



**Gemeinde  
Wettringen**

**KREIS STEINFURT**

**Bebauungsplan Nr. 16  
„Schulstraße / Hügelstraße“,  
2. Änderung**

mit örtlichen Bauvorschriften

## **Entwurfsbegründung**

zur Beteiligung  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Proj. Nr: 220095  
Datum: 2020-08-31

**IPW**  
INGENIEURPLANUNG  
Wallenhorst

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsanlass / Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren / Abwägung</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Geltungsbereich</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Bestandsituation</b> .....	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation</b> .....	<b>5</b>
5.1	Regionalplan.....	5
5.2	Flächennutzungsplan .....	5
5.3	Bebauungspläne.....	5
5.4	Kommunales Einzelhandelskonzept .....	6
5.5	Raumordnerische Verträglichkeit des Einzelhandelsvorhabens .....	6
<b>6</b>	<b>Planungserfordernis / Städtebauliche Planungsziele</b> .....	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Innenentwicklung</b> .....	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, Baugrenzen etc.</b> .....	<b>8</b>
8.1	Sonstiges Sondergebiet „Grundversorgungszentrum“ .....	8
8.2	Kerngebiet .....	11
8.3	Mischgebiet.....	12
<b>9</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung</b> .....	<b>12</b>
<b>10</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>13</b>
10.1	Verkehrslärm .....	13
10.2	Gewerbelärm .....	14
<b>11</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>15</b>
11.1	Verkehrliche Erschließung.....	15
11.2	Technische Erschließung .....	15
<b>12</b>	<b>Auswirkungen auf die Umwelt</b> .....	<b>16</b>
12.1	Umweltprüfung / Umweltbericht.....	16
12.2	Eingriffsbilanzierung .....	16
12.3	Klimaschutz / Klimawandel.....	16
12.4	Artenschutz.....	17
12.5	Gesamtabwägung der Umweltbelange .....	17
<b>13</b>	<b>Abschließende Erläuterungen</b> .....	<b>17</b>
13.1	Altlasten .....	17
13.2	Denkmalschutz .....	18
13.3	Städtebauliche Zahlen und Werte .....	19
<b>14</b>	<b>Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk</b> .....	<b>19</b>

**GESONDERTER TEIL DER BEGRÜNDUNG:**

- Umweltbericht inkl. Artenschutzprüfung, Stufe 1 (IPW; 2020-08-10)

**ANLAGEN**

- Schalltechnische Beurteilung (IPW; 2020-08-11)
- Stellungnahme zu der geplanten Erweiterung des Edeka-Marktes im Ortskern Wettringen (Junker+Kruse; 2020-08-11)

Sofern die o.g. Unterlagen nicht beigefügt 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, 2020-08-31  
Proj. Nr. 220095

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

Planungsanlass sind konkrete Erweiterungsabsichten des Lebensmittel-Vollsortimenters im Ortskern von Wettringen, durch eine moderate Erweiterung der Verkaufsfläche eine zeitgemäße und marktgängige Größenordnung zu erreichen und hierdurch eine zukunftsfähige Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs dauerhaft sicherzustellen.

Der Standort des vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebs an der „Schulstraße“ liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Wettringen und geht konform mit den Zielen des kommunalen Einzelhandelskonzepts.

Für das Plangebiet liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 16 „Schulstraße/Hügelstraße“ vor. Nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans ist die vorgesehene Erweiterung des Lebensmittel-Vollsortimenters hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht genehmigungsfähig. Zur Verwirklichung der Bau- und Investitionsabsichten ist daher eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 erforderlich.

Die Gemeinde Wettringen hat sich – analog zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59 „Dorfplatz“ – auch an dieser Stelle zu einer differenzierten Einzelhandelssteuerung mittels Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets für großflächige Einzelhandelsbetriebe entschieden. Durch diese Festsetzung kann das beabsichtigte Nutzungsspektrum, anders als im derzeit hier festgesetzten Kerngebiet, sehr genau festgelegt werden. Städtebaulich unerwünschte andere Einzelhandelsentwicklungen sind hier somit künftig nicht mehr zulässig.

Im Sinne der Verständlichkeit und Übersichtlichkeit hat sich die Gemeinde Wettringen im Zuge der hier anstehenden Bebauungsplanänderung darüber hinaus gehend zu einer vollständigen Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 entschieden, wobei die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsregelungen für die vorhandenen städtebaulichen Strukturen hier im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Optimierung der baulichen Ausnutzbarkeit allenfalls in nur wenigen Beziehungen geändert werden.

## 2 Verfahren / Abwägung

Der Rat der Gemeinde Wettringen hat in seiner Sitzung am 16.03.2020 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Schulstraße / Hügelstraße“ aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt.

Im Parallelverfahren wird die 68. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt.

In einem ersten Verfahrensschritt ist daher auf Beschluss des Rates der Gemeinde Wettringen vom 11.05.2020 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 25.05.2020 bis einschließlich 06.07.2020 durchgeführt.

