



GEMEINDE WETTRINGEN

KREIS STEINFURT

**Bebauungsplan Nr. 75
„Erweiterung Industriegebiet
nördlich des Siemensweges“**

Begründung

Entwurf zum Satzungsbeschluss

Projektnummer: 224446
Datum: 15.01.2026

IPW[◻]
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	3
2	Verfahren / Stellungnahmen	3
3	Bestandssituation	4
4	Raumordnerische und bauleitplanerische Ausgangssituation.....	4
4.1	Regionalplan.....	4
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Bebauungspläne.....	6
4.4	Einzelhandelskonzept.....	7
5	Standortbegründung.....	7
6	Inhalte dieses Bebauungsplans	7
6.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung	8
6.3	Bauweise / Baugrenzen.....	9
6.4	Garagen und Nebenanlagen	9
6.5	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
6.6	Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
7	Erschließung	10
7.1	Verkehrliche Erschließung.....	10
7.2	Technische Erschließung	10
8	Belange des Umweltschutzes	11
8.1	Umweltprüfung.....	11
8.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung	11
8.3	Besonderer Artenschutz	12
8.4	Klimaschutz / Klimaanpassung.....	12
9	Abschließende Erläuterungen.....	12
9.1	Geruchsimmissionen	12
9.2	Hochwasserschutz	13
9.3	Altlasten	13
9.4	Denkmalschutz	13
10	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	14

GESONDERTER TEIL DER BEGRÜNDUNG

- Umweltbericht (IPW; 04.08.2025)
- Artenschutzprüfung (IPW; 04.08.2025)
- Brutvogel-Erfassung (IPW; 19.06.2025)

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Moritz Richling

Wallenhorst, den 15.01.2026

Proj.-Nr.: 224446

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2015

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Hinblick auf ein hinreichendes Potential an gewerblichen Entwicklungsflächen soll aufgrund zunehmender Nachfrage durch Aufstellung eines Bebauungsplans auf bislang unbeplanten Freiflächen die Erweiterung des Industriegebiets nördlich des Siemenswegs ermöglicht und somit einem Bedarf an Investitionen zur Schaffung von Arbeitsplätzen in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Als Grundlage für diesen Bebauungsplan ist im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung an dieser Stelle zuvor noch eine gewerbliche Baufläche darzustellen.

Durch diese Planung sollen vornehmlich zusammenhängende Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Gewerbebetriebe geschaffen werden, aber auch die Neuansiedlung von Betrieben soll möglich sein. Eine Abwanderung bzw. ein Ausweichen von Betrieben in andere Gemeinden soll vermieden werden. Die Sicherung und Schaffung wohnortnaher Arbeits- und Ausbildungsplätzen kommt dabei insbesondere der Wettringer Bevölkerung zugute.

2 Verfahren / Stellungnahmen

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

Die Aufstellung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird auf Beschluss des Rats der Gemeinde Wettringen vom durchgeführt.

Die Öffentlichkeit ist in der Zeit vom bis einschließlich frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke dieser Planung öffentlich unterrichtet worden. Seitens der Öffentlichkeit ist diese Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung nicht in Anspruch genommen worden.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gleichzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Einzig die Bezirksregierung Münster meldete dabei wesentliche Bedenken, da die Erschließung aufgrund zu unkonkreter Aussagen zur Entwässerung des Plangebietes in der Vorentwurfsbegründung als nicht gesichert angesehen wurde. Infolgedessen waren ergänzende Aussagen in die Entwurfsbegründung aufgenommen worden.

Die Bedenken der Landwirtschaftskammer konnten zurückgestellt werden, da durch den Bezug von Ökopunkten aus dem kommunalen Pool zumindest für die planexterne Kompensation kein zusätzlicher Eingriff in Landwirtschaftsflächen notwendig wurde.

Vor diesem Hintergrund hatte der Rat der Gemeinde Wettringen am dem Entwurf und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die förmliche Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen war vom bis veröffentlicht worden. Seitens der Öffentlichkeit waren keine Stellungnahmen abgegeben worden.

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

Da die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach § 44 BNatSchG unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss ohnehin auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen gelten (also auch bei Bauantrag), wurde an dem bestehenden Hinweis festgehalten und von einer seitens des Kreises Steinfurt angeregten Festsetzung abgesehen.

