



Gemeinde Wettringen

KREIS STEINFURT

Bebauungsplan Nr. 71 „Erweiterung Industrieweg“

(mit örtlichen Bauvorschriften)

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Fassung zum Vorentwurf für frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Proj. Nr: 222052
Datum: 2022-06-09

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1 | Planungsanlass, -erfordernis und -ziele..... | 3 |
| 2 | Verfahren / Abwägung | 3 |
| 3 | Übergeordnete und sonstige Planungen / Bauleitpläne..... | 4 |
| 3.1 | Regionalplanung..... | 4 |
| 3.2 | Flächennutzungsplan..... | 4 |
| 3.3 | Bebauungspläne..... | 4 |
| 3.4 | Einzelhandelskonzept | 4 |
| 4 | Geltungsbereich..... | 5 |
| 5 | Bestandsituation | 5 |
| 6 | Standortbegründung | 5 |
| 7 | Inhalte dieses Bebauungsplans | 5 |
| 7.1 | Art der baulichen Nutzung..... | 6 |
| 7.2 | Maß der baulichen Nutzung | 6 |
| 7.3 | Bauweise / Baugrenzen | 7 |
| 7.4 | Verkehrsflächen..... | 7 |
| 7.5 | Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 8 |
| 7.6 | Örtliche Bauvorschriften (auf Landesrecht beruhende Regelungen) | 8 |
| 8 | Technische Erschließung..... | 8 |
| 9 | Umweltbelange..... | 9 |
| 9.1 | Umweltprüfung | 9 |
| 9.2 | Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung | 9 |
| 9.3 | Besonderer Artenschutz | 9 |
| 9.4 | Gesamtabwägung der Umweltbelange..... | 9 |
| 10 | Klimaschutz / Klimaanpassung..... | 9 |
| 11 | Abschließende Erläuterungen..... | 10 |
| 11.1 | Geruchsimmissionen (Tierhaltung)..... | 10 |
| 11.2 | Hochwasserschutz..... | 10 |
| 11.3 | Altlasten | 10 |
| 11.4 | Denkmalschutz | 10 |
| 11.5 | Städtebauliche Zahlen und Werte | 10 |
| 12 | Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk | 11 |

GESONDERTER TEIL DER BEGRÜNDUNG

- Scoping-Unterlagen zum Umweltbericht inkl. Artenschutzprüfung Stufe I (IPW; 2022-06-09)

ANLAGEN:

- Verkehrsuntersuchung (IPW; 2022-06-09)

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.

HINWEIS:

Bis zur Beschlussfassung über die förmliche Beteiligung werden noch folgende Unterlagen, Fachbeiträge und Gutachten erarbeitet:

- Umweltbericht

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2022-06-09
Proj. Nr. 222052

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, -erfordernis und -ziele

Innerhalb des Gewerbe- und Industriegebiets nordwestlich des Ortskerns stehen derzeit nur noch zwei Einzelflächen – südlich des Industriewegs: ca. 1,22 ha / südlich der Rothenberger Straße: ca. 0,24 ha – für die Expansion vorhandener oder die Ansiedlung neuer Betriebe kurzfristig zur Verfügung. Soweit innerhalb des Gewerbe- und Industriegebiets noch weitere unbebaute Flächen vorliegen, so befinden sich diese bereits im Besitz einzelner Betriebe und stehen daher dem freien Markt nicht mehr zur Verfügung.

Die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in der Gemeinde Wettringen hat in den vergangenen Jahren zugenommen. Daher besteht im Sinne einer zukunftsorientierten Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung das Erfordernis zur Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen, um kurzfristig auf Anfragen von Betrieben reagieren zu können (und eine Abwanderung bzw. ein Ausweichen in andere Gemeinden zu verhindern). Die Inanspruchnahme derzeit landwirtschaftlich genutzter Flächen für die dringend erforderliche gewerbliche Entwicklung ist somit momentan unverzichtbar.

