



***BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF***

**Bebauungsplan Nr. 242 „Sportgebiet Eper Bülden“,
Teilbereich I, Stadtteil Epe**

Verfahrensstand:

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Erneute Beteiligung der Behörden
gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Stand:

Januar 2025

Fachdienst Stadtplanung der Stadt Gronau

Inhaltsverzeichnis

1. Plangebiet	4
2. Planungsanlass / Planverfahren	5
3. Planungsvorgaben	8
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
3.2 Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans	13
3.3 Bebauungsplangebiete	15
3.4 Landschaftsplan Gronau/Ahaus-Nord	15
3.5 Wasserwirtschaftliche Belange	17
3.6 Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen / Alternativen	17
4. Bisherige Flächennutzung / Angrenzende Nutzungen	18
5. Begründung der Planinhalte	19
5.1 Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	19
5.2 Maß der Nutzung (§§ 16-20 BauNVO)	19
5.3 Bauweise	19
5.4 Überbaubare Grundstücksfläche	20
5.5 Solartechnik	20
5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	20
5.7 Verkehrsflächen	21
6. Städtebauliche Kenndaten des Bebauungsplans	21
7. Auswirkungen der Planung	21
7.1 Belange des Umweltschutzes	21
7.1.1 Immissionen und Emissionen	21
7.1.2 Ökologische Belange/Umweltbericht	22
7.1.3 Artenschutz	22
7.1.4 Klimaschutz/Bodenschutz	23
7.1.5 Forstliche Belange	24
7.1.6 Altlasten/Kampfmittel	25
7.1.7 Auswirkungen schwerer Unfälle und Katastrophen	25
7.2 Verkehrliche Erschließung	25
7.3 Ver- und Entsorgung	26
7.4 Denkmalschutz	26
7.5 Bodenordnung	26
7.6 Kosten und Finanzierung	26
8. Verfahrensvermerk	26

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Plangebiets im Stadtteil Epe.....	4
Abb. 2: Umgriff des Bebauungsplans	5
Abb. 3: Vorentwurf des Bebauungsplans (Stand: §§ 3/4 Abs. 1 BauGB)	6
Abb. 4: Entwurf des Bebauungsplans (Stand: Erste Beteiligung §§ 3/4 Abs. 2 BauGB).....	7
Abb. 5: Auszug aus dem gültigen Regionalplan Münsterland.....	9
Abb. 6: Entwicklungsbereiche Sportgebiet Bülten	10
Abb. 7: Auszug aus dem Entwurf des Regionalplans	11
Abb. 8: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte NRW (GeoPortal NRW)	12
Abb. 9: Auszug aus der Starkregengefahrenhinweiskarte NRW / extremes Ereignis (GeoPortal NRW).....	12
Abb. 10: Auszug aus dem Flächennutzungsplan.....	14
Abb. 11: 104. Änderung des Flächennutzungsplans	15
Abb. 12: Auszug aus dem Landschaftsplan / Festsetzungskarte	16
Abb. 13: Landschaftsschutzgebiet.....	17
Abb. 14: Luftbild des Plangebiets	18
Abb. 15: Auszug aus der Klimaanalysekarte für die Stadt Gronau	24

Anlagen:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 242 "Eper Bülten", ÖKON GmbH, Münster, März 2020
- Fledermauskundliche Erfassung zur Erstellung einer ASP - Eper Bülten Gronau, Echolot GbR, Münster, April 2020
- Immissionsschutz-Gutachten / Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 242 "Sportgebiet Eper Bülten", Normec uppenkamp, Ahaus, März 2024
- Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 242 "Sportgebiet Eper Bülten" / 104. Änderung des Flächennutzungsplans, Hofer & Pautz GbR, Altenberge, März 2024
- Ergänzung zum Umweltbericht, Fachdienst Stadtplanung, Dezember 2024



Entwurf Bebauungsplan Nr. 242 „Sportgebiet Eper Bülten“ Teilbereich I, Stadtteil Epe (ohne Maßstab)

1. Plangebiet

Das Plangebiet bzw. der Umgriff des Bebauungsplanentwurfs für die erneute Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB liegt im Südosten des Stadtteils Epe an der Nienborger Straße.

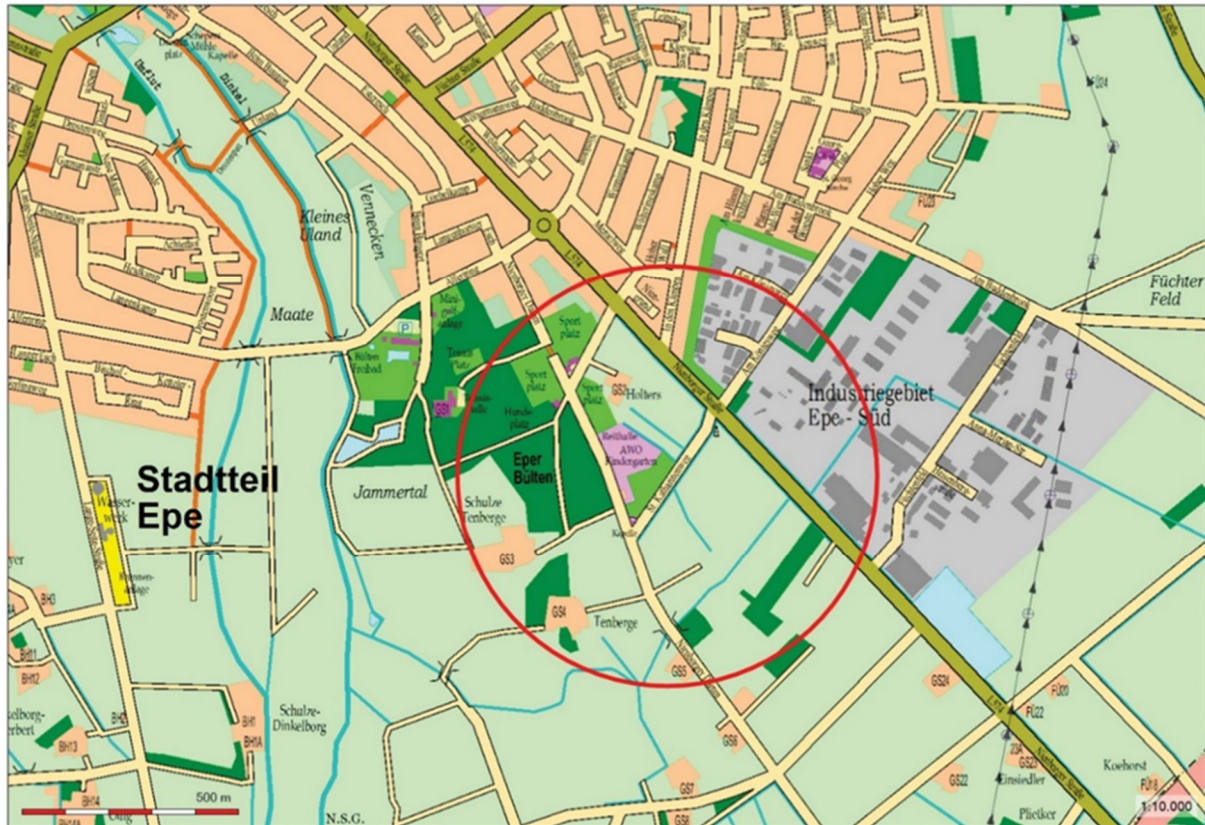


Abb. 1: Lage des Plangebietes im Stadtteil Epe

Der Umgriff des Planentwurfs für die erneute Beteiligung ist gegenüber der bisherigen Planfassung reduziert worden und umfasst nunmehr das Gelände des Reit-, Fahr und Zuchtvereins am Nienborger Damm und ein bislang landwirtschaftlich genutztes Grundstück südöstlich des St. Katharinenwegs, das die südöstliche Grenze des Plangebiets bildet – zur Reduzierung des Umgriffs siehe auch Punkt 2 dieser Begründung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes umfasst die Flurstücke 108 (tlw.), 385, 386, 421 (tlw.), 700 und 768 der Flur 45 der Gemarkung Epe sowie die Flurstücke 207, 399 und 400 der Flur 46 der Gemarkung Epe.

