



Gemeinde Wettringen

KREIS STEINFURT

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

Begründung

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

**Fassung zum Entwurf für förmliche Beteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

Proj. Nr: 222052
Datum: 2023-06-06

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.....	5
3.3	Bebauungspläne.....	5
3.4	Einzelhandelskonzept.....	5
4	Bestandsituation.....	6
5	Standortbegründung	6
6	Inhalte dieser Flächennutzungsplanänderung.....	6
7	Erschließung	6
8	Immissionsschutz (Gewerbelärm)	7
9	Belange des Umweltschutzes	7
9.1	Umweltprüfung	7
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung	7
9.3	Besonderer Artenschutz	8
9.4	Klimaschutz / Klimaanpassung	8
9.5	Gesamtabwägung der Belange des Umweltschutzes	8
10	Abschließende Erläuterungen.....	8
10.1	Geruchsimmissionen (Tierhaltung).....	8
10.2	Hochwasserschutz.....	8
10.3	Altlasten	9
10.4	Denkmalschutz.....	9
11	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	9

GESONDERTER TEIL DER BEGRÜNDUNG

- Umweltbericht (IPW; 2023-06-06)

ANLAGEN:

- Artenschutzprüfung (IPW; 2023-06-06)
- Brutvogel-Erfassung (IPW; 2022-09-05)
- 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.

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2023-06-06
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. Zu berücksichtigen ist auch, dass die Flächen von ihren bisherigen Eigentümern zum Zwecke der Gewerbegebietserweiterung zur Verfügung gestellt werden.

Die Gemeinde Wettringen möchte durch diese Planung vornehmlich zusammenhängende Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Gewerbebetriebe schaffen, aber auch die Neuan siedlung 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 für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 im zweistufigen Regelverfahren mit einer frühzeitigen Beteiligung sowie einer förmlichen Beteiligung zu ändern.

In einem ersten Verfahrensschritt wurde 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.

Die Öffentlichkeit ist durch Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfs sowie der bereits vorliegenden Fachgutachten in der Zeit vom 11.07.2022 bis einschließlich 11.08.2022 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über diese Planung öffentlich unterrichtet worden. Diese Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung ist seitens der Öffentlichkeit nicht wahrgenommen worden.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gleichzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Grundlegende Bedenken gegen diese Planung sind seitens der Landwirtschaftskammer geäußert worden, da überwiegend große und gut geschnittene Ackerflächen der Nutzung entzogen werden. Die Belange der Landwirtschaft müssen hier aber gegenüber den Belangen der Wirtschaft zurückstehen. Die Planung entspricht außerdem durch den Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Gemeinde Wettringen in der Sitzung am dem Entwurf und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat vom bis öffentlich ausgelegt. Innerhalb dieses Zeitraums besteht für jedermann die Möglichkeit, Stellungnahmen zur Planung abzugeben.

Die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig eingeholt worden.

3 Übergeordnete und sonstige Planungen / Bauleitpläne

3.1 Regionalplanung

Das Plangebiet ist im geltenden Regionalplan Münsterland als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich ausgewiesen, grenzt aber im Osten unmittelbar an einen festgelegten Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) an.

Nach Ziel 2-3, 1. Spiegelstrich LEP NRW ist Bauleitplanung für Siedlungsentwicklung unmittelbar angrenzend an Siedlungsbereiche ausnahmsweise möglich, wenn keine eindeutige Begrenzung des Siedlungsbereiches erkennbar ist. Da dies hier laut Stellungnahme der Bezirksregierung vom 08.08.2022 zur landesplanerischen Anfrage der Fall ist, ist diese Planungsabsicht mit dem Ziel 2-3 LEP NRW vereinbar.

Zudem ist das Ziel 6.1-1 LEP i.V.m. dem Ziel 1.1 des Regionalplans Münsterland hinsichtlich der bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung zu beachten. Nach den aktuellen Bedarfsberechnungen für Wirtschaftsflächen der Bezirksregierung Münster und unter Berücksichtigung der im Flächennutzungsplan vorhandenen Bauflächenreserven für Wirtschaft ist die Planung laut der o.g. Stellungnahme mit den v.g. Zielen vereinbar.

Auch sind hier die Ziele 14.3 und 14.4. des Regionalplans Münsterland zu beachten:

Danach hat die Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung sicherzustellen, dass eine Nutzung der für stark emittierende Gewerbe und Industrien besonders geeigneten Standorte durch andere, weniger störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ebenso vermieden wird wie eine Einschränkung durch konkurrierende Raumnutzungen im Umfeld.

Aufgrund der räumlichen Nähe zum Wohnbaugebiet Prumenkamp, das nur knapp 100 m südlich liegt, ist das Plangebiet nicht für stark emittierende Gewerbe und Industrien geeignet.

Auch werden durch die hier vorgesehene Festsetzung von Gewerbegebieten keine gegenüber stark emittierendem Gewerbe und Industrien konkurrierende Raumnutzungen im Umfeld begründet, denn auch in angrenzenden Bebauungsplänen sind keine Industriegebiete festgesetzt.

Bauleitplanungen für tertiäre Nutzungen sind nur in untergeordnetem Maß in den Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen zu verwirklichen.

