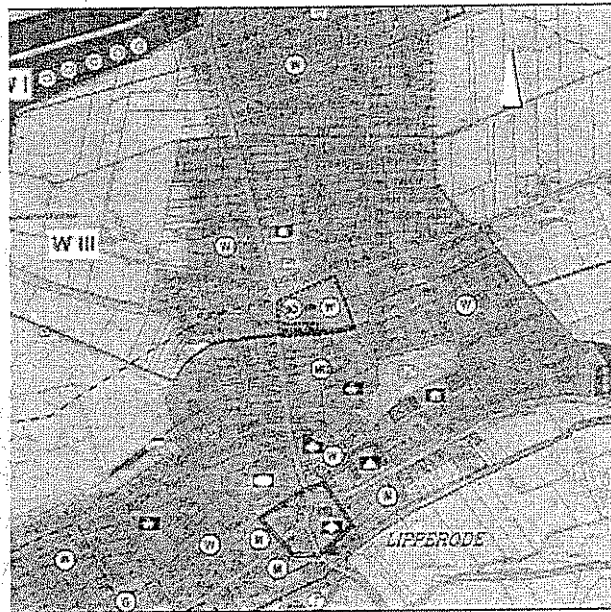


# Begründung

## zur 130. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt im Bereich Lipperode, Bismarckstraße/Ecke Bruchstraße

### 1. Änderungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wird durch den nachfolgend dargestellten Abgrenzungsplan definiert.



### 2. Ausgangssituation

Der Stadtteil Lipperode mit seinen 4.133 Einwohnern (Stand: 2.01.2007) hat sich bereits vor der kommunalen Neugliederung der Kreise Lippstadt und Soest zu einem bevorzugten stadtnahen Wohnstandort entwickelt. Die früher selbstständige Gemeinde hat dieser Nachfrage entsprechend – vor allem in den letzten Jahren – eine Reihe von Baugebieten entwickelt. Lipperode wird im Kern durch eine historisch gewachsene Straßenrandbebauung geprägt. Im Bereich der östlichen Lippestraße und südlichen Bismarckstraße verfügt Lipperode über einen zentralen Bereich mit zahlreichen Versorgungsbetrieben: einen kleinen Lebensmittelmarkt, Metzger, Bäcker, Schreibwarengeschäfte, Getränkehandel, Haushaltswaren etc. sowie Dienstleistungseinrichtungen.

Aufgrund der Entwicklung der Einzelhandelsstrukturen der Gesamtstadt beantragte ein Investor, auf dem noch freien Grundstück an der Bismarckstraße/Ecke Bruchstraße einen Nahversorgungsmarkt mit bis zu 1.480 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche anzusiedeln. Eine verbrauchernahe Versorgung ist mit dem vorhandenen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 500 m<sup>2</sup>, der heutigen Nachfrage entsprechend, für die Zukunft nicht gewährleistet. Aus Sicht des Verbrauchers erfolgt somit eine gewünschte Ergänzung oder gar Erneuerung des Angebotes im Nahversorgungssektor.

Der Standort an der Bismarckstraße entspricht den Zielen der langjährigen städtebaulichen Rahmenplanung, wird den Versorgungsbereich von Lipperode insgesamt stärken sowie seinen nördlichen Abschluss im Bereich der südlichen Bismarckstraße bilden.

Der Änderungsbereich liegt inmitten der Ortslage von Lipperode. Es handelt sich um eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle. Das Betriebsgebäude wird ausschließlich für Wohnzwecke genutzt, die große Freifläche als Weidefläche für eine Hobbypferdehaltung.

### 3. Erläuterung der Änderung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1980 stellt den überplanten Bereich als Fläche für die Landwirtschaft bzw. an der Einmündung der Bruchstraße in die Bismarckstraße als öffentliche Grünfläche mit der Nutzungszuweisung „Spielplatz und Bolzplatz“ dar. Die landwirtschaftliche Nutzung ist seit längerem an diesem Standort aufgegeben. Spiel- und Bolzplatzstandorte sind an verkehrsärmeren Standorten platziert und den jeweiligen Baugebieten zugeordnet. Neben der Ansiedlung des Nahversorgungsmarktes sollen die östlich gelegenen Flächen mittelfristig einer Wohnbebauung zugeführt werden. Statt der landwirtschaftlichen Fläche und der öffentlichen Grünfläche soll im Flächennutzungsplan ein Sondergebiet mit der Nutzungszuweisung ‚Nahversorgung‘ mit einer max. VK von 1.480 m<sup>2</sup> und eine Wohnbaufläche dargestellt werden.

Aufgrund der geringen Größe dieser überplanten Fläche im Innenbereich von ca. 5000 qm wird die Bauleitplanung nicht als Eingriff in Natur und Landschaft bewertet.

Mit Schreiben vom 07.03. und 03.04.2007 hat die Bezirksregierung Arnberg die Anpassung der Flächennutzungsplanänderung an die Ziele der Raumordnung gem. § 20 LPlG NW bestätigt.

Lippstadt, den 09.08.2007



(Plack)  
Dipl.-Ing.