



Begründung

zum Vorentwurf

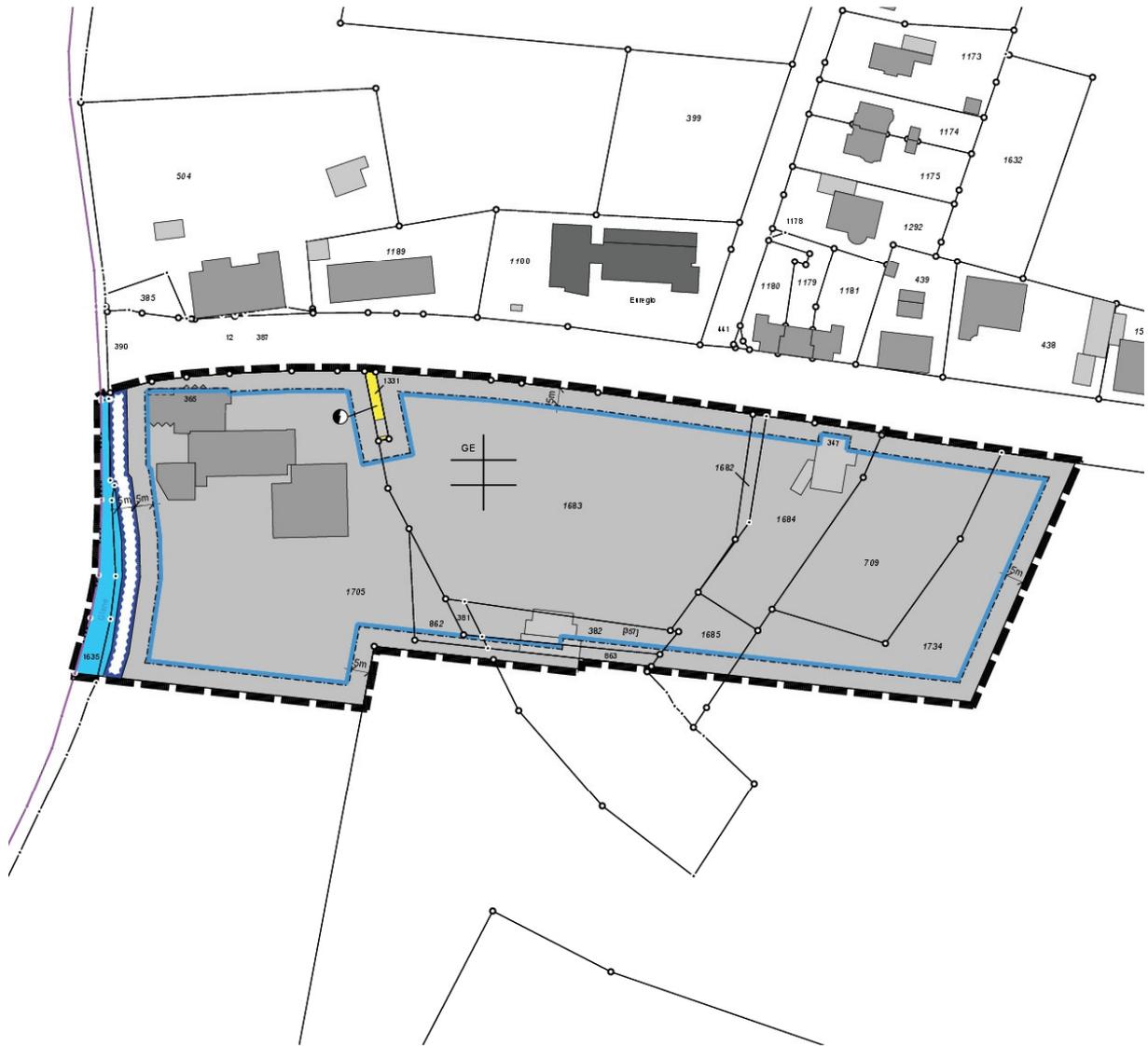
**111. Änderung des Flächennutzungsplans
für den Bereich „Euregio-Quartier 2a“**

