



**Gemeinde  
Wettringen**

**KREIS STEINFURT**

**Flächennutzungsplan,  
68. Änderung**

## **Entwurfsbegründung**

**zur Beteiligung  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

Proj. Nr: 220095  
Datum: 2020-08-31

**IPW**  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsanlass / Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren / Abwägung</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Bestandsituation</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation</b> .....	<b>4</b>
4.1	Regionalplan .....	4
4.2	Flächennutzungsplan .....	4
4.3	Bebauungspläne .....	5
4.4	Kommunales Einzelhandelskonzept .....	5
4.5	Raumordnerische Verträglichkeit des Einzelhandelsvorhabens .....	5
<b>5</b>	<b>Städtebauliche Planungsziele / Planungserfordernis</b> .....	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Innenentwicklung</b> .....	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>7</b>
8.1	Verkehrslärm .....	7
8.2	Gewerbelärm .....	8
<b>9</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>9</b>
<b>10</b>	<b>Auswirkungen auf die Umwelt</b> .....	<b>9</b>
10.1	Umweltprüfung / Umweltbericht .....	9
10.2	Eingriffsbilanzierung .....	9
10.3	Klimaschutz / Klimawandel .....	10
10.4	Gesamtabwägung der Umweltbelange .....	10
<b>11</b>	<b>Abschließende Erläuterungen</b> .....	<b>10</b>
11.1	Altlasten .....	10
11.2	Denkmalschutz .....	11
<b>12</b>	<b>Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk</b> .....	<b>12</b>

**GESONDERTER TEIL DER BEGRÜNDUNG:**

- Umweltbericht (IPW; 2020-08-10)

**ANLAGEN**

- Schalltechnische Beurteilung (IPW; 2020-08-11)
- Stellungnahme zu der geplanten Erweiterung des Edeka-Marktes im Ortskern Wettringen (Junker+Kruse; 2020-08-11)

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

---

**Bearbeitung:**

Wallenhorst, 2020-08-31  
Proj. Nr. 220095

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz  
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 / Allgemeines

Planungsanlass sind konkrete Erweiterungsabsichten des Lebensmittel-Vollsortimenters im Ortskern von Wettringen, durch eine moderate Erweiterung der Verkaufsfläche eine zeitgemäße und marktgängige Größenordnung zu erreichen und hierdurch eine zukunftsfähige Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs dauerhaft sicherzustellen.

Der Standort des vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebs an der „Schulstraße“ liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Wettringen und geht konform mit den Zielen des kommunalen Einzelhandelskonzepts.

Für das Plangebiet liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 16 „Schulstraße/Hügelstraße“ vor. Nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans ist die vorgesehene Erweiterung des Lebensmittel-Vollsortimenters hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht genehmigungsfähig. Zur Verwirklichung der Bau- und Investitionsabsichten ist daher eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 erforderlich.

Die Gemeinde Wettringen hat sich – analog zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59 „Dorfplatz“ – auch an dieser Stelle zu einer differenzierten Einzelhandelssteuerung mittels Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets für großflächige Einzelhandelsbetriebe entschieden. Durch diese Festsetzung kann das beabsichtigte Nutzungsspektrum, anders als im derzeit hier festgesetzten Kerngebiet, sehr genau festgelegt werden. Städtebaulich unerwünschte andere Einzelhandelsentwicklungen sind hier somit künftig nicht mehr zulässig.

In der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung der Gemeinde Wettringen wird das Plangebiet als „gemischte Baufläche“ ausgewiesen. Da der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ werden muss und die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets für großflächige Einzelhandelsbetriebe vorgesehen ist, besteht das Erfordernis, den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

## 2 Verfahren / Abwägung

Der Rat der Gemeinde Wettringen hat in seiner Sitzung am 11.05.2020 beschlossen, die 68. Änderung des Flächennutzungsplans aufzustellen.

Es ist ein zweistufiges Regelverfahren durchzuführen.

Im Parallelverfahren wird die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Schulstraße / Hügelstraße“ aufgestellt.

In einem ersten Verfahrensschritt ist daher auf Beschluss des Rates der Gemeinde Wettringen vom 11.05.2020 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 25.05.2020 bis einschließlich 06.07.2020 durchgeführt. Die Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung ist seitens der Öffentlichkeit nicht genutzt worden.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.05.2020 über die Planung unterrichtet und zu einer Stellungnahme aufgefordert. Von Seiten der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine grundlegenden Einwendungen gegen die Planung vorgetragen worden.