Die Gemeinde Wettringen möchte durch diese Planung vornehmlich zusammenhängende Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Gewerbebetriebe schaffen, aber auch die Neuansiedlung von Betrieben soll möglich sein. Die Sicherung und Schaffung wohnortnaher Arbeits- und Ausbildungsplätzen kommt dabei insbesondere der Wettringer Bevölkerung zu Gute.

2 Verfahren / Abwägung

Der Rat der Gemeinde Wettringen hat in seiner Sitzung am [27.06.2022](#) beschlossen, diesen Bebauungsplan im zweistufigen Regelverfahren mit einer frühzeitigen Beteiligung sowie einer förmlichen Beteiligung aufzustellen. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert (70. Änderung).

In einem ersten Verfahrensschritt wird auf Beschluss des Gemeinderats vom [27.06.2022](#) die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Für die Öffentlichkeit besteht im Rahmen dieses frühzeitigen Beteiligungsverfahrens die Möglichkeit, alle bis dahin vorliegenden Unterlagen einzusehen und sich schriftlich oder mündlich zur Niederschrift im Bauverwaltungsamt der Gemeinde Wettringen zu äußern.

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung und Erarbeitung des Bauleitplanentwurfs werden alle Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Innerhalb dieses Zeitraums besteht für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur fertigen Planung vorzutragen.

3 Übergeordnete und sonstige Planungen / Bauleitpläne

3.1 Regionalplanung

Seit in Kraft treten der 11. Änderung des Regionalplans befindet sich das Plangebiet innerhalb eines „Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB).

3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung der Gemeinde Wettringen als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Als Grundlage für die Aufstellung dieses Bebauungsplans mit Festsetzung eines Gewerbegebiets ist daher auch eine Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Planungsziel der Ausweisung gewerblicher Bauflächen erforderlich. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist dadurch gewährleistet, dass unmittelbar an gewerbliche Bauflächen angeschlossen wird.

3.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor.

Das Plangebiet grenzt im Osten unmittelbar an die 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 66 „Gewerbegebiet Rothenberger Straße“ und im Süden an die 7. und 8. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 7 „Prozessionsweg“, in denen jeweils Gewerbegebiete (GE) festgesetzt sind.

Die 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 66 „Gewerbegebiet Rothenberger Straße“ wird durch diesen Bebauungsplan im Bereich der Wendeanlage überplant. Da in Folge der nunmehr vorgesehenen Verlängerung des Industriewegs nebst Anbindung an die Rothenberger Straße keine Wendeanlage mehr benötigt wird, kann diese Fläche im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dem Gewerbegebiet zugeschlagen werden. Dabei schließt dieser Bebauungsplan unmittelbar an die überbaubaren Grundstücksflächen der 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 66, damit hier keine nicht überbaubaren Grundstücksflächen inselartig zurückbleiben.

3.4 Einzelhandelskonzept

Die Gemeinde Wettringen hat zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben auf Bundes- und Landesebene ein kommunales Einzelhandelskonzept erarbeitet.

Die 2. Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts wurde im Gemeinderat am 31.08.2020 beschlossen und ist demnach als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu beachten. Das Konzept umfasst auch die Erarbeitung einer spezifischen, auf die Gemeinde Wettringen angepassten Sortimentsliste (Wettringer Sortimentsliste).

In diesem Konzept wird das bestehende Gewerbegebiet als Sonderstandort zur Ergänzung des zentralen Versorgungsbereichs im Ortskern gekennzeichnet, in dem „*der perspektivische*

Entwicklungsschwerpunkt bei der Sicherung und ggf. dem Ausbau von Fachmarktangeboten mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment liegen soll“.

4 Geltungsbereich

Das Plangebiet ist Teil der Gemarkung Wettringen, Flur 38 und umfasst die Flurstücke 565, 579 (teilw.), 585 (teilw.), 594 und 602 (teilw.).

5 Bestandsituation

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Ortslage von Wettringen, fällt in nördlicher Richtung leicht ab und schließt unmittelbar an bauplanungsrechtlich abgesicherte Gewerbegebietsflächen zwischen Industrieweg und Rothenberger Straße (= angebaute Hauptverkehrsstraße) an. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Westen grenzt die anbaufreie Kreisstraße 61 an.

