

Beschlussvorlage - öffentlich -

Datum	Vorlagen-Nr.
15.09.2017	351/2014-2020

Geschäftsbereich	Verfasser/in	beteiligter Geschäftsbereich
Geschäftsbereich 3	Detlef Handel	

Beratungsfolge	Termin	TOP	Ein	Für	Geg	Ent
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	27.09.2017					
Gemeinderat	05.10.2017					

Betreff:

44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rödinghausen betr. „Wohnbaufläche Schwenningdorf“ und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Neue Mitte Schwenningdorf“-Änderungs- und Aufstellungsbeschluss-

Beschlussvorschlag:

- 1.) Der Flächennutzungsplan wird in einem 44. Verfahren geändert. Die Änderungsbereiche sind in den anliegenden Lageplänen durch eine schwarze, unterbrochene Linie zeichnerisch dargestellt. Gegenstand der Änderung ist die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen bei gleichzeitiger Rückumwandlung von Wohnbauflächen in Grünfläche und Flächen für die Landwirtschaft sowie die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Neue Mitte Schwenningdorf“ sind gem. § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
- 2.) Für die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Neue Mitte Schwenningdorf“ sind die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer 14-tägigen Auslegung der Planentwürfe im Rathaus durchzuführen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu beteiligen.
- 3.) Dem von der IPW Ingenieurplanung Wallenhorst erarbeiteten städtebaulichen Entwicklungskonzept wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt auf dieser Basis die Bauleitplanung zu entwickeln.
4. Die Erschließung und Vermarktung der neuen Wohnbauflächen erfolgt durch die Kommunale Entwicklungsgesellschaft Rödinghausen mbH und einem weiteren privaten Erschließungsträger.

Sachdarstellung:

Die Gemeinde Rödinghausen beabsichtigt, den Flächennutzungsplan in einen 44. Verfahren zu ändern. Gegenstand der Änderung ist die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen bei gleichzeitiger Rückumwandlung von Wohnbauflächen in Grünfläche und Flächen für die Landwirtschaft sowie die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die Bezirksregierung Detmold hat am 13.06.2017 die Zustimmung nach § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Tauschflächen erteilt.

Die Gemeinde Rödinghausen hat sich das Ziel gesetzt, dem demographischen Wandel entschieden entgegenzutreten und allen Bürgern der Gemeinde zukunftsweisende Perspektiven zu bieten. Neben der Zertifizierung als familiengerechte Kommune wurden weitere Maßnahmen initiiert und umgesetzt, wie z.B. die Innenverdichtung von Wohnbauflächen, die Bereitstellung von kostengünstigen Bauflächen im südlichen Teil der Gemeinde, das Förderprogramm „Jung kauf Alt“ um Bestandsimmobilienleerstände zu vermeiden, die Entwicklung des Schul- und Sportzentrums in Schwenningdorf (Erweiterung der Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe, Neubau der Grundschule Schwenningdorf mit Einfachsporthalle, Dreifachsporthalle, Häcker-Wiehenstadion).

Dieses familienfreundliche Umfeld in der Gemeinde Rödinghausen und die räumliche Nähe zu den hier vorhandenen Einrichtungen wie Einzelhandel, Sportstätten, Bildungseinrichtungen und Kindertagesstätte in Verbindung mit positiven arbeitsmarktpolitischen Rahmenbedingungen lässt den Wunsch nach weiterem Wohnraum aufkommen. Es besteht nach wie vor auch eine große Nachfrage nach Baugrundstücken im Norden der Gemeinde. Daneben besteht, so zeigen immer wieder Anfragen bei der Gemeinde, auch ein Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen im sozialen wie auch im freifinanzierten Wohnungsbau. Auch Baugrundstücke für Doppelwohnhäuser werden verstärkt nachgefragt.

Daher ist beabsichtigt, auch im Norden der Gemeinde eine Fläche für Wohnbaugrundstücke auszuweisen. Die Ergänzung des Dorffinnenentwicklungskonzeptes Rödinghausen Nord durch die ARGE Dorffentwicklung gBR sieht die Entwicklung einer „neuen Mitte“ im Ortsteil Schwenningdorf an dieser Stelle vor.

Die Kommunale Entwicklungsgesellschaft Rödinghausen mbH konnte sich das in dem beigefügten Lageplan befindliche Flurstück 206 sichern. Das nördlich angrenzende Wiesengrundstück am Nordbach ist ebenfalls erwerbbar. Das Flurstück 137 zwischen Adlerweg und künftiger KER-Fläche wird von einem privaten Erschließungsträger zeitgleich erworben, erschlossen und vermarktet.

Entsprechend der Vorgabe der Bezirksplanung soll zunächst in einem Step 1 nur ein Teilbereich des Areals entsprechend dem Planeintrag bebaut werden. In einem zweiten Schritt könnte dann ggfls. später eine Erweiterung der Wohnbaufläche in Richtung Norden erfolgen. Das konkrete Erweiterungspotenzial wird in den noch folgenden Gesprächen mit der Bezirksregierung Detmold abgestimmt. Die verbleibende Restfläche des Areals soll für den durch die Bebauung hervorgerufenen Eingriff in Natur und Landschaft als Ausgleichsfläche entwickelt werden.

Ein städtebaulicher Vertrag für die Entwicklung des Areals wurde mit der KER mbH und dem privaten Erschließungsträger abgeschlossen. Das Städtebauliche Konzept befindet sich derzeit noch in Bearbeitung durch die IPW Ingenieurplanung Wallenhorst. Der Entwurf wird bis zur Sitzung nachgereicht. Ein Vertreter der IPW Ingenieurplanung Wallenhorst wird das städtebauliche Konzept in der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Umwelt vorstellen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die anfallenden Planungskosten werden durch die Erschließungsträger getragen. Nähere Einzelheiten regelt der bestehende städtebauliche Vertrag.

Verantwortlich gezeichnet:

Ernst-Wilhelm Vortmeyer
(Bürgermeister)

Anlage(n):
Lageplan 44 FNP Wohnbaufläche Schwenningdorf
Lagepläne 44 FNP Tauschflächen