



**Gemeinde
Wettringen**

KREIS STEINFURT

**Flächennutzungsplan, 65. Änderung
(„Südlich Werninghoker Straße“)**

Begründung

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

ABSCHRIFT

Proj. Nr: 217369
Datum: 2022-05-09

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass und -erfordernis / Allgemeines	3
2	Verfahren / Abwägung	3
3	Bestandssituation	4
4	Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation	5
4.1	Regionalplan.....	5
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Bebauungspläne.....	6
5	Standortbegründung (Innenentwicklung)	7
6	Städtebauliche Planungsziele / Änderungsinhalte	7
7	Technische Erschließung	8
8	Immissionsschutz	9
9	Umweltbelange	9
9.1	Umweltprüfung.....	9
9.2	Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht	9
9.3	Klimaschutz / Klimaanpassung.....	10
9.4	Artenschutz.....	10
9.5	Gesamtabwägung der Umweltbelange	10
10	Abschließende Erläuterungen	10
10.1	Hochwasserschutz	10
10.2	Altlasten	11
10.3	Kampfmittel.....	12
10.4	Denkmalschutz	12
10.5	Städtebauliche Zahlen und Werte	13
11	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	13

GESONDERTER TEIL DER BEGRÜNDUNG

- Umweltbericht (IPW; 2022-04-11)

ANLAGEN:

- Artenschutzprüfung - Stufe I (IPW; 2022-01-19)
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung (IPW; 2022-01-17)
- Schalltechnische Untersuchung (Wenker + Gesing)
- Bodengutachten (IGB; 2021-04-15)

Sofern die o.g. Unterlagen nicht beigelegt sind, können diese beim Bauverwaltungsamt der Gemeinde Wettringen, Kirchstraße 19, 48493 Wettringen (Telefon: 02557 78-30, Fax: 02557 78-45, Email: markus.rehers@wettringen.de) eingesehen bzw. angefordert werden.

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2022-05-09
Proj. Nr. 217369

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 und -erfordernis / Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der ehemaligen Umspannstation an der Werninghoker Straße, die vom Netz genommen und zurückgebaut werden konnte, nachdem im Bereich der Ortslage Maxhafen eine neue Umspannstation für die Gemeinden Neuenkirchen und Wettringen errichtet und in Betrieb genommen wurde.

Nach Erwerb der Flächen der ehemaligen Umspannstation durch die Gemeinde Wettringen soll hier aufgrund des erheblichen Bedarfs an zusätzlichen Kinderbetreuungsplätzen die Errichtung einer weiteren (eigenständigen) sechsten Kindertagesstätte erfolgen.

Um dem weiterhin sehr hohen Bedarf nach qualitativ hochwertigen, zentrumsnahen Wohnbaugrundstücken zu entsprechen, der fortlaufend besteht, soll außerdem der vorhandene Wohnsiedlungsansatz an der Südseite der Werninghoker Straße behutsam erweitert werden.

Des Weiteren sollen die vorhandenen Kleinfeldsportanlagen in eine öffentliche Freiraumplanung eingebunden werden und zu einem abgestuften Übergang zum südlich angrenzenden Sportzentrum beitragen.

Außerdem soll an der Steinfurter Aa eine kleine Stellplatzanlage für ca. fünf bis sechs Wohnmobile entstehen, da ein solches Nutzungsangebot derzeit in Wettringen nicht besteht und die Lage aus touristischer Sicht attraktiv ist. Der Bedarf wurde im Rahmen des Integrierten Kommunalen Entwicklungskonzept „Wettringen 2025“ ermittelt.

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 23 „Sportgelände“ vor, der hier noch Flächen für Versorgungsanlagen (Umspannwerk) sowie Flächen für die Landwirtschaft festsetzt. Diese Festsetzungen entsprechen auch den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Wettringen. Vor diesem Hintergrund besteht ein dringendes Planungserfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans sowie zur Änderung der wirksamen Darstellung des Flächennutzungsplans.

2 Verfahren / Abwägung

Dieser Bauleitplan wird auf Beschluss des Gemeinderats vom 25.10.2021 im zweistufigen Regelverfahren mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer einmonatigen förmlichen Beteiligung nebst Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB aufgestellt.

Die Öffentlichkeit war gemäß vorgenanntem Beschluss des Gemeinderats in der Zeit vom 08.11.2021 bis einschließlich 08.12.2021 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung des Plangebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung durch Auslegen der Unterlagen unterrichtet worden.

