



# **GEMEINDE WETTRINGEN**

**KREIS STEINFURT**

**Bebauungsplan Nr. 13  
„Bergstraße“, 5. Änderung**

## **Begründung**

**zur förmlichen Beteiligung nach  
§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

**(Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

Projektnummer: 224375  
Datum: 13.12.2024

**IPW**<sup>◻</sup>  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren / Stellungnahmen .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Bestandssituation .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>3</b>
4.1	Flächennutzungsplan .....	3
4.2	Bebauungsplan.....	3
<b>5</b>	<b>Inhalte dieser Bebauungsplanänderung.....</b>	<b>4</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	4
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	4
5.3	Bauweise / Baugrenzen.....	6
5.4	Örtliche Bauvorschriften .....	6
<b>6</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Belange des Umweltschutzes .....</b>	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>Abschließende Erläuterungen.....</b>	<b>7</b>
8.1	Hochwasserschutz .....	7
8.2	Altlasten .....	7
8.3	Denkmalschutz .....	7
<b>9</b>	<b>Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk .....</b>	<b>8</b>

---

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Moritz Richling

Wallenhorst, 13.12.2024

Proj.-Nr.: 224375

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

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

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2015

## **1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Es bestehen konkrete Bauabsichten eines privaten Investors, das bestehende Wohn- und Gastronomiegebäude auf dem Eckbaugrundstück "Bergstraße 22" nach erfolgter Aufgabe der Schank- und Speisewirtschaft zu einem reinen Wohngebäude mit rund 20 Wohnungen um- und auszubauen.

Diese konkreten Bauabsichten sind auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 13 „Bergstraße“ derzeit nicht genehmigungsfähig. Da einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen wird, liegen diese Bauabsichten im öffentlichen Interesse und werden seitens der Gemeinde Wettringen durch (selbstständige) Änderung dieses Bebauungsplans unterstützt.

## **2 Verfahren / Stellungnahmen**

Der Rat der Gemeinde Wettringen hat am ..... beschlossen, diese Änderung des Bebauungsplans durchzuführen.

Die Änderung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind hier gegeben:

Die Planung dient anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Durch die Überplanung eines besiedelten Gebiets im Sinne des § 30 BauGB wird der Zweck verfolgt, die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsregelungen für vorhandene städtebauliche Strukturen in nur wenigen Beziehungen zu ändern, um einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung zu tragen.

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

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

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

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

Der Rat der Gemeinde Wettringen hat am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans und dieser Begründung zugestimmt und beschlossen, auf dieser Grundlage die förmliche Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... durchgeführt.

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

### **3 Bestandssituation**

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortskerneingang aus Fahrtrichtung Bilk, umfasst das Eckbaugrundstück „Bergstraße 22“ mit einer Größe von rund 0,12 ha und ist mit einem ein- bis zweigeschossigen Wohn- und Gastronomiegebäude bebaut. Dieses Gebäude ist mit roter Verklinkerung und geneigtem Dach errichtet worden. Auch das nähere Umfeld ist durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung mit roter Verklinkerung und geneigten Dächern geprägt.

### **4 Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation**

#### **4.1 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wettringen ist die für die Bebauung vorgesehene Fläche als gemischte Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird angesichts der im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung vorgesehenen Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet im Wege der Berichtigung angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

#### **4.2 Bebauungsplan**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 13 „Bergstraße“. Im Rahmen der (selbstständigen) 4. Änderung waren zuletzt alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans einschließlich der bisherigen Änderungen überplant worden. Da diese 4. Änderung im Frühjahr 2011 öffentlich ausgelegt worden war, gilt hier derzeit die BauNVO von 1990.

In der rechtsverbindlichen Fassung dieses Bebauungsplans ist das Plangebiet der hier anstehenden 5. Änderung als Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Geschossflächenzahl von 1,6, einem Höchstmaß für die Zahl der Vollgeschosse von zwei und einer geschlossenen Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist hier flächenhaft

durch Baugrenzen festgesetzt und hält nur im Nordosten einen geringen Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen.

