



GEMEINDE WETTRINGEN

KREIS STEINFURT

**Bebauungsplan Nr. 9
„Welberger Damm I“
(Neuaufstellung)
(mit örtlichen Bauvorschriften)**

Begründung

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

(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Projektnummer: 224412
Datum: 17.03.2025

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	2
2	Verfahren / Stellungnahmen	2
3	Bestandssituation	3
4	Raumordnerische und bauleitplanerische Ausgangssituation.....	3
4.1	Regionalplan.....	3
4.2	Flächennutzungsplan	3
4.3	Bebauungsplan.....	4
5	Inhalte dieses Bebauungsplans	4
5.1	Art der baulichen Nutzung	4
5.2	Maß der baulichen Nutzung	4
5.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen	5
5.4	Nebenanlagen / Garagen	6
5.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	6
5.6	Verkehrsflächen.....	6
5.7	Versorgungsflächen.....	6
5.8	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	6
5.9	Örtliche Bauvorschriften	6
6	Erschließung	7
7	Belange des Umweltschutzes	7
8	Abschließende Erläuterungen	8
8.1	Städtebauliche Zahlen und Werte	8
8.2	Hochwasserschutz	8
8.3	Altlasten	8
8.4	Denkmalschutz	8
9	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	9

ANLAGEN:

- Artenschutzprüfung - Stufe I (IPW; 17.03.2025)

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Moritz Richling

Wallenhorst, 17.03.2025

Proj.-Nr.: 224412

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 ist beabsichtigt, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Welberger Damm I“ aus dem Jahr 1968 im Rahmen eines Änderungsverfahrens digital zu überplanen und ihn analog zu den jüngsten Bebauungsplänen der Gemeinde Wettringen an die mittlerweile ortsübliche Festsetzungspraxis anzupassen.

Dadurch sollen auch die konkreten Bauabsichten eines privaten Investors zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum im Bereich zwischen dem Welberger Damm und der Bodelschwinghstraße gefördert werden, da diese Bauabsichten für drei Doppelhäuser mit gemeinsamem Innenhof auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans derzeit nicht genehmigungsfähig sind (insbesondere wegen der überbaubaren Grundstücksfläche).

2 Verfahren / Stellungnahmen

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

Die Neuaufstellung 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 m² festgesetzt wird, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

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

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

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

Der Rat der Gemeinde Wettringen hat am dem Entwurf des Bebauungsplans und der 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 im Westen der Hauptortslage, ist topografisch relativ eben und wird im Norden durch den Welberger Damm, im Westen durch den Wohnsiedlungsbereich am Schottweg, im Süden durch die anbaufreie Metelener Straße (K61) und im Osten durch den Wohnsiedlungsbereich an der Schützenstraße und der Kettelerstraße begrenzt.

Die Baugrundstücke im Plangebiet sind fast ausnahmslos auch bebaut. Nur im Norden liegt zwischen Welberger Damm und Bodelschwinghstraße eine kleine innerörtliche Brachfläche vor.

Die Bebauungsstruktur ist durch freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem oder zwei Vollgeschossen geprägt, die vornehmlich mit Verklinkerung oder Verputzung und Sattel-/Walmdach errichtet worden sind. Es liegen aber auch einzelne Flachdächer vor (ohne Staffelgeschosse). Die Trauf- und Firsthöhen dieser Gebäude halten mit einzelnen Ausnahmen den ortsüblichen Rahmen ein.

4 Raumordnerische und bauleitplanerische Ausgangssituation

4.1 Regionalplan

Im wirksamen Regionalplan Münsterland ist die für die Bebauung vorgesehene Fläche als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wettringen ist die für die Bebauung vorgesehene Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

4.3 Bebauungsplan

Die Gebäude im Plangebiet sind auf Grundlage des qualifizierten Bebauungsplans „Welberger Damm I“ errichtet worden (rechtsverbindlich seit Mai 1968). Da dieser Ursprungsbebauungsplan im Herbst 1967 öffentlich ausgelegt worden war, gilt hier derzeit die BauNVO von 1962, soweit die Festsetzungen nicht im Zuge nachfolgender Änderungen angepasst worden sind.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt die für die Bebauung vorgesehenen Flächen als Allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,7 sowie einem Höchstmaß für die Zahl der Vollgeschosse fest. Für den seinerzeit noch nicht verrohrten Poggenbach sind Wasserflächen festgesetzt

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind überwiegend durch Baugrenzen als Baufenster festgesetzt. Zu den Erschließungsstraßen halten die überbaubaren Grundstücksflächen jeweils Abstände von 4-5 m ein, die durch vereinfachte Änderungen vereinzelt bereits auf 3 m reduziert worden sind. Zum Fahrbahnrand der Metelener Straße – seinerzeit B70 – halten die überbaubaren Grundstücksflächen nach vereinfachter Änderung einen Abstand von 14 m ein.