Von einem Anwohner werden Bedenken gegen die Anlieferung des Lebensmittel-Vollsortimenters geäußert. Im Ergebnis der schalltechnischen Beurteilung wird jedoch festgestellt, dass die Umsetzung der vorgesehenen Erweiterung des Lebensmittel-Vollsortimenters aus schalltechnischer Sicht möglich ist. Die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden künftig unter Beachtung der zugrunde gelegten Auflagen für die Baugenehmigung (insb. Anlieferung nur am Tag und Überdachung der Anlieferungszone) an allen relevanten Immissionsorten eingehalten.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.05.2020 über die Planung unterrichtet und zu einer Stellungnahme aufgefordert. Von Seiten der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange werden keine grundlegenden Einwendungen gegen die Planung geäußert.

Seitens der Industrie- und Handelskammer wurde angeregt, die für den großflächigen Lebensmittelmarkt handelsüblichen Kernsortimente sowie den Anteil der nicht nahversorgungsrelevanten Randsortimente gemäß örtlicher Sortimentsliste zu benennen. Aus gutachterlicher Sicht ist der ausschließlich zulässige Betriebstyp mit der Festsetzung eines „Lebensmittelvollsortimenters“ klar definiert und das zulässige Kernsortiment eindeutig bestimmt, ohne dass eine explizite Nennung erforderlich ist. Da sich der Lebensmittelvollsortimenter in dem zentralen Versorgungsbereich Ortskern Wettringen befindet, ist auch eine Festlegung des Anteils der Randsortimente und damit eine Begrenzung nicht notwendig. (s. Anlage)

Auf dieser Grundlage hat der Rat der Gemeinde Wettringen in seiner Sitzung am 31.08.2020 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung erfolgt in der Zeit vom 14.09.2020 bis einschließlich 15.10.2020. Innerhalb dieses Zeitraums besteht erneut für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen.

Parallel dazu wird den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 08.09.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gegeben.

### **3 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 „Schulstraße / Hügelstraße“, 2. Änderung ist Teil der Gemarkung Wettringen, Flur 24 und umfasst das gesamte Plangebiet der Ursprungsplanung.

## **4 Bestandsituation**

Das Plangebiet umfasst die bereits vollständig bebauten Flächen zwischen der „Burgsteinfurter Straße“ (K61) im Westen, „Am Mesterkamp“ im Süden, der „Schulstraße“ im Osten und der „Hügelstraße“ im Norden.

Im Plangebiet liegt eine Nutzungsmischung aus großflächigem Lebensmittel-Vollsortimenter an der „Schulstraße“, Elektronikfachmarkt an der Straße „Unter den Linden“ sowie kleinteiliger Wohn- und Geschäftsbebauung an der „Burgsteinfurter Straße“ und der „Hügelstraße“ vor.

## **5 Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation**

### **5.1 Regionalplan**

In der wirksamen Regionalplandarstellung wird das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) ausgewiesen.

### **5.2 Flächennutzungsplan**

In der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung wird das Plangebiet als „gemischte Baufläche“ ausgewiesen. Da im Bebauungsplan die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets für großflächige Einzelhandelsbetriebe vorgesehen ist, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren für diesen Teilbereich geändert.

### **5.3 Bebauungspläne**

Der vorhandene Lebensmittel-Vollsortimenter ist auf Grundlage der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Schulstraße / Hügelstraße“ genehmigt worden, die im September 2004 rechtsverbindlich geworden ist (Ursprungsplanung).

Aus Gründen der Übersichtlichkeit ist der Bebauungsplan Nr. 16 bereits im Rahmen der 1. Änderung vollständig überplant worden. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt derzeit den nördlichen Teil des Plangebiets als Kerngebiet fest. Im südlichen Teil sind Mischgebiete auf beiden Seiten der Straße „Unter den Linden“ in einer Bautiefe festgesetzt.

Durch die 2. Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 16 „Schulstraße/Hügelstraße“ aus Gründen der Übersichtlichkeit nun abermalig vollständig überplant. Mit Inkrafttreten der 2. Änderung werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 einschließlich der rechtsverbindlichen Änderungen unwirksam.

## 5.4 Kommunales Einzelhandelskonzept

Die Gemeinde Wettringen hat zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben auf Bundes- und Landesebene ein kommunales Einzelhandelskonzept nebst Sortimentsliste erarbeiten lassen. In diesem Konzept werden „Zentrale Versorgungsbereiche“ ausgewiesen und anhand der Typen „Hauptzentrum“ (zentraler Versorgungsbereich) und „Ergänzungsstandort“ differenziert.

Das Einzelhandelskonzept wurde im Jahr 2010 vom Rat der Gemeinde Wettringen beschlossen und im Jahr 2015 fortgeschrieben. Es ist als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu beachten.

Das kommunale Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Wettringen wird derzeit fortgeschrieben. Im aktuellen Einzelhandelskonzept von 2015 ist die Fläche des Lebensmittel-Vollsortimenters nebst Erweiterungsflächen vollständig Bestandteil des Zentralen Versorgungsbereichs.

## 5.5 Raumordnerische Verträglichkeit des Einzelhandelsvorhabens

Im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme zu der geplanten Erweiterung des Edeka-Marktes im Ortskern Wettringen konnte dargelegt werden, dass das Vorhaben mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans (LEP NRW) und mit den Zielen und Grundsätzen des politisch beschlossenen Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Wettringen sowie der in Bearbeitung befindlichen Fortschreibung kompatibel ist und städtebaulich negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind (s. Anlage).