Auf dieser Grundlage hat der Rat der Gemeinde Wettringen in seiner Sitzung am 31.08.2020 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung erfolgt in der Zeit vom 14.09.2020 bis einschließlich 15.10.2020. Innerhalb dieses Zeitraums besteht erneut für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen.

Parallel dazu wird den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 08.09.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gegeben.

### **3 Bestandsituation**

Das Plangebiet umfasst den Standort des Lebensmittel-Vollsortimenters einschließlich Erweiterungsflächen im Ortskern von Wettringen westlich der „Schulstraße“ bzw. des Dorfplatzes.

Im näheren Umfeld liegt eine kerngebietstypische Nutzungsmischung aus großflächigem Einzelhandel, Kreditinstitut, Elektronikfachmarkt und Bürgerhalle sowie kleinteiliger Wohn- und Geschäftsbebauung vor.

## **4 Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation**

### **4.1 Regionalplan**

In der wirksamen Regionalplandarstellung wird das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) ausgewiesen.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

In der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung der Gemeinde Wettringen wird das Plangebiet als „gemischte Baufläche“ ausgewiesen. Da der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ werden muss und die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets für großflächige Einzelhandelsbetriebe vorgesehen ist, besteht das Erfordernis, den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

### **4.3 Bebauungspläne**

Der vorhandene Lebensmittel-Vollsortimenter ist auf Grundlage der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Schulstraße / Hügelstraße“ genehmigt worden, die im September 2004 rechtsverbindlich geworden ist (Ursprungsplanung). Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den Standort des Lebensmittel-Vollsortimenters ein Kerngebiet mit einer Grundflächenzahl von 1,0 fest.

### **4.4 Kommunales Einzelhandelskonzept**

Die Gemeinde Wettringen hat zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben auf Bundes- und Landesebene ein kommunales Einzelhandelskonzept nebst Sortimentsliste erarbeiten lassen. In diesem Konzept werden „Zentrale Versorgungsbereiche“ ausgewiesen und anhand der Typen „Hauptzentrum“ (zentraler Versorgungsbereich) und „Ergänzungsstandort“ differenziert.

Das Einzelhandelskonzept wurde im Jahr 2010 vom Rat der Gemeinde Wettringen beschlossen und im Jahr 2015 fortgeschrieben. Es ist als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu beachten.

Das kommunale Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Wettringen wird derzeit fortgeschrieben. Im aktuellen Einzelhandelskonzept von 2015 ist die Fläche des Lebensmittel-Vollsortimenters nebst Erweiterungsflächen vollständig Bestandteil des Zentralen Versorgungsbereichs.

### **4.5 Raumordnerische Verträglichkeit des Einzelhandelsvorhabens**

Im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme zu der geplanten Erweiterung des Edeka-Marktes im Ortskern Wettringen konnte dargelegt werden, dass das Vorhaben mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans (LEP NRW) und mit den Zielen und Grundsätzen des politisch beschlossenen Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Wettringen sowie der in Bearbeitung befindlichen Fortschreibung kompatibel ist und städtebaulich negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind (s. Anlage).

## **5 Städtebauliche Planungsziele / Planungserfordernis**

Wesentliches städtebauliches Planungsziel der Gemeinde Wettringen ist, den zentralen Versorgungsbereich und dabei insbesondere die Nahversorgung zu stärken und langfristig zu sichern.

Die Gemeinde Wettringen hat sich – analog zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59 „Dorfplatz“ – auch an dieser Stelle zu einer differenzierten Einzelhandelssteuerung mittels Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Bebauungs-

plan entschieden. Durch diese Festsetzung kann das beabsichtigte Nutzungsspektrum, anders als im derzeit hier festgesetzten Kerngebiet, sehr genau festgelegt werden. Städtebaulich unerwünschte andere Einzelhandelsentwicklungen sind hier somit künftig nicht mehr zulässig.

In der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung der Gemeinde Wettringen wird das Plangebiet als „gemischte Baufläche“ ausgewiesen. Da der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ werden muss und die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets für großflächige Einzelhandelsbetriebe vorgesehen ist, besteht das Erfordernis, den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

Es bestehen konkrete Bauabsichten, wonach der vorhandene Lebensmittel-Vollsortimenter bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup> erweitert werden soll, um eine zeitgemäße, den Kundenwünschen entsprechende Warenpräsentation mit größeren Bewegungsräumen umsetzen zu können. Im Bestand beträgt die Verkaufsfläche 1.200 m<sup>2</sup>. Diese Expansion ist auch aus betrieblicher Sicht sinnvoll, um in Konkurrenz zu anderen Anbietern zukünftig am Markt bestehen zu können.

