



GEMEINDE WETTRINGEN

KREIS STEINFURT

**Flächennutzungsplan, 75. Änderung
(„Erweiterung Industriegebiet
nördlich des Siemensweges“)**

Begründung

**Entwurf zur förmlichen Beteiligung
nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

Projektnummer: 224446
Datum: 25.08.2025

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	2
2	Verfahren / Stellungnahmen	2
3	Bestandssituation	3
4	Raumordnerische und bauleitplanerische Ausgangssituation.....	3
4.1	Regionalplan.....	3
4.2	Flächennutzungsplan	3
4.3	Bebauungspläne.....	3
4.4	Einzelhandelskonzept.....	4
5	Standortbegründung.....	4
6	Inhalte dieser Flächennutzungsplanänderung.....	5
7	Erschließung	5
7.1	Verkehrliche Erschließung.....	5
7.2	Technische Erschließung	5
8	Belange des Umweltschutzes	6
8.1	Umweltprüfung.....	6
8.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung	6
8.3	Besonderer Artenschutz	7
8.4	Klimaschutz / Klimaanpassung.....	7
9	Abschließende Erläuterungen.....	7
9.1	Geruchsimmissionen	7
9.2	Hochwasserschutz	7
9.3	Altlasten	8
9.4	Denkmalschutz	8
10	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	8

GESONDERTER TEIL DER BEGRÜNDUNG

- Umweltbericht (IPW; 04.08.2025)
- Artenschutzprüfung (IPW; 04.08.2025)
- Brutvogel-Erfassung (IPW; 19.06.2025)

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Moritz Richling

Wallenhorst, 25.08.2025

Proj.-Nr.: 224446

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 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Hinblick auf ein hinreichendes Potential an gewerblichen Entwicklungsflächen soll aufgrund zunehmender Nachfrage durch Aufstellung eines Bebauungsplans auf bislang unbeplanten Freiflächen die Erweiterung des Industriegebiets nördlich des Siemenswegs ermöglicht und somit einem Bedarf an Investitionen zur Schaffung von Arbeitsplätzen in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Als Grundlage für den Bebauungsplan ist im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung an dieser Stelle zuvor noch eine gewerbliche Baufläche darzustellen.

Durch diese Planung sollen vornehmlich zusammenhängende Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Gewerbebetriebe geschaffen werden, aber auch die Neuansiedlung von Betrieben soll möglich sein. Eine Abwanderung bzw. ein Ausweichen von Betrieben in andere Gemeinden soll vermieden werden. Die Sicherung und Schaffung wohnortnaher Arbeits- und Ausbildungsplätzen kommt dabei insbesondere der Wettringer Bevölkerung zugute.

2 Verfahren / Stellungnahmen

Der Rat der Gemeinde Wettringen hat am beschlossen, den Flächennutzungsplan als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 75 parallel zu ändern.

Die Aufstellung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird auf Beschluss des Rats der Gemeinde Wettringen vom durchgeführt.

Die Öffentlichkeit ist in der Zeit vom bis einschließlich frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke dieser Planung öffentlich unterrichtet worden. Seitens der Öffentlichkeit ist diese Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung nicht in Anspruch genommen worden.

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

Die Bedenken der Landwirtschaftskammer konnten zurückgestellt werden, da durch den Bezug von Ökopunkten aus dem kommunalen Pool zumindest für die planexterne Kompensation kein zusätzlicher Eingriff in Landwirtschaftsflächen notwendig wurde.

Vor diesem Hintergrund hatte der Rat der Gemeinde Wettringen am dem Entwurf und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die förmliche Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen war vom bis veröffentlicht worden.

Die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren gleichzeitig eingeholt worden.

3 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der zentralen Ortslage im fast vollständig bebauten Gewerbegebiet, fällt nach Westen topografisch leicht ab und umfasst eine unbebaute, ackerbaulich genutzte Fläche nördlich des Siemenswegs mit einer Größe von rund 2,27 ha. Das nähere Umfeld ist folglich durch eine gewerblich-industrielle Nutzung geprägt. Innerhalb der nördlich angrenzenden freien Landschaft ist ein kleiner Windpark errichtet worden. Die nächstgelegene Wohnbebauung liegt etwa 400 m westlich des Plangebiets im bauplanungsrechtlichen Außenbereich (im Vollenbrok).

4 Raumordnerische und bauleitplanerische Ausgangssituation

4.1 Regionalplan

Im wirksamen Regionalplan Münsterland ist das Plangebiet als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich sowie überlagernd als Potenzialbereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB-P) dargestellt (entspricht jeweils einem Vorbehaltsgebiet und somit einem Grundsatz der Raumordnung).

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wettringen ist die für die Bebauung vorgesehene Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die hier vorgesehene gewerblich-industrielle Nutzung nicht beeinträchtigt, da das Plangebiet überwiegend von gewerblicher Baufläche umschlossen ist.

4.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt derzeit weder ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan noch eine anderweitige rechtsverbindliche Satzung nach BauGB vor.

