gräftenanlage und die Allee zur Schlossanlage (heute Schorlemerallee). Diese Strukturen gilt es zu erhalten.
Ermöglicht wird dies durch entsprechende Abstände der neu im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche südlich der Schlossanlage (ausreichender Abstand zur Gräftenanlage). Insbesondere die Lage des neuen Baugebietes südlich der Schlossanlage, wird die wichtigen Sichtbeziehungen aus Richtung Norden nicht beeinträchtigen.

Geplante „Freiflächen-Photovoltaikanlage Am Steinbach“
Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 342 mit einer Größe von etwa 24 ha liegt westlich und südlich des Stadtteils Herringhausen und umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Plangebiet stellt auf einer Breite von 200 m drei Teilflächen nördlich und südlich der Bahnstrecke Kassel – Lippstadt – Ruhrgebiet dar, die keinen Gehölz- oder Gebäudebestand aufweisen.
Der Vorhabenträger hat in Abstimmung mit dem Flächeneigentümer einen Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für die „Freiflächen-Photovoltaikanlage Am Steinbach“ gestellt. Auf den drei Teilflächen sollen Freiflächenphotovoltaikanlagen errichtet werden.
Die Stadt Lippstadt verfolgt mit der vorliegenden Planung das Ziel, die Erzeugung regenerativer Energie im Stadtgebiet zu forcieren und somit einen Beitrag gegen den fortschreitenden Klimawandel zu leisten. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 (3) BauGB ist gegeben, um das Plangebiet gemäß den städtischen Zielsetzungen zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lippstadt stellt die drei Teilbereich des Änderungsbereichs derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Für die vorliegende Planung spricht die Zielsetzung des § 1 EEG, den Anteil erneuerbarer Energien an der Stromversorgung sowie am Gesamtenergieverbrauch zu erhöhen. Das Gesetz nennt einen Anteil an der Stromversorgung von 35 % bis 2020, der im Stadtgebiet Lippstadt noch nicht annähernd erreicht ist und nur durch zusätzliche Anlagen erneuerbarer Energieversorgung erreicht werden kann.

Der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB für die 202. Änderung des FNP sowie den Bebauungsplan Nr. 342 Herringhausen „Freiflächenphotovoltaikanlage Am Steinbach“ wurde in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 18.03.2021 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit 02.08.2021 bis 08.09.2021 sowie das Bürgergespräch am 15.09.2021 statt.

Mitte April 2021 fand ein Abstimmungsgespräch zwischen den Vertretern der Bezirksregierung Arnsberg und der Stadt Lippstadt statt. Als Ergebnis bleibt festzuhalten, dass für den Bereich der „Freiflächen-Photovoltaikanlage Am Steinbach“ eine Regionalplanänderung durchgeführt werden muss. Der Investor sowie die Stadt Lippstadt haben hierzu die notwendigen inhaltlichen und formalen Verfahrensschritte vorbereitet. Das Verfahren wird als 14. Änderung des Regionalplanes Arnsberg – Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis geführt. Aufbauend auf dem Antrag sowie der Bekräftigung durch die Belegenheitskommune Lippstadt, wird nun von Seiten der Regionalplanungsbehörde die Einleitung des Änderungsverfahrens bzw. die Vorlage beim Regionalrat Arnsberg vorbereitet. Mit dem Abschluss des Verfahrens wird gegen Ende des Jahres 2022 gerechnet. Erst auf der dann bestehenden Grundlage kann dann auch die vorbereitende und die verbindliche Bauleitplanung für das Vorhaben abgeschlossen werden.

Darüber hinaus sind kleinere Arrondierungen des Bestandes sowie Anpassungen an die bestehenden Bebauungsstrukturen bzw. an die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne und insbesondere der Satzung gemäß § 34 Baugesetzbuch erfolgt. Zum Beispiel die Darstellung der in der 34er-Satzung gelegenen landwirtschaftlichen Flächen im Osten des Ortsteiles („Hundebusch“) als Wohnbaufläche.

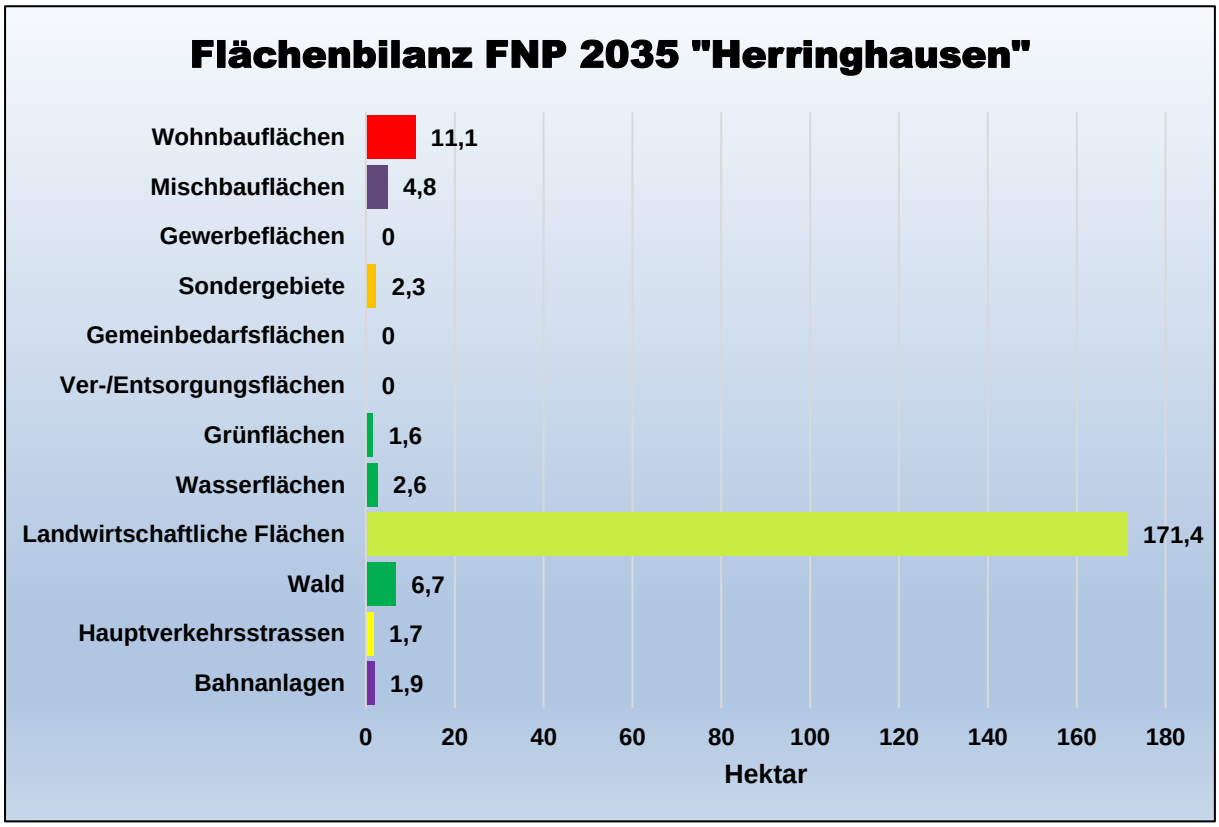


Abb.: 172 Flächenbilanz Herringhausen

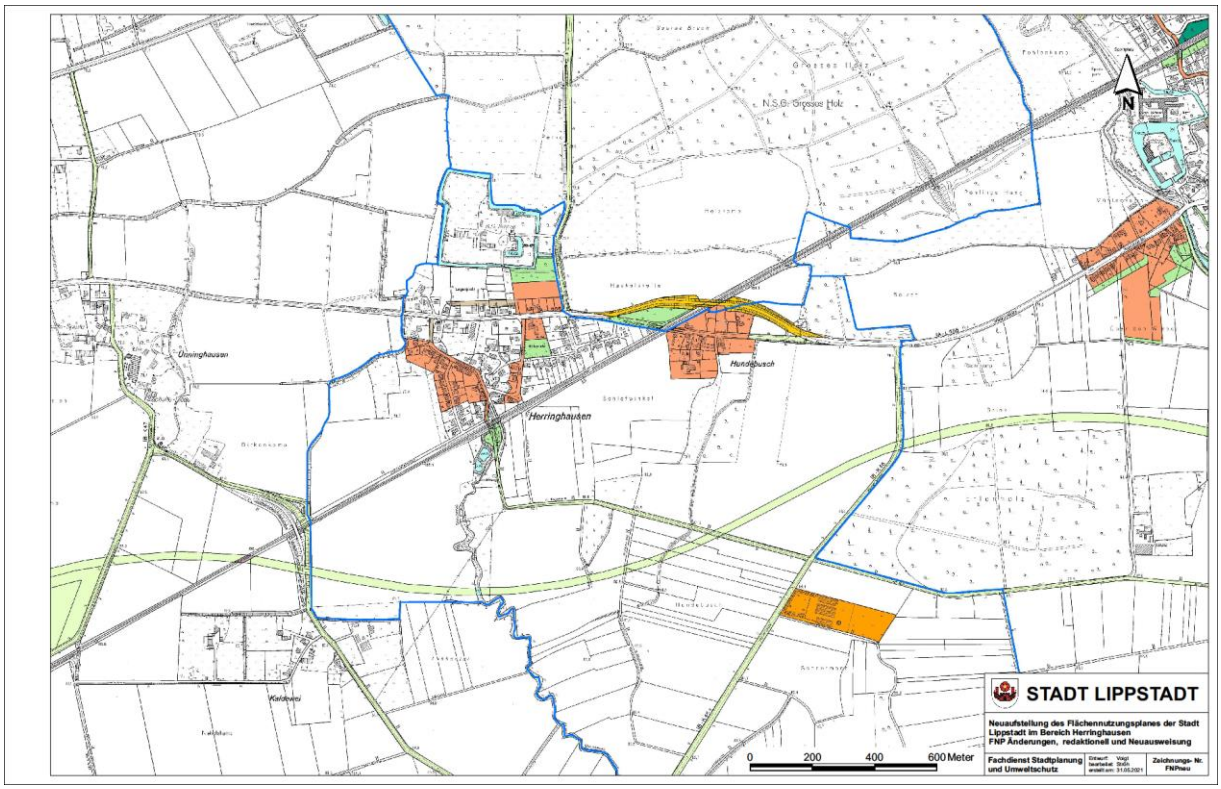


Abb.: 173 Vergleich FNP-Änderungen 1980 und 2035 Herringhausen

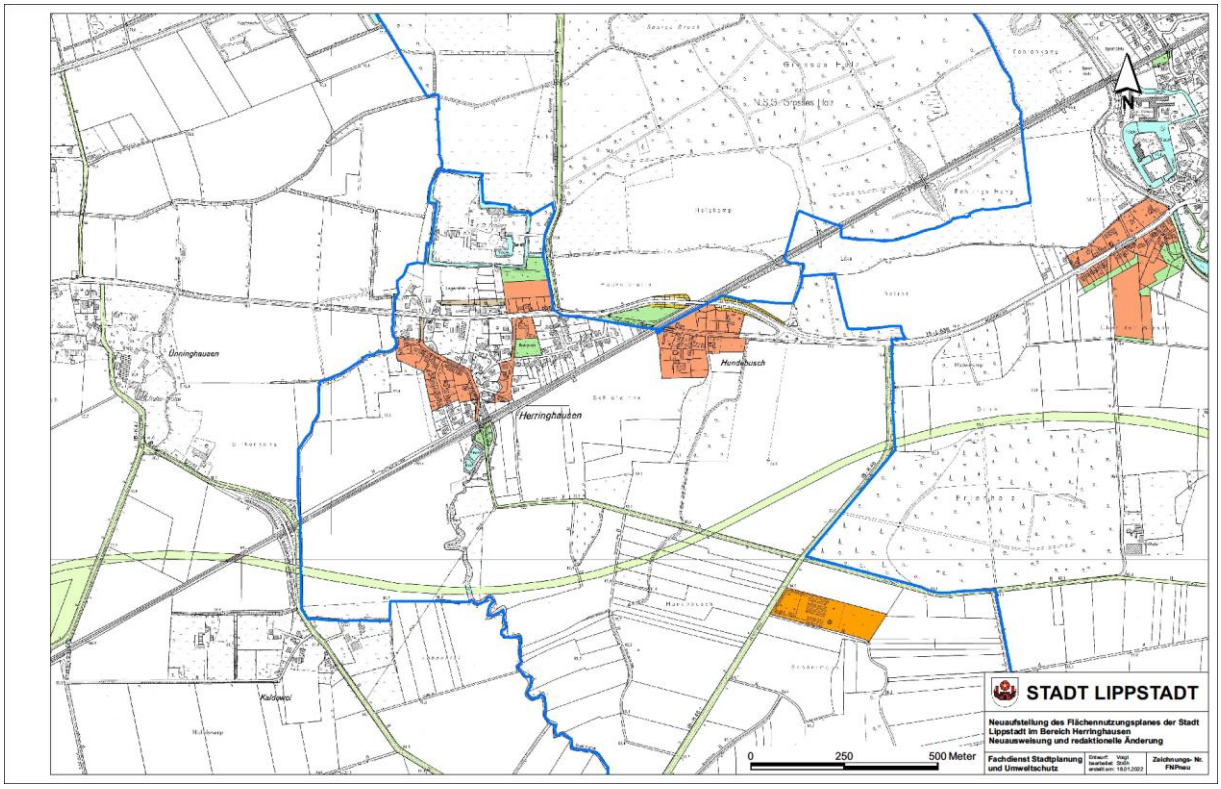


Abb.: 174 Neuausweisung und redaktionelle Änderung FNP Entwurf 2035

29.15. Flächenänderungen und Flächenneuausweisungen in Benninghausen

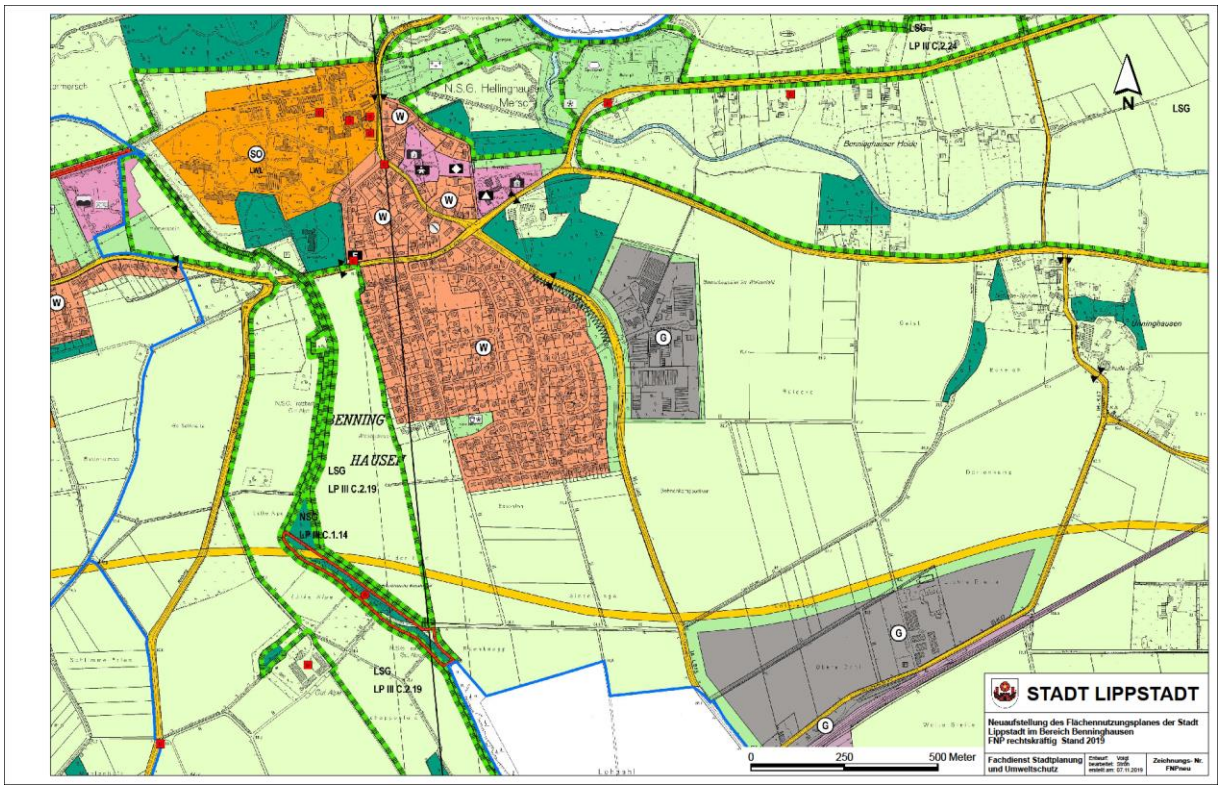


Abb.: 175 FNP aktuell Benninghausen

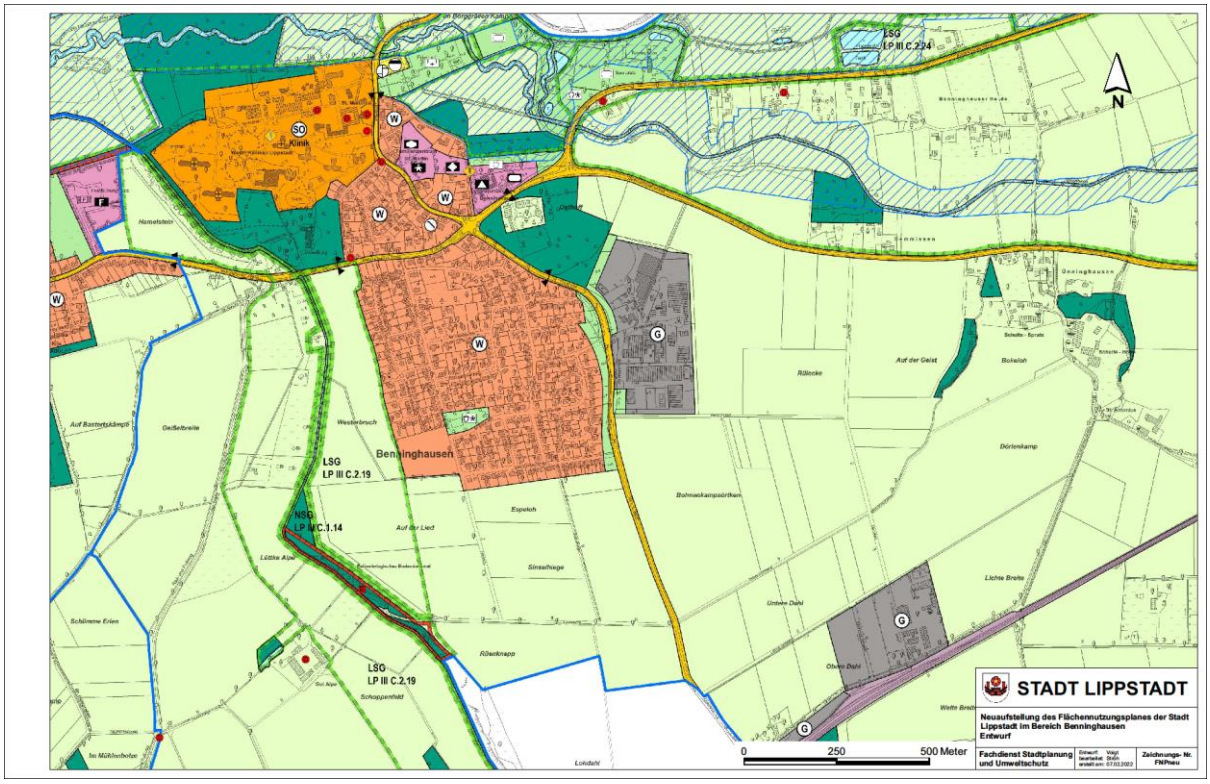


Abb.: 176 FNP-Entwurf 2035 Benninghausen

Stadtteilgeschichte

Die Anfänge des Dorfes Benninghausen reichen bis ins 9. Jahrhundert zurück. Ursprünglich war die Siedlung eine Besitzung des Grafen Hugo von Oldenburg, der diese dann im Jahre 1059 verschenkte. Um 1240 erfolgte die Gründung des Zisterzienser Nonnenklosters. Der Kirchenbau von 1514 ist ein Anbau an einen aus dem 11. Jahrhundert stammenden Turm. Dieser Turm ist ein Überrest des Kirchleins, das bei Gründung des Klosters abgebrochen wurde, um einem größeren Bau Platz zu machen. Um 1600 zählte Benninghausen 41 Familien mit etwa 200 Personen, bis 1801 hatte sich die Einwohnerzahl in etwa verdoppelt.

Räumlich-landschaftliche Einbindung

Benninghausen liegt am Rande der Lippeniederung und erstreckt sich nördlich bis nahe an den Lippelauf heran, während seine südlichen Erweiterungsgebiete bis auf die trockenen Ackerflächen der Hellwegbörden hinaufreichen. Eine offene, wenig gegliederte Landschaft steht hier der reichen Ausstattung des Talraumes gegenüber. Dort fügen sich kleine Waldparzellen und Gräben bzw. Seitenbäche begleitende Baumreihen und Ufergehölze zu einem lichten Netz zusammen. Hierdurch haben die Ortsränder ein unterschiedliches Erscheinungsbild. Im Westen und Süden leitet Gartengrün mit hohem Nadelholzbesatz zur Feldflur über. Der östliche und nördliche Ortsrand wird dagegen durch einen breiten Grüngürtel eingefasst. Er beginnt mit einem Laubmischwäldchen in der Innerortslage, setzt sich an der Steinbecke in einem dichten Weidengehölz fort und geht westlich der Sportanlage in eine Niederung über, die eine Verbindung zur Lippe herstellt. Landschaftsprägend sind hier Grünflächen und größere Gehölze mit standortgerechten Baumarten. Im Nordwesten des Ortskerns befinden sich auf etwa 1/3 der Ortsfläche die Gebäude des Landeskrankenhauses des LWL. Sie sind zur freien Landschaft von einem breiten waldähnlichen Gehölzstreifen umgeben, so dass sie kaum in Erscheinung treten.

Siedlungsstruktur und weitere Planung

Der Stadtteil Benninghausen liegt südlich der Lippeniederung abseits der Kernstadt im Westen des Stadtgebietes. Der Ort liegt frei in der Landschaft, ist jedoch im Westen auf Sichtweite an Eickelborn herangerückt, mit dem er durch die klinischen Nutzungen des Landschaftsverbandes verknüpft ist.
Seine historische und zugleich dörfliche Mitte findet sich an der Dorfstraße. Die im Ort produzierenden landwirtschaftlichen Betriebe haben in der Vergangenheit aufgegeben, zugleich wurden damit Flächen für eine weitere bauliche Verdichtung des Innenbereiches frei, auch für die Ansiedlung von Gemeinbedarfseinrichtungen und private Versorgungsbetriebe.

Benninghausen wurde städtebaulich geprägt durch eine Erweiterung des Siedlungskörpers südlich der Benninghauser Straße und die Erschließung eines Gewerbegebietes östlich der Flurstraße. Die westfälische Klinik für Psychiatrie siedelte sich am Rand des alten Dorfes nordwestlich der Straße Hammerschmidtbogen in einem bewaldeten Gelände an. Sie verbindet Benninghausen und Eickelborn funktional, tritt jedoch städtebaulich gesehen nach außen nicht prägnant in Erscheinung, d.h. überformt den Ort nicht. Klinik- und Wirtschaftsgebäude, der dazu gehörende Wohnungsbau und das Gewerbegebiet haben einen Funktionswandel bewirkt. Das Gesicht des Ortes wird heute einerseits geprägt durch Relikte der landwirtschaftlichen Nutzung und Bebauung im alten Ortskern nördlich der Benninghauser Straße, andererseits südlich mehrheitlich durch eine in der Struktur wenig dörfliche, flächige Einfamilienhausbebauung.

Die bauliche Entwicklung Benninghausens folgte weitgehend dem Bedarf, der sich aus der Arbeitsplatzentwicklung der Kliniken und des Gewerbegebietes ergab. Sie vollzog sich in den letzten Jahrzehnten einerseits durch eine Innenverdichtung des Siedlungsgebietes „Ostdeutscher Ring“, das in der Entstehungszeit durch Nebenerwerbsstellen auf großen Grundstücken geprägt war. Danach lehnten sich das größere Baugebiet „Am Hexweg“ und eine kleinere Abrundungsmaßnahme an der Von-Vincke-Straße eng an das bebaute Gebiet an. Die Aufgabe einer Gärtnerei im Baugebiet

„Ostdeutscher Ring“ konnte zusätzliche attraktive Kapazitäten freisetzen, die aber bis heute noch nicht vollständig ausgeschöpft werden konnten. Nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Betriebe im Ortskern konnte hier eine weitere Verdichtung ermöglicht werden. Generell stößt eine flächige Erweiterung dieses Stadtteiles an topografische Grenzen, die aus heutiger Sicht sich weitgehend als unüberwindlich darstellen:

- Naturräume der Lippeniederung im Norden und Nordosten,
- Wald und das Gewerbegebiet im Osten,
- das Klinikgelände im Nordwesten sowie das Tal des Trotzbaches im Südwesten.

Setzt man die in der Vergangenheit erfolgten Siedlungserweiterungen in ein Verhältnis zur historischen Dorflage selbst, so wird deutlich, dass eine weitere großflächige Erschließung in den allein freibleibenden südlichen Landschaftsraum hinein auf Bedenken stoßen muss. Den generellen Auswahlkriterien folgend boten sich zu Beginn der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in Benninghausen zwei Suchräume für die Erschließung neuer Bauflächen an:

- im Dorfkern zwischen Hammerschmidtbogen und Dorfstraße (Die Bebauung des Ortskernes war bereits im Flächennutzungsplan verankert und wurde mittlerweile umgesetzt) und
- südlich des Neubaugebietes „Am Hexweg“ (der letztgenannte Standort liegt in Bezug auf die Ortsmitte deutlich abgesetzt, ist jedoch aus siedlungsgeografischer Sicht geeignet, den Siedlungsrand von Benninghausen nach Südwesten hin abzurunden).

„Erweiterung Am Hexweg“
Zur Deckung des Eigenbedarfes des Ortsteiles Benninghausen wird eine Wohnbaufläche im Südwesten der Ortslage dargestellt. Hierbei handelt es sich um die Erweiterung des Bebauungsplanes Hexweg. Der Zuschnitt der Fläche ergibt sich aus einer vorweggenommenen Beteiligung der Bezirksregierung Arnsberg und des Eigentümers.

„Benninghausen Bahnhof“
Die Rücknahme von Gewerbeflächen im Bereich Benninghausen Bahnhof basieren auf Ergebnissen einer Ausarbeitung des Regionalplanes. Im neuen Flächennutzungsplan verbleibt lediglich eine mögliche gewerbliche Erweiterungsfläche westlich des bestehenden Betriebes „Lange Gas“. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt wurden die Eigentümer zur Rücknahme der Gewerbeflächen beteiligt. Negative Stellungnahmen wurden nicht abgegeben, so dass hier ehemals dem Gewerbe vorgehaltene Flächen wieder als landwirtschaftliche Flächen im neuen Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Darüber hinaus sind kleinere Arrondierungen des Bestandes sowie Anpassungen an die bestehenden Bebauungsstrukturen bzw. an die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne erfolgt.

