



29. Änderung des Flächennutzungsplanes

Ortsteil: Wadersloh

Änderungsgebiet: Ehemalige Geschwister-Scholl-Realschule
zwischen Langenberger Straße und Schulstraße

Begründung

Verfahrensstand:

Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) und
§ 4 (1) BauGB i. v. m. § 13a BauGB

Entwurfsverfasser:

Klein.Riesenbeck + Assoziierte GmbH
Architekten BDA + Stadtplaner Im Auftrag der
Heckmann Bauland und Wohnraum GmbH & Co. KG

14.01.2021

Inhaltsverzeichnis

INHALTSVERZEICHNIS	2
1 ALLGEMEINE PLANVORGABEN UND PLANUNGSZIELE	3
1.1 Planungsanlass und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Planungsalternativen	3
1.4 Planungsrechtliche Vorgaben	3
1.5 Planverfahren	3
2 DARSTELLUNG DER NUTZUNG	4
3 ERSCHLIEßUNG	4
4 UMWELTBELANGE	4
5 DENKMALSCHUTZ	4

1 Allgemeine Planvorgaben und Planungsziele

1.1 Planungsanlass und -ziel

Auf dem Gelände der ehemaligen Geschwister-Scholl-Realschule in Wadersloh plant die Heckmann Bauland und Wohnraum GmbH & Co. KG ein Wohnquartier für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu entwickeln.

Der wesentliche Teil des ca. 1,2 ha großen Grundstücks wird bisher im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wadersloh als Gemeinbedarfsfläche mit der Nutzung Realschule bzw. Feuerwehr dargestellt. Die Aufgabe der Gemeinbedarfsnutzung ermöglicht es zukünftig das Grundstück für Wohnzwecke zu nutzen.

Für die geplante bauliche Entwicklung bedarf es der Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Gemeinde Wadersloh die Durchführung der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel die Gemeinbedarfsfläche in Wohnbauflächen umzuwandeln.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in kurzer Entfernung zur Ortsmitte und weist eine Größe von 12.967 m² auf. Es wird durch die Straßenzüge Schulkamp im Osten und die Langenberger Straße im Westen begrenzt und umfasst die Flurstücke 268, 283 und 523 der Flur 18 in der Gemarkung Wadersloh. Im Norden und Süden schließen Wohnbauflächen an.

1.3 Planungsalternativen

Da die Schulnutzung an dem Standort aufgegeben und an andere Stelle verlegt wurde und auch ein anderer Feuerwehrstandort geplant ist, besteht kein Bedarf an einer Fläche für Gemeinbedarf auf dem ehemaligen Schulgelände. Im Sinne einer nachhaltigen Flächennutzung und mit Blick auf die umgebenden Wohnbauflächen ist eine Umnutzung als Wohnbaufläche in der zentralen Ortslage sinnvoll. Alternative Standorte mit gleichen Bedingungen sind nicht verfügbar.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Der Regionalplan Münsterland des Regierungsbezirkes Münster erfasst das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wadersloh stellt den Bereich des Flurstücks 523 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule und Feuerwehr dar (11.025 m²). Die Flurstücke 268 und 283 sind als Wohnbaufläche gekennzeichnet 1.672 m².

1.5 Planverfahren

Die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wadersloh erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 ‚Rosenhöhe‘, der

gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Gleichwohl sollen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur Entwurfsplanung sowohl die Bebauungsplanaufstellung als auch für die FNP-Änderung durchgeführt werden.

2 Darstellung der Nutzung

Die 11.025 m² große Gemeinbedarfsfläche wird als Wohnbaufläche dargestellt. Die Wohnbauflächen im Südwesten Süden bleiben weiterhin bestehen.

3 Erschließung

Der Änderungsbereich wird im Westen über die Langenberger Straße und im Osten über die Straße Schulkamp erschlossen.

4 Umweltbelange

Aufgrund der Umnutzung eines bereits großflächig versiegelten Schulgeländes ist nicht mit umwelterheblichen Wirkungen zu rechnen. In diesem Zusammenhang wird auf die Begründung des B-Plans Nr. 69 ‚Rosenhöhe‘ Pkt. 5 verwiesen.

5 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Boden- oder Baudenkmäler bzw. schutzwürdige Objekte im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW vorhanden.

aufgestellt, 14.01.2021

Klein.Riesenbeck + Assoziierte GmbH
Architekten BDA + Stadtplaner Im Auftrag der
Heckmann Bauland und Wohnraum GmbH & Co. KG