Die Lage und der Umgriff sind aus dem Katasterauszug ersichtlich:

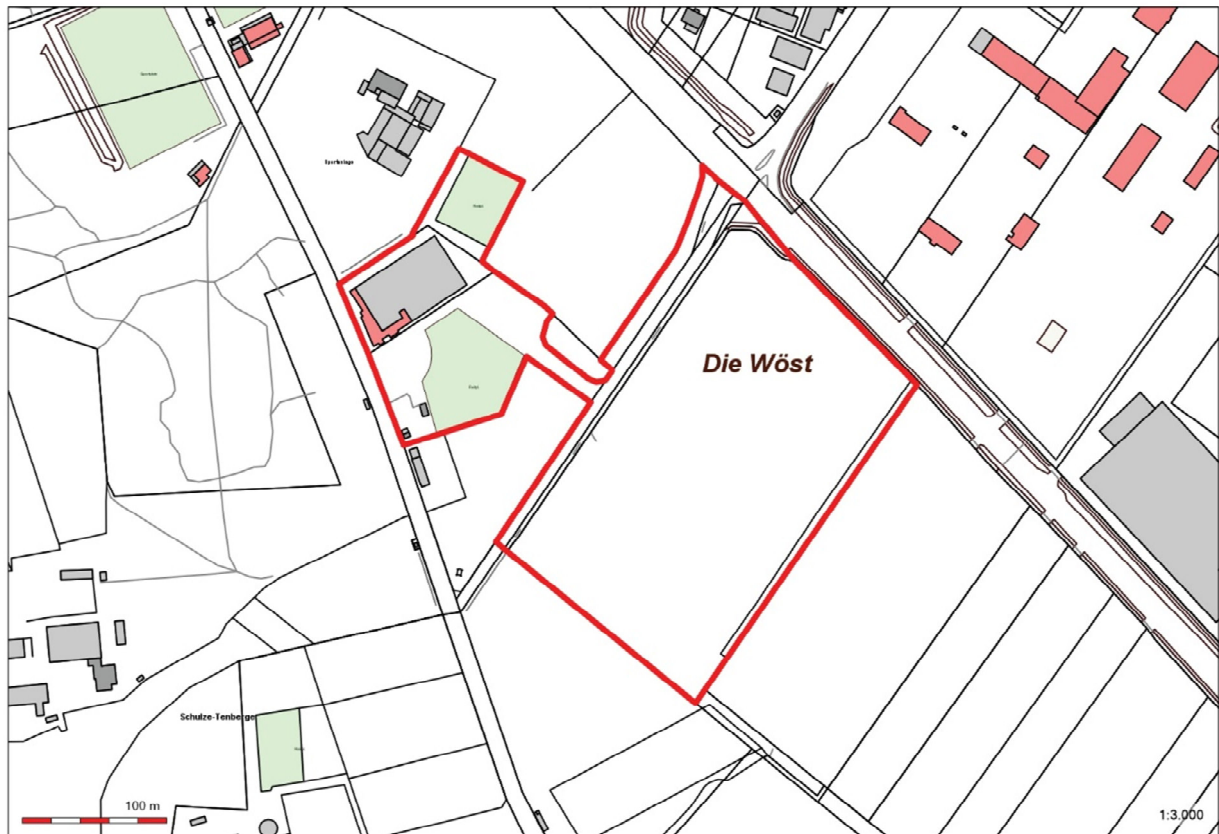


Abb. 2: Umgriff des Bebauungsplans

2. Planungsanlass / Planverfahren

Die vorliegende Bauleitplanung geht zurück auf einem Antrag der Sportvereine FC Epe und TV Epe, die sich Ende 2018 mit dem Begehren an den Rat gewandt hatten, die bestehenden Sportanlagen beiderseits des Nienborger Damms zugunsten eines neuen, gemeinsamen Standorts auf einem Grundstück südöstlich des St. Katharinenwegs aufzugeben. Für den Bereich der „alten“ Sportanlagen wurde dabei die Folgenutzung „Wohnen“ vorgeschlagen.

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Denkmalschutz machte seine Zustimmung zu dem Antrag zunächst davon abhängig, dass die Verwaltung zunächst die Einschätzung der Landesplanung zu der Inanspruchnahme von Freiraum einholen und die Belange des Artenschutzes eingehend prüfen sollte.

Während seitens der Landesplanung kurzfristig eine positive Stellungnahme vorlag (siehe Punkt 3.1), nahm die Artenschutzprüfung geraume Zeit in Anspruch, konnte aber im Frühjahr 2020 abgeschlossen werden (siehe hierzu Punkt 7.1.3). Eine Überprüfung auf Plausibilität erfolgte im Herbst 2024.

Nachdem die Ergebnisse der Artenschutzprüfung im Fachausschuss vorgestellt wurden, fasste der Rat in seiner Sitzung vom 26.08.2020 sodann die planleitenden Beschlüsse für die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans.

Die Sportanlagen westlich des Nienborger Damms (Kunstrasenplatz, Fläche für den Hundesport) werden zunächst nicht überplant.

Die Änderung bzw. Aufstellung der Bauleitpläne ist mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Parallelverfahren durchgeführt worden. Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB nach vorheriger örtüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt vom 16.10.2020 (Ausgabe 30/2020) in der Zeit vom 30.10. bis zum 30.11.2020 beteiligt. Zeitgleich

wurden die Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und aufgefordert sich zum Umfang und zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans (siehe Abbildung 3) umfasste neben den Flächen der neuen Sportanlage, den Anlagen des Reit-, Fahr und Zuchtvereins Epe und dem Wohngebiet mit der Nachnutzung eines Großteils der bisherigen Sportanlagen für Wohnzwecke auch die periodisch vom Reitverein genutzten Freiflächen zwischen dem Nienborger Damm und der Nienborger Straße sowie ein Wohngebäude am Nienborger Damm, welches auch Anlagen zur Vogelhaltung und Vogelzucht umfasst. Die letztgenannten Nutzungen sollten als (sonstiges) Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen mit Vögeln“ festgesetzt werden.

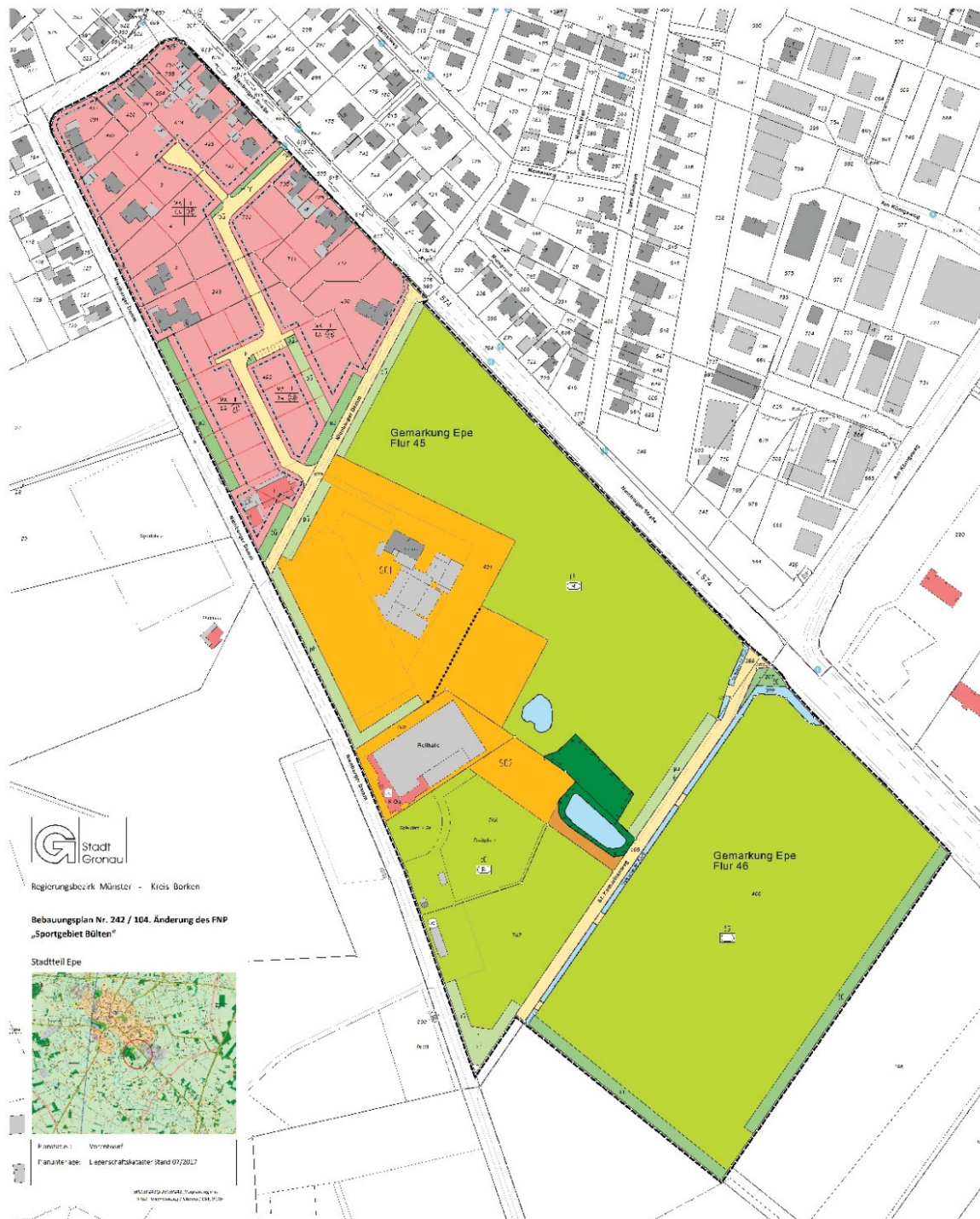


Abb. 3: Vorentwurf des Bebauungsplans (Stand: §§ 3/4 Abs. 1 BauGB)

Die Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt vom 19.04.2024 (Ausgabe 7/2024) ortsüblich bekannt gemacht und wurde in der Zeit vom 29.04. bis zum 31.05.2024 durchgeführt. Zeitgleich wurden die Behörden und Träger öffentlicher gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Als Ergebnis der Beteiligung war festzustellen, dass der Planentwurf nicht satzungsfähig war und daher einer nochmaligen Überarbeitung und in der Folge einer erneuten Beteiligung gem. §§ 3/4 Abs. 2 BauGB bedarf.

