



**Gemeinde
Wettringen**

KREIS STEINFURT

**Bebauungsplan Nr. 67
„Wohnbaugebiet Prumenkamp“**

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

ABSCHRIFT

Proj. Nr: 216497
Datum: 2018-03-19

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	3
2	Verfahren / Abwägung	3
3	Geltungsbereich	5
4	Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	5
4.1	Regionalplanung	5
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Bebauungspläne	6
5	Standortbegründung / Planungserfordernis	7
6	Städtebauliche Planungsziele	7
7	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, Baugrenzen.....	8
8	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung	9
9	Erschließung	10
9.1	Verkehrliche Erschließung.....	10
9.2	Technische Erschließung	12
10	Immissionsschutz.....	13
10.1	Verkehrliche Schallimmissionen	13
10.2	Geruchsimmissionen (Tierhaltung).....	13
11	Berücksichtigung der Umweltbelange	14
11.1	Umweltprüfung / Umweltbericht.....	14
11.2	Eingriff / Ausgleich	14
11.3	Artenschutz	14
11.4	Gesamtabwägung der Umweltbelange.....	15
12	Städtebauliche Zahlen und Werte	15
13	Abschließende Erläuterungen	16
13.1	Altlasten / Altablagerungen.....	16
13.2	Denkmalschutz.....	16
14	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	17

GESONDERTER TEIL DER BEGRÜNDUNG:

- Umweltbericht (IPW; 2018-01-12)

ANLAGEN:

- Schalltechnische Beurteilung (IPW; 2017-08-30)
- Bodengutachten / Versickerungsnachweis
(igb Gey & John GbR, Münster; 2017-06-28)
- Geruchsgutachten (Richters & Hüls; 2017-11-06)
- Straßenbautechnische Vorplanung zum Anschluss eines Baugebiets an die K 61
(pbh, Osnabrück; 2017-10-10)

Sofern die o.g. Anlagen nicht beigelegt sind, können diese beim Bauverwaltungsamt der Gemeinde Wettringen, Kirchstraße 19, 48493 Wettringen (Telefon: 02557 78-0, Fax: 02557 78-45, Email: info@wettringen.de) eingesehen bzw. angefordert werden.

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2018-03-19

Proj. Nr. 216497

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz
Dipl. Ing. Moritz Richling

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

1 Planungsanlass / Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Ortslage von Wettringen und umfasst eine Größe von ca. 2,08 ha. Die Plangebietsfläche ist annähernd eben und wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt. An der K 61 ist das Wohngebäude einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle vorhanden.



Übersichtsplan ohne Maßstab (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Da innerhalb des Gemeindegebiets von Wettringen kaum noch Grundstücke für die Errichtung von Eigenheimen verfügbar sind, besteht das Erfordernis, neue Wohnbauflächen auszuweisen. Hierfür bieten sich die Flächen an der K 61 im Westen der Wettringer Ortslage an, da dieser Bereich an den vorhandenen Wohnsiedlungsbereich „Kerneburg“ angrenzt.

2 Verfahren / Abwägung

Der Rat der Gemeinde Wettringen hat in seiner Sitzung am 22.05.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 67 „Wohnbaugebiet Prumenkamp“ aufzustellen. Im Parallelverfahren wird die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie einer einmonatigen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB aufgestellt.

Der Rat der Gemeinde Wettringen hat daher in seiner Sitzung am 05.07.2017 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

In einem ersten Verfahrensschritt wurde daher in der Zeit vom 24.07.2017 bis 25.08.2017 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Lediglich ein Anwohner hatte sich in diesem Rahmen zu den Planungsabsichten der Gemeinde Wettringen geäußert. Es wurde angeregt, die überbaubaren Grundstücksflächen südlich der „Planstraße A“ zu erweitern, die Verkehrsanbindung aus nördlicher Richtung über die „Rothenberger Straße“ vorzunehmen (anstelle der Erschließung von der K 61 im Westen) sowie die vorgesehene Bauverbotszone entlang der K 61 zu reduzieren.

Der Anregung der Anwohner zur Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen südlich der „Planstraße A“ wurde gefolgt. Eine verkehrliche Erschließung aus nördlicher Richtung war aus Sicht der Gemeinde Wettringen nicht beabsichtigt, da entlang der „Rothenberger Straße“ eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets vorgesehen ist. Der Anregung zur Reduzierung der Bauverbotszone entlang der K 61 wurde teilweise gefolgt; allerdings wurde die Bauverbotszone aus städtebaulichen, verkehrsplanerischen und schalltechnischen Gründen nur um 5 m reduziert, um den Nahbereich der K 61 von Bebauung freizuhalten.

