



**Gemeinde  
Wettringen**

**KREIS STEINFURT**

**Bebauungsplan Nr. 71  
„Erweiterung Industrieweg“**

## **Begründung**

**Entwurf zum Satzungsbeschluss**

Proj. Nr: 222052  
Datum: 18.03.2025

**IPW**  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst

## INHALTSVERZEICHNIS

|           |                                                                      |           |
|-----------|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Planungsanlass, -erfordernis und -ziele.....</b>                  | <b>3</b>  |
| <b>2</b>  | <b>Verfahren / Stellungnahmen.....</b>                               | <b>3</b>  |
| <b>3</b>  | <b>Übergeordnete und sonstige Planungen / Bauleitpläne.....</b>      | <b>5</b>  |
| 3.1       | Regional- und Landesplanung.....                                     | 5         |
| 3.2       | Flächennutzungsplan .....                                            | 6         |
| 3.3       | Bebauungspläne .....                                                 | 6         |
| 3.4       | Einzelhandelskonzept.....                                            | 7         |
| <b>4</b>  | <b>Geltungsbereich.....</b>                                          | <b>7</b>  |
| <b>5</b>  | <b>Bestandsituation .....</b>                                        | <b>7</b>  |
| <b>6</b>  | <b>Standortbegründung .....</b>                                      | <b>7</b>  |
| <b>7</b>  | <b>Inhalte dieses Bebauungsplans.....</b>                            | <b>8</b>  |
| 7.1       | Art der baulichen Nutzung .....                                      | 8         |
| 7.2       | Maß der baulichen Nutzung .....                                      | 8         |
| 7.3       | Bauweise / Baugrenzen.....                                           | 9         |
| 7.4       | Verkehrsflächen.....                                                 | 9         |
| 7.5       | Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....  | 10        |
| 7.6       | Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ..... | 10        |
| <b>8</b>  | <b>Technische Erschließung.....</b>                                  | <b>10</b> |
| <b>9</b>  | <b>Belange des Umweltschutzes .....</b>                              | <b>11</b> |
| 9.1       | Umweltprüfung.....                                                   | 11        |
| 9.2       | Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung .....                    | 11        |
| 9.3       | Besonderer Artenschutz .....                                         | 12        |
| 9.4       | Klimaschutz / Klimaanpassung.....                                    | 12        |
| 9.5       | Gesamtabwägung der Belange des Umweltschutzes.....                   | 13        |
| <b>10</b> | <b>Abschließende Erläuterungen.....</b>                              | <b>13</b> |
| 10.1      | Geruchsimmissionen (Tierhaltung) .....                               | 13        |
| 10.2      | Hochwasserschutz .....                                               | 15        |
| 10.3      | Altlasten .....                                                      | 15        |
| 10.4      | Denkmalschutz .....                                                  | 15        |
| 10.5      | Städtebauliche Zahlen und Werte .....                                | 16        |
| <b>11</b> | <b>Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk .....</b>                     | <b>16</b> |

## GESONDERTER TEIL DER BEGRÜNDUNG

- Umweltbericht (IPW; 18.03.2025)

## ANLAGEN:

- Artenschutzprüfung (IPW; 18.03.2025)
- Brutvogel-Erfassung (IPW; 05.09.2022)
- Verkehrsuntersuchung (IPW; 09.06.2022)

Sofern die o.g. Unterlagen nicht beigelegt sind, können diese beim Bauverwaltungsamt der Gemeinde Wettringen, Kirchstraße 19, 48493 Wettringen (Telefon: 02557 78-0, Fax: 02557 78-45, Email: [info@wettringen.de](mailto:info@wettringen.de)) eingesehen bzw. angefordert werden.

---

### Bearbeitung:

Wallenhorst, 18.03.2025  
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 Neuansiedlung von Betrieben soll möglich sein. Die Sicherung und Schaffung wohnortnaher Arbeits- und Ausbildungsplätzen kommt dabei insbesondere der Wettringer Bevölkerung zu Gute.

## **2 Verfahren / Stellungnahmen**

Der Rat der Gemeinde Wettringen hat in der 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 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 war 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 war seitens der Öffentlichkeit nicht wahrgenommen worden.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren 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 waren seitens der Landwirtschaftskammer geäußert worden, da überwiegend große und gut geschnittene Ackerflächen der Nutzung entzogen werden. Die Belange der Landwirtschaft mussten hier aber gegenüber den Belangen der Wirtschaft zurückstehen. Die Planung entsprach außerdem durch den Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde zur Festsetzung einer Eingrünung an der westlichen Plangebietsgrenze wurde im Grundsatz gefolgt. Von einer Eingrünung zur freien Landschaft an der nördlichen Plangebietsgrenze wurde im Hinblick auf eine künftige Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebiets von einer Eingrünung abgesehen.