Während ein Großteil der sich aus den Stellungnahmen der Behörden ergebenden Hemmnisse für die Planreife des Entwurfs einer materiellen Lösung zugänglich sind (siehe hierzu insbesondere die Ausführungen in der Ergänzung des Umweltberichts), ist eine kurzfristige Lösung des im Immissionsschutz-Gutachten Konflikts zwischen den Emissionen aus der Vogelhaltung und der Planung einer schutzbedürftigen Wohnbebauung auf den bisherigen Sportflächen nicht darstellbar bzw. bedarf einer der Entwicklung einer auch zeitintensiven Bewältigungsstrategie.

Im Hinblick auf das primäre Planungsziel der zeitnahen Schaffung einer zukunftsfähigen Sportanlage in den Eper Bülden und damit der nachhaltigen Stärkung der entsprechenden Infrastruktur wurde daher entschieden, die verbindliche Bauleitplanung nunmehr unmittelbar für einen Teilbereich I des Umgriffs fortzuführen, der die neue Sportanlage und den Flächen des Reitvereins mit dem Kindergarten umfasst.

Die planerische Bewältigung des beschriebenen Immissionskonflikts soll für den Teilbereich II des Plangebiets zu einem späteren Zeitpunkt in einem gesonderten Verfahren erfolgen.

3. Planungsvorgaben

3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)

Für die Planung der neuen Sportanlage ist Ziel 6.6-2 des LEP NRW einschlägig. Hiernach hat die Planung neuer Sporteinrichtungen in der Regel innerhalb von beziehungsweise unmittelbar anschließend an Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) oder Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) zu erfolgen.

Im Hinblick auf die geplanten Festlegungen aus der Änderung des Regionalplans Münsterland (siehe dort) entspricht die Planung dieser Zielvorgabe, weil der Standort der neuen Sportanlage an einen GIB-P angrenzt.

Aber auch im Hinblick auf die Ausnahmetatbestände des Ziels 6.6-2 entspricht die Planung den Zielvorgaben. Zwar handelt es sich nicht um eine Brach- oder Konversionsfläche, aber um einen Bereich in Ortsrandlage, der bereits anthropogen vorgeprägt ist. Vorrangige Freiraumfunktion stehen nicht entgegen und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodens- und Grundwasserschutzes, des Immissionsschutzes, des Denkmalschutzes und die natürliche Eigenart der Landschaft einschließlich des Orts- und Landschaftsbildes sowie ihr Erholungswert werden berücksichtigt.

Durch die Planung werden weder Naturschutz- noch Landschaftsschutzgebiete tangiert, ein geschützter Landschaftsbestandteil durch Planfestsetzungen geschützt (siehe Punkt 3.4). Von der Planung sind keine besonders schützenswerten Böden betroffen. Ferner sieht die Planung keine Nutzungen vor, die geeignet wären, das Grundwasser zu schädigen, das Plangebiet liegt auch nicht in einem Wasserschutzgebiet. Durch die eingeschränkte bauliche Inanspruchnahme und hohen Freiflächenanteil wirkt sich die Planung auch nicht wesentlich negativ auf die Grundwasserneubildung aus. Die Planung begründet weder die Zulässigkeit immissionsempfindlicher Nutzungen, noch gehen von zulässigen Nutzungen Emissionen aus, die angesichts der Nutzungen im relevanten Umfeld beachtlich wären.

Belange des Denkmalschutzes sind ebenfalls nicht betroffen. Innerhalb und im relevanten Umfeld des Plangebietes gibt es keine Bau- oder Gartendenkmäler; Hinweise auf Bodendenkmäler liegen ebenfalls nicht vor.

Die natürliche Eigenart der Landschaft sowie das Landschaftsbild werden durch den Erhalt der prägenden, randständigen Grünstrukturen (Wallhecken) berücksichtigt. Auswirkungen auf das Ortsbild sind ebenfalls nicht ersichtlich. Der Erholungswert der Landschaft wird durch die Planung nicht wesentlich berührt, da der Standort bereits durch die Freizeit- und Sportnutzungen im Umfeld geprägt ist.

Schließlich ist eine ausreichend leistungsfähige verkehrliche Anbindung des Standorts gegeben, die nur einem geringfügigen Umfang ergänzt werden muss.

Regionalplan Münsterland

Im gültigen Regionalplan Münster ist das Plangebiet überwiegend als allgemeiner Freiraum und Agrarbereich dargestellt und liegt damit – wie das gesamte Sport- und Freizeitgebiet der Eper Bülten – außerhalb eines allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB), grenzt aber an den Siedlungsbereich an.

Westlich des Nienborger Damms liegen die Waldbereiche der Eper Bülten. Hieran schließt sich in südlicher Richtung ein, den Freiraum überlagernder, Bereich zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung an.

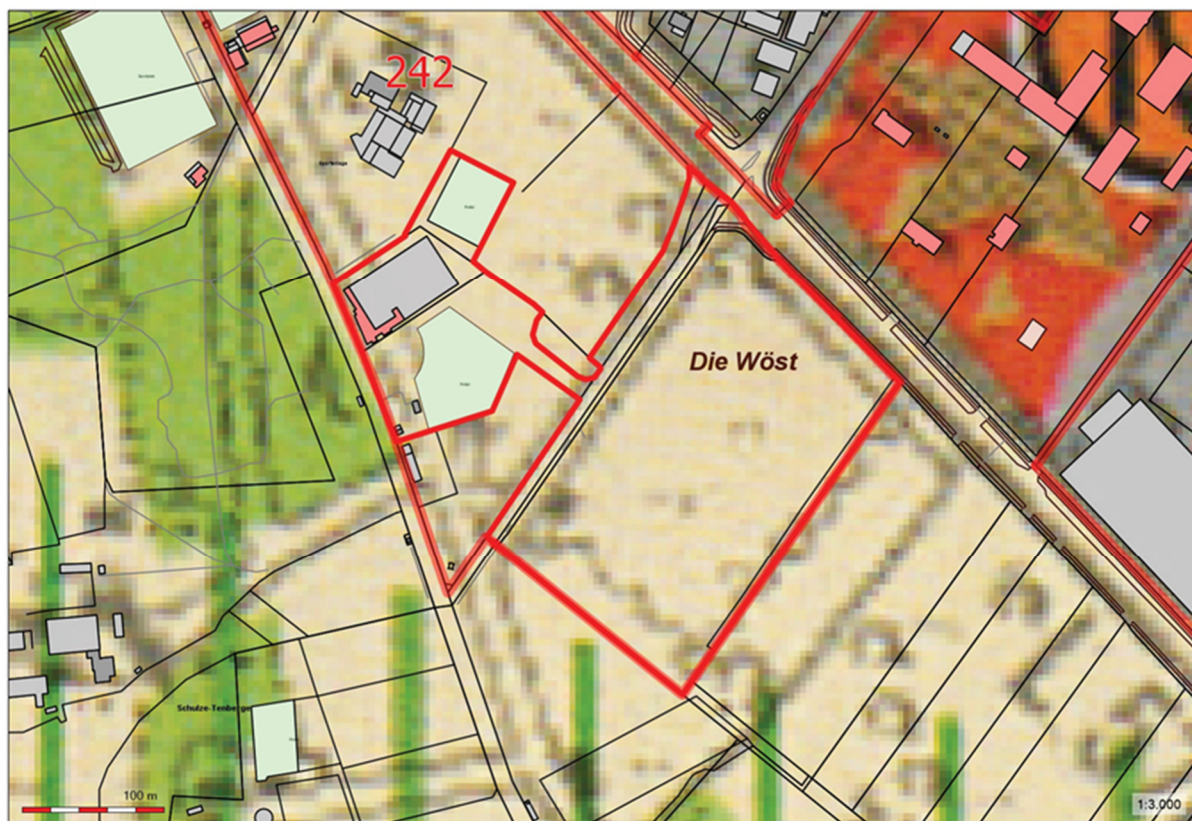


Abb. 5: Auszug aus dem gültigen Regionalplan Münsterland

Im Hinblick auf die Lage im Freiraum wurde frühzeitig die Regionalplanbehörde bei der Bezirksregierung Münster frühzeitig um Stellungnahme gebeten.

