



**Gemeinde  
Wettringen**

**KREIS STEINFURT**

**Bebauungsplan Nr. 68  
„Südlich Werninghoker Straße“**

**mit örtlichen Bauvorschriften**

**Begründung**

**gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

**ABSCHRIFT**

Proj. Nr: 217369  
Datum: 2022-05-09

**IPW**  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und -erfordernis .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren / Abwägung .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Geltungsbereich.....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Bestandssituation .....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation.....</b>	<b>5</b>
5.1	Regionalplan.....	5
5.2	Flächennutzungsplan .....	6
5.3	Bebauungspläne.....	6
<b>6</b>	<b>Standortbegründung (Innenentwicklung) .....</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Städtebauliche Planungsziele .....</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>Städtebauliche Planungsvarianten .....</b>	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>Städtebauliche Festsetzungen.....</b>	<b>13</b>
9.1	Art der baulichen Nutzung .....	13
9.2	Maß der baulichen Nutzung .....	13
9.3	Bauweise / Baugrenzen / Stellung der baulichen Anlagen .....	14
9.4	Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sowie Garagen.....	15
9.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	15
9.6	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	15
9.7	Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser .....	16
9.8	Öffentliche Grünflächen.....	16
9.9	Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	17
<b>10</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>17</b>
<b>11</b>	<b>Technische Erschließung.....</b>	<b>19</b>
<b>12</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>20</b>
<b>13</b>	<b>Umweltbelange.....</b>	<b>20</b>
13.1	Umweltprüfung.....	20
13.2	Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht .....	20
13.3	Klimaschutz / Klimaanpassung.....	20
13.4	Besonderer Artenschutz .....	20
13.5	Gesamtabwägung der Umweltbelange .....	21
<b>14</b>	<b>Abschließende Erläuterungen.....</b>	<b>21</b>
14.1	Hochwasser .....	21
14.2	Altlasten .....	21
14.3	Kampfmittel.....	22
14.4	Denkmalschutz .....	23
14.5	Städtebauliche Zahlen und Werte .....	23
<b>15</b>	<b>Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk .....</b>	<b>24</b>

#### GESONDERTER TEIL DER BEGRÜNDUNG

- Umweltbericht (IPW; 2022-04-11)

#### ANLAGEN:

- Artenschutzprüfung - Stufe I (IPW; 2022-01-19)
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung (IPW; 2022-01-17)
- Schalltechnische Untersuchung (Wenker + Gesing)
- Bodengutachten (IGB; 2021-04-15)

Sofern die o.g. Unterlagen nicht beigelegt sind, können diese beim Bauverwaltungsamt der Gemeinde Wettringen, Kirchstraße 19, 48493 Wettringen (Telefon: 02557 78-30, Fax: 02557 78-45, Email: [markus.rehers@wettringen.de](mailto:markus.rehers@wettringen.de)) eingesehen bzw. angefordert werden.

---

**Bearbeitung:**

Wallenhorst, 2022-05-09  
Proj. Nr. 217369

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 und -erfordernis

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der ehemaligen Umspannstation an der Werninghoker Straße, die vom Netz genommen und zurückgebaut werden konnte, nachdem im Bereich der Ortslage Maxhafen eine neue Umspannstation für die Gemeinden Neuenkirchen und Wettringen errichtet und in Betrieb genommen wurde.

Nach Erwerb der Flächen der ehemaligen Umspannstation durch die Gemeinde Wettringen soll hier aufgrund des erheblichen Bedarfs an zusätzlichen Kinderbetreuungsplätzen die Errichtung einer weiteren (eigenständigen) sechsten Kindertagesstätte erfolgen.

Um dem weiterhin sehr hohen Bedarf nach qualitativ hochwertigen, zentrumsnahen Wohnbaugrundstücken zu entsprechen, der fortlaufend besteht, soll außerdem der vorhandene Wohnsiedlungsansatz an der Südseite der Werninghoker Straße behutsam erweitert werden.

Des Weiteren sollen die vorhandenen Kleinfeldsportanlagen in eine öffentliche Freiraumplanung eingebunden werden und zu einem abgestuften Übergang zum südlich angrenzenden Sportzentrum beitragen.

Außerdem soll an der Steinfurter Aa eine kleine Stellplatzanlage für ca. fünf bis sechs Wohnmobile entstehen, da ein solches Nutzungsangebot derzeit in Wettringen nicht besteht und die Lage aus touristischer Sicht attraktiv ist. Der Bedarf wurde im Rahmen des Integrierten Kommunalen Entwicklungskonzept „Wettringen 2025“ ermittelt.

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 23 „Sportgelände“ vor, der hier noch Flächen für Versorgungsanlagen (Umspannwerk) sowie Flächen für die Landwirtschaft festsetzt. Diese Festsetzungen entsprechen auch den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Wettringen. Vor diesem Hintergrund besteht ein dringendes Planungserfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans sowie zur Änderung der wirksamen Darstellung des Flächennutzungsplans.

## 2 Verfahren / Abwägung

Dieser Bauleitplan wird auf Beschluss des Gemeinderats vom 25.10.2021 im zweistufigen Regelverfahren mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer einmonatigen förmlichen Beteiligung nebst Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB aufgestellt.

Die Öffentlichkeit war gemäß vorgenanntem Beschluss des Gemeinderats in der Zeit vom 08.11.2021 bis einschließlich 08.12.2021 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung des Plangebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung durch Auslegen der Unterlagen unterrichtet worden.

Seitens der Öffentlichkeit wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung durch zahlreiche Stellungnahme angeregt, einer öffentlichen Nutzung bei der Wiedernutzbarmachung des Geländes der ehemaligen Umspannstation den Vorzug vor einer wohnbaulichen Entwicklung zu geben. Nachdem zwischenzeitlich der Bedarf für eine weitere (eigenständige) sechste Kindertagesstätte offenkundig geworden war, wurde der Umfang an zusätzlichen Wohnbaugrundstücken deutlich reduziert. Zudem waren umfangreiche öffentliche Grünflächen entlang des Fuß- und Radwegs zur Steinfurter Aa vorgesehen. Angesichts des konkreten Bedarfs an zusätzlichen Wohnbauflächen, der Verfügbarkeit über die Flächen der ehemaligen Umspannstation und der erforderlichen Re-Finanzierung des getätigten Flächenankaufs wurde an dem verbleibenden Umfang wohnbaulicher Flächen westlich der Kindertagesstätte festgehalten.

Zudem war im Rahmen einzelner Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit angeregt worden, von dem Wohnmobilstellplatz an der Steinfurter Aa abzusehen und Alternativstandorte wie etwa am Übergangskindergarten an der Werninghoker Straße zu prüfen. An dem Standort der geplanten kleinen Wohnmobilstellplatzanlage an der Steinfurter Aa wurde festgehalten, da dieser aus touristischer Sicht höchst attraktiv ist und bereits bei früheren Beratungen für diesen Standort vorgesehen war. Der Standort des Übergangskindergartens an der Werninghoker Straße bot sich aufgrund der räumlichen Lage mit dem umliegenden Sportzentrum nicht für die Errichtung einer Wohnmobilstellplatzanlage an. Zudem ist derzeit nicht konkret absehbar, wann dieser Übergangskindergarten zurückgebaut wird. Auch wurden diese Flächen vielmehr als Parkplatz für das Sportzentrum benötigt.

Seitens der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine grundlegenden Einwendungen gegen diese Planung vorgetragen worden.

Der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde zur Festsetzung einer Eingrünung des WA2.1 gegenüber der freien Landschaft wurde gefolgt.