Die benachbarten Gewerbebetriebe sind auf Grundlage rechtsverbindlicher Bebauungspläne errichtet worden. Im Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. 54 „Industriegebiet Nord“, im Süden grenzen die Bebauungspläne Nr. 36 „Gewerbegebiet II - Prozessionsweg/Bilker Straße“ und Nr. 43 „Industriegebiet Bilker Straße“ und im Osten grenzt der Bebauungsplan Nr. 52 „Industriegebiet Siemensweg“ an.

Diese Bebauungspläne setzen die für die Bebauung vorgesehene Flächen als Industriegebiete mit Beschränkungen zulässiger Betriebe nach der Abstandsliste NRW und Grundflächenzahlen von 0,8, Geschossflächenzahlen von 2,0 bzw. Baumassenzahlen von 9,0, einer Beschränkung auf höchstens drei Vollgeschosse sowie offener Bauweise fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind flächenhaft durch Baugrenzen festgesetzt. Zur Eingrünung gegenüber der freien Landschaft im Norden sind Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen festgesetzt.

4.4 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).

Nach diesem Konzept liegt das Plangebiet am nördlichen Rande des Sonderstandorts „Gewerbegebiet Industrieweg / Prozessionsweg“ und zeichnet sich überwiegend durch ein nicht zentrenrelevantes Angebot mit Schwerpunkt in Baumarktsortimenten aus.

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 Industriegebiete anschließt und hier in der aktuell gültigen Regionalplandarstellung bereits ein Potenzialbereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB-P) dargestellt ist.

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 können.

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 zu diesem Zwecke zur Verfügung gestellt werden.

6 Inhalte dieser Flächennutzungsplanänderung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche wird mit Blick auf die städtebaulichen Planungsziele als gewerbliche Baufläche dargestellt.

7 Erschließung

7.1 Verkehrliche Erschließung

Die Bilker Straße (L567) kann über den Siemensweg und den Dieselweg in östlicher Richtung auf kurzem Wege erreicht werden.

7.2 Technische Erschließung

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung sowie Schmutzwasserbeseitigung

Die Elektrizitäts- und Wasserversorgung des Plangebiets wird durch einen Anschluss an die vorhandenen Netze in den umliegenden Straßen sichergestellt. Soweit erforderlich, wird der Ausbau der Leitungsnetze rechtzeitig mit den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt. Eine Wärmeversorgung der Gebäude ist über alternative Konzepte sicherzustellen, da keine Erschließung mit einer Erdgas-Infrastruktur seitens des zuständigen Versorgungsträgers vorgesehen ist.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Die Entsorgung des Schmutzwassers ist über einen neu zu planenden Freigefällekanal im Siemensweg mit dem Anschluss an die Bestandskanalisation im Kreuzungsbereich Grüner Weg/Keplerweg vorgesehen. Dieses Schmutzwasser wird über die zentrale Abwasserentsorgung der Gemeinschaftskläranlage Neuenkirchen/Wettringen zugeführt, die über eine ausreichende Reinigungsleistung verfügt.

Oberflächenentwässerung

Unter Berücksichtigung des insgesamt nur gering bis sehr gering wasserdurchlässigen Untergrundes ist eine Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet nicht zu empfehlen. Die Entsorgung ist über vorhandene bzw. neu zu planende Freigefällekanäle sowie das bestehende Regenrückhaltebecken im Vollenbrok möglich. Im Bedarfsfall stehen für die Erweiterung des Regenrückhaltebeckens mögliche Ausbauflächen zur Verfügung.

Die notwendige Vorklärung des Oberflächenwassers, welches nicht von Dachflächen stammt, erfolgt über einen Lamellenklärer. Die Lamellenklärung wurde beim Bau auch bereits für die nun anstehende Erweiterung des Gewerbegebiets dimensioniert und entspricht dem aktuellen anerkannten Stand der Technik (DWA-A 102). Anschließend wird das gereinigte Wasser im Regenrückhaltebecken zwischengespeichert, bevor es gedrosselt in den Vorfluter 2500 eingeleitet wird.

Vorbeugender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird im Zuge nachfolgender Genehmigungs- und Ausführungsplanungen entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch abhängige und ggf. unabhängige Löschwasserentnahmestellen konkret nachgewiesen.