Hierzu wurden grob die verschiedenen Entwicklungsbereiche beschrieben und kartografisch dargestellt (siehe Abb. 5).

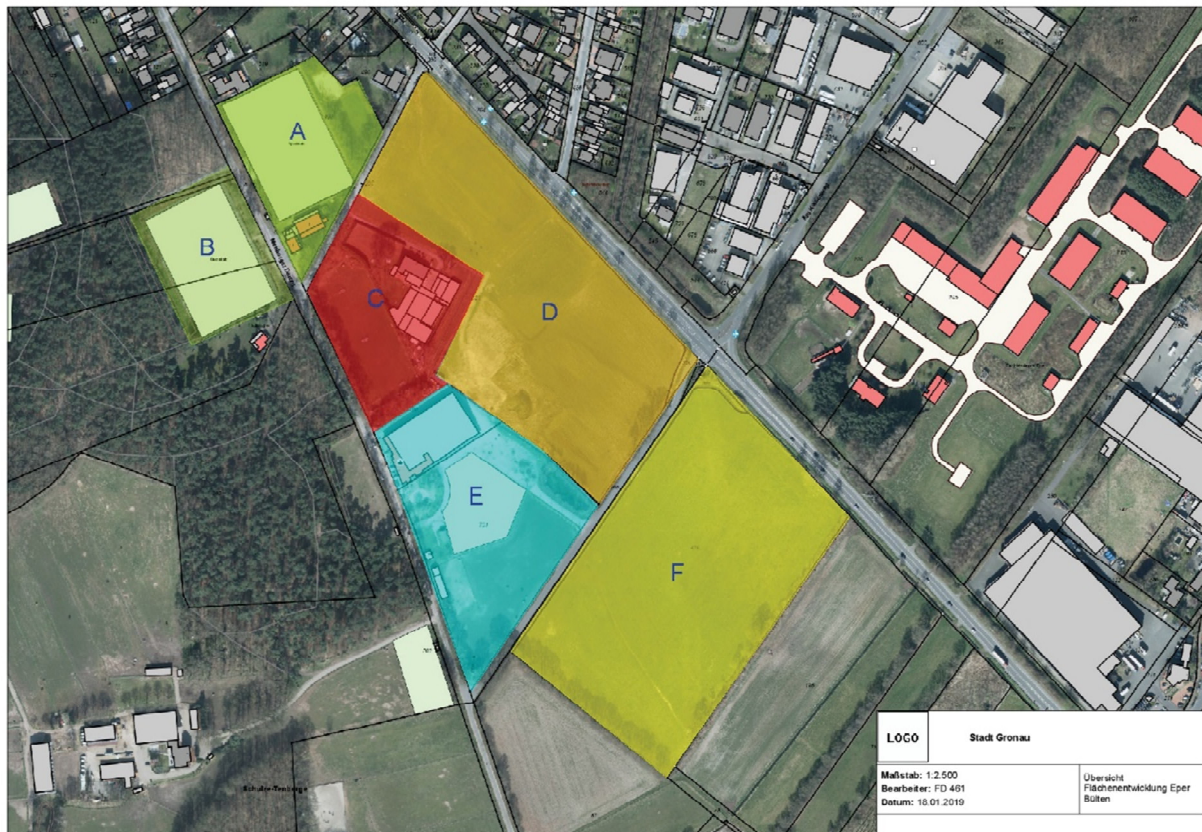


Abb. 6: Entwicklungsbereiche Sportgebiet Bülten

Die Entwicklungsbereiche A und B umfassten die Folgenutzung „Wohnen“ auf den „alten“ Sportflächen, wobei der Bereich B nicht Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung ist. Hiergegen wurden seitens der Regionalplanung keine Bedenken erhoben.

Auch gegenüber den beabsichtigten Entwicklungen in den Bereichen C-F wurde die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 34 Abs. 1 LPiG erklärt.

Diese Bereiche beinhalteten ursprünglich die planerische Absicherung einer vorhandenen Hofstelle mit Hobby-Tierhaltung (C), die zusätzlichen Frei- und Nutzflächen (Errichtung einer zusätzlichen Reithalle) für den Reit-, Fahr- und Zuchtverein (D), die vorhandenen Einrichtungen des Reitvereins sowie die Kindertagesstätte (E) und schlussendlich das Gelände der neuen Sportanlage (F).

Auf Grundlage des Entwurfs der 104. Änderung des Flächennutzungsplans, dessen Umgriff dem des vorliegenden (aktuellen) Bebauungsplanentwurfs zuzüglich der Flächen der bestehenden Sportanlage entspricht, wurde im Mai 2024 die erneute landesplanerische Anfrage gestellt.

Die Anpassung an die Ziele der Raumordnung wurde dabei nicht erklärt und dies im Wesentlichen damit begründet, dass keine ausreichende Auseinandersetzung mit den Zielen des Länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz erfolgte.

In der gemeinsamen Begründung zum Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans, wurde materiell auf die Hochwasser- und Starkregenvorsorge unter Punkt 3.4 *Landschaftsplan Gronau / Ahaus-Nord / Hochwasserschutz* eingegangen, ohne allerdings ausdrücklich auf den Länderübergreifenden Raumordnungsplan Bezug zu nehmen.

Die Begründung wurde daher für die erneute Beteiligung gem. §§ 3/4 Abs. 2 BauGB entsprechend ergänzt.

Neben den zeichnerischen Festlegungen des Regionalplans ist das textliche Ziel 2 (*Kulturlandschaften bewahren und verträglich weiterentwickeln!*) beachtlich. Hiernach sind bei raumbedeutsamen Planungen Charakter der Kulturlandschaften mit ihren bedeutenden Kulturlandschaftsbereichen und –elementen, Bau- und Bodendenkmälern sowie die historisch wertvollen Orts- und Landschaftsbilder zu berücksichtigen.

Hierzu ist zunächst festzustellen, dass Bau- und Bodendenkmäler von der Planung nicht betroffen sind und im Umfeld des Plangebiets auch nicht von einem historisch wertvollen Ortsbild auszugehen ist bzw. die Planung nicht die Zulässigkeit solcher baulichen Anlagen begründet, die bspw. aufgrund ihrer Höhenentwicklung geeignet wären, das Ortsbild in einem weitergefassten Umfeld zu beeinträchtigen.

Bedingt durch die Ortsrandlage ist auch nicht von einem bedeutsamen Kulturlandschaftsbereich auszugehen, da das Plangebiet bereits anthropogenen Einflüssen unterliegt. Ferner ist zu berücksichtigen, dass eine Störung des Landschaftsbilds im Hinblick auf den Erhalt, der prägenden, randständigen Grünstrukturen (Wallhecken) im Bereich der neuen Sportanlage nicht zu befürchten ist.

Die geplanten Festlegungen aus dem Entwurf der Änderung des Regionalplans sind mittlerweile als „Ziele in der Aufstellung“ zu berücksichtigen. Hinsichtlich des Planbereich haben sich keine Änderungen ergeben. Allerdings soll südöstlich des Plangebietes ein Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich als Potentialfläche festgelegt werden (GIB-P).



Abb. 7 Auszug aus dem Entwurf des Regionalplans Münsterland (Stand: erneute Beteiligung)

Hemmnisse für den vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich hieraus nicht, da hiermit keine emissionsempfindlichen Nutzungen festgesetzt werden, die geeignet wären gewerblich- industrielle Nutzungen innerhalb des GIB-P einzuschränken.

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. 600 m westlich des Plangebietes stellt das nächstgelegene Risikogewässer dar.

Das Plangebiet außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Dinkel.

Die Prüfung des Hochwasserrisikos gem. Ziel I.1.1 BRPH hat ergeben, dass das Plangebiet nicht von einem Hochwasserrisiko (HQ_{häufig}, HQ₁₀₀, HQ_{extrem}) betroffen ist.

Die Hochwassergefahrenkarte weist keine Betroffenheit des Plangebietes aus.



Abb. 8: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte NRW (GeoPortal NRW)

Die Auswirkungen des Klimawandels wurden i.S. des Ziels I.2.1 BRPH geprüft. Zwar ist grundsätzlich von einem Anstieg der Häufigkeit und Intensität von Starkregenereignissen zu rechnen, aber eine besondere Betroffenheit des Plangebiets ist nicht zu erkennen.

