



GEMEINDE WETTRINGEN

KREIS STEINFURT

**Bebauungsplan Nr. 35 „Sofienstraße“,
2. Änderung und Erweiterung**

mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

(Verfahren nach § 13a BauGB)

Projektnummer: 219184
Datum: 2020-06-16

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	3
2	Geltungsbereich	4
3	Verfahren / Abwägung	4
4	Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation	6
4.1	Flächennutzungsplan	6
4.2	Bebauungsplan	7
5	Bestandssituation	9
6	Innenentwicklung / Städtebauliche Planungsziele	10
7	Auswirkungen der BauNVO-Umstellung	10
8	Städtebauliche Festsetzungen	11
8.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	11
8.2	Örtliche Bauvorschriften	12
9	Erschließung	14
9.1	Verkehrliche Erschließung	14
9.2	Technische Erschließung	14
10	Immissionsschutz	15
11	Berücksichtigung der Umweltbelange	16
12	Abschließende Erläuterungen	17
12.1	Altlasten	17
12.2	Denkmalschutz	17
12.3	Städtebauliche Zahlen und Werte	18
13	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	19

ANLAGEN:

- Umweltplanerischer Fachbeitrag inkl. Artenschutzprüfung Stufe I (IPW; 2020-06-16)
- Schalltechnische Beurteilung (IPW; 2020-06-10)
- Bodengutachten (IGB; 2019-12-05)

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

Bearbeitung:

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

Wallenhorst, 2020-06-16

Proj.-Nr.: 219184

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

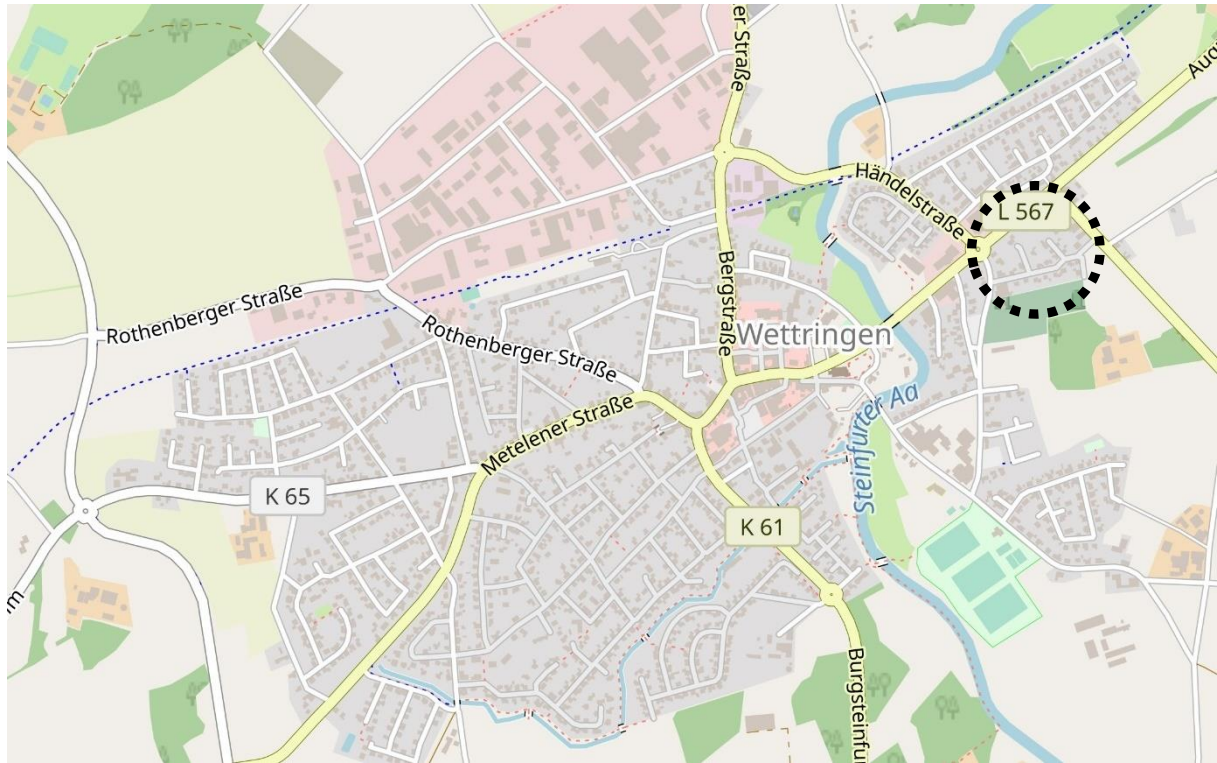
<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2015

1 Planungsanlass / Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich etwa 500 m nordöstlich des Ortskerns von Wettringen an der „Kardinal-von-Galen-Straße“ und umfasst eine Größe von ca. 3,49 ha.