**Bebauungsplan
Nr. 198 II „Euregio-Quartier 2a“,
Stadtteil Gronau**

Verfahrensstand: § 3 Abs. 1 BauGB
§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: September 2024

Fachdienst Stadtplanung



Vorentwurf des Bebauungsplans

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	4
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	4
1.3	Derzeitige Situation	5
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	6
2	Städtebauliche Konzeption	8
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	9
3.1	Art der baulichen Nutzung	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.2.1	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	9
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl	9
3.3	Überbaubare Flächen	9
3.4	Bauweise	11
3.5	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	10
3.6	Bauliche Gestaltung	10
4	Erschließung	10
4.1	Anbindung an das Straßennetz	10
4.2	Ruhender Verkehr	10
4.3	Öffentlicher Personennahverkehr	11
5	Natur und Landschaft / Freiraum	11
5.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung	11
5.2	Eingriffsregelung	11
5.3	Biotop- und Artenschutz	11
5.4	Wasserwirtschaftliche Belange	12
5.5	Forstliche Belange	12
5.6	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	12
6	Ver- und Entsorgung	13
6.1	Gas-, Strom,- und Wasserversorgung	13
6.2	Abwasser-/Abfallentsorgung	13
7	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	13
8	Immissionsschutz	14
9	Denkmalschutz	14
10	Fragen der Durchführung und Bodenordnung	14
11	Flächenbilanz	15
12	Umweltbericht	15

Anlage zur Begründung

- Altlastenuntersuchung/Gefährdungsabschätzung, Euregio-Quartier, Teilfläche ehemaliges Zollamt, Dr. Schleicher & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Gronau, August 2020

1. Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Gronau hat am 22.05.2023 den Beschluss zur Aufstellung der 111. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplanes Nr. 198 II „Euregio-Quartier 2a“, Stadtteil Gronau gefasst.

Das ca. 2 ha große Plangebiet liegt im Westen des Stadtteils Gronau an der Grenze zum Königreich der Niederlande und wird wie folgt begrenzt:

Der Umgriff der Bauleitpläne umfasst die Flurstücke 381, 382, 709, 862, 863, 1682, 1683, 1684, 1685 (tlw.), 1705 (tlw.), 1331, 1635 (tlw.), und 1734 (tlw.) der Flur 47 der Gemarkung Gronau.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