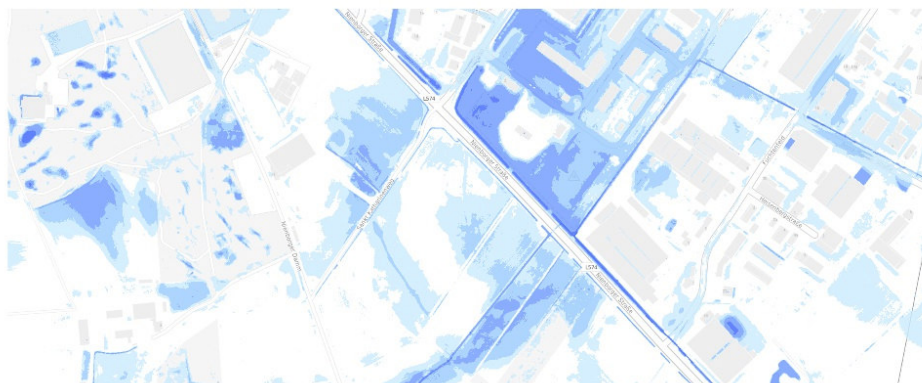


Abb. 9 Auszug aus der Starkregengefahrenhinweiskarte NRW / extremes Ereignis (GeoPortal NRW)

Die Starkregengefahrenhinweiskarte des Landes NRW weist für den Teil des Plangebietes nordwestlich des St. Katharinenwegs im Falle von extremen Starkregen eine Überflutung von bis zu 1 m aus. Allerdings sind hiervon Freiflächen betroffen, die nicht für bauliche Zwecke genutzt werden. Insoweit ist nicht von einem verschärften Risiko auszugehen. Für den Bereich der neuen Sportanlage südöstlich des St. Katharinenwegs werden Überflutungen auf Teilflächen bis zu 0,5 m prognostiziert. Auch hier sind in der Hauptsache Freiflächen (Spielfelder etc.) betroffen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass mit der Umsetzung der Planung eine Höhenangleichung einhergeht, so dass hier von einem vertretbaren und nicht wesentlich vergrößerten Risiko auszugehen ist.

Grundsatz II 1.1 Wird insoweit berücksichtigt, dass der Bebauungsplan eine Dachbegrünung festsetzt, die zur Hochwasserminimierung beiträgt. Insgesamt ist zu berücksichtigen, dass der Anteil voll- bzw. teilversiegelter Flächen gegenüber wohnbaulichen und gewerblichen Siedlungsentwicklungen relativ gering ausfällt und insoweit eine hochwasserangepasste Bauweise von tendenziell geringerer Bedeutung ist.

Das Ziel II 1.3 und der Grundsatz II 1.4 werden von der Planung nicht berührt. Die Recherche im GeoPortal NRW hat ergeben, dass im Plangebiet weder Böden mit großem Rückhaltevolumen (IS BK 50 Bodenkarte von NRW) vorkommen, noch rückgewinnbare Rückhalteflächen betroffen sind.

Ebenfalls nicht einschlägig ist Grundsatz II 3, da die dort genannten kritischen Infrastrukturen nicht Gegenstand der Planung sind und es sich vorliegend nicht um ein Risikogebiet handelt.

3.2. Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans

Der im Jahr 1978 rechtswirksam gewordene Flächennutzungsplan der Stadt Gronau stellt den Bereich der aktuell genutzten Sportflächen als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ dar. Hieran anschließend liegen im Norden Wohnbauflächen. In südöstlicher Richtung schließen sich am Nienborger Damm eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ und Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Reitsportanlage“ an. Die restlichen Bereiche innerhalb des Plangebiets sind als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Somit kann der Bebauungsplan nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, so dass dieser im Parallelverfahren bzw. vorab zu ändern ist.

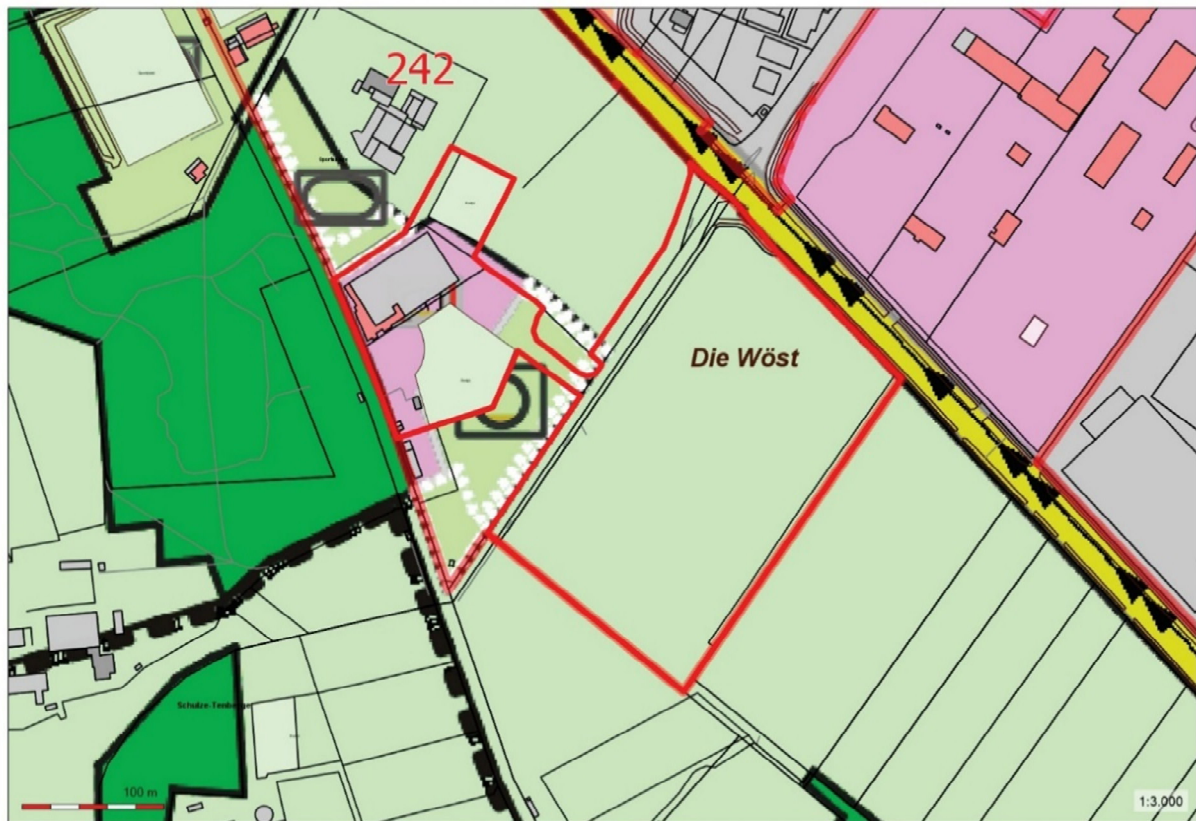


Abb. 10: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Mit der 104. Änderung des Flächennutzungsplans werden die zukünftige Sportanlage am St. Katharinenweg sowie die Flächen des Reitvereins als Flächen für Sport- und Spielanlagen, sowie der Bereich der Kindertagesstätte am Nienborger Damm als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Der Umgriff umfasst ferner die bisherige Sportanlage östlich des Nienborger Damms, die größtenteils als Wohnbaufläche und zu einem geringen Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird.

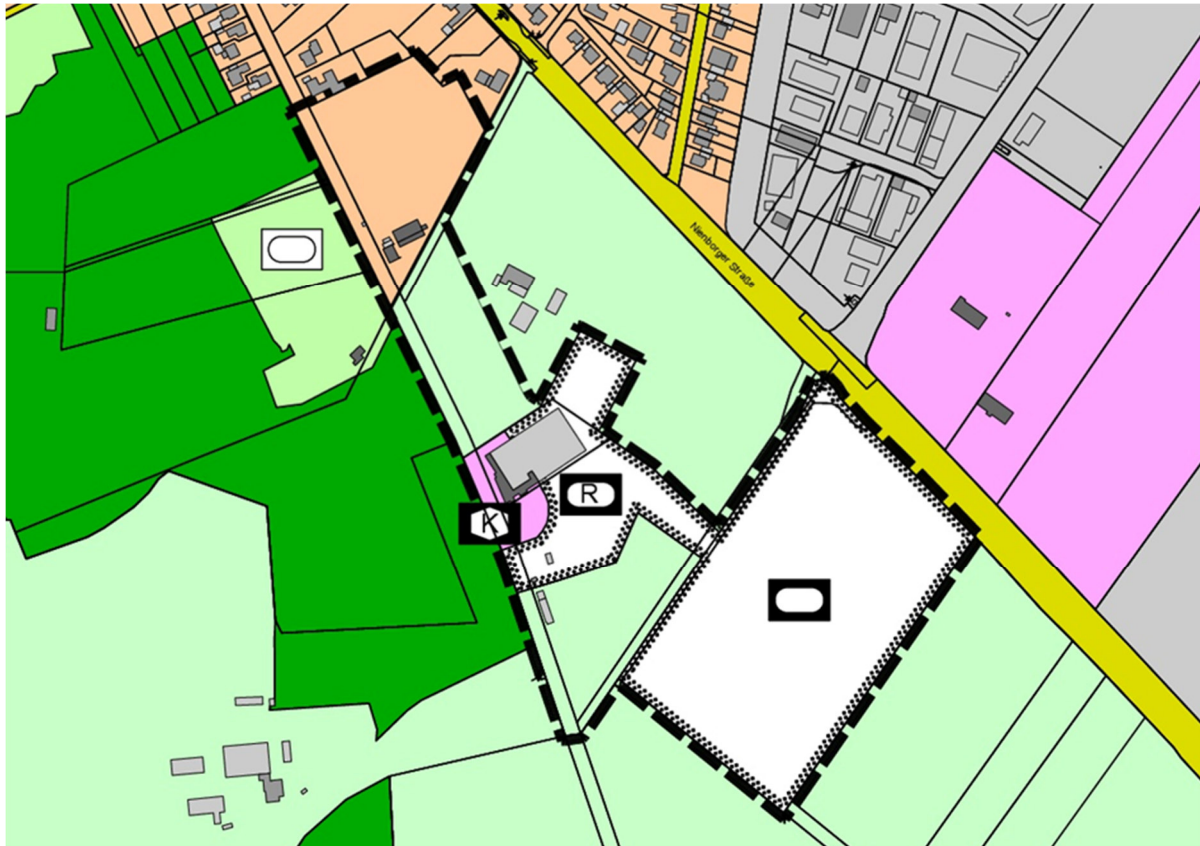


Abb. 11: 104. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren. Insoweit kann der Bebauungsplan erst dann in Kraft treten, wenn die Änderung des wirksam geworden ist.