Übersichtsplan (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Durch die 2. Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 35 „Sofienstraße“ vollständig überplant, um eine maßvolle städtebauliche Nachverdichtung durch eine optisch zweigeschossige Bauweise sowie die Herstellung weiteren Wohnraums durch Umwandlung von Mischgebieten in Allgemeine Wohngebiete zu ermöglichen.

Zusätzlich wird der Geltungsbereich um die unmittelbar angrenzenden, unbebauten Flächen westlich der „Sofienstraße“, südlich der „August-Kümpers-Straße“ und nördlich der „Kardinal-von-Galen-Straße“ erweitert werden, um hier die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nachverdichtung zu schaffen. Für diesen Bereich liegt derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 waren diese Flächen für eine bauliche Entwicklung noch nicht verfügbar. Nunmehr sollen auch diese Flächen aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfs in der Gemeinde Wettringen für eine wohnbauliche Entwicklung herangezogen werden.

Das gesamte Plangebiet ist in der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung der Gemeinde Wettringen bereits als Baufläche dargestellt (Wohnbaufläche und gemischte Baufläche). Insofern ist hier bereits eine grundsätzliche Entscheidung über die bauliche Nutzung des Erweiterungsbereichs getroffen worden.

2 Geltungsbereich

Die hier anstehende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Sofienstraße“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplans, sofern dieser nicht durch das Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 20 „Ostanbindung“ bereits überplant worden ist (= Ausbau des Kreisverkehrsplatzes).

Im Rahmen der Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 35 „Sofienstraße“ wird das unmittelbar angrenzende Flurstück 413 miteinbezogen (Gemarkung Wettringen, Flur 25).

3 Verfahren / Abwägung

Der Rat der Gemeinde Wettringen hat in seiner Sitzung am 09.12.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 35 „Sofienstraße“, 2. Änderung und Erweiterung mit örtlichen Bauvorschriften aufzustellen.

Die hier anstehende Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da die Planung „*anderen Maßnahmen der Innenentwicklung*“ im Sinne des § 13a BauGB dient.

Zum einen wird durch die Überplanung besiedelter Gebiete im Sinne des § 30 BauGB der Zweck verfolgt, die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsregelungen für vorhandene städtebauliche Strukturen in nur wenigen Beziehungen zu ändern (vgl. BR-Drs. 558/06, S. 23; VG Berlin, Urt. v. 15.11.2011, 13 A 184.08, BeckRS 2011, 56816; Krautzberger, in: Ernst/Zinkhan/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: 132 Lfg. 2019, § 13a Rn. 30). Zum anderen kann die Überplanung der von bebauten Grundstücken und Verkehrsflächen gerahmten Ackerfläche der Innenentwicklung zugeordnet werden, da sie im Verhältnis zum bestehenden Siedlungskörper insgesamt von untergeordnetem Gewicht ist.

Die zulässige Grundfläche überschreitet den in § 13a BauGB angegebenen Schwellenwert von 20.000 m² nicht, so dass davon ausgegangen werden kann, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird.

Durch die Bebauungsplanänderung wird auch nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet.

Da außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, sind alle Voraussetzungen des § 13a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung besteht bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Die Gemeinde Wettringen sieht im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Durchführung einer Umweltprüfung ab.

Die Gemeinde Wettringen macht hier aufgrund der innerörtlichen Lage mit einer Vielzahl an Anwohnern keinen Gebrauch von der Möglichkeit, die Beteiligungsfristen im Verfahren zu verkürzen, sondern führt eine „normale“ einmonatige öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch.

Die öffentliche Auslegung erfolgte auf Beschluss des Rates der Gemeinde Wettringen vom 03.02.2020 in der Zeit vom 24.02.2020 bis einschließlich 24.03.2020. Innerhalb dieses Zeitraums besteht für jedermann die Möglichkeit, Anregungen und Hinweise zur Planung vorzutragen. Parallel dazu hatten die berührten Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme.

Von Seiten mehrerer Anwohner wurde kritisiert, dass durch künftig zulässige optisch zweigeschossige Gebäude das einheitliche und harmonische Siedlungsbild gefährdet sei, es zu einer deutlichen Verschattung der angrenzenden Gebäude und Grundstücke komme und die Privatsphäre der Grundstücksnachbarn erheblich beeinträchtigt werde. Die Gemeinde Wettringen hält hier am Planungsziel fest, aufgrund der innerörtlichen Lage eine moderate Nachverdichtung zu ermöglichen und die Innenentwicklung im Sinne des Baugesetzbuchs grundsätzlich zu fördern. Zudem bestehen aus Sicht der Gemeinde Wettringen keine Anhaltspunkte für eine unzumutbare oder unzulässige Beeinträchtigung der Anwohner durch eine zunehmende Verschattung oder einen Eingriff in die Privatsphäre.