6 Standortbegründung

Nach den wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans konzentriert sich die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Wettringen auf das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet im Norden des Hauptorts; im übrigen Gemeindegebiet sind keine weiteren Gewerbebestände zu begründen.

Das Plangebiet bietet sich für die Erschließung weiterer Gewerbeflächen an, da es unmittelbar an durch Bebauungspläne festgesetzte Gewerbegebiete anschließt und hier in der aktuell gültigen Regionalplandarstellung bereits „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ ausgewiesen sind.

Damit entspricht diese Planung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und auf der übergeordneten Planungsebene des Regionalplans ist bereits eine grundsätzliche Abwägungsentscheidung darüber getroffen worden, dass hier weitere gewerbliche Baufläche entwickelt werden sollen.

Zu berücksichtigen ist auch, dass die Flächen von ihren bisherigen Eigentümern zum Zwecke der Gewerbegebietserweiterung zur Verfügung gestellt werden.

7 Inhalte dieses Bebauungsplans

Die Gemeinde Wettringen sieht diese Planung als Fortsetzung der gewerblichen Entwicklung zwischen Industrieweg und Rothenberger Straße an. Insofern werden die städtebaulichen Festsetzungen des unmittelbar östlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 66 „Gewerbegebiet Rothenberger Straße“ im Grundsatz übernommen:

7.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der städtebaulichen Planungsabsichten und in Anlehnung an die bestehenden Bebauungspläne im näheren Umfeld werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW 2007 sind nicht zulässig, da ein Mindestabstand von 200 m zum südlich gelegenen Wohnbau-gebiet Prumenkamp nicht eingehalten werden kann. Insofern sind ausschließlich Gewerbebetriebe der Abstandsklasse VII der Abstandsliste im Plangebiet allgemein zulässig. Ausnahmsweise sind Betriebe der Abstandsklasse VI zulässig, wenn im Einzelfall durch Gutachten die immissionsmäßige Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.

Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß aktuell gültiger Wettringer Sortimentsliste (darunter fallen auch nahversorgungsrelevante Sortimente) ist generell nicht zulässig. Ausnahmen hiervon gelten, um Gewerbebetrieben einen an den Endverbraucher gerichteten Verkauf von Produkten aus eigener Herstellung in deutlich beschränktem (Flächen-)Umfang zu ermöglichen. Diese Regelungen basieren auf dem aktuellen Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Wettringen. Hiermit werden negative Auswirkungen auf die vorhandenen Versorgungsstrukturen (insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen) ausgeschlossen.

Die ansonsten in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind hier nicht zulässig. Durch diese Regelung wird das (relativ kleine) Plangebiet für die Hauptnutzung eines Gewerbegebiets – nämlich für Handwerks-, Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe – freigehalten und mögliche Konflikte mit betriebsbezogenem Wohnen vermieden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß dem Orientierungswert für Obergrenzen der Baunutzungsverordnung mit 0,8 festgesetzt, um eine möglichst optimale Ausnutzbarkeit zu gewährleisten.

Die Höhe baulicher Anlagen wird auf eine Höhe von 67,00 m über Normalhöhennull (NHN) begrenzt. Da das vorhandene Gelände auf einer Höhe von 50 m über NHN liegt – und davon auszugehen ist, dass das Gelände in seiner Höhenlage im Wesentlichen unverändert bleibt – können damit Gebäudehöhen von ca. 17,00 m realisiert werden. Vor diesem Hintergrund kann einerseits gewährleistet werden, dass sich die Baukörper hinsichtlich der Höhenentwicklung in das Siedlungsbild einfügen und negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild so weit wie möglich minimiert werden. Andererseits werden die funktionalen Anforderungen an eine moderne gewerbliche Bebauung – einschließlich der Errichtung eines Hochregallagers und/oder eines Hallenkrans – berücksichtigt.

