



GEMEINDE WETTRINGEN

KREIS STEINFURT

**Bebauungsplan Nr. 75
„Erweiterung Industriegebiet
nördlich des Siemensweges“
gleichzeitig: Flächennutzungsplan, 75. Änderung**

Begründung

**Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung
nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB**

Projektnummer: 224446
Datum: 25.04.2025

IPW[◻]
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	3
2	Verfahren / Stellungnahmen	3
3	Bestandssituation	4
4	Raumordnerische und bauleitplanerische Ausgangssituation.....	4
4.1	Regionalplan.....	4
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Bebauungspläne.....	4
4.4	Einzelhandelskonzept.....	5
5	Standortbegründung.....	5
6	Inhalte dieses Bebauungsplans	5
6.1	Art der baulichen Nutzung	5
6.2	Maß der baulichen Nutzung	6
6.3	Bauweise / Baugrenzen.....	7
6.4	Garagen und Nebenanlagen	7
6.5	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
6.6	Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
7	Erschließung	8
7.1	Verkehrliche Erschließung.....	8
7.2	Technische Erschließung	8
8	Belange des Umweltschutzes	8
8.1	Umweltprüfung.....	8
8.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung	9
8.3	Besonderer Artenschutz	9
9	Abschließende Erläuterungen	9
9.1	Geruchsimmissionen	9
9.2	Hochwasserschutz	9
9.3	Altlasten	9
9.4	Denkmalschutz	9
10	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	10

GESONDERTER TEIL DER BEGRÜNDUNG

- Scoping-Unterlagen zum Umweltbericht (IPW; 22.04.2025)

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Moritz Richling

Wallenhorst, 25.04.2025

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 diesen 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 zu Gute.

2 Verfahren / Stellungnahmen

Der Rat der Gemeinde Wettringen hat am beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert (75. Änderung).

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.

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.

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung und Erarbeitung des Bauleitplanentwurfs werden alle Unterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats veröffentlicht. Innerhalb dieses Zeitraums besteht für jedermann die Möglichkeit, Stellungnahmen zur fertigen Planung vorzutragen.

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 dieses Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche wird mit Blick auf die städtebaulichen Planungsziele und in Würdigung der benachbarten Festsetzungen als Industriegebiet festgesetzt.

Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis IV nach dem aktuell gültigen Abstandserlass NRW von 2007 sind nicht zulässig, da ein Mindestabstand von 500 m zu den nächstgelegenen Wohngebäuden im Außenbereich nicht eingehalten werden kann.

Um unnötige Härten zu vermeiden, können Betriebe der Abstandsklasse IV jedoch ausnahmsweise zugelassen werden, 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 – vermieden.

Bordelle und bordellartige Betriebe sind nicht zulässig, da ansonsten bodenrechtliche Spannungen eintreten und die für die wirtschaftliche Entfaltung wichtigen Gewerbeflächen für die Weiterentwicklung des arbeitsplatzintensiven Gewerbes eventuell nur noch eingeschränkt zur Verfügung stehen könnten. Zudem soll der Gefahr eines Trading-Down-Prozesses begegnet werden, da diese Nutzung zumeist rund um die Uhr stattfindet, das städtebauliche negativ Erscheinungsbild beeinflusst, zu Leerständen führen kann und somit insgesamt ein Kippen des Gebietscharakters befürchten lässt.

Um die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die aufgrund der von ihnen ausgehenden Emissionen auf die Festsetzung eines Industriegebiets angewiesen sind, nicht dadurch zu verhindern, dass sich daneben gewerbliche Nutzungen ansiedeln, die für sich selbst einen gewissen (wenn auch geringen) Schutzanspruch haben, sind Beherbergungsbetriebe, Ferienwohnungen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt, um eine möglichst optimale bauliche Ausnutzbarkeit für die Gewerbebetriebe zu gewährleisten.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird auf ein Höchstmaß von 68,00 m über Normalhöhennull (NHN) begrenzt, damit die gewerblichen Baukörper sich hinsichtlich der Höhenentwicklung in das Siedlungsbild einfügen und negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden werden.