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

3 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der zentralen Ortslage im fast vollständig bebauten Gewerbegebiet, fällt nach Westen topografisch leicht ab und umfasst eine unbebaute, ackerbaulich genutzte Fläche nördlich des Siemenswegs mit einer Größe von rund 2,27 ha. Das nähere Umfeld ist folglich durch eine gewerblich-industrielle Nutzung geprägt. Innerhalb der nördlich angrenzenden freien Landschaft ist ein kleiner Windpark errichtet worden. Die nächstgelegene Wohnbebauung liegt etwa 400 m westlich des Plangebiets im bauplanungsrechtlichen Außenbereich (im Vollenbrok).

4 Raumordnerische und bauleitplanerische Ausgangssituation

4.1 Regionalplan

Im wirksamen Regionalplan Münsterland (MSL) ist das Plangebiet als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich sowie überlagernd als Potenzialbereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB-P) dargestellt (entspricht jeweils einem Vorbehaltsgebiet und somit einem Grundsatz der Raumordnung).

Das für die Siedlungsentwicklung grundlegende raumordnungsrechtliche Ziel 2-3 LEP NRW gibt vor, dass sich Siedlungsentwicklung innerhalb der im Regionalplan festgelegten Siedlungsbereiche zu vollziehen hat. Die GIB-P des Regionalplans sind nach dem Ziel III.1-2 Regionalplan MSL Siedlungsbereiche im Sinne des Ziels 2-3 LEP NRW.

➤ Das Ziel 2-3 LEP NRW wird durch die Darstellung einer gewerblichen Baufläche beachtet.

Nach Ziel III.1-2 Regionalplan MSL sind GIB-P Vorbehaltsgebiete, in denen der Siedlungsentwicklung bei der Abwägung mit konkurrierenden Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen ist.

Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche sind gem. Ziel IV.1-1 Regionalplan MSL Vorbehaltsgebiete, in denen den Freiraumbelangen bei der Abwägung konkurrierender raumbedeutsamer Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen sind.

➤ Die Erschließung zusätzlicher Gewerbeflächen ist derzeit dringend geboten. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter kann angesichts fehlender Innenentwicklungspotentiale nicht vermieden werden. Das Plangebiet bietet sich daher für die Erschließung weiterer Gewerbeflächen an, da es unmittelbar an durch Bebauungspläne festgesetzte Industriegebiete anschließt und hier in der aktuell gültigen Regionalplandarstellung bereits ein Potenzialbereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB-P) dargestellt ist. Zu berücksichtigen ist auch, dass die Flächen von ihren bisherigen Eigentümern zu diesem Zwecke zur Verfügung gestellt werden.

Des Weiteren fordert das Ziel 6.1-1 LEP NRW i.V.m. Ziel III.1-3 Regionalplans MSL eine bedarfsgerechte und flächensparende Planung

➤ Die Regionalplanungsbehörde ermittelt fortlaufend auf der Grundlage des LEP den jeweiligen Siedlungsflächenbedarf der Gemeinden zum Zeitpunkt der Vorlage der gemeindlichen Planung. Die aktuellen Flächenbedarfe für die Wirtschaft von 35 ha (Stand: 17.04.2025) werden den vorhandenen gewerblichen Bauflächenreserven im gemeindlichen Flächennutzungsplan von 3 ha (Stand: 12.05.2025) gegenübergestellt. Auch die im Verfahren befindliche Gewerbeflächenplanungen und Rücknahmen sowie Inanspruchnahmen werden bei der Bedarfsprüfung berücksichtigt.

➤ Das Bedarfsziel 6.1-1 LEP NRW i.V.m. Ziel III.1-3 Regionalplans Münsterland wird mit dieser Gewerbeplanung beachtet.

Der Grundsatz III.1-4 Regionalplan MSL fordert die Prüfung der Möglichkeit einer vorrangigen Entwicklung der im Flächennutzungsplan vorhandenen Bauflächenreserven. Dabei sind gem. Ziel 6.1-1 Absatz 4 LEP NRW in Flächennutzungsplänen für Siedlungszwecke vorgehaltene Flächen, für die kein Bedarf mehr besteht, wieder dem Freiraum zuzuführen.