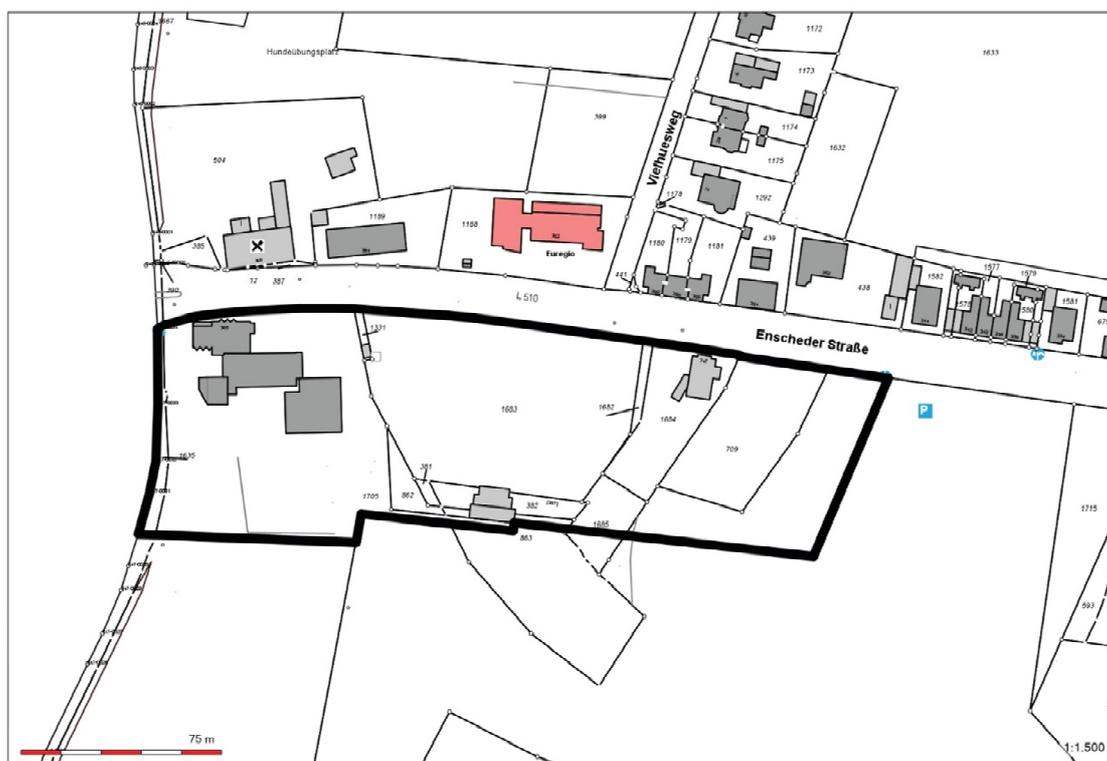


Abb. 1: Umgriff 111. Änderung FNP/Bebauungsplan Nr. 198 II

1.2. Planungsanlass und Planungsziel

Die Gemeinde Enschede und die Stadt Gronau haben in einem gemeinsamen Letter-of-intent (LOI) eine grenzüberschreitende Zusammenarbeit zur regionalen Entwicklung beider Städte vereinbart, um weitere Chancen und Entwicklungspotentiale zum Vorteil der in dieser Region lebenden Bürger und Bürgerinnen sowohl auf niederländischer wie auch auf deutscher Seite zu gewährleisten.

Beide Gemeinden sind der Meinung, dass in dem an den Grenzübergang Glanerbrug-Gronau angrenzenden Gebiet ein Entwicklungspotenzial und eine Verbesserung der derzeitigen

Situation möglich wäre. Der LOI umfasst daher die Realisierung des Euregio-Campus, in dem Wohnen, Arbeiten und Wirtschaften stattfinden soll. Dieses Projekt hat eine grenzübergreifende Auswirkung, die von den Städten gemeinsam aufgegriffen werden können.

Zentrales Element und gleichzeitig Auftakt der grenzüberschreitenden Kooperation ist das zwischen den Projektpartnern bereits abgestimmte Vorhaben zur Errichtung einer neuen Geschäftsstelle des deutsch-niederländischen Zweckverbandes Euregio. Diese Geschäftsstelle ist Teil eines Euregio-Campus, der direkt an der Grenze entstehen soll, wo weitere Dienstleistungsunternehmen angesiedelt werden können und wo auch eine Stadtentwicklung stattfinden wird. Hierzu wird aktuell, parallel zur Erarbeitung der vorliegenden Bauleitpläne, ein einphasiger Realisierungswettbewerb für Neubau der Geschäftsstelle mit einem städtebaulichen Ideenteil für das engere Umfeld gemäß RPW durchgeführt.

Auf der Grundlage der Wettbewerbsergebnisse soll mit der Aufstellung der Bauleitpläne der planungsrechtliche Rahmen für die Umsetzung des Vorhabens zur Errichtung der neuen Geschäftsstelle der Euregio und des Euregio-Campus im engen Umfeld geschaffen werden. Dies bildet zugleich den Auftakt für die weitergehende Entwicklung des gesamten Euregio-Quartiers, die in weiteren Teilschritten erfolgen wird.

Auch wenn die genaue Nutzungsverteilung noch nicht feststeht, soll südlich der Enscheder Straße der gewerbliche Ansatz mit einem Mix aus Dienstleistungen und wohnverträglichen Gewerbe fortgesetzt werden. Nördlich der Enscheder Straße liegt der Schwerpunkt auf den Funktionen Wohnen und Versorgung.

