

**Flächennutzungsplan  
2035  
Stadt Lippstadt**



**Zusammenfassende Erklärung  
zum Flächennutzungsplan**

gem. § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB

19.07.2023

**Stadt Lippstadt, Ostwall 1, 59555 Lippstadt**

**Stadt Lippstadt  
Der Bürgermeister**

**Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen  
Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz**



# **Inhaltsverzeichnis**

## **1. Grundlegendes zum Flächennutzungsplan**

## **2. Wesentliche Ziele der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans**

## **3. Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag des LWL (Lippstadt)**

## **4. Wohnbauflächenkonzept**

## **5. Freiflächenkonzept**

## **6. Monitoring**

## **7. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

## **8. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

- 8.01 Scoping gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden
- 8.02 „FNP-Arbeitskreise“ in den Ortsteilen
- 8.03 „Moderierte Werkstattgespräche“ in der Kernstadt/Altstadt
- 8.04 „Schüler-Zukunftswerkstatt“
- 8.05 „Begleitgremium Stadtentwicklung“
- 8.06 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
- 8.07 „Ziele und Schwerpunkte“ für die weitere Plankonzeption
- 8.09 Ausgewählte (vorgezogene) Trägerbeteiligung
- 8.10 Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
- 8.11 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

## **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 FNP neu 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 Siedlungsflächenenerweiterung 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 Arnberg wurde seitens der Bezirksregierung Arnberg 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 Merkmale 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 Arnberg 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 Freifächensystem 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 Neuausweisungen 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) 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 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 Bauleitplans 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 Baudenkmalern (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:

### **8.01 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.

### **8.02 „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.

### **8.03 „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.

#### **8.04 „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.

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.

#### **8.05 „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, dass 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 Zusammenarbeit zum damaligen Ausschuss für Planung und Umwelt problemlos und recht erfolgreich.

#### **8.06 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 Baugesetzbuches (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.

#### **8.07 „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 naturorientierten 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).

### **8.09 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.

### **8.10 Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 34 Abs. 1 sowie § 35 Abs. 5 LPIG**

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) LPIG NRW sowie mit Schreiben vom 07.03.2022 auf Grundlage des Entwurfes die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 34 (5) LPIG NRW bestätigt.

### **8.11 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