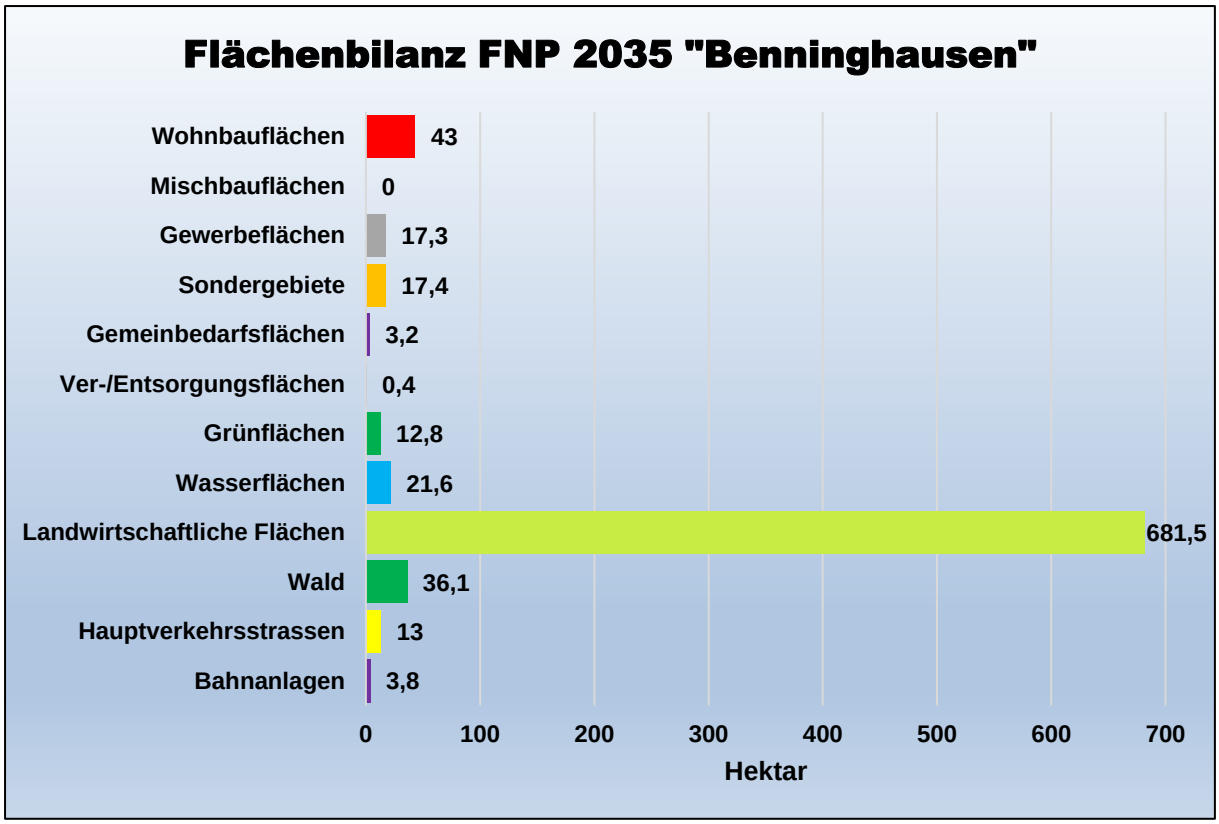


Abb.: 177 Flächenbilanz Benninghausen

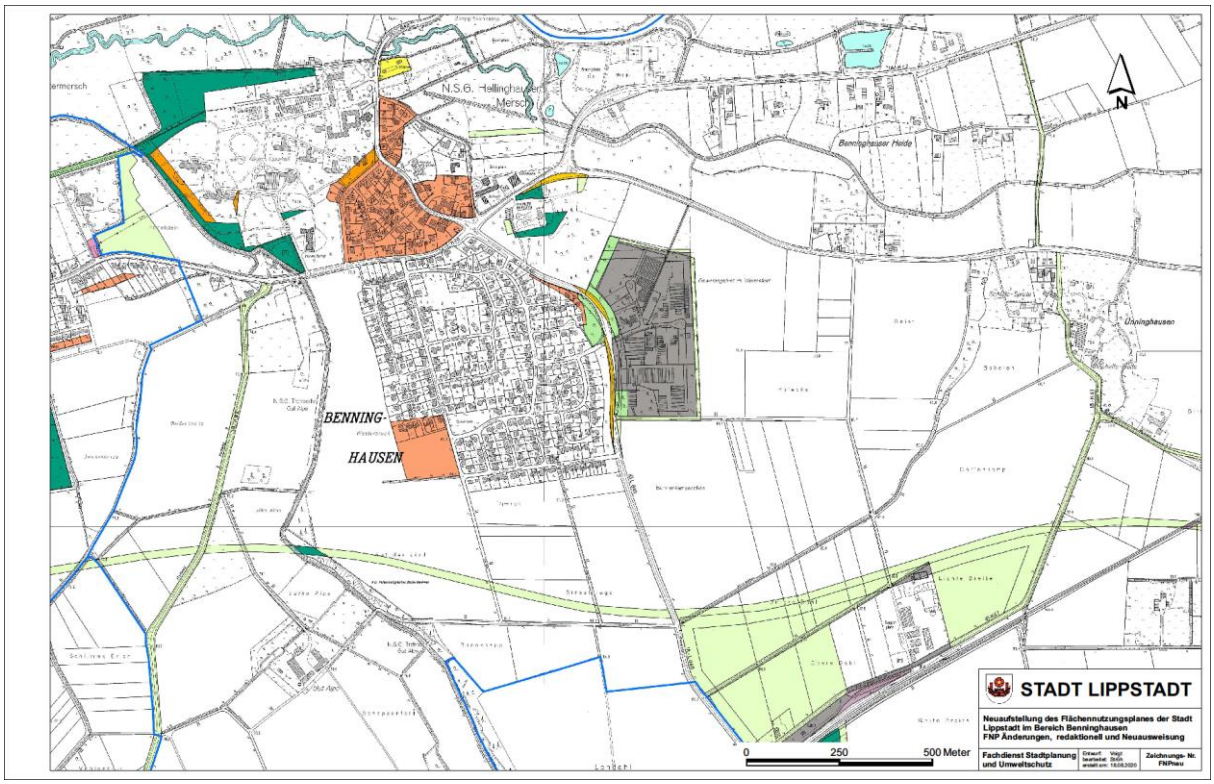


Abb.: 178 Vergleich FNP-Änderungen 1980 und 2035 Benninghausen

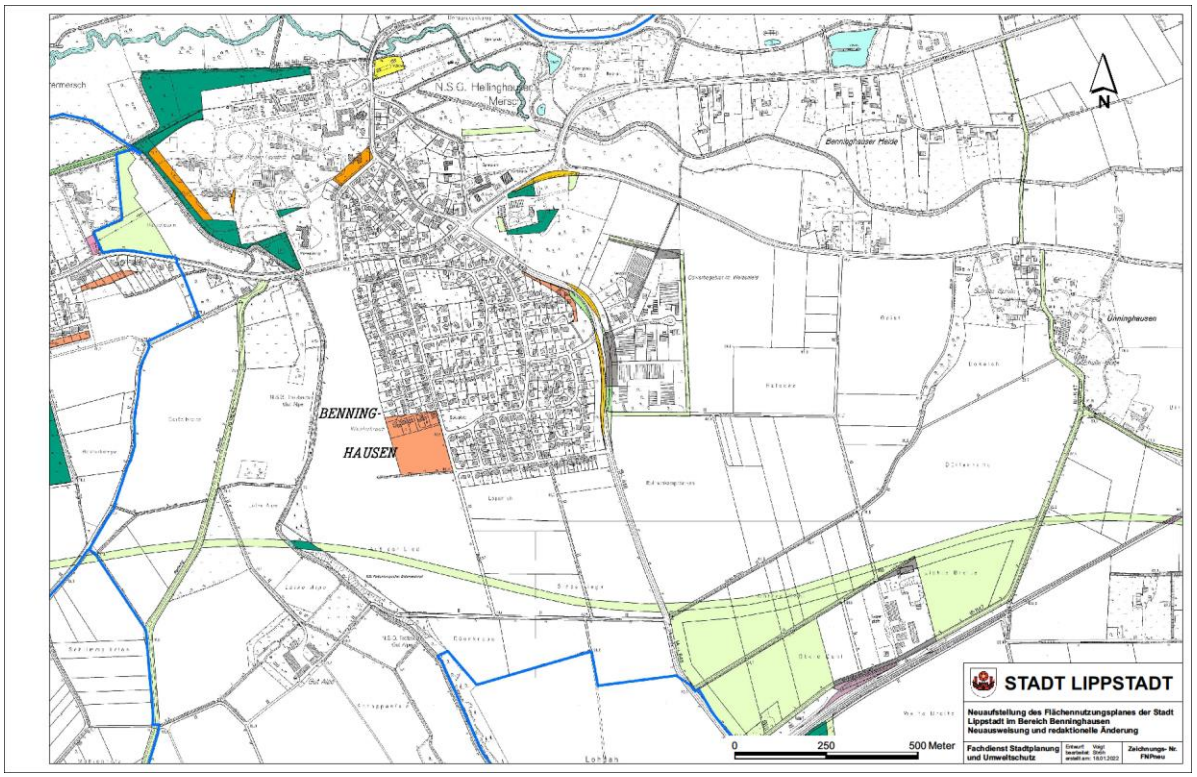


Abb.: 179 Neuausweisung und redaktionelle Änderung FNP Entwurf 2035

29.16. Flächenänderungen und Flächenneuausweisungen in Eickelborn

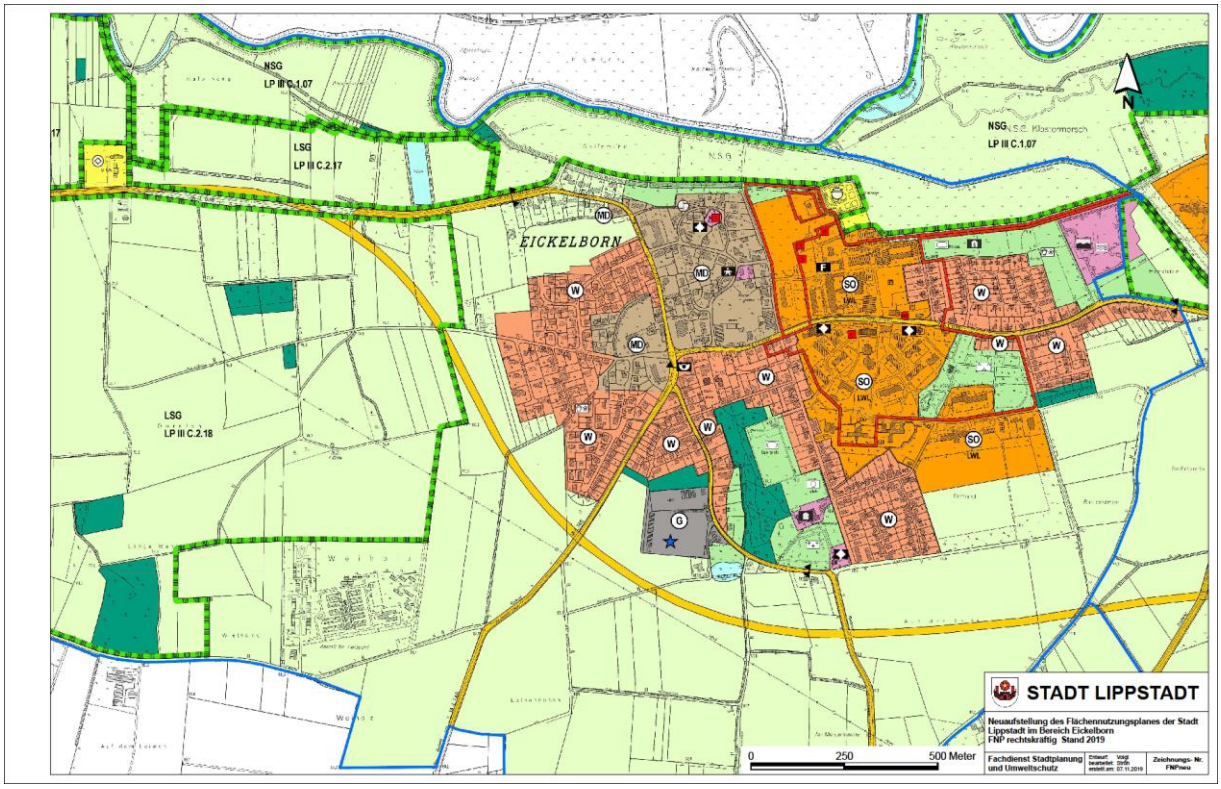


Abb.: 180 FNP aktuell Eickelborn

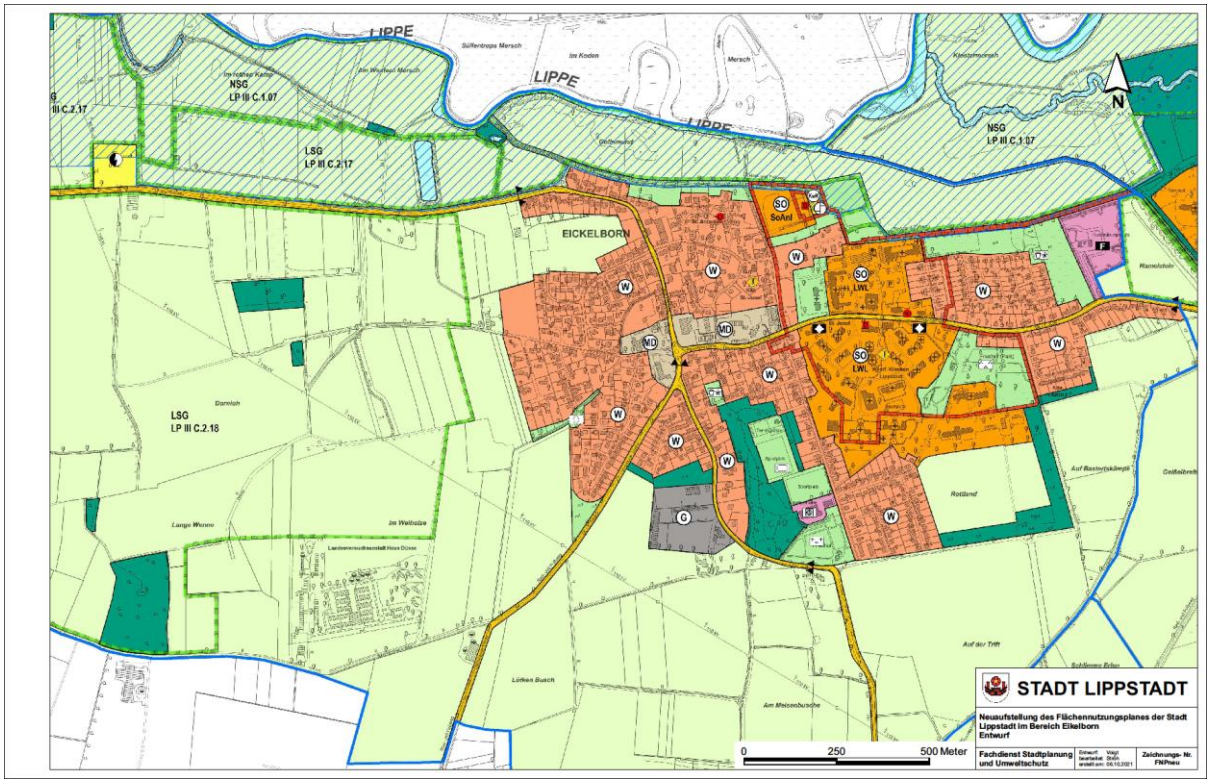


Abb.: 181 FNP-Entwurf 2035 Eickelborn

Stadtteilgeschichte

Die Entstehungsgeschichte Eickelborns geht zurück auf eine Siedlung aus Vorkarolingischer Zeit. Ab dem Jahr 1180 gehörte das Gebiet zum Kölner Herzogtum Westfalen. Um 1800 war Eickelborn ein Haufendorf mit einem gering verdichteten Ortskern Der eigentliche Ansatz zur Kernbildung aber war die Kapelle im Bereich der Mutecke mit einem baumbestandenen Kirchhofplatz (Dorfkapelle St. Antonius). Dieser Dorfansatz, also der ursprüngliche Dorfkern, hat sich im Wesentlichen nicht weiter ausgebreitet und ist in einigem Abstand von mehreren größeren Hofstellen umgeben. Erst Ende des 18. Jahrhunderts setzte eine allmähliche bauliche Verdichtung des Dorfkernes und des näheren Umfeldes ein. Die für den Ortsteil flächenmäßig größte Weiterentwicklung vollzog sich erst seit dem 19. Jahrhundert, als sich östlich des alten Ortskerns das "Westfälische Landeskrankenhaus" (WLK) ansiedelte. Die Anlage des WLK besaß und besitzt auch heute noch einen prägenden Einfluss auf die bauliche, gestalterische, funktionale und wirtschaftliche Entwicklung Eickelborns.

Räumlich-landschaftliche Einbindung

Bei Eickelborn treffen zwei unterschiedliche Landschaftseinheiten aufeinander. Nördlich grenzt die durch Grünland geprägte Lippeniederung an den Ort, während sonst die Ortsränder zur ackerbaulich genutzten Feldflur überleiten. Unterbrechen hier nur wenige Gehölze entlang der Straßen oder einzelner Gräben die Feldlagen, begleiten dort hochwüchsige Pappelreihen den Flusslauf und die zu ihm ziehenden Seitengräben. Sie werden stellenweise von Ufergehölzen oder Kopfweiden abgelöst, so dass sich in der Niederung eine kulissenartige Landschaftsgliederung ergibt. Sie wird am Ortsrand unterteilt durch die alte Rosskastanienallee (Naturdenkmal), die ihrerseits zu verschiedenen Heckenfragmenten, Brachflächen und Gehölzen der Gartenbereiche überleitet. Ihr kommt damit eine besondere Gliederungs- und Einbindungsfunktion zu. Während der nördliche Ortsrand somit als landschaftlich eingebunden gelten kann, gilt dies im geringen Maße für die übrigen Randbereiche. Immer wieder lassen mangelnder Gehölzbesatz, kaum eingegrünte Ortserweiterungen, offene Gebäudekomplexe und die Straßenzüge die Bebauung vortreten und weisen so auf den Bedarf hin, die Ausstattung im Ortsrandbereich grüngestalterisch zu ergänzen. Für das innerörtliche Grünsystem ist charakteristisch, dass es in mehrere, ganz unterschiedliche Strukturen zerfällt, die ihrerseits nebeneinander bestehen, jedoch wenig miteinander verknüpft sind. Zum einen sind dies die gepflegten parkähnlichen Grünanlagen des Landeskrankenhauses, deren alte Baum- und Strauchbestände z. T. markant in den Straßenraum hineinwirken. Zum anderen sind es aber auch die alten bäuerlichen Grünelemente wie Obstgehölze, Hochhecken, hofnahe Baumgruppen und Baumhaine, die besonders den nördlichen Ortsrandbereich prägen und in einem engen räumlichen Zusammenhang stehen.

Siedlungsstruktur und weitere Planung

Der Stadtteil Eickelborn liegt südlich der Lippeniederung abseits der Kernstadt im Westen des Stadtgebietes nahe der Grenze zu Bad Sassendorf. Der Ort liegt frei in der Landschaft, lehnt sich jedoch im Osten eng an Benninghausen an, mit dem er in vielfältiger Hinsicht verknüpft ist. Seine historische und zugleich dörfliche Mitte findet sich im Westen an der Mutecke und ihrem Umfeld. Die Zahl der noch im Ort produzierenden landwirtschaftlichen Betriebe ist überschaubar, aber stabil. Das Dorf Eickelborn wurde städtebaulich und funktional durch die Gründung und das Wachstum der Westfälischen Kliniken für Psychiatrie überformt. Mit dieser Einrichtung, den Klinik- und Wirtschaftsgebäuden sowie dem dazu gehörenden Wohnungsbau, wandelten sich Funktion und Gesicht des Ortes, verschob sich das geografische Zentrum nach Osten, zugleich bildete sich jedoch im alten Ortskern ein Versorgungsbereich heraus. Ein kleines Gewerbegebiet entstand an der Leinenstraße, im Süden des Stadtteiles. Die bauliche Entwicklung Eickelborns folgte weitgehend dem Bedarf, der sich überwiegend aus der Arbeitsplatzentwicklung der Kliniken ergab. Sie lehnte sich mit den Baugebieten Rosenstraße und „In der Wormau“ eng an das Gebiet des Landschaftsverbandes an.

Schon vor der kommunalen Neugliederung 1975 wurde das Baurecht für das neue Baugebiet 'Auf der Graft' geschaffen, das erst in den 90'er Jahren umgesetzt wurde. Die städtebauliche Entwicklung des

Stadtteiles hat sich in diesen Jahren zunächst durch die Nutzung von Innenbereichsflächen im Bereich der alten Schule vollzogen. Weitere bereits überplante, aber bis heute durch die Landwirtschaft genutzte Flächen ermöglichen in Zukunft eine Verdichtung im Kern nach Aufgabe dieser Betriebe bzw. Verlagerung der emittierenden Viehhaltung. Den generellen Auswahlkriterien folgend bieten sich in Eickelborn verschiedene Suchräume für die Erschließung neuer Bauflächen an:

- westlich des alten Postweges
  (diese Flächen wurden bereits vor der kommunalen Neuordnung überplant, jedoch wurde letztendlich das Baurecht nicht geschaffen. Diese Flächen sind umschlossen von einer Bebauung, sie würden die Ortslage nach Westen hin abrunden).
- nördlich der Eickelbornstraße am ehemaligen Hallenbad
  (mittlerweile Standort der freiwilligen Feuerwehr – Darstellung im FNP als Gemeinbedarfsfläche),
- am südöstlichen Rand der Siedlungen bzw. des Klinikgeländes
  (dieser Standort liegt in Bezug auf die historische Ortsmitte deutlich abgesetzt, südöstlich des Klinikkomplexes. Aufgrund der Entfernung zum Versorgungsbereich und zur historischen Ortsmitte lässt sich hier ein Baugebiet im Verhältnis zu anderen Potenzialen schwerer integrieren) sowie
- im Bereich des ehemaligen Gutshofes des LWL im Norden der Ortslage.

Aufgrund der Umstrukturierung der Kliniken des Landschaftsverbandes sind insbesondere im Umfeld der eigentlichen Klinik diverse Anpassungen der Flächennutzungsdarstellungen erfolgt. Darüber hinaus wurden schon bestehende und noch nicht genutzte Wohnbauflächendarstellungen arrondiert.

„Ehemaliger Gutshof des LWL“
Im Bereich des alten Gutshofes der LWL-Kliniken sind im neuen Flächennutzungsplan die Sondergebietsflächen in Teilbereichen nun als Wohnbauflächen dargestellt. Im Übergang zu den noch genutzten Klinikgebäuden im Osten, wurde eine Grünfläche als notwendige Abstandsfläche dargestellt. Im Norden des ehemaligen Gutshofes wird in Abstimmung mit dem LWL eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Solarthermie dargestellt. Eine Übernahme der Fläche durch die Stadtwerke Lippstadt wird angestrebt.

„Postweg“
Entgegen früherer Planungen zur Ausweisung eines größeren Neubaugebietes westlich des Postweges, wird nun im neuen Flächennutzungsplan lediglich eine straßenbegleitende Wohnbaufläche entlang des Postweges dargestellt.

„Umstrukturierung und Erweiterung Burckhardweg“
Im Westen der Ortslage Eickelborns besteht seit längerem ein nicht umgesetzter Bebauungsplan. Aufgrund erster Bestrebungen der Stadt Lippstadt diese nicht verfügbare Wohnbaufläche (Grundsatzbeschluss des SEA) zurückzunehmen und zukünftig wieder als landwirtschaftliche Fläche darzustellen, haben sich die Eigentümer bereit erklärt, die Bauflächen dem allgemeinen Grundstücksmarkt zur Verfügung zu stellen.

Aufgrund der umfangreichen Reduzierungen der ehemals westlich des Postweges geplanten Wohnbaufläche soll nun alternativ der Bereich am Burckhardweg nach Norden erweitert werden. Entsprechende Bebauungskonzepte wurden mit den Eigentümern erörtert und die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Lippstadt ist darum bemüht diese Flächen zu erschließen und dem Grundstücksmarkt zur Verfügung zu stellen.

Darüber hinaus sind kleinere Arrondierungen des Bestandes sowie Anpassungen an die bestehenden Bebauungsstrukturen bzw. an die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne erfolgt, zum

Beispiel die Anpassung weiter Bereiche des ehemaligen Dorfgebietes an den realen Nutzungsbestand. Hier wird nun statt einer Mischbaufläche/Dorfgebiet eine Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt.
Weiterhin erfolgte im Nordwesten die Anpassung der im alten Flächennutzungsplan nicht dargestellten Siedlungsflächen. Auch diese sind nun als Wohnbauflächen dargestellt.

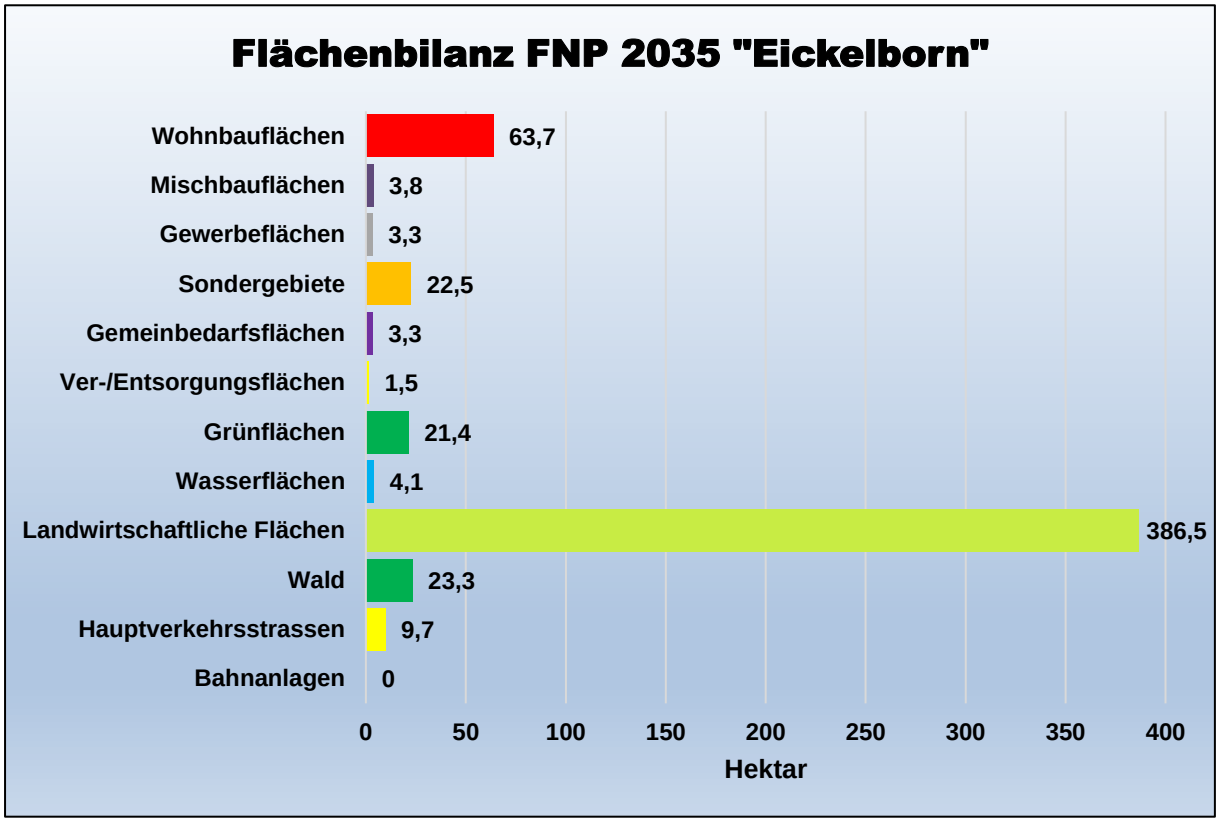


Abb.: 182 Flächenbilanz Eickelborn

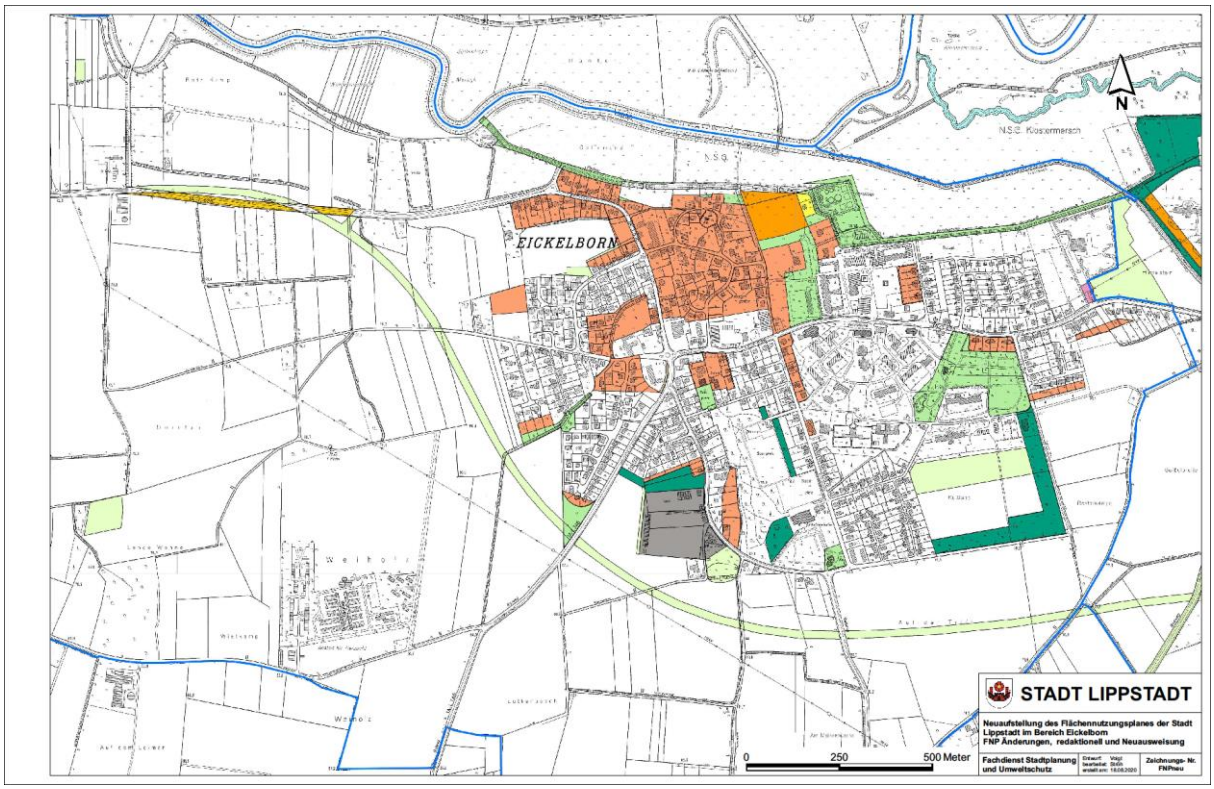


Abb.: 183 Vergleich FNP-Änderungen 1980 und 2035 Eickelborn

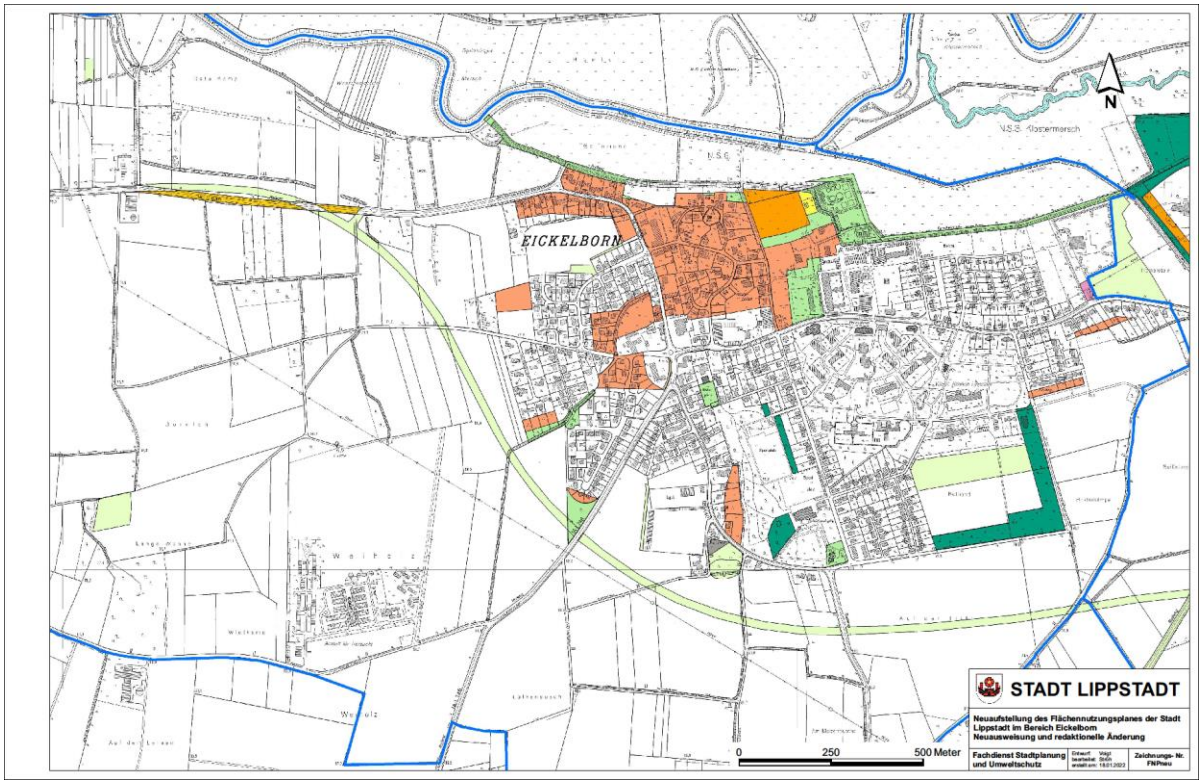


Abb.: 184 Neuausweisung und redaktionelle Änderung FNP Entwurf 2035

29.17. Flächenänderungen und Flächenneuausweisungen in Lohe

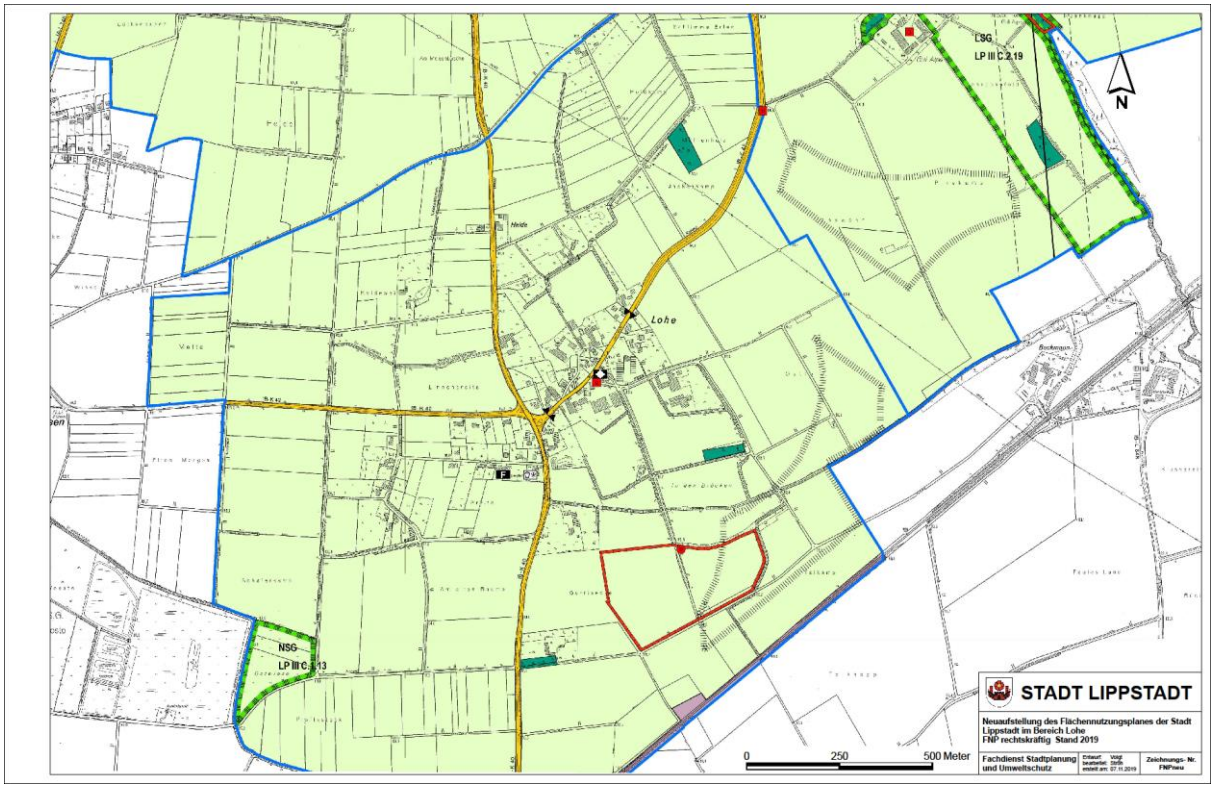


Abb.: 185 FNP aktuell Lohe

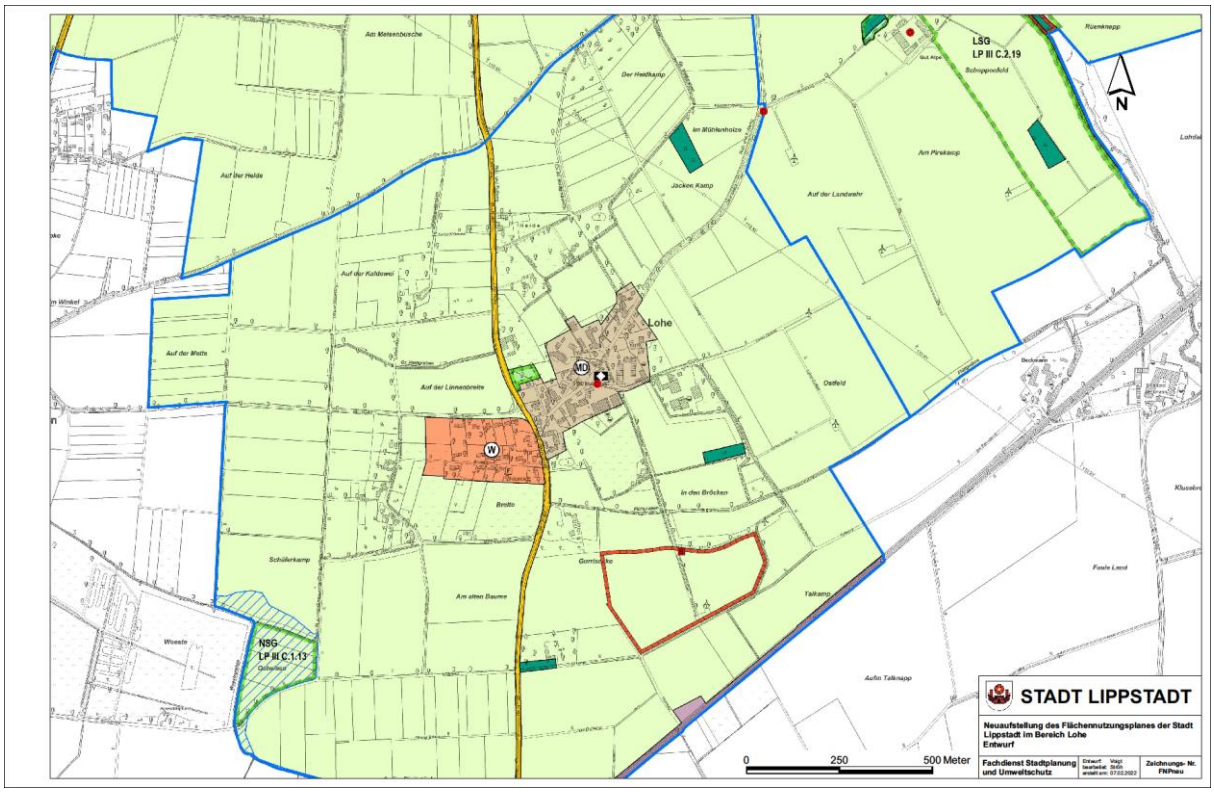


Abb.: 186 FNP-Entwurf 2035 Lohe

Stadtteilgeschichte

Um das Jahr 1313 wurde Lohe erstmals urkundlich erwähnt und gehörte zu jener Zeit dem Kirchspiel Horn an. 1878 wurde eine neue Kapelle gebaut. Die Umfahrung nach Ostinghausen erfolgte 1911. Seit 1980 gehört Lohe zur Pfarrei Benninghausen.