Von seitens der Unteren Naturschutzbehörde angeregten Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und sonstigen Gehölzen auf öffentlichen Park- und Grünflächen wurde aus Gründen der planerischen Zurückhaltung abgesehen, obgleich seitens der Gemeinde Wettringen grundsätzlich eine Erhaltung beabsichtigt war.

Auf Anregung der Unteren Wasserbehörde wurde für die öffentliche Grünflächen in Beachtung der wasserrechtlichen Schutzvorschriften für Überschwemmungsgebiete festgesetzt, dass bauliche Anlagen im Sinne des BauGB in dem Teil nicht zulässig sind, der innerhalb des wasserrechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets lag.

Auf Anregung der Unteren Bauaufsichtsbehörde wurden die textliche Festsetzung zu Vorgärten klarstellend geändert und ergänzt, wobei der Bezug auf hochbauliche Anlagen entfiel und die textliche Festsetzung zu Flächen für Nebenanlagen sowie für Garagen, Carports und Stellplätze ausschließlich auf das WA1 an der Werninghoker Straße beschränkt.

Der fertige Entwurf dieses Bauleitplans war auf Beschluss des Gemeinderats vom 07.02.2022 in der Zeit vom 07.03.2022 bis einschließlich 07.04.2022 öffentlich ausgelegt worden. Aus der Öffentlichkeit sind hierbei keine Stellungnahmen eingegangen.

Seitens der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren im Rahmen der förmlichen Beteiligung keine grundlegenden Einwendungen gegen diese Planung vorgetragen worden. Auf Anregung der unteren Naturschutzbehörde waren die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen redaktionell ergänzt worden.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat am 09.05.2022 diesen Bebauungsplan als Satzung und die Begründung beschlossen.

### **3 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich ist Teil der Gemarkung Wettringen und umfasst folgende Flurstücke:

- Gemarkung Wettringen, Flur 24, Flurstücke 559 (teilw.) und 873.
- Gemarkung Wettringen, Flur 25, Flurstücke 261 (teilw.), 394, 541 (teilw.), 542, 543 und 801 (teilw.).

### **4 Bestandssituation**

Das Plangebiet liegt nördlich des Sportzentrums an der Werninghoker Straße und östlich der Steinfurter Aa. Innerhalb des Plangebiets befindet sich folgende bauliche Anlagen:

- eine eingeschossige Kindertagesstätte mit Pult- und Flachdächern,
- ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit versetzten Pultdächern,
- eine öffentliche Parkplatzanlage gegenüber der Ludgerushalle sowie
- Kleinspielfelder (Fußball/Basketball) an der Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Werninghoker Straße und Steinfurter Aa.

Im Plangebiet befand sich bis vor wenigen Monaten noch eine Umspannstation, die zwischenzeitlich vollständig zurückgebaut worden ist. Das Gelände umfasst außerdem weitere Grünflächen an der Steinfurter Aa, ist im Norden weitgehend eben (47-48 m über Normalhöhennull) und fällt zur Steinfurter Aa leicht ab. Östlich des Plangebiets grenzt das Schulzentrum mit Grund- und privater Realschule sowie Hallenbad an. Der Ortskern liegt etwa 400 m nordwestlich des Plangebiets und kann über autofreie Fuß- und Radwege erreicht werden.

## **5 Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation**

### **5.1 Regionalplan**

Der wirksame Regionalplan Münsterland stellt Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) für das Plangebiet dar.

Die Bezirksregierung Münster kommt im Rahmen der landesplanerischen Anfrage gemäß § 34 LPlG NRW hinsichtlich der geplanten 65. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wettringen, die im Parallelverfahren für das Plangebiet dieses Bebauungsplans durchgeführt wird, mit Schreiben vom 11.11.2021 zu folgendem Ergebnis:

*„Mit der Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf wird eine bereits vorhandenen KITA überplant. Die Wohnbaufläche wandelt im Wesentlichen eine Fläche für Versorgungsanlagen eines aufgegebenen Umspannwerkes um. Innerhalb der Sonderbaufläche sind sechs Wohnmobilstellplätze am Rand der vorhandenen Sportanlagen geplant.*

*Der Regionalplan Münsterland legt hier Allgemeinen Siedlungsbereich fest.*

*Die geplanten Wohnbau-, Sonderbauflächen und Gemeinbedarfsdarstellungen sind mit dem Ziel 2-3 LEP vereinbar.*

*Das Ziel 6.1-1 LEP und die Ziele 1.1. und 3.2 des Regionalplans Münsterland fordern zudem eine bedarfsgerechte Planung. Dabei hat sie flächensparend und bedarfsgerecht ausgerichtet an der Bevölkerungsentwicklung zu erfolgen.*

*Die Regionalplanungsbehörde ermittelt fortlaufend auf der Grundlage des LEP und aktueller Bevölkerungsvorausschätzungen den jeweiligen Siedlungsflächenbedarf der Gemeinden zum Zeitpunkt der Vorlage der gemeindlichen Planung. Die aktuellen Flächenbedarfe werden den vorhandenen Bauflächenreserven im gemeindlichen Flächennutzungsplan gegenübergestellt. Die geplanten Wohnbauflächen sind nach den aktuell ermittelten Flächenbedarfen unter Berücksichtigung der im Flächennutzungsplan noch vorhandenen Bauflächenreserven bedarfsgerecht (Stand: September 2021).*

## **5.2 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wettringen weist für das Plangebiet folgende Darstellungen aus:

- Wohnbauflächen für das vorhandene Wohnbaugrundstück nördlich der Kindertagesstätte,
- Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ für das Baugrundstück der Kindertagesstätte,
- Flächen für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung „Elektrizität“ für die ehemalige Umspannstation,
- Flächen für die Landwirtschaft südlich der Kindertagesstätte,
- öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Parkplätze“ entlang der Werninghoker Straße,
- öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Sportanlagen“ für die Flächen an der Steinfurter Aa.

## **5.3 Bebauungspläne**

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets liegt der Bebauungsplan Nr. 23 „Sportgelände“ (Ursprungsplan) vor (genehmigt im April 1977); für das Wohnbaugrundstück nördlich der Kindertagesstätte liegt derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Der Ursprungsplan ist

im Rahmen mehrerer, weitgehend vereinfachter Änderungen jeweils in Teilen geändert worden. Im Rahmen der 6. Änderung ist der Geltungsbereich zudem um die bislang unbeplanten Flächen südlich der Zufahrt zur Umspannstation erweitert worden. Eine detaillierte Übersicht dieser Änderungs- und Erweiterungsverfahren kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Nr.	Verfahren und Satzungsbeschluss	Änderungsinhalt
1.	Vereinfachte Änderung vom 29.08.1990	Öffentliche Grünfläche „Skateboard-Anlage“ in öffentlicher Parkplatzfläche
2.	Vereinfachte Änderung vom 11.05.1992	Überbaubare Grundstücksflächen für Umkleideanlage am Hauptplatz
3.	Vereinfachte Änderung vom 01.03.1999	Überbaubare Grundstücksflächen für Tribüne
4.	Vereinfachte Änderung vom 18.03.2002	Erweiterung überbaubarer Grundstücksflächen für Umkleideanlage am Hauptplatz
5.	vereinfachte Änderung vom 14.03.2008	Öffentliche Grünfläche „Sportanlage/Kleinspielfeld“ anstelle „Skateboard-Anlage“ in öffentlicher Parkplatzfläche
6.	Normalverfahren vom 20.12.2012	Flächen für Kindertagesstätte südlich der Zufahrt zur Umspannstation / Verlagerung öffentlicher Parkplatzfläche zur Werninghoker Straße / Flächen für die Landwirtschaft anstelle öffentlicher Parkplatzfläche
7.	Vereinfachte Änderung vom 22.05.2017	Erweiterung überbaubarer Grundstücksflächen für Umkleideanlage am Hauptplatz

Insofern gelten für das Plangebiet dieses Bebauungsplans folgende Festsetzungen:

- Flächen für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung „Elektrizität (Umspannwerk)“ für die ehemalige Umspannstation,
- Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ für das Baugrundstück der Kindertagesstätte,
- Flächen für die Landwirtschaft südlich der Kindertagesstätte,
- öffentliche Straßenverkehrsflächen zwischen Steinfurter Aa und Werninghoker Straße sowie nördlich der Kindertagesstätte,
- öffentliche Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ entlang der Werninghoker Straße sowie an der Straßenverkehrsfläche zwischen Steinfurter Aa und Werninghoker Straße,
- öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ westlich der ehemaligen Umspannstation sowie „Sportanlagen“ bzw. „Sportanlage/Kleinspielfeld“ entlang der Straßenverkehrsflächen zwischen Steinfurter Aa und Werninghoker Straße.