Der Anregung des Amts für Kreisstraßen zur Festsetzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrten entlang der Rothenberger Straße von der K 61 aus bis zum Beginn / Ende des Radweges wurde gefolgt.

Vor diesem Hintergrund hatte 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 hatte vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Innerhalb dieses Zeitraums bestand für jedermann die Möglichkeit, Stellungnahmen zur Planung abzugeben. Von dieser Möglichkeit ist seitens der Öffentlichkeit kein Gebrauch gemacht worden.

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

Seitens der Landwirtschaftskammer waren (erneut) dieselben grundlegende Bedenken gegen diese Planung geäußert worden.

Auf Anregung der Bezirksregierung Münster, Dezernat 54, wurde eine Festsetzung zum Ausschluss von Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall ergänzt.

Auf Anregung des Kreises Steinfurt, untere Naturschutzbehörde, wurde die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den Kiebitz geändert. Die neue Fläche sollte auch wiederum gleichzeitig für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung genutzt werden.

Da der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt, war er erneut nach § 3 Absatz 2 im Internet zu veröffentlichen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen.

Der Rat der Gemeinde Wettringen hatte in der Sitzung am ..... dem geänderten und ergänzten Entwurf und der Begründung zugestimmt und die erneute Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der geänderte und ergänzte Entwurf mit der Begründung war vom ..... bis ..... veröffentlicht worden. Innerhalb dieses Zeitraums besteht für jedermann die Möglichkeit, Stellungnahmen in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung des Entwurfs und ihre möglichen Auswirkungen abzugeben. Von dieser Möglichkeit ist seitens der Öffentlichkeit kein Gebrauch gemacht worden.

Die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu der Änderung oder Ergänzung des Entwurfs und ihren möglichen Auswirkungen sind gleichzeitig eingeholt worden.

Die Landwirtschaftskammer NRW hatte Bedenken gegen die nunmehr vorgezogenen planexternen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geäußert und stattdessen gefordert, die Förderung des Gelegeschutzes auf den an das Plangebiet angrenzenden Ackerflächen und die naturschutzrechtliche Kompensation durch Maßnahmen der Entsiegelung, der Wiedervernetzung von Lebensräumen oder auch von Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen nachzuweisen. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollten nicht zu einer weiteren Schwächung der Agrarstruktur durch Entzug von Flächen für die Lebensmittelerzeugung führen.

Da allerdings keine anderweitigen geeigneten Ausgleichs- oder Ersatzflächen zur Verfügung standen und einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen der Vorrang eingeräumt wurde, musste dieser Belange hier zurückstehen. Die Festlegung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme erfolgte im Übrigen in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie der Biologischen Station des Kreises Steinfurt und wurde als geeignete Kompensationsmaßnahme angesehen.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Gemeinde Wettringen am ..... den Bebauungsplan als Satzung und diese Begründung beschlossen.

### **3 Übergeordnete und sonstige Planungen / Bauleitpläne**

#### **3.1 Regional- und Landesplanung**

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, dass 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 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 611 (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. Damit entspricht diese Planung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.



## **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.

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke können nur ausnahmsweise zugelassen werden, denn dieses Gewerbegebiet soll im Sinne der Ziele des Regionalplans vornehmlich Gewerbebetrieben vorbehalten sein.

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 Geschößflächenzahl (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 sowie im Einmündungsbereich der Rotheberger Straße 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 RSt 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 m<sup>2</sup>). 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.

Zur Eingrünung gegenüber der freien Landschaft ist an der Westgrenze entlang der K61 eine geschlossene Sichtschutzpflanzung durch eine dreireihige Hecke auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen anzulegen. An der nördlichen Seite wird im Hinblick auf eine künftige Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebiets von einer Eingrünung abgesehen.

## **7.6 Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um zu verhindern, dass Schwermetalle aufgrund der Niederschlagswasserableitung des Dachflächenwassers in das Grundwasser oder ein Gewässer eingetragen werden, sind Dach- eindeckungen aus unbeschichtetem Metall nicht zulässig.