Vor diesem Hintergrund können die grundsätzlich in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden. Ausnahmen haben sich ihrem Wesen zufolge auf Einzelfälle zu beschränken, wodurch dieses Gewerbegebiet vornehmlich Gewerbebetriebe vorbehalten ist.

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 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.

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. Damit entspricht diese Planung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

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.

Die Entsorgung von Oberflächenwasser ist über vorhandenen bzw. neu zu planende Freigefällekanäle sowie die bestehenden Regenrückhaltebecken und Vorfluter möglich. Die Entsorgung von Schmutzwasser im Freigefälle mit dem Anschluss an der Bestandskanalisation gegebenenfalls über eine Druckrohrleitung sowie Pumpwerke ist möglich.

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 Belange des Umweltschutzes

9.1 Umweltprüfung

Als Bestandteil dieser Begründung ist ein Umweltbericht erstellt worden. Im Ergebnis des Umweltberichts wird festgestellt, dass die Eingriffe in die Lebensraumfunktionen bzw. den Biotoptypen-Bestand sowie der Verlust von Bodenfunktionen und Infiltrationsraum durch die geplante Flächeninanspruchnahme und Versiegelung die schwerwiegendsten Beeinträchtigungen aus naturschutzfachlicher Sicht sind. Darüber hinaus bedingt die geplante Erweiterung der gewerblichen Nutzungen eine fortschreitende Neustrukturierung des Landschafts- und Ortsbildes, da sich die gewerbliche Nutzung rd. 225 m nach Westen bzw. rd. 175 m nach Norden in die freie Landschaft ausdehnt und die vorhandene landwirtschaftliche Nutzfläche ersetzt. Die entstehenden Beeinträchtigungen können durch verschiedene Maßnahmen (bspw. Festsetzungen zu Bepflanzungsmaßnahmen) auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zumindest reduziert werden.

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung

Eine Kompensation des naturschutzrechtlichen Defizits – aus der Bilanzierung zum Bebauungsplan aus dem Parallelverfahren - in Höhe von rund 53.500 Wertpunkten ist nur über eine ökologische Aufwertung anderer Flächen und Elemente der freien Landschaft zu gewährleisten. Die durch den Eingriff zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes sollen entsprechend der Vorgaben des § 15 BNatSchG an anderer Stelle in ähnlicher Art und Weise wiederhergestellt werden.

Diese externe Kompensation soll über einen Nachweis von Wertpunkten aus dem Kompensationsflächenpool an der Salzquelle erfolgen. Dieser Kompensationsflächenpool umfasst Flächen auf den Flurstücken 10 und 11 (beide Gemarkung Wettringen, Flur 42). Auf diesen Flächen erfolgt die Entwicklung von extensiv genutztem Grünland. Insgesamt stehen in dem Kompensationsflächenpool gemäß den vorliegenden Berechnungen 299.000 Wertpunkte zur Verfügung. Das ermittelte Kompensationsdefizit kann somit vollständig kompensiert werden. Nach Abzug der für den Bebauungsplan Nr. 71 benötigten Wertpunkte stehen noch rund 245.500 Wertpunkte für die Kompensation weiterer Eingriffe aus anderen Planverfahren zur

9.3 Besonderer Artenschutz

Im Ergebnis einer Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, wird unter Berücksichtigung der vorliegenden Untersuchungsergebnisse aus der Erfassung von Brutvögeln des Offenlandes im Jahr 2022 festgestellt, dass die Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach derzeitiger Einschätzung mittels Vermeidungsmaßnahmen (zeitliche Einschränkung der Baufeldräumung und der Gehölzbeseitigung) sowie einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme zur Kompensation des möglichen Verlusts zweier Kiebitz-Reviere) auf Flächen des Kompensationsflächenpools an der Salzquelle abgewendet werden kann.

9.4 Klimaschutz / Klimaanpassung

Klimaschutz

Diese Gewerbegebietsentwicklung erfüllt durch die Standortwahl wesentliche Anforderungen an den Klimaschutz, da die Wohnsiedlungsbereiche der Gemeinde Wettringen auf kurzem Wege auch ohne motorisierte Unterstützung zu erreichen.

Klimaanpassung

Nach dem Umweltbericht gehen keine Elemente mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Klima verloren. Es kommt zwar zu einem Verlust einer kaltluftproduzierenden Fläche; diese weist im vorliegenden Fall jedoch keine besondere Bedeutung auf. Ein hoher Versiegelungsgrad kann zu starker Aufheizung innerhalb des geplanten Gewerbegebietes führen. Mit den geplanten Durchgrünungsmaßnahmen kann das Mikroklima positiv beeinflusst werden.

9.5 Gesamtabwägung der Belange des Umweltschutzes

Aus den vorgenannten Gründen kommt die Gemeinde Wettringen in ihrer Gesamtabwägung zu dem Ergebnis, dass die Belange des Umweltschutzes in diesem Verfahren ausreichend und angemessen berücksichtigt werden.

10 Abschließende Erläuterungen

10.1 Geruchsmissionen (Tierhaltung)

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

10.2 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 Starkregen Gefahrenkarte NRW befinden sich im Plangebiet keine kritischen Bereiche.

10.3 Altlasten

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

10.4 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 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

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

Wallenhorst, 2023-06-06

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Desmarowitz

Diese Entwurfsbegründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.

Wettringen,

.....
Bürgermeister