Damit innerhalb dieser Höhenbegrenzungen keine ortsunüblich hohe Anzahl an Vollgeschossen errichtet werden kann, sind höchstens drei Vollgeschosse zulässig. Außerdem wird im Hinblick auf dieses Planungsziel die Geschosßflächenzahl (GFZ) auf 2,0 begrenzt.

7.3 Bauweise / Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zur Gewährleistung einer möglichst optimalen Ausnutzbarkeit großflächig zusammenhängend festgesetzt und halten zur Rothenberger Straße sowie zur Planstraße A einen ortsüblichen Abstand von 3,0 m sowie zur K61 von 10,0 m, um ein darüber hinaus gehendes Heranrücken an diese Verkehrsanlagen zu vermeiden.

Im Übrigen sind die überbaubaren Grundstücksflächen ohne Abstand zum angrenzenden Bebauungsplan Nr. 66 festgesetzt, um hier Möglichkeiten einer zusammenhängenden gewerblichen Entwicklung zu eröffnen. Auch zur nördlichen Plangebietsgrenze sind die überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich westlich der Planstraße A ohne Abstand festgesetzt, da in absehbarer Zeit eine Erweiterung des Gewerbegebiets in diese Richtung erfolgen soll.

Garagen, Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO und Lagerplätze sind aus Gründen des Ortsbilds nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Die abweichende Bauweise ermöglicht im Zusammenhang mit den zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksflächen die Realisierung funktionsgerechter gewerblicher Gebäude mit Längen von über 50 m. Analog zur offenen Bauweise sind die Gebäude aus nachbarschützenden Gründen mit seitlichem Grenzabstand nach Landesbauordnung zu errichten.

7.4 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt sowohl aus südlicher Richtung über die Rothenberger Straße als auch über eine Planstraße A, die etwa 120 m östlich der K61 in die Rothenberger Straße mündet, und entlang der nördlichen Plangebietsgrenze an den Industrieweg anschließt.

Die Breite dieser Planstraße A von 12 m wird aus dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 66 aufgegriffen und ermöglicht die Ausbildung beidseitiger Gehwege.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der angrenzenden Kreisstraße nicht zu beeinträchtigen, sind hier keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

Im Ergebnis einer Verkehrsuntersuchung zu diesem Bebauungsplan wird festgestellt, dass die geplante Anbindung dieses Gewerbegebiets an die Rothenberger Straße aus verkehrstechnischer Sicht problemlos möglich ist. Der Knotenpunkt mit der Planstraße A ist demnach voll leistungsfähig und es sind keine Maßnahmen zur Leistungssteigerung notwendig. Auch die Errichtung einer Linksabbiegespur ist unter Berücksichtigung der Verkehrsqualität und Verkehrsstärken gemäß RASSt 2006 nicht notwendig.

Da der Industrieweg künftig also keine Sackgasse mehr ist, kann die bestehende Wendeanlage zugunsten weiterer Gewerbegebietsfläche überplant werden.

Die Planstraße A soll perspektivisch auch in nördlicher Richtung zur Erschließung weiterer Gewerbegebietsflächen dienen, die zu einem späteren Zeitpunkt ebenfalls entwickelt werden sollen. Auch eine Verlängerung der Planstraße A in nördlicher Richtung ist perspektivisch vorgesehen.

Der Schwerlastverkehr wird vornehmlich über die Rothenberger Straße zur Kreisstraße K 61 verkehren, um die Bundesstraße B 70 auf kürzestem Wege zu erreichen.

7.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pkw-Stellplatzanlagen mit mehr als 3 Stellplätzen sind mit mindestens einem großkronigen, einheimischen, standortgerechten Laubbaum je 4 Stellplätze gleichmäßig zu bepflanzen (Größe der Baumscheibe mindestens 4 m²). Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Freihalten der Baumscheibe, Schutzgitter etc.) sind diese Bäume vor Beeinträchtigung zu schützen. Hiermit wird eine Verschattung der Stellplatzfläche erreicht, was zu einer verminderten Aufheizung der großflächig versiegelten Freiflächen beiträgt.