Daneben wurde von Seiten dieser Anwohner als auch vom Friedhofsträger kritisiert, dass bei einer zweigeschossigen Bauweise entlang des Friedhofs ein freier Blick der Anwohner auf das Friedhofsgelände ermöglicht und hierdurch die Totenandacht beeinträchtigt werde. Die Gemeinde Wettringen nimmt hier aus Pietätsgründen die überbaubaren Grundstücksflächen auf den Baugrundstücken im direkten Übergang zum Friedhof maßvoll zurück. Insofern ist hier bei der Errichtung optisch zweigeschossiger Gebäude ein angemessener Abstand zum Friedhof einzuhalten.

Von Seiten der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt wurde auf eine Altlastverdachtsfläche auf einem Baugrundstück an der „Sofienstraße“ verwiesen und die Erstellung einer Gefährdungsabschätzung gefordert. Nach Abstimmung mit dem Kreis Steinfurt kann auf eine Gefährdungsabschätzung verzichtet werden, da für die Baugrundstücke „Sofienstraße 6 und 8“ das Mischgebiet aus der Ursprungsplanung nunmehr anstelle der im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets übernommen wird. Im Bebauungsplan wird zudem ein Hinweis auf den Altlastverdacht ergänzt.

Von den übrigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie einem weiteren Anwohner wurden keine grundlegenden Einwendungen gegen die Planung vorgetragen. Die Anregungen und Hinweise zu Pflanzqualitäten bei festgesetzten Pflanzgebieten, zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen, zu Einfriedungen bei Eckgrundstücken, zu archäologischen Bodenfunden, zu dem Zu- und Abfahrtsverbot an der „August-Kümpers-Straße“ und zu der unterirdischen Telekommunikationsleitung im Bereich der festgesetzten Lärmschutzwand werden redaktionell zum Satzungsbeschluss berücksichtigt.

In Ergänzung hierzu werden die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf ein ortübliches Maß und die zulässigen Hausformen auf Einzel- und Doppelhäuser begrenzt.

Da der Entwurf des Bebauungsplans nach der öffentlichen Auslegung angepasst worden ist, ist er gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen. Dabei können Stellungnahmen hier gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden; diese Änderungen oder Ergänzungen sind in Rot hervorgehoben.

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung des Entwurfs des o.g. Bebauungsplans nicht berührt werden, wird die Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffenen Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt. Vor diesem Hintergrund wird die Beteiligung auf die direkt betroffenen Grundstückseigentümer sowie den Friedhofsträger beschränkt.

Die erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte auf Beschluss des Rates der Gemeinde Wettringen vom 11.05.2020.

Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 15.05.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB bis zum 09.06.2020 gegeben.

Da im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung keine weitergehenden Anregungen vorgetragen worden sind, hat der Rat der Gemeinde Wettringen in seiner Sitzung am den Satzungsbeschluss gefasst.

4 Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung der Gemeinde Wettringen überwiegend als Wohnbaufläche ausgewiesen. Daneben sind in der ersten Bauzeile entlang der „Sofienstraße“ sowie im westlichen Bereich an der Einmündung der „Friedhofstraße“ in die „August-Kümpers-Straße“ gemischte Bauflächen dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird „*im Wege der Berichtigung*“ für die Bereiche der gemischten Bauflächen angepasst, für die im Bebauungsplan die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets vorgesehen ist.



Wirksame Flächennutzungsplandarstellung

4.2 Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 35 „Sofienstraße“ vor (Ursprungsplan), der seit Juli 1986 rechtsverbindlich ist. Der Ursprungsplan ist im Rahmen diverser vereinfachter Änderungen in der Regel teilweise überplant worden.

Der Ursprungsplan setzt im westlichen Bereich (Einmündung der „Friedhofstraße“ in „August-Kümpers-Straße“) sowie entlang der „Sofienstraße“ jeweils Mischgebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,4 fest. Es sind bauliche Anlagen mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss im westlichen Bereich nur im ausgebauten Dachraum entstehen darf. Hierdurch wird ein optisch eingeschossiger Siedlungscharakter erreicht. Für den östlichen Bereich gilt diese Einschränkung zur Zahl der Vollgeschosse nicht.