1.3. Derzeitige Situation



Abb. 2: Luftbild des Plangebiets

Das Plangebiet grenzt im Westen an den Enscheder Ortsteil Glanerbrug. Die Bundegrenze bildet das Grenzgewässer Glane. Unmittelbar an der Grenze liegt eine ehemalige Gasstätte, deren Nebengebäude bereits rückgebaut wurden. Hieran schließen sich in östlicher Richtung Flächen an, die früher durch den Zoll genutzt wurden. Gebäude aus dieser Zeit sind vereinzelt noch vorhanden. Im Osten des Plangebiets liegt eine Weinhandlung.

Zusammenhängende Grünstrukturen sind südlich der ehemaligen Gaststätte sowie fortgesetzt in östlicher Richtung vorhanden.

Die Glane präsentiert sich als begradigtes Gewässer mit rudimentären Uferrandstreifen.

Auf der niederländischen Seite reicht die bebaute Ortslage in Glanerbrug bis unmittelbar an die Grenze bzw. die Glane heran.

Die Flächen südlich des Plangebiets werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Nördlich der Enscheder Straße liegt eine einzeilige Bebauung sowie weiter nördlich die Brache der ehemaligen Baumwollspinnerei Eilermark.

1.4. Planungsrechtliche Vorgaben

- **Regionalplan**

Im gültigen Regionalplan Münsterland ist das Plangebiet als „Allgemeine Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt.

Die an das Plangebiet in südöstlicher Richtung angrenzenden Flächen sind im Entwurf zur Änderung des Regionalplans als Potenzialfläche für ASB enthalten.

- **Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz**

Da Hochwasserereignisse in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden zur Folge hatten und auch zukünftig mit einem erhöhten Schadenspotential zu rechnen ist, hat der Bund 2021 als Ergänzung zum Fachrecht den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) beschlossen.

Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wurden geprüft und werden nachfolgend dargelegt:

Nach dem Kommunensteckbrief Gronau (Westf.), der im Rahmen der Hochwasserrisikomanagementplanung NRW erstellt wurde, befindet sich das Plangebiet außerhalb des Einflussgebietes von Risikogewässern. Die Dinkel in einer Entfernung von ca. 3 km westlich des Plangebietes stellt das nächstgelegene Risikogewässer dar.

Das Grenzgewässer Glane wurde unlängst durch Maßnahmen im Ober- und Unterlauf renaturiert und zusätzlicher Retentionsraum geschaffen, so dass von einer Gefährdung des Plangebiets nicht ausgegangen wird.

Zudem liegt das Plangebiet außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

Die Prüfung des Hochwasserrisikos gem. Ziel I.1.1 BRPH hat ergeben, dass das Plangebiet nicht von einem Hochwasserrisiko ($HQ_{\text{häufig}}$, HQ_{100} , HQ_{extrem}) betroffen ist.

Auch die Hochwassergefahrenkarte weist keine Betroffenheit des Plangebietes aus.

Die Auswirkungen des Klimawandels wurden i.S.d. Ziels I.2.1 BRPH geprüft.

111. Änderung FNP/Bebauungsplan Nr. 198 II

Die Starkregenhinweiskarte des Landes NRW weist für den südwestlichen Teil des Plangebietes im Falle von extremen Starkregen eine Überflutung von ca. 0,3 m aus. Für den Bereich unmittelbar an der Glane bis zu ca. 2 m. Dies berücksichtigt die Planung durch einen ausreichend bemessenen Uferrandstreifen, der nicht für bauliche Zwecke in Anspruch genommen wird.

Bei dem grundsätzlich zu erwartenden Anstieg der Häufigkeit und Intensität von Starkregenereignissen ist daher vorliegend dem Umstand Rechnung zu tragen, dass Risiken in Folge der Besiedlung des Plangebiets zu bewältigen sind.

Für das Plangebiet wird daher im weiteren Verfahren zu prüfen sein, ob durch eine Nivellierung des Geländes Vorsorge zu treffen ist.

• Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gronau stellt den Bereich südlich der Enscheder Straße größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die ehemalige Zollamtsfläche ist noch als Gemeinbedarfsfläche gekennzeichnet.

Da der Bebauungsplan mit der geplanten Festsetzung eines Gewerbegebiets somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, soll dieser im Parallelverfahren geändert werden. Gegenstand der 111. Änderung soll die Darstellung einer gewerblichen Baufläche sein.