Die Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hinsichtlich der Erstellung eines Geruchsgutachtens sowie der Durchführung einer Artenschutzprüfung (Stufe II) wurden berücksichtigt. Aus Sicht der Gemeinde Wettringen gaben die Ermittlung der von der Planung berührten Belange und deren Bewertung als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung derzeit keinen Anlass, von der bisherigen Planung Abstand zu nehmen.

Daneben ist die innere Erschließung des Plangebiets an die konkretisierte straßenbautechnische Vorplanung zum Anschluss eines Baugebiets an die K 61 angepasst worden.

Auf dieser Grundlage hat der Rat der Gemeinde Wettringen in seiner Sitzung am 06.11.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 67 „Wohnbaugebiet Prumenkamp“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die Offenlegung erfolgte in der Zeit vom 20.11.2017 bis einschließlich 20.12.2017. Parallel dazu wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gegeben.

Von einem Anwohner wurde angeregt, den gegenüber der angrenzenden K 61 festgesetzten Bereich ohne Ein- und Ausfahrten im Einmündungsbereich der „Planstraße A“ geringfügig zu reduzieren, die Möglichkeit zur Erstellung einer Lärmschutzwand entlang der K 61 vorzusehen sowie die Bauverbotszone weiter zu reduzieren.

Der Anregung der Anwohner zur Reduzierung des Bereichs ohne Ein- und Ausfahrten wurde gefolgt. Auf aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der K 61 wurde verzichtet, da die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse und der Schutz der Bevölkerung vor Lärmimmissionen durch passive Schallschutzmaßnahmen hier ausreichend gewährleistet werden konnten und eine Lärmschutzwand bzw. -wall aufgrund des relativ kurzen Streckenabschnitts entlang der K 61 nicht sinnvoll umzusetzen war. Um den Nahbereich der K 61 von Bebauung freizuhalten, hielt

die Gemeinde Wettringen eine weitere Reduzierung der Bauverbotszone aus städtebaulichen, verkehrsplanerischen und schalltechnischen Gründen nicht für sinnvoll.

Der Westfälisch-Lippische Landwirtschaftsverband erhob Einwendung gegen die Planung, da die Belange der Landwirtschaft im Rahmen der Abwägung nicht als ausreichend berücksichtigt angesehen wurden. Die Gemeinde Wettringen schloss sich der gutachterlichen Stellungnahme an und hielt an den Festsetzungen des Bebauungsplans fest, da durch die Planung „keine Verschärfung der Geruchsmissionssituation“ stattfand und die Planung für die Betriebe im Umfeld kein Genehmigungshindernis darstellte.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Gemeinde Wettringen den Bebauungsplan Nr. 67 „Wohnbaugebiet Prumenkamp“ am 05.02.2018 als Satzung beschlossen.

Da die Begründung nach dem Satzungsbeschluss auf Hinweis des Westfälisch-Lippischen Landwirtschaftsverbands – nach Mitteilung über das Ergebnis der Abwägung – im Abschnitt „Geruchsmissionen (Tierhaltung)“ redaktionell ergänzt worden ist, ist der Satzungsbeschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 67 „Wohnbaugebiet Prumenkamp“ vom 05.02.2018 durch den Rat der Gemeinde Wettringen aufgehoben und am 19.03.2018 neu gefasst worden.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 67 „Wohnbaugebiet Prumenkamp“ ist Teil der Gemarkung Wettringen und umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Wettringen, Flur 35, Flurstücke 882 und 883, 745 und 1142 (ehem. Bahntrasse; teilw.) sowie 1219 (K 61; teilw.)

Gemarkung Wettringen, Flur 37, Flurstück 197 (ehem. Bahntrasse; teilw.)

4 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Regionalplanung

Der Regionalrat Münster hat am 16. Dezember 2013 in seiner letzten Sitzung dieses Jahres den neuen Regionalplan für das Münsterland aufgestellt. Der Regionalplan Münsterland ist ein regionaler Entwicklungsplan der sich zeichnerisch (im Maßstab 1:50.000) und textlich mit den Themen Siedlungsentwicklung (ASB, GIB, ASBz, GIBz), Freiraum (allg. Freiraum- und Agrarbereiche, Waldbereiche, BSN BSLE), Kulturlandschaften, Verkehr (Schiene, Straße, Binnenschifffahrt, Luftverkehr, ÖPNV), Rohstoffversorgung (ohne Kalkstein), Gewässerschutz (Bereiche für den Gewässerschutz) und Deponiestandorte auseinandersetzt. Flächendeckend umfasst der Regionalplan Münsterland die kreisfreie Stadt Münster sowie die Kreise Borken, Coesfeld, Steinfurt und Warendorf.

