



GEMEINDE WETTRINGEN

KREIS STEINFURT

**Bebauungsplan Nr. 14
„Kirchstraße“, 8. Änderung**

Begründung

(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

ABSCHRIFT

Projektnummer: 223424
Datum: 06.02.2024

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	2
2	Verfahren / Stellungnahmen	2
3	Geltungsbereich	3
4	Bestandssituation	3
5	Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation	4
5.1	Flächennutzungsplan	4
5.2	Bebauungsplan.....	4
6	Umstellung der BauNVO und der Vollgeschossdefinition	5
7	Inhalte dieser Bebauungsplanänderung.....	6
7.1	Art der baulichen Nutzung	6
7.2	Maß der baulichen Nutzung	7
7.3	Bauweise	7
7.4	Baugrenzen	7
7.5	Verkehrsflächen.....	7
7.6	Örtliche Bauvorschriften	7
8	Erschließung	9
9	Belange des Umweltschutzes	9
10	Abschließende Erläuterungen.....	9
10.1	Hochwasserschutz	9
10.2	Altlasten	9
10.3	Denkmalschutz	10
11	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	10

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Moritz Richling

Wallenhorst, 06.02.2024

Proj.-Nr.: 223424

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

Es bestehen konkrete Bauabsichten eines privaten Bauherrn für den Ersatzneubaus eines Wohn- und Geschäftsgebäudes an der Kirchstraße 10. Das neue Gebäude soll mit drei Vollgeschossen (nach heutiger Fassung der Landesbauordnung) und ausgebautem Dachgeschoss mit Mansarddach errichtet werden.

Nach dem aktuell gültigen Bebauungsplan Nr. 14 „Kirchstraße“ sind diese konkreten Bauabsichten derzeit aufgrund der Festsetzungen zur Baulinie entlang der Kirchstraße, zur Baugrenze entlang der Kolpingstraße, zum Höchstmaß für die Traufhöhe und zur Dachform sowie der geltenden Vollgeschossbestimmungen nach einer früheren Fassung der Landesbauordnung nicht genehmigungsfähig. Zur Verwirklichung ist daher eine Änderung dieses Bebauungsplans erforderlich.

Diese Bauabsichten werden zum Anlass genommen, die aktuell gültigen Festsetzungen einer vollständigen Neufassung zu unterziehen, der Bauherrenschaft größere Gestaltungsspielräume zu eröffnen und den Änderungsbebauungsplan in allen Aspekten wie einen neuen Bebauungsplan aufzustellen.

2 Verfahren / Stellungnahmen

Der Rat der Gemeinde Wettringen hat am 11.12.2023 beschlossen, die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Kirchstraße“ durchzuführen.

Diese Änderung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind hier gegeben, da die Planung anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Durch die Überplanung eines besiedelten Gebiets im Sinne des § 30 BauGB wird der Zweck verfolgt, die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsregelungen für vorhandene städtebauliche Strukturen in nur wenigen Beziehungen zu ändern, um einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung zu tragen.

Da eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Außerdem wird nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet und es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Gemeinde Wettringen sieht bei der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB ab.

Aufgrund der Lage des Plangebiets mit einer Vielzahl an Anliegern im näheren Umfeld wird eine förmliche Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

In der Sitzung am 11.12.2023 hat der Rat der Gemeinde Wettringen auch beschlossen, die förmliche Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 27.12.2023 bis einschließlich 29.01.2024 durchgeführt. Seitens der Öffentlichkeit sind dabei keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung erfolgte mit Schreiben vom 18.12.2023.

Von ergänzenden Aussagen über entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber möglichen Schäden durch Starkregen, die der Kreis Steinfurt gefordert hatte, wurde abgesehen, da für das Plangebiet bereits ein qualifizierter Bebauungsplan vorlag und diese Änderung mit dem Ziel durchgeführt wurde, die Festsetzungen so zu modifizieren, dass die konkreten Bauabsichten für den Ersatzneubaus genehmigt werden können. Insofern wurde durch diese Änderung keine Starkregenproblematik erstmalig verursacht.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Gemeinde Wettringen den Bebauungsplan am 05.02.2024 als Satzung und die Begründung beschlossen.

3 Geltungsbereich

Das Plangebiet dieser Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke 86, 324, 418, 419, 430, 431, 432, 433, 445, 877 in Flur 24 der Gemarkung Wettringen.

