



GEMEINDE WETTRINGEN

KREIS STEINFURT

**Bebauungsplan Nr. 38
„Ehemaliges Bahngelände“,
1. Änderung und Erweiterung**

Begründung

zur Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB

(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Projektnummer: 224446
Datum: 17.04.2026

IPW[◻]
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
2	Verfahren / Stellungnahmen	2
3	Bestandssituation	2
4	Raumordnerische und bauleitplanerische Ausgangssituation	3
4.1	Regionalplan	3
4.2	Flächennutzungsplan	3
4.3	Bebauungspläne	3
5	Inhalte dieses Bebauungsplans	3
5.1	Art der baulichen Nutzung	3
5.2	Maß der baulichen Nutzung	4
5.3	Bauweise / Baugrenzen	4
5.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	4
5.5	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	5
5.6	Örtliche Bauvorschriften	5
6	Erschließung	5
7	Belange des Umweltschutzes	5
8	Abschließende Erläuterungen	6
8.1	Hochwasserschutz	6
8.2	Altlasten	6
8.3	Denkmalschutz	6
9	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	7

ANLAGEN

- Artenschutzprüfung, Stufe I (IPW; 17.04.2026)

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Moritz Richling

Wallenhorst, den 17.04.2026

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

Zur Förderung der Innenentwicklung soll das Mischgebiet an der Bahnhofstraße um ein angrenzendes Baugrundstück im Rahmen dieser selbstständigen Änderung erweitert werden, dass im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 10 „Im Rott“ als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Es bestehen konkrete Erweiterungsabsichten eines privaten Planungsbüros, die in einem Allgemeinen Wohngebiet nicht genehmigungsfähig sind.

2 Verfahren / Stellungnahmen

Der Rat der Gemeinde Wettringen hat am beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Die zulässige Grundfläche liegt unter dem Schwellenwert von 20 000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

Durch diesen Bebauungsplan wird keine die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG) oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Der Rat der Gemeinde Wettringen hat am dem Entwurf und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB beschlossen.

Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Stellungnahme vom bis einschließlich gegeben worden.

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

3 Bestandssituation

Das Plangebiet mit einer Größe von rund 0,3 ha ist relativ eben, befindet sich in räumlicher Nähe zum ehemaligen Bahnhof und umfasst drei Baugrundstücke an der Bahnhofstraße (unmittelbar nördlich von Am Wiesengrund). Diese Baugrundstücke sind mit freistehenden ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden mit roter Verklinkerung bebaut. Das mittlere Gebäude wird durch ein privates Planungsbüro genutzt. Das nähere Umfeld ist überwiegend wohnbaulich geprägt. Im ehemaligen Bahnhofsgebäude ist eine gemischte Nutzung zu verzeichnen.

4 Raumordnerische und bauleitplanerische Ausgangssituation

4.1 Regionalplan

Im wirksamen Regionalplan Münsterland ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt (entspricht einem Vorranggebiet und somit einem Ziel der Raumordnung).

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wettringen ist für die nördlichen beiden Baugrundstücke als gemischte Baufläche und für das südliche Baugrundstück eine Wohnbaufläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird angesichts der städtebaulichen Planungsziele dieses Bebauungsplans im Wege der Berichtigung dahingehend angepasst, dass auch für das südliche Baugrundstück eine gemischte Baufläche dargestellt wird.

4.3 Bebauungspläne

Für die nördlichen beiden Baugrundstücke liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 38 „Ehemaliges Bahngelände“ vor, der hier ein Mischgebiet festsetzt

Für das südliche Baugrundstück liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 10 „Im Rott“ vor, der hier ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Ansonsten setzten beide Bebauungspläne hier eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,8, eine Begrenzung auf höchstens zwei Vollgeschosse sowie eine offene Bauweise fest.

5 Inhalte dieses Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche wird mit Blick auf die städtebaulichen Planungsziele als Mischgebiet festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, da im Falle der Ansiedlung von Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Wettbüros, Discotheken, Peepshows, Sex-Shops oder Swinger-Clubs die Gefahr eines Trading-Down-Prozesses gesehen wird. Diese Nutzungen finden zumeist rund um die Uhr statt, können das städtebauliche Erscheinungsbild negativ beeinflussen, zu anderweitigen Leerständen führen und somit insgesamt ein Kippen des Gebietscharakters befürchten