7.6 Örtliche Bauvorschriften (auf Landesrecht beruhende Regelungen)

Werbung ist in jeder Handelslage ein notwendiges Mittel, um auf einzelne Geschäfte bzw. Betriebe aufmerksam zu machen. Zu viel Werbung erreicht aber genau das Gegenteil. Einzelne Hinweise sind nicht mehr wahrnehmbar, gehen in der Flut immer aufdringlicher werdender Werbebotschaften unter. Das Erscheinungsbild des Ortes, die Qualität der Gebäude und des öffentlichen Raumes wird empfindlich gestört. Deshalb sind einige grundlegende Vorgaben zu Werbeanlagen festgesetzt.

Werbeanlagen für die individuelle Eigenwerbung der Betriebe sind 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.

8 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

Wird bis zur Beschlussfassung für förmliche Beteiligung ergänzt.

Schmutzwasserbeseitigung

Wird bis zur Beschlussfassung für förmliche Beteiligung ergänzt.

Abfallbeseitigung

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

Vorbeugender Brandschutz

Die abhängige Löschwasserversorgung erfolgt durch die Erweiterung des zentralen Wasserleitungsnetzes. Neu zu verlegende Wasserleitungen werden so dimensioniert, dass eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung steht. Hydranten werden in ausreichenden Abständen angeordnet

9 Umweltbelange

9.1 Umweltprüfung

Als Bestandteil dieser Begründung wird bis zur Beschlussfassung für die förmliche Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ein Umweltbericht erstellt. Die Gemeinde Wettringen legt nach § 2 Abs. 4 BauGB fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Diese Festlegung des Umfangs für den Umweltbericht erfolgt gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unter Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange. Dieses Vorgehen wird Scoping oder auch Antragskonferenz genannt.

Eine erste Bestandsanalyse mit Gliederungs- und Themenübersicht für den Umweltbericht („Scoping“-Unterlage) ist anliegend beigefügt. Diese Unterlagen dienen u.a. dem Zweck, Äußerungen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung

Wird bis zur Beschlussfassung für förmliche Beteiligung ergänzt.

9.3 Besonderer Artenschutz

Wird bis zur Beschlussfassung für förmliche Beteiligung ergänzt.

9.4 Gesamtabwägung der Umweltbelange

Wird bis zur Beschlussfassung für förmliche Beteiligung ergänzt.

10 Klimaschutz / Klimaanpassung

Wird bis zur Beschlussfassung für förmliche Beteiligung ergänzt.

11 Abschließende Erläuterungen

11.1 Geruchsimmissionen (Tierhaltung)

Innerhalb des Plangebiets ist von keiner Überschreitung der Immissionswerte für Gewerbegebiete durch Geruchsimmissionen auszugehen, da das Plangebiet weiter von den emittierenden Betrieben als das Wohnbaugebiet Prumenkamp entfernt liegt. Ein Bedarf für weitergehende Begutachtungen besteht somit nicht.

11.2 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 1 WHG, noch in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 3 WHG noch in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG. Auch nach der Starkregengefahrenkarte NRW befinden sich im Plangebiet keine kritischen Bereiche.

11.3 Altlasten

Nach dem Geodatenserver des Kreises Steinfurt (Stand: April 2022) befinden sich Altablagerungen oder Altstandorte weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung.

11.4 Denkmalschutz

Baudenkmale

Weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung sind Baudenkmale vorhanden.

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.

11.5 Städtebauliche Zahlen und Werte

| | | | |
|----|---------------------------------------|-------|-------------|
| 1. | Größe des Plangebiets (Bruttobauland) | 100 % | ca. 3,69 ha |
| 2. | Straßenverkehrsfläche | 19 % | ca. 0,71 ha |
| 3. | Nettobauland (Gewerbegebiete) | 81 % | ca. 2,98 ha |

12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Dieser Bebauungsplan einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Wettringen ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2022-06-09

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Desmarowitz

Wettringen,

.....
Bürgermeister