Er stellt die regionalen "Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung" für die Entwicklung des Münsterlandes dar. Gleichzeitig wirkt er auch als landschaftlicher und forstlicher Rahmenplan.

Nach dem geltenden Regionalplan befindet sich das Plangebiet innerhalb eines „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs“.

Die Gemeinde Wettringen hat vor dem Hintergrund anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland mit Schreiben vom 08. Februar 2017 einen Antrag auf Änderung des Regionalplans Münsterland zur zeichnerischen Festlegung von neuen Siedlungsbereichen (ASB und GIB) im Rahmen von Flächentauschen gestellt.

Die Bezirksregierung Münster hat auf Beschluss des Regionalrats vom 26.06.2017 die 11. Änderung des Regionalplans – einschließlich Beteiligung der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen sowie der Öffentlichkeit – erarbeitet. Hiernach ist u.a. vorgesehen, das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) auszuweisen (Fläche Wett-02 - westl. Ortsrand / nördl. des Welberger Damms).

Der Regionalrat Münster hat in seiner Sitzung vom 18.12.2017 die Aufstellung der 11. Änderung des Regionalplanes Münsterland auf dem Gebiet der Gemeinde Wettringen beschlossen. Vor diesem Hintergrund ist absehbar, dass die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Bebauungsplan Nr. 67 im Einklang mit den Zielen der Regionalplanung stehen werden.

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wettringen ist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Um diese Darstellung in eine Wohnbaufläche umzuwidmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die im Rahmen des 64. Änderungsverfahrens – zeitgleich mit dem Bebauungsplan Nr. 67 – durchgeführt wird.

4.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestand bislang kein Bebauungsplan.

Im Osten grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Bebauungsplangebiete Nr. 46 „Kernburg II“ und Nr. 57 „Wohngebiet nördlich Welberger Damm / Ewering“ an, in denen Wohngebiete (WA) festgesetzt sind.

Im nordöstlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 7 „Prozessionsweg“ ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Durch entsprechende Einschränkungen unter Bezugnahme auf den Abstandserlass NRW ist sichergestellt, dass ein ausreichender Immissionsschutz für die geplante Wohnbebauung gegeben ist.

5 Standortbegründung / Planungserfordernis

Der Bebauungsplan wird für die Eigenentwicklung der Gemeinde Wettringen aufgestellt.

Da innerhalb des Gemeindegebiets von Wettringen kaum Grundstücke für die Errichtung von Eigenheimen verfügbar sind, besteht das Erfordernis, neue Wohnbauflächen auszuweisen.

Hierfür bieten sich die Flächen an der K 61 im Westen der Wettringer Ortslage an, da dieser Bereich an den vorhandenen Wohnsiedlungsbereich „Kerneburg“ angrenzt.

Trotz eines erkennbaren Bevölkerungsrückgangs aufgrund der allgemeinen demographischen Entwicklung besteht in Wettringen nach wie vor eine Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Baugrundstücken für die Errichtung von Eigenheimen. Entscheidend ist hierbei vor allem die Lage.

Die Lagekriterien des Plangebiets „Prumenkamp“ sind in dieser Hinsicht als sehr gut zu bezeichnen:

- Hochwertige Einfamilienhausbebauung im Umfeld
- Landschaftlich reizvolle Umgebung mit unterschiedlichen Naherholungsmöglichkeiten
- Gute Infrastrukturausstattung in der Ortslage von Wettringen (Grundschule, Kindergarten, verschiedene private Dienstleistungen, etc.)

Der zentrale Versorgungsbereich von Wettringen mit allen wichtigen grundzentralen Dienstleistungs- und Einkaufsmöglichkeiten ist nur ca. 2 km entfernt.

Die Entfernung zur Innenstadt des nahegelegenen Mittelzentrums Rheine beträgt etwa 10 km.

Da das Plangebiet derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird und keine ökologisch wertvollen Naturflächen in Anspruch genommen werden, ist dieser Bereich für die Arrondierung der Wohnsiedlungsentwicklung geeignet.

6 Städtebauliche Planungsziele

Städtebauliches Planungsziel ist es, im Anschluss an die bestehenden Wohnsiedlungsbereiche an der Straße „Kerneburg“ ein qualitativ hochwertiges neues Baugebiet zu schaffen.