## 6 Planungserfordernis / Städtebauliche Planungsziele

Wesentliches städtebauliches Planungsziel der Gemeinde Wettringen ist, durch eine Erweiterung des Lebensmittel-Vollsortimenters an der „Schulstraße“ den zentralen Versorgungsbereich und dabei insbesondere die Nahversorgung zu stärken und langfristig zu sichern.

Die Gemeinde Wettringen hat sich – analog zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59 „Dorfplatz“ – auch an dieser Stelle zu einer differenzierten Einzelhandelssteuerung mittels Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets für großflächige Einzelhandelsbetriebe entschieden. Durch diese Festsetzung kann das beabsichtigte Nutzungsspektrum, anders als im derzeit hier festgesetzten Kerngebiet, sehr genau festgelegt werden. Städtebaulich unerwünschte andere Einzelhandelsentwicklungen sind hier somit künftig nicht mehr zulässig.

Es bestehen konkrete Bauabsichten, wonach der vorhandene Lebensmittel-Vollsortimenter bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup> erweitert werden soll, um eine zeitgemäße, den Kundenwünschen entsprechende Warenpräsentation mit größeren Bewegungsräumen umsetzen zu können. Im Bestand beträgt die Verkaufsfläche 1.200 m<sup>2</sup>. Diese Expansion ist auch aus betrieblicher Sicht sinnvoll, um in Konkurrenz zu anderen Anbietern zukünftig am Markt bestehen zu können.

Die Planungen des Vorhabenträgers sehen vor, die zusätzliche Verkaufsfläche durch eine Erweiterung des Bestandsgebäudes in nördlicher Richtung zu erreichen. Die Gebäudeerweiterung ist mit Flachdach geplant. Ergänzend dazu wird der Haupteingang umgebaut und durch Errichtung einer Bäckerei/Cafés nördlich davon sowie einen Blumenladen südlich des Windfangs erweitert. Zudem ist eine neue Leergutannahmestelle mit Zugang vom Stellplatzbereich an der „Schulstraße“ vorgesehen.

Die Anlieferung des Lebensmittel-Vollsortimenters verbleibt an ihrem derzeitigen Standort; die Zufahrt erfolgt weiterhin über die „Burgsteinfurter Straße“.

Um die erforderlichen Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück nachweisen zu können, werden diese nordwestlich des Markts an der „Hügelstraße“ sowie östlich des Markts an der „Schulstraße“ angeordnet. Bestehende Gebäude in diesen Bereichen werden abgebrochen.

Die Gemeinde Wettringen möchte für die Baugrundstücke an der „Hügelstraße“ allerdings ungeachtet dessen grundsätzlich auch das städtebauliche Ziel eines Baulückenschlusses perspektivisch ermöglichen.

Insgesamt werden damit die Nachverdichtungsmöglichkeiten im Ortskern von Wettringen genutzt und das Abwandern dieses Lebensmittel-Vollsortimenters an den Ortsrand oder gar in eine der Nachbargemeinden vermieden. Eine Abwanderung wäre für die Entwicklung einer lebendigen Ortsmitte kontraproduktiv und ist daher aus Sicht der Gemeinde Wettringen auf jeden Fall zu vermeiden.

Deshalb ist eine Erweiterung des vorhandenen Lebensmittel-Vollsortimenters am bestehenden Standort auch von erheblichem öffentlichem Interesse. Die Lebensmittelmärkte im Ortskern von Wettringen wirken durch ihr Warenangebot für den täglichen Bedarf als „Einkaufsmagneten“, die auch Kundschaft für die übrigen Geschäfte im Ortskern von Wettringen generieren. Sie sind wichtige Frequenzbringer.

Aus Sicht der Gemeinde Wettringen spielen bei der Erweiterung des Lebensmittel-Vollsortimenters noch weitere gewichtige Aspekte des Allgemeinwohls eine Rolle, wie z.B. die Sicherung bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze, die Vermeidung von Leerständen im Ortskern.

## **7           Innenentwicklung**

Nach der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 Abs. 5 BauGB der Planungsgrundsatz ergänzt worden, dass *„die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll“*.

Die nachhaltige Standortsicherung des Lebensmittel-Vollsortimenters und die damit verbundene Stärkung der zentralen innerörtlichen Versorgungsfunktionen des Grundzentrums Wettringen sind als Maßnahme der Innenentwicklung zu qualifizieren.



Die Änderungen in den Kern- und Mischgebieten erfolgen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie zur Optimierung der baulichen Ausnutzbarkeit im Siedlungsbestand und sind daher ebenfalls als Maßnahmen der Innenentwicklung zu qualifizieren.

Dem Grundsatz der Innenentwicklung wird damit vollumfänglich Rechnung getragen.

## **8 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, Baugrenzen etc.**

### **8.1 Sonstiges Sondergebiet „Grundversorgungszentrum“**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Vor dem Hintergrund der o.g. städtebaulichen Planungsziele wird der Standort des Lebensmittel-Vollsortimenters einschließlich Erweiterungsflächen als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Durch die Zweckbestimmung „Grundversorgungszentrum“ wird herausgestellt, dass hierdurch das bestehende Grundversorgungszentrum östlich des Dorfplatzes aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 59 „Dorfplatzes“ erweitert werden und dass auch dieser Markt vorrangig der Nahversorgung dienen soll.