Für die Flächen östlich der Werninghoker Straße liegen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 24 „Friedhofstraße“ (hier: Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ bzw. „Sporthalle“) sowie Nr. 18 „Werninghok“ (hier: Allgemeines Wohngebiet, maximal zwei Vollgeschosse, Grundflächenzahl von 0,4 und Geschossflächenzahl von 0,8) vor.

## 6 Standortbegründung (Innenentwicklung)

Nach Abschluss des Rückbaus der ehemaligen Umspannstation sowie der Übernahme der Fläche durch die Gemeinde Wettringen sind die Voraussetzungen für eine städtebaulich sinnvolle Wiedernutzbarmachung durch die Erweiterung des vorhandenen Wohnsiedlungsansatzes mit Kindertagesstätte erfüllt. Durch diese Maßnahme der Innenentwicklung kann auf die Umwandlung tatsächlich landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen verzichtet werden.

Die Gemeinde Wettringen greift mit der Grundsatzentscheidung für die Weiterentwicklung des vorhandenen Wohnsiedlungsansatzes hier das Konzept der kurzen Wege auf, da die Versorgungseinrichtungen im Ortskern, das benachbarte Schul- und Sportzentrum, die Steinfurter Aa als Naherholungsmöglichkeit sowie viele der innerörtlichen Arbeits- und Ausbildungsplätze von hier aus gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen sind.

## 7 Städtebauliche Planungsziele

Die Flächen der ehemaligen Umspannstation sollen vornehmlich zur Errichtung einer weiteren (eigenständigen) sechsten Kindertagesstätte genutzt werden, da sich die Flächen an der ehemaligen Umspannstation hierfür aufgrund der Lage optimal eignen. Diese zusätzliche Kindertagesstätte soll im direkten Anschluss südlich der bestehenden Einrichtung errichtet werden.

Daneben ist eine moderate Entwicklung einzelner Baugrundstücke westlich der Kindertagesstätte für die Errichtung von Eigenheimen vorgesehen. Entsprechend der Nachfrage ist vornehmlich eine leichte Verdichtung durch Kettenhäuser auf kleineren Grundstücken mit Größen von knapp unter 400 m<sup>2</sup> geplant. Eine leichte Verdichtung fördert das flächen- und kostensparende Bauen sowie die damit verbundene Möglichkeit zur Eigentumsbildung für breitgefächerte Bevölkerungsteile. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten soll im Übergang zur Aue der Steinfurter Aa nur eine Bebauung mit einem Vollgeschoss zulässig sein.

Für die Flächen südlich dieses Baugebiets und nördlich des Sportzentrums an der Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Werninghoker Straße und Steinfurter Aa wird angesichts sich in räumlicher Nähe befindlicher Freizeitanlagen (Mehrgenerationen- und Bewegungspark im Schul- und Sportzentrum und Spielplätze Werningkamp, Am Mesterkamp) und unter Einbindung vorhandener Kleinspielfelder eine öffentliche Nutzung mit Aufenthalts- und Gemeinschaftsfunktion mit naturnaher Gestaltung beabsichtigt.

Darüber hinaus soll angrenzend in landschaftlich reizvoller Lage an der Steinfurter Aa und fußläufiger Anbindung an den Ortskern eine kleine Stellplatzanlage für fünf bis sechs Wohnmobile nebst Ver- und Entsorgungsstation zu einem vorübergehenden Übernachten entstehen, da ein solches Nutzungsangebot derzeit in Wettringen nicht besteht. Diese Anlage wird über die bestehende und noch auszubauende Fuß- und Radwegeverbindung an die Werninghoker Straße erschlossen.

## 8 Städtebauliche Planungsvarianten

Im Vorfeld der Ausarbeitung des Bebauungsplans sind drei Bauungs- und Erschließungsvarianten erstellt und in den politischen Gremien der Gemeinde Wettringen diskutiert worden, mittels derer die Möglichkeiten einer ergänzenden Bauung aufgezeigt werden (siehe nachstehende Planskizzen).

Alle drei Varianten sehen vor, dass im Übergang zur Steinfurter Aa nur eingeschossige Gebäude entstehen und das Baugebiet über eine Stichstraße mit Wendeanlage erschlossen wird, die nördlich der Kindertagesstätte von der Werninghoker Straße abzweigt. Die Alternativüberlegungen bezogen sich insbesondere auf den Umfang an zusätzlichen Wohnbaugrundstücken sowie die Lage der Wendeanlage.

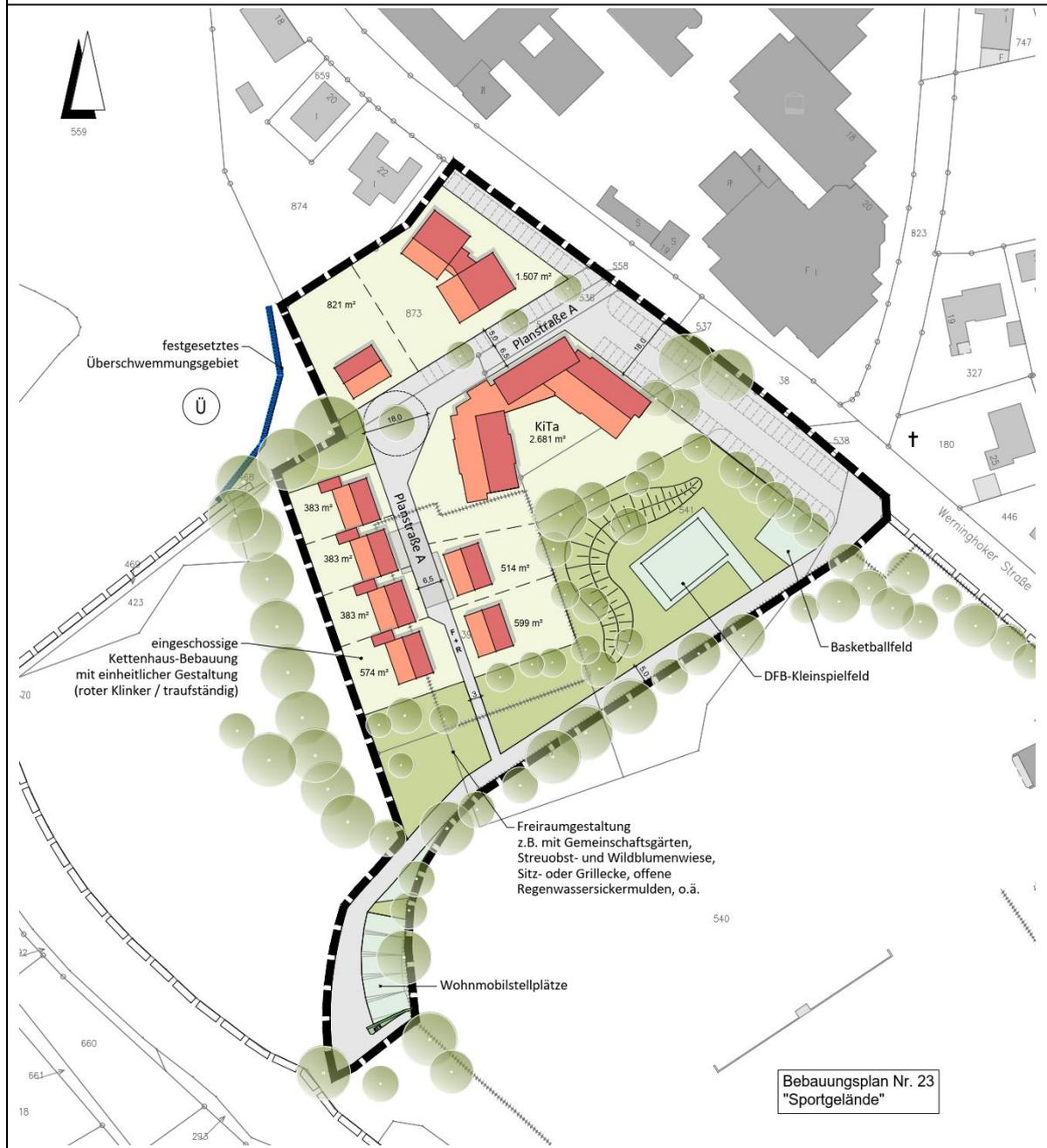
Ferner sehen alle drei Varianten auch vor, dass auf dem Wohnbaugrundstück nördlich der Kindertagesstätte eine kleinteilige Bauung entstehen und der vorhandene Baumbestand erhalten bleiben kann sowie Grünbereiche für eine Freiraumgestaltung und eine kleine Wohnmobilstellplatzanlage an der Steinfurter Aa entstehen.