Entlang der „Kardinal-von-Galen-Straße“ sind Allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Auch hier sind nur optisch eingeschossige bauliche Anlagen zulässig, wobei das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebaut werden darf. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zusammenhängend entlang der Erschließungsstraßen festgesetzt.

5 Bestandssituation

Das Plangebiet wird begrenzt durch die „August-Kümpers-Straße“ im Norden, die „Friedhofstraße“ im Westen, die „Sofienstraße“ im Osten und den Friedhof im Süden. Die Fläche umfasst den Siedlungsbereich an der „Kardinal-von-Galen-Straße“ sowie die unmittelbar angrenzenden Landwirtschaftsflächen.



Luftbild (Quelle: Land NRW (2017) - Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

Innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereichs liegt eine gemischte Nutzungsstruktur vor. An der „Kardinal-von-Galen-Straße“ befindet sich eingeschossige Wohnbebauung mit Sattel- und Krüppelwalmdächern. Im Siedlungsbereich befinden sich keine unbebauten Grundstücke.

An den Hauptschließungsstraßen befinden sich einzelne, nicht-störende Gewerbebetriebe sowie ein Gartenbaubetrieb.

Die Landwirtschaftsfläche im Norden des Plangebiets wird derzeit als Acker genutzt und ist vollständig von Siedlungs- und Verkehrsflächen umschlossen.

Das nähere Umfeld ist durch den angrenzenden Friedhof im Süden, Siedlungsflächen mit gemischter Nutzungsstruktur im Norden und Westen sowie Landwirtschaftsflächen im Osten geprägt.

Entlang der „August-Kümpers-Straße“ (ehemalige B 70) befinden sich mehrere Einzelhandels- und Gewerbebetriebe, die übrigen Siedlungsbereiche im Umfeld sind wohnbaulich genutzt.

Der Ortskern von Wettringen befindet sich rund 500 m südwestlich des Plangebiets. Hier befinden sich zahlreiche öffentliche und private Daseinsvorsorgeeinrichtungen.

6 Innenentwicklung / Städtebauliche Planungsziele

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“.

Den Planungsgrundsätzen des Baugesetzbuches entsprechend hat die Innenentwicklung für die Gemeinde Wettringen große Priorität. Die Gemeinde Wettringen hat während der letzten Jahre im gesamten Gemeindegebiet die Nachverdichtung bestehender Siedlungsbereiche durch Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen zum Zwecke einer geordneten städtebaulichen Entwicklung von (Wohn-)Bauland im Bestand gefördert.

Die Überplanung des bestehenden Siedlungsbereichs wird vorgenommen, um eine maßvolle städtebauliche Nachverdichtung durch eine optisch zweigeschossige Bauweise sowie die Herstellung weiteren Wohnraums durch Umwandlung von Mischgebieten in Allgemeine Wohngebiete zu ermöglichen.

Die unbebauten Flächen an der „August-Kümpers-Straße“ bieten sich aufgrund der städtebaulichen Vorprägung durch die umgebenden Nutzungen für eine wohnbauliche Arrondierung an. Die Ackerfläche ist vollständig von Siedlungs- und Verkehrsflächen umschlossen und im Verhältnis zum bestehenden Siedlungskörper insgesamt von untergeordnetem Gewicht ist. Die öffentlichen Aufwendungen für die Erschließung sind gering, da weitgehend auf vorhandene Erschließungsanlagen zurückgegriffen werden kann. Die Erschließung der derzeit unbebauten Flächen erfolgt ausschließlich über die „Kardinal-von-Galen-Straße“. Die Nachverdichtung des Wohnsiedlungsbereichs trägt zudem dazu bei, einseitigen Bevölkerungsstrukturen entgegenzuwirken, da vorwiegend junge Familien die Altsiedlungsbereiche beziehen.

Dem Grundsatz der Innenentwicklung wird damit vollumfänglich Rechnung getragen.

7 Auswirkungen der BauNVO-Umstellung

Da der Bebauungsplans Nr. 35 „Sofienstraße“ (Ursprungsplan) im Februar 1986 als Satzung beschlossen worden ist, gilt für dessen Plangebiet, sofern dies nicht durch Änderungsplanungen ab 1990 in Teilbereichen überplant worden ist, derzeit die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977.

Erstmals wurde die BauNVO am 26.06.1962 erlassen; heute gilt die Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zurzeit gültigen Fassung. Diese ist künftig im Plangebiet gültig.