Abb. 3: Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplans

Für den Bereich nördlich der Enscheder Straße enthält der Flächennutzungsplan noch die Darstellung gewerbliche Baufläche. Dies rührt noch aus der Zeit her, als hier eine Baumwollspinnerei ansässig war. Die Stadt Gronau beabsichtigt allerdings nicht, verbindliche Bauleitplanung auf dieser Grundlage zu betreiben. Im Zuge der fortschreitenden Entwicklung des Euregio-Quartiers ist allerdings vorgesehen, die Flächen überwiegend wohnbaulich zu

nutzen. Insoweit ergibt sich auch hier die Notwendigkeit, den Flächennutzungsplan zu ändern. Dies erfolgt allerdings nicht mit dem vorliegenden Verfahren, sondern gesondert zu einem späteren Zeitpunkt.



Abb. 4: Geplante Darstellungen des Flächennutzungsplans

- **Bebauungspläne**

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan.

- **Landschaftsplanerische Vorgaben**

Das Plangebiet liegt größtenteils außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Gronau / Ahaus-Nord. Festsetzungen liegen für das Plangebiet insoweit nicht vor.

Teilflächen und südlich angrenzende Bereich liegen im Landschaftsraum Beckerhook, für den das Entwicklungsziel „Erhaltung“ besteht.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass die Belange der Landschaftsplanung nicht berührt werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die vorliegende Planung nur den Auftakt für weitergehende Entwicklungsschritte bildet, in denen dann die Auseinandersetzung mit den im Landschaftsplan enthaltenen Zielen der Landschaftspflege und -entwicklung erfolgen muss.

2. Städtebauliche Konzeption

Vorrangiges Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung der Geschäftsstelle des Zweckverbands Euregio auf Grundlage des aktuell laufenden hochbaulichen Wettbewerbs.

Insoweit erfolgt die Ausdifferenzierung der Festsetzungen im weiteren Verfahren, wenn das Ergebnis des Wettbewerbs vorliegt.

Neben dem eigentlichen Baugrundstück in unmittelbarer Grenznähe umfasst der Umgriff der

Bauleitpläne in östlicher Richtung weitere Bereiche südlich der Enscheder Straße, die ergänzende Nutzungen zur Geschäftsstelle ermöglichen sollen. Grundgedanke ist ein Euregio-Campus, der Dienstleistungsangebote umfassen soll, die sich an Nachfrager beiderseits der Grenze richten.

Weiterhin im Umgriff der Bauleitpläne liegt eine Weinhandlung. Hier besteht seitens des Eigentümers die Absicht, eine zusätzliche Lagerhalle zu errichten. Auch dies soll durch den Bebauungsplan ermöglicht werden.

3. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden als Gewerbegebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Mit Ausnahme der vorhandenen Weinhandlung, die in ihrem Bestand mit der Möglichkeit zur Errichtung einer zusätzlichen Lagerhalle gesichert werden soll, sind Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet nicht zulässig. Der Ausschluss erfolgt auch im Hinblick die vorrangige Versorgungsfunktion in Teilen des zukünftigen Entwicklungsabschnitts nördlich der Enscheder Straße.

Die allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 9 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke) und die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 9 (3) Nr. 1 und 3 BauNVO (Betriebswohnungen, Vergnügungsstätten) werden ausgeschlossen, um die Nutzungen innerhalb des Plangebietes auf die gewünschten Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Dienstleistungsbetriebe und solche Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zu beschränken.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Die Festsetzungen zu Baukörperhöhen und zur Geschossigkeit werden auf der Grundlage der Wettbewerbsergebnisse zur Veröffentlichung im Internet ergänzt.

3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sinne eines sparsamen Baulandverbrauches und der wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke in Abweichung der Orientierungswerte für Obergrenzen gem. § 17 BauNVO mit 0,6 für das Gewerbegebiet festgesetzt.