Das Ziel III.1-5 Regionalplan MSL fordert zudem die Prüfung der Möglichkeit einer vorrangigen Entwicklung bisher unbeplanter Flächen innerhalb der GIB. GIB-P dürfen erst dann in Anspruch genommen werden, wenn z.B. nachweislich Flächen im GIB nicht zur Verfügung stehen.

In diesem Zusammenhang ist auch der Grundsatz 6.1.6 LEP zu berücksichtigen.

➤ In Wettringen sind die wenigen gewerblichen Bauflächenreserven im Flächennutzungsplan entweder betriebsgebunden oder eigentumsrechtlich für etwaige Gewerbeansiedlungen über-

tragen und verplant (Grundsatz III.1-4). Daher besteht auch kein Anlass, gewerbliche Bauflächen, für die kein Bedarf mehr besteht, wieder dem Freiraum zuzuführen (Ziel 6.1-1 Abs. 4 LEP NRW).

➤ Im Hinblick auf ein hinreichendes Potential an gewerblichen Entwicklungsflächen und konkrete Anfragen von Unternehmen kann somit auf die Inanspruchnahme des GIB-Potenzialbereichs nicht verzichtet werden (Ziel III.1-5). Die Inanspruchnahme des GIB-Potenzialbereichs wird auch deshalb für vertretbar angesehen, da die landwirtschaftliche Freifläche hier durch die Ortsrandlage mit angrenzenden gewerblichen Nutzungen bereits eine Vorbelastung erfährt.

Mit Ziel III.1-6 Regionalplan MSL „Anschluss an bestehende Siedlungen“ soll eine geordnete Siedlungsentwicklung vom bestehenden Siedlungsrand her angestrebt werden, um eine mögliche Zersiedelung und sowie die Entstehung von Splittersiedlungen zu verhindern. Dabei werden Verkehrswege innerhalb der Siedlungsbereiche und städtebauliche Grünflächen/-strukturen nicht als Zäsur gewertet und stehen einem Anschluss in der Regel nicht entgegen.

➤ Die geplante gewerbliche Baufläche grenzt an das bestehende Gewerbegebiet an. Ziel III.1-6 Regionalplan MSL wird beachtet.

Der Grundsatz 6.1-2 LEP NRW fordert die Gemeinden zu einer flächensparenden Siedlungsentwicklung auf.

➤ Innerhalb des Gewerbe- und Industriegebiets können derzeit keine Innenentwicklungspotentialflächen verfügbar gemacht werden (Baulücken, Brachflächen etc.). Durch die Lage an einer Erschließungsstraße werden zudem keine zusätzlichen verkehrlichen Baumaßnahmen notwendig.

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wettringen ist die für die Bebauung vorgesehene Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die hier vorgesehene gewerblich-industrielle Nutzung nicht beeinträchtigt, da das Plangebiet überwiegend von gewerblicher Baufläche umschlossen ist.

4.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt derzeit weder ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan noch eine anderweitige rechtsverbindliche Satzung nach BauGB vor.

Die benachbarten Gewerbebetriebe sind auf Grundlage rechtsverbindlicher Bebauungspläne errichtet worden. Im Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. 54 „Industriegebiet Nord“, im Süden grenzen die Bebauungspläne Nr. 36 „Gewerbegebiet II - Prozessionsweg/Bilker Straße“ und Nr. 43 „Industriegebiet Bilker Straße“ und im Osten grenzt der Bebauungsplan Nr. 52 „Industriegebiet Siemensweg“ an.

Diese Bebauungspläne setzen die für die Bebauung vorgesehene Flächen als Industriegebiete mit Beschränkungen zulässiger Betriebe nach der Abstandsliste NRW und Grundflächenzahlen von 0,8, Geschossflächenzahlen von 2,0 bzw. Baumassenzahlen von 9,0, einer Beschränkung auf höchstens drei Vollgeschosse sowie offener Bauweise fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind flächenhaft durch Baugrenzen festgesetzt. Zur Eingrünung gegenüber der freien Landschaft im Norden sind Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen festgesetzt.

4.4 Einzelhandelskonzept

Die Gemeinde Wettringen hat zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben auf Bundes- und Landesebene ein kommunales Einzelhandelskonzept erarbeitet.