Die wesentlichen Änderungen, die sich durch die Umstellung der BauNVO auch innerhalb des Plangebiets gegenüber dem Ursprungsplan auswirken werden, sind:

- Eine sinnvolle Ergänzung der in den Baugebieten ausnahmsweise zulassungsfähigen Nebenanlagen (§ 14) stellt die Aufnahme der (bisher „vergessenen“) fernmeldetechnischen Anlagen sowie die Anlagen für erneuerbare Energien in Absatz 2 dar.

- In § 15 erfolgte eine Klarstellung, dass die Zulässigkeit unabhängig von deren immissionsschutzrechtlicher Einordnung zu beurteilen ist.
- Eine wesentliche Änderung hat die Anrechnung von Nebenanlagen auf die zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 4) gebracht. Diese Anlagen sind – anders als vorher – zusammen mit der Hauptanlage grundsätzlich anzurechnen; eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch diese Nebenanlagen darf um bis zu 50% der zulässigen Grundfläche, höchstens jedoch bis zu einer „Kappungsgrenze“ von GRZ = 0,8 erfolgen. Bisher war faktisch eine 100%ige Überbauung bzw. Versiegelung der Grundstücke möglich.
- Im Interesse eines erleichterten Dachgeschoßausbaus ist die vorher zwingende Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen auf die Geschoßfläche (§ 20 Abs. 3) entfallen.

Neben diesen sich „automatisch“ mit der neuen BauNVO ergebenden Rechtsfolgen werden im Rahmen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 35 „Sofienstraße“ folgende Änderungen und Ergänzungen vorgenommen:

8 Städtebauliche Festsetzungen

8.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Vor dem Hintergrund der o.g. städtebaulichen Planungsziele werden die Mischgebiete im westlichen Bereich des Plangebiets, wie mit den Flächeneigentümern abgestimmt, den benachbarten Allgemeinen Wohngebieten zugeordnet und hierdurch die Herstellung weiteren Wohnraums ermöglicht. Auf eine Umwandlung der Mischgebiete im östlichen Bereich des Plangebiets an der „Sofienstraße“ wird aufgrund des Altlastverdachts verzichtet.

Die Grundflächenzahl wird unverändert mit 0,4 festgesetzt, wodurch den Bauherren für eine wohnbauliche Entwicklung eine optimale Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird. Die Geschossflächenzahl entspricht insofern nun der Grundflächenzahl in Verbindung mit der zweigeschossigen Bauweise.

Die Zahl der Vollgeschosse wird aufgrund der innerörtlichen Lage insofern auf ein ortsübliches Maß angehoben, als dass die Vorgabe entfällt, wonach für weite Teile der Ursprungsplanung das höchstzulässige Vollgeschoss bislang nur im ausgebauten Dachraum zulässig war.

Angesichts der moderaten Anhebung zur Zahl der Vollgeschosse wird nunmehr auch die Höhe baulicher Anlagen auf ein ebenfalls ortsübliches Maß begrenzt, um den Bauherren einen angemessenen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen und gleichzeitig aber auch Nachbarschaftskonflikten vorzubeugen. Die festgesetzten Höhen sind für die Errichtung von zweigeschossigen Wohngebäuden mit nunmehr zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss erforderlich.

Als unterer Bezugspunkt der Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss herangezogen. Insofern ist auch die Festsetzung zur

Höhenlage der Gebäude erforderlich. Für den bestehenden Siedlungsbereich wird die Festsetzung zur Höhenlage der Gebäude mit Bezug auf die fertige Erschließungsstraße übernommen (WA-1 und MI-Gebiet).

Im Erweiterungsbereich (WA-2-Gebiet) wird die Höhenlage mit Bezug auf Normalhöhennull festgesetzt, um angesichts der noch nicht fertig gestellten Erschließungsstraße und noch ausstehender straßenbautechnischer Vorplanung eine hinreichende Bestimmtheit der Festsetzung zu erlangen. Die Ausbildung eines Sockels wird dabei auf ein ähnliches Maß wie im bestehenden Siedlungsbereich begrenzt, wobei Beeinträchtigungen mit Rückstauwasser durch Festsetzung einer Mindesthöhe vermieden werden können.

Durch eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen erhalten die Bauherren einen größeren Spielraum bei der Stellung der Gebäude. Aus Pietätsgründen ist auf den Baugrundstücken südlich der „Kardinal-von-Galen-Straße“ ein angemessener Abstand zum Friedhof einzuhalten.

Die offene Bauweise wird unverändert aus der Ursprungsplanung übernommen.

Um den Charakter einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung zu erhalten und um diese Strukturen im Erweiterungsbereich fortzusetzen (WA-2-Gebiet), ist im gesamten WA-Gebiet höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden sowohl bei freistehenden Einzelhäusern als auch bei Doppelhaushälften auf maximal zwei Wohnungen begrenzt. Diese Festsetzung ist erforderlich, um ein unkontrolliertes Nebeneinander von Eigenheimen und Geschosswohnungen zu vermeiden.