Seitens der Öffentlichkeit wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung durch zahlreiche Stellungnahme angeregt, einer öffentlichen Nutzung bei der Wiedernutzbarmachung des Geländes der ehemaligen Umspannstation den Vorzug vor einer wohnbaulichen Entwicklung zu geben. Nachdem zwischenzeitlich der Bedarf für eine weitere (eigenständige) sechste Kindertagesstätte offenkundig geworden war, wurde der Umfang an zusätzlichen Wohnbaugrundstücken deutlich reduziert. Zudem waren umfangreiche öffentliche Grünflächen entlang des Fuß- und Radwegs zur Steinfurter Aa vorgesehen. Angesichts des konkreten Bedarfs an zusätzlichen Wohnbauflächen, der Verfügbarkeit über die Flächen der ehemaligen Umspannstation und der erforderlichen Re-Finanzierung des getätigten Flächenankaufs wurde an dem verbleibenden Umfang wohnbaulicher Flächen westlich der Kindertagesstätte festgehalten.

Zudem war im Rahmen einzelner Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit angeregt worden, von dem Wohnmobilstellplatz an der Steinfurter Aa abzusehen und Alternativstandorte wie etwa am Übergangskindergarten an der Werninghoker Straße zu prüfen. An dem Standort der geplanten kleinen Wohnmobilstellplatzanlage an der Steinfurter Aa wurde festgehalten, da dieser aus touristischer Sicht höchst attraktiv ist und bereits bei früheren Beratungen für diesen Standort vorgesehen war. Der Standort des Übergangskindergartens an der Werninghoker Straße bot sich aufgrund der räumlichen Lage mit dem umliegenden Sportzentrum nicht für die Errichtung einer Wohnmobilstellplatzanlage an. Zudem ist derzeit nicht konkret absehbar, wann dieser Übergangskindergarten zurückgebaut wird. Auch wurden diese Flächen vielmehr als Parkplatz für das Sportzentrum benötigt.

Seitens der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine grundlegenden Einwendungen gegen diese Planung vorgetragen worden.

Der fertige Entwurf dieses Bauleitplans war auf Beschluss des Gemeinderats vom 07.02.2022 in der Zeit vom 07.03.2022 bis einschließlich 07.04.2022 öffentlich ausgelegt worden. Aus der Öffentlichkeit sind hierbei keine Stellungnahmen eingegangen.

Aus der förmlichen Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten sich keine inhaltlichen Änderungen oder Ergänzungen dieser Flächennutzungsplanänderung ergeben.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat am 09.05.2022 den Feststellungsbeschluss gefasst.

3 Bestandssituation

Das Plangebiet liegt nördlich des Sportzentrums an der Werninghoker Straße und östlich der Steinfurter Aa. Innerhalb des Plangebiets befindet sich folgende bauliche Anlagen:

- eine eingeschossige Kindertagesstätte mit Pult- und Flachdächern,
- ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit versetzten Pultdächern,
- eine öffentliche Parkplatzanlage gegenüber der Ludgerushalle sowie

- Kleinspielfelder (Fußball/Basketball) an der Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Werninghoker Straße und Steinfurter Aa.

Im Plangebiet befand sich bis vor wenigen Monaten noch eine Umspannstation, die zwischenzeitlich vollständig zurückgebaut worden ist. Das Gelände umfasst außerdem weitere Grünflächen an der Steinfurter Aa, ist im Norden weitgehend eben (47-48 m über Normalhöhennull) und fällt zur Steinfurter Aa leicht ab. Östlich des Plangebiets grenzt das Schulzentrum mit Grund- und privater Realschule sowie Hallenbad an. Der Ortskern liegt etwa 400 m nordwestlich des Plangebiets und kann über autofreie Fuß- und Radwege erreicht werden.

4 Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Regionalplan

Der wirksame Regionalplan Münsterland stellt Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) für das Plangebiet dar.

Die Bezirksregierung Münster kommt im Rahmen der landesplanerischen Anfrage gemäß § 34 LPIG NRW hinsichtlich der geplanten 65. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wettringen mit Schreiben vom 11.11.2021 zu folgendem Ergebnis:

„Mit der Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf wird eine bereits vorhandenen KITA überplant. Die Wohnbaufläche wandelt im Wesentlichen eine Fläche für Versorgungsanlagen eines aufgegebenen Umspannwerkes um. Innerhalb der Sonderbaufläche sind sechs Wohnmobilstellplätze am Rand der vorhandenen Sportanlagen geplant.