Die 2. Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts wurde im Gemeinderat am 31.08.2020 beschlossen und ist demnach als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu beachten. Das Konzept umfasst auch die Erarbeitung einer spezifischen, auf die Gemeinde Wettringen angepassten Sortimentsliste (Wettringer Sortimentsliste).

Nach diesem Konzept liegt das Plangebiet am nördlichen Rande des Sonderstandorts „Gewerbegebiet Industriegeweg / Prozessionsweg“ und zeichnet sich überwiegend durch ein nicht zentrenrelevantes Angebot mit Schwerpunkt in Baumarktsortimenten aus.

5 Standortbegründung

Nach den wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans konzentriert sich die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Wettringen auf das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet im Norden des Hauptorts; im übrigen Gemeindegebiet sind keine weiteren Gewerbebestände zu begründen.

Das Plangebiet bietet sich für die Erschließung weiterer Gewerbeflächen an, da es unmittelbar an durch Bebauungspläne festgesetzte Industriegebiete anschließt und hier in der aktuell gültigen Regionalplandarstellung bereits ein Potenzialbereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB-P) dargestellt ist.

Damit entspricht diese Planung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und auf der übergeordneten Planungsebene des Regionalplans ist bereits eine grundsätzliche Abwägungsentscheidung darüber getroffen worden, dass hier weitere gewerbliche Bauflächen entwickelt werden können.

Die moderate Inanspruchnahme derzeit landwirtschaftlich genutzter Flächen für die dringend erforderliche gewerbliche Entwicklung erfolgt mit Augenmaß und kann mangels verfügbarer Innenentwicklungsflächen nicht vermieden werden. Zu berücksichtigen ist auch, dass die Flächen von ihren bisherigen Eigentümern zu diesem Zwecke zur Verfügung gestellt werden.

6 Inhalte dieses Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

Um unnötige Härten zu vermeiden, können Betriebe der Abstandsklasse IV jedoch ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall durch Gutachten die immissionsmäßige Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.

Einzelhandelsbetriebe sind generell nicht zulässig, da die Fläche der Ansiedlung von Betrieben des produzierenden Gewerbes vorbehalten sein soll. Ausnahmen hiervon gelten, um Gewerbe- und Industriebetrieben einen an den Endverbraucher gerichteten Verkauf von Produkten aus eigener Herstellung in deutlich beschränktem (Flächen-)Umfang zu ermöglichen. Diese Regelungen basieren auf dem aktuellen Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Wettringen. Hiermit werden negative Auswirkungen auf die vorhandenen Versorgungsstrukturen – insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen – vermieden.

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

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

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

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

Höhe baulicher Anlagen

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

6.3 Bauweise / Baugrenzen

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

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

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

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

Die abweichende Bauweise ermöglicht im Zusammenhang mit den zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksflächen die Realisierung funktionsgerechter gewerblicher Gebäude mit Längen von über 50 m. Analog zur offenen Bauweise sind die Gebäude aus nachbarschützenden Gründen mit seitlichem Grenzabstand nach Landesbauordnung zu errichten.

6.4 Garagen und Nebenanlagen

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

6.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

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

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

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

6.6 Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um zu verhindern, dass Schwermetalle aufgrund der Niederschlagswasserableitung des Dachflächenwassers in das Grundwasser oder ein Gewässer eingetragen werden, sind Dach- eindeckungen aus unbeschichtetem Metall nicht zulässig.

7 Erschließung

7.1 Verkehrliche Erschließung

Die Bilker Straße (L567) kann über den Siemensweg und den Dieselweg in östlicher Richtung auf kurzem Wege erreicht werden.

7.2 Technische Erschließung

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung sowie Schmutzwasserbeseitigung

Die Elektrizitäts- und Wasserversorgung des Plangebiets wird durch einen Anschluss an die vorhandenen Netze in den umliegenden Straßen sichergestellt. Soweit erforderlich, wird der Ausbau der Leitungsnetze rechtzeitig mit den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt. Eine Wärmeversorgung der Gebäude ist über alternative Konzepte sicherzustellen, da keine Erschließung mit einer Erdgas-Infrastruktur seitens des zuständigen Versorgungsträgers vorgesehen ist.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Die Entsorgung des Schmutzwassers ist über einen neu zu planenden Freigefällekanal im Siemensweg mit dem Anschluss an die Bestandskanalisation im Kreuzungsbereich Grüner Weg/Keplerweg vorgesehen. Dieses Schmutzwasser wird über die zentrale Abwasserentsorgung der Gemeinschaftskläranlage Neuenkirchen/Wettringen zugeführt, die über eine ausreichende Reinigungsleistung verfügt.