3.3. Bebauungsplangebiete

Das Plangebiet liegt bislang nicht im Umgriff von Bebauungsplänen. Dies gilt sowohl für die wohnbaulich genutzten Flächen im Norden, die als Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils zu bewerten sind, als auch die vorhandenen und geplanten Sportanlagen in Teilbereich I des Bebauungsplans.

Im Norden, Westen und nordöstlich der Nienborger Straße liegen teils überplante Wohngebiete. Die Dichtewerte und städtebaulichen Kennziffern entsprechen einer überwiegend aufgelockerten Bebauung mit Wohngebäuden mit 1-2 Wohneinheiten.

Weiter südöstlich liegt an der Nienborger Straße das Gewerbegebiet Am Königsweg, das wegen der Nähe zur schutzbedürftigen Wohnbebauung als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt ist. Weiter südöstlich befindet sich das Industriegebiet Epe Süd.

3.4. Landschaftsplan Gronau / Ahaus-Nord

Das Plangebiet liegt am Rande des Siedlungsbereichs im Stadtteil Epe. Mit Ausnahme der nördlich gelegenen Wohnflächen liegen die zu überplanenden Flächen im Teilbereich I des Bebauungsplans damit im Geltungsbereich des Landschaftsplans Gronau/Ahaus-Nord.

Als wesentliche Ziele werden für die bereits für den Sportbetrieb genutzten Flächen die Gestaltung des Ortrandes und für die restlichen Flächen die Erhaltung des strukturierten Landschaftsbildes benannt. Innerhalb des Plangebiets liegt am St. Katharinenweg ein, aus einer Baumreihe mit 11 Eichen bestehender, geschützter Landschaftsbestandteil (2.4.52).



Abb. 12: Auszug aus dem Landschaftsplan/Festsetzungskarte 1

Die Baumstandorte wurden nach einem Aufmaß in die Planzeichnung eingetragen und zum Erhalt festgesetzt. Des Weiteren wird zum Schutz der Bäume eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Im Südwesten grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Südlich Gronau-Epe, Graes und Alstätte“ an das Plangebiet an.

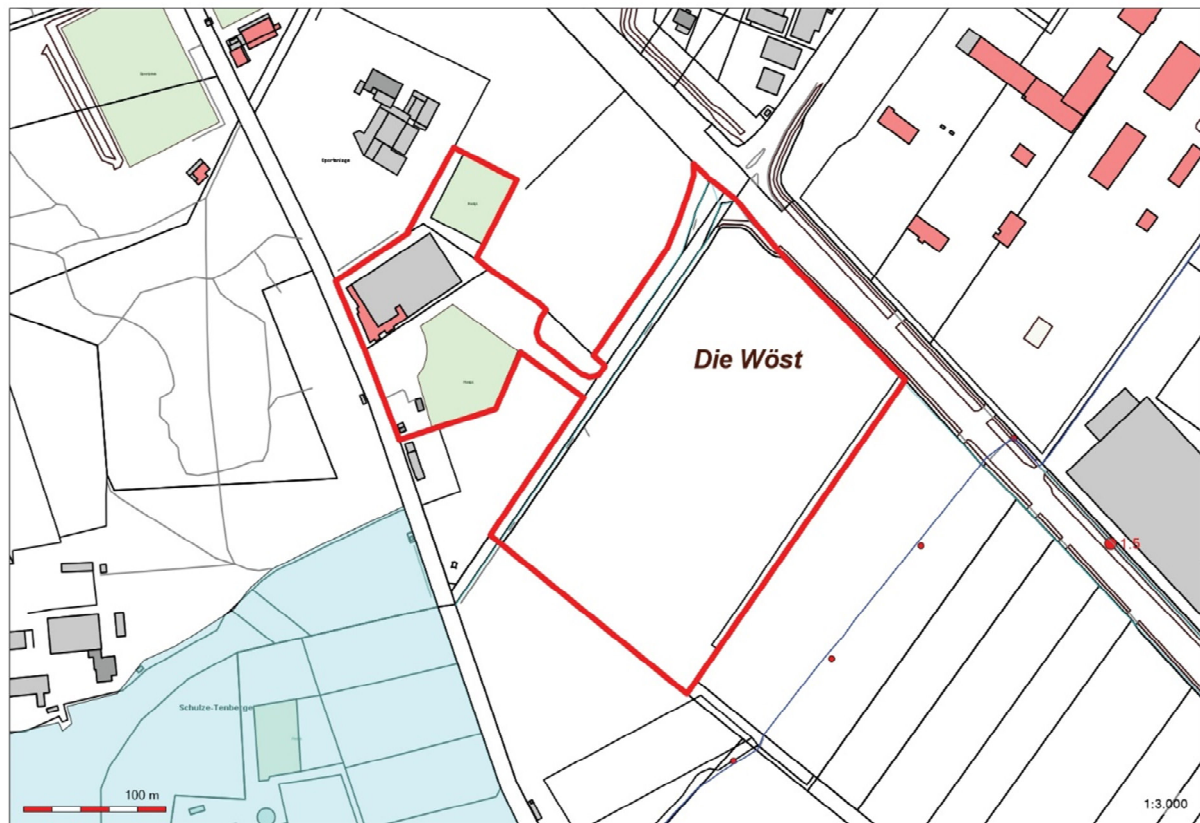


Abb. 13 Landschaftsschutzgebiet

Im Hinblick auf die Inhalte der Planung, die im Wesentlichen Sportanlagen mit einem hohen Freiflächenanteil und den Erhalt des geschützten Landschaftsbestandteils sowie weiterhin der Wallhecken südöstlich und südwestlich der geplanten Sportanlage vorsehen, wird davon ausgegangen, dass die Belange von Natur und Landschaft der Bauleitplanung nicht grundsätzlich entgegenstehen und der Landschaftsplan mit der Verbindlichkeit des Bebauungsplans außer Kraft tritt.

3.5 Wasserwirtschaftliche Belange

Wie bereits unter Punkt 3.1 ausgeführt liegt das Plangebiet außerhalb des Überschwemmungsgebiets der Dinkel, das ca. 400 m westlich des Plangebiets liegt.

Innerhalb des Plangebiets verläuft südöstlich des St. Katharinenwegs das Gewässer II. Ordnung Nr. 6300, im Bereich der Einmündung in die Nienborger Straße auf der anderen Seite des Weges das Gewässer Nr. 6310. Beide Gewässerstränge werden mit den erforderlichen Uferrandstreifen in der Planung berücksichtigt.

3.6 Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen / Alternativen

Für die Planung werden teilweise landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen und damit dauerhaft der bisherigen Nutzung entzogen. Diese Inanspruchnahme unterliegt gem. § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB einer besonderen Begründungspflicht.

Die Errichtung einer neuen Sportanlage als Ersatzstandort und in Randlage zum Siedlungsbereich ist im Sinne der Daseinsvorsorge und der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Einrichtungen der sportlichen Infrastruktur erforderlich. Durch den etablierten Standort, die gute verkehrliche Anbindung und die Verknüpfung mit den bestehenden Sport- und Freizeiteinrichtungen im Bereich der Eper Bülten (Freibad, Tennisanlage etc.) können zudem Synergien genutzt werden, so dass die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen in begrenztem Umfang vorliegend vertreten werden kann.

Aus den vorgenannten Gründen einer ortsnahe Verlagerung eines etablierten Standorts kommen alternative Flächen nicht in Betracht.

4. Bisherige Flächennutzung / Angrenzende Nutzungen

Der Umgriff des Bebauungsplans (Teilbereich I) umfasst die vorhandenen Reitsportanlagen sowie die Kindertagesstätte am Nienborger Damm.