Entsprechend der Nachfrage sind innerhalb des Plangebiets überwiegend freistehende Einfamilienhäuser geplant. Doppelhäuser sind möglich. Insbesondere die Doppelhausbebauung trägt zu einer leichten ortsüblichen Verdichtung bei und fördert das flächen- und kostensparende Bauen sowie die damit verbundene Möglichkeit zur Eigentumbildung für breitgefächerte Bevölkerungsteile.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße innerhalb des Plangebiets liegt bei ca. 520 bis 600 m². Die Spanne reicht bis zu einigen einzelnen Grundstücken in Randlage mit ca. 700 m². Insgesamt können ca. 25 Grundstücke entstehen.

7 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, Baugrenzen

Entsprechend der vorgenannten städtebaulichen Ziele ist für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind an diesem Standort nicht erforderlich und außerdem in anderen Siedlungsbereichen von Wettringen ausreichend vorhanden. Weitere Gründe sind der Flächenbedarf dieser Nutzungen, potentielle Störungen der Wohnruhe sowie der damit verbundene Kfz-Verkehr.

Die überbaubaren Flächen sind zusammenhängend festgesetzt und gewähren damit den Bauherren einen Spielraum bei der Platzierung der Baukörper auf dem Grundstück.

Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise, wodurch seitliche Grenzabstände und eine Gebäudelänge von maximal 50 m vorgegeben sind. Die Grenzabstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu den Plangebietsgrenzen sind durch die Baugrenzen vorgegeben und richten sich im Übrigen nach den Vorgaben der Landesbauordnung (BauO NRW).

Der Abstand der Baugrenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit 3,00 m festgesetzt. Hierdurch wird das Straßenraumprofil betont und die Anlage von zusammenhängenden Gartenflächen ermöglicht, so dass eine großzügige Durchgrünung des Baugebiets „Prumenkamp“ erreicht wird. Vor diesem Hintergrund sind auch Stellplätze und Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO in diesem Bereich unzulässig. Zum befestigten Fahrbahnrand der K 61 wird ein Abstand von 15,00 m eingehalten, wodurch auch die Bauverbotszone ihre Berücksichtigung findet.

Um eine leichte zeitgemäße und ortsübliche Verdichtung zu ermöglichen, ist die zweigeschossige Bauweise sowie die gemäß BauNVO höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl von 0,6 wird aus dem unmittelbar angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen und kann im Übrigen als ortsüblich bezeichnet werden.

Entsprechend der Nachfrage sind freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser als Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig.

Um den Charakter einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung zu erzielen und um die Struktur der vorhandenen Bebauung in den angrenzenden Siedlungsbereichen innerhalb des Plangebiets fortzusetzen, ist vorgesehen, die Anzahl der Wohnungen je Gebäude bei freistehenden

Einzelhäusern auf maximal zwei zu begrenzen, bei Doppelhaushälften auf eine. Diese Regelung wird für erforderlich angesehen, um hier die Errichtung von Mehrfamilienhäusern auszuschließen und ein unkontrolliertes Nebeneinander von Eigenheimen und Geschosswohnungen zu vermeiden. Vor allem aufgrund der unterschiedlichen Formen des Wohnumfelds (Anzahl der erforderlichen Stellplätze, Hauszugänge, Abgrenzung von öffentlichen und privaten Freiflächen, etc.) ist es städtebaulich sinnvoll, auf die Errichtung von Mehrfamilienhäusern innerhalb dieses Baugebiets zu verzichten. Geschosswohnungen sind an anderer Stelle in Wettringen ausreichend vorhanden.

Damit einzelne Gebäude sich nicht unverhältnismäßig aus dem Gelände und aus dem Gesamtbild des Baugebiets hervorheben, ist die Höhenlage der Gebäude festgesetzt. Der fertige Fußboden im Erdgeschoss darf nicht höher als 0,50 m über der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße liegen. Bezugsgröße für die Messung ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte der Straße und in der Mitte des Grundstücks. Bei Eckgrundstücken oder Grundstücken in Gefällezuge ist der Mittelwert zwischen beiden Höhenlagen zugrunde zu legen. Da die Ausbauplanung für die Planstraßen bereits vorliegt, werden die rechtlichen Anforderungen an die Bestimmtheit der Festsetzung gewahrt.

In Verbindung damit ist die Traufhöhe (= Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dacheindeckung) mit maximal 6,50 m über Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens festgesetzt, um zu verhindern, dass einzelne Gebäude bei der jeweiligen Ausnutzung von Bautiefe und Geschossigkeit untypisch hoch über die angrenzende Bebauung ragen, überproportional hoch (= dreigeschossig) wirken und damit zu Nachbarschaftskonflikten führen.