4 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern, ist topografisch relativ eben, wird begrenzt durch die Kirchstraße im Norden, die Schulstraße im Westen und die Kolpingstraße im Süden und Osten und weist eine gemischte Nutzung aus einem Beherbergungsbetrieb, einem Kreditinstitut und weiteren Läden auf. Wohnnutzungen beschränken sich auf die Obergeschosse

Die Bebauungsstruktur ist durch zwei- bis dreigeschossige Gebäude geprägt, die vornehmlich mit roter Verkleinerung und Satteldach errichtet worden sind. Im östlichen Bereich ist das Gebäude dagegen mit Flachdach errichtet worden (Kreditinstitut).

Das nähere bauliche Umfeld ist ebenfalls durch zwei- bis dreigeschossige Gebäude und eine Nutzungsmischung aus (großflächigen) Lebensmittelmärkten, Schank- und Speisewirtschaften, Fachgeschäften, Anlagen für Verwaltungen (Rathaus und Bürgerhalle) sowie Wohnen

(vornehmlich in den Obergeschossen) geprägt. Südwestlich befindet sich zudem ein zentraler Parkplatz.

5 Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

5.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wettringen ist die für die Bebauung vorgesehene Fläche als gemischte Baufläche ausgewiesen.

5.2 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 14 „Kirchstraße“. Für den Bereich dieser Änderungsplanung gilt derzeit die BauNVO von 1990.

In der rechtsverbindlichen Fassung dieses Bebauungsplans ist die in dieser Änderungsplanung für die Bebauung vorgesehene Fläche als Kerngebiet mit einer Grundflächenzahl von 1,0, einer Geschossflächenzahl von 2,0 und einer geschlossenen Bauweise festgesetzt.

In diesem Kerngebiet sind keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m² und auch keine Vergnügungsstätten zulässig. Dagegen sind sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses hier allgemein zulässig.

Die Gebäude sind entlang der Kirchstraße, der Schulstraße sowie dem westlichen Abschnitt der Kolpingstraße mit zwei bis drei Vollgeschossen zu errichten. Im Innenbereich und dem östlichen Abschnitt der Kolpingstraße ist dagegen nur ein Vollgeschoss zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist flächenhaft durch eine Baulinie im Norden und Osten und ansonsten durch Baugrenzen festgesetzt. Während Gebäude unmittelbar an die Kirchstraße und die Schulstraße herangebaut werden können bzw. müssen, dürfen diese an die Kolpingstraße nicht unmittelbar heranrücken.

Neben diesen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sind auch folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

- Dachgestaltung (nur Flach- oder Satteldach mit Dachneigung zwischen 45-52°),
- Traufhöhe (gestaffelt nach Zahl der Vollgeschossen),
- Gestaltung der Eingänge, Loggien und Balkone (kein nachträglicher Anbau von Sicht- und Wetterschutz),
- Vorgartengestaltung (als Grünfläche),
- Gestaltung der Außenwandflächen (mindestens 80 v.H. in rotem bis rotbraunem Verblendermauerwerk),
- Eindeckung geneigter Dächer (rote bis rotbraune, nicht glänzende Dachpfannen),
- Beschränkung der Länge von Dachgauben (nicht mehr als 2/3 der Traufenlänge und Mindestabstand von 2,5 m zu den Ortgängen),

- höchstzulässige Höhe der Einfriedungen im Vorgarten (0,50 m über zugehörigem Gehweg),
- Werbeanlagen und Warenautomaten (keine Fremdwerbung und keine Werbeanlagen in Reflexfarben und fluoreszierenden Farben, Blink- oder Wechselwerbung sowie Laufschriften / höchstens ein Warenautomat je Hauptgebäude) und
- Gestaltung der Abstellplätze von Abfalltonnen (nur mit Sichtschutz).

6 Umstellung der BauNVO und der Vollgeschossdefinition

Baunutzungsverordnung

Derzeit gilt hier die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990, da der aktuell für diesen Änderungsbereich gültige Bebauungsplan zwischen Oktober und November 2002 öffentlich ausgelegt worden ist.

Künftig gilt hier ausschließlich die BauNVO von 2017 in der zu Beginn der förmlichen Beteiligung (Veröffentlichung im Internet) aktuell gültigen Fassung, da im Rahmen dieser (selbstständigen) Bebauungsplanänderung alle aktuell gültigen Festsetzungen außer Kraft treten.