Oberflächenentwässerung

Unter Berücksichtigung des insgesamt nur gering bis sehr gering wasserdurchlässigen Untergrundes ist eine Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet nicht zu empfehlen. Die Entsorgung ist über vorhandene bzw. neu zu planende Freigefällekanäle sowie das bestehende Regenrückhaltebecken im Vollenbrok möglich. Im Bedarfsfall stehen für die Erweiterung des Regenrückhaltebeckens mögliche Ausbauflächen zur Verfügung.

Die notwendige Vorklärung des Oberflächenwassers, welches nicht von Dachflächen stammt, erfolgt über einen Lamellenklärer. Die Lamellenklärung wurde beim Bau auch bereits für die nun anstehende Erweiterung des Gewerbegebiets dimensioniert und entspricht dem aktuellen anerkannten Stand der Technik (DWA-A 102). Anschließend wird das gereinigte Wasser im Regenrückhaltebecken zwischengespeichert, bevor es gedrosselt in den Vorfluter 2500 eingeleitet wird.

Vorbeugender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird im Zuge nachfolgender Genehmigungs- und Ausführungsplanungen entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch abhängige und ggf. unabhängige Löschwasserentnahmestellen konkret nachgewiesen.

8 Belange des Umweltschutzes

8.1 Umweltprüfung

Als Bestandteil dieser Begründung ist ein Umweltbericht erstellt worden. Im Ergebnis des Umweltberichts wird Folgendes festgestellt: *Die schwerwiegendsten Beeinträchtigungen aus naturschutzfachlicher Sicht sind die Eingriffe in die Lebensraumfunktionen bzw. den Biototypen-Bestand sowie der Verlust von Bodenfunktionen und Infiltrationsraum (Versickerungsflächen für Niederschlag) durch die geplante Flächeninanspruchnahme und Versiegelung. Darüber hinaus bedingt die Planung zwar eine fortschreitende Neustrukturierung des Landschaftsbildes, da mit Umsetzung der Planung bislang offene Flächen der Kulturlandschaft durch gewerblich-industrielle Nutzungsstrukturen ersetzt werden, unter Berücksichtigung der (tlw. planungsrechtlich zugelassenen, jedoch noch nicht umgesetzten) Vorbelastungen durch das angrenzende Industriegebiet tritt jedoch keine wesentliche Verschlechterung des Landschaftsbildes ein. Die mit Umsetzung der Planung entstehenden Beeinträchtigungen können durch verschiedene Maßnahmen (bspw. Eingrünung in nördliche Richtung, Begrenzung der Gebäudehöhe, Festsetzungen zur Stellplatzbegrünung) zumindest reduziert werden.*

8.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung

Eine Kompensation des naturschutzrechtlichen Defizits in Höhe von rund 32.400 Wertpunkten ist nur über eine ökologische Aufwertung anderer Flächen und Elemente der freien Landschaft zu gewährleisten. Dieses Defizit wird mit Maßnahmen verrechnet, die im Vorgriff auf Eingriffe in Natur und Landschaft mit Zustimmung der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt durchgeführt wurden und in das Ökokonto der Gemeinde Wettringen eingeflossen sind.

Bei der im Ökokonto des Kreises Steinfurt gelisteten Maßnahme Nr. K19/M17 mit 31.156 Wertpunkten wurde die Ackerfläche Flur 39, Flurstück 76 (tlw.) zu einer Waldfläche (Aufforstung) sowie einer Streuobstwiese mit Grünlandextensivierung aufgewertet. Da im Zuge der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Erholungsgebiet Had-

dorfer Seen“ bereits ein Flächengesamtwert von 25.152 Werteinheiten aus dieser Ausgleichsmaßnahme zur Deckung des Kompensationsdefizites beansprucht wurde, stehen derzeit noch 6.004 Wertpunkte zur Verfügung, die für den Ausgleich des Kompensationsdefizites für dieses Bebauungsplans herangezogen werden.