Ergänzend ist die Gebäudehöhe (= höchster Punkt des Daches) auf eine Höhe von 10,00 m über Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens begrenzt, damit sich die Baukörper hinsichtlich der Höhenentwicklung in das Siedlungsbild einfügen und negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild so weit wie möglich minimiert werden.

8 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Die Gestaltungsvorschriften sind gemäß § 86 BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Sinn dieser baugestalterischen Festsetzungen ist es, städtebaulich wirksame Gestaltungselemente für das Baugebiet „Prumenkamp“ zu regeln.

Städtebaulich wirksam sind Festsetzungen, die auf das Erscheinungsbild der geplanten Wohnsiedlung insgesamt Einfluss haben. Diese Festsetzungen sollen den Rahmen für eine einheitliche, aber nicht uniforme städtebauliche Gestaltung setzen, wie sie bereits in dem vorhandenen Wohnsiedlungsbereich an der Straße „Kerneburg“ vorhanden ist. Die Festsetzungen sind so gewählt, dass den Bauherren ein ausreichender Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude verbleibt.

Ein einheitlicher städtebaulicher Gestaltungsrahmen für das Wohngebiet „Prumenkamp“ ist vor allem deshalb erforderlich, um das Erscheinungsbild der vorhandenen Nachbarbebauung aufzugreifen und da das Baugebiet teilweise der Fernsicht ausgesetzt ist.

Vor diesem Hintergrund ist bei Traufhöhen bis max. 4,25 m über der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens eine Dachneigung von 30 - 48° zulässig. Bei größeren Traufhöhen ist eine Dachneigung von 0 - 30° zulässig. Mit diesen Regelungen werden die Festsetzung zur Höhenentwicklung der Gebäude unterstützt.

Von der Festsetzung der Dachneigung sind Garagen und massive Nebengebäude sowie untergeordnete Gebäudeteile bis zu 25 % der gesamten Gebäudefläche wie z.B. Vor- u. Anbauten, Erker, Balkone, Wintergärten o.ä. ausgenommen, da diese das Erscheinungsbild des geplanten Wohngebiets nur in untergeordnetem Umfang beeinflussen.

Erfahrungsgemäß besteht gelegentlich auch die Nachfrage nach einer Umsetzung von Tonnendächern. Deshalb sind diese zulässig, soweit die Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe eingehalten werden.

Um die Hauptdachflächen zu betonen und damit zu einem ruhigen und harmonischen Siedlungsbild beizutragen, sind Dachausbauten/-gauben nur bei einer Dachneigung von 35° und mehr zulässig. Zu den Ortsgängen ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.

Garagen und massive Nebengebäude sind in dem Material der zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten. Hiervon ausgenommen sind überdachte Stellplätze (Carports), Wintergärten, Gewächshäuser und Gartenhäuser, da diese nicht prägend für das Erscheinungsbild sind.

Damit hier im Eingangsbereich zur Ortslage von Wetztrigen ein offener einladender Gesamteindruck entsteht, sind Grundstückseinfriedigungen zur Verkehrsfläche und zu den seitlichen Nachbargrundstücken innerhalb eines Abstandes von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Bei Eckgrundstücken können ausnahmsweise Einfriedigungen mit einer Höhe von maximal 1,80 m errichtet werden, wenn diese einen Mindestabstand von 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten und hierdurch die Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich der Straße nicht beeinträchtigt werden. Einfriedigungen, die höher sind als 0,80 m, sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zu begrünen. Die Gesamtlänge der Einfriedigungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m darf, bezogen auf das Eckgrundstück, 15,00 m nicht überschreiten. Dies gilt nicht für lebende Hecken.

9 Erschließung

9.1 Verkehrliche Erschließung

Kfz-Verkehr

Über die unmittelbar angrenzende Kreisstraße K 61 sowie die Straße „Kerneburg“ ist das Plangebiet gut mit dem örtlichen und dem überörtlichen Verkehrsnetz verknüpft.

Da im Zuge der Anbindung des Plangebiets an die K 61 die Ausbildung eines neuen Kreuzungsbereichs erforderlich ist, besteht das Erfordernis zur Einbeziehung dieses Teilstücks in das Plangebiet. Im Zuge des Umbaus der K 61 wird auch der Überweg des nördlich gelegenen Fuß- und Radwegs auf der ehemaligen Bahntrasse im Hinblick auf die Verkehrssicherheit neu geregelt.

