



Vorlage Nr. 128/2009

öffentlich

STADT **LIPPSTADT**

FB 6 / FD Stadtplanung und Umweltschutz

Auskunft erteilt: Herr Voigt

Telefon: 02941 980-407

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Haupt- und Finanzausschuss	14.12.2009
Stadtentwicklungsausschuss	16.12.2009
Rat	21.12.2009

TOP	Vergabe der Beratungs- und Planungsleistungen
	hier: a) Stadtentwicklungsprozess
	b) Qualifizierung Flächennutzungsplanverfahren
	c) Erarbeitung eines Integrierten Handlungskonzeptes Altstadt

Beschlussvorschlag

Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses:

Die notwendigen Haushaltsmittel für die Durchführung der Beratungs- und Planungsleistungen zum Stadtentwicklungsprozess, zur Qualifizierung des Flächennutzungsplanverfahrens sowie zur Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzeptes Altstadt in Höhe von 82.500,- € werden außerplanmäßig bereitgestellt.

Die Deckung erfolgt durch Rückflüsse aus dem Sanierungsverfahren Östliche Altstadt.

Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses:

Der Durchführung der Beratungs- und Planungsleistungen zum Stadtentwicklungsprozess, zur Qualifizierung des Flächennutzungsplanverfahrens sowie zur Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzeptes Altstadt durch ein externes Planungsbüro wird zugestimmt.

Beschluss des Rates:

Die notwendigen Haushaltsmittel für die Durchführung der Beratungs- und Planungsleistungen zum Stadtentwicklungsprozess, zur Qualifizierung des Flächennutzungsplanverfahrens sowie zur Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzeptes Altstadt in Höhe von 82.500,- € werden außerplanmäßig bereitgestellt.

Die Deckung erfolgt durch Rückflüsse aus dem Sanierungsverfahren Östliche Altstadt.

Beratungsergebnis

<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> Mit Stimmen-Mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/> Laut Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> Abweichender Beschluss
-------------------------------------	---	----	------	------------	--	---

Unterschrift

Auswirkungen auf den laufenden Ergebnis- und/oder Finanzplan?

Produkt: Vorbereitende Bauleitplanung Produkt-Nr.: 009.001.001

- x Erträge und/oder Einzahlungen (notw. Erläuterungen grds. in der Sachdarstellung)
- x Aufwendungen und/oder Auszahlungen

Belastung

x Ergebnisplan

x Finanzplan

Sachkonten:

Sachkonten:

Gesamtauszahlungen der
Maßnahme:
Eigenanteil:Bezeichnung der Aufwendungen:
Planung StadtentwicklungskonzeptBezeichnung der Auszahlungen:
Planung Stadtentwicklungskonzept

Höhe der Aufwendungen: 82,500 €

Höhe der Auszahlungen: 82.500 €

Höhe der Verpflichtungsermächtigungen
(VE):**Finanzierung** Aufwandsermächtigungen stehen zur Verfügung Finanzmittel stehen zur Verfügung

x Aufwandsermächtigungen stehen nicht zur Verfügung

x Finanzmittel stehen nicht zur Verfügung

 Aufwandsermächtigungen stehen nur i.H.v. zur Verfügung: Finanzmittel stehen nur i.H.v. zur Verfügung:**Folge:****Folge:** Überplanmäßige Aufwendungen: Überplanmäßige Auszahlungen:

x Außerplanmäßige Aufwendungen:

x Außerplanmäßige Auszahlungen:

 Überplanmäßige VE: Außerplanmäßige VE:**Deckung**

x Mehrerträge bei: 009.002.001 - 450 1000 Rückflüsse aus dem Sanierungsverfahren Östliche Altstadt

x Mehreinzahlungen bei: 009.002.001 - 650 1000 Rückflüsse aus dem Sanierungsverfahren Östliche Altstadt

 Minderaufwand bei: Minderauszahlungen bei: Einsparungen VE bei:

Sichtvermerk Kämmerei:

Sachdarstellung

Die Stadtentwicklung in Lippstadt war bisher weitgehend von Wachstum geprägt, erlebt aber in der heutigen Zeit einen grundlegenden Wandel. Seit geraumer Zeit sinken bzw. stagnieren aufgrund des Demografischen Wandels die Bevölkerungszahlen. Damit gehen Nutzungsdefizite einher, wie z. B. Wohnungs- und Geschäftsleerstand, die die Stadtstrukturen und den städtischen Haushalt zunehmend belasten.

Es ist feststellbar, dass **fiskalische Handlungsspielräume** und Flächenzuwächse **kleiner werden**. Dies bedingt zwangsläufig eine Anpassung der städtischen Bau-, Raum- und vor allen Dingen der technischen und sozialen Infrastruktur. Die Stadtentwicklung muss hinsichtlich ihrer zukünftigen Entwicklung überprüft werden. In diesen neuen Stadtentwicklungstrends liegt aber auch die Chance, für Bürger und **potenzielle Investoren** die Stärken der Stadt herauszuarbeiten, z. B. auch über ein intelligentes Flächen- und Ressourcenmanagement eine qualitativ hochwertige Weiterentwicklung der bereits bebauten Ortslagen zu fördern.