Unter Berücksichtigung der o.g. städtebaulichen Planungsziele ist das Sonstige Sondergebiet in zwei Teilbereiche gegliedert, wobei die Nummerierung aus dem benachbarten Bebauungsplan Nr. 59 fortgesetzt wird. Der Teilbereich 3 umfasst den vorhandenen Lebensmittel-Vollsortimenter an der „Schulstraße“ einschließlich der erforderlichen Flächen für die bauliche Erweiterung. Der Teilbereich 4 umfasst die kleinteiligeren Flächen an der „Hügelstraße“, wo nach den konkreten Vorhabenplanungen zusätzliche Stellplätze für den Lebensmittel-Vollsortimenter angeordnet werden.

Im Teilbereich 3 ist künftig ausschließlich Lebensmittelvollsortimenter als Magnetbetrieb im Ortskern zulässig. Die Verkaufsfläche wird zur Begrenzung der Auswirkungen auf den umliegenden Einzelhandelsbesatz auf je 1.500 m<sup>2</sup> beschränkt. Damit wird eine marktgängige Größenordnung erreicht, die u. a. auch einer optimierten Warenpräsentation dient.

Des Weiteren sind folgende ergänzende Nutzungen zulässig: Bäckerei/Café mit maximal je 175 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Blumenladen mit maximal je 30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Daneben sind außerdem zweckgebundene Sozial- und Nebenräume sowie eine Außengastronomie für die ergänzende Nutzung „Bäckerei/Café“ mit einer Grundfläche von maximal je 100 m<sup>2</sup> zulässig.

Im Teilbereich 4 an der „Hügelstraße“ sind – im Falle eines perspektivischen Baulückenschlusses – im Erdgeschoss Einzelhandelsbetriebe / Läden mit einer Verkaufsfläche von max. 150 m<sup>2</sup> je Ladeneinheit zulässig. Durch die Begrenzung der Verkaufsflächengrößen wird die kleinteilige Nutzungsstruktur, die durchaus typisch für Wettringen ist, festgeschrieben. Aufgrund dieser geringen Verkaufsflächen sind negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereich der Umlandkommunen nach gutachterlicher Stellungnahme nicht zu erwarten (s. Anlage).

Daneben sind im Erdgeschoss auch Praxen und Büros sowie nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zulässig. Dieses Nutzungsspektrum entspricht dem Charakter des umliegenden Bestands. In den Ober- und Dachgeschossen sollen weitere Versorgungsfunktionen mit Zentrenrelevanz untergebracht werden. Das festgesetzte Nutzungsspektrum mit Praxen und Büros sowie nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen orientiert sich wiederum am umliegenden Bestand und entspricht dem kleinmaßstäblichen, dörflichen Charakter von Wettringen. In einem relativ kleinen, dörflich geprägten Grundzentrum wie Wettringen sind Wohnungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs durchaus typisch und zur Belebung der Ortsmitte auch gewünscht. Deshalb sind auch Wohnungen in den Ober- und Dachgeschossen – analog zu den festgesetzten Kerngebieten – allgemein zulässig.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Für das Sonstige Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl entspricht der Grundflächenzahl in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Nach den konkreten Bauabsichten ist für die Erweiterung des Lebensmittel-Vollsortimenters innerhalb des Teilbereichs 3 - in Anlehnung an die bestehende Bebauung - nur ein Vollgeschoss zulässig (Teilbereich 3).

Im Teilbereich 4 an der „Hügelstraße“ wird die Zahl der Vollgeschosse aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen, um hier - im Falle eines späteren Baulückenschlusses - ein Einfügen in den Siedlungsbestand sicherzustellen.

Die Grundflächenzahl von 1,0 entspricht der bereits heute geltenden Regelung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, in dem dieser Bereich als Kerngebiet mit einer Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt ist. Auch in der Örtlichkeit ist heute bereits eine Vollversiegelung dieses Bereichs vorhanden.

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO beträgt die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb von Sonstigen Sondergebieten maximal 0,8.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen des Absatzes 1 allerdings überschritten werden, wenn

1. städtebauliche Gründe dies erfordern,
2. die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Hauptgrund für die von der BauNVO vorgegebenen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung, also auch der Grundflächenzahl, ist die Gewährleistung eines Mindestmaßes an Durchgrünung auch in hoch verdichteten Siedlungsbereichen. Insbesondere soll damit auch

bei Maßnahmen der Innenentwicklung sichergestellt werden, dass die dort lebenden und arbeitenden Menschen sich in ihrem Quartier wohlfühlen. Im Kern haben also die Maßobergrenzen der BauNVO gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Vor diesem Hintergrund ist für den vorliegenden Fall anzumerken, dass dieser Bereich auch künftig keine Bedeutung für das Wohnen aufweist. Die planerische Intention der Gemeinde Wettringen ist, in diesem Bereich das vorhandene Grundversorgungszentrum nachhaltig zu sichern. Bislang war zur Absicherung der Zentralitätsfunktionen dieser Bereich als Kerngebiet festgesetzt. Um das beabsichtigte Nutzungsspektrum sehr genau festzulegen und auch um jegliche zentrenschädigende Wirkung anderer Großprojekte auszuschließen, wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Grundversorgungszentrum“ und mit dem Lebensmittel-Vollsortimenter als Magnetbetrieb für den Ortskern festgesetzt (analog zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59 „Dorfplatz“). Der bestehende Lebensmittel-Vollsortimenter ist bislang durch die Kerngebietsfestsetzung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan abgesichert.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist bereits eine großflächig zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Insofern erfolgt im Rahmen des hier anstehenden Bebauungsplans keine Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen. Vielmehr werden die überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Stellplatzflächen an der „Hügelstraße“ sowie an der „Schulstraße“ reduziert. Eine 100%ige Überbauung der Grundstücksfläche ist deshalb nicht möglich.