Um den Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit auf der Kreisstraße nicht zu beeinträchtigen, ist zur K 61 ein Zu- und Abfahrtsverbot (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) festgesetzt. Zudem wird der unmittelbar angrenzende Bereich durch die Festsetzung einer Bauverbotszone von Bebauung freigehalten.

Das innere Erschließungssystem ist mit einer durchgehenden Wohnstraße sowie zwei davon abzweigenden kurzen Wohnwegen geplant. Es ist vorgesehen, die Planstraßen als verkehrsberuhigte Wohnstraßen und -wege ohne Trennung von Fahrbahn und Gehweg auszubauen. Innerhalb des Straßenquerschnitts von ca. 7,00 m ist der Begegnungsverkehr Pkw – Lkw möglich. Die Planstraßen A.1 und A.2 sind als Stichstraßen mit Wendehammer geplant, so dass störender Durchgangsverkehr ausgeschlossen ist. Durch die Gruppierung der Gebäude um die Wendehämmer entstehen hier zwei kleine Wohnhöfe mit überschaubaren Nachbarschaften.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird vollständig auf den Baugrundstücken untergebracht. Aufgrund des Mobilitätsverhaltens der Menschen im ländlichen Raum ist von einem erhöhten Stellplatzbedarf auszugehen. Die Gemeinde Wettringen sieht daher die Gefahr, dass nach der Bauordnung NRW nicht genügend Stellplätze entstehen.

Daher sollen je Wohneinheit (WE) mindestens 1,5 Stellplätze auf den jeweils zugehörigen Grundstücken nachgewiesen werden; dies entspricht bei einer Wohneinheit mindestens 2,0 Stellplätzen und bei zwei Wohneinheiten mindestens 3,0 Stellplätzen; die Anforderungen gehen folglich überwiegend über die Kennzahlen der Verwaltungsvorschriften zu § 51 BauO NRW hinaus.

Hiermit soll sichergestellt werden, dass die Stellplatzanzahl auch den tatsächlichen Erfordernissen vor Ort entspricht und die öffentlichen Verkehrsflächen nicht zusätzlich durch ruhenden Verkehr belastet werden (Behinderungen für Anwohner durch zugestellte Gehwege oder Grundstückseinfahrten etc.).

Fuß- und Radverkehr

Für Fußgänger und Radfahrer ist eine Anbindung an den nördlich angrenzenden Fuß- und Radweg auf der ehemaligen Bahntrasse vorgesehen. Diese trägt zu einer Vernetzung mit dem Umfeld und zu einer hohen Wohnqualität bei. Darüber hinaus können diese Fuß- und Radwege auch als erforderliche Not- und Rettungswege genutzt werden.

9.2 Technische Erschließung

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebiets wird durch einen Anschluss an die vorhandenen Netze in den angrenzenden Straßen sichergestellt. Soweit erforderlich, wird der Ausbau der Leitungsnetze rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

Oberflächenentwässerung

Nach § 51 a des LWG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Grundlage für die schadloose Ableitung des Niederschlagswassers ist das Abwasserbeseitigungskonzept (ABK) der Gemeinde Wettringen, das alle fünf Jahre fortgeschrieben wird. Der Zentrale Abwasserplan (ZAP) stellt die Rahmenplanung dar. Danach ist vorgesehen, das im Bebauungsplangebiet Nr. 67 anfallende Niederschlagswasser zu einem geplanten Regenwasserrückhaltebecken nördlich der ehemaligen Bahntrasse / an der K 61 zu leiten. Diese Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Wettringen. Es ist beabsichtigt, in absehbarer Zeit auch für diesen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen, so dass das geplante Regenwasserrückhaltebecken dann auch planungsrechtlich abgesichert wird.

Als Grundlage für die Erschließungsplanung liegt der Gemeinde Wettringen ein Bodengutachten vor. Aus diesem geht hervor, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der anstehenden Bodenstruktur nicht möglich ist.

Schmutzwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll über die in den angrenzenden Straßen vorhandene Kanalisation der Gemeinschaftskläranlage Neuenkirchen/Wettringen zugeführt werden. Die Kapazitätsreserven der Kläranlage und der vorhandenen Schmutzwasserkanalisation sind ausreichend, auch das im Bebauungsplangebiet Nr. 67 anfallende Schmutzwasser schadlos abzuleiten und zu reinigen.

Auch hierfür stellen das Abwasserbeseitigungskonzept (ABK) der Gemeinde Wettringen sowie der Zentrale Abwasserplan (ZAP) die Grundlage dar.