Räumlich-landschaftliche Einbindung

Lohe liegt auf einem sich leicht über die Umgebung aufwölbenden flachen Rücken inmitten ackerbaulich genutzter Flächen. Die Nähe zum Grundwasser im Bereich der Lippeterrasse bedingt ein ausgedehntes Netz von Entwässerungsgräben, das sich vom Siedlungsrand, der leichten Nordostabdachung folgend, in die freie Landschaft hinein verzweigt und durch den Trotzbach zwischen Lohe und Benninghausen zur Lippe entwässert. An dieses Grabennetz sind zahlreiche markante Landschaftselemente (Pappeln, Weiden) gebunden, welche die Landschaft trotz der Weiträumigkeit der Feldflur gliedern. Besonders im Westen nehmen die gliedernden Ausstattungselemente ab, bedingt durch die zunehmende Bodentrockenheit. Wenig markante Grünstrukturen und ein nicht definierter Siedlungsrand im westlichen Bereich der Ortslage stehen einem Netz von uferbegleitenden Gehölzen gegenüber. Sie binden den Ort attraktiv landschaftlich ein und lassen innerorts eine weitgehende Durchgrünung entstehen.

Siedlungsstruktur und weitere Planung

Der Stadtteil Lohe liegt weitab der Kernstadt im äußersten Südwesten des Stadtgebietes nahe der Grenze zu Erwitte und Bad Sassendorf. Das Dorf Lohe liegt frei in der Landschaft, abseits der nächsten Stadtteile Eickelborn und Benninghausen. Seine dörfliche Mitte mit einer Anzahl noch produzierender landwirtschaftlicher Betriebe, findet sich an der Loher Straße und Kleine Straße, westlich Loher Heide. Ein neuerer Siedlungsansatz, dessen Ursprung auf eine Streulage älterer Gebäude zurückgeht, liegt mit einem Feuerwehr- und Gemeinschaftshaus westlich der Loher Heide, der Kreisstraße 40 (Baugebiet Breigarten). Die Besiedlung folgte hier den Straßenkanten und setzt sich in der Gestaltung deutlich von der dörflich heterogenen Bebauung ab. In Lohe hat sich im Vergleich zu anderen Orten in den letzten Jahrzehnten nur eine bescheidene bauliche Entwicklung vollzogen bedingt durch

- die landwirtschaftliche Prägung,
- die fehlenden Entwässerungsmöglichkeiten,
- die Randlage zur Kernstadt und
- die fehlende Infrastruktur.
-

Dadurch blieb dem Dorf eine durchgreifende Überformung durch eine starke Besiedlung seiner Wirtschaftsräume oder eine räumliche Polarisierung erspart. Gerade dieses Auseinanderdriften des ehemals zentrumbildenden Dorfmittelpunktes mit der historischen Bebauung und Kirche einerseits und andererseits der neuen Wohngebiete lässt sich in verschiedenen anderen Stadtteilen beobachten. Im Ortskern sind noch zahlreiche landwirtschaftliche Betriebe vorhanden, auf deren Existenz sich die Ziele für die Ortsentwicklung ausrichten müssen. Eine Ergänzung der Bebauung bietet sich daher dort an, wo einerseits der Abstand zu den landwirtschaftlichen Betrieben gewahrt bleibt, andererseits weniger sensible Flächen im Siedlungskontext erfasst werden, wie z.B. am Breigarten.

Alternative Vorstellungen, etwa an der K 40 nördlich der Loher Straße mit einer neuen Bebauung einen neuen Dorfkern auszubilden, führen zu einem Eingriff in große intakte landwirtschaftliche Flächen, zu einem Ausgreifen in die freie Landschaft und verschärfen zudem die Konfliktlage zur K 40. Darüber hinaus stellt die Nähe zu den Vogelschutzgebieten ein unüberbrückbares Hindernis dar. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde verschiedene Flächenoptionen untersucht und mit den wichtigsten Trägern öffentlicher Belange erörtert.

Eine bauliche Entwicklung Lohes kann bezogen auf die relativ geringe Anzahl an Einwohnern und die Funktion des Ortes nur durch eine Abrundung des Siedlungsansatzes zwischen der Loher Straße und

dem Breigarten erfolgen. Dies kann jedoch nur mit einer Wohnbauflächendarstellung im neuen Flächennutzungsplan sowie einer daran anschließenden verbindlichen Bauleitplanung gewährleistet werden. Die Entwicklung dieser Bauflächen sollte angesichts des Vorhaltezeitraumes jedoch nur in kleinen Abschnitten erfolgen, um gezielt der Nachfrage des Ortes begegnen zu können. Der bestehende Siedlungsbereich wird deshalb im östlichen Teil als Dorfgebiet/Mischbaufläche sowie im westlichen Bereich als Wohnbaufläche (Baugebiet Breigarten) mit einer kleinen Siedlungserweiterungsfläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

Im Bereich des Ortsteiles Lohe sind kleinere Arrondierungen des Bestandes sowie Anpassungen an die bestehenden Landschafts- und Bebauungsstrukturen bzw. an die Festsetzungen der bestehenden Satzung gemäß § 34 Baugesetzbuch erfolgt.

Die im alten Flächennutzungsplan dargestellten Bereiche für Windenergie werden im aktuellen Flächennutzugsplan nicht dargestellt, hierzu auch die Erläuterungen zu Beginn der Begründung zum Thema Windenergie. Der Teilflächennutzungsplan Windenergie befindet sich aktuell in der Bearbeitung.

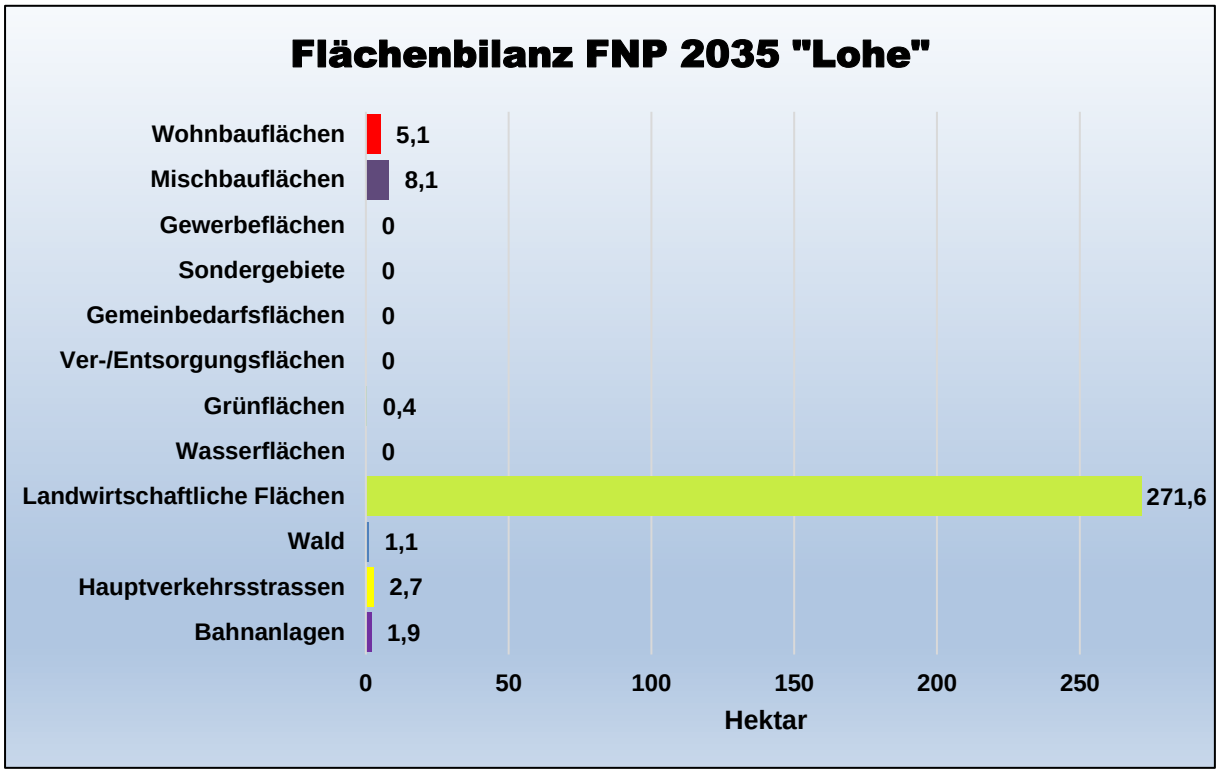


Abb.: 187 Flächenbilanz Lohe

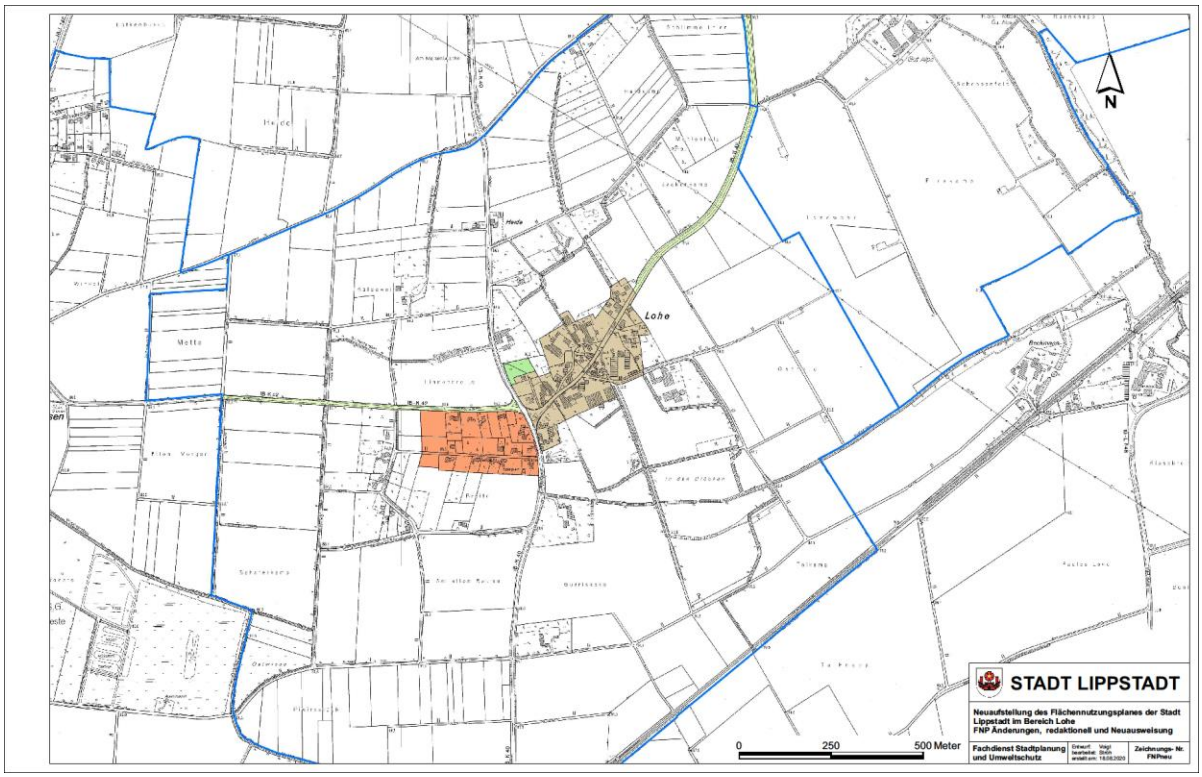


Abb.: 188 Vergleich FNP-Änderungen 1980 und 2035 Lohe

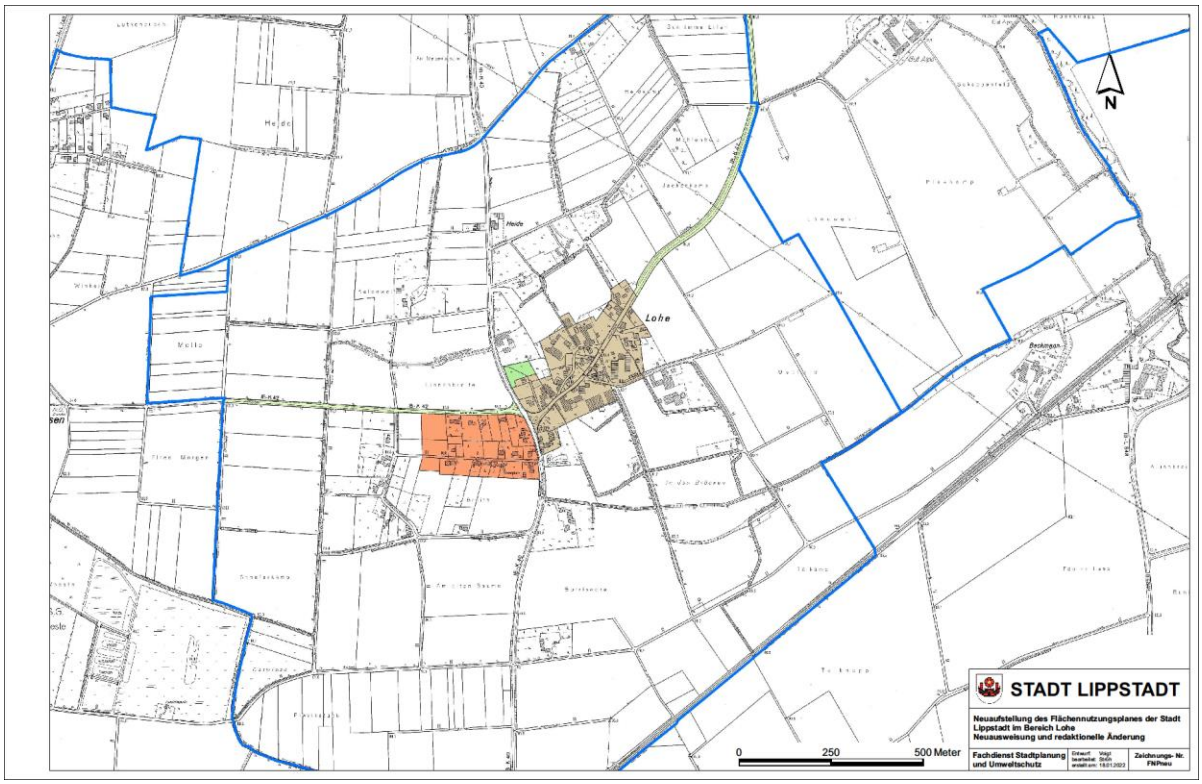


Abb.: 189 Neuausweisung und redaktionelle Änderung FNP Entwurf 2035

30. Flächenstatistik FNP 1980 und Entwurf 2035

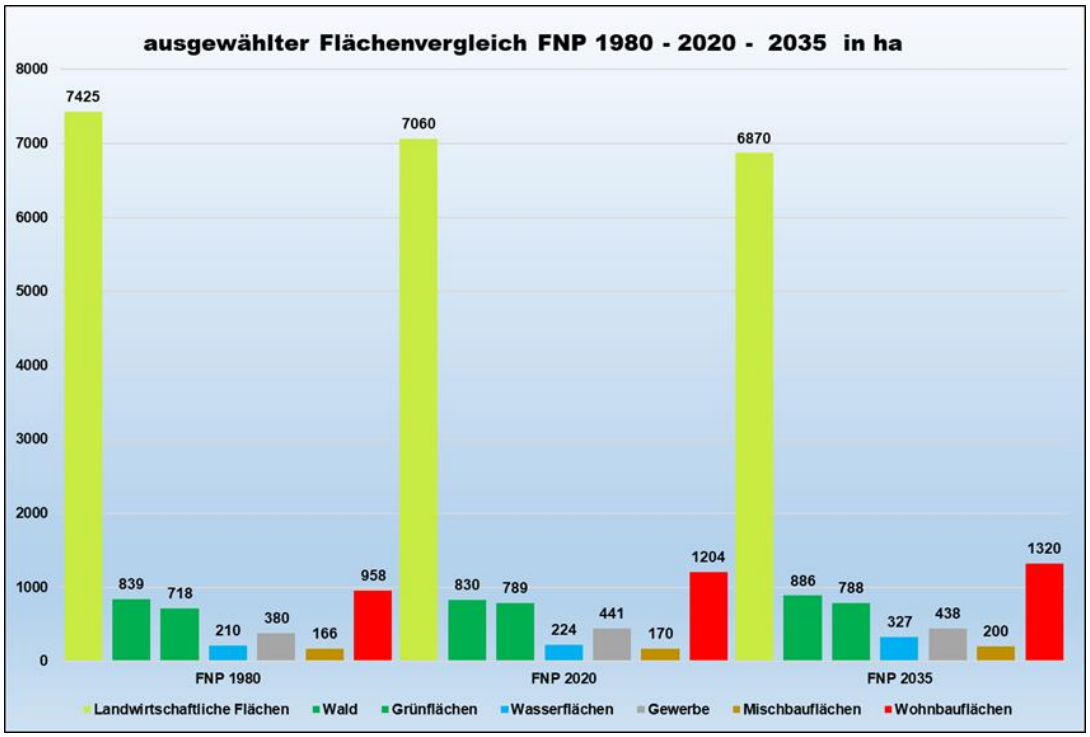


Abb.: 190 Vergleich FNP 1980 – 2020 - 2035

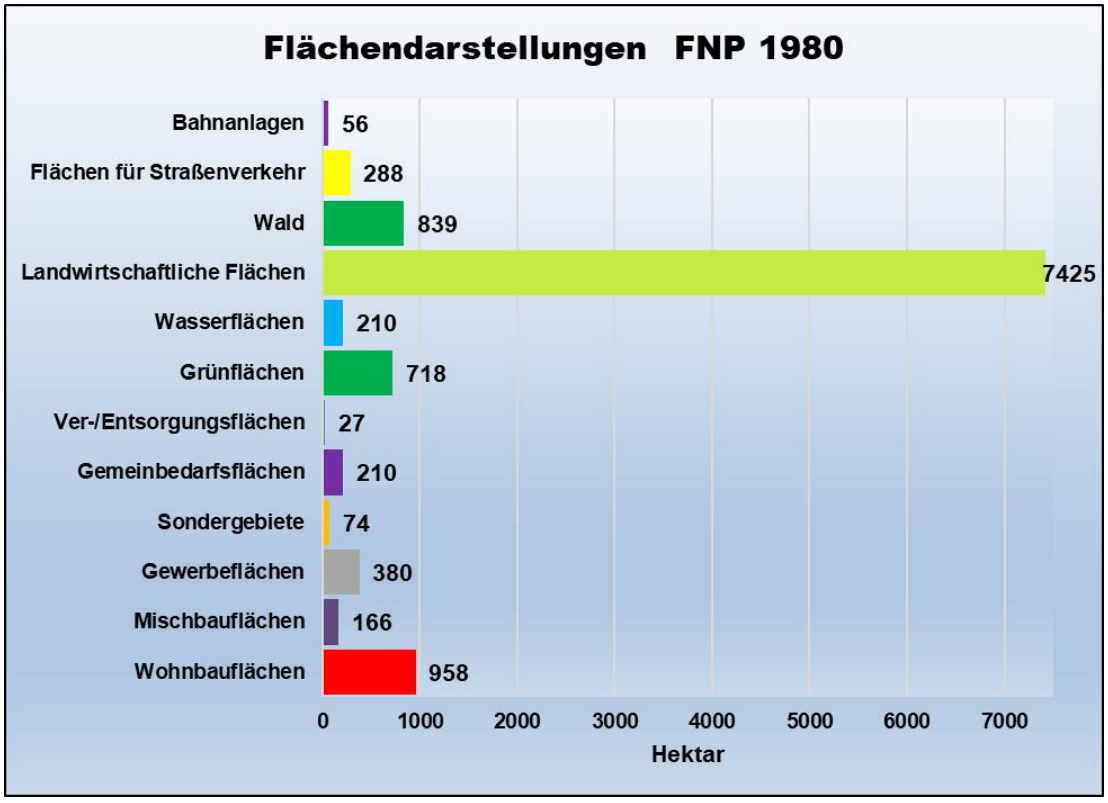


Abb.: 191 Flächendarstellungen FNP 1980 / Landwirtschaftliche Flächen inklusive Flächen für die Land- und Forstwirtschaft.

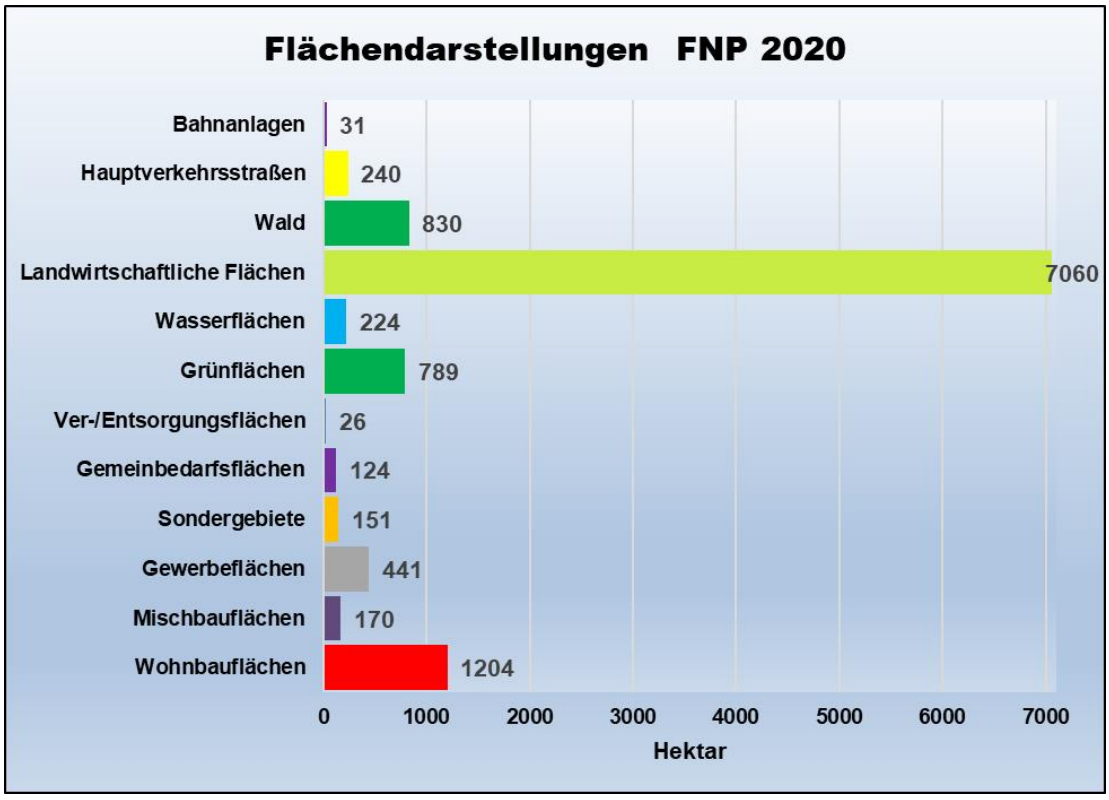


Abb.: 192 Flächendarstellung FNP 2020 / Landwirtschaftliche Flächen inklusive Flächen für die Land- und Forstwirtschaft, Lärmschutz, Schutzpflanzung, Natur- und Landschaftsschutz.

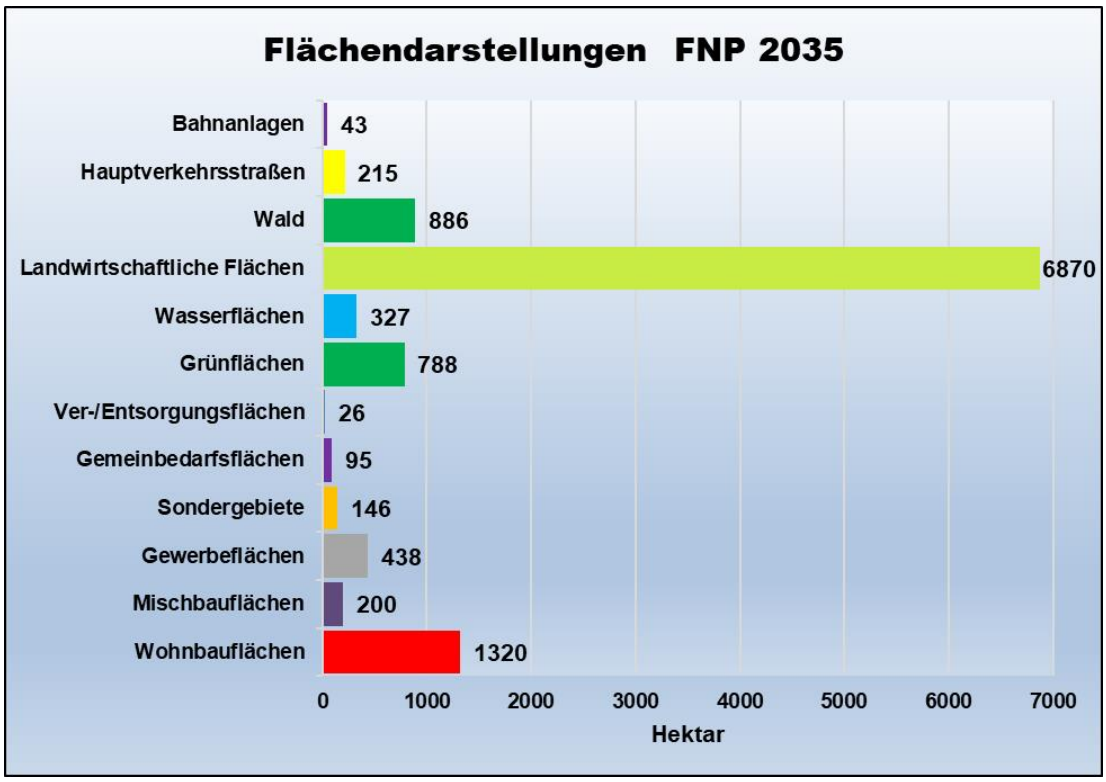


Abb.: 193 Flächendarstellungen FNP 2035

31. Flächenpool Wohnbauflächen FNP Lippstadt 2035

Flächenpool der neuen Wohnbauflächen		
Stadtteil	**Baugebiet**	**Fläche in ha**
Altstadt	Stadthaus	1,78
Kernstadt Nordwest	Gartenstadt Auf dem Rode	15,57
Lipperbruch	Försterweg	0,49
Cappel	Große Kirmes	2,18
Bad Waldliesborn	Kreuzkampklinik	2,66
Bad Waldliesborn	Sommerweg	5,98
Lipperode	Pferdekamp	2,69
Lipperode	Sandstraße	1,26
Mettinghausen	Osterfeldweg	0,82
Garfeln	Dörferweg	2,17
Garfeln	Schnadekamp	0,15
Hörste	Südheide	1,77
Esbeck	Hoffmannsbusch	0,95
Esbeck	Schwalbenweg	0,88
Dedinghausen	Sportplatz	2,34
Rixbeck	Elsternweg	2,98
Rixbeck	Unterdorf	0,50
Bökenförde	Friedhofstraße	0,18
Bökenförde	Langeneicker Straße	1,50
Overhagen	Am Erlbusch	2,14
Hellinghausen	Schorlemerallee	0,97
Herringhausen	Schorlemerallee	0,55
Herringhausen	Hundebusch	0,32
Benninghausen	Hexweg	1,65
Eickelborn	Alter Postweg	0,28
Eickelborn	Alter Gutshof LWL/Zum Lippesteg	2,04
Eickelborn	Sundernstraße	0,62
Lohe	Breigarten	0,99
Gesamtfläche		**56,41**
		Redaktionsstand: 26.06.2020

Abb.: 194 Flächenpool der neuen Wohnbauflächen

Anmerkung:
Für den Bereich der Kernstadt Ost wurde die 7. Änderung des Regionalplans durchgeführt, mit der Zielsetzung den aktuellen Umstrukturierungen im Bereich der Hella Rechnung tragen zu können. Hierzu auch die umfangreichen Ausführungen zu den Darstellungen des Regionalplans für Lippstadt in der Begründung des FNP.
Ende 2018 wurde der städtebauliche Wettbewerb für das ehemalige HELLA Werksgelände an der Steinstraße in Lippstadt abgeschlossen. Nach weiterer Konkretisierung der Pläne sowie Klärung offener Punkte wurde im Laufe des Jahres 2019 ein Immobilienmakler mit der Vermarktung des Geländes beauftragt. Ziel war es, einen Investor zu finden, der das rund 50.000 Quadratmeter große Gelände komplett übernimmt und entsprechend entwickelt. Über 30 potenzielle Projektentwickler wurden in diesem Kontext angesprochen. Abschließend eingereicht wurden zwei Angebote.
Parallel hierzu hat die Hella die eigenen Planungen für den Standort Lippstadt weiter vorangetrieben. So gab es insbesondere aufgrund der derzeit hohen Dynamik in der Automobilbranche sowie organisatorischer Neuzuordnungen am Standort Lippstadt zwischenzeitlich neue Eckpunkte im Rahmen

der Planungen zu berücksichtigen. Dieser umfangreiche Überplanungsprozess erfordert Zeit. Solange dieser nicht final abgeschlossen ist, möchte sich das Unternehmen bis auf Weiteres alle notwendigen Freiheitsgrade offenhalten. Das bedeutet, dass auch erst zu einem späteren Zeitpunkt über die weitere Verwendung des ehemaligen Werksgeländes an der Steinstraße entschieden werden kann.
Auch die bisher angedachten und mit den Eigentümern weit vorangetriebenen städtebaulichen Planungen für den Bereich des ehemaligen Uniongeländes (ebenfalls Bestandteil der 7. Änderung des Regionalplans) mussten im Frühjahr 2020 kurzfristig unterbrochen werden, da die komplexe Altlastenproblematik eine sinnvolle und vor allen Dingen kostenmäßig realistische Nutzung des Geländes erschwert. Hier werden aktuell Lösungsmöglichkeiten diskutiert und erarbeitet, und es gilt aktualisierte und vor allen umsetzungsfähige städtebauliche Modelle abzuwarten, um eine zukunftsfähige Nutzung des Uniongeländes zu ermöglichen.
Aus gegebenem Anlass wurden deshalb im vorliegenden FNP die Flächendarstellungen (siehe Verfahren gem. § 34 LPlG), welche inhaltlich auf der 7. Regionalplanänderung basieren wieder zurückgenommen und es bleibt zurzeit jedenfalls, mit kleineren Flächenarrondierungen bei den Flächendarstellungen des alten Flächennutzungsplanes in den beiden oben beschriebenen Bereichen. Der in der Wohnbauflächenbedarfsberechnung ermittelte Bedarf wird somit im aktuellen Flächennutzungsplan nicht erreicht. Um jedoch die „Innenentwicklung“ bei Bedarf weiter forcieren zu können, wurden keine weiteren Flächen im Außenbereich als Wohnbauflächen dargestellt. Hier soll die weitere Entwicklung der Bereich Hella-Steinstraße und Uniongelände zunächst abgewartet werden. Sollten sich dort in naher Zukunft allerdings keine Perspektiven ergeben, wird es erforderlich relativ kurzfristig andere Flächen zu entwickeln, um der Nachfrage in der Kernstadt ein adäquates Angebot gegenüberstellen zu können. Insofern besteht **aktuell noch ein Flächenkontingent von ca. 15 ha Wohnbauflächenreserve, welches nicht räumlich fixiert werden konnte**.