Die Planungen des Vorhabenträgers sehen vor, die zusätzliche Verkaufsfläche durch eine Erweiterung des Bestandsgebäudes in nördlicher Richtung zu erreichen. Die Gebäudeerweiterung ist mit Flachdach geplant. Ergänzend dazu wird der Haupteingang umgebaut und durch Errichtung einer Bäckerei/Cafés nördlich davon sowie einen Blumenladen südlich des Windfangs erweitert. Zudem ist eine neue Leergutannahmestelle mit Zugang vom Stellplatzbereich an der „Schulstraße“ vorgesehen.

Die Anlieferung des Lebensmittel-Vollsortimenters verbleibt an ihrem derzeitigen Standort; die Zufahrt erfolgt weiterhin über die „Burgsteinfurter Straße“.

Um die erforderlichen Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück nachweisen zu können, werden diese nordwestlich des Markts an der „Hügelstraße“ sowie östlich des Markts an der „Schulstraße“ angeordnet. Bestehende Gebäude in diesen Bereichen werden abgebrochen.

Die Gemeinde Wettringen möchte für die Baugrundstücke an der „Hügelstraße“ allerdings ungeachtet dessen im Bebauungsplan grundsätzlich auch das städtebauliche Ziel eines Baulückenschlusses perspektivisch ermöglichen.

Insgesamt werden damit die Nachverdichtungsmöglichkeiten im Ortskern von Wettringen genutzt und das Abwandern dieses Lebensmittel-Vollsortimenters an den Ortsrand oder gar in eine der Nachbargemeinden vermieden. Eine Abwanderung wäre für die Entwicklung einer lebendigen Ortsmitte kontraproduktiv und ist daher aus Sicht der Gemeinde Wettringen auf jeden Fall zu vermeiden.

Deshalb ist eine Erweiterung des vorhandenen Lebensmittel-Vollsortimenters am bestehenden Standort auch von erheblichem öffentlichem Interesse. Die Lebensmittelmärkte im Ortskern von Wettringen wirken durch ihr Warenangebot für den täglichen Bedarf als „Einkaufsmagneten“, die auch Kundschaft für die übrigen Geschäfte im Ortskern von Wettringen generieren. Sie sind wichtige Frequenzbringer.

Aus Sicht der Gemeinde Wettringen spielen bei der Erweiterung des Lebensmittel-Vollsortimenters noch weitere gewichtige Aspekte des Allgemeinwohls eine Rolle, wie z.B. die Sicherung bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze, die Vermeidung von Leerständen im Ortskern.

## **6           Innenentwicklung**

Nach der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 Abs. 5 BauGB der Planungsgrundsatz ergänzt worden, dass *„die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll“*.

Die nachhaltige Standortsicherung des Lebensmittel-Vollsortimenters und die damit verbundene Stärkung der zentralen innerörtlichen Versorgungsfunktionen des Grundzentrums Wettringen sind als Maßnahme der Innenentwicklung zu qualifizieren. Dem Grundsatz der Innenentwicklung wird damit vollumfänglich Rechnung getragen.

## **7           Art der baulichen Nutzung**

Die hier anstehende Flächennutzungsplanänderung wird durchgeführt, da das Plangebiet zur genauen Festlegung des Nutzungsspektrums dem benachbarten Sondergebiet „Grundversorgungszentrum“ zugeschlagen werden soll.

## **8           Immissionsschutz**

### **8.1       Verkehrslärm**

Das Plangebiet wird von der vorhandenen „Hügelstraße“ im Norden und der „Burgsteinfurter Straße“ im Westen beeinflusst. Von diesen Hauptverkehrsstraßen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den Baulastträgern keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Im Rahmen einer schalltechnischen Beurteilung wird nachgewiesen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete und Sonstige Sondergebiete von 65 / 55 dB(A) (Tag / Nacht) und für Mischgebiete von 60 / 50 dB(A) (Tag / Nacht) tags und nachts überschritten werden. Es werden maximal rd. 66 / 57 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der Lage des Plangebiets im Ortskern der Gemeinde Wettringen nicht möglich.