Hieran schließt sich im Nordwesten das Hauptspielfeld des FC Epe an. Südlich des St. Katharinenwegs liegt ein Wohnhaus mit Vogelhaltung und Vogelzucht, am Nienborger Damm befindet sich ein Trainingsspielfeld, das zukünftig nicht mehr genutzt wird.



Abb. 14: Luftbild des Plangebiets

Westlich des Plangebiets befinden sich mit einem Kunstrasenspielfeld und einem Hundepark weitere Sportanlagen sowie die Waldflächen der Eper Bülden. Innerhalb des Waldes findet sich eine Tennisanlage, westlich angrenzend liegt das Freibad Epe mit seinen weitläufigen Außenflächen.

Im Süden des Plangebietes liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker- und Grünland).

Nordöstlich der Nienborger Straße liegen das Industriegebiet Epe-Süd, ein Sanitätsdepot der Bundeswehr und das Gewerbegebiet Am Königsweg.

Im Norden und Nordosten ist das Plangebiet von Wohnbebauung umgeben.

Die Freiflächen innerhalb des Plangebiets und insbesondere die im Süden und Südwesten angrenzenden Bereiche sind durch Landschafts- und Grünstrukturen geprägt, die dem Bild der westfälischen Parklandschaft entsprechen. Besonders zu erwähnen sind hier neben den Waldflächen die linearen Strukturen entlang des Nienborger Damms und des St. Katharinenwegs, wo sich ein geschützter Landschaftsbestandteil befindet (siehe auch 3.4).

Auf den nunmehr von der Planung ausgenommenen Flächen der Hofstelle Holters finden neben der landwirtschaftlichen Nutzung die jährlich stattfindenden Turnierveranstaltungen des Reit-, Zucht- und Fahrverein Epe e. V. statt. Diese beschränken sich auf wenige Termine und finden nur über einen jeweils kurzen Zeitraum statt. Somit steht diese Nutzung nicht im Widerspruch zur Nutzung als landwirtschaftliche Fläche.

5. Begründung der Planinhalte

5.1. Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bebauungsplan

- Die Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Nr. 1 Abs. 5 und 6 BauGB dient der Unterbringung und der Rechtssicherung der bestehenden Kindertagesstätte am Nienborger Damm.
- Der Bereich der Reitsportanlage wird gem. § 9 Nr. 1 Abs. 5 und 6 BauGB als Flächen für Sport- Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Reitsportanlage“ festgesetzt. Durch Baugrenzen werden Bereiche definiert, in denen bauliche Anlagen für den Reitsport (Reithallen, Vereinsheim, Stallungen, etc.) sowie der sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen, zulässig sind.
- Der Bereich für die neue Sportanlage wird gem. § 9 Nr. 1 Abs. 5 und 6 BauGB als Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ festgesetzt. Die Festsetzung umfasst dabei die Bereiche für die Freisportanlagen und Stellplätze. Durch Baugrenzen werden die Flächen auf denen bauliche Anlagen (Vereinsheim, Trainingsräume/-hallen, Stellplätze) sowie der sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen (Spielfelder etc.), zulässig sind, definiert.

5.2. Maß der Nutzung (§§ 16 – 20 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

Für den gesamten Teilbereich I des Bebauungsplans wird eine maximale Oberkante für bauliche Anlagen von 10,00 m festgesetzt, um eine ausreichende Höhenentwicklung der Hochbauten (Reithalle, Vereinsheim) zu gewährleisten.

Bezugspunkte für die Höhenfestsetzungen sind die Geländehöhen über Normalhöhennull (NHN) gekoppelt, welche dem nächstgelegenen Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung zu entnehmen sind.

Grund- und Geschossflächenzahl

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf und den Flächen für Sport- und Spielanlagen soll das Maß der Nutzung bedarfsgerecht festgesetzt werden. So wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt, um einen breiten Spielraum für die Planung der Sportanlagen zu eröffnen, welche zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend feststeht. Eine Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse werden nicht festgesetzt, da hierfür keine städtebauliche Anforderlichkeit besteht bzw. die Höhenentwicklung der Gebäude über die o.g. Höhenfestsetzungen ausreichend bestimmt ist.

5.3 Bauweise

Für die Gemeinbedarfsfläche sowie die Flächen für Sport- und Spielanlagen wird keine Bauweise festgesetzt. Insoweit bestimmt sich die Frage nach der Notwendigkeit zur Einhaltung eines Grenzabstandes nach den landesrechtlichen Vorschriften zum Abstandsflächenrecht der Bauordnung NRW.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen im Plangebiet werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen halten überwiegend einen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 3,0 m ein, zu Grün- oder Wald- und Wasserflächen 5,0 m.

Dies ist insbesondere im Bereich der Freisportanlage zu vertreten, da hier in der Nähe zum Wald keine Hochbauten errichtet werden.

5.5 Solartechnik

Im Plangebiet sind die nutzbaren Dachflächen bei der Errichtung von neuen Gebäuden und baulichen Anlagen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen auszustatten.

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierenden Solarmindestfläche angerechnet werden.

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt.

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern der Dachflächen. Nicht der Festsetzung unterliegen Dächer mit einer Dachfläche von unter 15 qm.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Nicht nutzbare Dachteile können z. B. sein: Durch Bäume oder Nachbargebäude verschattete Teile, Flächen die durch Dachelemente belegt sind, Schornsteine oder Entlüftungsanlagen.

5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Grundsätzlich wird angestrebt, alle prägenden Grünstrukturen im Plangebiet zu erhalten bzw. nicht zu beeinträchtigen.

Dies betrifft vor allem den geschützten Landschaftsbestandteil (siehe Punkt 3.4) sowie die Wallhecken im Bereich der neuen Sportanlage, aber auch die Einzelbäume im Zufahrtsbereich zur Reitsportanlage. Die Sicherung erfolgt über Festsetzungen zum Einzelbaumschutz und flächenhafte Festsetzungen.

Versiegelung

Die Versiegelung von Freiflächen für Zufahrten und Stellplätze ist in wasserdurchlässiger Bauweise, z. B. mit weitfugigen Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen, Porenpflaster oder als wassergebundene Wegedecke zu auszuführen. Materialien wie Asphalt, Bitumen oder Beton sind unzulässig.

Dachbegrünung

Zur Verbesserung des Mikroklimas und zum Zwecke der Regenwasserrückhaltung sind Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis zu einer Neigung von 10 Grad) von Gebäuden und baulichen Anlagen mindestens nach Maßgabe der nachgenannten Vorgaben zu begrünen.

- Die Dachflächen sind mit einem mindestens 12 cm dicken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv mit standortangepassten Gräsern und Stauden zu bepflanzen. Die Dachbegrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- Von der Begrünung kann nur für Dachbereiche abgesehen werden, die für die Belichtung, die Be- und Entlüftung, Brandschutzeinrichtungen oder die Aufnahme gebäudetechnischer Anlagen vorgesehen sind. Der zu begrünende Dachanteil muss mindestens 70% der jeweiligen Dachfläche umfassen.
- Eine Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist zulässig.

Nicht der vorgenannten Festsetzung unterliegen Dächer mit einer Dachfläche von unter 15 qm.

5.7 Verkehrsflächen

Der St.Katharinenweg hat den Charakter eines Wirtschaftsweges. Um ausgehend von der Nienborger Straße Konflikte zwischen dem Rad- und Fußverkehr und dem Kfz-Verkehr auszuschließen, wird am St. Katharinenweg ein gesonderter Fuß-Radweg in einem ausreichenden Abstand zu dem geschützten Landschaftsbestandteil festgesetzt. Zum Schutz der Bäume ist der Fuß- und Radweg mit einer wassergebundenen Oberfläche zu errichten.

6. Städtebauliche Kenndaten des Bebauungsplans

Ausweisung	Fläche in qm	Fläche in %
Flächen für den Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“	1.763	2,60
Flächen für Sportanlagen	43.131	63,65
Flächen für Reitsportanlagen	14.730	21,74
Straßenverkehrsfläche	2.516	3,71
Fuß- und Radwege	894	1,32
Öffentliche Grünflächen	1.229	1,81
Wald, Wallhecken	2.136	3,15
Wasserflächen	1.367	2,02
Plangebietsgröße	67.766	100,00

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Belange des Umweltschutzes

7.1.1 Immissionen und Emissionen

Zur Ermittlung und Bewertung der Immissionssituation wurden durch das Büro Normec-Upenkamp ein Gutachten erstellt, das die relevanten Lärmquellen betrachtet.

Das Gutachten belegt, dass hinsichtlich des **Sportlärms** und den Emissionen aus dem Betrieb des Hundeplatzes keine Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen zu erwarten sind. Dies gilt sowohl für die bestehende Wohnbebauung als auch die Nachnutzung der bisherigen Sportanlage zu Wohnzwecken. Diese Aussage steht allerdings unter dem Vorbehalt, dass der verbleibende Kunstrasenplatz am Nienborger Damm ausschließlich zu Trainingszwecken genutzt wird. Darüber hinaus sind negative Auswirkungen durch den Andienungsverkehr der Sportanlagen nicht zu erwarten, da die neue Sportanlage über den angrenzenden Wirtschaftsweg und nicht über den Nienborger Damm erschlossen wird und sich der durch den Reitsport induzierte, potentiell störende Verkehr auf seltene Ereignisse (Turnierveranstaltungen) beschränkt.