Die gem. § 19 (4) BauNVO sonst zulässige Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wird auf max. ein Drittel begrenzt, um unter ökologischen Gesichtspunkten den Versiegelungsgrad im Plangebiet wirksam zu begrenzen. Damit beträgt die sog. GRZ II 0,8, was einen entsprechenden Freiflächenanteil garantiert.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erfolgt auf der Grundlage der Wettbewerbsergebnisse im weiteren Verlauf des Verfahrens.

3.3 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen überwiegend durch eine vordere und hintere Baugrenze festgesetzt, sodass sowohl eine straßenbegleitende Bebauung ermöglicht, darüber hinaus aber die Möglichkeit eines Zurücksetzens von Baukörpern ermöglicht wird.

111. Änderung FNP/Bebauungsplan Nr. 198 II

Im südwestlichen Teil des Plangebiets berücksichtigen die Baugrenzen den Kronentraufbereich des Baumbestands.

Die endgültige Festlegung der überbaubaren Flächen erfolgt in den weiteren Verfahrensschritten, wenn die Ergebnisse des hochbaulichen Realisierungswettbewerbs vorliegen.

Aufgrund der Größe der Baugrundstücke und der nicht festgesetzten Dachausrichtung bestehen auf den einzelnen Grundstücken flexible Möglichkeiten zur Nutzung solarenergetischer Potenziale.

Ein städtebauliches Erfordernis für die einengende Festsetzung von Baulinien besteht nicht.

3.4 Bauweise

Die zulässige Bauweise wird zur Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs im Internet ergänzt.

3.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Flächen für Garagen gem. § 12 BauNVO gem. § 14 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um sowohl die zum öffentlichen Straßenraum orientierten Grundstücksteile als auch die rückwärtigen Freiflächen von baulichen Anlagen freizuhalten. Aus den vorgenannten Gründen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3.6 Bauliche Gestaltung

Für das Gewerbegebiet werden grundsätzlich gestalterische Festsetzungen gem. § 89 BauONRW angestrebt, um einige Leitlinien für eine lageadäquate Gestaltung der Baukörper und damit eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität in der Quartiersentwicklung gewährleisten zu können.

Die Ausarbeitung erfolgt im weiteren Verfahren auf der Grundlage des hochbaulichen Realisierungswettbewerbs.

4. Erschließung

4.1 Anbindung an das Straßennetz

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Enscheder Straße.

Das Nutzungskonzept des Bebauungsplans erfordert keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsflächen. Ob es gegebenenfalls zweckmäßig ist, im Sinne der Flächenvorsorge, eine Trasse zur verkehrlichen Anbindung der rückwärtigen Bereiche vorzusehen, wird im weiteren Verfahren geprüft.

4.2 Ruhender Verkehr

Für Vorhaben innerhalb des Plangebiets sind die erforderlichen Kfz- und Fahrradstellplätze gem. den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Gronau vom 01.07.2022 auf den jeweiligen Grundstücksflächen nachzuweisen.

4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet (ca. 10 Gehminuten) befindet sich der Bahnhof Glanerbrug. Von dort aus erreicht man mit der Deutschen Bahn Enschede in ca. 15 Minuten und Gronau in ca. 5 Minuten.

Von Enschede aus besteht Anschluss an den Regional- und Fernverkehr in den Niederlanden. Von Gronau aus bestehen Zugverbindungen nach Münster und Dortmund.

Die Euregio-Geschäftsstelle wird vom G-Mobil angefahren. Sonstigen, insbesondere grenzüberschreitenden Busverkehr gibt es nicht.

5. Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Das Plangebiet zeigt sich heute überwiegend als Brachfläche mit Wiesen und Sträuchern sowie vereinzelt Bäumen und – mit Ausnahme der Weinhandlung – rudimentärerem Gebäudebestand.

Nach erster Sichtung werden einige Bäume als erhaltenswert eingestuft. Dies sind im nördlichen Bereich an der Enscheder Straße drei Linden, mittig im Plangebiet mehrere Eichen sowie nördlich und mittig gelegen zwei Ahorne. Südlich des Plangebiets befinden sich angrenzend zahlreiche weitere Bäume, deren Kronentraufbereiche in das Plangebiet hineinragen. Mittig im Plangebiet schließen sich die vorhandenen Sträucher zum Teil zu dichten Heckenstrukturen zusammen.