Im Ergebnis der Beratungen haben sich die politischen Gremien der Gemeinde dafür ausgesprochen, dass grundsätzlich die Variante A als Grundlage für den Vorentwurf dieses Bauungsplans verwendet werden soll.

## Bebauungs- und Erschließungsvorschlag A

### Konzeptionelle Hauptmerkmale:

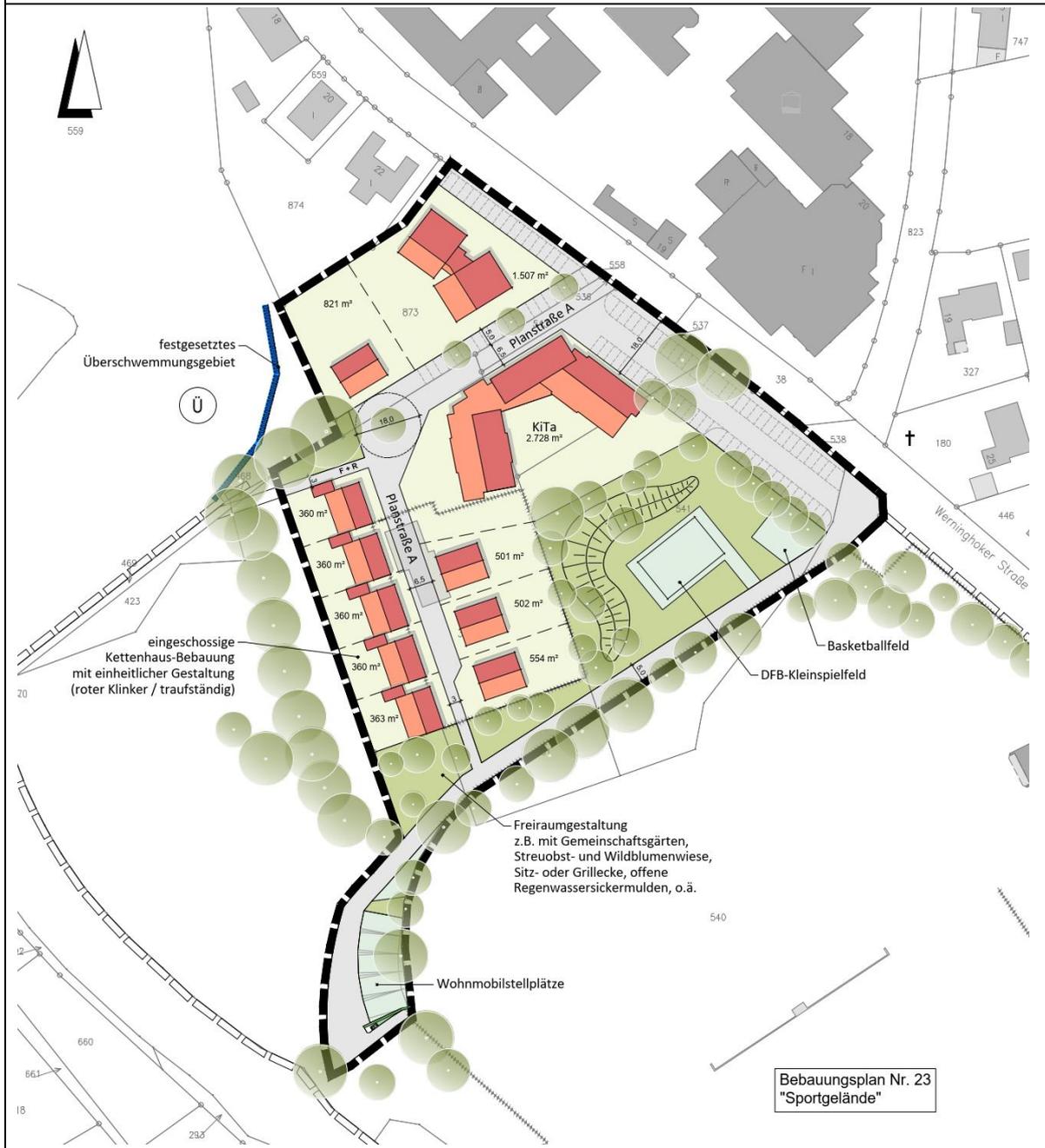
- Lage der Wendeanlage nordwestlich der Kindertagesstätte,
- südlicher Randbereich der ehemaligen Umspannstation wird öffentlichen Grünflächen zuge schlagen,
- Kettenhaus-Bebauung zur Steinfurter Aa mit vier kleineren Wohnbaugrundstücken ab rd. 380 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche,
- zwei Wohnbaugrundstücken auf gegenüberliegender Straßenseite mit über 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.