Der Regionalplan Münsterland legt hier Allgemeinen Siedlungsbereich fest.

Die geplanten Wohnbau-, Sonderbauflächen und Gemeinbedarfsdarstellungen sind mit dem Ziel 2-3 LEP vereinbar.

Das Ziel 6.1-1 LEP und die Ziele 1.1. und 3.2 des Regionalplans Münsterland fordern zudem eine bedarfsgerechte Planung. Dabei hat sie flächensparend und bedarfsgerecht ausgerichtet an der Bevölkerungsentwicklung zu erfolgen.

Die Regionalplanungsbehörde ermittelt fortlaufend auf der Grundlage des LEP und aktueller Bevölkerungsvorausschätzungen den jeweiligen Siedlungsflächenbedarf der Gemeinden zum Zeitpunkt der Vorlage der gemeindlichen Planung. Die aktuellen Flächenbedarfe werden den vorhandenen Bauflächenreserven im gemeindlichen Flächennutzungsplan gegenübergestellt. Die geplanten Wohnbauflächen sind nach den aktuell ermittelten Flächenbedarfen unter Berücksichtigung der im Flächennutzungsplan noch vorhandenen Bauflächenreserven bedarfsgerecht (Stand: September 2021).

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wettringen weist für das Plangebiet folgende Darstellungen aus:

- Wohnbauflächen für das vorhandene Wohnbaugrundstück nördlich der Kindertagesstätte,
- Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ für das Baugrundstück der Kindertagesstätte,
- Flächen für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung „Elektrizität“ für die ehemalige Umspannstation,
- Flächen für die Landwirtschaft südlich der Kindertagesstätte,
- öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Parkplätze“ entlang der Werninghoker Straße,
- öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Sportanlagen“ für die Flächen an der Steinfurter Aa.

4.3 Bebauungspläne

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets liegt der Bebauungsplan Nr. 23 „Sportgelände“ (Ursprungsplan) vor (genehmigt im April 1977); für das Wohnbaugrundstück nördlich der Kindertagesstätte liegt derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Der Ursprungsplan ist im Rahmen mehrerer, weitgehend vereinfachter Änderungen jeweils in Teilen geändert worden. Im Rahmen der 6. Änderung ist der Geltungsbereich zudem um die bislang unbeplanten Flächen südlich der Zufahrt zur Umspannstation erweitert worden. Eine detaillierte Übersicht dieser Änderungs- und Erweiterungsverfahren kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Nr.	Verfahren und Satzungsbeschluss	Änderungsinhalt
1.	Vereinfachte Änderung vom 29.08.1990	Öffentliche Grünfläche „Skateboard-Anlage“ in öffentlicher Parkplatzfläche
2.	Vereinfachte Änderung vom 11.05.1992	Überbaubare Grundstücksflächen für Umkleideanlage am Hauptplatz
3.	Vereinfachte Änderung vom 01.03.1999	Überbaubare Grundstücksflächen für Tribüne
4.	Vereinfachte Änderung vom 18.03.2002	Erweiterung überbaubarer Grundstücksflächen für Umkleideanlage am Hauptplatz
5.	vereinfachte Änderung vom 14.03.2008	Öffentliche Grünfläche „Sportanlage/Kleinspielfeld“ anstelle „Skateboard-Anlage“ in öffentlicher Parkplatzfläche
6.	Normalverfahren vom 20.12.2012	Flächen für Kindertagesstätte südlich der Zufahrt zur Umspannstation / Verlagerung öffentlicher Parkplatzfläche zur Werninghoker Straße / Flächen für die Landwirtschaft anstelle öffentlicher Parkplatzfläche
7.	Vereinfachte Änderung vom 22.05.2017	Erweiterung überbaubarer Grundstücksflächen für Umkleideanlage am Hauptplatz

Insofern gelten für das Plangebiet dieser Änderung des Flächennutzungsplans folgende Festsetzungen:

- Flächen für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung „Elektrizität (Umspannwerk)“ für die ehemalige Umspannstation,
- Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ für das Baugrundstück der Kindertagesstätte,
- Flächen für die Landwirtschaft südlich der Kindertagesstätte,

- öffentliche Straßenverkehrsflächen zwischen Steinfurter Aa und Werninghoker Straße sowie nördlich der Kindertagesstätte,
- öffentliche Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ entlang der Werninghoker Straße sowie an der Straßenverkehrsfläche zwischen Steinfurter Aa und Werninghoker Straße,
- öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ westlich der ehemaligen Umspannstation sowie „Sportanlagen“ bzw. „Sportanlage/Kleinspielfeld“ entlang der Straßenverkehrsflächen zwischen Steinfurter Aa und Werninghoker Straße.