Eine Grundflächenzahl von 1,0 wird allerdings nach wie vor für erforderlich angesehen, um die Grundstücksflächen für die erforderlichen Stellplätze, Anlieferungsbereiche, Außengastronomieflächen, etc. vollständig befestigen zu können. Nur so kann hier ein kompaktes funktionsfähiges Grundversorgungszentrum mit dem Lebensmittel-Vollsortimenter als Magnetbetrieb verwirklicht werden, was wiederum Voraussetzung für die Sicherung und Stärkung des Ortskernes als zentraler Versorgungsbereich der Gemeinde Wettringen ist.

Da eine Vollversiegelung dieses Bereichs bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan zulässig war und insgesamt keine Ausweitung der überbaubaren Flächen erfolgt, ergeben sich auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere auch nicht auf den Bodenschutz. Da keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, brauchen ausgleichende Maßnahmen auch nicht weiter in Betracht gezogen werden.

Die vorhandene Vollversiegelung hat in der Vergangenheit weder zu einer Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse noch zu nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt geführt. Dies ist auch zukünftig nicht zu erwarten, weil es zu keiner nachteiligen Veränderung der gegenwärtigen tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse kommen wird.

Bei der Abwägung ist auch zu berücksichtigen, dass eine Reduzierung der Grundflächenzahl von bisher 1,0 im rechtsverbindlichen Bebauungsplan auf 0,8 im hier anstehenden Bebauungsplan zu einer „Herabzonung“ der Nutzungsmöglichkeiten und damit zu einer Wertminderung des betreffenden Grundstücks führen würde. Nach Auffassung der Gemeinde Wettringen

hat der Eigentümer des bestehenden Lebensmittel-Vollsortimenters einen Anspruch auf Planungssicherheit. Auch unter diesem Aspekt ist eine Beibehaltung der Grundflächenzahl von 1,0 für das neu festgesetzte Sonstige Sondergebiet erforderlich.

### **Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen – festgesetzt durch Baugrenzen – folgen im Teilbereich 3 den konkreten Bauabsichten zur Erweiterung des bestehenden Lebensmittel-Vollsortimenters.

Die abweichende Bauweise wird hier aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan im Grundsatz übernommen und an die konkreten Bauabsichten angepasst. Hiernach ist der Baukörper im Süden und Westen in Grenzbebauung (geschlossene Bauweise) und im Norden und Osten mit Grenzabstand (offene Bauweise) zu errichten.

Im Teilbereich 4 sind die überbaubaren Grundstücksflächen – festgesetzt durch Baugrenzen – sowie die geschlossene Bauweise im Grundsatz aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen.

## **8.2 Kerngebiet**

### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Baugrundstücke nördlich der Straße „Unter den Linden“ werden im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und im Hinblick auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan sowie die Bestandssituation – mit Ausnahme der Flächen für den Lebensmittel-Vollsortimenter nebst Erweiterungsflächen (Sonstiges Sondergebiet) – als Kerngebiet festgesetzt.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie die Zulässigkeit von Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses sowie im rückwärtigen Erdgeschossbereich wird aus rechtsverbindlichem Bebauungsplan übernommen. In einem relativ kleinen, dörflich geprägten Grundzentrum wie Wettringen sind Wohnungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs durchaus typisch und zur Belebung der Ortsmitte auch gewünscht.

Die Grundflächenzahl von 1,0, die Geschossflächenzahl von 2,0 und die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse mit der Unterteilung zwischen dem straßenseitigen und dem rückwärtigen Grundstücksbereich werden unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen, um weiterhin eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke im Ortskern von Wettringen zu ermöglichen.

### **Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen**

Für das Kerngebiet werden die Festsetzungen zur geschlossenen Bauweise sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen – festgesetzt durch Baugrenzen – im Grundsatz aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen. An einzelnen Stellen werden die überbaubaren Grundstücksflächen straßenseitig zurückgenommen und an den Siedlungsbestand angepasst, um das bestehende Straßenraumprofil zu erhalten.

### **8.3 Mischgebiet**

#### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Baugrundstücke südlich der Straße „Unter den Linden“ werden weiterhin als Mischgebiet festgesetzt.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten wird aus rechtsverbindlichem Bebauungsplan übernommen.

Zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs soll für das Baugrundstück in direkter Nähe zum Dorfplatz – „Unter den Linden 2“ – auch eine Versorgungsfunktionen mit Zentrenrelevanz im Erdgeschoss sichergestellt werden (MI-1-Gebiet). Daher sind hier Wohnungen – analog zu den Kerngebietsflächen – nur oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig.