Abfallbeseitigung

Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe durch die örtliche Müllabfuhr eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt. Innerhalb des Gemeindegebietes werden in ausreichendem Maße an geeigneten Stellen Depot-Container zur Sammlung wiederverwertbarer Abfallstoffe aufgestellt. Aus Gründen der notwendigen Flexibilität wird jedoch auf eine Festsetzung entsprechender Standorte im Bebauungsplan verzichtet.

Vorbeugender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch die Erweiterung des zentralen Wasserleitungsnetzes. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung werden die allgemein anerkannten Regeln der Technik gemäß § 48 LWG sowie § 44 BauO NRW beachtet. Neu zu verlegende Wasserleitungen werden so dimensioniert, dass eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung steht. Hydranten werden in ausreichenden Abständen angeordnet. Feuerwehrezufahrten werden nach den Verwaltungsvorschriften zur Landesbauordnung (VV BauO NRW) angelegt.

10 Immissionsschutz

10.1 Verkehrliche Schallimmissionen

Von der östlich des Plangebiets angrenzenden Kreisstraße K 61 wirken Schallimmissionen auf das Plangebiet ein. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger der Straße keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Um nachzuweisen, dass durch diese Schallimmissionen keine unzulässigen Störungen im Plangebiet verursacht werden, ist eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet worden (siehe Anlage). Da im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete - von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts - teilweise überschritten werden, sind Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich. Es werden maximale Pegel von 60 / 52 dB(A) erreicht.

Aktive Schallschutzmaßnahmen - z.B. in Form eines Lärmschutzwalles oder einer Lärmschutzwand - sind aufgrund der Einhaltung des Immissionsgrenzwerts der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) im ebenerdigen Außenwohnbereich nicht erforderlich und aufgrund des relativ kurzen Streckenabschnitts entlang der K 61 nicht sinnvoll umzusetzen.

Deshalb sind passive Schallschutzmaßnahmen für Schlaf- und Aufenthaltsräume im festgesetzten Teilbereich entsprechend des Lärmpegelbereichs gemäß DIN 4109 zu treffen. Um bei Schlafräumen für die notwendige Belüftung zu sorgen, ist der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern nicht eine Belüftung über die Gebäuderückseiten möglich ist.

10.2 Geruchsmissionen (Tierhaltung)

Da sich im Umfeld des Plangebiets einige landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung befinden, ist ein Geruchsgutachten erstellt worden (s. Anlage). Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die Darstellung der Berechnungsergebnisse erfolgt in Form von Flächenkennwerten. Es zeigt sich, dass die Emissionsdaten der berücksichtigten Hofstellen (Bestandssituation) in dem B-Plangebiet Nr. 67 zu belästigungsrelevanten Kenngrößen IGb von 0,08 bis 0,11 beitragen.

Für Wohngebiete gibt die Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) einen Wert bis zu 10 % (0,10) der Jahresstunden für die Überschreitung der Geruchsschwelle von 1 GE/m³ an. Vereinzelt können bei Wohngebieten in dörflicher Lage und in unmittelbarer Nähe zum angrenzenden Außenbereich entsprechend des OVG Münster (10 B 1176/16.NE) auch Geruchsmissionen von bis zu 0,15 als zumutbar angesehen werden.“

11 Berücksichtigung der Umweltbelange

11.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Als Bestandteil dieser Begründung ist ein Umweltbericht erstellt worden (siehe Anlage). Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen für keines der betrachteten Schutzgüter negative Auswirkungen verbleiben.

11.2 Eingriff / Ausgleich

Um die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes in die Abwägung einstellen zu können, ist im Rahmen des Umweltberichts eine Eingriffsbilanzierung erstellt worden:

Das externe Kompensationserfordernis von 52.571 Wertpunkten wird mit Ersatzmaßnahmen verrechnet, die im Vorgriff auf künftige Eingriffe in Natur und Landschaft mit Zustimmung der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt durchgeführt wurden und in das Ökokonto der Gemeinde Wettringen eingeflossen sind.

Das aktuelle Guthaben des Ökokontos von 190.177 Werteinheiten (Stand: September 2017) verringert sich somit nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 67 „Wohnbaugebiet Prumenkamp“ um 52.571 Wertpunkte auf 137.606 Wertpunkte.

Insgesamt betrachtet, verbleiben keine Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild.

11.3 Artenschutz

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes ist - als Bestandteil des Umweltberichts - ein Artenschutzbeitrag erarbeitet. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung aller vorhandenen Daten nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der folgenden Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten sind und somit der Vollzug des Bebauungsplans voraussichtlich möglich ist.