Für die Flächen östlich der Werninghoker Straße liegen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 24 „Friedhofstraße“ (hier: Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ bzw. „Sporthalle“) sowie Nr. 18 „Werninghok“ (hier: Allgemeines Wohngebiet, maximal zwei Vollgeschosse, Grundflächenzahl von 0,4 und Geschossflächenzahl von 0,8) vor.

5 Standortbegründung (Innenentwicklung)

Nach Abschluss des Rückbaus der ehemaligen Umspannstation sowie der Übernahme der Fläche durch die Gemeinde Wettringen sind die Voraussetzungen für eine städtebaulich sinnvolle Wiedernutzbarmachung durch die Erweiterung des vorhandenen Wohnsiedlungsansatzes mit Kindertagesstätte erfüllt. Durch diese Maßnahme der Innenentwicklung kann auf die Umwandlung tatsächlich landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen verzichtet werden.

Die Gemeinde Wettringen greift mit der Grundsatzentscheidung für die Weiterentwicklung des vorhandenen Wohnsiedlungsansatzes hier das Konzept der kurzen Wege auf, da die Versorgungseinrichtungen im Ortskern, das benachbarte Schul- und Sportzentrum, die Steinfurter Aa als Naherholungsmöglichkeit sowie viele der innerörtlichen Arbeits- und Ausbildungsplätze von hier aus gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen sind.

6 Städtebauliche Planungsziele / Änderungsinhalte

Die bereits als Fläche für den Gemeinbedarf (Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) dargestellte Fläche der Kindertagesstätte wird an die tatsächliche Größe angepasst und in südlicher Richtung unter Verwendung der Flächen der ehemaligen Umspannstation sowie der brachliegenden Flächen nördlich des DFB-Kleinspielfelds deutlich erweitert, um hier die Errichtung einer weiteren, dringend erforderlichen (eigenständigen) sechsten Kindertagesstätte vorzubereiten.

Westlich der Kindertagesstätte wird im Anschluss an den kleinen Wohnsiedlungsansatz an der Südseite der Werninghoker Straße eine moderate wohnbauliche Entwicklung durch Ausweisung von Wohnbauflächen vorbereitet, um der Nachfrage nach Baugrundstücken für die Errichtung von Eigenheimen entgegen zu kommen. Nach den städtebaulichen Planungszielen ist eine leichte Verdichtung durch Kettenhäuser auf kleineren Grundstücken geplant. Eine leichte Verdichtung fördert das flächen- und kostensparende Bauen sowie die damit verbundene Möglichkeit zur Eigentumbildung für breitgefächerte Bevölkerungsteile.

Die Ausweisung öffentlicher Parkflächen an der Werninghoker Straße entspricht den wirksamen Darstellungen und wird im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung an die tatsächliche Situation vor Ort angepasst.

Für die Flächen südlich der neuen Wohnbauflächen bzw. der Flächen für den Gemeinbedarf und nördlich des Sportzentrums wird angesichts sich in räumlicher Nähe befindlicher Freizeitanlagen (Mehrgenerationen- und Bewegungspark im Schul- und Sportzentrum und Spielplätze Werningkamp, Am Mesterkamp) und unter Einbindung vorhandener Kleinspielfelder eine Grünflächennutzung ausgewiesen.

In landschaftlich reizvoller Lage an der Steinfurter Aa und fußläufiger Anbindung an den Ortskern wird ein Sondergebiet „Wohnmobilplatzgebiet“ für eine kleine Anlage mit fünf bis sechs Stellplätzen nebst Ver- und Entsorgungsstation ausgewiesen, da ein solches Nutzungsangebot derzeit in Wettringen nicht besteht. Diese Anlage wird über die bestehende und noch auszubauende Fuß- und Radwegeverbindung an die Werninghoker Straße erschlossen.

7 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. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen. Der Ausbau der Leitungsnetze wird rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der anliegenden wasserwirtschaftlichen Vorplanung wird festgestellt, dass aufgrund des angetroffenen Bodens und der Grundwasserstände eine Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse anzustreben ist. Aufgrund der geplanten baulichen Verdichtung in den Flächen, für die eine zusätzliche Versiegelung und Überbauung ermöglicht wird, ist eine Ableitung der Oberflächenabflüsse über einen Regenwasserkanal zu zentralen Versickerungsmulden innerhalb der benachbarten öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Die beiden Mulden sind über einen Entwässerungsgraben miteinander verbunden. Für außerordentliche Regenereignisse erfolgt ein Notüberlauf in die Steinfurter Aa.

Schmutzwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll nach der der anliegenden wasserwirtschaftlichen Vorplanung über die in den angrenzenden Straßen vorhandene Kanalisation der Gemeinschaftskläranlage Neuenkirchen/Wettringen zugeführt werden. Die Kapazitätsreserven der Kläranlage und der vorhandenen Schmutzwasserkanalisation sind ausreichend, auch das im Plangebiet zusätzlich anfallende Schmutzwasser schadlos abzuleiten und zu reinigen. Hierfür stellen das Abwasserbeseitigungskonzept (ABK) der Gemeinde Wettringen sowie der Zentrale Abwasserplan (ZAP) die Grundlage.

Abfallbeseitigung

Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe durch die örtliche Müllabfuhr eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt. Innerhalb des Gemeindegebietes werden Depot-Container zur Sammlung wiederverwertbarer Abfallstoffe in ausreichendem Maße an geeigneten Stellen aufgestellt.

Vorbeugender Brandschutz

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

8 Immissionsschutz

Im Ergebnis einer schalltechnischen Untersuchung wird festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete der TA Lärm durch die Nutzung des Sportzentrums in der vorgesehenen Form eingehalten werden. Eine zusätzliche Beschränkung des Trainings- und Spielbetriebs gegenüber den aktuellen Beschränkungen ist nicht erforderlich.

9 Umweltbelange

9.1 Umweltprüfung

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

9.2 Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht

Um die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes in die Abwägung einstellen zu können, ist im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 68 eine Eingriffsbilanzierung erstellt worden. In dieser Bilanzierung wird festgestellt, dass sich aus der Gegenüberstellung von Bestand und Planung ein geringes Kompensationsdefizit 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.

9.3 Klimaschutz / Klimaanpassung

Die Gemeinde Wettringen greift hier mit der Wiedernutzbarmachung der Flächen der ehemaligen Umspannstation innerhalb der Ortslage für die Erweiterung der Kindertagesstätte sowie für innerörtliches Wohnen das Konzept der „kurzen Wege“ auf. Das Verkehrsaufkommen und damit der dadurch verursachte CO₂-Ausstoß können dadurch minimiert werden. Nach dem Umweltbericht sind keine Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft im Plangebiet betroffen.

9.4 Artenschutz

Im Ergebnis einer artenschutzrechtlichen Prüfung wird festgestellt, dass mit der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahme zur Baufeldräumung außerhalb der Schonzeiten für Brutvögel keine Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu erwarten und somit der Vollzug des Bebauungsplans voraussichtlich möglich ist.

9.5 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.

10 Abschließende Erläuterungen

10.1 Hochwasserschutz

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete

Das Überschwemmungsgebiet der Steinfurter Aa reicht geringfügig in das Plangebiet dieser Flächennutzungsplanänderung hinein. In diesem betroffenen Bereich werden allerdings weiterhin, wie in der wirksamen Darstellung des Flächennutzungsplans, nur Grünflächen ausgewiesen. Insofern sind aus Sicht der Gemeinde Wettringen durch die hier anstehende Flächennutzungsplanänderung weder nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger noch eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes zu erwarten.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet liegt gemäß § 78b WHG teilweise innerhalb eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten der Steinfurter Aa. Ein Risikogebiet ist ein Gebiet, welches bei einem Hochwasser mit sehr niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen überflutet werden kann. Die Versorgungseinrichtungen für die Wohnmobilstellplätze sind hier hochwasserangepasst zu errichten.

Starkregenereignisse

Nach der anliegenden wasserwirtschaftlichen Vorplanung sind im Plangebiet in Auswertung der Starkregengefahrenkarte NRW keine besonderen Gefahren zu erwarten. Durch eine entsprechende Höhenplanung der Planstraße ist das Straßengefälle so auszurichten, dass bei

einem Starkregenereignis das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet über die Straßenoberfläche hinausgeleitet wird.

10.2 Altlasten

Die Fläche der ehemaligen Umspannstation ist im Geodatenatlas des Kreises Steinfurt als Altastverdachtsfläche gekennzeichnet.