32. Geprüfte alternative Wohnbau- und Gewerbeflächen

(Anlage 2 des Umweltberichtes)

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden diverse Wohnbau- und Gewerbeflächenstandorte in der Kernstadt und den Stadtteilen auf ihre Eignung und Darstellungsfähigkeit eingehend geprüft. Für einzelne Flächen wurden sogar städtebauliche Entwürfe und eingeschränkte Beteiligungen (wichtige Träger öffentlicher Belange) durchgeführt. Der Stadtentwicklungsausschuss wurde hierrüber in diversen Sitzungen umfassend informiert und hat letztlich das mehrfach aktualisierte und angepasste „Siedlungsverteilungsmodell“ beschlossen. Dieses Siedlungsverteilungsmodell war im Wesentlichen die Grundlage für die Darstellung der Siedlungsflächen in den jeweiligen Stadt- und Ortsteilen.

Grundsätzlich gilt festzuhalten:

- Baulandentwicklung steht in einem starken Spannungsfeld zwischen den politischen Zielen des Flächensparens, den Aufgaben des Freiraumschutzes und dem Auftrag der bedarfsgerechten Entwicklung neuer Wohnbauflächen.
- Die planerische Abwägung der verschiedenen Nutzungsansprüche an die endliche Ressource Boden setzt daher vielfältige Informationen zu den vorhandenen Siedlungsflächenreserven voraus. Eine bedarfsgerechte Entwicklung von qualitativ hochwertigem Wohnbauland ist ein elementarer Bestandteil der Siedlungsentwicklung und unerlässlich für die soziale und wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Lippstadt.
- Darüber hinaus orientiert sich das Leitbild der künftigen räumlichen Entwicklung der Stadt Lippstadt und seiner Ortsteile, welches mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans verfolgt wird, an den Zielen der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB.
- Weiterhin folgt der Flächennutzungsplan dem Grundsatz der „Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit“ für die Lippstädter Stadtentwicklung. Daher ist der unbebaute Freiraum mit

seinen naturräumlichen Funktionen zu schützen und zu entwickeln. Zugleich ist die bauliche Innenentwicklung zu stärken und die ungenutzten Baulandreserven sind vorrangig zu nutzen.

- Mit dem Gutachten zum Wohnbauflächenbedarf hat die Stadt Lippstadt den künftigen Wohnbauflächenbedarf für Lippstadt ermittelt. Zielsetzung des Gutachtens ist es, den künftigen Bedarf an zusätzlichen Wohnungen und das hierfür erforderliche Bruttobauland quantitativ zu bestimmen und als Grundlagenermittlung für die Aktualisierung der Flächennutzungsplanung durch die Stadt Lippstadt zur Verfügung zu stellen. Die durchgeführten Berechnungen zur Prognose des Wohnungsneubaubedarfes und des damit verbundenen Wohnbauflächenbedarfes stützen sich auf die Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung und der Entwicklung privater Haushalte. Der daraus abgeleitete Wohnbauflächenbedarf bildet damit den demographisch bedingten quantitativen Bedarf für zusätzliche Wohnbauflächen in Lippstadt ab.

Der ermittelte Gesamtbedarf für die Stadt Lippstadt von ca. 70 ha wurde bedarfsgerecht auf die Ortsteile (Stichwort: Eigenentwicklung) heruntergebrochen und räumlich fixiert.

Entsprechend den Bestimmungen des § 1 Abs. 5 BauGB soll der FNP als vorbereitender Bauleitplan „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt“, gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist die Stärkung der Innenentwicklung und Nachverdichtung ein wichtiges Instrument zur Reduzierung des Freiraumverbrauchs. Die Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan erfolgt „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“; sie folgt also dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung. Die im Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes eingehend untersuchten und nicht im Flächennutzungsplanentwurf dargestellten alternativen Wohnbau- und Gewerbeflächen sind zur Übersicht nachfolgend aufgelistet (Anlage 2 des Umweltberichtes):

Ortsteile	Kennung	Wohnbau-, Gemischte Bauflächen u. Urbanes Gebiet	Gewerbeflächen
Bad Waldliesborn	WA-101-1	23.592 qm	—
Bökenförde	WA-103/104-1	69.662 qm	—
Bökenförde	WA-103/104-2	7.153 qm	—
Bökenförde	WA-103/104-3	26.407 qm	—
Bökenförde	WA-103/104-4	10.661 qm	—
Cappel	WA-100-1	30.529 qm	—
Dedinghausen	WA-105-1	39.155 qm	—
Dedinghausen	WA-105-2	16.543 qm	—
Eickelborn	WA-106-1	18.647 qm	—
Eickelborn	WA-106-2	12.062 qm	—
Esbeck	WA-101/102-1	40.719 qm	—
Esbeck	WA-101/102-2	19.256 qm	—
Esbeck	WA-101/102-3	4.205 qm	—
Garfeln	WA-110-1	29.981 qm	—
Hellinghausen	WA-111-1	11.293 qm	—
Hellinghausen	WA-111-2	7.736 qm	—
Hörste	WA-113-1	49.174 qm	—
Hörste	WA-113-2	17.033 qm	—
Hörste	WA-113-3	10.300 qm	—
Hörste	WA-113-4	14.676 qm	—
Hörste	WA-113-5	17.726 qm	—
Hörste	WA-113-6	30.586 qm	—
Kernstadt-Südost	GA-101	—	620.760 qm
Kernstadt-Südost	GA-102	—	190.548 qm
Kernstadt-Südost	GA-103	—	203.419 qm
Kernstadt-Mitte	MUA-101	78.174 qm	—
Kernstadt-Mitte	WA-124	38.755 qm	—
Lipperode	WA-116/117-1	134.297 qm	—
Lipperode	WA-116/117-2	5.151 qm	—
Overhagen/Kern-stadt	WA-120-1	40.825 qm	—
Rixbeck	WA-121-1	12.796 qm	—
Rixbeck	WA-121-2	18.466 qm	—
Rixbeck	WA-121-3	37.432 qm	—
Rixbeck	WA-121-4	6.421 qm	—
Rixbeck	WA-121-5	7.066 qm	—
Rixbeck	WA-121-6	8.081 qm	—
Rixbeck	WA-121-7	18.964 qm	—
Rixbeck	WA-121-8	19.252 qm	—
Geprüfte alternative Wohnbau- u. Gewerbeflächen insges.		**792.882 qm**	**1.014.727 qm**

Abb.: 195 Liste der geprüften alternativen Wohnbau- und Gewerbeflächen

33. Geprüfte zurückgenommene Wohnbau- und Gewerbeflächen

(Anlage 3 des Umweltberichtes)

Im Prozess zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden diverse Wohnbau- und Gewerbeflächenstandorte in der Kernstadt und den Stadtteilen auf ihre Eignung und Darstellungsfähigkeit eingehend geprüft (siehe Punkt 32 Geprüfte alternative Wohnbau- u. Gewerbeflächen).

Darüber hinaus wurde aufgrund der mangelnden Verfügbarkeit von neuen Bauflächen immer wieder die „Rücknahme von bestehendem Baurecht“ in einzelnen Bereichen diskutiert. Schon in seiner Sitzung am 19.06.2008 fasste der damalige Planungs- und Umweltausschuss deshalb vorsorglich die nachfolgend aufgeführten Beschlüsse:

- Sofern Reserveflächen der kommunalen Bauleitplanung (rechtsverbindliche Bebauungspläne, Satzungen sowie Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan) dauerhaft nicht umgesetzt werden können, ist eine planerische Umwandlung dieser Flächen in Freiraum anzustreben.
- Die Verwaltung wird deshalb beauftragt, parallel zu der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes verfahrensrechtliche Schritte zur Umplanung entbehrlicher Flächen einzuleiten.

Bei der Erarbeitung des Siedlungsflächenverteilungsmodells zum FNP-Entwurf wurden auch noch einmal intensiv die Flächen betrachtet, welche seit Jahren in der Statistik der Reservebauflächen unverändert auftauchen und dem allgemeinen Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung gestellt werden. In einigen Ortsteilen konnten seitdem „Rücknahmebeschluss von 2008“ durch intensive Verhandlungen Flächen mobilisiert und so in der Bearbeitungszeit des neuen Flächennutzungsplanes dem Grundstücksmarkt zugeführt werden.

Andere Flächen hingegen waren jedoch weiter dem Grundstücksmarkt entzogen. Da durch dieses langjährige Zurückhalten von Bauflächen (Wohn- und Gewerbeflächen) eine zukunftsfähige Weiterentwicklung in manchen Ortsteilen nicht mehr gewährleistet werden konnte, hat der Stadtentwicklungsausschuss deshalb in der Sitzung am 08.03.2018 beschlossen, für vorhandene Reserveflächen in bestehenden Satzungen (z. B. Bebauungsplan) sowie für Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan, welche dauerhaft nicht umgesetzt werden können, eine planerische Umwandlung dieser Flächen vorzunehmen. Die Verwaltung wurde deshalb beauftragt, parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes verfahrensrechtliche Schritte zur Umplanung der entbehrlichen Flächen einzuleiten. Im Rahmen der Überprüfung und Umplanung der in Frage kommenden Flächen, wurden die Eigentümer in einem gesonderten Verfahren beteiligt.

Ortsteile	Kennung	Umwandlung von ausgewiesenen Wohnbauflächen in landwirtschaftliche Fläche /Grünfläche	Umwandlung von ausgewiesenen Gewerbe- sowie Entsorgungsflächen in landwirtschaftliche Fläche
Bad Waldliesborn	GR-101	—	59.432 qm
Benninghausen	GR-102	—	155.469 qm
Cappel	WR-101	10.881 qm	—
Eickelborn	VER-101	—	5.115 qm
Kernstadt-Südwest	WR-103	7.624 qm	—
Rücknahme von Bau-flächen insg.		**18.595 qm**	**220.016 qm**

Abb.: 196 Liste der geprüften zurückgenommenen Wohnbau- und Gewerbeflächen

33.01. Rücknahme Gewerbefläche GR-101 und Wohnbaufläche WR-103

Da für die die Gewerbefläche GR-101 in Bad Waldliesborn (Reduzierung des Gewerbegebietes Seilerweg) sowie für die Wohnbaufläche WR-103 (ehemalige Wohnbaufläche im Theodor-Heuss-Park) Bebauungspläne bestanden, wurden die entsprechenden Flächenreduzierungen zwischenzeitlich durch Bebauungsplanänderungen rechtlich fixiert.

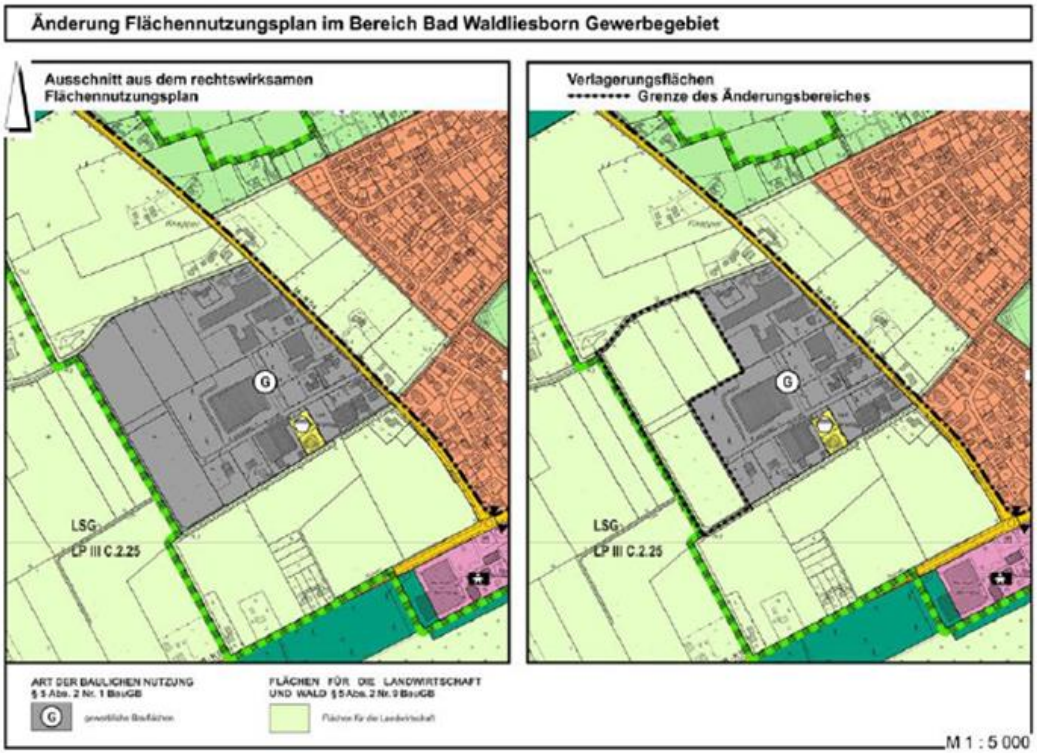


Abb.: 197 Rücknahmefläche GR-101 Bad Waldliesborn

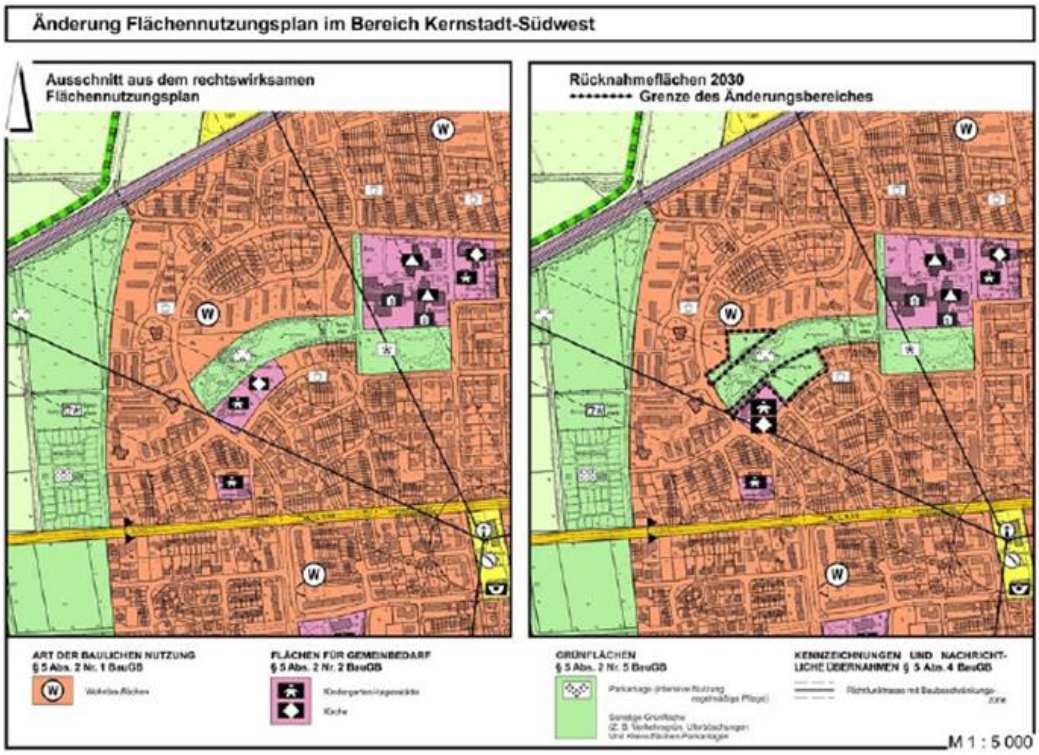


Abb.: 198 Rücknahmefläche WR-103 Kernstadt Süd West

33.02. Rücknahme Mischbaufläche (Dorfgebiet) in Bökenförde

Trotz schriftlicher Beteiligung hat sich der Eigentümer nicht zu der geplanten Rücknahme geäußert. Das durch die Rücknahme der Flächen zur Verfügung stehende Flächenkontingent wurde in die im Osten des Ortsteils neu dargestellte Mischbaufläche (Dorfgebiet) integriert, so dass hier eine größere und bedarfsgerechte Wohnbaufläche erschlossen werden kann.
Der entsprechende Bebauungsplan ist mittlerweile in der Bearbeitung, die Baugrundstücke werden zu gegebener Zeit durch die GWL Lippstadt erschlossen und dem allgemeinen Markt zur Verfügung gestellt.

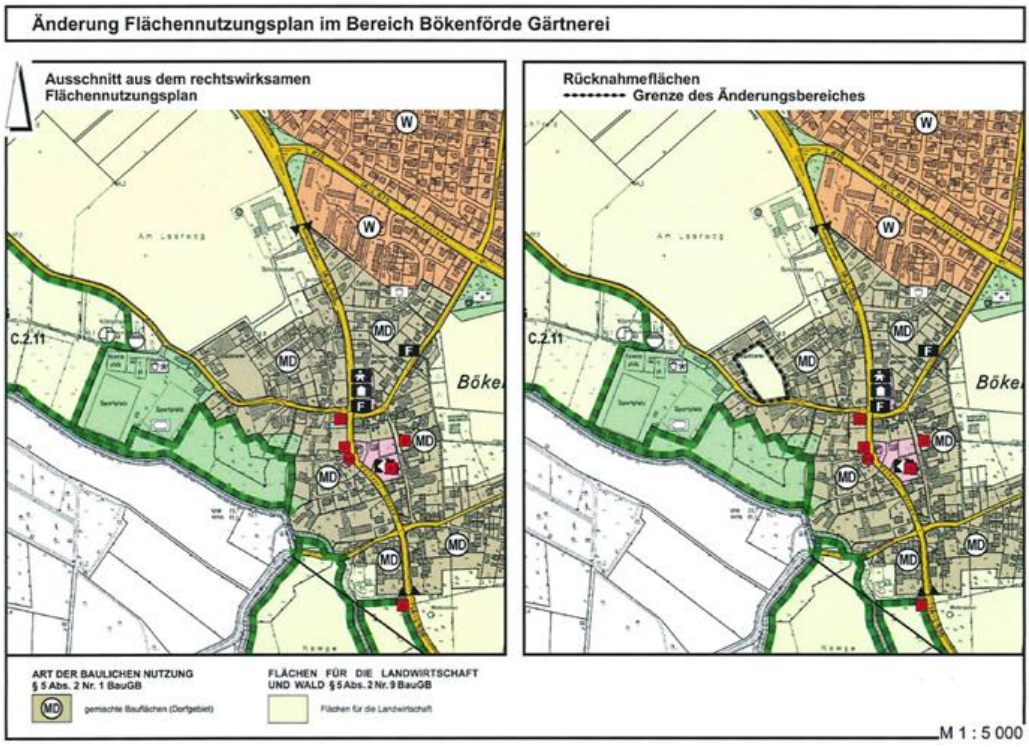


Abb.: 199 Rücknahme Mischbaufläche (Dorfgebiet) in Bökenförde

33.03. Rücknahme Wohnbaufläche WR-101 in Cappel

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt waren die Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. Auf der Basis der vom Investor vorgelegten Varianten wurde eine Beteiligung der wichtigsten Träger öffentlicher Belange durchgeführt, um die Realisierbarkeit der im alten FNP dargestellten Wohnbauflächen beurteilen zu können.

Insbesondere die untere Wasserbehörde erhebt vorsorglich Bedenken gegen die Varianten, da in beiden Fällen zur Realisierung des Planes ein Gewässer verrohrt werden soll. Darüber hinaus befinden sich die für die Bebauung vorgesehen Flächen im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Gemäß § 78 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) ist die Ausweisung von Baugebieten dort untersagt.

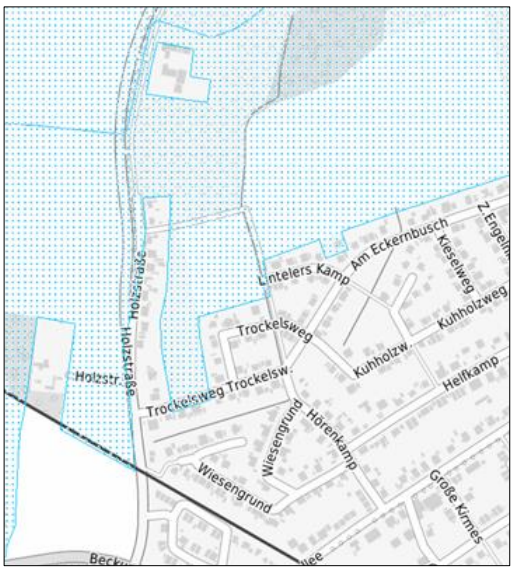


Abb.: 200 Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet in Cappel

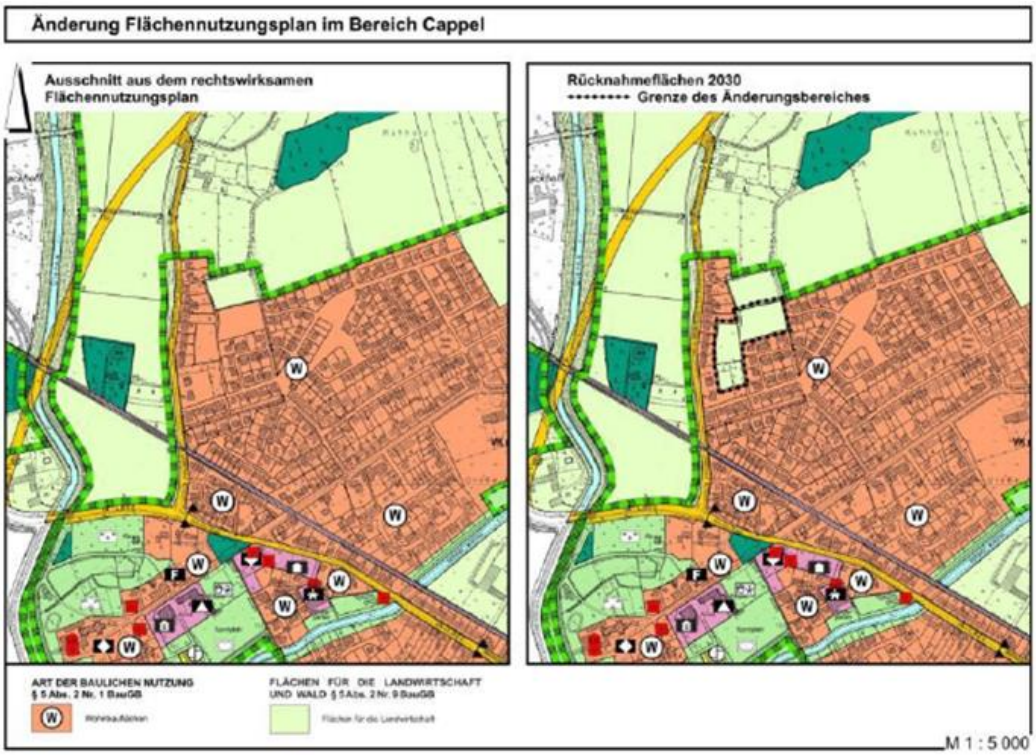


Abb.: 201 Rücknahme Wohnbaufläche in Cappel

34. Monitoring im Flächennutzungsplan 2035

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Durch die Umweltüberwachung (Monitoring) sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen in der Folge der Durchführung der Bauleitpläne frühzeitig ermittelt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können.

Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung eines Bauleitplans dient unter anderem auch die Unterrichtungspflicht der Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB dazu, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erkennen. Weitere Hinweise können durch Bürger oder Naturschutzverbände aufgenommen werden. Das Monitoring bezieht sich vor allem auf die im Umweltbericht beschriebenen erheblichen Umweltauswirkungen sowie die empfohlenen und in der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Beim Monitoring von Flächennutzungsplänen ist zu berücksichtigen, dass erst ein Bebauungsplan rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält und auf einen unmittelbaren Vollzug angelegt ist.

Die im Flächennutzungsplan Lippstadt 2035 neu dargestellten Bauflächen werden in der Regel zu einem späteren Zeitpunkt im Wesentlichen über Bebauungspläne planungsrechtlich entwickelt. Im Rahmen der Abschichtung werden im Bebauungsplanverfahren die im Umweltbericht beschriebenen Prognosen der jeweiligen Auswirkungen auf die Umwelt sowie die empfohlenen Maßnahmen aktualisiert und ggf. durch weitere Untersuchungen konkretisiert. Hieraus resultierend werden die konkreten Maßnahmen zur Überwachung – soweit erforderlich – erst im Zuge der Realisierung der Planung in der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt. Insofern ist eine Überwachung der Umweltauswirkungen über das nachfolgende Verfahren sichergestellt.

Eine rechtsverbindliche Außenwirkung entfaltet der FNP nur mittelbar über § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB bzw. über § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB durch Darstellungen zur Steuerung von Vorhaben im Außenbereich, da sich die Darstellungen im Flächennutzungsplan hier direkt auf die Erteilung einer Baugenehmigung auswirken.

Es wird angestrebt, die Lärmminderungsplanung nach der EU-Umgebungslärmrichtlinie alle 5 Jahre fortzuschreiben. In den entsprechenden Lärmkarten soll die gesamtstädtische Lärmsituation insbesondere des Straßenverkehrslärms dokumentiert werden. Der darauf aufbauende Lärmaktionsplan dient insbesondere der Gesundheitsvorsorge.

Die Erfassung wohnbaulich nutzbarer Flächen erfolgt mittels des seit Mitte der 1990er Jahre in Lippstadt etablierten Baulandkatasters. Zusätzlich werden über das Siedlungsflächenmonitoring der Bezirksregierung Arnsberg anhand landeseinheitlicher Kriterien die Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen beobachtet. Mit diesen Instrumenten sollen einerseits Fehlentwicklungen bei der Flächeninanspruchnahme vermieden und andererseits rechtzeitig Flächenengpässe erkannt werden. Die jährlichen Wohnungsmarktberichte der Stadt Lippstadt ergänzen das Siedlungsflächenmonitoring und dienen der Überwachung der wohnungsmarktrelevanten Rahmenbedingungen.
An die Umweltüberwachung auf Ebene der Flächennutzungsplanung sind daher verringerte Anforderungen als auf Ebene der Bebauungsplanung zu stellen.

Folgende Maßnahmen für die Umweltüberwachung sind vorgesehen:

- Überprüfung der Prognosen, die der Ermittlung des Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächenbedarfs zu Grunde liegen in Intervallen von fünf Jahren: Bevölkerungszahl/-entwicklung, Gewerbe- und Industrieflächenprognose, Entwicklung des motorisierten Individualverkehrs.
- Überprüfung der prognostizierten erheblichen Auswirkungen der Neuausweisungen auf den Umweltzustand anhand der vorhabenbezogenen Prüfbögen sowie Kontrolle der Vermeidungs-

und Kompensationsmaßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung.

- Einbeziehung der bestehenden Überwachungs- und Monitoringaufgaben der zuständigen Fachbehörden. Als kreisangehörige Kommune hat die Stadt Lippstadt wenig eigene Zuständigkeiten für fachgesetzliche Überwachungs- und Monitoringaufgaben. Nach § 4c BauGB nutzen die Gemeinden die Informationen der Behörden bei der Überwachung. Die Behörden wiederum sind verpflichtet, die Gemeinden zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Dies betrifft insbesondere:

- Verkehrslärm (Straßenbauverwaltung, Lärmkartierung durch LANUV nach § 47c BImSchG),
- Erschütterungen durch den Schienenverkehr (Überwachung durch Eisenbahnbundesamt, Lärmkartierung durch LANUV nach § 47c BImSchG),
- Anlagenverursachter Lärm und anlagenverursachte Luftverunreinigungen (Überwachung durch Immissionsschutzbehörde),
- Schädliche Bodenverunreinigungen/Altlasten (Überwachung durch die untere Bodenschutzbehörde),
- Gewässergüte/Grundwasser/Wasserschutzgebiete/Hochwasserschutz (Überwachung durch die untere Wasserbehörde),
- Besonders Geschützte Teile von Natur und Landschaft (Überwachung durch die untere Landschaftsbehörde),
- Erhaltung von Boden- und Baudenkmälern.

35. Zusammenfassende Erklärung Flächennutzungsplan 2035

35.1. Grundlegendes zum Flächennutzungsplan
35.2. Wesentliche Ziele der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans
35.3. Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag des LWL (Lippstadt)
35.4. Wohnbauflächenkonzept
35.5. Freiflächenkonzept
35.6. Monitoring
35.7. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange
35.8. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- Scoping gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden
- „FNP-Arbeitskreise“ in den Ortsteilen
- „Moderierte Werkstattgespräche“ in der Kernstadt/Altstadt
- Schüler-Zukunftswerkstatt“
- „Begleitgremium Stadtentwicklung“
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
- „Ziele und Schwerpunkte“ für die weitere Plankonzeption
- Ausgewählte (vorgezogene) Trägerbeteiligung
- Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
- Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

35.9. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidung

1. Grundlegendes zum Flächennutzungsplan

Nach § 6 Absatz 5 Satz 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan (FNP) mit der Bekanntmachung wirksam. Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem FNP berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen die abschließenden Aussagen im Plan nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurden.

Der neue Flächennutzungsplan stellt die Basis für eine nachhaltige Stadtentwicklung der nächsten Jahre dar. Basierend auf der Grundlage der vorhandenen informellen Planungen wurde die Neufassung des Flächennutzungsplans (FNP) Lippstadt erarbeitet. Prozessbegleitend erfolgte die Bearbeitung des Umweltberichtes. Die Umweltprüfung dient nach § 2 Abs. 4 BauGB dazu, die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Flächennutzungsplanes zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung betrachtet schwerpunktmäßig die Flächendarstellungsänderungen, die zu erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen der Umwelt führen können. Dies sind vor allem Neuausweisungen von Wohnbau- und Gewerbeflächen.

Durch gezielte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind die Auswirkungen der neuen Bauflächen minimiert worden. Wo es möglich war, wurde bei der Ausweisung neuer Bauflächen dem Leitbild „Innen- vor Außenentwicklung" Rechnung getragen. Aufgrund des Bedarfes und der Schwierigkeit Innenflächen zu mobilisieren, konnte dem Ziel jedoch nur teilweise entsprochen werden. Das Ziel einer klimaschonenden Stadtentwicklung wird insofern berücksichtigt, als dass vorhandene Infrastrukturen weiterhin und effektiver genutzt werden.

Konflikte mit den Schutzgütern ergeben sich meist beim Schutzgut Boden insbesondere unter dem Gesichtspunkt des Schutzes ertragreicher Standorte für die Landwirtschaft. Aus Biotop- und Artenschutzsicht sind vor allem die Bauflächen im südlichen und westlichen Stadtgebiet (Hellwegbörde und Lippe Aue) hervorzuheben, bei denen Vorkommen planungsrelevanter Arten nachgewiesen wurden. Hier sind Konflikte kaum zu vermeiden, da in diesen Bereichen des Stadtgebietes FFH- und Vogelschutzgebiete sehr großflächig ausgewiesen sind.

Die insgesamt im FNPneu dargestellten und im Umweltbericht geprüften Wohnbauflächen liegen im unteren Bereich des gutachterlich für Lippstadt errechneten Bedarfes.

2. Wesentliche Ziele der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

Während der Erarbeitung des neuen Flächennutzungsplanes wurden zahlreiche Flächen auf ihre Eignung als Wohnbau- und Gewerbefläche hin untersucht. Der Planungs- und Beteiligungsprozess sowie die zugrunde gelegten Auswahlkriterien wurden im Laufe des Planungsprozesses immer weiter verfeinert, um so den Ansprüchen einer nachhaltigen Flächennutzung auf Gesamtstadtebene gerecht zu werden.

Aus diesem Grunde wurden im Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Leitlinien und Leitbilder einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung formuliert. Diese werden in einzelnen Abschnitten der Begründung und des Umweltberichtes ausführlich dargelegt und sind in den folgenden Punkten noch einmal stichpunktartig zusammengefasst:

- Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen Siedlungsschwerpunkte zur Sicherung einer ausreichenden Mantelbevölkerung für die Erhaltung und Weiterentwicklung der vorhandenen privaten und öffentlichen Infrastruktur.
- Vorrang der Innentwicklung und Arrondierung der Ortsteilkerne zur Gewährleistung möglichst kurzer Verkehrswege zwischen den Nutzungsbereichen und weitgehender Vermeidung der Inanspruchnahme bisheriger Freiräume im Außenbereich.
- Nachnutzung ehemals gewerblich oder anderweitig genutzter Brachen (z.B. Konversions- und Gewerbeflächen) im Siedlungsgefüge vor Inanspruchnahme bisheriger Freiräume in Außenbereichslagen.
- Qualitativer Stadtumbau, verstanden als parallele Entwicklung einer breitenwirksamen qualitätsorientierten Modernisierung des Gebäudebestandes, einer Aufwertung der Freiräume und qualitätsorientierter Neubauprojekte in Ergänzung des bestehenden Siedlungsgefüges.
- Vorrangige Erhaltung und dauerhafte Sicherung ökologisch besonders hochwertiger Bereiche im Siedlungsflächenzusammenhang.
- Gezielte Rücknahme von Siedlungsflächen zu Gunsten von Natur- und Landschaft (Hochwasserschutz) sowie innerstädtischer Freiraumnutzungen (Theodor- Heuss-Park).