Die Grund- und Geschossflächenzahl werden grundsätzlich auf 0,6 bzw. 1,2 angehoben, um eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke am Ortskernrand zu ermöglichen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird für das Baugrundstück in direkter Nähe zum Dorfplatz moderat angehoben (MI-1-Gebiet); danach kann - analog zu den Kerngebietsflächen - ein drittes Vollgeschoss im ausgebauten Dachgeschoss errichtet werden. Im MI-2-Gebiet wird die Zahl der Vollgeschosse unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen.

#### **Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen**

Die offene Bauweise wird aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen – festgesetzt durch Baugrenzen – werden moderat erweitert, um die bauliche Ausnutzbarkeit aufgrund der Lage am Ortskernrand zu optimieren.

## **9 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 16 enthält örtliche Bauvorschriften mit Regelungen zu Traufhöhen, Dachgeschossen/-neigung, Dachgauben, Außenwandflächen, Dacheindeckungen, Einfriedigungen, Werbeanlagen und Warenautomaten und Gebäudevorsprüngen.

Diese Regelungen werden im Grundsatz übernommen. Insofern ist sichergestellt, dass sich auch künftige Bebauung nach den besonderen Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbilds in den vorhandenen Bestand einfügt.

Im gesamten Plangebiet werden die zulässigen Traufhöhen im Hinblick auf die konkreten Bauabsichten zur Erweiterung des Lebensmittel-Vollsortimenters und den Siedlungsbestand im Plangebiet geringfügig angehoben. Künftig sind bei eingeschossigen und zweigeschossigen Gebäuden (wobei das zweite Vollgeschoss als ausgebauten Dachgeschoss mit geneigten Dachflächen auszubilden ist) Traufen mit einer Höhe von 5,00 m und bei zweigeschossigen

und dreigeschossigen Gebäuden (wobei das dritte Vollgeschoss als ausgebautes Dachgeschoss mit geneigten Dachflächen auszubilden ist) Traufen mit einer Höhe von 8,00 m zulässig. Unterer Bezugspunkt dieser Festsetzung bleibt die Oberkante des zugehörigen Gehwegs.

Im Kerngebiet sind auf den straßenabseitigen Flächen künftig auch Flachdächer zulässig, um den Bauherren hier größere Gestaltungsspielräume zu eröffnen.

Zur Umsetzung der konkreten Bauabsichten für die Erweiterung des vorhandenen Lebensmittel-Vollsortimenters sind Gebäudeerweiterungen auch mit Flachdach zulässig. Demgegenüber soll der bestehende Markt weiterhin mit geneigten Dächern errichtet werden, um das Ortsbild am Dorfplatz nicht zu beeinträchtigen.

Hierbei erfolgt im Hinblick auf die konkreten Bauabsichten, die für die Errichtung einer Bäckerei/Café nördlich des Haupteingangs eine Dachneigung von weniger als 40° vorsehen, eine Generalisierung der zulässigen Dachneigungen. Nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist auf dem Baugrundstück des Lebensmittel-Vollsortimenters für den straßenseitigen Bereich eine ortsübliche Dachneigung von 40-45° festgesetzt.

In Anbetracht der moderaten Anhebung der Zahl der Vollgeschosse für das Baugrundstück in direkter Nähe zum Dorfplatz (MI-1-Gebiet) orientiert sich hier auch die zulässige Dachneigung an Festsetzungen zu den Kerngebieten an der „Hügelstraße“ und der „Burgsteinfurter Straße“ (40-45°).

Der Ausnahmetatbestand aus der Regelung zur Ausführung der Außenwandflächen aller Gebäude in rotem Verblendmauerwerk wird im Hinblick auf die konkreten Bauabsichten des Lebensmittel-Vollsortimenters angepasst. Künftig sind im Sonstigen Sondergebiet bei max. 40 v.H. der Außenwandflächen je Gebäude auch andere Materialien verwendbar.

Außerdem sind im Sonstigen Sondergebiet künftig höhere Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, um eine räumliche Abgrenzung zum Dorfplatz ohne Beeinträchtigung der Blickbeziehungen anlegen zu können.

## **10 Immissionsschutz**

### **10.1 Verkehrslärm**

Das Plangebiet wird von der vorhandenen „Hügelstraße“ im Norden und der „Burgsteinfurter Straße“ im Westen beeinflusst. Von diesen Hauptverkehrsstraßen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den Baulastträgern keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Im Rahmen einer schalltechnischen Beurteilung wird nachgewiesen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete und Sonstige Sondergebiete von 65 / 55 dB(A) (Tag /



Nacht) und für Mischgebiete von 60 / 50 dB(A) (Tag / Nacht) tags und nachts überschritten werden. Es werden maximal rd. 66 / 57 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der Lage des Plangebiets im Ortskern der Gemeinde Wettringen nicht möglich.

Der Schutz der Bevölkerung vor den von den Straßen ausgehenden Lärmemissionen kann durch Festsetzungen zum passiven Schallschutz bei Gebäuden und zum Ausschluss von Außenwohnbereichen im Nahbereich der Hauptverkehrsstraßen gewährleistet werden.