Die wesentlichen Änderungen, die sich durch die Umstellung der BauNVO auch innerhalb dieses Änderungsbebauungsplans auswirken werden, sind:

- Eine wesentliche Änderung hat die Anrechnung von Nebenanlagen auf die zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 4) gebracht. Diese Anlagen sind – anders als vorher – zusammen mit der Hauptanlage grundsätzlich anzurechnen; eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch diese Nebenanlagen darf um bis zu 50 v.H. der zulässigen Grundfläche, höchstens jedoch bis zu einer „Kappungsgrenze“ von GRZ = 0,8 erfolgen.
- Im Interesse eines erleichterten Dachgeschossausbaus ist die vorher zwingende Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen auf die Geschoßfläche (§ 20 Abs. 3) entfallen.

Vollgeschossdefinition

Nach obergerichtlicher Entscheidung wird bei Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse auch der Vollgeschossbegriff der Landesbauordnung in der zur öffentlichen Auslegung aktuell gültigen Fassung ergänzender Bestandteil des Bebauungsplans (OVG NRW, Beschluss vom 03.05.2018 – 10 A 2937/15).

Derzeit gilt hier die Vollgeschossdefinition der Landesbauordnung (BauO NRW) von 2000 in der zu Beginn der öffentlichen Auslegung des aktuell für diesen Änderungsbereich gültigen Bebauungsplans (also im Oktober 2002).

Künftig gilt hier die BauO NRW von 2018 in der zu Beginn der förmlichen Beteiligung (Veröffentlichung im Internet) aktuell gültigen Fassung, da im Rahmen dieser (selbstständigen) Bebauungsplanänderung alle aktuell gültigen Festsetzungen außer Kraft treten.

Nach der aktuell gültigen Fassung der Landesbauordnung liegt bei oberirdischen Geschossen dann ein Vollgeschoss vor, wenn es eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m hat. Ferner ist ein Geschoss nur dann ein Vollgeschoss, wenn es diese lichte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat (§ 2 Abs. 6).

7 Inhalte dieser Bebauungsplanänderung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden mit Blick auf die städtebaulichen Planungsziele und in Würdigung der bestehenden Nutzungen als Kerngebiet festgesetzt. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Einzelhandelsbetriebe sind nur bis zu einer Geschossfläche von 1.200 m² zulässig, um die kleinteilige Nutzungsstruktur zu erhalten und das Wohnen (in den Obergeschossen) zu schützen. Für großflächige Einzelhandelsbetriebe besteht hier kein Bedarf und in benachbarten Bereichen bestehen hinreichende Ansiedlungspotentiale.

Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, um eine Verdrängung bestehender traditioneller Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe durch solche finanzstarken Nutzungen zu vermeiden. Vergnügungsstätten können höhere Mieten zahlen, da diese Nutzungen nicht an Ladenchlusszeiten gebunden sind und andererseits bestimmte Einzelpersonen diesen Einrichtungen ein besonderes Interesse entgegenbringen, also dass, was die sozialen Probleme ausmacht. Im Falle der (vermehrten) Ansiedlung von Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Wettbüros, Discotheken, Peepshows, Sex-Shops oder Swinger-Clubs wird die Gefahr eines Trading-Down-Prozesses gesehen, da diese Nutzungen zumeist rund um die Uhr stattfinden, das städtebauliche negativ Erscheinungsbild beeinflussen, zu anderweitigen Leerständen führen können und somit insgesamt ein Kippen des Gebietscharakters befürchten lassen. Im Gemeindegebiet stehen im Übrigen hinreichende Flächen für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten bereit.

Fremdwerbung ist nicht zulässig, um die städtebauliche Gestaltung des Ortskerns und das baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Aufgrund der Werbewirksamkeit im Ortskern herrscht hier ein vermehrter Druck. Da die Errichtung von Werbeanlagen als sehr ortsbildprägend bewertet werden muss, ist eine Beschränkung und Regulierung von Werbeanlagen wichtig, um eine angemessene städtebauliche Gestaltung des Plangebiets zu erreichen. Außerdem soll durch die getroffenen Regelungen den Bestandsnutzungen hinreichend Rechnung getragen werden.

Zur Sicherung bestehender Wohnnutzungen und zur Belebung des Ortskerns wird eine Mischung zentraler Nutzungen mit Wohnnutzungen angestrebt. Daher sind sonstige Wohnungen, die nicht an betriebliche Nutzungen gebunden sind, oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grund- und Geschossflächenzahl sind gemäß Orientierungswert für Obergrenzen der Baunutzungsverordnung in Kerngebieten mit 1,0 bzw. 3,0 festgesetzt, um eine hohe, ortsübliche bauliche Ausnutzung zu ermöglichen und städtebauliche Dichte im Ortskern zu erzeugen.