Eine derartige qualitätsorientierte Siedlungsentwicklung entspricht der Forderung des Baugesetzbuches (BauGB) nach einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet. Durch eine zielgerichtete und auf den jeweiligen Fall bezogene bedarfsgerechte Siedlungsflächenausweisung wird einem steigenden Freiflächenverbrauch wirksam begegnet. Darüber hinaus werden bestehende Dorflagen im Außenbereich erstmals entsprechend ihrer vorwiegenden Nutzung als Dorfgebiet oder als Wohnbauflächen dargestellt.

Im Flächennutzungsplan neu dargestellte Siedlungsflächen wurden hinsichtlich der Umweltwirkung geprüft, weisen in dieser Hinsicht weit überwiegend eher geringe Konflikte und Empfindlichkeiten auf und werden daher letztendlich als für die Bebauung grundsätzlich geeignet bewertet. Im Falle einer baulichen Darstellung von eingeschränkt geeigneten Flächen werden entsprechende flankierende Maßnahmen (beispielsweise Darstellung von Grünzügen) berücksichtigt. Dem für die dargestellte Siedlungsflächenerweiterung im FNP erforderlichen gesamtstädtischen Kompensationsbedarf stehen ausreichend Kompensationsräume gegenüber.

Mit der Bereitstellung eines den jeweiligen Strukturen angepassten Eigenentwicklungsspielraumes werden neben der Kernstadt insbesondere die Ortsteilzentren in ihrer Funktion als Lebensmittelpunkt der Bevölkerung gestärkt. Damit wird ein auch stadtwirtschaftlich wichtiger Beitrag zur Erhaltung der privaten und öffentlichen Infrastrukturen geleistet. In diesen Kontext gehört auch die Aufrechterhaltung eines weitgehenden flächendeckenden ÖPNV-Ansatzes im Stadtgebiet. Die Arrondierung neuer Siedlungsflächen mit vorrangiger Konzentration auf die bestehenden Siedlungsschwerpunkte sichert dazu die erforderliche Mantelbevölkerung und entspricht dem verfolgten Ziel der Gewährleistung möglichst kurzer Verkehrswege.

Der Darstellung der Flächen zur Deckung der ermittelten Bedarfe für Wohnungsbau, Infrastruktur, Gewerbe, Verkehr etc. ist eine umfassende Bewertung aller vorhandenen Flächenreserven im Bestand vorausgegangen. Beurteilungsfaktoren waren beispielsweise die Eignung der Potenzialflächen aus Sicht der Umwelt sowie aus städtebaulichen Gründen.
Der überwiegende Teil der planungsrechtlich schon in unterschiedlichen Entwicklungsstufen befindlichen potenziellen Siedlungsflächen entspricht der Vorgabe einer Lage in direkter Zuordnung oder Arrondierung des bestehenden Siedlungsgefüges. Mit einer umfassenden qualitativen Modernisierung des überwiegend im integrierten Innenbereich gelegenen Gebäudebestandes sinkt der Druck auf die Erforderlichkeit zur Ausweisung neuer Siedlungsflächen, was im Einzelfall den Abriss einzelner Bestandsgebäude mit veralteter Bauweise und Ausstattungsdefiziten und eine qualitätsvolle Neubebauung nicht ausschließt. Die Nachnutzung brachliegender, ehemals gewerblich, militärisch oder anderweitig genutzter Gelände unterstützt diesen Ansatz, da es sich hierbei überwiegend um Innenbereichslagen mit einer guten Infrastruktureinbindung handelt.

Insgesamt zeigt sich, dass der neue Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht dem Gedanken der Nachhaltigkeit gerecht wird. Somit leistet der neue FNP einen wirksamen Beitrag für die Erreichung des in der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung festgelegten Ziels einer Begrenzung des Flächenverbrauchs.

3. Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag des LWL (Lippstadt)

In den diversen Abstimmungsgesprächen mit der Bezirksregierung Arnsberg wurde seitens der Bezirksregierung Arnsberg wiederholt die Bedeutung und notwendige inhaltliche Auseinandersetzung mit dem „Kulturlandschaftlichen Fachbeitrag“ des LWL zum Regionalplan bei der Erarbeitung des neuen Flächennutzungsplanes hervorgehoben.
Um dieser Bedeutung gerecht werden zu können, wurden die wichtigsten Inhalte für Lippstadt und die Ortsteile kurz und prägnant zusammengefasst und bei der weiteren Ausarbeitung des FNP berücksichtigt, sofern notwendig. Darüber hinaus fand bei der Konzeption der siedlungsstrukturellen Erweiterung der Ortsteile Overhagen, Herringhausen und Hellinghausen zusätzlich eine intensivere Auseinandersetzung mit der Thematik statt. Auf die dort dargelegten Merkpunkte ist insbesondere bei den anschließenden verbindlichen Bauleitplanungen (Bebauungspläne) gezielt und detailliert einzugehen.
Die im Flächennutzungsplan getroffenen Darstellungen widersprechen nicht den Zielen und Grundätzen der Raumordnung. Vor dem Hintergrund der Fortschreibung des Regionalplans wurden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes - insbesondere der neuen Siedlungsflächen - in enger Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg bestimmt. Formelle und informelle Leitbilder für Natur, Umwelt und Freiraum finden überwiegend Berücksichtigung.

4. Wohnbauflächenkonzept

Der ermittelte Wohnbauflächenbedarf in Höhe von 71,0 ha umfasst den quantitativ erforderlichen Wohnungsneubaubedarf auf der Grundlage der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre. Er ist eher als Mindestbedarf zu verstehen, da qualitative Anforderungen, wie Ausstattungskomfort von Wohnungen und energetische Standards nur bedingt berechenbar sind.

Die Bevölkerungsentwicklung befindet sich zurzeit noch in einem Aufwärtstrend. Da die weitere Entwicklung schwer vorhersagbar ist, gilt es, diese im Auge zu behalten und bei Bedarf erforderliche Anpassungen vorzunehmen. Weiterhin entwickelte sich die Zahl der Beschäftigten in Lippstadt in den letzten Jahren mit einer besonderen Dynamik, was nicht zuletzt zu steigenden Einpendlerzahlen führt. Im Ergebnis führt dies zu Nachfragekonkurrenzen im Wohnungsmarkt und zu einem steigenden Preisniveau, was ggf. Ausweicheffekte auf umliegende Wohnstandorte zur Folge haben kann.
Aus diesen Rahmenbedingungen entsteht gemäß Wohnbauflächenbedarfsprognose für Lippstadt ein Bedarf von 2.000 Wohneinheiten, was den oben schon erwähnten rd. 71 ha neuem Wohnbauland

entspricht. Diese Bedarfe sind nachfragegerecht zu decken. Es gilt hierfür insbesondere familienorientierte Wohnformen, kleine und mittelgroße Geschosswohnungen in zentralen Lagen sowie Geschosswohnungen als preisgünstigen Wohnraum zu schaffen.

Um auf diese Herausforderungen des Wohnungs- und Baulandmarktes zu reagieren, hat der Rat der Stadt Lippstadt am 05.11.2018 beschlossen, dass durch die Verwaltung Leitlinien für ein nachhaltiges Baulandmanagement entwickelt werden sollen.
Die Leitlinien sind dabei die strategische Basis der Baulandentwicklung und bei den entsprechenden Bebauungsplanverfahren die Entscheidungsgrundlage zur Ausformung der jeweiligen Planungsziele durch den Stadtentwicklungsausschuss und/oder den Rat der Stadt Lippstadt. So können die Umstände des Einzelfalls sachgerecht berücksichtigt und gleichzeitig eine positive Wirkung in den einzelnen Handlungsfeldern ausgelöst werden. Durch die Leitlinien werden teilweise schon seit geraumer Zeit verfolgte Ziele (Bereitstellung von Bauland, Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum, etc.) auf eine verlässliche Basis gestellt, welche Sicherheit und Transparenz sowie Verbindlichkeit für alle beteiligten Akteure schafft.
Die im Flächennutzungsplan dargestellten neuen Wohnbauflächen wurden im Rahmen eines immer weiter verfeinerten Siedlungsverteilungsmodells vor dem Hintergrund von Planungsrestriktionen, Verfügbarkeit und städtebaulichen Gesichtspunkten verortet und sind die Grundlage für die Wohnbauflächenneuausweisung im Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt. Somit ist das Programm zur Neuausweisung von Wohnbauland in seinen Grundzügen festgelegt. Mit dem neuen Flächennutzungsplan und den ergänzenden „Leitlinien für ein nachhaltiges Baulandmanagement“ ist nun der Rahmen für die Umsetzung dieses Flächenprogramms entwickelt worden, um auf dieser strategischen Basis die Baugebiete bedarfsgerecht unter Berücksichtigung der benannten wohnungspolitischen Herausforderungen umzusetzen.

5. Freiflächenkonzept

Wichtige Leitlinie des Flächennutzungsplanes ist es, die vorhandenen Landschaftsräume und Grünzüge weitestgehend zu erhalten und mit den Grün- und Freiflächen innerhalb des Siedlungsraumes zu einem Freiflächensystem zu vernetzen. Die kommunalen Freiräume sichern in diesem Zusammenhang sowohl die ökologischen und mikroklimatischen Qualitäten als auch die Naherholungsqualitäten.
Im Rahmen einer für den FNP durchgeführten Umwelterheblichkeitsprüfung wurden Freiraumfunktionen für das Stadtgebiet Lippstadts formuliert, aus denen freizuhaltende Bereiche (Vorrangbereiche für Natur und Landschaft), Entwicklungsbereiche für Natur und Landschaft oder Funktionsbereiche (z.B. Vernetzung, Erschließung für die Erholung) abgeleitet werden. Diese Leitbilder wurden im Rahmen des FNP in die Darstellung von Grün- und Freiflächen sowie Waldflächen umgesetzt.

6. Monitoring

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten zu überwachen. Durch die Umweltüberwachung (Monitoring) sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen in der Folge der Durchführung der Bauleitpläne frühzeitig ermittelt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können.
Das Monitoring auf Ebene des FNP umfasst damit folgende Komponenten:

- Laufende Auswertung von Hinweisen der Bürger und Einleitung geeigneter Maßnahmen zur Abhilfe im Bedarfsfalle.
- Laufende Auswertung von Hinweisen der Fachbehörden gem. § 4 (3) BauGB und Einleitung geeigneter Maßnahmen zur Abhilfe im Bedarfsfalle.
- Laufende Auswertung vorhandener und zukünftiger regelmäßiger städtischer Untersuchungen (z.B. Handlungskonzept Wohnen, Masterplan Flächen für Arbeit, Masterplan Verkehr, Integrierte Stadtteilentwicklungskonzepte, Umweltinformationssystem (UIS) der Stadt Hamm, etc.) zu den Anforderungen des § 1 Abs. 6 BauGB und Einleitung geeigneter Maßnahmen zur Abhilfe im Bedarfsfalle.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt wird im Wesentlichen durch die Aufstellung von Bebauungsplänen durchgeführt. Mit jedem Bebauungsplan wird die für den Flächennutzungsplan vorgenommene Prognose der Umweltauswirkungen konkretisiert, aktualisiert und auf diese Weise überprüft. Aus fachlicher Sicht wird somit auch unter Nutzung der Abschichtungsmöglichkeiten die Überwachung der Umweltauswirkungen des Flächennutzungsplanes insbesondere durch die Umweltprüfung auf der Ebene der Bebauungsplanung (verbindliche Bauleitplanung) sichergestellt.

7. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden im Rahmen einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 berücksichtigt und die Analyseergebnisse in einem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB dokumentiert. Die Umweltprüfung mit dem Umweltbericht als Dokumentation erfolgte auf Grundlage vorhandener Unterlagen. Als wesentlichster Fachbeitrag ist die bereits erwähnte Umwelterheblichkeitsprüfung zur Neuaufstellung des FNP zu nennen. Die im Umweltbericht erläuterten Sachverhalte und Bewertungen bauen in großem Umfang auf den Ausarbeitungen der o. g. Unterlagen auf.

Der neue Flächennutzungsplan stellt die Basis für eine nachhaltige Stadtentwicklung der nächsten 15 bis 20 Jahre dar. Basierend auf der Grundlage des Entwurfes eines Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) wurde die Neufassung des Flächennutzungsplans (FNP) Lippstadt erarbeitet. Prozessbegleitend erfolgte die Bearbeitung des Umweltberichtes. Die Umweltprüfung dient nach § 2 Abs. 4 BauGB dazu, die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Flächennutzungsplanes zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.
Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung betrachtet schwerpunktmäßig die Flächendarstellungsänderungen, die zu erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen der Umwelt führen können. Dies sind vor allem Neuaus-weisungen von Wohnbau- und Gewerbeflächen.
Durch gezielte Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind die Auswirkungen der neuen Bauflächen minimierbar. Wo es möglich war, wurde bei der Ausweisung neuer Bauflächen dem Leitbild „Innen- vor Außenentwicklung" Rechnung getragen. Aufgrund des Bedarfes und der Schwierigkeit, Innenflächen zu mobilisieren, konnte dem Ziel jedoch nur teilweise entsprochen werden. Dem Ziel einer klimaschonenden Stadtentwicklung wurde insofern Rechnung getragen, als dass vorhandene Infrastruktur weiterhin und effektiver genutzt werden kann.

Konflikte mit den Schutzgütern ergeben sich meist beim Schutzgut Boden insbesondere unter dem Gesichtspunkt des Schutzes ertragreicher Standorte für die Landwirtschaft. Aus Biotop- und Artenschutzsicht sind vor allem die Bauflächen im südlichen und westlichen Stadtgebiet (Hellwegbörde u. Lippeaue) hervorzugheben, bei denen Vorkommen planungsrelevanter Arten nachgewiesen wurden. Hier sind Konflikte kaum zu vermeiden, da in diesen Bereichen des Stadtgebietes FFH- und Vogelschutzgebiete sehr großflächig ausgewiesen sind.

Die insgesamt im FNPneu dargestellten und im Umweltbericht geprüften Wohnbauflächen liegen quantitativ im unteren Bereich des gutachterlich für Lippstadt maximal errechneten Bedarfes. Bezüglich des Umfanges der Ausweisung neuer Gewerbeflächen in Höhe von knapp 32 ha ist zu berücksichtigen, dass im FNPneu rd. 24 ha bereits ausgewiesene Gewerbeflächen zurückgenommen bzw. verlagert wurden.
Die im Flächennutzungsplan getroffenen Darstellungen widersprechen nicht den Zielen und Grundätzen der Raumordnung. Vor dem Hintergrund der Fortschreibung des Regionalplans wurden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes - insbesondere der neuen Siedlungsflächen - in enger Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg bestimmt. Formelle und informelle Leitbilder für Natur, Umwelt und Freiraum finden überwiegend Berücksichtigung.

Folgende Maßnahmen für die Umweltüberwachung sind vorgesehen:

- Überprüfung der Prognosen, die der Ermittlung des Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächenbedarfs zu Grunde liegen in Intervallen von fünf Jahren: Bevölkerungszahl/-entwicklung, Gewerbe- und Industrieflächenprognose, Entwicklung des motorisierten Individualverkehrs.
- Überprüfung der prognostizierten erheblichen Auswirkungen der Neuausweisungen auf den Umweltzustand anhand der vorhabenbezogenen Prüfbögen sowie Kontrolle der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung.
- Einbeziehung der bestehenden Überwachungs- und Monitoringaufgaben der zuständigen Fachbehörden. Als kreisangehörige Kommune hat die Stadt Lippstadt wenig eigene Zuständigkeiten für fachgesetzliche Überwachungs- und Monitoringaufgaben. Nach § 4c Satz BauGB nutzen die Gemeinden die Informationen der Behörden bei der Überwachung. Die Behörden wiederum sind verpflichtet, die Gemeinden zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleit-plans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Dies betrifft insbesondere:
- Verkehrslärm (Straßenbauverwaltung, Lärmkartierung durch LANUV nach § 47e BImSchG)
- Erschütterungen durch den Schienenverkehr (Überwachung durch Eisenbahnbundesamt, Lärmkartierung durch das Eisenbahnbundesamt-nach § 47e BImSchG))
- Anlagenverursachter Lärm und anlagenverursachte Luftverunreinigungen (Überwachung durch Immissionsschutzbehörde)
- Schädliche Bodenverunreinigungen/Altlasten (Überwachung durch untere Bodenschutzbehörde)
- Gewässergüte/Grundwasser/Wasserschutzgebiete/Hochwasserschutz (Überwachung durch untere Wasserbehörde)
- Besonders Geschützte Teile von Natur und Landschaft (Überwachung durch untere Landschaftsbehörde)
- Erhaltung von Boden- und Baudenkmälern (Überwachung durch Denkmalschutzbehörde)

8. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bei der Neuaufstellung des FNP sind die folgenden, förmlich festgelegten Verfahrensschritte nach den rechtlichen Maßgaben des BauGB durchgeführt worden:

Scoping gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden

Am 30. Juni 2005 wurde die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB in Form eines Scopingtermins im Stadthaus der Stadt Lippstadt durchgeführt, in dem der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abgestimmt wurde. Die im Rahmen des Scopingtermins vorgebrachten Anregungen sowie weitere schriftliche Anregungen wurden geprüft und soweit erforderlich in die weitere Planung übernommen.

„FNP-Arbeitskreise“ in den Ortsteilen

Der Planungs- und Umweltausschuss hat ein kooperatives Planverfahren zur Erarbeitung des neuen Flächennutzungsplanes beschlossen.

Dieses Verfahren - die Bildung örtlicher Arbeitskreise zum Flächennutzungsplan - ermöglichte die aktive Mitarbeit von Repräsentanten der Bürger vor Ort, der Ortsvorsteher, lokaler Institutionen, Vereine, Kirchen und Schulen. Über diese stadtteilbezogenen Arbeitskreise hatten die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, die Erarbeitung von Konzepten zur Stadtteilentwicklung aktiv bzw. mittelbar zu begleiten. Das kooperative Planungsverfahren wurde von den Arbeitskreisteilnehmern einhellig begrüßt und zum Teil wurden in den Ortsteilen später noch weiterführende Gespräche in Eigenregie geführt.

- Wie können bestehende Freiraumqualitäten und landwirtschaftliche Nutzungen geschützt werden?
- Wie viel neues Wohnbauland ist in welcher Qualität zukünftig an welcher Stelle bereitzustellen?
- Wo und wie können gewerbliche Ansätze geschaffen bzw. gestärkt werden?
- In welchem Umfang ist Standortvorsorge für öffentliche und private Infrastrukturen zur Versorgung

der Bevölkerung zu betreiben?
- Wie kann das alte Dorf Bild gesichert und wie können neue Gebäude in das Erscheinungsbild integriert werden?

Diese Aufzählung zeigt nur einen kleinen Ausschnitt der Fragen, die im Rahmen der Arbeitskreise aufgeworfen wurden. Neben grundsätzlichen Fragen zur Bedeutung des neuen Flächennutzungsplans wurden auch alltägliche Probleme, Ziele oder Maßnahmen der Dorferneuerung und des Verkehrs angesprochen. Die Themen und Sachverhalte, die nicht im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes behandelt werden konnten, wurden zeitnah an die zuständigen Fachdienste zur weiteren Bearbeitung weitergeleitet.

„Moderierte Werkstattgespräche“ in der Kernstadt/Altstadt

Neben den lokalen Arbeitskreisen für die 17 Stadtteile wurden für die Bereiche der Altstadt (innerhalb der Umfluten), der Kernstadt Nord sowie der Kernstadt Süd moderierte Foren durchgeführt. Es handelte sich hier um öffentliche moderierte Werkstattgespräche, die vielen Bürgern und Bürgerinnen den Zugang zur Information und die Möglichkeit zur Mitarbeit einräumten. Diese Veranstaltungen wurden aufgrund der Größenordnung von einem externen Moderatorenteam organisiert und durchgeführt.

„Schüler-Zukunftswerkstatt“

Weiterhin wurden vom zuständige Fachdienst rund 50 interessierte Schüler der Jahrgangsstufen 12 und 13 zu einer „Zukunftswerkstatt“ eingeladen, um in Vorbereitung des neuen Flächennutzungsplanes Visionen für die zukünftige Stadtentwicklung zu diskutieren. Konnten in den lokalen Arbeitskreisen und den moderierten Kernstadtgesprächen vor allem ältere Bürger ihre Vorschläge der Verwaltung unterbreiten, waren hier die Ideen junger Leute gefragt.

Im Rahmen der moderierten Zukunftswerkstatt wurden vor dem Leitbild Lippstadts „Licht-Wasser-Leben“ positive Standortfaktoren und Zukunftstrends herausgearbeitet. In einem zweiten Schritt wurden dann die Ziele für die zukünftige Stadtentwicklung und einige Themenschwerpunkte vertieft. das Ergebnis der Zukunftswerkstatt wurde anschließend auf den Internetseiten der Stadt Lippstadt veröffentlicht und auch dem Planungsausschuss vorgestellt.

„Begleitgremium Stadtentwicklung“

Ergänzend zu den oben beschriebenen Beteiligungsformen wurde in der „fortgeschrittenen Anfangsphase“ der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes zusätzlich noch ein interfraktionell und interdisziplinär besetztes „Begleitgremium Stadtentwicklung“ ins Leben gerufen. Das Begleitgremium tagte insgesamt vier Mal und einmal kam es in einem Workshop mit den Ortsvorstehern zusammen. Der Hauptanlass zur Einsetzung dieses Gremiums war, das es die Rolle des in der Kernstadt nicht vorhandenen Ortsvorstehers übernehmen sollte. Das Begleitgremium übernahm eine Doppelrolle: Die Interessen der Gesamtstadt im Auge behalten und für die adäquate Interessensvertretung der Kernstadt sorgen.

Die Zusammenarbeit im Begleitgremium Stadtentwicklung war überparteilich und äußerst konstruktiv. Ebenso funktionierte die Zuarbeit zum damaligen Ausschuss für Planung und Umwelt problemlos und recht erfolgreich.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB („Bürgergespräche“ in den Stadt- und Ortsteilen)

Zusätzlich wurden im Anschluss an die lokalen Arbeitskreise und die moderierten Workshops in allen Orts- und Stadtteilen noch formale „Bürgergespräche“ gemäß den Vorgaben des Baugesetzbusches (BauGB) durchgeführt (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit). Im Unterschied zur Kernstadt wurde in den Ortsteilen wenige Wochen vor den Bürgergesprächen jeweils eine weitere Arbeitskreissitzung durchgeführt.

Bürgergespräche in den Stadt- und Ortsteilen

- Bad Waldliesborn 05.03.2008

- Benninghausen 10.01.2007
- Lipperbruch 25.05.2013
- Bökenförde 01.02.2007
- Hellinghausen 05.02.2007
- Garfeln 06.02.2007
- Cappel 14.12.2006
- Dedinghausen 27.03.2007
- Rebbeke/Mettinghausen 29.03.2007
- Eickelborn 13.02.2007
- Esbeck 30.11.2006
- Herringhausen 20.03.2007
- Hörste 19.09.2006
- Lipperode 08.03.2007
- Lohe 08.11.2006
- Overhagen 15.03.2007
- Rixbeck 12.12.2006
- Altstadt 21.11.2006
- Kernstadt Nordwest 25.10.2006
- Kernstadt Nordost 26.10.2006
- Kernstadt Südwest 07.11.2006
- Kernstadt Südost 14.11.2006

Die Moderation der Bürgergespräche in den Ortsteilen übernahm der Vorsitzende des Planungs- und Umweltausschusses. Die Beteiligung in den Bürgergesprächen ging deutlich über die in den Arbeitskreisen hinaus. Die kommunalpolitische Diskussion wurde durch dieses kooperative Beteiligungsverfahren spürbar belebt. Dort diskutierten Bürgerinnen und Bürger und Politik gemeinsam über Wertvorstellungen, Rahmenbedingungen und städtebauliche Entwicklungsziele ihrer Stadt. Die Arbeitskreise und die anschließenden Bürgergespräche schafften so Transparenz für das Handeln in der Stadt. Weiterhin haben zahlreiche Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit das Angebot ergänzender Einzelgespräche im Fachdienst Stadtplanung- und Umweltschutz in Anspruch genommen

Festzuhalten bleibt, dass die Zielkonzepte der Arbeitskreise durch die Bürgergespräche bestätigt wurden. Die Diskussionen reagierten auf den sich abzeichnenden demografischen Wandel und fokussierten sich darüber hinaus stark auf aktuelle Fragen. Qualitative Veränderungen wurde der Vorzug gegenüber einem unkontrollierten quantitativen Wachstum gegeben, insbesondere wurde immer wieder eine behutsame Ergänzung der Ortsteile gewünscht.
Die im Rahmen der Arbeitskreissitzungen, der Bürgerversammlungen sowie der Einzelgespräche vorgebrachten Anregungen wurden - soweit möglich - planerisch durch zeichnerische Darstellungen sowie textliche Hinweise in der Begründung berücksichtigt.

„Ziele und Schwerpunkte“ für die weitere Plankonzeption
Folgende Ziele und Schwerpunkte für den neuen Flächennutzungsplan hatten sich im Laufe der verschiedenen Beteiligungscluster herauskristallisiert:

- Reserven sollen mobilisiert werden.
- Substanz soll bewahrt werden.
- Neubürger und Neubürgerinnen sowie Migranten und Migrantinnen sollen integriert werden.
- Chancen und Wege der Stadtteilentwicklung sind aufzuzeigen.
- Die Sicherung der Infrastruktur ist bedeutsames Thema. Der Wunsch wurde artikuliert, Orte mit bestehender Infrastruktur bei der Zuweisung von Bauland zu priorisieren.
- Ziele der Agenda 21 sollen berücksichtigt und die nachhaltige Entwicklung Lippstadts gesichert werden.
- Den individuellen Charakter der Stadt- und Ortsteile gilt es zu bewahren, die dörflichen Strukturen zu erhalten und dem Prinzip der Nachhaltigkeit folgend weiterzuentwickeln.

- In Zeiten sich verändernder demographischer Bedingungen ist die bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbauflächen zu beachten, unter Berücksichtigung der vorhandenen Infrastruktur.
- Die bedarfsgerechte Ausweisung und Weiterentwicklung der Gewerbegebiete soll mit dem Bestreben einer Nutzungsmischung verbunden werden, die verkehrsmindernde, flächen- und energiesparende Stadtstrukturen zum Ziel hat.
- Der neue Flächennutzungsplan soll möglichst weiträumig die landwirtschaftlich genutzten Flächen sichern. Die enge Verflechtung der Freiräume mit dem Siedlungsgefüge stellt die Landwirtschaft vor neue Aufgaben, so zum Beispiel die Unterhaltung und Entwicklung von Naherholungsräumen und wertvollen Flächen für den Naturschutz. Dies soll im weiteren Verfahren beachtet werden.
- Bedeutsame zusammenhängende Freiräume und Auen (wie die Lippe und die Umfluten) bilden das Grundgerüst eines unverwechselbaren Freiflächensystems in Lippstadt. Die Renaturierung der Lippe und anderer Gewässer genießt aus der Sicht der Natur, des Hochwasserschutzes und der natur-orientierten Naherholung eine hohe Priorität. Diese wichtigen Freiraumstrukturen sollen gesichert und weiter aufgewertet werden.
- Die Planung zur Verbesserung der Sicherheit und des Verkehrsflusses auf der B 55 und der Landstraßen wird eine Anpassung der Flächennutzungen erfordern. Zugleich sollen jedoch überholte „verkehrliche Ziele“ auf den Prüfstand gestellt werden (z.B. „Lipperandstraße“ aus den 1970er Jahren). Die Verkehrsrahmenplanung für die Stadt- und Ortsteile soll allen „umweltverträglichen Verkehrsarten“ einen möglichst wenig aufwändigen Zugang zur Innenstadt ermöglichen (Förderung der Nahmobilität).

Ausgewählte (vorgezogene) Trägerbeteiligung
Eine Beteiligung ausgewählter Träger Öffentlicher Belange (TÖB) fand vom 17.07.2008 bis zum 22.08.2008 statt. Die hier vorgebrachten Anregungen wurden - soweit möglich - planerisch durch zeichnerische Darstellungen sowie textliche Hinweise in der Begründung berücksichtigt.

Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 34 Abs. 1 sowie § 35 Abs. 5 LPlG
Die Bezirksplanungsbehörde Arnsberg hat mit Schreiben vom 30.08.2019 auf Grundlage des Vorentwurfes die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 34 (1) LPlG NRW sowie mit Schreiben vom 07.03.2022 auf Grundlage des Entwurfes die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 34 (5) LPlG NRW bestätigt.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentliche Auslegung des Entwurfes)
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.06.2022 bis einschließlich 22.07.2022. Einige Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange führten zu redaktionellen Änderungen in der Darstellung bzw. in der Begründung des FNP. Durch diese redaktionellen Korrekturen wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass keine erneute öffentliche Auslegung notwendig war.

Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidung

Grundsätzlich kann jede Gemeinde eigenverantwortlich und frei entscheiden, ob und wie sie einem bislang bestehenden örtlichem Planungsrecht durch Änderungen von vorbereitenden oder verbindlichen Bauleitplänen einen neuen Inhalt geben will. Geänderte gemeindliche Zielvorstellungen können jederzeit unter dem Aspekt der städtebaulichen Erforderlichkeit und unter der Berücksichtigung normativer Vorgaben in ein neues Planungsrecht umgesetzt werden. Von diesem Grundsatz hat die Stadt Lippstadt im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Flächennutzungsplan Gebrauch gemacht. Der städtebauliche Planungs- und Abwägungsprozess fußt auf einer soliden Datengrundlage und nachvollziehbaren Prognosen. Das kommunale Bodennutzungskonzept orientiert sich somit am Grundsatz einer vorausschauenden Gesamtplanung und schafft wesentliche Voraussetzungen für eine umweltschonende Entwicklung im Sinne des städtebaulichen Leitbildes der Gemeinde. Alternative Darstellungen wurden umfassend untersucht sowie Ziele und Maßnahmen aktueller Planungen in den Flächennutzungsplan integriert.

Die ermittelten Umweltbelange sind im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt und bewertet. Die Analyse und Bewertung der einzelnen Schutzgüter fand Eingang in das Abwägungsergebnis, das sich im vorliegenden Flächennutzungsplan manifestiert. Auf die ausführliche Begründung mit Umweltbericht sowie die Sitzungsniederschriften wird hingewiesen.
Abschließend bleibt anzumerken, dass jede städtebauliche Planung, die bestimmungsgemäß auf Veränderung abzielt, dadurch gekennzeichnet ist, dass sie nicht auf einen klaren zweiseitigen Interessenskonflikt stößt, sondern auf ein Interessengeflecht, in dem vielfältige Belange in jeweils unterschiedlicher Weise, je nach der individuellen Ausgangssituation der Planung und ihrer konkreten Zielsetzung, positiv wie negativ betroffen sind. In einem solchen vielschichtigen Interessengeflecht kann oft einem Belang nicht etwas zugesprochen werden, ohne zwangsläufig andere Belange zu beeinträchtigen und damit bei der Entscheidung für den einen Belang zurückzusetzen. Die Entscheidungsgremien der Stadt Lippstadt haben sich im Rahmen des Abwägungsvorgangs sowohl die positiven als auch die negativen Wirkungen ihres planerischen Handelns umfänglich bewusstgemacht, sodass das Planergebnis insgesamt sachgerecht ist.

Der Rat der Stadt Lippstadt hat in seiner Sitzung am 12.12.2022 den Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan einschließlich Begründung in der Fassung vom 01.12.2022 und den Umweltbericht in der Fassung von Oktober 2022 beschlossen sowie die Verwaltung beauftragt die Unterlagen an die zuständige Verwaltungsbehörde zur Genehmigung weiterzuleiten.

Die Neuaufstellung des FNP wurde der Bezirksregierung Arnsberg zur Genehmigung vorgelegt. Die Bezirksregierung Arnsberg hat am 27.04.2023, Az. 35.02.73.01-009, die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt mit einer Maßgabe und einer Auflage genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen wird gem. § 6 Abs. 3 BauGB das im Blatt Mitte der Planurkunde, südlich des Ortsteils Bad Waldliesborn im Bereich des Freizeitgeländes Mentzelsfelde dargestellte Sondergebiet Camping (SO Camping). Zwischenzeitlich wurde durch den Rat der Stadt Lippstadt am 13.02.2023 die Erweiterung des im Einzelhandelskonzept 2016 festgelegten zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt um den westlichen Teil des Güterbahnhofgeländes beschlossen. Zur Herstellung der Übereinstimmung mit dem aktualisierten Einzelhandelskonzept wird die Auflage erteilt die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt in den neuen Flächennutzungsplan zu übernehmen. Der Rat der Stadt Lippstadt ist der in der Genehmigungsverfügung aufgeführten Maßgabe und der Auflage in seiner Sitzung am 20.06.2023 beigetreten.

Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am 08.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung wurde der Flächennutzungsplan rechtswirksam. Er liegt seit dieser Zeit im Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz der Stadt Lippstadt, Ostwall 1, 59555 Lippstadt zur Einsichtnahme bereit. Die Begründung mit Umweltbericht sowie die Verfahrensakte enthalten weiterführende Informationen.