## Bebauungs- und Erschließungsvorschlag B

### Konzeptionelle Hauptmerkmale:

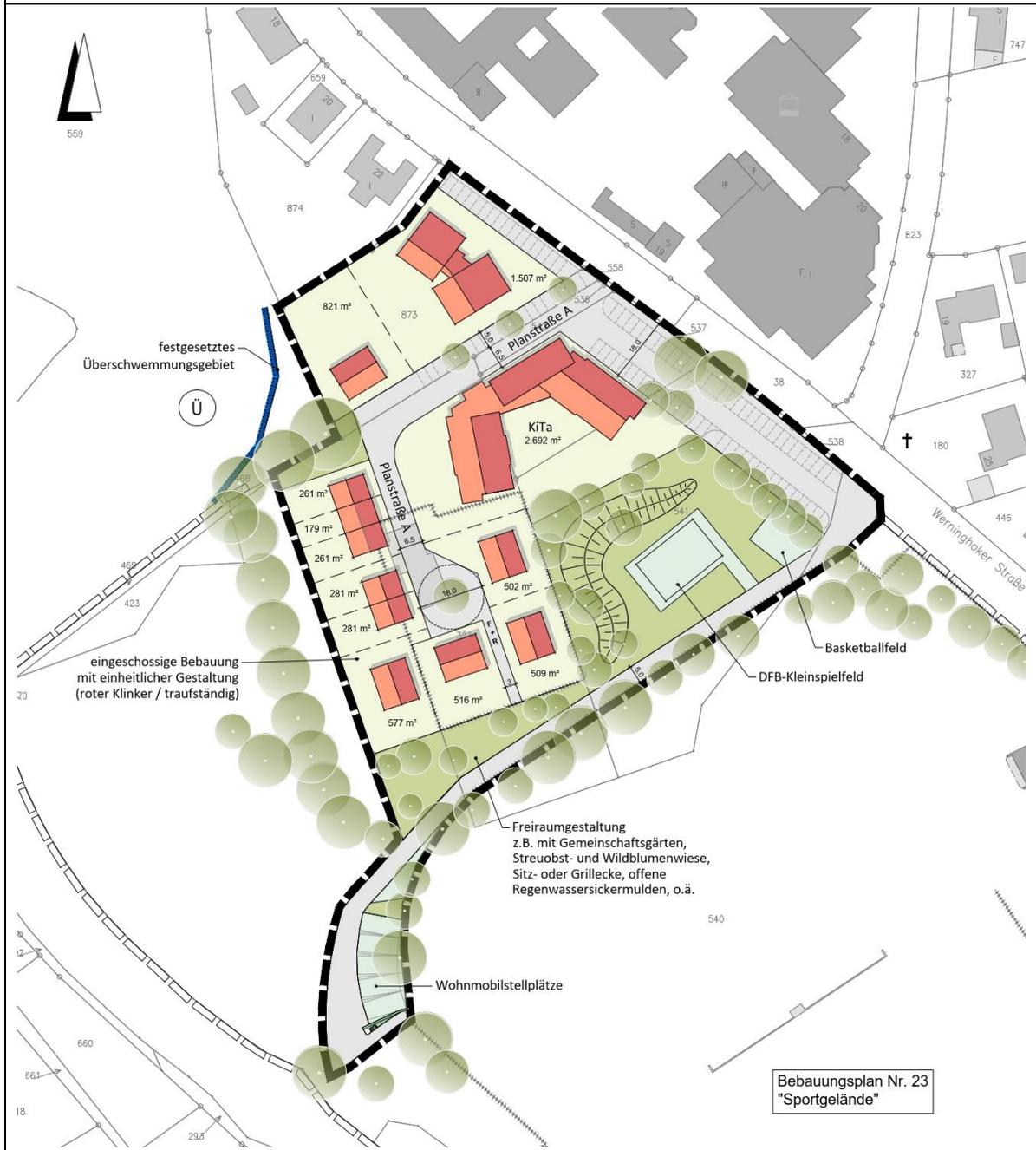
- Lage der Wendeanlage nordwestlich der Kindertagesstätte,
- vollständige Inanspruchnahme der ehemaligen Umspannstation für Wohnbebauung,
- Kettenhaus-Bebauung zur Steinfurter Aa mit fünf kleineren Wohnbaugrundstücken ab rd. 360 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche,
- drei Wohnbaugrundstücken auf gegenüberliegender Straßenseite mit über 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.



## Bebauungs- und Erschließungsvorschlag C

### Konzeptionelle Hauptmerkmale:

- Lage der Wendeanlage südwestlich der Kindertagesstätte,
- vollständige Inanspruchnahme der ehemaligen Umspannstation für Wohnbebauung,
- Bebauung zur Steinfurter Aa von einer Reihenhausesgruppe mit drei Grundstücke sowie eines Doppelhauses mit Grundstücksgröße von rd. 180 m<sup>2</sup> bis rd. 280 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche,
- vier Wohnbaugrundstücken gegenüberliegend und zum Sportzentrum mit über 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.



## **9 Städtebauliche Festsetzungen**

### **9.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **Allgemeine Wohngebiete**

Für die Wohnbauflächen sind entsprechend der vorgenannten städtebaulichen Planungsziele jeweils Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Alle ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen, da diese Nutzungen an diesem Standort nicht erforderlich und außerdem in anderen Siedlungsbereichen von Wettringen ausreichend vorhanden sind. Weitere Gründe sind der Flächenbedarf dieser Nutzungen, potentielle Störungen der Wohnruhe sowie der damit verbundene Kfz-Verkehr.

#### **Flächen für den Gemeinbedarf**

Die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ (hier: Kindertagesstätte) folgt dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan (aus der 6. Änderung und Erweiterung). Dabei werden die Flächen für den Gemeinbedarf an die jüngste und die geplante Erweiterung der Kindertagesstätte angepasst.

#### **Sondergebiete, die der Erholung dienen**

Im Hinblick auf die geplanten Wohnmobilstellplätze an der Steinfurter Aa wird ein der Erholung dienendes Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Stellplätze für Wohnmobile, die nur zu einem vorübergehenden Übernachten eingerichtet werden, sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebiets dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Dauercamping ist hier folglich nicht zulässig.

### **9.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **Allgemeine Wohngebiete**

Um eine zeitgemäße und ortsübliche Verdichtung zu ermöglichen, ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt; diese kann im Übrigen als ortsüblich bezeichnet werden. Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse folgt in WA1 dem vorhandenen Bestand. In WA2.1 und WA2.2 ist höchstens ein Vollgeschoss zulässig, um hier einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft sicherzustellen. Die Geschossflächenzahl von 0,4 bzw. 0,8 entspricht der Grundflächenzahl in Verbindung mit der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Damit sich die künftigen Gebäude sich hinsichtlich der Höhenentwicklung in das Siedlungsbild einfügen und negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild so weit wie möglich minimiert werden, werden die Traufhöhen begrenzend festgesetzt: Die festgesetzten Höchstgrenzen ermöglichen Gebäude mit Traufhöhen von 6,5 m in WA1 und in der Fläche für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) von 4,5 m in WA2.1 und WA2.2.

Um die Sockelausbildung der Wohngebäude auf ein ortsübliches, moderates Maß zu begrenzen und umfangreiche Erdauffüllungen etwa bei der Herstellung der Terrassen zu vermeiden,

werden in den Allgemeinen Wohngebieten ergänzend die Höhen der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss begrenzend festgesetzt. Die festgesetzten Höchstgrenzen ermöglichen moderate Sockel mit maximal rund 0,50 m über Höhe einer künftigen Fahrbahn, sofern die Straße ohne umfangreiche Erdarbeiten in das bestehende Gelände eingefügt wird.

### **Flächen für den Gemeinbedarf**

Um die natürliche Funktion des Bodens (u.a. Versickerungsfähigkeit und Durchlässigkeit) teilweise zu erhalten, ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Um Nachbarschaftskonflikten sowie negativen Auswirkungen auf das Ortsbild vorzubeugen, wird die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (zwei) aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen (aus der 6. Änderung und Erweiterung). Ergänzend wird mit derselben städtebaulichen Zielsetzung die Höchstgrenze für die Traufhöhe auf 54,0 m über NHN festgesetzt. Die Geschossflächenzahl von 0,4 bzw. 0,8 entspricht der Grundflächenzahl in Verbindung mit der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse.

### **Sondergebiete, die der Erholung dienen**

Um weitgehende Gestaltungsfreiheiten für den Ausbau der Wohnmobilplatzanlage zu ermöglichen, ist eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Da hier ausschließlich Stellplätze für Wohnmobile sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen vorgesehen sind, besteht aus Sicht der Gemeinde Wettringen kein Bedarf für weitergehende Festsetzungen etwa zur Höhe baulicher Anlagen oder zur höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse.