Der Schutz der Bevölkerung vor den von den Straßen ausgehenden Lärmemissionen kann im Bebauungsplan durch Festsetzungen zum passiven Schallschutz bei Gebäuden und zum Ausschluss von Außenwohnbereichen im Nahbereich der Hauptverkehrsstraßen gewährleistet werden.

## 8.2 Gewerbelärm

Bei Umsetzung der städtebaulichen Planungsziele zur Erweiterung des Lebensmittel-Vollsortimenters gehen gewerbliche Schallemissionen insbesondere von den Stellplätzen, dem Anlieferungsbereich, dem Kühlaggregat (Verflüssiger), den Sammelboxen für Einkaufswagen sowie der Terrasse des Cafés aus.

Die Immissionssituation wurde im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens untersucht.

Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch den vorgesehenen Betrieb des Lebensmittel-Vollsortimenters – nach Umbau in der dargestellten Form – die zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm im Umfeld eingehalten werden. (s. Anlage)

Dieses Ergebnis ist jedoch an die nachfolgenden Voraussetzungen geknüpft:

1. Anlieferungen mit Lkw und Kleintransporter sind im Zeitraum von 22.00 bis 06.00 Uhr nicht zulässig.
2. Die Öffnungszeiten und Zeiten der Anlieferung sind auf den Zeitraum von 07.00 Uhr bis 21.00 Uhr zu beschränken.
3. Asphaltierung der Anlieferungszone des Marktes.
4. Errichtung im Osten der Ladezone einer Wand. Das Schalldämm-Maß der Wand muss mind. 25 dB betragen (z. B. Flächengewicht 40 kg / m<sup>2</sup>; spaltfreie Ausführung). Die Wand muss die Lücke zwischen dem Marktgebäude und dem Lager des Gebäudes „Burgsteinfurter Straße 5“ bis zu einer Höhe von 3,80 m schließen. Sofern bautechnisch möglich kann grundsätzlich auch die vorhandene Mauer auf der Grenze erhöht werden.

Nachweis und Umsetzung dieser Vorgaben sind vom Vorhabenträger im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Dass die Umsetzung der Vorgaben für die vorgesehene Erweiterung des Lebensmittel-Vollsortimenters möglich ist, wurde in Abstimmung mit dem Vorhabenträger im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens nachgewiesen.

Darüber hinaus stellt der vorhabenbedingte Mehrverkehr auf den öffentlichen Straßen eine unerhebliche (nicht wahrnehmbare) Lärmerhöhung dar, die damit als nicht relevant einzuschätzen ist.

## 9 Erschließung

### Verkehrliche Erschließung

Die „Schulstraße“ wird der angrenzenden Verkehrsfläche für den Dorfplatz zugeordnet, um hier ein inselartiges Zurückbleiben einer gemischten Baufläche zu vermeiden. Bei der Darstellung wird die bestehende Verschwenkung der Fahrbahn nachvollzogen.

Die erforderlichen Stellplätze für den Lebensmittel-Vollsortimenter befinden sich auch weiterhin an der „Schulstraße“. In Ergänzung zu den Stellplätzen an der „Schulstraße“ werden auch nordwestlich des Markts zusätzliche Stellplätze angelegt. Diese Stellplätze werden über die „Hügelstraße“ erschlossen. Bestehende Gebäude in diesen Bereichen werden abgebrochen.

### Technische Erschließung

Alle erforderlichen Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind in den bestehenden Erschließungsstraßen vorhanden. Ein Ausbau der Leitungsnetze ist nicht erforderlich.

Im Bereich der bestehenden Verschwenkung der Fahrbahn an der „Schulstraße“ verlaufen künftig Leitungen durch das nun hier festgesetzte Sonstige Sondergebiet. Um auch hier den uneingeschränkten Bestand und Betrieb der vorhandenen Leitungen zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan ein Leitungsrecht festgesetzt.

Durch die hier anstehende Flächennutzungsplanänderung erhöhen sich die Mengen an Oberflächen- und Schmutzwasser allenfalls geringfügig. Grundlage für die schadlose Ableitung des Niederschlags- und Schmutzwassers ist das Abwasserbeseitigungskonzept (ABK) der Gemeinde Wettringen, das alle fünf Jahre fortgeschrieben wird. Der Zentrale Abwasserplan (ZAP) stellt die Rahmenplanung dar. Hiernach ist eine Einleitung in die Kanalisation vorgesehen.