Mit Rechtswirksamkeit dieses Flächennutzungsplanes tritt der bisher wirksame Flächennutzungsplan von 1980 – in der Fassung mit Stand vom 08.07.2023 – mit allen Änderungen außer Kraft.

Lippstadt, den 19.07.2023

Bühlmeier
Fachdienstleiter Stadtplanung und Umweltschutz

36. Glossar – wichtige Begriffe der Flächennutzungsplanung

Altlasten

Abfall- und Schadstoffablagerungen, verursacht durch Produktionsverfahren, unsachgemäße Lagerung oder Immissionen; zumeist mit Boden- und Grundwasserverunreinigungen verbunden (Industrie- und Gewerbestandorte, Mülldeponien etc.)

Arrondierung

Abrundung von Flächen, nachträgliche oder zusätzliche Bebauung im Zusammenhang mit bestehenden Siedlungsbereichen.

Außenbereich

Gebiete außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (rechtliche Regelungen: § 35 BauGB).

Baufläche

Eine im FNP für die Bebauung vorgesehene und nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung dargestellte Fläche; nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden unterschieden: Wohnbauflächen (W), gewerbliche Bauflächen (G), gemischte Bauflächen (M) und Sonderbauflächen (SO).

Baugebiete

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen können nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) dargestellt werden.

1. Kleinsiedlungsgebiete (WS)
2. reine Wohngebiete (WR)
3. allgemeine Wohngebiete (WA)
4. besondere Wohngebiete (WB)
5. Dorfgebiete (MD)
6. dörfliche Wohngebiete (MDW)
7. Mischgebiete (MI)
8. urbane Gebiete (MU)
9. Kerngebiete (MK)
10. Gewerbegebiete (GE)
11. Industriegebiete (GI)
12. Sondergebiete (SO)

Bauleitplanung

Im Baugesetzbuch (BauGB) geregeltes Verfahren in der Planungshoheit der Gemeinden zur vorausschauenden Ordnung der städtebaulichen Entwicklung durch Regelungen zur baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke.

Es wird zwischen vorbereitenden Bauleitplänen für ein gesamtes Stadtgebiet (FNP) und verbindlichen Bauleitplänen für Teilflächen eines Stadtgebiets (Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan) unterschieden.

Bauleitplan

Bauleitplan ist in Deutschland der Oberbegriff für die vom Baugesetzbuch geregelten vorbereitenden Bauleitpläne (siehe FNP) und verbindlichen Bauleitpläne (siehe Bebauungsplan).

Bebauungsplan (B-Plan)

B-Pläne sind aus dem FNP zu entwickeln. Der Bebauungsplan enthält verbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung, i. d. R. für ein begrenztes Teilgebiet der Gemeinde. Er konkretisiert inhaltlich die vom FNP dargestellten Grundzüge innerhalb des von ihm gesetzten Rahmens.

Biotop

Lebensraum einer bestimmten Tier- oder Pflanzengesellschaft von einheitlicher, gegenüber seiner Umgebung abgegrenzter Beschaffenheit (z.B. Teich, Feldgehölz).

Brache

Fläche, die nicht mehr ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung (z.B. Industrie, Bahngelände, Kaserne, Acker) entsprechend genutzt ist, sondern über einen längeren Zeitraum sich selbst

überlassen wurde.

FNP

FNP oder F-Plan genannt; vorbereitender Bauleitplan, der die beabsichtigte Art der Flächennutzung für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen regelt. Der FNP ist für die Behörden verbindlich/rechtlich bindend. Anders als beim Bebauungsplan kann der einzelne Bürger aus dem FNP keine Rechtsansprüche ableiten.

Fertilität

Durchschnittliche Kinderzahl pro Frau. Einflussfaktor der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ebenso wie die Mortalität

Flächenrecycling

Aufbereitung und Wiederverwendung von brachgefallenen Grundstücken (Brache) für neue Nutzungen, insbesondere von aufgegebenen Industriestandorten; häufig ist zunächst eine Sanierung von Altlasten erforderlich

Fachplanung

Aufstellung von Plänen zur Durchführung fachbezogener Aufgaben auf der Grundlage besonderer gesetzlicher Vorschriften (z. B. Bau von Verkehrswegen). Hierzu zählen die aufgrund von Fachplanungsgesetzen des Bundes und der Länder durchgeführten förmlichen Fachplanungen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) bezeichnet den Anteil einer Grundstücksfläche, der bebaut werden darf.

Immissionen

Einwirkungen auf einen Ort oder ein Grundstück durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Strahlen, Wärme und andere Emissionen.

Innenbereich

Gesamtheit der im räumlichen Zusammenhang bebauten Ortsteile eines Stadtgebietes (§ 34 BauGB).

Konversion

Umnutzung ehemaliger militärischer Liegenschaften (z. B. Kasernen, Übungsplätze) für zivile Zwecke.

Landschaftsplan

Planungsinstrument des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Der Landschaftsplan weist nicht nur wertvolle Schutzgebiete, wie Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete aus, sondern trifft für den Außenbereich flächendeckend Ausweisungen zum Erhalt und langfristigen Entwicklung von Natur und Landschaft. Die gesetzliche Grundlage ist das Landesnaturschutzgesetz NW.

Mortalität

Todesfälle pro 1000 Einwohner pro Jahr, auch Sterblichkeitsrate genannt, Einflussfaktor der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ebenso wie die Fertilität.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Der Verkehr mit Kraftfahrzeugen (PKW, LKW oder Motorrad) wird als motorisierter Individualverkehr (MIV) bezeichnet.

Nutzungsmischung

Mischung von Wohn- und Gewerbenutzung, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen etc. in einer begrenzten Raumeinheit (z. B. Gebäude, Baublock, Quartier).

ÖPNV

Öffentlicher Personennahverkehr (Bus, Stadtbahn, Anrufsammeltaxi und öffentliche Leihräder)

Regionalplan

Der Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan GEP) legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms und des Landesentwicklungsplanes die regionalen Ziele der Raumordnung für die Entwicklung des Regierungsbezirks und für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Planungsgebiet fest (§ 19 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG

NW). Darüber hinaus bildet der Regionalplan die Grundlage für die erforderliche Anpassung der Bauleitpläne der Städte und Gemeinden an die Ziele der Raumordnung.

Schutzgebiete

Flächen, die aus Gründen des Natur-, Landschafts- und Wasserschutzes bestimmte Nutzungseinschränkungen unterliegen und/oder Entwicklungsmaßnahmen gesetzlich vorgeschrieben sind.

Siedlungsstruktur

Gefüge der unterschiedlichen Flächennutzungen, Verkehrswege, Grünräume und Gestaltungselemente einer Siedlung. Strukturbeschreibende Begriffe einer Siedlung sind u. a. Zentrum, Vorort, Quartier, etc.

Tertiärer Sektor

Bezeichnung des Wirtschaftsbereichs, dem private und staatliche Dienstleistungen angehören z. B. Handel, Verwaltung, Bildungs- und Schulwesen und freie Berufe.

Träger öffentlicher Belange (TöB)

TöB bezeichnet Behörden und Stellen, deren Anhörung und Einbeziehung bei bestimmten (Bau-) Vorhaben gesetzlich vorgeschrieben ist. Dies sind die Behörden, die im Rahmen der Bauleitplanung von den Gemeinden gem. § 4 Baugesetzbuch zu beteiligen sind, sofern der Aufgabenbereich dieser Behörden durch die Planungen der Gemeinden berührt ist. Sie haben ihre Stellungsnahmen i.d.R. innerhalb eines Monats abzugeben und sich dabei auf ihren Aufgabenbereich zu beschränken.

Suburbanisierung

Auch „Stadtrandwanderung“ genannt; Verlagerung von Bevölkerung, Versorgungseinrichtungen, Wohn- und Arbeitsstätten ins Umland der Kernstadt; führt i. d. R. zur Zersiedelung und erzeugt ein hohes Verkehrsaufkommen.

Wanderungen

Zu- und Fortzüge von Personen mit Bezug auf ein bestimmtes Gebiet z. B. einen Stadtbezirk. Die Differenz aus Zu- und Fortzügen ergibt eine positive oder negative Wanderungsbilanz für dieses Gebiet.

Weiche Standortfaktoren

Zu den weichen Standortfaktoren zählen die Umweltqualität, das Freizeit- und Kulturangebot, insgesamt der Wohnwert einer Stadt. Die weichen Standortfaktoren spielen heute neben den klassischen "harten" Standortfaktoren (Verkehrsanbindung, Nähe zu Absatzmärkten usw.) eine erhebliche Rolle bei der Standortwahl von Unternehmen.

Wirtschaftlicher Strukturwandel

Entwicklung, bei der sich die jeweilige Bedeutung der unterschiedlichen Wirtschaftssektoren hinsichtlich Wirtschaftsleistung und Beschäftigtenzahl erheblich verschiebt.

Wirtschaftssektor

Teilbereich der Wirtschaft; die Landwirtschaft und die Fischerei werden als primärer, die industrielle Produktion des verarbeitenden Gewerbes als sekundärer und der Dienstleistungsbereich als tertiärer Sektor bezeichnet.

Zentrenstruktur

Lippstadt weist eine polyzentrische Struktur mit über das Stadtgebiet verteilten gewachsenen Ortsteilen als Versorgungs- und Dienstleistungszentren auf.

Zersiedelung

Prozess des Ausuferns der Siedlungsflächen und der übermäßigen Inanspruchnahme der freien Landschaft durch meist gering verdichtete Siedlungsflächenerweiterungen in den Randbereichen von Verdichtungsräumen als Folge von Suburbanisierung.

37. Denkmalliste der Stadt Lippstadt (Bau- und Bodendenkmale)

Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB sollen denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen wie Ensembles, Gebäudegruppen etc. im FNP nachrichtlich übernommen werden.
Den im FNP dargestellten ausgewählten Baudenkmälern kommt aus unterschiedlichen Gründen eine herausragende Bedeutung zu. In erster Linie handelt es sich um Bauten, die im besonderen öffentlichen Interesse stehen. Hier sind neben den Kirchen auch die Herrensitze und Schlösser, aber auch das Rathaus und andere Gebäude im Bereich der historischen Altstadt zu nennen. Alle in der Denkmalliste der Stadt Lippstadt eingetragenen Baudenkmäler (Stand: 10.2021) werden im Flächennutzungsplan dargestellt und zusätzlich in einer Tabelle im Anhang der Begründung aufgelistet.
Es werden zusätzlich räumliche „Häufungen von Baudenkmälern“ dargestellt, so zum Beispiel ein Großteil der historischen Gebäude der westfälischen Kliniken in Eickelborn. Darüber hinaus sind in der Denkmalliste noch „Bewegliche Denkmäler“, wie die Ausstattungsstücke der Kapelle der Krankenhauskirche der Westfälischen Landesklinik in Benninghausen und die Krippe im Schloss Schwarzenraben aufgeführt.

Des Weiteren liegen im Stadtgebiet eine Reihe von weiteren Fundorten, bei denen es sich um Bodendenkmale handelt. Diese sind auch nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen worden. Eine Einzelfallprüfung wird jedoch erst in der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung erfolgen können, falls Planungen diese Bereiche erfassen sollten. Es ist im Einzelfall nicht auszuschließen, dass archäologische Maßnahmen vor einer möglichen Überbauung erforderlich werden könnten, bei denen auch finanzielle Kosten entstehen können, die vom Verursacher zu tragen wären.

Straße	**Lagebezeichnung**			
	Haus-Nr.	**Gemarkung**	**Flur**	**Parzelle**
I. Baudenkmäler	**STAND 5-2020**			
Kernstadt				
Am Nordbahnhof		Lippstadt	15	240
Am Nordbahnhof	*3,4,5,6*	*Lippstadt*	*15*	*252, 254, 354, 163*
Am Nordbahnhof	*9*	*Lippstadt*	*15*	*87*
Am Tannenbaum	48	Lippstadt	34	184
Beckumer Straße	87	Lippstadt	60	247
Beckumer Straße	67/69	Lippstadt	60	430
Beckumer Straße			20	268
Blumenstraße	1	Lippstadt	7	301
Blumenstraße	17	Lippstadt	7	426
Blumenstraße	21	Lippstadt	7	310
Blumenstraße	24	Lippstadt	7	164/165
Blumenstraße	28/30	Lippstadt	7	428
Blumenstraße	29	Lippstadt	7	129
Bökenförder Straße		Lippstadt	41	805
Bökenförder Straße	134	Lippstadt	39	231
Brandenburger Str.		Lippstadt	23	10
Brandenburger Str.		Lippstadt	23	62
Brüderstraße	2	Lippstadt	2	535

Brüderstraße	2			
Brüderstraße	5	Lippstadt	2	448
Brüderstraße	7	Lippstadt	2	324
Brüderstraße	13/15	Lippstadt	2	557
Burgstraße	23	Lippstadt	11	1
Cappelstraße	10	Lippstadt	9	430
Cappelstraße	14	Lippstadt	9	555
Cappelstraße	*20,22*	*Lippstadt*	*9*	*31, 33*
Cappelstraße	24	Lippstadt	9	298
Cappelstraße	28	Lippstadt	9	419
Cappelstraße	29, 31	Lippstadt	8	400
Cappelstraße	32	Lippstadt	9	285
Cappelstraße	35	Lippstadt	8	677
Cappelstraße	41	Lippstadt	8	675
Cappelstraße	44a	Lippstadt	9	571
Cappelstraße	49	Lippstadt	7	323
Cappelstraße	57	Lippstadt	7	121
Cappelstraße	59	Lippstadt	7	123
Cappelstraße	60	Lippstadt	10	326
Cappelstraße	64	Lippstadt	10	169
Ebertstraße	16-55	Lippstadt		
Elisabethstraße	1	Lippstadt	13	13
Elisabethstraße	3	Lippstadt	13	14
Elisabethstraße	5	Lippstadt	13	15
Elisabethstraße	7	Lippstadt	13	16
Elisabethstraße	9	Lippstadt	13	17
Erwitter Straße	2	Lippstadt	48	939
Erwitter Straße	17	Lippstadt	48	974
Esbecker Straße	2	Lippstadt	37	394
Esbecker Straße	4	Lippstadt	37	400
Esbecker Straße	6	Lippstadt	37	33
Esbecker Straße	8	Lippstadt	37	34
Esbecker Straße	14	Lippstadt	37	38
Esbecker Straße	16	Lippstadt	37	215
Esbecker Straße	18	Lippstadt	37	213
Esbecker Straße	20	Lippstadt	37	211
Esbecker Straße	22	Lippstadt	37	42
Fleischhauerstraße	1	Lippstadt	8	221
Fleischhauerstraße	2	Lippstadt	8	771
Fleischhauerstraße	4	Lippstadt	8	791
Fleischhauerstraße	10	Lippstadt	8	248
Fleischhauerstraße	11	Lippstadt	8	198
Fleischhauerstraße	*13*	*Lippstadt*	*8*	*188*

Fleischhauerstraße	15	Lippstadt	8	187
Fleischhauerstraße	16	Lippstadt	8	640
Fleischhauerstraße	18	Lippstadt	8	616
Fleischhauerstraße	19	Lippstadt	8	599
Fleischhauerstraße	23	Lippstadt	8	597
Fleischhauerstraße	25	Lippstadt	8	595
Fleischhauerstraße	27	Lippstadt	8	593
Fleischhauerstraße	28	Lippstadt	8	610
Friedrichstraße	7	Lippstadt	13	12
Friedrichstraße	8	Lippstadt	13	11
Friedrichstraße	10	Lippstadt	13	10
Friedrichstraße	11	Lippstadt	13	9
Friedrichstraße	12	Lippstadt	13	8
Friedrichstraße	13	Lippstadt	13	7
Friedrichstraße	16	Lippstadt	12	82
Friedrichstraße	17	Lippstadt	12	81
Friedrichstraße	*22*	*Lippstadt*	*12*	*28*
Geiststraße		*Lippstadt*		
Geiststraße	*37*	*Lippstadt*	*2*	*428*
Geiststraße	49	Lippstadt	2	150
Geiststraße	54	Lippstadt	3	160
Geiststraße	56	Lippstadt	3	648
Goethestraße		Lippstadt	22	107
Goethestraße	11	Lippstadt	15	309
Helle Halle	2	Lippstadt	8	468
Helle Halle	3	Lippstadt	8	778
Helle Halle	*6*	*Lippstadt*	*8*	*764*
Helle Halle	8	Lippstadt	8	763
Hospital/Klosterstraße		Lippstadt	11	256
Im Grünen Winkel		Lippstadt	1	86
Josefkirchstraße	11	Lippstadt	48	691
Kahlenstraße	5	Lippstadt	8	797
Kahlenstraße	18	Lippstadt	7	43
Kahlenstraße	*19,21*	*Lippstadt*	*8*	*252, 253*
Kahlenstraße	30	Lippstadt	7	472
Kastanienweg	*1*	*Lippstadt*	*14*	*85*
Kastanienweg	2	Lippstadt	14	86
Kastanienweg	3	Lippstadt	14	87
Kastanienweg	4	Lippstadt	14	65
Kastanienweg	9	Lippstadt	14	57
Kiskerschleuse		Lippstadt	1	81
Klosterstraße	15	Lippstadt	9	491
Klusetor	1	Lippstadt	3	512

Klusetor	3	Lippstadt	3	83
Klusetor	6	Lippstadt	3	651
Klusetor	14	Lippstadt	4	282
Klusetor	19	Lippstadt	3	633
Klusetor	27	Lippstadt	3	482
Kolpingstraße	3	Lippstadt	9	547
Kolpingstraße	5	Lippstadt	9	454
Kolpingstraße	7	Lippstadt	9	457
Lange Straße		Lippstadt	7	468
Lange Straße	3	Lippstadt	2	9
Lange Straße	5	Lippstadt	2	382
Lange Straße	7	Lippstadt	2	367
Lange Straße	9	Lippstadt	2	437
Lange Straße	11	Lippstadt	2	454
Lange Straße	12	Lippstadt	8	16
Lange Straße	13	Lippstadt	2	17
Lange Straße	14	Lippstadt	8	90
Lange Straße	15	Lippstadt	2	535
Lange Straße	19	Lippstadt	2	295
Lange Straße	21	Lippstadt	2	385
Lange Straße	23	Lippstadt	2	115
Lange Straße	25	Lippstadt	3	336
Lange Straße	27	Lippstadt	3	377
Lange Straße	28	Lippstadt	8	710
Lange Straße	30	Lippstadt	8	425
Lange Straße	45	Lippstadt	3	296
Lange Straße	50	Lippstadt	7	66
Lange Straße	*52*	*Lippstadt*	*7*	*374*
Lange Straße	*54*	*Lippstadt*	*7*	*376*
Lange Straße	59	Lippstadt	4	3
Lange Straße	60	Lippstadt	7	508
Lange Straße	64	Lippstadt	7	289
Lange Straße	65	Lippstadt	4	301
Lange Straße	69	Lippstadt	4	206
Lange Straße	71	Lippstadt	4	445
Lange Straße	74	Lippstadt	7	280
Lange Straße	76	Lippstadt	7	284
Lange Straße	80	Lippstadt	7	484
Lange Straße	82	Lippstadt	7	295
Lange Straße	89	Lippstadt	4	304
Lange Straße	93	Lippstadt	4	454
Lichtenbergstr.	1	Lippstadt	9	134
Lipperoder Straße		Lippstadt	34	133

Lipperoder Straße		Lippstadt	34	133
Lipperoder Straße (Am Friedhof)		Lippstadt	34	143
Lipperoder Straße (auf dem Friedhof)		Lippstadt	34	129, 133
Lipperoder Straße (auf dem Friedhof)		Lippstadt	34	133
Lipperoder Straße (auf dem Friedhof)		Lippstadt	34	133
Lipperoder Straße (auf dem Friedhof)		Lippstadt	34	133
Lipperoder Straße (Friedhof)		Lippstadt	34	122
Lipperoder Straße (Friedhof)		Lippstadt		
Lipperoder Straße (Friedhof)		Lippstadt	34	133
Lipperoder Straße (Friedhof)		Lippstadt	34	133
Lipperoder Straße (Friedhof)		Lippstadt	34	133
Lipperoder Straße (Friedhof)		Lippstadt	34	133
Lipperoder Straße (Friedhof)		Lippstadt	34	133
Lipperoder Straße (Friedhof)		Lippstadt	34	133
Lipperoder Straße (Friedhof)		Lippstadt		
Lipperoder Straße		Lippstadt	34	133
Lipperoder Straße		Lippstadt	34	5 u.a.
Lippertor	1	Lippstadt	14	256
Lippertor	2	Lippstadt	1	58
Lippertor	6a	Lippstadt	1 u. 14	55, 57 und 144
Lippertor/Nordstr.	7 u. 1	Lippstadt	14	225
Lippertor	8	Lippstadt	1	52
Lippertor/Nordstr.	11 u. 2	Lippstadt	14	238
Luchtenstraße	8	Lippstadt	3	611
Luchtenstraße	27,29,31	Lippstadt	3	472,64,63
Lüningstraße	6	Lippstadt	37	401
Marktstraße	3	Lippstadt	8	19
Marktstraße	8	Lippstadt	8	555
Marktstraße	9	Lippstadt	8	27
Marktstraße	17	Lippstadt	8	793
Marktstraße	23	Lippstadt	8	668
Marktstraße	24	Lippstadt	8	69
Marktstraße	25	Lippstadt	8	48
Mastholter Straße	80	Lippstadt	29	837
Möllerstraße	10	Lippstadt	13	20
Möllerstraße	11	Lippstadt	13	21

Möllerstraße	13	Lippstadt	13	23
Möllerstraße	14	Lippstadt	13	24
Möllerstraße	15	Lippstadt	13	25
Möllerstraße	16	Lippstadt	13	26
Möllerstraße	18	Lippstadt	13	28
Mühlenstraße	4	Lippstadt	8	623
Mühlenstraße	10	Lippstadt	8	793
Mühlenweg	3	Lippstadt	13	178
Nicolaiweg	47-49	Lippstadt	10	139-142;274
Nicolaiweg	50	Lippstadt	10	142
Nördliche Lippeumflut		Lippstadt		
Nordstraße	1	Lippstadt	14	264
Nordstraße	2a	Lippstadt	14	238
Nordstraße	12	Lippstadt	14	45
Nordstraße	14	Lippstadt	14	44
Ostendorfallee	5	Lippstadt	14	271
Oststraße/Ferdinandst.		Lippstadt	4	128
Oststraße	4	Lippstadt	3	165
Oststraße	8	Lippstadt	4	335
Oststraße	10	Lippstadt	4	389
Oststraße	19	Lippstadt	37	196
Oststraße	21	Lippstadt	37	198
Ostwall	*15*	*Lippstadt*	*3*	*649*
Poststraße	*4*	*Lippstadt*	*8*	*427*
Poststraße	*6*	*Lippstadt*	*8*	*210*
Poststraße	9	Lippstadt	8	110
Poststraße	10	Lippstadt	8	433
Poststraße	14	Lippstadt	8	709
Poststraße	15	Lippstadt	8	669
Poststraße	16	Lippstadt	8	510
Poststraße	22	Lippstadt	8	441
Poststraße	24	Lippstadt	8	190,191
Poststraße	27	Lippstadt	8	637
Poststraße	28	Lippstadt	8	175
Poststraße	33	Lippstadt	8	695
Poststraße	33	Lippstadt	8	695
Rathausstraße	3	Lippstadt	8	619
Rathausstraße	5	Lippstadt	8	730
Rathausstraße	6	Lippstadt	8	116
Rathausstraße	7	Lippstadt	8	783, 117
Rathausstraße	8	Lippstadt	8	783
Rathausstraße	10	Lippstadt	8	465
Rathausstraße	12	Lippstadt	8	475

Rathausstraße	13	Lippstadt	8	74
Rathausstraße	14 u.14a	Lippstadt	8	528,529,544
Rathausstraße	17	Lippstadt	8	71
Rathausstraße	20	Lippstadt	8	502
Rathausstraße	21	Lippstadt	8	500
Rixbecker Straße	80	Lippstadt	38	33
Soeststraße	*5*	*Lippstadt*	*9*	*227*
Soeststraße	8	Lippstadt	9	508
Soeststraße	11	Lippstadt	9	426
Soeststraße	17	Lippstadt	9	237
Soeststraße	18	Lippstadt	9	375
Soeststraße	26	Lippstadt	9	287,288
Soesttor	12	Lippstadt	11	235
Soesttor	18	Lippstadt	11	56
Soesttor	42	Lippstadt	11	282
Spielplatzstraße	1a	Lippstadt	7	405
Steinschleuse		Lippstadt		61
Steinstraße	9	Lippstadt	37	160
Stiftstraße	2	Lippstadt	9	430
Stiftstraße	4	Lippstadt	9	17
Stiftstraße	7	Lippstadt	9	34 u.35
Stiftstraße	8	Lippstadt	9	13
Stiftstraße	10	Lippstadt	9	207
Stiftstraße	12	Lippstadt	9	562
Suckeweg		Lippstadt	45	67
Südstraße		Lippstadt	45 u.a.	4 u.231 u.a.
Südliche Lippeumflut		Lippstadt		
Wiedenbrücker Straße		Lippstadt	24	1
Wiedenbrücker Straße	2	Lippstadt	32	50
Wiedenbrücker Straße	6	Lippstadt	32	48
Wiedenbrücker Straße	8	Lippstadt	32	1290
Wiedenbrücker Straße	10	Lippstadt	32	45
Wiedenbrücker Straße	12	Lippstadt	32	434
Woldemei	12	Lippstadt	4	434
Woldemei	14	Lippstadt	4	204
Woldemei	20	Lippstadt	4	235
Kirchen				
Kernst.u.Stadtteile				
St. Josef		Bad Waldliesborn	42	34
St. Martinus		Benninghausen	6	121
St. Dionysius		Bökenförde	11	34

Ev.Stifskirche		Cappel	2	826
St.Mariae Himmelfahrt		Cappel	2	45
Pastoratsgebäude		Cappel	2	345
Antoniuskapelle		Eickelborn	2	683
St. Severinus		Esbeck	3	135/5
St. Clemens		Hellinghausen	2	139/42
Pastoratsgebäude		Hellinghausen	2	638
St. Martin		Hörste	4	1016
Küsterei		Hörste	4	29
St. Michael		Lipperode	6	558
Ev.Brüderkirche		Lippstadt	2	281
Marienkirche		Lippstadt	8	789
Ehem.Stiftskirche St. Marien, Damenstift		Lippstadt	9	6
Jakobikirche		Lippstadt	4	17
St. Nicolai		Lippstadt	10	218
St. Josef		Lippstadt	48	280
St. Hubertus-Kapelle		Lohe	3	156
Schloßkapelle		Overhagen	8	521
St. Antonius		Rixbeck	3	184
Stadtteile				
Bad Waldliesborn				
Alter Schulweg	15	Bad Waldliesborn	40	59 u.60
Beermannweg	3	Bad Waldliesborn	42	32
Bornefeldstraße		*Bad Waldliesborn*		
Heckenweg	*11*	*Bad Waldliesborn*		
Holzstr/Triftweg		Bad Waldliesborn, Cappel u.Lippst.	41, 3, 23	238, 574, 62
Liesborner Str./Quellen		Bad Waldliesborn	42, 46	1024, 1028, 130, 872
Parkstraße	19	Bad Waldliesborn	42	33
Scheidenstraße	14	Bad Waldliesborn	45	245
Suderlagerweg	*54*	*Bad Waldliesborn*		
Walkenhausweg	23	Bad Waldliesborn	45	285

Benninghausen				
Allee		Benninghausen	6	173
Benninghauser Heide	20	Benninghausen	10	151
Benninghauser Heide	*63*	*Benninghausen*		
Benninghauser Heide	70	Benninghausen	10	173
Dorfstraße	24	Benninghausen	6	173
Dorfstraße		Benninghausen	4	328
Dorfstraße (bei Kindergarten)		*Benninghausen*		
Gut Alpe	1	Benninghausen	2	121
Hammerschmidtbogen		Benninghausen	4	120
Im Hofholz	6	Benninghausen	6	173
Schleuse Benninghsn.		Benninghausen	1	40
Ünninghauser Straße	*15*	*Benninghausen*	*8*	*149*
Ünninghauser Straße	*26*	*Benninghausen*	*8*	*12*
Bökenförde				
Am Wilmsweg	*3*	*Bökenförde*		
Dionysiusstraße	5	Bökenförde	11	126
Friedhofstraße	*2*	*Bökenförde*		
Mühlenweg/Hof zu Osten		*Bökenförde*		
Rüthener Straße		Bökenförde	10	23
Rüthener Straße		Bökenförde	9	37
Rüthener Straße	28	Bökenförde	9	133
Rüthener Straße	*34*	*Bökenförde*		
Schwarzenraben		Bökenförde	3	47 u.228
Wilderich-von-Ketteler-Weg/Ecke Totenweg		Bökenförde	12	28
Cappel				
Beckumer Straße		Cappel	2	630
Beckumer Straße	*280*	*Cappel*	*32*	*12*
Böbbingweg	71	Cappel	2	138
Cappeler Stiftsallee		*Cappel*		
Cappeler Stiftsallee	1	Cappel	2	837
Cappeler Stiftsallee	2	Cappel	2	839
Cappeler Stiftsallee	*81*	*Cappel*		
Grenzverlauf		Cappel	3	168 u.a.
Holzstraße	225	Cappel	3	540
Lichtenplatz	41	Cappel	3	724
Dedinghausen				

Am Kusel	6	Dedinghausen	15	107
Thingstraße	3	Dedinghausen	15	93
Thingstraße	4	Dedinghausen	15	64
Thingstraße	*11*	*Dedinghausen*	*14*	*223*
Eickelborn				
Allee (südl. der Kläranlage)		*Eickelborn*		
Alter Friedhof		*Eickelborn*		
Badstr	3 und 6		4	997, 101
Eickelbornstraße u.a.		Eickelborn	versch.	versch.
Eickelbornstraße	*8, 10*	*Eickelborn*	*4*	*1045, 1044*
Michaelstraße	*20*	*Eickelborn*	*2*	*698*
Mutecke	*2*	*Eickelborn*		
Rosenstraße	1	Eickelborn	4	1402
Esbeck				
Bergstraße	2	Esbeck	3	395
Knappstraße		Esbeck	1, 5	723, 731, 38
Niederdedinghauser Str.	*41*	*Esbeck*		
Schwalbenweg		Esbeck	3	107
Severinusstraße		*Esbeck*		
Simonisstraße		Esbeck	3	135/5
Simonisstraße		Esbeck	3	135/5
Garfeln				
Dörferweg		Garfeln	3	172, 463
Dörferweg	78	Garfeln	4	206
Dörferweg	*85*	*Garfeln*		
Dörferweg	91	Garfeln	4	123
Düning	*3*	*Garfeln*		
Garfelner Straße	60	Garfeln	3	140
Garfelner Straße	100	Garfeln	2	210
Roggenkamp	*12*	*Garfeln*		
Roggenkamp	*13*	*Garfeln*		
Hellinghausen				
Niederhellinghausen		Hellinghausen	3	436
Herringhausen				
Schorlemerallee		Herringhausen	4	1087, 146, 808
Hörste				

Am Sandberg	*8*	*Hörste*		
Feldflur Hörste		Hörste	5 u.a.	127 u.a.
Hörster Straße	139	Hörste	4	936
Hörster Straße	144	Hörste	1	616
Im Sauerfeld		Hörste	5	260
Im Sauerfeld		Hörste	1	369
Öchtringhauser Straße	*119*	*Hörste*		
Öchtringhauser Straße	130	Hörste	8	28/4
Schleusenstraße	2	Hörste	4	1050
Schleusenstraße	3	Hörste	1	495
Lipperbruch				
Mastholter Straße	102 - 106	Lippstadt	27	592
Lipperode				
An den drei Kanälen/Freier Stuhl		Lipperode	1	138
Feldflur		Lipperode	5 u.a.	6 u.a.
Im Neuen Felde		Lipperode	4	1121u.1120
Im Neuen Felde		*Lipperode*		
In den Amtswiesen				
Lippestraße	1	Lipperode	7	385
Lohe				
Gut Alpe		Lohe	2	41
Loher Str.		Lohe		
Wiggeringhauser Str.	*4*	*Lohe*		
Oechtringhausen				
Haunstweg				
Haunstweg	*56*			
Overhagen				
Glaseweg		*Overhagen*		
Glockenweg	4	Overhagen	8	47
Nepomukstr./Schloßgr.		Overhagen	8	104, 323, 464, 347
Schloßgraben		Overhagen	8	111
Schloßgraben	1	Overhagen	8	97
Wallgraben	5	Overhagen	8	84
Weckinghauser Weg/Glaseweg		*Overhagen*		
Rebbeke				