6.3 Bauweise / Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche sind flächenhaft durch Baugrenzen festgesetzt, um der Bauherrenschaft weitgehenden Spielraum bei der Platzierung der Gebäude zu gewähren.

Zum Siemensweg hält die überbaubare Grundstücksfläche einen ortsüblichen Abstand von 5,0 m, um ein darüber hinaus gehendes Heranrücken an diese Verkehrsanlagen zu vermeiden und somit das Straßenraumprofil zu betonen.

Im Übrigen ist die überbaubare Grundstücksfläche ohne Abstand zu den westlich und östlich angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 52 und Nr. 54 festgesetzt, um hier Möglichkeiten einer zusammenhängenden gewerblichen Entwicklung zu eröffnen.

Aus Vorsorge gegenüber der nördlichen Eingrünung hält die überbaubare Grundstücksfläche auch hier einen Abstand von 5,0 m ein.

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.

6.4 Garagen und Nebenanlagen

Damit die Achtungsabstände tatsächlich durchgängig von Gebäuden frei bleiben und diese Randbereiche ihre gliedernde Minimalfunktion erfüllen können, sind Garagen und Nebengebäude nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Weniger markante bauliche Nebenanlagen wie Einfriedungen sind dagegen in diesen Randbereichen zulässig.

6.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Eingrünung gegenüber der freien Landschaft ist an der Nordgrenze eine geschlossene Sichtschutzpflanzung durch eine mehrreihige Hecke sowie einzelnen großkronigen Laubbäumen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen anzulegen.

Größere, oberirdische Pkw-Stellplatzanlagen mit mehr als 3 Stellplätzen sind gleichmäßig mit Laubbäumen zu bepflanzen, um hier eine Verschattung und somit verminderten Aufheizung der großflächig versiegelten Freiflächen zu erwirken.

Um die äußere Eingrünung des Baugebiets zu fördern und den optischen Gesamteindruck nicht durch freistehende Holz- bzw. Metallzäune zu belasten, sind Einfriedungen durch Laubgehölze oder mit Rankpflanzen zu begrünen.

Um die innere Durchgrünung des Baugebiets zu fördern, sind mindestens 10 v.H. der Grundstücksfläche mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen

6.6 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.

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-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebiets sowie die Schmutzwasserbe-
seitigung werden durch einen Anschluss an die vorhandenen Netze in den angrenzenden
Straßen sichergestellt. Soweit erforderlich, wird der Ausbau der Leitungsnetze rechtzeitig mit
den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt.

Oberflächenentwässerung

Die Entsorgung anfallenden Oberflächenwassers ist über vorhandene bzw. neu zu planende
Freigefällekanäle sowie das bestehende Regenrückhaltebecken im Vollenbrok und den Vor-
fluter möglich.

Vorbeugender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird im Zuge nachfolgender Genehmigungs- und Ausführungs-
planungen 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 wird bis zum Entwurf für die förmliche Beteiligung nach
§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ein Umweltbericht erstellt. Der Planungsträger legt nach
§ 2 Abs. 4 BauGB fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange
für die Abwägung erforderlich ist. Diese Festlegung des Umfangs für den Umweltbericht erfolgt
nach § 4 Abs. 1 BauGB unter Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öf-
fentlicher Belange. Dieses Vorgehen wird Scoping oder auch Antragskonferenz genannt.

Eine erste Bestandsanalyse mit Gliederungs- und Themenübersicht für den Umweltbericht („Scoping“-Unterlage) ist anliegend beigefügt. Die vorliegenden Unterlagen dienen u.a. dem Zweck, Äußerungen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

8.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung

Wird bis zum Entwurf für die Beschlussfassung zur förmlichen Beteiligung ergänzt.

8.3 Besonderer Artenschutz

Wird bis zum Entwurf für die Beschlussfassung zur förmlichen Beteiligung ergänzt.

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

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.

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

Wallenhorst, 25.04.2025

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Matthias Desmarowitz

Diese Vorentwurfsbegründung hat der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vom bis einschließlich zugrunde gelegen.

Wettringen,

.....
Bürgermeister