Welche Landschaftselemente innerhalb des Plangebiets erhalten werden sollen und in welchem Umfang eine planungsrechtliche Sicherung erfolgt, steht aktuell noch nicht fest. Ebenso ob noch ergänzende Festsetzungen zur Grüngestaltung des Gewerbegebiets getroffen werden.

Beides wird zur Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs im Internet unter Berücksichtigung der Ergebnisse des hochbaulichen Realisierungswettbewerbs noch ergänzt.

Gleiches gilt für die Gestaltung des Uferrandstreifens der Glane. Dessen Dimensionierung über die zwingenden wasserrechtlichen Vorgaben hinaus, steht ebenfalls unter dem Vorbehalt des architektonischen Konzepts.

5.2 Eingriffsregelung

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist.

Die Bilanzierung mit der Gegenüberstellung der Ausgangs- und Planungsbewertung wird im weiteren Verfahren auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs für die Veröffentlichung im Internet vorgenommen.

5.3 Biotop- und Artenschutz

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist gemäß der Handlungsempfehlung des Landes NRW die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) notwendig. Dabei ist festzustellen, ob im Plangebiet Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 (1) BNatSchG nicht

ausgeschlossen werden können. Gegebenenfalls lassen sich artenschutzrechtliche Konflikte durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erfolgreich abwenden.

Für die Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte ist dabei jeweils die aktuelle und nicht die planungsrechtliche Situation im Plangebiet ausschlaggebend.

Der bereits vollzogene Abbruch von Gebäuden wurde bereits artenschutzrechtlich begleitet, ohne dass artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich waren.

Vorliegend wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II (vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände) für die Artengruppen Vögel, Amphibien und Reptilien beauftragt.

Die Ergebnisse werden in die Erarbeitung der Planentwürfe einfließen. Gleiches gilt für ggfls. erforderliche Kompensationsmaßnahmen.

5.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Die Glane bildet als Grenzgewässer die westliche Begrenzung des Plangebiets. Entsprechend der wasserrechtlichen Vorgaben wird ein ausreichend bemessener Uferrandstreifen als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt.

5.5 Forstliche Belange

Forstliche Belange werden durch die Planung nicht berührt.

5.6 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Bei Durchführung des Planvorhabens werden primär bislang bereits überformte Brachflächen (Gaststättengrundstück, ehemaliges Zollgelände) im Übergang zum Freiraum durch eine zukünftige gewerbliche Nutzung versiegelt. Die hiermit verbundenen negativen Auswirkungen werden im Rahmen des naturschutzfachlichen Eingriffsausgleichs kompensiert.

Die wesentlichen Baumbestände im und angrenzend an das Plangebiet sollen planungsrechtlich gesichert, so dass deren positive Funktionen u.a. als Kohlenstoffsenke erhalten bleiben und damit einen Beitrag zur Reduktion klimaschädlicher Treibhausgasemissionen leisten. Zudem handelt es sich um ein kleines Gebiet mit aufgelockerter Bebauung und einem vergleichsweise hohen Freiflächenanteil von 20% der Bauflächen, die nicht für bauliche Zwecke in Anspruch genommen werden dürfen (siehe Punkt 3.2.2).

Die Auswirkungen auf das Kleinklima können aufgrund der aufgelockerten Bebauung ebenfalls als nicht wesentlich eingeschätzt werden. Die 2022 für die Stadt Gronau erstellte Szenariobetrachtung weist eine günstige bioklimatische Situation für das Plangebiet aus.

Die Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt. Zudem wird die Möglichkeit einer mindestens extensiven Dachbegrünung geprüft und entsprechende Festsetzungen ggfls. zur Veröffentlichung im Internet ergänzt.

Insgesamt werden mit dem geplanten Vorhaben weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

6.0 Ver- und Entsorgung

6.1 Gas-, Strom,- und Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt durch eine Erweiterung bzw. einen Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze.