8 Belange des Umweltschutzes

8.1 Umweltprüfung

Als Bestandteil dieser Begründung ist ein Umweltbericht erstellt worden. Im Ergebnis des Umweltberichts wird Folgendes festgestellt: *Die schwerwiegendsten Beeinträchtigungen aus naturschutzfachlicher Sicht sind die Eingriffe in die Lebensraumfunktionen bzw. den Biotoptypen-Bestand sowie der Verlust von Bodenfunktionen und Infiltrationsraum (Versickerungsflächen für Niederschlag) durch die geplante Flächeninanspruchnahme und Versiegelung. Darüber hinaus bedingt die Planung zwar eine fortschreitende Neustrukturierung des Landschaftsbildes, da mit Umsetzung der Planung bislang offene Flächen der Kulturlandschaft durch gewerblich-industrielle Nutzungsstrukturen ersetzt werden, unter Berücksichtigung der (tlw. planungsrechtlich zugelassenen, jedoch noch nicht umgesetzten) Vorbelastungen durch das angrenzende Industriegebiet tritt jedoch keine wesentliche Verschlechterung des Landschaftsbildes ein. Die entstehenden Beeinträchtigungen können durch verschiedene Maßnahmen (bspw. Festsetzungen zu Bepflanzungsmaßnahmen) auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zumindest reduziert werden.*

8.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung

Das naturschutzrechtliche Defizit von rund 36.400 Wertpunkten kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gemäß den dort zu treffenden detaillierteren Festsetzungen noch konkretisiert werden. Eine Kompensation ist nur über eine ökologische Aufwertung anderer Flächen und Elemente der freien Landschaft zu gewährleisten.

Dieses Defizit wird mit Maßnahmen verrechnet, die im Vorgriff auf Eingriffe in Natur und Landschaft mit Zustimmung der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt durchgeführt wurden und in das Ökokonto der Gemeinde Wettringen eingeflossen sind.

- Nr. K19/M17 (Gemarkung Wettringen, Flur 39, Flurstück 76 tlw.): 31.156 Wertpunkte, hiervon stehen aktuell 6.004 Wertpunkte zur Verfügung (Aufforstung, Streuobstwiese mit Grünlandextensivierung)
- Nr. K19/M22 (Gemarkung Wettringen, Flur 22, Flurstück 12 tlw.): 11.400 Wertpunkte (Anlage einer Streuobstwiese)
- Nr. K19/M18 (Gemarkung Wettringen, Flur 22, Flurstück 262 u. 263 tlw.): 9.810 Wertpunkte (Anlage einer Streuobstwiese)
- Nr. K19/M19 (Gemarkung Wettringen, Flur 44, Flurstück 84 tlw.): 7.830 Wertpunkte (Aufforstung einer Weidefläche zu Mischwald)

8.3 Besonderer Artenschutz

Im Ergebnis einer Artenschutzprüfung zur verbindlichen Bauleitplanung wird unter Berücksichtigung der vorliegenden Untersuchungsergebnisse aus der Erfassung von Brutvögeln des Offenlandes im Jahr 2025 festgestellt, dass die Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach derzeitiger Einschätzung mittels allgemeiner Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden kann (Baufeldräumung nur außerhalb der Brutsaison).

8.4 Klimaschutz / Klimaanpassung

Klimaschutz

Diese gewerblich-industrielle Entwicklung erfüllt durch die Standortwahl wesentliche Anforderungen an den Klimaschutz, da die Wohnsiedlungsbereiche der Gemeinde Wettringen für künftige Arbeitnehmer auf kurzem Wege ohne motorisierte Unterstützung zu erreichen sind.

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 Baugebietes führen. Mit den geplanten Durchgrünungsmaßnahmen kann das Mikroklima positiv beeinflusst werden.

9 Abschließende Erläuterungen

9.1 Geruchsimmissionen

Innerhalb der für die Bebauung vorgesehenen Fläche ist nicht von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüche aus der Landwirtschaft auszugehen.

9.2 Hochwasserschutz

Angesichts der großen bundesweiten Hochwasserschäden in den letzten beiden Jahrzehnten und angesichts des aufgrund des Klimawandels größer werdenden Hochwasserrisikos – häufigere Starkregenereignisse, Meeresspiegelanstieg etc. – ist ein länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz mit ergänzenden Zielen und Grundsätzen der Raumordnung erlassen worden:

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.

In der Starkregengefahrenkarte NRW sind nur einzelne Randbereiche des Plangebiets gekennzeichnet, die bei Starkregen um bis zu 25 cm überflutet werden würden. Die Topografie sollte im Rahmen der Baureifmachung analog der Bestandssituation beibehalten werden, damit Niederschlagswasser auch künftig bei Starkregenereignissen oberflächlich ohne Verursachung großer Schäden in die freie Landschaft nördlich des Plangebiets abläuft.

In Entwässerungsanträgen für die künftigen Gewerbegrundstücke ist zusätzlich ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 „Entwässerungsanlage für Gebäude und Grundstücke“ zu führen, sofern die abflusswirksame Fläche des Grundstückes mehr als 800 m² beträgt.

9.3 Altlasten

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich nach dem Geodatenserver des Kreises Steinfurt eine Altablagerung, eine schädliche Bodenveränderung sowie einzelne altlastverdächtige Flächen und Verdachtsflächen (Stand: Dezember 2024).

9.4 Denkmalschutz

Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung befinden sich Bau- oder Bodendenkmale.

10 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Diese Flächennutzungsplanänderung einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Wettringen ausgearbeitet.

Wallenhorst, den 25.08.2025

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Matthias Desmarowitz

Diese Entwurfsbegründung hat der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich zugrunde gelegen.

Wettringen,

.....
Bürgermeister