Es liegt ein Gutachten zu orientierenden Bodenuntersuchungen zur Gefährdungsabschätzung vor. Dieses Gutachten des Büros UMWELTLABOR ACB GmbH vom 31.03.2020 kommt zu folgendem Ergebnis:

Zusammengefasst lässt sich zu den Ergebnissen der physikalisch-chemischen Untersuchungen aussagen, dass von den festgestellten Parametergehalten für die untersuchten Böden in den untersuchten Teilbereichen des Geländes keine Schutzgutgefährdungen, selbst bei einer sensiblen Folgenutzung als Wohngrundstück abgeleitet werden können.

Da auf dem Gelände des Umspannwerkes jedoch noch relevante Anlagenteile wie Transformatorfundamente und Betonbecken sowie ölsolierte Leitungen im Untergrund vorhanden sind, deren Untergrund und Umfeld nicht überprüft werden konnten, kann in den vorgenannten Bereichen ein Eintrag von spezifischen Schadstoffen nicht ausgeschlossen werden.

Daher ist nach Rückbau dieser baulichen Anlagen eine ergänzende Schadstofferkundung des Bodens erfolgt. Dieses Gutachten des Geotechnischen Büros Gerlind Maasewerd vom 05.03.2021 kommt zu folgendem Ergebnis:

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die aus den Sohlbereichen der ehem. Gebäude und Anlagen entnommenen Bodenmischproben insgesamt nur geringe und unbedenkliche Konzentrationen der untersuchten Schadstoffparameter aufweisen. Es sind daraus keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein relevanter nutzungsbedingter Schadstoffeinträge oder schädlicher Bodenveränderungen i.S. der BBodSchV abzuleiten. Eine orientierende Beurteilung im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) zeigt, dass die ermittelten Parameterkonzentrationen noch deutlich unterhalb der Prüfwerte auch für sensible Flächennutzungen liegen.

Bei einer orientierenden abfalltechnischen Beurteilung der Untersuchungsbefunde gem. LAGA M20 resultiert für die beprobten Materialien eine generelle Eignung als (wieder-)verwertbar, überwiegend uneingeschränkt im Rahmen der Einbauklasse Z0; Ausnahmen bilden lediglich ein Einzelwert für Cu (Feststoff) in der Mischprobe MP A1 sowie ein erhöhter pH-Wert in Mischprobe MP A2/1, welche zu einer Einstufung in die Einbauklassen Z1 bzw. Z1.2 (eingeschränkt offener Einbau) führen.

Aus gutachterlicher Sicht bestehen im Hinblick auf eine mögliche Umlagerung dieser Massen vor Ort (i.S. einer Wiederverwertung) keine Bedenken.

Sind bei künftigen Umbau-/Neubaumaßnahmen, im Zuge einer Baureifmachung oder zur Niveauregulierung Bodenbewegungen erforderlich, bei denen eine externe Verbringung von Material erfolgen soll, ist grundsätzlich eine abfalltechnische Beurteilung der jeweiligen Aushubmassen gemäß LAGA erforderlich.

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

10.3 Kampfmittel

Nach den vorliegenden Luftbildauswertungen der Bezirksregierung Arnsberg als zuständigen Stelle sind für das gesamte Plangebiet keine Maßnahmen erforderlich, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt.

10.4 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 archäologische Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) und 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. 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.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG). 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.

10.5 Städtebauliche Zahlen und Werte

1.	Größe des Plangebiets (Bruttobauland)	100 %	ca. 1,75 ha
2.	Grünflächen	32 %	ca. 0,57 ha
3.	Verkehrsflächen (einschl. öffentliche Parkflächen)	18 %	ca. 0,31 ha
4.	Nettobauland (WA-/SO-Gebiete/Gemeinbedarf)	50 %	ca. 0,87 ha
	davon:		
	4.1 Allgemeine Wohngebiete		ca. 0,29 ha
	4.2 Flächen für den Gemeinbedarf (Kita)		ca. 0,49 ha
	4.3 Sondergebiet (Wohnmobilplatzgebiet)		ca. 0,09 ha

11 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 65. Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich Begründung wurde im Auftrag und Einvernehmen mit der Gemeinde Wettringen ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2022-05-09

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

gez. ppa. Desmarowitz

.....

Desmarowitz

Diese Begründung hat gemäß § 5 Abs. 5 BauGB dem Feststellungsbeschluss vom 09.05.2022 zugrunde gelegen.

Wettringen, 11.05.2022

gez. Bültgerds

.....

Bürgermeister