lassen. Im Gemeindegebiet stehen im Übrigen hinreichende Flächen für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten bereit.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit 0,5 festgesetzt, um den Versiegelungsgrad in diesem von Wohnbebauung umgrenzten Bereich auf ein verträgliches, im Bestand bereits vorhandenes Niveau zu begrenzen.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wird mit 1,0 festgesetzt, um die Bebauungsdichte und damit die Auswirkungen der Planung, z.B. im Hinblick auf die Verkehrserzeugung oder die Nachfrage nach Infrastrukturangeboten, auf ein ortsübliches Niveau zu begrenzen.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird auf ein Höchstmaß von 59,00 m über Normalhöhennull (NHN) begrenzt, damit sich eine künftige Bebauung in das Siedlungsbild einfügt und negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden werden. Angesichts einer Geländehöhe von rund 48 m über Normalhöhennull (NHN) sind folglich Gebäudehöhen von bis zu 11 m möglich. Die Höhe der vorhandenen Bebauung liegt hier zwischen 8 m und 10 m.

Zahl der Vollgeschosse

Damit innerhalb der zulässigen Höhe baulicher Anlagen keine ortsunübliche Zahl an Vollgeschosse entsteht, sind hier höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.

5.3 Bauweise / Baugrenzen

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

Zu den Grenzen hält die überbaubare Grundstücksfläche einen ortsüblichen Abstand von 3,0 m, um ein darüber hinaus gehendes Heranrücken zu vermeiden und insbesondere das Straßenraumprofil zu betonen.

Die offene Bauweise schreibt seitliche Grenzabstände vor und begrenzt die Länge der Gebäude auf 50 m.

5.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird begrenzt, damit hier höchstens kleine Mehrfamilienhäuser errichtet werden können und unverträglicher Geschosswohnungsbau ausgeschlossen ist.

5.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Förderung der Ein- und Durchgrünung ist je Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger regionaltypischer Obstbaum zu pflanzen.

5.6 Örtliche Bauvorschriften

Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um ein harmonisches Siedlungsbild zu gewährleisten, sind Garagen mit der Dachneigung des Hauptbaukörpers oder mit einem Flachdach zu errichten.

Um zu vermeiden, dass ein oberstes Geschoss den optischen Eindruck eines Vollgeschosses erweckt, ist die Ausbildung eines Drempels nur beschränkt zulässig. Um unzumutbare Beeinträchtigungen zu vermeiden, werden untergeordnete Gebäuderücksprünge hierdurch nicht berührt.

6 Erschließung

Verkehrliche Erschließung:

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen hinreichend erschlossen (insbesondere Bahnhofstraße). Der zentrale Busbahnhof sowie die zu einem Radweg umgebaute ehemalige Bahntrasse können ebenso wie der Ortskern auf kurzem Wege erreicht werden.

Schmutzwasserbeseitigung:

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an die bestehende Schmutzwasserkanalisation in der Bahnhofstraße (Freigefällekanal). Dieses Schmutzwasser wird über die zentrale Abwasserentsorgung der Gemeinschaftskläranlage Neuenkirchen/Wettringen zugeführt, die über eine ausreichende Reinigungsleistung verfügt.

Oberflächenwasserbeseitigung:

Die Entsorgung des Oberflächenwassers erfolgt über die Bestandskanalisation und den vorhandene Regenwasser-Freigefällekanal in der Bahnhofstraße. Die Grundflächenzahl wird gegenüber den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen nicht angehoben. Die Menge an anfallendem Niederschlagswasser wird also planbedingt nicht wesentlich zunehmen. Negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke sind nicht zu erwarten.

7 Belange des Umweltschutzes

Angesichts der bauplanungsrechtlichen Ausgangssituation und dem vorhandenen Siedlungsbestand sind durch diese Planung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes zu erwarten. Dabei können die Belange des besonderen Artenschutzes nach der Artenschutzprüfung (Stufe I) durch zeitliche Vorgaben zur Baufeldräumung sowie gebäudebezogenen Kontrollen auf möglichen Fledermausbesatz hinreichend berücksichtigt werden.

8 Abschließende Erläuterungen

8.1 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 ist insbesondere ein kleiner Bereich unmittelbar nordöstlich des Bestandsgebäudes mit der Hausnummer 17 gekennzeichnet, der bei extremen Starkregenereignissen um über einen Meter überflutet wird. Daneben sind im Westen des Plangebiets auch Bereiche gekennzeichnet, die bei extremen Starkregenereignissen um höchstens 30 cm überflutet werden.

8.2 Altlasten

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich nach dem Geodatenserver des Kreises Steinfurt weder Altablagerungen noch Altstandorte (Stand: Februar 2026).

8.3 Denkmalschutz

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

9 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

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

Wallenhorst, den 17.04.2026

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Matthias Desmarowitz

Diese Begründung hat der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB von bis einschließlich zugrunde gelegen.

Wettringen,

.....
Bürgermeister