## **9.3 Bauweise / Baugrenzen / Stellung der baulichen Anlagen**

### **Allgemeine Wohngebiete**

In WA1 und WA2.1 gilt in Anlehnung an die bestehenden Bebauungsstrukturen im näheren Umfeld an der Werninghoker Straße die offene Bauweise. Hierdurch sind seitliche Grenzabstände und eine Gebäudelänge von maximal 50 m vorgegeben. Um eine stärkere Verdichtung durch Hausgruppen zu vermeiden, sind in WA2.1 ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In WA2.2 gilt in Abweichung von der offenen Bauweise eine halboffene Bauweise mit einer einseitigen Grenzbebauung, um hier die städtebaulichen Planungsziele einer Kettenhausbebauung zu ermöglichen.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die überbaubaren Flächen zusammenhängend festgesetzt und gewähren damit den Bauherren einen möglichst großen Spielraum bei der Platzierung der Hauptgebäude auf dem Grundstück. Der Abstand der Baugrenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit 3,00 m festgesetzt, um das Straßenraumprofil zu betonen und die Anlage zusammenhängender Gartenflächen zu ermöglichen. Die Grenzabstände zu den Baugebietsgrenzen sind ebenfalls mit 3,00 m festgesetzt, um ein unmittelbares Heranrücken durch Hauptgebäude an die angrenzenden Flächen zu vermeiden.

In WA2.1 sowie in WA2.2 sind die Gebäude ausschließlich trauf- bzw. giebelständig zu errichten, damit das Landschaftsbild von Seiten der westlich angrenzenden freien Landschaft nicht durch ein Übermaß wahrnehmbarer Baukörper unvermeidbar stark beeinträchtigt wird. Durch

die traufständige Bauweise in Verbindung mit der maximal zulässigen Zahl von einem Vollgeschoss wird hier von der Steinfurter Aa aus vornehmlich eine geschlossene Dachlandschaft wahrzunehmen sein.

### **Flächen für den Gemeinbedarf**

Anstelle einer offenen Bauweise wird nunmehr eine abweichende Bauweise festgesetzt, um Gebäudelängen von über 50 m hinsichtlich einer größeren Flexibilität für künftige Umbauten und Erweiterungen zu ermöglichen.

Da es bei Flächen für den Gemeinbedarf nicht der Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen bedarf, wird hiervon in Ermöglichung einer größeren Flexibilität für künftige Umbauten und Erweiterungen abgesehen.

### **Sondergebiete, die der Erholung dienen**

Da hier ausschließlich Stellplätze für Wohnmobile sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen vorgesehen sind, besteht kein Bedarf zur Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen.

## **9.4 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sowie Garagen**

In WA1 müssen Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen einen Mindestabstand zu Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung einhalten, um Verkehrsbehinderungen etwa durch geöffnete Garagentore zu vermeiden. In WA2.1 und WA2.2 sind hingegen keine Verkehrsbehinderungen zu erwarten, da dort in den Vorgärten nach den gestalterischen Festsetzungen dieses Bebauungsplans ohnehin keine Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig sind.

## **9.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Um an der Planstraße A abseits der Werninghoker Straße den Charakter einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung zu erzielen und ein unkontrolliertes Nebeneinander von Eigenheimen und Geschosswohnungen zu vermeiden, ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in WA2.1 und WA2.2 stark begrenzt. Die Vermeidung eines unkontrollierten Nebeneinanders von Eigenheimen und Geschosswohnungen ist vor allem aufgrund der unterschiedlichen Formen des Wohnumfelds städtebaulich sinnvoll (Anzahl der erforderlichen Stellplätze, Hauszugänge, Abgrenzung von öffentlichen und privaten Freiflächen, etc.).

## **9.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

### **Verkehrsberuhigte Bereiche**

Das Plangebiet ist über die unmittelbar angrenzende Werninghoker Straße gut an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Erschließung des WA2.1- und des WA2.2-Gebiets sowie der Flächen für die Kindertagesstätte erfolgt über eine Anliegerstraße, die im Bereich der bestehenden Zufahrt zum Umspannwerk in die Werninghoker Straße einmündet. Die Wendeanlage an der Planstraße A ist mit einem Durchmesser von rund 18 m so dimensioniert, dass ein zweiachsiges Müllfahrzeug ohne Rangieren wenden kann.

Es ist vorgesehen, die Planstraße A als verkehrsberuhigten Bereich ohne Trennung von Fahrbahn und Gehweg auszubauen. Innerhalb des Straßenquerschnitts von 7,00 m ist der Begegnungsverkehr Pkw – Lkw möglich. Zudem sind nördlich der Kindertagesstätte ausreichende Breiten festgesetzt, um hier zusätzliche Parkplätze anlegen zu können. Durch die Straßenführung und den verkehrsberuhigten Ausbau kann gebietsfremder Durchgangsverkehr ausgeschlossen werden.

Der ruhende Verkehr aus den Allgemeinen Wohngebieten wird vollständig auf den Baugrundstücken untergebracht. Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wettringen.

### **Öffentliche Parkflächen**

Die Festsetzung öffentlicher Parkflächen an der Werninghoker Straße entspricht der örtlichen Situation sowie dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan (aus der 6. Änderung und Erweiterung).

### **Eigenständige Fuß- und Radwege**

Die Zufahrt zum Wohnmobilplatzgebiet an der Steinfurter Aa erfolgt über die bestehende und noch auszubauende Fuß- und Radwegeverbindung an die Werninghoker Straße. Ein weiterer Fuß- und Radweg als Anbindung der Planstraße A an die öffentliche Grünfläche und weitergehend an die Zufahrt zu den Wohnmobilstellplätzen (gleichzeitig Fuß- und Radweg zur Steinfurter Aa) vorgesehen. Diese Verbindung trägt zu einer Vernetzung mit dem Umfeld und zu einer hohen Wohnqualität bei. Darüber hinaus kann diese Anbindung im Notfall durch die Feuerwehr oder durch Rettungsfahrzeuge als zweite Zufahrtmöglichkeit genutzt werden, sofern auf der Planstraße A etwaige Zufahrthindernisse durch (falsch) parkende oder defekte Fahrzeuge, durch Baustellen oder aber auch durch bereits im Einsatz befindliche Feuerwehr- oder Rettungsfahrzeug bestehen.

## **9.7 Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Die Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sollen durch die großzügige Ausmuldung einer Grünfläche, die über die meiste Zeit des Jahres trocken liegt, zugleich für die freiraumbezogene Erholung nutzbar gemacht werden. Daher erfolgt eine überlagernde Festsetzung mit den öffentlichen Grünflächen und einer Maßnahme zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft.

## **9.8 Öffentliche Grünflächen**

Die nicht für die Bebauung vorgesehenen Flächen zwischen den Allgemeinen Wohngebieten und der Flächen für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) und dem südlich angrenzenden

Sportzentrum werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Durch die Zweckbestimmung „Parkanlage mit Spiel- und Sportanlagen“ wird herausgestellt, dass diese Flächen zur Förderung des gemeinschaftlichen Zusammenlebens, zur Einbindung der vorhandenen Kleinspielfelder und zur naturnaher Regenwasserbewirtschaftung dienen sollen.

Bauliche Anlagen sowie vergleichbare Anlagen sind in dem Teil der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Sportanlagen“ nicht zulässig, der innerhalb des wasserrechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Steinfurter Aa liegt, um nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes sowie eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden zu vermeiden.

### **9.9 Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Um die innere Durchgrünung des Plangebiets zu fördern, ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße mindestens ein heimischer hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen.

Zur Gestaltung der Ortsrandlage und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds ist an der westlichen Grenze des WA2.1 nördlich des verkehrsberuhigten Bereichs zur freien Landschaft hin eine Eingrünung durch eine mindestens dreireihige Hecke anzulegen.