Hinsichtlich der Wärmeversorgung wird ein Anschluss des Plangebiets an das Gasnetz voraussichtlich nicht erfolgen. Die für eine alternative Wärmeversorgung erforderlichen Nebenanlagen (bspw. Heizzentrale) können im Baugebiet im Baugebiet zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 14 Abs. 2 BauGB). Ein geeigneter Standort ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen.

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung soll über das auszubauende Trinkwassernetz entsprechend des Richtwerts aus dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfachs) für Gewerbegebiete mit 1.600 l/min sichergestellt werden.

6.2 Abwasser-/Abfallentsorgung

Die Entsorgung des Plangebiets soll im Trennsystem erfolgen, wobei das Oberflächenwasser gedrosselt in die Glane eingeleitet werden soll. Zu diesem Zweck ist entsprechendes Retentionsvolumen vorzusehen.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den Anschluss an die vorhandene Kanalisation.

• Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung der Stadt Gronau.

7.0 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen, Altlasten / Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebotes bestehen nicht.

Im Jahr 2020 wurde die ehemaligen Zollamtsflächen einer Gefährdungsabschätzung unterzogen. Diese kam zu folgendem Ergebnis:

Die Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung ergaben unterhalb der Oberflächenbefestigungen weder organoleptisch noch analytisch Hinweise auf Schadstoffbelastungen bzw. Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV für die Nutzungskategorien „Wohnen“ und „Kinderspielflächen“. Auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse ist eine Gefährdung von Schutzgütern über die Wirkungspfade Boden – Mensch, Bodenluft – Mensch und Boden – Grundwasser nicht gegeben. Sanierungsmaßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht erforderlich.

Die Untersuchung liegt der Begründung als Anlage bei.

Ob mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln gerechnet werden muss, ist nicht bekannt. Hierzu wird es im Verfahren eine Anfrage an den Kampfmittelbeseitigungsdienst über die zuständige Ordnungsbehörde geben.

Grundsätzlich sollten bodeneingreifende Bauarbeiten mit gebotener Vorsicht erfolgen, da ein Vorkommen von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden kann. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen.

8.0 Immissionsschutz

Das Plangebiet unterliegt Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr auf der „Enscheder Straße“.

Im Hinblick darauf, dass der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit schutzbedürftiger Nutzungen begründet, wird nach gegenwärtigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass Maßnahmen zum Immissionsschutz nicht erforderlich sind.

Dies gilt grundsätzlich auch für das Emissionsverhalten des Plangebiets, da störende Betriebe dort nicht zulässig sind.

9.0 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht betroffen.

Die an Enscheder Straße liegende, ehemalige Gaststätte ist als stadtbildprägendes Gebäude anzusprechen, weist aber nach Prüfung durch die Untere Denkmalbehörde keinen Denkmalwert auf.

Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Gronau oder LWL – Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 16 und § 17 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird.

Der LWL – Archäologie für Westfalen hat darauf hingewiesen, dass erste Erdbewegungen frühzeitig dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster, mitzuzuteilen sind, damit baubegleitende Maßnahme abgesprochen werden können.

10.0 Fragen der Durchführung und Bodenordnung

Im Hinblick auf die Grundstücksverhältnisse im Plangebiet ist absehbar, dass zur Realisierung der Planungsziele bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich sind.

11.0 Flächenbilanz

Gesamtfläche	20.323 qm	100%
---------------------	------------------	-------------

davon:

- | | | |
|------------------------------------|-----------|-----|
| • Gewerbegebiet | 19.453 qm | 96% |
| • Gewässer/Wasserwirtschaftsfläche | 811 qm | 4% |
| • Versorgungsanlage | 59 qm | 0% |

12.0 Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m. § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB. Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes werden von der Stadt festgelegt und richten sich danach was für die Abwägung der Umweltbelange erforderlich ist.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im Wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzguts erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

Die Umweltprüfung soll vorliegend auf der Grundlage der Ergebnisse des Scoping durchgeführt werden und wird bis zur Veröffentlichung der Planentwürfe im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorliegen.

Stadt Gronau

im Oktober 2024

Fachdienst Stadtplanung