- **Baufeldräumung (Brutvögel):** Die Baufeldräumung (Gehölzentfernungen/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen/ Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden, Umbau- oder Abriss von Gebäudebestand) muss außerhalb der Brutzeit der Vögel und somit in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen 01. Oktober und 01. März. erfolgen. Sollten Baumfällarbeiten, das Beseitigen von Gehölzen oder das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden oder Umbau- Abrissarbeiten am vorhandenen Gebäudebestand außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Struk-

turen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern oder beflogenen Baumhöhlungen zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung für Brutvögel kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen gehölz-/ oder gebäudebrütender Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern oder beflogenen Baumhöhlungen ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

- Gebäudeabriss, Baumfällungen (Fledermäuse): Sollten Abbruch- oder Umbauarbeiten an vorhandenen Gebäudebeständen erforderlich werden, sind diese außerhalb der sommerlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse (April bis Oktober) und somit zwischen dem 01. November und dem 01. April durchzuführen. Weiterhin sind die Gebäudebestände vor Umbau oder Abbruch intensiv durch einen fachkundigen Fledermauskundler auf eventuellen Besatz mit Individuen aus der Artgruppe der Fledermäuse hin zu überprüfen. Beim Feststellen von Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Die alten Bäume mit Quartierpotenzial (Stammdurchmesser > 30 cm) sollten vor einer Fällung ebenfalls durch einen fachkundigen Fledermauskundler (ggf. mittels Hubsteiger und Endoskop) hinsichtlich ihrer Quartiereignung/ -funktion sowie auf eventuell anwesende Fledermäuse überprüft werden. Beim Feststellen von Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

11.4 Gesamtabwägung der Umweltbelange

Aus den vorgenannten Gründen kommt die Gemeinde Wettringen in ihrer Gesamtabwägung zu dem Ergebnis, dass die Umweltbelange in diesem Verfahren ausreichend und angemessen berücksichtigt werden.

12 Städtebauliche Zahlen und Werte

1.	Größe des Plangebiets (Bruttobauland)	100 %	ca. 2,08 ha
2.	Öffentliche Verkehrsflächen	20 %	ca. 0,40 ha
	davon:		
	2.1 Planstraßen und -wege	ca. 0,30 ha	
	2.2 Vorhandene Straßen und Wege	ca. 0,10 ha	
3.	Nettobauland (WA-Gebiet)	80 %	ca. 1,68 ha

13 Abschließende Erläuterungen

13.1 Altlasten / Altablagerungen

Nach Kenntnisstand der Gemeinde Wettringen befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung Altlasten, Altablagerungen o.ä.

Maßnahmen, bei denen Erdarbeiten notwendig sind wie z.B. das Verlegen von Leitungen oder Kanälen sind rechtzeitig der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt zu melden bzw. mit ihr abzustimmen. Soweit sich bei Bauarbeiten, Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden oder in Baukörpern zeigen, die auf eine Kontamination des Bodens oder des Baukörpers mit umweltgefährdeten Stoffen hindeuten, ist der Kreis Steinfurt - Untere Abfallwirtschaftsbehörde - unverzüglich durch den verantwortlichen Bauleiter bzw. den Bauherren zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung verunreinigter Bauabfälle sicherzustellen. Bei Vorhaben, die dem Baurecht unterliegen, ist die Untere Bodenschutz-/Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Steinfurt zu beteiligen. Gegebenenfalls sind aus vorgenannten Gründen weitergehende Untersuchungen auf schädliche Bodenveränderungen oder der vorhandenen Gebäudesubstanz notwendig.

13.2 Denkmalschutz

Baudenkmale

Weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung sind Baudenkmale vorhanden. Denkmalschutzbelange sind daher nicht berührt.

Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und der LWL-Archäologie für Westfalen unverzüglich anzuzeigen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt drei Tage nach Zugang der Anzeige und bei schriftlicher Anzeige spätestens eine Woche nach deren Absendung. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist von drei Werktagen verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung eines Bodendenkmals dies erfordert.

14 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 67 „Wohnbaugebiet Prumenkamp“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung einschließlich Begründung wurde im Auftrag und Einvernehmen mit der Gemeinde Wettringen ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2018-03-19

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

gez. i. V. Desmarowitz

.....

Desmarowitz

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 67 „Wohnbaugebiet Prumenkamp“ hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom 19.03.2018 zugrunde gelegen.

Wettringen, 21.03.2018

gez. B. Bültgerds

.....

Bürgermeister