Diesen neuen Herausforderungen stellte sich der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Lippstadt erstmals Ende des Jahres 2004 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 gehen 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, das durch einen breiten Konsens getragen werden soll.

Dieses Stadtentwicklungskonzept soll 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 erfordert auch eine Auseinandersetzung mit Teilräumen der Gemeinde, insbesondere den Gebieten der städtebaulichen Erneuerung (z. B. Konversionsstandort Lipperbruch und insbesondere der historischen Altstadt).

Für diese Teilräume ist eine Konkretisierung des Stadtentwicklungskonzeptes zu ‚**teilraumbezogenen integrierten Stadtteilentwicklungskonzepten**‘ (**Integriertes Handlungskonzept Altstadt**) mit objekt- und umsetzungsbezogenen Aussagen notwendig.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass ein Integriertes Handlungskonzept Voraussetzung für die Erlangung von Fördermitteln ist.

Es hat sich gezeigt, dass die Erarbeitung eines derartigen Stadtentwicklungs- bzw. Integrierten Handlungskonzeptes mit den notwendigen Teilraumkonkretisierungen parallel zum alltäglichen Verwaltungsgeschehen, innerhalb der Stadtverwaltung Lippstadt, **nicht in einem angemessenen Zeitraum durchgeführt werden kann**. Deshalb wird vorgeschlagen, die bisher erarbeiteten Ergebnisse durch ein Planungsbüro zusammenzufassen und qualifiziert beurteilen zu lassen.

Im Ergebnis soll ein Daten- und Zielrahmen geschaffen werden, der durch einen begleitenden Moderationsprozess (im Dialog mit den Verantwortlichen in Politik und Verwaltung) zu einem Entwicklungskonzept mit tragfähigen Lösungsansätzen führt.

Für die Stadt Lippstadt soll das Stadtentwicklungskonzept vier wesentliche 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 sollen die Grundlage sein, um die zukünftige Entwicklung Lippstadts ressortübergreifend **zu koordinieren und ein Handlungskonzept vorzubereiten**. Das Stadtentwicklungskonzept soll eine Grundlage für die Stadtplanung sowie andere Fachplanungen darstellen. Das Stadtentwicklungskonzept führt eine Vielzahl von Einzelaspekten zusammen und stellt sie in einen gesamtstädtischen Kontext. Umfangreichere Untersuchungen zum Gewerbe- und Wohnbauflächenbedarf können unterbleiben. Entsprechende Vorarbeiten im Flächennutzungsplanverfahren sind erfolgt und im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplanes im Grundsatz mit der Bezirksregierung Arnsberg abgestimmt worden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass ein Stadtentwicklungskonzept 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 Stadtentwicklungskonzeptes die wesentlichen Inhalte **des weit fortgeschrittenen Flächennutzungsplanes** nicht grundsätzlich in Frage gestellt werden. Gegebenenfalls neue Erkenntnisse sollen im Rahmen des Feststellungsbeschlusses jedoch berücksichtigt werden.

Das zurzeit in der Erarbeitung befindliche, gesamtstädtische Strategiepapier - langfristig geltende Leitlinien für die zukünftige Entwicklung der Stadt Lippstadt -, soll darüber hinaus Keimzelle für das Stadtentwicklungskonzept werden.

1. Aktueller Stand des FNP-Verfahrens

Zurzeit erfolgt die ‚Komprimierung‘ und Einarbeitung vorhandener Fachentwicklungskonzepte wie z. B.:

- des Sportstättenentwicklungsplanes (Bestandserhebungen und räumlich verwertbare Kernaussagen liegen vor),
- der Schulentwicklungsplanung sowie insbesondere,
- der Entwicklungsplanungen des Fachbereiches Jugend und Soziales
- Kernaussagen zu den darzustellenden Wald- und Forstflächen (Standorte sind mit der zuständigen Behörde im Detail abgestimmt).

Darüber hinaus sind mittelfristig Entwicklungsperspektiven für folgende Teilbereiche weiter zu konkretisieren:

- Freizeit und Tourismus,
- Natur- und Landschaftsentwicklung, „Freiraumkonzept Lippstadt“ (Bearbeitung innerhalb des Fachbereiches 6),
- Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung als „vereinfachte Artenschutzprüfung“ (neue gesetzliche Anforderung an die Ausarbeitung des Flächennutzungsplanes) für die potenziellen Baugebietserweiterungen (Bearbeitung innerhalb des Fachbereiches 6),
- Umweltbericht (Bearbeitung innerhalb des Fachbereiches 6. Voraussichtlicher Abschluss im Frühjahr 2010),
- Wirtschaft (Grundzüge vorhanden – gesonderte Abstimmung mit der Bezirksplanungsbehörde zu aktuellen betriebsbedingten Gewerbegebietserweiterungen stehen noch aus),
- Verkehrsentwicklung (Grundzüge vorhanden),
- Diskussion und Umsetzung der Kernaussagen zur Neuaufstellung des Regionalplanes (die formelle Beteiligung der Stadt Lippstadt läuft bis 28.02.2010).