Für die weitere Kompensation sollen die Maßnahmen Nr. K19/M22 mit 11.400 Wertpunkten (Anlage einer Streuobstwiese in der Gemarkung Wettringen, Flur 22, Flurstück 12 tlw.), Nr. K19/M18 mit 9.810 Wertpunkten (Anlage einer Streuobstwiese in der Gemarkung Wettringen, Flur 22, Flurstück 262 u. 263 tlw.) sowie die Maßnahme Nr. K19/M19 mit 7.830 Wertpunkten (Aufforstung einer Weidefläche zu Mischwald in der Gemarkung Wettringen, Flur 44, Flurstück 84 tlw.) dienen. Aus der Maßnahme K19/M19 werden dabei insgesamt 5.151 Werteinheiten verwendet, um das Kompensationsdefizit dieses Bebauungsplans vollständig auszugleichen.

8.3 Besonderer Artenschutz

Im Ergebnis einer Artenschutzprüfung zu diesem Bebauungsplan wird unter Berücksichtigung der vorliegenden Untersuchungsergebnisse aus der Erfassung von Brutvögeln des Offenlandes im Jahr 2025 festgestellt, dass die Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach derzeitiger Einschätzung mittels allgemeiner Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden kann (Baufeldräumung nur außerhalb der Brutsaison).

8.4 Klimaschutz / Klimaanpassung

Klimaschutz

Diese gewerblich-industrielle Entwicklung erfüllt durch die Standortwahl wesentliche Anforderungen an den Klimaschutz, da die Wohnsiedlungsbereiche der Gemeinde Wettringen für künftige Arbeitnehmer auf kurzem Wege ohne motorisierte Unterstützung zu erreichen sind.

Klimaanpassung

Nach dem Umweltbericht gehen keine Elemente mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Klima verloren. Es kommt zwar zu einem Verlust einer kaltluftproduzierenden Fläche; diese weist im vorliegenden Fall jedoch keine besondere Bedeutung auf. Ein hoher Versiegelungsgrad kann zu starker Aufheizung innerhalb des geplanten Baugebietes führen. Mit den geplanten Durchgrünungsmaßnahmen kann das Mikroklima positiv beeinflusst werden.

9 Abschließende Erläuterungen

9.1 Geruchsmissionen

Innerhalb der für die Bebauung vorgesehenen Fläche ist nicht von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüche aus der Landwirtschaft auszugehen.

9.2 Hochwasserschutz

Angesichts der großen bundesweiten Hochwasserschäden in den letzten beiden Jahrzehnten und angesichts des aufgrund des Klimawandels größer werdenden Hochwasserrisikos – häufigere Starkregenereignisse, Meeresspiegelanstieg etc. – ist ein länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz mit ergänzenden Zielen und Grundsätzen der Raumordnung erlassen worden:

Das Plangebiet befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 1 WHG noch in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 3 WHG noch in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG.

In der Starkregengefahrenkarte NRW sind nur einzelne Randbereiche des Plangebiets gekennzeichnet, die bei Starkregen um bis zu 25 cm überflutet werden würden. Die Topografie sollte im Rahmen der Baureifmachung analog der Bestandssituation beibehalten werden, damit Niederschlagswasser auch künftig bei Starkregenereignissen oberflächlich ohne Verursachung großer Schäden in die freie Landschaft nördlich des Plangebiets abläuft.

In Entwässerungsanträgen für die künftigen Gewerbegrundstücke ist zusätzlich ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 „Entwässerungsanlage für Gebäude und Grundstücke“ zu führen, sofern die abflusswirksame Fläche des Grundstückes mehr als 800 m² beträgt.

9.3 Altlasten

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich nach dem Geodatenserver des Kreises Steinfurt eine Altablagerung, eine schädliche Bodenveränderung sowie einzelne altlastverdächtige Flächen und Verdachtsflächen (Stand: Dezember 2024).

9.4 Denkmalschutz

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

10 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

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

Wallenhorst, den 15.01.2026

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Matthias Desmarowitz

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss vom zugrunde gelegen.

Wettringen,

.....
Bürgermeister