Entsprechend des vorhandenen Siedlungsbestands sind im gesamten WA-Gebiet Einzelhäuser zulässig. Um eine leichte Verdichtung zu ermöglichen, sind ergänzend dazu auch Doppelhäuser zulässig. Eine Reihenhausbauung (Hausgruppen) ist nicht zulässig, da sich diese nicht in den Siedlungsbestand einfügt.

Die grünordnerischen Festsetzungen zur Eingrünung gegenüber dem Friedhof im Süden des Plangebiets werden übernommen.

Die Eingrünung gegenüber der „August-Kümpers-Straße“ im Norden entfällt vor dem Hintergrund der geplanten Lärmschutzwand. Auch das Pflanzgebot zur optischen Trennung des Mischgebiets an der „Sofienstraße“ von den benachbarten Allgemeinen Wohngebieten wird nicht übernommen.

Demgegenüber wird ein Pflanzgebot für einen Obstbaum je Baugrundstück neu festgesetzt, um die innere Durchgrünung des Plangebiets zu fördern.

8.2 Örtliche Bauvorschriften

Der Ursprungsplan enthält bereits ortsgestalterische Festsetzungen zur Dachneigung, zur Drempelhöhe, zu Grundstückseinfriedungen sowie zu Garagen und Nebenanlagen.

Um ein einheitliches Siedlungsbild zu gewährleisten, werden diese örtliche Bauvorschriften weitgehend für das gesamte Plangebiet des hier anstehenden Bebauungsplans übernommen. Gleichzeitig werden angesichts der geplanten Nachverdichtung zusätzliche, ortsübliche Gestaltungsfestsetzungen bezüglich Dachausbauten, Vorgärten sowie Werbeanlagen und Warenautomaten ergänzt. Ausschließlich die Festsetzung zur Drempelhöhe entfällt vor dem Hintergrund der ergänzten Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen.

Für optisch eingeschossige Gebäude mit zweitem Vollgeschoss im ausgebauten Dachgeschoss gelten weiterhin die Festsetzungen zur Dachneigung aus der Ursprungsplanung. Für optisch eingeschossige Gebäude (= Traufhöhe von mehr als 4,25 m) werden geringere Dachneigungen festgesetzt, um die Gesamthöhe der Gebäude zu begrenzen. Gleichzeitig sind künftig auch Gebäude mit Flachdach zulässig, um den Bauherren somit einen größeren Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.

Von der Festsetzung der Dachneigung sind Garagen und massive Nebengebäude sowie untergeordnete Gebäudeteile bis zu 35 % der gesamten Gebäudefläche wie z.B. Vor- u. Anbauten, Erker, Balkone, Wintergärten, o.ä. ausgenommen, da diese das Erscheinungsbild des Wohngebiets nur in untergeordnetem Umfang beeinflussen.

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.

Damit die Vorgärten von den öffentlichen Straßen aus nicht durch ein Übermaß an versiegelten Flächen das Ortsbild negativ zu beeinflussen und ein durchgrüntes Baugebiet entsteht, sind diese gärtnerisch anzulegen. Damit in der Örtlichkeit tatsächlich auch ein höherer Anteil bewachsener/bepflanzter Bodenoberflächen gewährleistet ist, sind flächige Stein-, Schotter- oder Kiesbeete und/oder Kunststofffolienabdeckungen nicht zulässig.

Die Festsetzungen zu Einfriedungen werden weitgehend unverändert aus der Ursprungsplanung übernommen. Lediglich die zulässige Höhe für straßenseitige Einfriedungen wird moderat auf ein ortsübliches Maß angehoben. Für Eckgrundstücke werden in Würdigung der besonderen Situation ergänzende Regelungen neu aufgenommen, wonach ausnahmsweise Sichtschutzanlagen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m errichtet werden dürfen, wenn diese einen Mindestabstand von 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten und hierdurch die Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich der Straße nicht beeinträchtigt werden. Die Gesamtlänge der Sichtschutzanlagen 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. Hierdurch können negative städtebauliche Erscheinungsbilder vermieden werden.

Die Vorgaben aus der Ursprungsplanung, wonach Garagen in der äußeren Gestaltung der des Hauptbaukörpers entsprechen müssen, wird übernommen und auf massive Nebengebäude erweitert. Weniger prägende bauliche Anlagen wie überdachte Stellplätze (Carports), Wintergärten, Gewächshäuser und Gartenhäuser sind hiervon ausgenommen.