## 10.2 Gewerbelärm

Bei Umsetzung der städtebaulichen Planungsziele zur Erweiterung des Lebensmittel-Vollsortimenters gehen gewerbliche Schallemissionen insbesondere von den Stellplätzen, dem Anlieferungsbereich, dem Kühlaggregat (Verflüssiger), den Sammelboxen für Einkaufswagen sowie der Terrasse des Cafés aus.

Die Immissionssituation wurde im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens untersucht.

Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch den vorgesehenen Betrieb des Lebensmittel-Vollsortimenters – nach Umbau in der dargestellten Form – die zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm im Umfeld eingehalten werden. (s. Anlage)

Dieses Ergebnis ist jedoch an die nachfolgenden Voraussetzungen geknüpft:

1. Anlieferungen mit Lkw und Kleintransporter sind im Zeitraum von 22.00 bis 06.00 Uhr nicht zulässig.
2. Die Öffnungszeiten und Zeiten der Anlieferung sind auf den Zeitraum von 07.00 Uhr bis 21.00 Uhr zu beschränken.
3. Asphaltierung der Anlieferungszone des Marktes.
4. Errichtung im Osten der Ladezone einer Wand. Das Schalldämm-Maß der Wand muss mind. 25 dB betragen (z. B. Flächengewicht 40 kg / m<sup>2</sup>; spaltfreie Ausführung). Die Wand muss die Lücke zwischen dem Marktgebäude und dem Lager des Gebäudes „Burgsteinfurter Straße 5“ bis zu einer Höhe von 3,80 m schließen. Sofern bautechnisch möglich kann grundsätzlich auch die vorhandene Mauer auf der Grenze erhöht werden.

Nachweis und Umsetzung dieser Vorgaben sind vom Vorhabenträger im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Dass die Umsetzung der Vorgaben für die vorgesehene Erweiterung des Lebensmittel-Vollsortimenters möglich ist, wurde in Abstimmung mit dem Vorhabenträger im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens nachgewiesen.

Darüber hinaus stellt der vorhabenbedingte Mehrverkehr auf den öffentlichen Straßen eine unerhebliche (nicht wahrnehmbare) Lärmerhöhung dar, die damit als nicht relevant einzuschätzen ist.

## **11 Erschließung**

### **11.1 Verkehrliche Erschließung**

Die äußere verkehrliche Erschließungssituation wird gegenüber dem vorhandenen Bestand nicht verändert: Die Grundstücke im Plangebiet sind wie bisher über die vorhandenen Straßen – „Hügelstraße“, „Burgsteinfurter Straße“ (K61), „Schulstraße“, „Unter den Linden“ und „Am Mesterkamp“ – erschlossen.

Im Bereich des Lebensmittel-Vollsortimenters wird an der „Schulstraße“ die bestehende Verschwenkung der Fahrbahn nachvollzogen. Die Fläche wird derzeit bereits durch den Lebensmittel-Vollsortimenter als Pkw-Stellplatz genutzt und insofern dem Sonstigen Sondergebiet zugeordnet. Die Durchfahrbarkeit der „Schulstraße“ zwischen „Hügelstraße“ und „Unter den Linden“ ist in Verbindung mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 14 „Kirchstraße“ weiterhin sichergestellt.

Auch die Straße „Unter den Linden“ wird auf Höhe des Flurstücks 550 an den bestehenden Straßenausbau angepasst. Insofern wird hier ein Teil des Mischgebiets aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan zurückgenommen.

Die bestehende Arkade auf dem Flurstück 509 wird zur Sicherstellung des Durchgangsrechts zugunsten der Nutzungsberechtigten des Flurstücks 510 aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen.

Zudem sind Garagen weiterhin nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nach den konkreten Bauabsichten des Lebensmittel-Vollsortimenters sollen die erforderlichen Stellplätze für Pkw sowohl nordwestlich des Markts an der „Hügelstraße“ als auch östlich des Markts an der „Schulstraße“ entstehen. Bestehende Gebäude in diesen Bereichen werden abgebrochen.

Die Anlieferung des Lebensmittel-Vollsortimenters verbleibt an ihrem derzeitigen Standort; die Zufahrt erfolgt weiterhin über die „Burgsteinfurter Straße“.

### **11.2 Technische Erschließung**

Alle erforderlichen Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind in den bestehenden Erschließungsstraßen vorhanden. Ein Ausbau der Leitungsnetze ist nicht erforderlich.



Im Bereich der bestehenden Verschwenkung der Fahrbahn an der „Schulstraße“ verlaufen künftig Leitungen durch das nun hier festgesetzte Sonstige Sondergebiet. Um auch hier den uneingeschränkten Bestand und Betrieb der vorhandenen Leitungen zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan ein Leitungsrecht festgesetzt.

Durch die hier anstehende Bebauungsplanänderung erhöhen sich die Mengen an Oberflächen- und Schmutzwasser allenfalls geringfügig. Grundlage für die schadlose Ableitung des Niederschlags- und Schmutzwassers ist das Abwasserbeseitigungskonzept (ABK) der Gemeinde Wettringen, das alle fünf Jahre fortgeschrieben wird. Der Zentrale Abwasserplan (ZAP) stellt die Rahmenplanung dar. Hiernach ist eine Einleitung in die Kanalisation vorgesehen.