## **10 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, aber nicht uniforme städtebauliche Gestaltung setzen. Ein einheitlicher städtebaulicher Gestaltungsrahmen ist vor allem deshalb erforderlich, um das Erscheinungsbild der vorhandenen (Nachbar-)Bebauung aufzugreifen.

Damit sich die künftige Bebauung in das Siedlungsbild einfügt, sind als Verblendmaterial für die Außenfassaden baulicher Anlagen nur Klinker und Verblender in roter/rotbrauner Farbgebung zulässig. Um die Bauherren nicht zu stark einzuschränken, sind abweichend hiervon auf maximal 20 % der Außenfassaden auch andere Materialien zulässig.

Garagen und massive Nebengebäude sind in dem Material der zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten. Hiervon ausgenommen sind überdachte Stellplätze (Carports), Wintergärten, Gewächshäuser und Gartenhäuser, da diese nicht prägend für das Erscheinungsbild sind.

Unter Würdigung des Siedlungsbilds im näheren Umfeld sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur Gebäude mit ortsübliche Dachneigung von 30° - 48° zulässig. Von der Festsetzung der Dachneigung sind Garagen und massive Nebengebäude sowie untergeordnete Gebäudeteile bis zu 35 % der gesamten Gebäudefläche wie z.B. Vor- u. Anbauten, Erker, Balkone,

Wintergärten, o.ä. ausgenommen, da diese das Erscheinungsbild des Wohngebiets nur in untergeordnetem Umfang beeinflussen.

In WA2.1 und WA2.2 sind die Dacheindeckungen grundsätzlich nur in Form von unglasierten/unengobierten Dachpfannen in roter/rotbrauner Farbgebung zulässig, um hier einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft sicherzustellen.

Um die Hauptdachflächen zu betonen und damit zu einem ruhigen und harmonischen Siedlungsbild beizutragen, ist bei Dachausbauten/-gauben ein Abstand von mindestens 1,50 m zu den Ortsgängen einzuhalten.

Da sich Staffelgeschosse oberhalb eines höchstzulässigen Vollgeschosses nicht in den Siedlungsbestand einfügen, sind Geschosse oberhalb des zulässigen obersten Vollgeschosses als Dachgeschosse mit geneigten Dachflächen und einer Dachneigung von höchstens 50° auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten auszubilden.

Vorgärten sind im Bereich der Ein- und Zweifamilienhausbebauung grundsätzlich gärtnerisch anzulegen, damit das Ortsbild von den öffentlichen Straßen aus (hier: verkehrsberuhigter Bereich) nicht durch ein Übermaß an versiegelten Flächen negativ beeinflussen wird und ein durchgrüntes Baugebiet entsteht. Notwendige Befestigung sind aus Gründen des Bodenschutzes wie aus Gründen der Anreicherung des Grundwassers nur mit wasserdurchlässigen Baustoffen zulässig.

Damit ein offener, einladender Gesamteindruck entsteht, sind Grundstückseinfriedigungen zur Verkehrsfläche und zu den seitlichen Nachbargrundstücken innerhalb eines Abstandes von 3,00 m zur Straßenverkehrsfläche hin nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Bei Eckgrundstücken können aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation mit zwei gemeinsamen Grundstückseiten zur Straßenverkehrsfläche und unter Einhaltung gewisser Vorgaben ausnahmsweise Einfriedigungen mit einer größeren Höhe errichtet werden.

Um eine Störung des Ortsbilds sowie der Qualität der Gebäude und des öffentlichen Raumes zu vermeiden, sind alle Werbeanlagen außerhalb von Gebäuden genehmigungspflichtig (ausgenommen Praxisschilder bis zu einer Größe von 0,20 m<sup>2</sup>). Werbeanlagen für die individuelle Eigenwerbung sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Damit wird ausgeschlossen, dass der öffentliche Straßenraum durch Werbeträger dominiert wird und dadurch das bauliche Erscheinungsbild in den Hintergrund tritt. Die Einschränkung der Gesamtgröße von Werbeanlagen auf eine maximale Gesamtbreite von 1,50 m und eine maximale Gesamthöhe von 2,50 m sowie die Unzulässigkeit von wechselndem und sich bewegendem Licht unterstützen das Planungsziel, wonach sich die Werbeanlagen der Architektur unterordnen sollen. Auf diesen Gesichtspunkt zielt auch die Begrenzung von Warenautomaten ab.

## **11 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. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen. Der Ausbau der Leitungsnetze wird rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

### **Oberflächenentwässerung**

Im Rahmen der anliegenden wasserwirtschaftlichen Vorplanung wird festgestellt, dass aufgrund des angetroffenen Bodens und der Grundwasserstände eine Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse anzustreben ist. Aufgrund der geplanten baulichen Verdichtung in den Flächen, für die eine zusätzliche Versiegelung und Überbauung ermöglicht wird, ist eine Ableitung der Oberflächenabflüsse über einen Regenwasserkanal zu zentralen Versickerungsmulden innerhalb der benachbarten öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Die beiden Mulden sind über einen Entwässerungsgraben miteinander verbunden. Für außerordentliche Regenereignisse erfolgt ein Notüberlauf in die Steinfurter Aa.

### **Schmutzwasserbeseitigung**

Das im Plangebiet zusätzlich anfallende Schmutzwasser soll nach der anliegenden wasserwirtschaftlichen Vorplanung über eine rund 140 m lange Rohrleitung zum vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Werninghoker Straße abgeleitet werden. Die Kapazitätsreserven der Kläranlage und der vorhandenen Schmutzwasserkanalisation sind ausreichend, auch das im Plangebiet zusätzlich anfallende Schmutzwasser schadlos abzuleiten und zu reinigen. Hierfür stellen das Abwasserbeseitigungskonzept (ABK) der Gemeinde Wettringen sowie der Zentrale Abwasserplan (ZAP) die Grundlage.

### **Abfallbeseitigung**

Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe durch die örtliche Müllabfuhr eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt. Innerhalb des Gemeindegebietes werden Depot-Container zur Sammlung wiederverwertbarer Abfallstoffe in ausreichendem Maße an geeigneten Stellen aufgestellt. Aus Gründen der notwendigen Flexibilität wird jedoch auf eine Festsetzung entsprechender Standorte im Bebauungsplan verzichtet.

### **Vorbeugender Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch die Erweiterung des zentralen Wasserleitungsnetzes. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung werden die allgemein anerkannten Regeln der Technik gemäß § 48 LWG sowie § 44 BauO NRW beachtet. Neu zu verlegende Wasserleitungen werden so dimensioniert, dass eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung steht. Hydranten werden in ausreichenden Abständen angeordnet. Feuerwehruzufahrten werden nach den Verwaltungsvorschriften zur Landesbauordnung (VV BauO NRW) angelegt.

## **12 Immissionsschutz**

Im Ergebnis einer schalltechnischen Untersuchung wird festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete der TA Lärm durch die Nutzung des Sportzentrums in der vorgesehenen Form eingehalten werden. Eine zusätzliche Beschränkung des Trainings- und Spielbetriebs gegenüber den aktuellen Beschränkungen ist nicht erforderlich.

## **13 Umweltbelange**

### **13.1 Umweltprüfung**

Als Bestandteil dieser Begründung ist ein Umweltbericht erstellt worden. Dieser Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen für keines der betrachteten Schutzgüter negative Auswirkungen verbleiben.

### **13.2 Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht**

Um die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes in die Abwägung einstellen zu können, ist im Rahmen des Umweltberichts eine Eingriffsbilanzierung erstellt worden. In dieser Bilanzierung wird festgestellt, dass sich aus der Gegenüberstellung von Bestand und Planung ein geringes Kompensationsdefizit ergibt. Dieses Defizit wird mit Ausgleichsmaßnahmen verrechnet, die im Vorgriff auf künftige Eingriffe in Natur und Landschaft mit Zustimmung der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt durchgeführt wurden und in das Ökokonto der Gemeinde Wettringen eingeflossen sind.