Neben diesen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sind dort auch folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

- Traufhöhe (bei zweigeschossigen Gebäuden gilt Höchstmaß von 6,80 m),
- Gestaltung der Außenwandflächen (mindestens 80 v.H. in Verblendermauerwerk oder Putz),
- Dachgestaltung (Dachneigung zwischen 20-48°),
- Eindeckung geneigter Dächer (rote bis rotbraune, oder anthrazitfarbenen / schwarzen, nicht glänzende Dachpfannen),
- Beschränkung der Länge von Dachgauben (nicht mehr als 2/3 der Traufenlänge und Mindestabstand von 1,0 m zu den Ortsgängen),
- Werbeanlagen und Warenautomaten (keine Fremdwerbung und keine übergroßen Werbeanlagen in Reflexfarben und fluoreszierenden Farben, Blink- oder Wechselwerbung sowie Laufschriften / höchstens ein Warenautomat je Hauptgebäude) und
- Gestaltung der Abstellplätze von Abfalltonnen (nur mit Sichtschutz).

## **5 Inhalte dieser Bebauungsplanänderung**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche wird mit Blick auf die städtebaulichen Planungsziele und in Würdigung der benachbarten Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für Wohnen wird insofern der Schutzanspruch gegenüber dem derzeit festgesetzten Mischgebiet erhöht. Wesentliche Beeinträchtigung durch die Erhöhung des Schutzanspruchs für umliegende gewerbliche Nutzungen sind nicht ersichtlich.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt, um am nördlichen Ortskerneingangsbereich in Würdigung der Bestandssituation und der privaten Bestandsbaurechte sowie des erheblichen Wohnraumbedarfs weiterhin eine städtebaulich angemessene dichtere Bebauung des Eckbaugrundstücks unter Weiterentwicklung des historischen Gebäudes zu ermöglichen und einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden zu erreichen. Ausgleichende Umstände bestehen auch durch die Freifläche auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Hierdurch wird der Orientierungswert für Obergrenzen der BauNVO von 0,4 um 100 v.H. überschritten. Allerdings erhöht sich der tatsächlich zulässige Versiegelungsgrad gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan gar nicht, da die hier festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 durch bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO auch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf.

Da die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächentiefen einzuhalten sind, kann im Allgemeinen davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen an eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Wohnungen und Arbeitsstätten, an ausreichende Sozialabstände im Sinne des Wohnfriedens sowie an den Brandschutz erfüllt sind.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, da der Versiegelungsgrad gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht erhöht wird, das Baugrundstück am nördlichen Ortskerneingang eine vergleichsweise geringe Bedeutung für Natur und Landschaft hat.

### **Geschossflächenzahl**

Die Geschossflächenzahl wird mit 1,6 festgesetzt, um eine Reduktion der Flächeninanspruchnahme bei gleichzeitiger Erhöhung des Wohnraums zu ermöglichen und städtebauliche Dichte am nördlichen Ortskerneingang zu erzeugen. Hierdurch wird der Orientierungswert für Obergrenzen der BauNVO von 1,2 um 33 v.H. überschritten.

### **Zahl der Vollgeschosse**

Das Ortsbild im näheren Umfeld ist durch Gebäude mit einem oder zwei Vollgeschossen geprägt. Zur Erhaltung der vorhandenen baulichen Strukturen wird durch das festgesetzte Höchstmaß von zwei vermieden, dass hier ein ortsunübliches, darüber hinaus gehendes Vollgeschoss errichtet wird.

### **Höhe baulicher Anlagen**

Um zu verhindern, dass eine künftige Bebauung untypisch hoch über die Bestandsgebäude ragt, ist ein Höchstmaß für die Oberkante baulicher Anlagen festgesetzt. Die Festsetzung einer Oberkante bezieht sich auf den höchsten, das Orts- oder Landschaftsbild noch mitprägenden Bauteil (z.B. Attika, Dachfirst, Fahrstuhlschacht, Turmspitze); technische Aufbauten sehr untergeordneter Dimension wie Antennen oder Schornsteine können darüber hinausragen.

Auf diesem repräsentativen Eckbaugrundstück am nördlichen Ortskerneingang sollen allerdings auch von traditionellen Wohngebäuden mit geneigten Dächern abweichende Bauformen mit Flachdach möglich sein. Die höchstzulässigen Gebäudehöhen sind daher in Abhängigkeit künftiger Dachneigungen ohne separate Traufhöhenregelung geregelt, um eine maßstabsgerechte Bebauung sicherzustellen, die sich in den Siedlungszusammenhang einfügt und gleichzeitig über weitreichende baugestalterische Möglichkeiten verfügt.

