



# Gemeinde Wettringen

KREIS STEINFURT

**Flächennutzungsplan, 70. Änderung  
(„Erweiterung Industrieweg“)**

## Begründung

gemäß § 5 Abs. 5 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

<b>1</b>	<b>Planungsanlass, -erfordernis und -ziele.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren / Abwägung .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Übergeordnete und sonstige Planungen / Bauleitpläne.....</b>	<b>4</b>
3.1	Regionalplanung.....	4
3.2	Flächennutzungsplan.....	4
3.3	Bebauungspläne.....	4
3.4	Einzelhandelskonzept.....	4
<b>4</b>	<b>Bestandsituation.....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Standortbegründung .....</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Inhalte dieser Flächennutzungsplanänderung.....</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>5</b>
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz (Gewerbelärm) .....</b>	<b>6</b>
<b>9</b>	<b>Umweltbelange.....</b>	<b>6</b>
9.1	Umweltprüfung .....	6
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung .....	6
9.3	Besonderer Artenschutz .....	6
9.4	Gesamtabwägung der Umweltbelange.....	6
<b>10</b>	<b>Klimaschutz / Klimaanpassung.....</b>	<b>6</b>
<b>11</b>	<b>Abschließende Erläuterungen.....</b>	<b>7</b>
11.1	Geruchsimmissionen (Tierhaltung).....	7
11.2	Hochwasserschutz.....	7
11.3	Altlasten .....	7
11.4	Denkmalschutz .....	7
<b>12</b>	<b>Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk .....</b>	<b>8</b>

#### 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, den Flächennutzungsplan als Grundlage des Bebauungsplans Nr. 71, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, im zweistufigen Regelverfahren mit einer frühzeitigen Beteiligung sowie einer förmlichen Beteiligung aufzustellen.

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 eines 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.

#### **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 Bestandsituation**

Das Plangebiet hat eine Größe von 3,2 ha, befindet sich im Nordwesten der Ortslage von Wettringen, fällt in nördlicher Richtung leicht ab und schließt unmittelbar an bauplanungsrechtlich abgesicherte Gewerbegebietsflächen zwischen Industriegeweg und Rothenberger Straße (=

angebaute Hauptverkehrsstraße) an. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Westen grenzt die anbaufreie Kreisstraße 61 an.

## **5 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.

## **6 Inhalte dieser Flächennutzungsplanänderung**

Aufgrund der städtebaulichen Planungsabsichten werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Diese Ausweisung ist hier städtebaulich sinnvoll, da an bereits ausgewiesene gewerbliche Bauflächen angeschlossen wird.

## **7 Erschließung**

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die Rothenberger Straße (= angebaute Hauptverkehrsstraße). Die Bundesstraße 70 ist über die benachbarte Kreisstraße 61 auf kurzem Wege zu erreichen.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf dieser Kreisstraße nicht zu beeinträchtigen, ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Festsetzung eines Zu- und Abfahrtsverbots vorgesehen.

Im Ergebnis einer Verkehrsuntersuchung zur verbindlichen Bauleitplanung wird festgestellt, dass die geplante Anbindung dieser gewerblichen Bauflächen an die Rothenberger Straße aus verkehrstechnischer Sicht ohne weitere Maßnahmen zur Leistungssteigerung problemlos möglich ist.

*Nähere Angaben zur geregelten Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung werden bis zur Beschlussfassung für förmliche Beteiligung ergänzt.*

## **8 Immissionsschutz (Gewerbelärm)**

Durch die bauliche Nutzung innerhalb der beiden Teilgeltungsbereiche wirken gewerbliche Schallimmissionen auf die vorhandene Wohn- und Mischgebietsbebauung im Umfeld ein. Um sicherzustellen, dass keine unzulässigen Überschreitungen der Planungsrichtwerte bzw. Orientierungswerte im Umfeld auftreten, ist grundsätzlich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Reduzierung des zulässigen Störungsgrades nach der Abstandsliste NRW (Anlage 1 zum Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007) vorgesehen. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis VI grundsätzlich nicht zulässig.

## **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, Änderungen 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.



## 12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Diese Änderung des Flächennutzungsplans 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