Mettinghauser Straße	*60*	*Rebbeke*		
Mettinghauser Straße	65	Rebbeke	4	355
Rebbeker Straße	33	Rebbeke	6	154
Rebbeker Straße	39	Rebbeke	6	291
Waldseestraße	11	Rebbeke	6	150
Wehranlagen II u.IV		Rebbeke	2 u.a.	175 u.a.
Zur neuen Brücke		*Rebbeke*		
Rixbeck				
Oberdorf	14	Rixbeck	3	239
II. Bodendenkmäler				
Soest-,Cappel-u.Kolpingstraße		Lippstadt	9	204 u.a.
Hünenburg		Bad Waldliesborn	40	12
Steilhang am Trotzbach		Benninghausen	3 u.a.	8,9 u.a.
Reststück der Lippstädter Landwehr östl. von Cappel		Lippstadt	21	124
ehem.Schloß Eickelborn		Eickelborn	4	1390
Burg Lipperode		Lipperode	5	267
Urnenfriedhof südlich von Lohe		Lohe	4	124
St. Clemens		Hellinghausen		
Klusetor	22	Lippstadt	3	192,226
Klosterstraße		Lippstadt	10	173,180,218,220,266
Im Stift		Lippstadt	9	208,4,5,6
Cappeltor		Lippstadt	14	134
Lippertor		Lippstadt	1	96
Cappeltor		Lippstadt	13 u. 14	268 und 258
Jakobikirschstr.		Lippstadt	4	17
Johannes-Wester.		Lippstadt	1	280
Klosterstraße		Lippstadt	9	553
Marktstraße		Lippstadt	8	750
Lippertor		Lippstadt	1	61, 278, 554

Cappeltor		Lippstadt	14	209
Klusetor		Lippstadt	3	636
Johannes-Wester.		Lippstadt	2	330
Jakobikirschstr.		Lippstadt	4	443
Südertor	West	Lippstadt	6	62
Südertor	West	Lippstadt	6	81
Südertor	Ost	Lippstadt	5	121
Südertor	Ost	Lippstadt	5	115
Südertor/ Unterführung		Lippstadt	5 und 7	90, 78

III. Bewegliche Denkmäler				
Ausstattunsstücke der Kapelle der Krankenhauskirche der WLK in Benninghausen		Benninghausen		
Schwarzenrabener Krippe		Bökenförde		
Fleischhauerstr	4	Lippstadt		
Cappelstr	44	Lippstadt	9	172
Cappelstr	44	Lippstadt	9	172

Denkmale in Eickelborn (Klinik)

Denkmal-Geometrie-Name	*Denkmal-Nr. (lfd.)*	*Art des Denkmals*	*eingetragen am*	*Baujahr (tlw. vermutet)*	*Flächengröße (m²)*	*Hausnummer*
denkmk_5	234-01	Verwaltungsgebäude	11.01.1989	1911	676	19
denkmk_5	234-03	Krankengebäude	11.01.1989	1910	648	
denkmk_5	234-04	Kirchengebäude	11.01.1989	1927	379	
denkmk_5	234-05	Krankengebäude	11.01.1989	1910	787	
denkmk_5	234-07	Leichenhalle	11.01.1989	1929	217	
denkmk_5	234-119/120	Westf. Kliniken	11.01.1989	1912	334	16-18
denkmk_5	234-121/122	Westf. Kliniken	11.01.1989	1913	186	29-31

denkmk_5	234-123/124	Westf. Kliniken	11.01.1989	1913	198	33-35
denkmk_5	234-125/126	Westf. Kliniken	11.01.1989	1914	227	37-39
denkmk_5	234-148/149	Westf. Kliniken	11.01.1989	1883	295	6 + 8
denkmk_5	234-150	Westf. Kliniken	11.01.1989	1883	232	10 + 12
denkmk_5	234-151/152	Westf. Kliniken	11.01.1989	1908	191	2 + 4
denkmk_5	234-153/154	Westf. Kliniken	11.01.1989	1908	192	7 + 9
denkmk_5	234-155/156	Westf. Kliniken	11.01.1989	1908	190	11 + 13
denkmk_5	234-157/158	Westf. Kliniken	11.01.1989	1908	227	1 + 3
denkmk_5	234-159/160	Westf. Kliniken	11.01.1989	1908	190	5 + 6
denkmk_5	234-161/162	Westf. Kliniken	11.01.1989	1908	191	8 + 10
denkmk_5	234-163/164	Westf. Kliniken	11.01.1989	1908	196	12 + 14
denkmk_5	234-175	Westf. Kl. - nur Außenfassade	11.01.1989	1909	119	24
denkmk_5	234-200	Westf. Kliniken	11.01.1989		282	3
denkmk_5	234-21	Krankengebäude	11.01.1989	1911	615	
denkmk_5	234-23	Krankengebäude	11.01.1989	1911	605	
denkmk_5	234-24	Krankengebäude	11.01.1989	1911	620	
denkmk_5	234-25	Krankengebäude	11.01.1989	1912	170	1
denkmk_5	234-26	Krankengebäude	11.01.1989	1925	175	
denkmk_5	234-27	Kirchengebäude	11.01.1989	1925	951	
denkmk_5	234-28	Krankengebäude	11.01.1989	1910	648	
denkmk_5	234-29	Festsaal	11.01.1989	1909	623	
denkmk_5	234-30	Krankengebäude	11.01.1989	1911	576	
denkmk_5	234-31	Krankengebäude	11.01.1989	1911	833	
denkmk_5	234-33	Westf. Kliniken	11.01.1989	1911	192	22 + 23
denkmk_5	234-34	Westf. Kliniken	11.01.1989	1908	393	20 + 21
denkmk_5	234-35	Küche	11.01.1989	1913	1532	
denkmk_5	234-36	Krankengebäude	11.01.1989	1887	2633	2
denkmk_5	234-42	Tischler- und Malerwerkstatt	11.01.1989	1904	434	
denkmk_5	234-44	Krankengebäude	11.01.1989	1904	2037	
denkmk_5	234-48	Westf. Kliniken	11.01.1989		194	25 + 27

38. Abbildungsverzeichnis

Abb.: 001 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan NRW
Abb.: 002 Ausschnitt Regionalplan /alte Fassung
Abb.: 003 Ausschnitt der 7. Änderung des Regionalplans /aktuelle Fassung des Regionalplans
Abb.: 004 Ausschnitt aus der HQ 100 Hochwasserrisikokarte für Lippstadt (2019)
Abb.: 005 Einteilung von hochwassergefährdeten Gebieten bzw. Bereichen (Quelle: Bezirksregierung Arnsberg 2015)
Abb.: 006 Ablaufschema zur Neuaufstellung des FNP
Abb.: 007 Schülerwerkstatt
Abb.: 008 Begleitgremium Stadtentwicklung
Abb.: 009 Auswertung der Baulückenmobilisierung
Abb.: 010 Ausschnitt „Räumliches Stadtentwicklungskonzept“
Abb.: 011 Regionale Leitbild Altstadt Lippstadt
Abb.: 012 Regionale Leitbild Naturraum Lippe
Abb.: 013 Stadtgrundriss 1757
Abb.: 014 Stadtgrundriss 1945
Abb.: 015 Gemeindegrenzen Kreis Soest
Abb.: 016 Einwohner Kreis Soest
Abb.: 017 Überregionale Straßenverkehrsanbindung
Abb.: 018 Schienenverkehrsnetz
Abb.: 019 Bevölkerungsentwicklung Lippstadt 2000 bis 2021
Abb.: 020 Bevölkerungsentwicklung – Ursachen (2010 – 2020)
Abb.: 021 Bevölkerungsprognose (2019 – 2040)
Abb.: 022 Altersaufbau der Bevölkerung im Vergleich – 2020 u. 2040 / Prognose
Abb.: 023 Alterspyramide 31.12.2020 und Hochrechnung für 2040
Abb.: 024 Region Südwestfalen
Abb.: 025 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Lippstadt (Dezember 2020)
Abb.: 026 Zentrenkonzept der Stadt Lippstadt
Abb.: 026.1 Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt
Abb.: 027 Ausschnitt aus dem Fachinformationssystem Klimaanpassung NRW
Abb.: 028 Hitzebelastung der betroffenen Bevölkerung NRW
Abb.: 029 Regionaler Vergleich des Wohnbauflächenanteils
Abb.: 030 Methodik der Wohnbauflächenbedarfsberechnung
Abb.: 031 Wohnbaulandentwicklung 1985 bis 2004
Abb.: 032 Umgesetzte „Wohnbauflächen“ 2005 bis 2021
Abb.: 033 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Lippstadt 1992 – 2021
Abb.: 034 Abb.: 034 Ausschnitt der 7. Änderung des Regionalplans (GIB „Wasserturm II“)
Abb.: 035 Verteilung der Sondergebietsflächen im Stadtgebiet
Abb.: 036 Zielsetzung zur Reduktion der Treibhausgasemissionen in Deutschland nach dem Energiekonzept der Bundesregierung
Abb.: 037 Fahrplan zur Klimaneutralität der Bundesregierung vom 12.05.2021
Abb.: 038 Photovoltaikplanung aus dem Jahr 2011
Abb.: 039 Flächennutzungsplanentwurf „Photovoltaikpark Auf der Hude“
Abb.: 040 Favorisierte Variante des Brückenschlages über die Lippe
Abb.: 041 Räumliche Lage der Photovoltaikanlage Zum alten Bruch
Abb.: 042 Flächennutzungsplanentwurf „Innovative Kraftwärmekopplung Zum Lippesteg“
Abb.: 043 „Photovoltaikanlagen auf städtischen Dachflächen“
Abb.: 044 Südertor-Park
Abb.: 045 „Chill & Grill Bereich“ am Jahnplatz
Abb.: 046 Regionaler Vergleich der Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen
Abb.: 047 Regionaler Vergleich der Gewässerfläche

Abb.: 048 Rahmenkonzept der nördlichen und südlichen Umflut
Abb.: 049 Innerstädtischer Gewässerverlauf
Abb.: 050 Übernachtungen auf deutschen Campingplätzen
Abb.: 051 Veränderung Fläche für die Landwirtschaft – Fläche für Wald
Abb.: 052 Regionaler Vergleich des Waldflächenanteils
Abb.: 053 Wald“Arten“ in Lippstadt
Abb.: 054 Waldflächen und -anteile in den Städten und Gemeinden Westfalens 2018
Abb.: 055 Durchschnittliche Betriebsgröße Land- und Forstwirtschaft
Abb.: 056 Naturschutz- und Vogelschutzgebiete des Kreises Soest
Abb.: 057 Naturschutz- und Vogelschutzgebiete Lippstadt
Abb.: 058 „10 Thesen zur Gartenstadt 21“
Abb.: 059 Flächenvergleich FNP 2035 „Kernstadt-Stadtteile“
Abb.: 060 FNP Altstadt
Abb.: 061 FNP-Entwurf 2035 Altstadt
Abb.: 062 Flächenbilanz FNP 2035 Altstadt
Abb.: 063 Vergleich FNP-Änderungen 1980 und 2035 Altstadt
Abb.: 064 Neuausweisung und redaktionelle Änderungen FNP Entwurf 2035 Altstadt
Abb.: 065 FNP Kernstadt Nordwest
Abb.: 066 FNP-Entwurf 2035 Kernstadt Nordwest
Abb.: 067 Flächenbilanz Kernstadt Nordwest
Abb.: 068 Vergleich FNP-Änderungen 1980 und 2035 Kernstadt Nordwest
Abb.: 069 Neuausweisung und redaktionelle Änderungen FNP Entwurf 2035 Kernstadt Nordwest
Abb.: 070 FNP Kernstadt Nordost
Abb.: 071 FNP-Entwurf 2035 Kernstadt Nordost
Abb.: 072 Flächenbilanz Kernstadt Nordost
Abb.: 073 Vergleich FNP-Änderungen 1980 und 2035 Kernstadt Nordost
Abb.: 074 Neuausweisung und redaktionelle Änderungen FNP Entwurf 2035 Kernstadt Nordost
Abb.: 075 FNP Kernstadt (Ost)
Abb.: 076 FNP-Entwurf 2035 Kernstadt (Ost)
Abb.: 077 Vergleich FNP-Änderungen 1980 und 2035 Kernstadt (Ost)
Abb.: 078 Neuausweisung und redaktionelle Änderungen FNP Entwurf 2035 Kernstadt (Ost)
Abb.: 079 FNP Kernstadt Südwest
Abb.: 080 FNP-Entwurf 2035 Kernstadt Südwest
Abb.: 081 Flächenbilanz Kernstadt Südwest
Abb.: 082 Vergleich FNP-Änderungen 1980 und 2035 Kernstadt Südwest
Abb.: 083 Neuausweisung und redaktionelle Änderungen FNP Entwurf 2035 Kernstadt Südwest
Abb.: 084 FNP Kernstadt Südost
Abb.: 085 FNP-Entwurf 2035 Kernstadt Südost
Abb.: 086 Flächenbilanz Kernstadt Südost
Abb.: 087 Vergleich FNP-Änderungen 1980 und 2035 Kernstadt Südost
Abb.: 088 Neuausweisung und redaktionelle Änderungen FNP Entwurf 2035 Kernstadt Südost
Abb.: 089 FNP Lipperbruch
Abb.: 090 FNP-Entwurf 2035 Lipperbruch
Abb.: 091 Flächenbilanz Lipperbruch
Abb.: 092 Vergleich FNP-Änderungen 1980 und 2035 Lipperbruch
Abb.: 093 Neuausweisung und redaktionelle Änderungen FNP Entwurf 2035 Lipperbruch
Abb.: 094 FNP Cappel
Abb.: 095 FNP-Entwurf 2035 Cappel
Abb.: 096 FNP-Rücknahmefläche Cappel
Abb.: 097 Flächenbilanz Cappel
Abb.: 098 Vergleich FNP-Änderungen 1980 und 2035 Cappel

Abb.: 099 Neuausweisung und redaktionelle Änderungen FNP Entwurf 2035 Cappel
Abb.: 100 FNP Bad Waldliesborn
Abb.: 101 FNP-Entwurf 2035 Bad Waldliesborn
Abb.: 102 Änderung des FNP für den Bereich „Kleegräfe“
Abb.: 103 Regionalplanausschnitt „Kleegräfe“
Abb.: 104 Hochwasserstrategien in der Bauvorsorge
Abb.: 105 Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, ohne Maßstab (Quelle: Bezirksregierung Arnsberg)
Abb.: 106 FNP-Rücknahmefläche Bad Waldliesborn
Abb.: 107 Freiraumkonzept Bad Waldliesborn/Rahmenplanung 1977
Abb.: 108 Grün- und Freiflächenkonzept Bad Waldliesborn / Rahmenplanung 2002
Abb.: 109 Vergleich Waldflächen FNP 1980 und 2035
Abb.: 110 Flächenbilanz Bad Waldliesborn
Abb.: 111 Vergleich FNP-Änderungen 1980 und 2035 Bad Waldliesborn
Abb.: 112 Neuausweisung und redaktionelle Änderungen FNP Entwurf 2035 Bad Waldliesborn
Abb.: 113 FNP Lipperode
Abb.: 114 FNP-Entwurf 2035 Lipperode
Abb.: 115 Flächenbilanz Lipperode
Abb.: 116 Vergleich FNP-Änderungen 1980 und 2035 Lipperode
Abb.: 117 Neuausweisung und redaktionelle Änderungen FNP Entwurf 2035 Lipperode
Abb.: 118 FNP Rebbeke/Mettinghausen Ost
Abb.: 119 FNP-Entwurf 2035 Rebbeke/Mettinghausen Ost
Abb.: 120 FNP Rebbeke/Mettinghausen West
Abb.: 121 FNP-Entwurf 2035 Rebbeke/Mettinghausen West
Abb.: 122 Flächenbilanz Rebbeke/Mettinghausen
Abb.: 123 Vergleich FNP-Änderungen 1980 und 2035 Rebbeke/Mettinghausen Ost
Abb.: 124 Neuausweisung und redaktionelle Änderungen FNP Entwurf 2035 Rebbeke/Mettinghausen Ost
Abb.: 125 Vergleich FNP-Änderungen 1980 und 2035 Rebbeke/Mettinghausen West
Abb.: 126 Neuausweisung und redaktionelle Änderungen FNP Entwurf 2035 Rebbeke/Mettinghausen West
Abb.: 127 FNP Garfeln
Abb.: 128 FNP-Entwurf 2035 Garfeln
Abb.: 129 Flächenbilanz Garfeln
Abb.: 130 Vergleich FNP-Änderungen 1980 und 2035 Garfeln
Abb.: 131 Neuausweisung und redaktionelle Änderungen FNP Entwurf 2035 Garfeln
Abb.: 132 FNP Hörste
Abb.: 133 FNP-Entwurf 2035 Hörste
Abb.: 134 Ausschnitt Regionalplan „Köhler“
Abb.: 135 Änderung des FNP „Köhler“
Abb.: 136 Flächenbilanz Hörste
Abb.: 137 Vergleich FNP-Änderungen 1980 und 2035 Hörste
Abb.: 138 Neuausweisung und redaktionelle Änderungen FNP Entwurf 2035 Hörste
Abb.: 139 FNP Esbeck
Abb.: 140 FNP-Entwurf 2035 Esbeck
Abb.: 141 Flächenbilanz Esbeck
Abb.: 142 Vergleich FNP-Änderungen 1980 und 2035 Esbeck
Abb.: 143 Neuausweisung und redaktionelle Änderungen FNP Entwurf 2035 Esbeckl
Abb.: 144 FNP Dedinghausen
Abb.: 145 FNP-Entwurf 2035 Dedinghausen
Abb.: 146 Flächenbilanz Dedinghausen

Abb.: 147 Vergleich FNP-Änderungen 1980 und 2035 Dedinghausen
Abb.: 148 Neuausweisung und redaktionelle Änderungen FNP Entwurf 2035 Dedinghausen
Abb.: 149 FNP Rixbeck
Abb.: 150 FNP-Entwurf 2035 Rixbeck
Abb.: 151 Flächenbilanz Rixbeck
Abb.: 152 Vergleich FNP-Änderungen 1980 und 2035 Rixbeck
Abb.: 153 Neuausweisung und redaktionelle Änderungen FNP Entwurf 2035 Rixbeck
Abb.: 154 FNP Bökenförde
Abb.: 155 FNP-Entwurf 2035 Bökenförde
Abb.: 156 Flächenbilanz Bökenförde
Abb.: 157 Vergleich FNP-Änderungen 1980 und 2035 Bökenförde
Abb.: 158 Neuausweisung und redaktionelle Änderungen FNP Entwurf 2035 Bökenförde
Abb.: 159 FNP Overhagen
Abb.: 160 FNP-Entwurf 2035 Overhagen
Abb.: 161 Ausschnitt aus der Erläuterungskarte 3: „Kulturlandschaften“ zum Regionalplan Arnsberg - Teilabschnitt Kreist Soest und Hochsauerlandkreis (Bez.-Reg. Arnsberg, 2012)
Abb.: 162 Flächenbilanz Overhagen
Abb.: 163 Vergleich FNP-Änderungen 1980 und 2035 Overhagen
Abb.: 164 Neuausweisung und redaktionelle Änderungen FNP Entwurf 2035 Overhagen
Abb.: 165 FNP Hellinghausen
Abb.: 166 FNP-Entwurf 2035 Hellinghausen
Abb.: 167 Flächenbilanz Hellinghausen
Abb.: 168 Vergleich FNP-Änderungen 1980 und 2035 Hellinghausen
Abb.: 169 Neuausweisung und redaktionelle Änderungen FNP Entwurf 2035 Hellinghausen
Abb.: 170 FNP Herringhausen
Abb.: 171 FNP-Entwurf 2035 Herringhausen
Abb.: 172 Flächenbilanz Herringhausen
Abb.: 173 Vergleich FNP-Änderungen 1980 und 2035 Herringhausen
Abb.: 174 Neuausweisung und redaktionelle Änderungen FNP Entwurf 2035 Herringhausen
Abb.: 175 FNP Benninghausen
Abb.: 176 FNP-Entwurf 2035 Benninghausen
Abb.: 177 Flächenbilanz Benninghausen
Abb.: 178 Vergleich FNP-Änderungen 1980 und 2035 Benninghausen
Abb.: 179 Neuausweisung und redaktionelle Änderungen FNP Entwurf 2035 Benninghausen
Abb.: 180 FNP Eickelborn
Abb.: 181 FNP-Entwurf 2035 Eickelborn
Abb.: 182 Flächenbilanz Eickelborn
Abb.: 183 Vergleich FNP-Änderungen 1980 und 2035 Eickelborn
Abb.: 184 Neuausweisung und redaktionelle Änderungen FNP Entwurf 2035 Eickelborn
Abb.: 185 FNP Lohe
Abb.: 186 FNP-Entwurf 2035 Lohe
Abb.: 187 Flächenbilanz Lohe
Abb.: 188 Vergleich FNP-Änderungen 1980 und 2035 Lohe
Abb.: 189 Neuausweisung und redaktionelle Änderungen FNP Entwurf 2035 Lohe
Abb.: 190 Vergleich FNP 1980 – 2020 - 2035
Abb.: 191 Flächendarstellungen FNP 1980 / Landwirtschaftliche Flächen inklusive Flächen für die Land- und Forstwirtschaft.
Abb.: 192 Flächendarstellungen FNP 2020 / Landwirtschaftliche Flächen inklusive Flächen für die Land- und Forstwirtschaft, Lärmschutz, Schutzpflanzung, Natur- und Landschaftsschutz.
Abb.: 193 Flächendarstellungen FNP 2035
Abb.: 194 Flächenpool der neuen Wohnbauflächen

Abb.: 195 Liste der geprüften alternativen Wohnbau- und Gewerbeflächen
Abb.: 196 Liste der geprüften zurückgenommenen Wohnbau- und Gewerbeflächen
Abb.: 197 Rücknahmefläche GR-101 Bad Waldliesborn
Abb.: 198 Rücknahmefläche WR-103 Kernstadt Südwest
Abb.: 199 Rücknahmefläche (Dorfgebiet) in Bökenförde
Abb.: 200 Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet in Cappe
Abb.: 201 Rücknahme Wohnbaufläche in Cappel

39. Verzeichnis der Erläuterungskarten

Karte 001 Erneuerbare (regenerative) Energie in Lippstadt
Karte 002 Räumliche Verteilung der Kleingärten in Lippstadt
Karte 003 Landschaftsbestandteile in Lippstadt
Karte 004 Freizeit- und Campingnutzung in Lippstadt
Karte 005 Waldflächenkonzept „Lippstadt Nord“
Karte 006 Natur- und Landschaftsschutzgebiete in Lippstadt
Karte 007 Hellwegbördevereinbarung
Karte 008 Räumliches Strukturkonzept Lippstadt

40. Anhang:

Auszug der Hellwegbörde-Vereinbarung

Präambel

Die überwiegend ackerbaulich genutzte Hellwegbörde bildet einen wichtigen Lebensraum für verschiedene Vogelarten der offenen Feldflur, die aufgrund ihres geringen Bestandes beziehungsweise wegen ihrer begrenzten Verbreitung bedroht sind und deshalb im Anhang I der EG-Vogelschutzrichtlinie als besonders schützenswerte Arten aufgeführt sind.
Hierbei besitzt die Hellwegbörde eine besondere Bedeutung als Nahrungs- und Brutgebiet für eine der größten Wiesenweihenpopulationen im Gebiet der Bundesrepublik Deutschland.
Seit Beginn der Individualschutzmaßnahmen (Horstschutz) Anfang der 70er Jahre mit einer engen Kooperation Landwirtschaft/Naturschutz ist der Bestand der Wiesenweihe auf etwa 40 Brutpaare pro Jahr im Kreisgebiet Soest angestiegen.
Aufgrund der Vorgaben der EG-Vogelschutzrichtlinie ist aber für die in dieser Richtlinie auf-geführten bedrohten Arten neben dem Individuenschutz auch der Lebensraumschutz durch entsprechende Maßnahmen zu gewährleisten.
Für einen erfolgreichen Wiesenweihenschutz bedeutet dies, dass sichergestellt werden muss, dass der gebietst
ypische Charakter der Hellwegbörde mit seinen Nutzungen im Grundsatz bewahrt wird.
Daneben ist die Hellwegbörde ein wichtiger Standort für Gewerbe und Industrie. Die über-wiegend mittelständische Struktur der Wirtschaft, das weitgehende Fehlen altindustrieller Problembranchen und die guten Rahmenbedingungen haben dazu geführt, dass sich der Kreis Soest im Verlauf der letzten 20 Jahre von einem eher strukturschwachen Raum zu einer Wachstumsregion entwickelt hat. Mit einem industriellen Beschäftigungsanteil von etwa 46 % liegt die Region deutlich über dem Landesdurchschnitt. In den Städten Erwitte und Geseke sowie der Gemeinde Anröchte besteht darüber hinaus ein besonderer Schwer-punkt der standortgebundenen Steine- und Erdeindustrie, die auf ein natürliches Rohstoff-vorkommen angewiesen ist.
Das Land NRW geht davon aus, gestützt auf die fachliche Bewertung der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten NRW , dass die Hellwegbörde nicht die fachliche Eignung besitzt, gem. Artikel 4 Abs. 1, 2 der EG-Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG) vom 02.04.1979 zum EG-Vogelschutzgebiet erklärt zu werden.
Das MUNLV wird wie bisher für die oben dargelegte fachliche Position bei der EU-Kommission eintreten und werben.
Zwischen den Parteien dieser Vereinbarung bestehen z. T. unterschiedliche Rechtsauffassungen über den Status der Hellwegbörde nach der EG-Vogelschutzrichtlinie. Unter Aufrechterhaltung ihres

jeweiligen Rechtsstandpunktes stimmen die Parteien darin überein, dass der Lebensraum der Weihen und wertgebenden Offenlandarten (Brut- und Nahrungs-gebiete) durch die in dieser Vereinbarung vorgesehenen Maßnahmen wirksam gesichert werden kann.
Die Vertragspartner stimmen darin überein, dass dieser Vertrag kein Raumordnungskonzept beinhaltet, das die räumliche Entwicklung im Geltungsbereich des Vertrages für die Laufzeit festschreibt. Vielmehr handelt es sich bei den in der anliegenden Karte zur Vereinbarung abgegrenzten Interessengebieten um solche Flächen, die hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Schutz der Wiesenweihe und anderer Offenlandarten bewertet worden sind.

§ 1 Ziele der Vereinbarung

(1) Die Hellwegbörde ist ein wichtiger Brut- und Lebensraum der Wiesenweihe und anderer wertgebender Offenlandarten. Zur Gewährleistung ihres Schutzes ist es erforderlich, innerhalb des Lebensraumes (§ 2 Abs. 1) Gebiete abzugrenzen, in denen der Schutz dieser Arten von besonderer Bedeutung ist.
(2) Weiterhin ist es notwendig festzulegen, welche Projekte und Maßnahmen in den in § 2 Abs. 2 genannten Gebieten zugelassen werden können und welche Kompensationsmaßnahmen hier ggf. zu erbringen sind; bestehende gesetzliche Regelungen und gesetzlich vorgeschriebene Plan- bzw. Genehmigungsverfahren bleiben hiervon unberührt.

§ 2 Begriffsbestimmungen

(1) Lebensraum Wiesenweihe: Der Lebensraum Wiesenweihe umfasst die Gesamtheit der in der anliegenden Karte grün umrandeten Flächen, die von der Weihenpopulation und anderen Offenlandarten als Lebensraum genutzt wird.
(2) Interessengebiete: Dem Interesse an einem Erhalt der wirtschaftlichen und siedlungsstrukturellen Entwicklungsfähigkeit der Region und ihrer Bevölkerung dient die Abgrenzung von Interessengebieten. Dies sind Flächen innerhalb des Lebensraumes Wiesenweihe, die während der Vertragslaufzeit unter Berücksichtigung von § 1 Abs. 2 für Siedlungs- oder Steinbruchentwicklung in Anspruch genommen werden können. Zu unterscheiden sind:

a. die in der anliegenden Karte blau dargestellten Interessengebiete für die Siedlungsentwicklung (Wohn-, Gewerbe- und sonstige Flächen)
b. die in der anliegenden Karte gelb dargestellten Interessengebiete für die Rohstoffgewinnung **In diesen Bereichen tritt der Schutz der Wiesenweihe und anderer Offenlandarten zurück, es sind aber im Interesse des Naturschutzes und der Landschaftspflege die in § 6 Abs. 2, 5 und § 9 Abs. 4 bestimmten Pflichten zu erfüllen.**

(3) Berechtigtes Interessengebiet Wiesenweihe: Das berechtigte Interessengebiet Wiesenweihe umfasst sämtliche in der anliegenden Karte in grüner Farbe dargestellten Flächen. In diesem Bereich hat der Schutz des Freiraums, die Erhaltung der dort lebenden Wiesenweihenpopulation, die Erhaltung sonstiger wertgebender Offenlandarten sowie eine der guten fachlichen Praxis entsprechende landwirtschaftliche Bodennutzung Priorität.
(4) Kernfreiräume: Kernfreiräume sind die Teile des berechtigten Interessengebietes Wiesenweihe im Sinne des § 2 Abs. 3, die aus ornithologischen Gründen besonders schützenswert sind und in denen sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 5 richtet. Dieser Bereich ist in der anliegenden Karte grün schraffiert dargestellt.
(5) Berechtigte Vorhaben der Landwirtschaft: Um die Ziele dieser Vereinbarung zu erreichen, ist eine Aufrechterhaltung der land-wirtschaftlichen Bodennutzung unverzichtbar. Hierzu bedarf es dauerhaft überlebens-fähiger landwirtschaftlicher Betriebe. Für deren Existenzfähigkeit wird es für einzelne landwirtschaftliche Betriebe notwendig sein, Teil- und Vollaussiedlungen vorzunehmen. Die Zulässigkeit von Vorhaben mit landwirtschaftlichem Bezug richtet sich nach den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften; im Übrigen wird auf § 4 dieser Vereinbarung verwiesen.
(6) Rohstofflagerstätte: Aus der geologischen Situation folgt die in der anliegenden Karte gelb umrandete Rohstofflagerstätte für die Unternehmen der Steine- und Erdenindustrie. Die Rohstofflagerstätte reicht räumlich über die in § 2 Abs. 2 Buchstabe b. genannten Interessengebiete für die Rohstoffgewinnung und zeitlich weit über die Laufzeit dieser Vereinbarung hinaus. Die Parteien dieser Vereinbarung verbinden mit den Maßnahmen nach § 7 die Erwartung und die Zielsetzung, Hinderungen eines nach Ablauf der Vereinbarung vorgesehenen Steinabbaus aus der Rohstofflagerstätte – trotz Darstellung von Kernfreiräumen - aus ornithologischen und/oder rechtlichen Gründen aus dem Wege zu räumen und einen Abbau zu ermöglichen.

§ 3 Planerische Absicherung

(1) Die Parteien verbinden mit dieser Vereinbarung die Erwartung, dass die in § 2 bezeichneten Interessengebiete im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten eine planerische Absicherung erfahren.
(2) Die Parteien gehen davon aus, dass: - die bedarfsgerechte Darstellung weiterer Siedlungsbereiche innerhalb der Interessengebiete nach § 2 Abs. 2, Buchstabe a. erfolgt.

- Die Interessengebiete nach § 2 Abs. 2, Buchstabe b. entsprechend den Vor-gaben von Landesentwicklungsprogramm und Landesentwicklungsplan für einen 25jährigen Bedarfshorizont als Bereiche für die oberirdische Gewinnung von Bodenschätzen dargestellt werden. Die Absicherung des 50jährigen Bedarfshorizontes erfolgt durch die Abgrenzung von Reservegebieten für den Abbau nichtenergetischer Bodenschätze, welche als Beikarten den Erläuterungen des Gebietsentwicklungsplanes Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - östlicher Teil - Kreis Soest und Hochsauerlandkreis von 1996 (GEP) beigefügt werden.
- Das in § 2 Abs. 3 bezeichnete Interessengebiet im Rahmen der Gebietsentwicklungsplanung als Bereich für den Schutz der Landschaft dargestellt wird, verbunden mit einer textlichen Zielsetzung zur Umsetzung dieses Bereiches für den Schutz der Landschaft ausschließlich durch Maßnahmen im Sinne des § 7.

Es wird davon ausgegangen, dass im Gegensatz zu Ziel 51 des GEP bezüglich dieses Gebietes keine Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet erfolgt.
(3) Die Parteien gehen davon aus, dass die Gemeinden im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung Beiträge zur planerischen Absicherung der Interessengebiete nach § 9 Abs. 4 erbringen.

§ 4 Berechtigte Vorhaben der Landwirtschaft

(1) Die gesetzliche Privilegierung für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bleibt von dieser Vereinbarung unberührt.
(2) In dem Interessengebiet nach § 2 Abs. 3 sind folgende Maßnahmen mit der primären Zielsetzung im Sinne des § 1 Abs. 1 vereinbar:

- Privilegierte Bauvorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1
- und 2 BauGB im räumlichen Zusammenhang mit der vorhandenen
- Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes bzw. des Gartenbaubetriebes
- Begünstigte landwirtschaftliche Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 4 BauGB
- Sonstige genehmigungsfreie Vorhaben im Haus- und Hofbereich
- Nutzungsänderungen und bauliche Maßnahmen im vorhandenen Gebäudebestand

(3) Die Zulässigkeit der in § 4 Abs. 1 und 2 bezeichneten Vorhaben richtet sich nach den jeweils einschlägigen gesetzlichen Vorschriften des Bundes- und Landesrechts.
(4) Stehen gesetzliche Regelungen der Erteilung einer Genehmigung aus Gründen des Arten- oder Freiraumschutzes entgegen, ist nachfolgendem Schema vorzugehen:

- Alternative Standortsuche auf den dem Vorhabenträger verfügbaren Flächen
- Überprüfung, ob und inwieweit das Vorhaben im Zusammenhang mit einer baulichen Anlage durchgeführt werden kann. Ist dies aus Gründen des Immissionsschutzes nicht möglich, sollen technische Möglichkeiten zur Minimierung der Immissionen überprüft werden
- Prüfung im Rahmen von Flächentauschverfahren unter Zuhilfenahme des Amtes für Agrarordnung, ob weniger beeinträchtigende Standorte zur Verfügung stehen.