Durch vereinfachte Änderung ist festgesetzt worden, dass je Einzelhaus höchstens drei und je Doppelhaushälfte höchstens zwei Wohnungen zulässig sind.

5 Inhalte dieses Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden mit Blick auf die städtebaulichen Planungsziele, die Bestandssituation und die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 begrenzt, damit kein ortsunüblich hoher Anteil des Baugrundstücks von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Geschossflächenzahl

Zur Begrenzung der baulichen Dichte und damit der Auswirkungen der Planung - z.B. auf die Bevölkerungs- und Wohnungsentwicklung, den Verkehr, den Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur - wird die Geschossflächenzahl mit 0,8 auf ein ortsübliches Maß begrenzt.

Zahl der Vollgeschosse

Durch das Höchstmaß für die Zahl der Vollgeschosse wird erreicht, dass innerhalb der zulässige Gebäudekubatur keine ortsunübliche Anzahl an Vollgeschossen errichtet wird.

Höhe baulicher Anlagen

Als unterer Bezugspunkt der Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die fertige Erschließungsstraße übernommen, wobei die moderate Ausbildung eines Sockels möglich ist.

Durch das Höchstmaß für Traufe kann vermieden werden, dass oberhalb des zweiten Vollgeschosses noch ein Staffelgeschoss errichtet wird.

Um zu verhindern, dass eine künftige Bebauung untypisch hoch über die Bestandsgebäude ragt, ist ein ortsübliches Höchstmaß für den First festgesetzt.

5.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise / Haustypen

In Anlehnung an die vorangegangenen Bauabschnitte wird die offene Bauweise festgesetzt. Dadurch werden seitliche Grenzabstände vorgeschrieben und ortsunübliche Gebäudelängen von über 50 m ausgeschlossen.

Um eine ortsunübliche Hausgruppenbebauung zu vermeiden, sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist flächenhaft durch Baugrenzen festgesetzt, um den Bauherren einen großen Spielraum bei der Platzierung der Hauptanlagen auf dem Baugrundstück zu gewähren.

Dabei sind die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen von überbaubaren Grundstücksflächen freigehalten, um eine Überbauung des verrohrten Poggenbachs zu vermeiden.

Gegenüber den Erschließungsstraßen halten die überbaubaren Grundstücksflächen einen Mindestabstand von 3,0 m ein, damit hier das Lichtraumprofil der Straße betont wird und zusammenhängende Vorgärten entstehen.

Gegenüber den benachbarten Baugrundstücken halten die überbaubaren Grundstücksflächen überwiegend einen Mindestabstand von 3,0 m ein, damit hier ein unmittelbares Heranrücken vermieden wird.

Gegenüber den westlichen Nachbarbaugrundstücken halten die überbaubaren Grundstücksflächen einen Mindestabstand von 5,0 m ein, damit hier die Gebäude eher straßenseitig im östlichen Bereich errichtet werden.

Gegenüber der südlich gelegenen Metelener Straße (K61) halten die überbaubaren Grundstücksflächen einen Mindestabstand von 6,0 m ein, damit hier ein späteres Heranrücken vermieden wird.

5.4 Nebenanlagen / Garagen

Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen sollen einen Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenverkehrsfläche einhalten, damit hier das Lichtraumprofil der Straße betont wird, Störungen des öffentlichen Raums etwa durch geöffnete Garagentore vermieden werden und zusammenhängende Vorgärten entstehen.

5.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Da sich Mehrfamilienhäuser mit mehr als drei Wohnungen hier nicht einfügen würden, sind bei Einzelhäusern höchstens drei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhaushälften sind höchstens zwei Wohnungen zulässig, damit höchstens eine Einliegerwohnung eingerichtet werden kann.

5.6 Verkehrsflächen

Die Festsetzung der (öffentlichen) Straßenverkehrsfläche beschränkt sich auf den vorhandenen Bestand, da ein Ausbau nicht angezeigt ist.

Das Zu- und Abfahrtsverbot zur anbaufreien Metelener Straße (K61) ist festgesetzt, um hier die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu beeinträchtigen.

5.7 Versorgungsflächen

Zur Sicherung des Standorts der vorhandenen selbstständigen Trafostation wird eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

5.8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Verlauf des verrohrten Poggenbachs sind mit Leitungsrechten zugunsten des Gewässerunterhaltungsträgers zu belastende Flächen festgesetzt, um die Unterhaltung zu ermöglichen und eine Bebauung zu vermeiden.