## 10 Auswirkungen auf die Umwelt

### 10.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Als Bestandteil dieser Begründung ist ein Umweltbericht erstellt worden. Da das Plangebiet im Ortskern der Gemeinde Wettringen bereits intensiv genutzt und zu großen Teilen bebaut ist, kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, *„dass durch die Darstellung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Grundversorgungszentrum“ für keines der betrachteten Schutzgüter negative Auswirkungen verbleiben“* (s. Anlage).

### 10.2 Eingriffsbilanzierung

Im Rahmen der hier anstehenden Flächennutzungsplanänderung werden keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet.

### **10.3 Klimaschutz / Klimawandel**

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei „soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden“. Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Unter Gesichtspunkten des Klimaschutzes ist die räumliche und betriebswirtschaftliche Optimierung des Lebensmittel-Vollsortimenters zur nachhaltigen Standortsicherung an dieser zentral gelegenen Stelle im Ortskern von Wettringen sinnvoll, da hiermit das Konzept der „Stadt der kurzen Wege“ aufgegriffen wird. Das Verkehrsaufkommen und der damit verursachte CO<sub>2</sub>-Ausstoß können gegenüber einem peripher gelegenen Standort verringert werden, da dieser Standort aus den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen ist.

### **10.4 Gesamtabwägung der Umweltbelange**

Aus den vorgenannten Gründen kommt die Gemeinde Wettringen in ihrer Gesamtabwägung zu dem Ergebnis, dass die Umweltbelange in diesem Verfahren ausreichend und angemessen berücksichtigt werden.

## **11 Abschließende Erläuterungen**

### **11.1 Altlasten**

Nach Auskunft des Kreises Steinfurt, Untere Bodenschutzbehörde, befand sich innerhalb des Plangebiets überwiegend auf dem Grundstück „Gemarkung Wettringen, Flur 24, Flurstück 555“ eine öffentliche Tankstelle mit Reparaturwerkstatt. Im Rahmen der geplanten Umnutzung der Fläche für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses wurde in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde im Jahr 2000 eine Gefährdungsabschätzung (Boden- und Bodenluftuntersuchungen) von einem anerkannten Sachverständigen durchgeführt. Hierbei wurden nur geringe Schadstoffbelastungen an Mineralölkohlenwasserstoffen und BTEX-Aromaten festgestellt. Der Rückbau der unterirdischen Anlagen (u.a. des Benzintanks) wurde gutachterlich begleitet und dokumentiert; der organoleptisch auffällige Boden im Bereich der Tankgrube wurde durch Auskofferung saniert. Das Grundstück ist lediglich im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen als „Ehem. Tankstelle Woltering, Hügel 1“ (Lfd.-Nr. 24-17) erfasst. Eine negative Auswirkung der Altlast auf das Plangebiet ist nach Auskunft des Kreises Steinfurt, Untere Bodenschutzbehörde, nicht zu erwarten.

Maßnahmen, bei denen Erdarbeiten notwendig sind - wie z.B. das Verlegen von Leitungen oder Kanälen - sind rechtzeitig der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt zu melden bzw. mit ihr abzustimmen. Soweit sich bei Bauarbeiten im Boden oder in Baukörpern Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. 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 Bauherrn zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung verunreinigter Bauabfälle sicherzustellen. Bei Vorhaben, die dem Baurecht unterliegen, ist die Untere Bodenschutz-/Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Steinfurt zu beteiligen. Gegebenenfalls sind aus vorgenannten Gründen weitergehende Untersuchungen auf schädliche Bodenveränderungen oder der vorhandenen Gebäudesubstanz notwendig.

## **11.2 Denkmalschutz**

### **Baudenkmale**

Weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung sind Baudenkmale vorhanden. Denkmalschutzbelange sind daher nicht berührt.

### **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.

Da jedoch bei Erdarbeiten auch paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem oberen Pleistozän (Niederterrassen aus der Weichsel-Kaltzeit) angetroffen werden können, sind erste Erdbewegungen rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, und ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

## 12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 68. Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich Begründung wurde im Auftrag und Einvernehmen mit der Gemeinde Wettringen ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2020-08-31

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

.....

Desmarowitz

Diese Entwurfsbegründung zur 68. Änderung des Flächennutzungsplans hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.09.2020 bis einschließlich 15.10.2020 öffentlich ausgelegen.

Für die Gemeinde Wettringen

Wettringen,

.....

Bürgermeister