Um eine Störung des Ortsbilds sowie der Qualität der Gebäude und des öffentlichen Raumes zu vermeiden, werden grundlegende Vorgaben zu Werbeanlagen und Warenautomaten neu festgesetzt. Werbeanlagen für die individuelle Eigenwerbung der Betriebe sind hiernach ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Damit wird ausgeschlossen, dass der öffentliche Straßenraum durch Werbeträger dominiert wird und dadurch das bauliche Erscheinungsbild in den Hintergrund tritt. Die Einschränkung der Gesamtgröße von Werbeanlagen auf eine maximale Gesamtbreite von 1,50 m und eine Gesamthöhe von max. 2,50 m sowie die Unzulässigkeit von wechselndem und sich bewegendem Licht unterstützt das Planungsziel, dass sich die Werbeanlagen der Architektur unterordnen. Auf diesen Gesichtspunkt zielt auch die Begrenzung von Warenautomaten ab.

9 Erschließung

9.1 Verkehrliche Erschließung

Der bestehende Siedlungsbereich ist durch die „Kardinal-von-Galen-Straße“, die „Friedhofstraße“ und die „Sofienstraße“ vollständig erschlossen.

Die Erweiterungsflächen werden durch eine Verlängerung der „Kardinal-von-Galen-Straße“ erschlossen. Im Ursprungsplan waren bereits Anschlusspunkte für eine Verlängerung vorgehalten worden.

Zur „August-Kümpers-Straße“ wird das Zu- und Abfahrtsverbot aus der Ursprungsplanung übernommen. aus der Ursprungsplanung übernommen.

Der ruhende Verkehr wird vollständig auf den Baugrundstücken untergebracht. Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wettringen vom 29.03.2019 in der aktuell gültigen Fassung.

9.2 Technische Erschließung

Alle erforderlichen Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind in der vorhandenen Erschließungsstraße („Kardinal-von-Galen-Straße“) bzw. den umgrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

Entlang der „Sofienstraße“ verläuft eine unterirdische Telekommunikationsleitung der Telekom, die im Bereich der Einmündung in die „August-Kümpers-Straße“ das WA-2-Gebiet quert. Diese Leitung ist nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Inwieweit die Leitung bei Errichtung der festgesetzten Lärmschutzwand zu verlegen ist oder eine Überbauung der bestehenden Leitung - ggf. unter Auflagen - zugelassen werden kann, ist im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu beachten.

Da an der Südgrenze des Plangebiets nach wie vor ein Schmutzwasserkanal auf privatem Grund verläuft, wird hier das Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Entsorgungsbetriebe

aus der Ursprungsplanung übernommen. Hierbei ist zu beachten, dass das Leitungsrecht bereits im Zuge der 4. vereinfachten Änderung durch eine überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des Gartenbaubetriebs überplant worden ist. Mit dem Flächeneigentümer war diesbezüglich vertraglich festgelegt worden, dass er im Falle einer notwendigen Reparatur/Sanierung der Kanalisation das Gewächshaus auf eigene Kosten abzumontieren hat.

Aus dem für die Erweiterungsfläche erstellten Bodenuntersuchungen kann abgeleitet werden, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser im Erweiterungsbereich aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist (s. Anlage). Deshalb ist vorgesehen, dass anfallende Oberflächenwasser über die vorhandene Kanalisation in der „Friedhofstraße“ in südlicher Richtung abzuleiten und der „Steinfurter Aa“ zuzuleiten. Grundlage dafür ist das Abwasserbeseitigungskonzept (ABK) der Gemeinde Wettringen, das alle fünf Jahre fortgeschrieben wird. Der Zentrale Abwasserplan (ZAP) stellt die Rahmenplanung dar.

Das im Erweiterungsbereich anfallende Schmutzwasser soll über die in den angrenzenden Straßen („Kardinal-von-Galen-Straße“) vorhandene Kanalisation der Gemeinschaftskläranlage Neuenkirchen/Wettringen zugeführt werden. Auch für die schadlose Ableitung des Schmutzwassers stellen das Abwasserbeseitigungskonzept (ABK) der Gemeinde Wettringen sowie der Zentrale Abwasserplan (ZAP) die Grundlage dar.

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.

Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe durch die örtliche Müllabfuhr auch im Erweiterungsbereich eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt.

10 Immissionsschutz

Das Plangebiet wird insbesondere von der „August-Kümpers-Straße“ im Norden (ehemalige B 70, heute: L 567) und der „Sofienstraße“ im Osten (L 567) beeinflusst.

Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Es sei darauf hingewiesen, dass für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen gegenüber den Bau- lastträgern der Straßen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich eines weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden können.