Bleiben diese Bemühungen erfolglos, so ist das beantragte Vorhaben nicht genehmigungsfähig.
(5) Ist ein Vorhaben der in § 4 Abs. 1 bezeichneten Art am konkreten Standort genehmigungsfähig, erweist sich dieser Standort jedoch mit Blick auf die Zielsetzung nach § 1 Abs. 1 als problematisch, bemüht sich die zuständige Behörde nach Zu-stimmung durch den Antragsteller, alternative Lösungswege zu erarbeiten. Sie orientiert sich hierbei an dem in § 4 Abs. 4 bezeichneten Schema. Bleiben die Bemühungen erfolglos, ist das Vorhaben zu genehmigen.
(6) § 4 Abs. 2 – 5 gelten für die dem Betrieb eines landwirtschaftlichen Unternehmers dienenden Vorhaben in den Fällen entsprechend, in denen keine Landwirtschaft im Sinne des § 201 BauGB betrieben wird.

§ 5 Zulässigkeit von sonstigen Außenbereichsvorhaben

(1) Bauvorhaben, andere genehmigungs- oder anzeigepflichtige Maßnahmen sowie Nutzungsänderungen mit Ausnahme von Vorhaben im Sinne des § 4 sind im Interessengebiet nach § 2 Abs. 3 unzulässig, sofern sie sich negativ auf den Lebens-raum der Wiesenweihe im Sinne des § 2 Abs. 1 auswirken können.
(2) Unberührt von § 5 Abs. 1 ist davon auszugehen, dass die nachfolgenden Vorhaben und Maßnahmen in der Regel nicht zu negativen Auswirkungen auf den Lebensraum der Wiesenweihe führen:

a. außerhalb der Kernfreiräume
- Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB; dies gilt ausdrücklich für gewerbliche Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB
- Ausbau bestehender Verkehrswege einschl. ortsnaher Ortsumgehungen
- Landwirtschaftliche Bodenverbesserungsmaßnahmen
- Erstaufforstungen in unmittelbarer Nähe eines vorhandenen Waldes

b. innerhalb der Kernfreiräume
- Nutzungsänderung im Bestand gem. § 35 Abs. 4 BauGB
- Gewerbliche Bauvorhaben gem. § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB, die auf bereits betrieblich genutzter Fläche erfolgen sollen Bestandsorientierter Verkehrswegeausbau (einschl. 6spuriger Ausbau A 44). Die vg. Regelvermutung lässt die gesetzlichen und sonstigen Vorgaben für Ausgleichsmaßnahmen unberührt.

(3) Die Zulässigkeit der in § 5 Abs. 1 und 2 bezeichneten Vorhaben richtet sich nach den jeweils einschlägigen gesetzlichen Vorschriften des Bundes- und Landesrechts.

§ 6 Vorhaben der Unternehmen der Steine- und Erdenindustrie zur Rohstoff-gewinnung und –sicherung

(1) Die in § 2 Abs. 2, Buchstabe b., Abs. 6 definierten und die in § 3 Abs. 2 genannten Interessengebiete und die Rohstofflagerstätte berücksichtigen die nachhaltigen Interessen der Steine- und Erdenindustrie zur Umsetzung ihrer derzeitigen und zu-künftigen Vorhaben zur Rohstoffgewinnung und –sicherung.
(2) Die Unternehmen werden mit einem Abbau zwischen der Pöppelsche und der Westerschledde nicht vor Ablauf von 15 Jahren ab Inkrafttreten dieser Vereinbarung beginnen. Dies gilt nur, sofern die westlich der Pöppelsche bzw. östlich der Westerschledde gelegenen Vorkommen der jeweiligen Unternehmen vorrangig und vollständig abgebaut werden können.
(3) Die Unternehmen werden in enger Abstimmung mit den anderen Parteien, insbesondere mit den Naturschutzverbänden und dem Landwirtschaftlichen Kreisverband ein Förderkonzept für die Avifauna in der Hellwegbörde angemessen unterstützen. Das Förderkonzept wird dem aktuellen wissenschaftlichen Stand und den Erfordernissen des Vogelschutzes in der Hellwegbörde angemessen Rechnung tragen.
(4) Die Unternehmen werden die in § 7 dieser Vereinbarung geregelten Maßnahmen zur Verbesserung und Entwicklung des Lebensraumes der Wiesenweihe fördern. Die Unternehmen stellen dazu in einer gesonderten Verpflichtungserklärung, welche Gegenstand dieser Vereinbarung sein wird, für die Dauer der Laufzeit dieser Vereinbarung einen jährlichen Festbetrag zur Verbesserung und weiteren Entwicklung des Lebensraumes der Wiesenweihe zur Verfügung. Dieser Betrag kann durch Spenden der Unternehmen aufgestockt werden. Die zur Verfügung gestellten Gelder werden ausschließlich für Maßnahmen im Sinne des § 7 Abs. 1 eingesetzt, um die Wiesenweihe auf Flächen außerhalb der Rohstofflagerstätte umzusiedeln und die in § 2 Abs. 6 geregelte Erwartung und Zielsetzung praktisch umzusetzen.
(5) Die Unternehmen wirken an der Erarbeitung der zu erstellenden und den Belangen des Naturschutzes gebührend Rechnung tragenden Folgenutzungskonzepten für ausgebeutete Steinbruchbereiche mit. Ziel dieser Konzepte ist es, den Flächenbedarf für die Siedlungsentwicklung in der offenen Landschaft zu reduzieren und hierfür Flächen zur Siedlungsentwicklung auch in den Steinbrüchen zu realisieren. Die Unternehmen stellen die dazu notwendigen Flächen bereit. Hiermit verbindet sich keine Pflicht der Eigentumsübertragung.

§ 7 Schutzmaßnahmen, Monitoring, Betreuung, Finanzierung

(1) Die Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensbedingungen der Wiesenweihen sowie anderer Offenlandarten werden mit den Mitteln des Vertragsnaturschutzes verwirk-licht. Die hierzu erforderlichen Vertragspakete und ihr Einsatz werden einvernehmlich von dem Beirat nach § 8 dieser Vereinbarung festgelegt. Dabei orientiert sich der Beirat an dem Ziel, Ersatzlebensräume für Wiesenweihen und sonstige Offenlandarten in Feldfluren bereitzustellen, die außerhalb der Rohstofflagerstätte (§ 2 Abs. 6) liegen.
(2) Die Maßnahmen nach § 7 Abs. 1 werden einer begleitenden Erfolgskontrolle (Monitoring) durch den Betreuer unterzogen. Die Betreuung wird einem im Kreis Soest tätigen Naturschutzverein übertragen, der über langjährige Erfahrung auf dem Gebiet des Wiesenweihenschutzes und der Gebietsbetreuung verfügt.
(3) Im Interesse der Verwirklichung der Ziele dieser Vereinbarung wird eine Betreuung durchgeführt, die folgende Aufgaben umfasst:
- Schutz der Weihenhorste in der bisherigen Art und im bisherigen Umfang
- Einwerben und Abschluss von Naturschutzverträgen im Sinne des § 7 Abs. 1

- Monitoring im Sinne des § 7 Abs. 2 und Erarbeitung von Vorschlägen zur Verbesserung der Maßnahmen nach § 7 Abs. 1 Beratung interessierter Landwirte
- Kontinuierliche Bestandserfassung und Beobachtung der Bestandsentwicklung der Weihenpopulation
- Erstellung eines Jahresberichtes über die Wahrnehmung der Betreuungsaufgabe und Erstellung von Sonderberichten auf Anfrage des Beirates nach § 8.

(4) Die Finanzmittel des Kreises Soest (§ 9 Abs. 3) und der Steine- und Erdenindustrie (§ 6 Abs. 4) zur dauerhaften Finanzierung der Umsetzung der Aufgaben werden in einen Sonderhaushalt des Kreises Soest eingebracht. Dieser Sonderhaushalt wird beim Kreis Soest unter „Freiraumschutz“ eingerichtet. In diesen Sonderhaushalt sind jährlich Zahlungen durch den Kreis Soest und die Steine- und Erdenindustrie zu leisten. Nicht ausgegebene Haushaltsmittel sind jeweils vollständig in das neue Haushaltsjahr zu übertragen. Die Mittelverwendung wird durch den unter § 8 genannten Beirat gesteuert und überwacht.

§ 8 Beirat

(1) Im Interesse des Informationsaustausches, zur Bewältigung etwaiger Schwierigkeiten bei der Durchführung dieser Vereinbarung und zur Erledigung der Aufgaben nach § 7 Abs. 1 wird ein Beirat gebildet.
(2) Der Beirat besteht aus 7 Mitgliedern und setzt sich zusammen aus einem Vertreter der Landwirtschaft, der Steine- und Erdenindustrie, der IHK, der Kommunen, des Kreises Soest, der Bezirksregierung und der Naturschutzverbände.
(3) Der Beirat nimmt seine Arbeit unmittelbar nach Abschluss dieser Vereinbarung auf. Er tritt zusammen, sooft es die Geschäftslage erfordert, mindestens aber alle sechs Monate. Die Geschäftsführung liegt beim Kreis Soest. Jedes Beiratsmitglied kann die Einberufung einer Beiratssitzung verlangen.
(4) Die Entscheidungen des Beirates werden einvernehmlich getroffen. Kann über einen Beratungsgegenstand kein Einvernehmen erzielt werden, genügt in einer unverzüglich anzuberaumenden Folgesitzung eine 2/3 Mehrheit der Erschienenen zur Beschlussfassung.

§ 9 Pflichten der sonstigen Parteien

(1) Die Naturschutzverbände enthalten sich sämtlicher Schritte und Maßnahmen, die auf eine förmliche Unterschutzstellung des Gebietes im Sinne des § 2 Abs. 1 abzielen und tragen nach Kräften zur Verwirklichung dieser Vereinbarung bei.
(2) Das Land Nordrhein-Westfalen trägt im Rahmen haushaltsrechtlicher Möglichkeiten zur Finanzierung der Aufgaben des Weihenschutzes bei. Im Rahmen einer projektbezogenen Förderung übernimmt das Land im bisherigen Umfang zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses Kosten, die dem Betreuer aus der Notwendigkeit einer personellen Absicherung der Aufgabenwahrnehmung erwachsen. Die Bezirksregierung informiert den Regionalrat über die Gegenstände dieser Vereinbarung. Sie wird ein Verfahren zur Änderung des GEP mit dem Ziel einer planeri-chen Absicherung i. S. d. § 3 Abs. 2 dritter Spiegelstrich einleiten. Das zuständige Amt für Agrarordnung unterstützt die Durchführung dieses Vertrages; insbesondere trägt es zur Lösung etwaiger Probleme im Zusammenhang mit Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB) durch Anwendung geeigneter Instrumente des Flurbereinigungsgesetzes bei.
(3) Der Kreis Soest trägt im Rahmen haushaltsrechtlicher Möglichkeiten zur Finanzierung der Aufgaben des Weihenschutzes bei. Er stellt dazu in einer gesonderten Verpflichtungserklärung, welche Gegenstand dieser Vereinbarung sein wird, für die Dauer der Laufzeit dieser Vereinbarung einen jährlichen Festbetrag zur Verbesserung und zur weiteren Entwicklung des Lebensraums der Wiesenweihe zur Verfügung**.** Bei Aufstellung oder Änderung von Landschaftsplänen unterstützt der Kreis die Ziele dieser Vereinbarung durch geeignete Darstellungen (Entwicklungsziele gem. § 18 LG NW). Genehmigungen oder sonstige behördliche Zulassung werden vom Kreis im Rahmen seiner Zuständigkeiten unter besonderer Berücksichtigung dieser Vereinbarung und ihrer Zielsetzung erteilt. Wird der Kreis an Verfahren beteiligt, in denen über Eingriffe Dritter zu befinden ist, wird er auf die Einhaltung dieser Vereinbarung dringen. Der Kreis wird umgehend nach Abschluss dieser Vereinbarung einen Betreuer bestimmen und mit ihm eine rechtsgeschäftliche Vereinbarung über die Wahrnehmung der Aufgaben schließen. Die Bestimmung des Betreuers geschieht im Einvernehmen mit dem Fachbeirat.
(4) Die Gemeinden tragen im Rahmen ihrer gesetzlichen Möglichkeiten zur planerischen Absicherung nach Maßgabe des § 3 Abs. 3 bei. **Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen in den Gebieten nach § 2 Abs. 2, Buchstabe a. werden die Gemeinden den Aspekten des Freiraumschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes gebührend**

Rechnung tragen. Eine verdichtete Bebauung ist der Inanspruchnahme von Freiflächen möglichst vorzuziehen; vorhandene schutzwürdige Strukturen (Obstwiesen, Trockenmauern etc.) sind möglichst zu erhalten. Für Bauleitpläne, die Eingriffe in Natur und Landschaft vorsehen, ist nach Maßgabe bauplanungsrechtlicher Vorgaben ein Ausgleich zu erbringen. Ausgleichsmaßnahmen werden möglichst in den nach Maßgabe des § 7 Abs. 1 zu verbessernden Bereichen und unter Wahrung der Anforderungen des Weihenschutzes auch schon vor Durchführung des Eingriffs ausgeführt. Unberührt bleiben hiervon schon bestehende Ausgleichsflächenpools.
(5) Der Landwirtschaftliche Kreisverband verpflichtet sich, seine Mitglieder über Maß-nahmen des Weihenschutzes zu informieren und darauf hinzuwirken, dass die erfolgreiche Zusammenarbeit zwischen Landwirtschaft und Naturschutz fortgeführt wird. Er informiert die anderen Parteien über auftretende Probleme und unterbreitet Vorschläge zu deren Lösung.
(6) Die IHK und die Kreishandwerkerschaft verpflichten sich, bei ihren Mitgliedern darauf hinzuwirken, dass die Vorgaben dieser Vereinbarung bei den jeweiligen Planungen und Antragstellungen beachtet werden.
(7) Alle Parteien verpflichten sich im Übrigen, alles zu unterlassen, was dem Geist und der Zielrichtung dieser Vereinbarung widerspricht. Sie verpflichten sich ferner, nach Kräften aktiv bei der Umsetzung dieser Vereinbarung mitzuwirken.

§ 10 Laufzeit

Diese Vereinbarung gilt für die Dauer von zunächst 50 Jahren. Über eine Fortsetzung dieser Vereinbarung werden die Parteien unter Federführung des Kreises Soest spätestens 2 Jahre vor Ablauf verhandeln.

§ 11 Anpassung und Kündigung

(1) Eine Anpassung der Vereinbarung kann von jeder der Parteien verlangt werden, wenn sich eine wesentliche Veränderung der rechtlichen oder tatsächlichen Umstände insbesondere im Falle einer Meldung der Hellwegbörde gem. Artikel 4 Abs. 3 Richtlinie 79/409 EWG ergibt, die dieser Vereinbarung zugrunde liegen. Das Land sichert für den Fall einer durch die EU erzwungenen Meldung der Hellweg-börde als EG-Vogelschutzgebiet gem. § 48 c Abs. 3 LG NRW zu, auf eine Schutzgebietsausweisung zu verzichten und ist bereit, die in dieser Vereinbarung von ihm ein-gegangenen Verpflichtungen im Wege der Vertragsanpassung fortzusetzen.
(2) Änderungen dieser Vereinbarung bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Zustimmung sämtlicher Parteien.
(3) Ist eine Anpassung der Vereinbarung nicht zu vereinbaren, nicht zumutbar oder rechtlich nicht zulässig, kann die Vereinbarung von jeder Partei gekündigt werden. Die Kündigung wird 1 Jahr nach Zugang der Kündigungserklärung wirksam.
(4) Jede Partei kann aus Gründen der Unzumutbarkeit der Fortsetzung dieser Vereinbarung fristlos kündigen.
(5) Die Kündigung wird jeweils durch eingeschriebenen Brief gegenüber dem Kreis Soest erklärt. Der Kreis Soest wird hiermit von allen Parteien zur Entgegennahme von Kündigungserklärungen bestimmt.

§ 12 Sonderkündigungsrechte

(1) Für den Fall, dass Teile des Interessengebietes gemäß § 2 Abs. 3 aus Gründen des Weihenschutzes als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen werden, steht dem Land-wirtschaftlichen Kreisverband ein Sonderkündigungsrecht zu.
(2) Jedes der Unternehmen ist zur Kündigung berechtigt, wenn das Unternehmen seine Abgrabungsaktivitäten in dem Interessengebiet zu § 2 Abs. 2, Buchstabe b. einstellt oder eine wesentliche Einschränkung der Abgrabungsmöglichkeit erfährt. Die Kündigung lässt die Vereinbarung zwischen den übrigen Parteien unberührt. Mit der Kündigung entfallen die Pflichten des kündigenden Unternehmens. Eine Rückzahlung von zur Zeit der Kündigung bereits geleisteten Beiträgen im Sinne des § 6 Abs. 4 ist ausgeschlossen.
(3) Jede Partei kann diese Vereinbarung fristlos kündigen, wenn das Gebiet nach § 2 Abs. 1 in Erfüllung der Pflicht aus Artikel 4 der Richtlinie 79/409/EWG ungeachtet dieser Vereinbarung gem. § 20 und /oder § 21 LG zum Schutzgebiet erklärt wird. Das Sonderkündigungsrecht ist binnen eines Zeitraumes von 24 Monaten nach rechtskräftiger Schutzgebietsausweisung auszuüben.
(4) Zur Erklärung der Kündigung gilt § 11 Abs. 5 entsprechend.

§ 13 Rechtsnachfolge

Die Vereinbarung gilt auch für und gegen Rechtsnachfolger der einzelnen Parteien. Diese werden die Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung auf ihre Rechtsnachfolger übertragen.

§ 14 Änderungen und Schriftform

Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für den Verzicht auf das Schriftformerfordernis. Keine der Parteien kann sich auf eine von dieser Vereinbarung abweichende tatsächliche Übung berufen, solange diese Übung und Abweichung nicht schriftlich fixiert ist.

§ 15 Salvatorische Klausel

Diese Vereinbarung bleibt auch wirksam, wenn sich einzelne Bestimmungen als unwirksam erweisen sollten. Die betreffende unwirksame Bestimmung ist dann so auszulegen oder an-zupassen, dass mit ihr ursprünglich angestrebte Ziele der Parteien so weit wie möglich erreicht werden.

Bezirksregierung
Arnsberg

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 59817 Arnsberg
Gegen Empfangsbekenntnis
Stadt Lippstadt
Der Bürgermeister
Ostwall 1
59555 Lippstadt

Stadt Lippstadt
Eing. 28. APR. 2023
BM/BG/FB/FD
BM | i.Belg.

04
05
23

Datum: 27. April 2023
Seite 1 von 5

Aktenzeichen:
35.02.73.01-009
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Herr Keul
franz-josef.keul@bezreg-arnsberg.nrw.de
Telefon: 02931/82-3414
Fax: 02931/82-40139

Dienstgebäude:
Seibertzstraße 2
59821 Arnsberg

Hauptsitz / Lieferadresse:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:
Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr
13:30 – 16:00 Uhr
Fr 08:30 – 14:00 Uhr

Landeshauptkasse NRW
bei der Helaba:
IBAN:
DE59 3005 0000 0001 6835 15
BIC: WELADEDD

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

Informationen zur Verarbeitung Ihrer Daten finden Sie auf der folgenden Internetseite:
https://www.bra.nrw.de/themen/datenschutz

Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Lippstadt
Genehmigung gemäß § 6 BauGB

Ihr Antrag auf Genehmigung vom 06.03.2023, Az.: 61/voi

Anlagen: 3 Verfahrensakten sowie 3 Planurkunden

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bezug nehmend auf Ihren Antrag auf Genehmigung vom 06.03.2023 genehmige ich gemäß § 6 Abs. 1 BauGB die vom Rat der Stadt Lippstadt am 12.12.2022 beschlossene Neuaufstellung des Flächennutzungsplans unter Herausnahme des dargestellten Sondergebiets Camping (SO-Camping) im Bereich des Freizeitgeländes Mentzelsfelde sowie mit einer weiter unten folgenden Auflage.

Ausnehmen der Teilfläche des Sondergebiets Camping Mentzelsfelde

Von der Genehmigung ausgenommen wird gem. § 6 Abs. 3 BauGB das im Blatt Mitte der Planurkunde, südlich des Ortsteils Bad Waldliesborn im Bereich des Freizeitgeländes Mentzelsfelde dargestellte Sondergebiet Camping (SO Camping).

Bezirksregierung
Arnsberg

Begründung für das Ausnehmen der Teilfläche:

Der beschlossene Flächennutzungsplan ist mit dieser Teilfläche nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst, was einen Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB zur Folge hat.

Im bislang gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lippstadt wird südlich des Ortsteils Bad Waldliesborn ein Sondergebiet (SO) für Freizeit und Erholung in der Größe von ca. 22 ha dargestellt. Für dieses „Freizeitgelände Mentzelsfelde“ existiert bereits seit 1988 ein Bebauungsplan (B-Plan Nr. 79), welcher u.a. die Festsetzung eines Camping- und Wochenendplatzes mit diversen Stellplätzen rund um noch zu schaffende Wasserflächen (ca. 6 ha) vorsieht. Dieser B-Plan wurde seit seiner Aufstellung nicht umgesetzt. Die Flächen werden heute landwirtschaftlich bzw. von einer Forstbaumschule genutzt oder sind mit Wald bestanden.

Im Zuge der angestrebten Neuaufstellung des FNP beabsichtigen Sie, wie auch auf Seite 161 ff. der Begründung ausgeführt, für den betreffenden Bereich ein Sondergebiet Camping darzustellen.

Gemäß § 1 Abs.4 BauGB haben Kommunen im Rahmen ihrer kommunalen Bauleitplanung eine dauerhafte materielle Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung sicherzustellen. Hierin inbegriffen ist die Verpflichtung bestehende Bauleitpläne an neue oder geänderte Ziele der Raumordnung anzupassen.

Spätestens mit der Rechtswirksamkeit des Regionalplanes Arnsberg – Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (30.03.2012) liegt ein Anpassungserfordernis der Bauleitplanung der Stadt Lippstadt an die textlichen Ziele 15 und 16 des Regionalplanes vor. Gemäß Ziel 15 sind großflächige, intensiv genutzte Freizeiteinrichtungen von regionaler Bedeutung ausschließlich in den für die Erholungsnutzung vorgesehenen

zweckgebundenen Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB-E) und hierbei ausschließlich im Rahmen der in Ziel 16 Abs. 1 festgelegten Zweckbindung zulässig.

Bei dem oben beschriebenen Sondergebiet Camping (SO Camping) im Bereich des Freizeitgeländes Mentzelsfelde handelt es sich um eine solche großflächige, intensiv genutzte Freizeiteinrichtung von regionaler Bedeutung. Das Vorhaben ist sowohl als raumbeanspruchend als auch als raumbeeinflussend im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 6 Raumordnungsgesetz (ROG) und damit als raumbedeutsam bzw. regionalbedeutsam im Sinne des Ziels 15 anzusehen. Die Ziele 15 und 16 des Regionalplanes sind demzufolge einschlägig. Da der Regionalplan im Bereich des Freizeitgeländes zeichnerisch Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich sowie Waldbereich überlagert mit der Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und der Erholung (BSLE) festlegt, verstoßen die SO-Darstellung im FNP als auch die Festsetzungen des B-Plans Nr. 79 gegen rechtswirksame Ziele der Raumordnung. Die mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans geplante Darstellung des Sondergebiets Camping Mentzelsfelde ist daher nicht genehmigungsfähig.

In der Bekanntmachung nach § 6 Abs. 5 Satz 1 BauGB ist auf das Ausnehmen dieser Teilfläche von der Genehmigung des Flächennutzungsplans hinzuweisen. Vor der Bekanntmachung bedarf es eines erneuten Ratsbeschlusses (Beitrittsbeschluss).

Auflage

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt wird mit der folgenden Auflage genehmigt:

Bezirksregierung
Arnsberg

Darstellung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt

Für die vorliegende Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Lippstadt wurde am 12.12.2022 der Feststellungsbeschluss getroffen. Zwischenzeitlich, am 13.02.2023, wurde durch den Rat der Stadt Lippstadt die Erweiterung des im Einzelhandelskonzept 2016 festgelegten zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt um den westlichen Teil des Güterbahnhofgeländes beschlossen. Zur Herstellung der Übereinstimmung mit dem aktualisierten Einzelhandelskonzept ist die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt in den neuen Flächennutzungsplan zu übernehmen und diesbzgl. die Begründung anzupassen.

Den Nachweis über die Bekanntmachung sowie eine Ausfertigung des Planes, der Begründung, des Umweltberichtes und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 BauGB bitte ich mir bis zum 27.07.2023 zu übersenden – möglichst digital.

Darüber hinaus bitte ich Sie, Ihr Siedlungsflächen-Monitoring dem geänderten Flächennutzungsplan anzupassen.

Der Kreis Soest erhält eine Durchschrift der Genehmigung.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Zustellung Klage erheben. Die Klage ist schriftlich beim Verwaltungsgericht Arnsberg, Jägerstraße 1, 59821 Arnsberg einzureichen oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle zu erklären.

Die Klage kann auch durch Übertragung eines elektronischen Dokuments an die elektronische Poststelle des Gerichts erhoben werden. Das elektronische Dokument muss für die Bearbeitung durch das Gericht geeignet sein. Es muss mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden

Bezirksregierung
Arnsberg

Person versehen sein oder von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg gemäß § 55a Abs. 4 VwGO eingereicht werden. Die für die Übermittlung und Bearbeitung geeigneten technischen Rahmenbedingungen bestimmen sich nach näherer Maßgabe der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung – ERVV) vom 24.11.2017 (BGBl. I S. 3803).

Hinweis:
Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite www.justiz.de.

Mit freundlichen Grüßen

(Heinrich Böckelühr)
Regierungspräsident

STADTLIPPSTADT

Vorlage Nr. 162/2023

öffentlich

FB 6 / FD Stadtplanung und Umweltschutz
Auskunft erteilt: Herr Voigt
Telefon: 02941 980-407

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Stadtentwicklungsausschuss	01.06.2023
Rat	20.06.2023

TOP **Beitrittsbeschluss zur Genehmigung des Flächennutzungsplans der Stadt Lippstadt**
hier: a) Genehmigung der Bezirksregierung Arnsberg vom 27.04.2023
b) Ausnehmen einer Teilfläche
c) Erfüllung der Auflage

Beschlussvorschlag

a) Die Genehmigung der Bezirksregierung Arnsberg vom 27.04.2023 zum neuen Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt wird zur Kenntnis genommen (Anlage 1).

b) Der Rat der Stadt Lippstadt tritt der Genehmigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 6 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) mit der verfügten Maßgabe vom 27.04.2023 bei (Anlage 2).

c) Die Erfüllung der Auflage zur Darstellung des geänderten Zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt sowie zur Anpassung der Begründung wird gemäß der Genehmigung der Bezirksregierung Arnsberg vom 27.04.2023 beschlossen (Anlage 3 und Anlage 4).

Anlage 1: Genehmigung BZR Arnsberg vom 27.04.2023
Anlage 2: Freizeitgelände Mentzelsfelde
Anlage 3: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt
Anlage 4: Begründung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Auswirkungen auf den laufenden Ergebnis- und/oder Finanzplan? Nein

Sachdarstellung

Nachdem der Rat der Stadt Lippstadt den Feststellungsbeschluss zum neuen Flächennutzungsplan gefasst hatte, wurden durch die Verwaltung die umfangreichen Genehmigungsunterlagen zusammengestellt und zur Genehmigung bei der Bezirksregierung Arnsberg eingereicht.

Mit Schreiben vom 27.04.2023 hat die Bezirksregierung Arnsberg gemäß § 6 BauGB den neuen Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt mit Ausnahme einer Teilfläche sowie einer Auflage genehmigt. Die Ausnahmen, Auflagen und Hinweise sind im Einzelnen dem in der Anlage beigefügten Genehmigungserlass zu entnehmen.

Die wesentlichen Inhalte der Genehmigung können wie folgt zusammengefasst werden:

- Von der Genehmigung ausgenommen wird gem. § 6 Abs. 3 BauGB das im Blatt Mitte der Planurkunde, südlich des Ortsteils Bad Waldliesborn im Bereich des Freizeitgeländes Mentzelsfelde dargestellte Sondergebiet Camping (SO Camping) – hierzu Anlage 2 sowie die detaillierten Erläuterungen im Genehmigungserlass vom 27.04.2023.

- Für die vorliegende Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Lippstadt wurde am 12.12.2022 der Feststellungsbeschluss getroffen. Zwischenzeitlich wurde durch den Rat der Stadt Lippstadt am 13.02.2023 die Erweiterung des im Einzelhandelskonzept 2016 festgelegten zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt um den westlichen Teil des Güterbahnhofgeländes beschlossen.
  Zur Herstellung der Übereinstimmung mit dem aktualisierten Einzelhandelskonzept wird die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt in den neuen Flächennutzungsplan übernommen und diesbezüglich die Begründung angepasst – hierzu Anlage 3 und Anlage 4.

Der Stadtentwicklungsausschuss sowie der Rat der Stadt Lippstadt werden gebeten die oben genannten Beschlüsse zu fassen.

Der Stadtentwicklungsausschuss sowie der Rat der Stadt Lippstadt haben den Beschlüssen mit Stimmenmehrheit zugestimmt.

Öffentliche Bekanntmachung vom 08.07.2023

STADTLIPPSTADT

Öffentliche Bekanntmachung
Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt
Genehmigung der Bezirksregierung Arnsberg und Beitrittsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Genehmigung des Flächennutzungsplanes und Beitrittsbeschluss:
Aufgrund des Ratsbeschlusses vom 12.12.2022 wurde der Flächennutzungsplan gemäß § 6 BauGB der Bezirksregierung Arnsberg zur Genehmigung vorgelegt. Mit Verfügung vom 27.04.2023 (Aktenzeichen 35.02.73.01-009) erteilte die Bezirksregierung Arnsberg die Genehmigung nach § 6 Abs. 1 BauGB zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt. In der Genehmigung ist eine Maßgabe (Ausnehmen des Sondergebiets Camping im Bereich des Freizeitgeländes Mentzelsfelde) aufgeführt, welcher der Rat der Stadt Lippstadt mit Beschluss vom 20.06.2023 beigetreten ist.
Der Flächennutzungsplan liegt bei der Stadt Lippstadt, Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz, Ostwall 1, 59555 Lippstadt während der Dienststunden (Montag bis Mittwoch von 8.00 bis 12.30 Uhr und 13.30 bis 15.30 Uhr, Donnerstag von 8.00 bis 12.30 Uhr und 13.30 bis 17.30 Uhr und Freitag von 8.00 bis 12.30 Uhr) zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Für eine persönliche Beratung ist eine Terminvereinbarung (telefonisch unter der Nummer 02941/980-407 oder 02941/980-409) erforderlich.

Mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist wird der Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt wirksam. Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes ist aus der obenstehenden Kartengrundlage ersichtlich. Der Flächennutzungsplan ist auch über das zentrale Internetportal des Landes Nordrhein-Westfalens zugänglich unter: https://www.bauleitplanung.nrw.de/

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 08.07.2023 ist der Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt rechtswirksam und löst den Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1980 ab.

Hinweise:

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes schriftlich der Stadt Lippstadt unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

   Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die Entschädigung von Vermögensnachteilen, die durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes eintreten sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Bekanntmachungsanordnung:

Hiermit wird die Genehmigung der Bezirksregierung Arnsberg vom 27.04.2023 (Aktenzeichen 35.02.73.01-009) sowie der Beitrittsbeschluss des Rates der Stadt Lippstadt vom 20.06.2023 zum Flächennutzungsplan öffentlich bekanntgemacht. Gemäß § 2 Abs. 4 der der Bekanntmachungsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BekanntmVO) wird darauf hingewiesen, dass die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) beim Zustandekommen des Flächennutzungsplanes nach Ablauf von sechs Monaten seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden können, es sei denn,

1. eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
2. der Flächennutzungsplan nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht wurde
3. der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
4. der Form und Verfahrensmangel wurde gegenüber der Stadt Lippstadt vorher gerügt und dabei wurde die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet, die den Mangel ergibt.

Die Bekanntmachung ist auch auf der Internetseite der Stadt Lippstadt einzusehen unter:
https://www.lippstadt.de/stadthaus/schnell-gefunden/veroeffentlichungen/bekanntmachungen/

Lippstadt, den 21.06.2023

Moritz
Bürgermeister

Notizen