### **13.3 Klimaschutz / Klimaanpassung**

Die Gemeinde Wettringen greift hier mit der Wiedernutzbarmachung der Flächen der ehemaligen Umspannstation innerhalb der Ortslage für die Erweiterung der Kindertagesstätte sowie für innerörtliches Wohnen das Konzept der „kurzen Wege“ auf. Das Verkehrsaufkommen und damit der dadurch verursachte CO<sub>2</sub>-Ausstoß können dadurch minimiert werden. Nach dem Umweltbericht sind keine Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft im Plangebiet betroffen. Die festgesetzten Pflanzbindungen tragen zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei und schaffen schattige Bereiche, die sich weniger stark aufheizen und die Aufenthaltsqualität im Freien bei hohen Außentemperaturen verbessern.

### **13.4 Besonderer Artenschutz**

Im Ergebnis einer artenschutzrechtlichen Prüfung wird festgestellt, dass mit der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Fledermäuse und Brutvögel – insbesondere zeitliche Regelungen für Gehölzarbeiten – keine Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu erwarten und somit der Vollzug des Bebauungsplans voraussichtlich möglich ist.

## **13.5 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.

## **14 Abschließende Erläuterungen**

### **14.1 Hochwasser**

#### **Festgesetzte Überschwemmungsgebiete**

Das Überschwemmungsgebiet der Steinfurter Aa reicht geringfügig in das Plangebiet dieses Bebauungsplans hinein. In diesem betroffenen Bereich werden allerdings weiterhin, wie im Ursprungsplan, nur öffentliche Grünflächen festgesetzt. Insofern sind aus Sicht der Gemeinde Wettringen durch den hier anstehenden Bebauungsplan weder nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger noch eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes zu erwarten.

#### **Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten**

Das Plangebiet liegt gemäß § 78b WHG teilweise innerhalb eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten der Steinfurter Aa. Ein Risikogebiet ist ein Gebiet, welches bei einem Hochwasser mit sehr niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen überflutet werden kann. Die Versorgungseinrichtungen für die Wohnmobilstellplätze sind hier hochwasserangepasst zu errichten.

#### **Starkregenereignisse**

Nach der anliegenden wasserwirtschaftlichen Vorplanung sind im Plangebiet in Auswertung der Starkregengefahrenkarte NRW keine besonderen Gefahren zu erwarten. Durch eine entsprechende Höhenplanung der Planstraße ist das Straßengefälle so auszurichten, dass bei einem Starkregenereignis das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet über die Straßenoberfläche hinausgeleitet wird.

### **14.2 Altlasten**

Die Fläche der ehemaligen Umspannstation ist im Geodatenatlas des Kreises Steinfurt als Altlastverdachtsfläche gekennzeichnet.

Es liegt ein Gutachten zu orientierenden Bodenuntersuchungen zur Gefährdungsabschätzung vor. Dieses Gutachten des Büros UMWELTLABOR ACB GmbH vom 31.03.2020 kommt zu folgendem Ergebnis:

Zusammengefasst lässt sich zu den Ergebnissen der physikalisch-chemischen Untersuchungen aussagen, dass von den festgestellten Parametergehalten für die untersuchten Böden in den untersuchten Teilbereichen des Geländes keine Schutzgutgefährdungen, selbst bei einer sensiblen Folgenutzung als Wohngrundstück abgeleitet werden können.

Da auf dem Gelände des Umspannwerkes jedoch noch relevante Anlagenteile wie Transformatorfundamente und Betonbecken sowie ölsolierte Leitungen im Untergrund vorhanden sind, deren Untergrund und Umfeld nicht überprüft werden konnten, kann in den vorgenannten Bereichen ein Eintrag von spezifischen Schadstoffen nicht ausgeschlossen werden.

Daher ist nach Rückbau dieser baulichen Anlagen eine ergänzende Schadstofferkundung des Bodens erfolgt. Dieses Gutachten des Geotechnischen Büros Gerlind Maasewerd vom 05.03.2021 kommt zu folgendem Ergebnis:

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die aus den Sohlbereichen der ehem. Gebäude und Anlagen entnommenen Bodenmischproben insgesamt nur geringe und unbedenkliche Konzentrationen der untersuchten Schadstoffparameter aufweisen. Es sind daraus keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein relevanter nutzungsbedingter Schadstoffeinträge oder schädlicher Bodenveränderungen i.S. der BBodSchV abzuleiten. Eine orientierende Beurteilung im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) zeigt, dass die ermittelten Parameterkonzentrationen noch deutlich unterhalb der Prüfwerte auch für sensible Flächennutzungen liegen.

Bei einer orientierenden abfalltechnischen Beurteilung der Untersuchungsbefunde gem. LAGA M20 resultiert für die beprobten Materialien eine generelle Eignung als (wieder-)verwertbar, überwiegend uneingeschränkt im Rahmen der Einbauklasse Z0; Ausnahmen bilden lediglich ein Einzelwert für Cu (Feststoff) in der Mischprobe MP A1 sowie ein erhöhter pH-Wert in Mischprobe MP A2/1, welche zu einer Einstufung in die Einbauklassen Z1 bzw. Z1.2 (eingeschränkt offener Einbau) führen.

Aus gutachterlicher Sicht bestehen im Hinblick auf eine mögliche Umlagerung dieser Massen vor Ort (i.S. einer Wiederverwertung) keine Bedenken.

Sind Bodenbewegungen bei künftigen Baumaßnahmen erforderlich, bei denen eine externe Verbringung von Material erfolgen soll, ist grundsätzlich eine abfalltechnische Beurteilung der jeweiligen Aushubmassen vorzunehmen.

Allgemein gilt allerdings weiterhin: 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, 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. 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.

### **14.3 Kampfmittel**

Nach den vorliegenden Luftbildauswertungen der Bezirksregierung Arnsberg als zuständigen Stelle sind für das gesamte Plangebiet keine Maßnahmen erforderlich, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt.

## 14.4 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 archäologische Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) und auch bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem oberen Pleistozän (Niederterrassen aus der Weichsel-Kaltzeit) angetroffen werden. 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.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG). Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

## 14.5 Städtebauliche Zahlen und Werte

1.	Größe des Plangebiets (Bruttobauland)	100 %	ca. 2,82 ha
2.	Öffentliche Grünflächen	48 %	ca. 1,35 ha
3.	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	16 %	ca. 0,45 ha
	davon:		
	3.1 Verkehrsberuhigte Bereiche (einschl. F+R)	ca. 0,14 ha	
	3.2 Öffentliche Parkflächen	ca. 0,16 ha	
	3.2 Zufahrt Wohnmobilplatzgebiet	ca. 0,15 ha	
4.	Nettobauland (WA-/SO-Gebiete/Gemeinbedarf)	36 %	ca. 1,02 ha
	davon:		
	4.1 Allgemeine Wohngebiete	ca. 0,44 ha	
	4.2 Flächen für den Gemeinbedarf (Kita)	ca. 0,49 ha	
	4.3 Sondergebiete (Wohnmobilplatzgebiet)	ca. 0,09 ha	

## 15 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 68 „Südlich Werninghoker Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung wurde im Auftrag und Einvernehmen mit der Gemeinde Wettringen ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2022-05-09

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

*gez. ppa. Desmarowitz*

.....

Desmarowitz

Diese Begründung hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom 09.05.2022 zugrunde gelegen.

Wettringen, 11.05.2022

*gez. Bültgerds*

.....

Bürgermeister