In Anlehnung an die umliegenden Wohnbaugebiete wird für Gebäude mit einer Dachneigung von über 20 Grad die höchstzulässige Gebäudehöhe auf 61,0 m über NHN – entspricht etwa 13 m Straßenoberkante – begrenzt. Diese Bauhöhe entspricht den in den benachbarten Siedlungsbereichen realisierten Gebäudehöhen. Um ein ortsbildunverträgliches Bauvolumen zu vermeiden, darf ein Gebäude mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach bis höchstens 20 Grad eine Gesamthöhe von nur 59,0 m über NHN – entspricht etwa 11 m Straßenoberkante – nicht überschreiten.

### 5.3 Bauweise / Baugrenzen

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird flächenhaft durch Baugrenzen festgesetzt, um der Bauherrenschaft auch weiterhin eine weitgehende Ausnutzung durch Hauptanlagen zu ermöglichen. In Würdigung des engen Straßenquerschnitts am Haverkamp hält die überbaubare Grundstücksfläche hier allerdings einen Abstand von 2,5 m ein.

### 5.4 Örtliche Bauvorschriften

Ortsübliche Bauvorschriften fließen nach § 89 Abs. 2 BauO NRW als Festsetzungen in diesen Bebauungsplan ein, um städtebaulich wirksame Gestaltungselemente zu regeln. Ein einheitlicher städtebaulicher Gestaltungsrahmen ist vor allem zur positiven Baupflege erforderlich. Die vorhandenen Strukturen eines einheitlichen Ortsbilds mit städtebaulichem Wert sollen erhalten werden. Die Festsetzungen sind dabei so gewählt, dass der Bauherrenschaft ein hinreichender Spielraum verbleibt.

#### **Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Dem Erscheinungsbild der Außenwandflächen, als dominierendes städtebauliches Gestaltungsmerkmal eines Gebäudes, kommt eine große Bedeutung zu. Da ein harmonisches Erscheinungsbild, insbesondere ein hochwertiger Gesamteindruck des Ortskerns für die Allgemeinheit von Bedeutung ist, sind einige Mindestvorgaben für die Fassaden vertretbar. Deshalb sind die Außenwandflächen entsprechend der ortstypischen traditionellen Gestaltung in Verblendmauerwerk oder in Putz auszuführen. Um auch moderne Gestaltungselemente zu ermöglichen, sind auch Vorhangfassaden mit mineralischer Oberfläche zulässig.

Um die Bauherrschaft nicht zu stark einzuschränken, sind abweichend hiervon auf höchstens 20 v.H. der Außenwandflächen je Gebäude auch andere Materialien zulässig (insbesondere für Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Vordächer und Gesimse).

Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Carports, Geräteschuppen, Gartenhäuser u.ä., wenn sie in Holz verkleidet werden und Bedenken wegen des Brandschutzes nicht bestehen, da diese baulichen Anlagen weniger prägend für das städtebauliche Erscheinungsbild sind.

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

#### **Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter**

Im Hinblick auf ein harmonisches, qualitativ hochwertiges Ortsbild dürfen bewegliche Abfallbehälter vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sein und insofern nicht wahllos auf dem Grundstück abgestellt werden (Unterstellung in Schränken, Sichtschutz mit Anpflanzungen etc.).

## **6 Erschließung**

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

## **7 Belange des Umweltschutzes**

Die Belange des Umweltschutzes werden durch diese Planung nicht wesentlich berührt, da das Eckbaugrundstück bereits überwiegend bebaut bzw. versiegelt ist und keine zusätzlichen Eingriffe ermöglicht werden. Im Übrigen sind die Belange des besonderen Artenschutzes auch bei nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren sowie der Bauausführung zu beachten.

## **8 Abschließende Erläuterungen**

### **8.1 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 1 WHG noch in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 3 WHG noch in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG. Auch in der Starkregengefahrenkarte NRW sind keine wesentlichen Eintragungen für das Plangebiet verzeichnet.

### **8.2 Altlasten**

Nach dem Geodatenserver des Kreises Steinfurt befinden sich Altstandorte, Altablagerungen oder altlastverdächtige Flächen weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung (Stand: November 2024).

### **8.3 Denkmalschutz**

#### **Baudenkmale**

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

#### **Bodendenkmale**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines mittelalterlich frühzeitlichen Siedlungsgebiets. Konkrete Bodendenkmäler sind allerdings nicht bekannt.



## 9 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

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

Wallenhorst, 13.12.2024

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

.....  
Matthias Desmarowitz

Diese Entwurfsbegründung hat der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis einschließlich ..... zugrunde gelegen.

Wettringen,

.....  
Bürgermeister