Die gesetzlichen Bestimmungen und technischen Anforderungen für einen ausreichenden Brandschutz werden beachtet und mit der zuständigen Brandschutzbehörde sowie der örtlichen Feuerwehr im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung und Hochbauplanung abgestimmt.

## **12 Auswirkungen auf die Umwelt**

### **12.1 Umweltprüfung / Umweltbericht**

Als Bestandteil dieser Begründung ist ein Umweltbericht erstellt worden. Da das Plangebiet im Ortskern der Gemeinde Wettringen bereits intensiv genutzt und zu großen Teilen bebaut ist, kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, *„dass durch die Erweiterung des Verbrauchermarktes für keines der betrachteten Schutzgüter negative Auswirkungen verbleiben“* (s. Anlage).

### **12.2 Eingriffsbilanzierung**

Um die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes in die Abwägung einstellen zu können, ist im Rahmen des Umweltberichts eine Eingriffsbilanzierung erstellt worden. In der Bilanzierung wird festgestellt, sich aus der Gegenüberstellung von Bestand und Planung ein Kompensationsdefizit von 1.780 Wertpunkten ergibt.

Dieses Defizit wird mit Ausgleichsmaßnahmen 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. In das Ökokonto eingestellt wurden u.a. umfangreiche Maßnahmen zur Schaffung von Extensivgrünland auf ehemaligen Intensivgrünland- bzw. Ackerstandorten.

### **12.3 Klimaschutz / Klimawandel**

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programm-

satz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei „soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden“. Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Unter Gesichtspunkten des Klimaschutzes ist die räumliche und betriebswirtschaftliche Optimierung des Lebensmittel-Vollsortimenters zur nachhaltigen Standortsicherung an dieser zentral gelegenen Stelle im Ortskern von Wettringen sinnvoll, da hiermit das Konzept der „Stadt der kurzen Wege“ aufgegriffen wird. Das Verkehrsaufkommen und der damit verursachte CO<sub>2</sub>-Ausstoß können gegenüber einem peripher gelegenen Standort verringert werden, da dieser Standort aus den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen ist.

## **12.4 Artenschutz**

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes ist – als Bestandteil des Umweltberichts – ein Artenschutzbeitrag erarbeitet worden. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass nach seinerzeitigem Kenntnisstand ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände über Vermeidungsmaßnahmen verhindert werden konnte. Um Störungen und Schädigungen betroffener Brutvogel- und Fledermausarten zu vermeiden, sind spezifische Maßnahmen mit Regelungen zur Baufeldräumung und zum Gebäudeabbruch erforderlich. (s. Anlage)

## **12.5 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.

## **13 Abschließende Erläuterungen**

### **13.1 Altlasten**

Nach Auskunft des Kreises Steinfurt, Untere Bodenschutzbehörde, befand sich innerhalb des Plangebiets überwiegend auf dem Grundstück „Gemarkung Wettringen, Flur 24, Flurstück 555“ eine öffentliche Tankstelle mit Reparaturwerkstatt. Im Rahmen der geplanten Umnutzung der Fläche für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses wurde in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde im Jahr 2000 eine Gefährdungsabschätzung (Boden- und Bodenluftuntersuchungen) von einem anerkannten Sachverständigen durchgeführt. Hierbei wurden nur geringe Schadstoffbelastungen an Mineralölkohlenwasserstoffen und BTEX-Aromaten festgestellt. Der Rückbau der unterirdischen Anlagen (u.a. des Benzintanks) wurde gutachterlich begleitet und dokumentiert; der organoleptisch auffällige Boden im Bereich der Tankgrube wurde durch Auskofferung saniert. Das Grundstück ist lediglich im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen als „Ehem. Tankstelle Woltering,

Hügel 1“ (Lfd.-Nr. 24-17) erfasst. Eine negative Auswirkung der Altlast auf das Plangebiet ist nach Auskunft des Kreises Steinfurt, Untere Bodenschutzbehörde, nicht zu erwarten.

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 im Boden oder in Baukörpern Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. 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 Bauherrn 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. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und der LWL-Archäologie für Westfalen unverzüglich anzuzeigen. 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.

Da jedoch bei Erdarbeiten auch paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem oberen Pleistozän (Niederterrassen aus der Weichsel-Kaltzeit) angetroffen werden können, sind erste Erdbewegungen rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, und ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

### 13.3 Städtebauliche Zahlen und Werte

1.	Größe des Plangebiets (= Bruttobauland)	100 %	1,46 ha
2.	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	27 %	0,40 ha
3.	Nettobauland	73 %	1,06 ha
3.1	SO-Gebiet		0,42 ha
3.2	MK-Gebiet		0,41 ha
3.3	MI-Gebiet		0,23 ha

### 14 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Schulstraße / Hügelstraße“, 2. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung wurde im Auftrag und Einvernehmen mit der Gemeinde Wettringen ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2020-08-31

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

.....  
Desmarowitz

Diese Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 16 „Schulstraße / Hügelstraße“, 2. Änderung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.09.2020 bis einschließlich 15.10.2020 öffentlich ausgelegen.

Für die Gemeinde Wettringen

Wettringen,

.....  
Bürgermeister