5.9 Örtliche Bauvorschriften

Ortsübliche Bauvorschriften fließen 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

Um bei geneigten Dächern die Hauptdachflächen zu betonen und damit zu einem ruhigen und harmonischen Siedlungsbild beizutragen, sind Dachausbauten/-gauben nur bei einer Dachneigung von 35° und mehr zulässig und ist zu den Ortsgängen ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Da sich zurückgesetzte Staffelgeschosse nicht in den Siedlungsbestand einfügen, sind Dachgeschosse oberhalb des zulässigen obersten Vollgeschosses nur mit geneigten Dachflächen zulässig.

Um zu vermeiden, dass durch unterschiedliche Gestaltungselemente an einer baulichen Einheit das Siedlungsbild negativ beeinflusst wird, sind Doppelhaushälften profilgleich mit gleicher Trauf- und Firsthöhe, gleicher Dachneigung sowie einheitlich in Material und Farbe zu errichten.

Garagen und massive Nebengebäude müssen in der äußeren Gestaltung der des Hauptbaukörpers entsprechen, um hier ein ruhiges Siedlungsbild zu erreichen. Weniger prägende bauliche Anlagen wie überdachte Stellplätze (Carports), Wintergärten, Gewächshäuser und Gartenhäuser sind hiervon ausgenommen.

Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Grundstückseinfriedigungen werden insbesondere zur Verkehrsfläche auf eine Höhe von maximal 0,80 m begrenzt, damit ein offener, einladender Gesamteindruck entsteht. Um unzumutbare Härten zu vermeiden, dürfen Ausnahmen für Eckgrundstücken zugelassen werden.

6 Erschließung

Das Plangebiet umfasst hier einen bestehenden, vollständig verkehrlich und technisch erschlossenen Wohnsiedlungsbereich. Die vorhandenen Erschließungsstraßen sind fertig ausgebaut. Die öffentliche Kanalisation ist hier nicht überlastet. Die Menge an anfallendem Niederschlagswasser wird planbedingt nicht zunehmen. Grundsätzliche Änderungen oder Ergänzungen an der technischen Erschließung sind daher nicht vorgesehen. Negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke sind nicht zu erwarten.

7 Belange des Umweltschutzes

Die Belange des Umweltschutzes werden durch diese Planung gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan nicht wesentlich berührt, da mit Ausnahme der bereits erfolgten Verrohrung des Poggenbachs keine zusätzlichen Eingriffe ermöglicht werden.

Die Vereinbarkeit mit dem besonderen Artenschutz wird durch eine Artenschutzprüfung – Stufe I – nachgewiesen. Danach ist das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus den Artgruppen der Fledermäuse und der Brutvögel im Plangebiet möglich. Dabei ist festzuhalten, dass nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung von Erschließungszeiten –

Baufeldräumung im Bereich der Brachfläche nur außerhalb der Brutsaison - keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten sind. Im Übrigen sind die Belange des besonderen Artenschutzes auch bei nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren sowie der Bauausführung zu beachten.

8 Abschließende Erläuterungen

8.1 Städtebauliche Zahlen und Werte

1.	Größe des Plangebiets (= Bruttobauland)	100 %	3,91 ha
2.	Verkehrs-/Versorgungsflächen	16 %	0,62 ha
3.	Nettobauland (WA-Gebiete)	84 %	3,29 ha

8.2 Hochwasserschutz

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

In der Starkregengefahrenkarte NRW sind verschiedene öffentliche und private Bereiche im Plangebiet gekennzeichnet, die bei extremen Ereignissen um bis zu 0,75 m überflutet werden. Durch diese Neuaufstellung des Bebauungsplans wird das Abflussgeschehen nicht verschärft. Da das Plangebiet bereits vollständig besiedelt ist, sind grundsätzliche Maßnahmen zur Optimierung des Abflussgeschehens nicht möglich. Insofern kann betroffenen Grundstückseigentümer nur geraten werden, möglichst eigene Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

8.3 Altlasten

Nach dem Geodatenserver des Kreises Steinfurt befindet sich knapp 90 m östlich des Plangebiets auf einem Baugrundstück an der Metelener Straße /Schützenstraße ein Altstandort (Stand: Februar 2025). Es sind allerdings keine Auswirkungen dieses Altstandorts bekannt, die einer baulichen Nutzung im Plangebiet grundsätzlich entgegenstehen.

8.4 Denkmalschutz

Baudenkmale

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

Bodendenkmale

Konkrete Bodendenkmäler sind weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung bekannt.

9 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Diese Bebauungsplanänderung/-neuaufstellung mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Wettringen ausgearbeitet.

Wallenhorst, 17.03.2025

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