Um sicherzustellen, dass im Plangebiet keine unzulässigen Überschreitungen der Orientierungswerte aus der DIN 18005 auftreten, ist eine schalltechnische Beurteilung erstellt worden. Die schalltechnische Beurteilung kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag in einem großen Teilbereich des Plangebietes überschritten wird; es werden maximal rd. 67 dB(A) erreicht. Auch im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert (45 dB(A)) in Teilbereichen nicht eingehalten. Auch im

Bereich des Mischgebiets an der „Sofienstraße“ werden die Orientierungswerte (60 / 50 dB(A)) überschritten.

Aufgrund der Überschreitungen sind der Bau einer Lärmschutzwand sowie ergänzende Maßnahmen zum passiven Schallschutz für die Gebäude erforderlich.

Daneben ist in der ersten Bauzeile entlang der Landesstraße L 567 („August-Kümpers-Straße“ und „Sofienstraße“) die Anordnung von Außenwohnbereichen beim Bau oder der genehmigungspflichtigen Änderung grundsätzlich nur mit zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen zulässig. Da auch der Bau der geplanten Lärmschutzwand eine solche Maßnahme darstellt, können im Bereich der geplanten Lärmschutzwand ebenerdige Außenwohnbereiche ohne Einschränkung realisiert werden.

11 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da die Planung als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB zu qualifizieren ist.

Auch die übrigen Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben, da mit dem Bebauungsplan nicht mehr als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt werden, kein UVP-pflichtiges Vorhaben im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen.

Auch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht erforderlich, da mit dem Bebauungsplan nicht mehr als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt werden.

Allerdings sind die umweltplanerischen Belange sowie artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach § 44 ff BNatSchG auch im beschleunigten Verfahren zu beachten. Aus diesem Grund ist ein Umweltplanerischer Fachbeitrag erstellt worden, in dem die Umweltbelange angesprochen und geprüft worden sind (s. Anlage).

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des BNatSchG sind durch den Bauherrn unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan zu beachten. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann eine Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände über Vorgaben zur Baufeldräumung vermieden werden.

Das Entfernen von Gehölzen darf nur in dem Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen, um eine Erfüllung des Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden. Weitere Maßnahmen zur Baufeldräumung (Abschieben von Oberboden, Beseitigen sonstiger Vegetationsstrukturen) können zwischen dem 01. August und 01. März erfolgen. Sollte

das Abschieben von Oberboden oder das Beseitigen von Gehölzen oder sonstiger Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind vor dem Eingriff diese Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) zu überprüfen (maximal 10 Tage vor der Baufeldräumung). Das Ergebnis dieser Kontrolle ist der Unteren Naturschutzbehörde unmittelbar mitzuteilen. Die Bauausführung darf dann erst nach der ausdrücklichen schriftlichen Freigabe der Arbeiten durch die Untere Naturschutzbehörde erfolgen.

12 Abschließende Erläuterungen

12.1 Altlasten

Im Plangebiet befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche, die im Altlastenverzeichnis des Kreises Steinfurt registriert und im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet ist: Altlastverdachtsfläche „Ehem. KFZ-Betrieb Ickerott, Sofienstr. 6“ (Lfd.-Nr. 24-47), Gemarkung Wettringen, Flur 25, Flurstück 544. Aus Sicht der Gemeinde Wettringen ist hier eine unmittelbare Gefährdung nicht anzunehmen, da das potentiell betroffene Baugrundstücke derzeit bereits weitgehend versiegelt ist.

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. Ggf. sind aus vorgenannten Gründen Untersuchungen auf schädliche Bodenveränderungen oder der vorhandenen Gebäudesubstanz notwendig.

12.2 Denkmalschutz

Baudenkmale

Im Plangebiet sind keine 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. Da auch bislang unbekanntes 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 folgende Hinweise zu beachten:

1. 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.
2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).
3. 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.

12.3 Städtebauliche Zahlen und Werte

1.	Größe des Plangebiets (= Bruttobauland)	100 %	3,49 ha
2.	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	14,0 %	0,48 ha
3.	Spielplatz	1,5 %	0,06 ha
4.	Nettobauland	84,5 %	2,95 ha
	<u>davon:</u>		
	4.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)		2,65 ha
	4.2 Mischgebiet (MI)		0,30 ha

13 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 35 „Sofienstraße“, 2. Änderung und Erweiterung mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung wurde im Auftrag und Einvernehmen mit der Gemeinde Wettringen ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2020-06-16

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....

Desmarowitz

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 35 „Sofienstraße“, 2. Änderung und Erweiterung hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom zugrunde gelegen.

Wettringen, den

.....

Bürgermeister