# **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**

Die Entsorgung von Oberflächenwasser ist über vorhandenen bzw. neu zu planende Freigefällekanäle sowie die bestehenden Regenrückhaltebecken und Vorfluter möglich. Dafür ist das Regenrückhaltebecken Vollenbrok ggf. zu erweitern.

### **Schmutzwasserbeseitigung**

Die Entsorgung von Schmutzwasser im Freigefälle mit dem Anschluss an der Bestandskanalisation gegebenenfalls über eine Druckrohrleitung sowie Pumpwerke ist möglich.

### **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 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 Biototypen-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. Eingrünung am westlichen Plangebietsrand, Beschränkung der Gebäudehöhe, Festsetzungen zur Stellplatzbegrünung) zumindest reduziert werden.

### **9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung**

Eine Kompensation des naturschutzrechtlichen Defizits 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 planexterne Kompensation erfolgt durch die Aufwertung einer bislang intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzfläche. Diese Fläche in der Bauernschaft Rothenberge mit einer Größe von ca. 3 ha liegt ca. 3 bis 3,5 km nordwestlich des Plangebiets und besteht derzeit aus einer Grünlandnutzung im Nordwesten, einer Ackerfläche im südöstlichen Teil sowie einem teilweise von Gehölzen begleiteten Entwässerungsgraben (Gemarkung Wettringen, Flur 41, Flurstück 177).

Im Ergebnis einer Abstimmung zwischen der Gemeinde Wettringen, der Biologischen Station und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt sollen diese Fläche zu einer ungedüngten Mähweiden oder zweischürigen Wiesen entwickelt werden. Vorhandene Drainagen sind zu verschließen bzw. zu kappen. Der Entwässerungsgraben ist auf einem Teilstück von ca. 40 lfm in nordöstliche Richtung blänkenartig aufzuweiten, um eine offene Wasserfläche herzurichten. Dabei ist die Aufweitungsfläche mit einer kleinen Überlaufschwelle entlang des Grabens, tiefer als die Grabensohle anzulegen, um einen Flutrasenbereich zu schaffen, der mähbar angelegt werden soll. Der südöstliche Uferbereich ist auf diesem Teilstück so weit abzuflachen, dass die Kiebitze in den Graben hinein- und herauslaufen können.

### **9.3 Besonderer Artenschutz**

Im Ergebnis einer Artenschutzprüfung zu diesem Bebauungsplan 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 dem o.g. Flurstück in der Bauernschaft Rothenberge für die planexterne Kompensation des naturschutzrechtlichen Defizits (Gemarkung Wettringen, Flur 41, Flurstück 177).

### **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 Geruchsimmissionen (Tierhaltung)

Innerhalb des Plangebiets ist von keiner Überschreitung der Immissionswerte für Gewerbegebiete durch Geruchsimmissionen auszugehen: Die zulässigen Immissionswerte für Gewerbegebiete werden nach einem Geruchsgutachten (zum Bebauungsplan Nr. 67 „Wohnbaugebiet Prumenkamp“ aus 2017) bereits im Geltungsbereich der südlich angrenzenden 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 7 "Prozessionsweg" deutlich unterschritten werden. Dieser Bebauungsplan Nr. 71 rückt nicht näher an die benachbarten Geruchsemittenten heran und die Grundlagen des o.g. Geruchsgutachtens sind weiterhin aktuell.



**Übersichtsplan zu Geruchsimmissionen (Quelle: Geruchsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 67 vom Ingenieurbüro Richters & Hüls aus 11/2017; eigene Hervorhebung)**





## **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 Starkregengefahrenkarte 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.

Aktuelle mittelalterliche / neuzeitliche Fundstellen innerhalb des Planungsgebiets lassen laut der LWL-Archäologie weitere archäologische Funde erwarten. Außerdem können bei Bodeneingriffen paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus der Oberkreide (Cenomanium) angetroffen werden können. Daher gilt:

1. 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.
2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26(2) 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. 3,69 ha |
| 2. | Straßenverkehrsfläche                 | 19 %  | ca. 0,71 ha |
| 3. | Nettobauland (Gewerbegebiete)         | 81 %  | ca. 2,98 ha |

## 11 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

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

Wallenhorst, 18.03.2025

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

.....

Desmarowitz

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss vom ..... zugrunde gelegen.

Wettringen, .....

.....

Bürgermeister