2. Abschluss des Projekts „Flächennutzungsplan“ in 2010

- Übertragen der flächenwirksamen Ziele aus den o. g. Entwicklungskonzepten und Einarbeitung in den Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes (ca. Februar/März 2010)
- Abschließende Qualifizierung des Flächennutzungsplanentwurfes durch eine zusätzliche qualitative und quantitative Wirtschaftlichkeitsbewertung der Entwicklungsflächenpotenziale im Sinne eines Standort- und Stadtteilchecks mit einer aktualisierten Bevölkerungsvorausberechnung auf der Basis der Stadtteile. Übersetzung der Ergebnisse in ein Ziel- und Handlungskonzept - Bearbeitung bis Sommer 2010
- Eingeschränkte 2. Beteiligungsphase der Bezirksplanungsbehörde sowie der anderen Träger öffentlicher Belange (nach den Sommerferien 2010)
- Öffentliche Auslegung sowie abschließende Bürgerbeteiligung (Vorschlag: insgesamt 3 Bürgergespräche. Ein Bürgergespräch für die Kernstadt und je ein Bürgergespräch die westlichen und östlichen Ortsteile – nach den Herbstferien 2010).
- Beschluss (Dezember 2010)

Auf der Basis der bisher geleisteten Vorarbeiten im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes soll nun kurzfristig ein **Fachbüro** mit Beratungs- und Planungsleistungen zum **Stadtentwicklungskonzept**, zur **Qualifizierung des Flächennutzungsplanverfahrens** sowie der Erarbeitung des **Integrierten Handlungskonzeptes Altstadt** betraut werden.

Kurzfassung der Arbeitsmodule des zu beauftragenden Büros

1. „Qualifizierung“ des Flächennutzungsplanprozesses

Das Ziel ist die **Konkretisierung der Stadt- und Stadtteilprofile**, der Aussagen zu Entwicklungstrends (**Bevölkerung**), zukünftigen Herausforderungen (**Nahversorgung, soziale Infrastruktur, Immobilienmarkt**) sowie die Überprüfung von Entwicklungspotenzialen (**Flächenpotenziale**). Die Projektarbeit kann auf Vorarbeiten der Stadtverwaltung aufbauen.

- **Demografiecheck** Siedlungsbestand (Altersatlas)
- **Artenschutzprüfung**
- **Stadtteilbezogene Bevölkerungsprognose Lippstadt 2015**
- Nachfragetrends
- Lage und städtebauliches Potenzial
- Marktpotenzial und Nachfrage
- **Wirtschaftlichkeitsanalyse**

2. „Unterstützung“ bei der Erstellung des Stadtentwicklungskonzeptes

Es erfolgt eine **inhaltliche Unterstützung** bei der Erstellung des Stadtentwicklungskonzeptes. Im Ergebnis werden mit der Stadtverwaltung sowie dem zuständigen politischen Gremium zentrale Herausforderungen benannt, ein konsistentes **Ziel- und Handlungskonzept** für die zukünftige Stadtentwicklung erarbeitet. Die Projektarbeit kann auf Vorarbeiten der Stadtverwaltung aufbauen.

- Ergebnisorientierte Analyse des Projektstandes
- **Ziele und Leitlinien der zukünftigen Stadtentwicklung**
- Optional: Öffentlichkeitsarbeit

3. „Erarbeitung“ des Integrierten Handlungskonzeptes Altstadt

Der dritte Abschnitt umfasst die Erstellung eines **Integrierten Handlungskonzeptes für die Altstadt**, welches die Grundlage für die **Fördermittelakquise im Rahmen der Städtebauförderung** darstellt. Aufgrund der hohen Anforderungen an die Inhalte und das Verfahren bei der Erstellung von Integrierten Handlungskonzepten seitens der Fördermittelgeber ist eine **fundierte und umfassende Erarbeitung zwingend notwendig**. Hierbei kann und muss **Bezug auf die Ergebnisse aus den vorhergehenden Arbeitsschritten** genommen werden. Die Bearbeitung orientiert sich im Wesentlichen an den Anforderungen des Fördermittelgebers.

- Bestandsanalyse: **Stärken-Schwächen-Profil**
- **Ziel- und Leitbildentwicklung**
- **Maßnahmen- und Handlungskonzept**
- Impulsprojekte
- Dialogprozess