Entlang der Kirchstraße und der Schulstraße sind Gebäude im straßenseitigen Bereich mit mindestens zwei Vollgeschossen zu errichten, um die vorhandenen baulichen Strukturen im Ortskern von Wettringen zu erhalten und zu entwickeln.

Im gesamten Kerngebiet dürfen daneben Gebäude mit bis zu drei Vollgeschossen errichtet werden, um im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung eine Reduktion der Flächeninanspruchnahme bei gleichzeitiger Erhöhung der Nutzfläche durch eine höhere Geschossigkeit zu ermöglichen.

7.3 Bauweise

Zur Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen baulichen Strukturen wird die im Ortskern von Wettringen typische geschlossene Bauweise festgesetzt.

7.4 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden flächenhaft durch Baugrenzen festgesetzt, damit die Baugrundstücke im Ortskern möglichst umfassend durch Hauptanlagen ausgenutzt werden können.

7.5 Verkehrsflächen

Soweit Teile der Baugrundstücke entlang der Kirchstraße für öffentliche Zwecke benötigt werden (Gehweg), sind hier Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

7.6 Örtliche Bauvorschriften

Die ortsüblichen Gestaltungsvorschriften sind gemäß § 89 Abs. 2 BauO NRW als Festsetzungen in diesen Bebauungsplan eingeflossen, um städtebaulich wirksame Gestaltungselemente für das gesamte Baugebiet zu regeln. Diese Festsetzungen sollen den Rahmen für eine einheitliche städtebauliche Gestaltung setzen. Ein einheitlicher städtebaulicher Gestaltungsrahmen ist vor allem zur positiven Baupflege erforderlich. Die vorhandenen Strukturen eines einheitlichen Ortsbids mit städtebaulichem Wert sollen erhalten werden.

Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Für die Gebäude werden eine Traufhöhe von ca. 13,0 m über Gelände und eine Firsthöhe von ca. 14,5 m über Gelände als Höchstmaße festgesetzt. Diese Festsetzung dient sowohl der

Einfügung in das Ortsbild als auch der Begrenzung der Geschossflächenzahl. Um eine hinreichende rechtliche Bestimmtheit zu gewährleisten, sind diese Höchstmaße im Bebauungsplan unter Bezugnahme auf den Meeresspiegel festgesetzt (Normalhöhennull). Um die Bauherrschaft nicht zu stark einzuschränken, darf die Traufhöhe der Gebäude auf 1/4 der Trauflänge dieses Höchstmaß überschreiten.

Damit sich die künftige Bebauung in das Siedlungsbild einfügt, sind als Verblendmaterial für die Außenfassaden der Gebäude grundsätzlich nur Verblender in roter/rotbrauner Farbgebung zulässig. Um die Bauherrschaft nicht zu stark einzuschränken, sind abweichend hiervon auf maximal 20 v.H. der Außenfassaden auch andere Materialien zulässig.

Damit sich die künftige Bebauung in das Siedlungsbild einfügt, sind Dacheindeckungen nur in Form von nicht glänzenden Dachpfannen in roter/rotbrauner Farbgebung zulässig.

Um die Hauptdachflächen zu betonen und damit zu einem ruhigen und harmonischen Siedlungsbild beizutragen, darf die Länge der Dachgauben nicht mehr als 2/3 der Trauflänge der zugehörigen Hausseite betragen und ist zu den Ortsgängen ein Abstand von mindestens 2,5 m einzuhalten.

Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von Werbeanlagen

Um eine Störung des Ortsbilds sowie des fließenden Verkehrs zu vermeiden, sind Werbeanlagen in Reflexfarben und fluoreszierenden Farben, Blink- oder Wechselwerbung sowie Laufschriften nicht zulässig. Werbeanlagen sollen sich der Architektur unterordnen.

Verbot von Warenautomaten

Damit der öffentliche Straßenraum nicht durch eine Vielzahl an Warenautomaten dominiert wird und dadurch das bauliche Erscheinungsbild in den Hintergrund tritt, ist an jedem Hauptgebäude nur ein Warenautomat zulässig.

Höhe von Einfriedungen

Damit ein offener, einladender Gesamteindruck entsteht, sind Grundstückseinfriedigungen zur Straße und zu den seitlichen Nachbargrundstücken innerhalb eines Abstandes von 3,00 m zur öffentlichen Erschließungsfläche nur bis zu einer Höhe von 0,5 m über zugehörigem Gehweg zulässig. Um die Bauherrschaft nicht zu stark einzuschränken, sind Sichtschutzanlagen an Terrassen, Freisitzen etc. innerhalb eines Abstandes von 3,0 m zur öffentlichen Erschließungsfläche hin zulässig.

Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Im Hinblick auf ein harmonisches Ortsbild und insbesondere zur Vermeidung wahllos auf dem Grundstück abgestellter Abfallbehälter sind außerhalb von Gebäuden abgestellte Mülltonnen in Schränke einzubauen oder es ist für sie ein Sichtschutz mit Anpflanzungen vorzusehen.

8 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen hinreichend verkehrlich erschlossen. Grundsätzliche Änderungen an der technischen Erschließung sind nicht vorgesehen. Die Löschwasserversorgung wird im Zuge nachfolgender Genehmigungs- und Ausführungsplanungen entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch abhängige und – sofern möglich – unabhängige Löschwasserstellen sichergestellt.

9 Belange des Umweltschutzes

Durch die Überplanung eines besiedelten Gebiets im Sinne des § 30 BauGB wird hier der Zweck verfolgt, die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsregelungen für vorhandene städtebauliche Strukturen in nur wenigen Beziehungen zu ändern. Es bestehen keine Grün- oder Gehölzstrukturen und es werden keine zusätzlichen Eingriffe ermöglicht. Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des besonderen Artenschutzes werden durch diese Planung insofern nicht wesentlich berührt. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Belange des besonderen Artenschutzes auch bei nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren sowie der Bauausführung zu beachten sind.

10 Abschließende Erläuterungen

10.1 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 allerdings auf den Freiflächen der Baugrundstücke – jenseits des Baugrundstück Kirchstraße 10, für das konkrete Bauabsichten zur Errichtung eines Ersatzneubaus bestehen – mehrere Bereiche gekennzeichnet, die bei extremen Ereignissen mit Wasserhöhen von bis zu 30 cm überflutet werden.

10.2 Altlasten

Nach dem Geodatenserver des Kreises Steinfurt (Stand: November 2023) befinden sich in der näheren Umgebung des Plangebiets mehrere Altstandorte, Altablagerungen sowie altlastverdächtige Flächen. Der Gemeinde Wettringen sind keine Auswirkungen dieser bekannt, die einer baulichen Nutzung im Plangebiet wie vorgesehen entgegenstehen.

Soweit sich bei Bauarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden oder in Baukörpern zeigen, die auf eine Kontamination des Bodens oder des Baukörpers mit umweltgefährdeten Stoffen hindeuten, ist der Kreis Steinfurt – Untere Abfallwirtschaftsbehörde – unverzüglich durch den verantwortlichen Bauleiter bzw. den Bauherren zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung verunreinigter Bauabfälle sicherzustellen.

10.3 Denkmalschutz

Baudenkmale

Baudenkmale befinden sich weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung.

Bodendenkmale

Bei der Kirchstraße, einer der wesentlichen Verkehrsachsen des historischen Wettringens, und den an sie anschließenden Randbereichen handelt es sich grundsätzlich um Areale von archäologischem Belang. Hier ist mit untertägig erhaltenen Resten von historischer Straßenrandbebauung, alten Oberflächen und rückwärtig gelegenen Strukturen (Kloaken, Brunnen, etc.) zu rechnen. Da die erste urkundliche Erwähnung von Kirche u. Gütern bereits in das 9. Jahrhundert fallen (etwa 838 und 853 im Zusammenhang mit Stift Herford), ist im Befundfall außerdem mit mehrphasigen Siedlungsabfolgen und Befunden / Funden zu rechnen, die bis in das ausgehende Frühmittelalter datieren können. Innerhalb des ausgewiesenen Planungsgebietes ist die LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Münster (An den Speichern 7, 48157 Münster, Tel.: 0251 591-8911; E-Mail: lwl-archaeologie-muenster@lwl.org) daher im Falle von (Neu-)Bauvorhaben und Abbrüchen ab der Bodengleiche in deren Vorfeld zu beteiligen, damit anhand aussagekräftiger Unterlagen zu den Einzelplanungen Bewertungen hinsichtlich der Notwendigkeit einer begleitenden/vorgreifenden archäologischen Dokumentationsmaßnahme vorgenommen werden können.

11 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

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

Wallenhorst, 06.02.2024

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

gez. ppa. Desmarowitz

.....

Matthias Desmarowitz

Die Begründung zu dieser Bebauungsplanänderung hat dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB vom 05.02.2024 zugrunde gelegen.

Wettringen,

.....

Bürgermeister