Gegenstand der Untersuchung sind auch die Auswirkungen der Lärmemissionen des Kfz-Verkehrs auf der Nienborger Straße auf die Bestandsbebauung am Nienborger Damm sowie das

Emissionsverhalten einer am Nienborger Damm ansässigen Vogelhaltung gegenüber einer geplanten Wohnnutzung im Bereich der vorhandenen Sportanlage.

Beides ist für den vorliegenden Teilbereich I des Bebauungsplans nicht relevant und wird Gegenstand eines gesonderten Bauleitplanverfahrens für den Teilbereich II sein, der das vorhandene Wohngebiet zwischen dem Alfertring, der Nienborger Straße und dem Nienborger Damm sowie die Nachnutzung der bestehenden Sportanlage umfassen wird – siehe hierzu auch Punkt 2.

Landwirtschaftliche Emissionen sind im Gutachten nicht untersucht worden, da sich tierhaltende Betriebe, die geeignet wären, entsprechende Geruchsbelästigungen auszulösen, nicht in relevanter Entfernung zum Plangebiet befinden.

7.1.2 Ökologische Belange / Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Der Umweltbericht, welcher durch das Büro Hofer & Pautz erstellt wurde sowie dessen Ergänzung zur erneuten Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, bilden einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Der Umweltbericht bzw. dessen Ergänzung kommen zu folgenden Ergebnissen:

Der Umweltbericht kommt grundsätzlich zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung konkreter Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen in Bezug auf die Schutzgüter nicht zu erwarten sind.

7.1.3 Artenschutz

Aufgrund der Lage des Plangebiets am Siedlungsrand und dem aus der Vergangenheit bekannten Vorkommen planungsrelevanter Arten wurden eine Artenschutzprüfung (ASP) und ergänzende fledermauskundliche Erfassungen durchgeführt.

Die Untersuchungen durch die beauftragten Büros Ökon GmbH und Echlot GbR wurden 2019/20 durchgeführt und die ASP sowie die fledermauskundlichen Erfassungen im Frühjahr 2020 vorgelegt. Die Endberichte liegen dieser Begründung als Anlage bei.

Im Herbst 2009 wurden die Ergebnisse der Artenschutzprüfung durch das Büro Lindschulte Ingenieurgesellschaft einer Plausibilitätskontrolle hinsichtlich der Erforderlichkeit von CEF-Maßnahmen für die Artengruppe Vögel unterzogen. Die Ergebnisse werden in der Ergänzung zum Umweltbericht dargestellt.

Die Untersuchungen kommen zu folgenden Ergebnissen:

Vögel:

Im Rahmen der flächendeckenden Brutvogelkartierungen im Rahmen der Artenschutzprüfung des Büros Ökon sind 49 Vogelarten festgestellt worden, wobei 12 Arten als „planungsrelevant“ eingestuft wurden. Von den 12 planungsrelevanten Arten wurden zwei Arten als unmittelbar von den Planungen betroffen identifiziert. Neben dem Star gilt es bei der Maßnahmenplanung den Bluthänfling zu berücksichtigen. Der Star würde bei der Entnahme von Eichen am St. Katharinenweg seine Fortpflanzungsstätte verlieren, die vor der Fällung in Form von drei Nisthilfen ausgeglichen werden müssten (Ausgleichsverhältnis 1 zu 3). Darüber hinaus wurde dargelegt, dass diese Arten (Star und Bluthänfling) essentielle Nahrungshabitate in den Entwicklungsbereichen D und F verlieren. Der Fachgutachter leitete hieraus die Forderung nach einem Ausgleich von 1 ha geeignetem Nahrungshabitat ab. Diese Maßnahme müsste als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) umgesetzt werden und vor dem Eingriff wirksam sein.

Ein Eingriff in die die Eichen am St. Katharinenweg erfolgt nicht. Ziel der Planung ist vielmehr deren Erhalt und planungsrechtliche Sicherung, so dass das Anbringen von Nisthilfen nicht erforderlich ist.

Hinsichtlich des Verlustes an Nahrungshabitaten für den Star und den Bluthänfling kommt eine im Herbst 2024 durch das Büro Lindschulte Ingenieurgesellschaft durchgeführte Plausibilitätsprüfung (siehe Ergänzung des Umweltbericht) zu dem Ergebnis, dass der mit der Umsetzung der Planung einhergehende Teilverlust des Nahrungshabitates im Bereich der neuen Sportanlage keine essenzielle Verschlechterung der Nahrungssituation bedeutet, da im Aktionsradius der Arten noch ausreichend Grünlandflächen vorhanden sind und somit durch die Planung nicht das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgelöst wird bzw. CEF-Maßnahmen nicht erforderlich sind.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind sämtliche Gehölzbeseitigungen außerhalb der sensiblen Jahreszeit (01.03 bis 30.09.) durchzuführen. Baubedingte Störeinflüsse können ausgeschlossen werden, wenn die Bautätigkeiten außerhalb der direkten Brutphase stattfinden (15.03. bis 15.07.).

Fledermäuse:

Die Kartierung des Büros Echolot aus Münster hat ergeben, dass es innerhalb der Gebietskulisse 29 Höhlenbäume gibt, die zum Teil ein sehr gutes Quartierpotenzial vorweisen. Im Rahmen der Kartierungen konnten zehn Arten identifiziert werden, wobei eine eindeutige Ansprache der jeweiligen Arten mit Hilfe des Detektors wie auch der Horchboxen nicht immer möglich ist, sodass es wahrscheinlich mehr Arten sind. Das Artenspektrum ist für den strukturreichen Raum nicht unüblich und konnte so erwartet werden. Im weiteren Verlauf der Planung müssen die vorhandenen Bäume und Vertikalstrukturen (insbesondere entlang des Nienborger Damms und der Nienborger Straße) erhalten bleiben. Fledermäuse nutzen vor allem lineare Gehölzstrukturen als Orientierung und sind essenziell, um Nahrungshabitat bzw. Fortpflanzungsstätten aufzufinden. Sollte eine Beseitigung von Gehölzen notwendig sein, muss entsprechend ausgeglichen werden. Die Beseitigung von Gehölzen darf (insbesondere beim Vorhandensein von Baumhöhlen) ausschließlich in der Zeit vom 01.10 bis 28./29.02. stattfinden. Da Fledermäuse bekanntlich lichtempfindlich sind, sollten Nachtbaustellen unterlassen werden. Darüber hinaus soll die Beleuchtung auf das Nötigste beschränkt werden.

Entsprechende Festsetzungen und Hinweise wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Amphibien:

Aufgrund der extremen Trockenheit sind die potenziellen Gewässer (Regenrückhaltegewässer, Entwässerungsgräben und eine Blänke) relativ schnell trockengefallen. Bis dahin ist lediglich eine adulte Erdkröte festgestellt worden. Grundsätzlich wird im Messtischblatt Q38081 u. a. der Kammmolch und kleine Wasserfrosch aufgeführt. Die Blänke wird nicht überplant und bleibt somit erhalten. Darüber hinaus sollten Bautätigkeiten im direkten Umfeld der Gewässer ausschließlich in der Zeit vom 01.08. bis 15.11. stattfinden.

Reptilien:

Ein Vorkommen von weiteren planungsrelevanten wie Reptilien kann strukturbedingt sicher ausgeschlossen werden.

7.1.4 Klima- und Bodenschutz

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Hierzu sind bei der Inanspruchnahme von Flächen vorzugsweise Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen.

Vorliegend ist aber die Inanspruchnahme von Freiraum erforderlich, weil Sportanlagen dieser Größenordnung im Hinblick auf die Belange des Immissionsschutzes schwerlich innerhalb des Siedlungszusammenhangs errichtet werden können.

Des Weiteren dürfte sich die Störung der natürlichen Bodenfunktionen in Grenzen halten, da das Plangebiet gegenüber Baugebieten für den Wohnungsbau oder industriell-gewerbliche Zwecke einen überdurchschnittlich hohen Freiflächenanteil aufweist.

In der Bauleitplanung soll ferner den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (§ 1a Abs. 5 BauGB).

In stadtklimatischer Hinsicht wird davon ausgegangen, dass wesentliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind und insbesondere der Luftaustausch aufgrund geringfügiger Inanspruchnahme des Areals für Hochbauten weiterhin möglich bleibt. Auch wegen des hohen Anteils an unversiegelten Freiflächen sind die Auswirkungen der Planung auf das Stadtklima insgesamt als gering einzuschätzen. Wie der Ausschnitt aus der Klimaanalysekarte für die Stadt Gronau in der Szenario-Betrachtung zeigt, wird die bioklimatische Situation auch bei einer Umsetzung der Planung noch als günstig eingeschätzt.

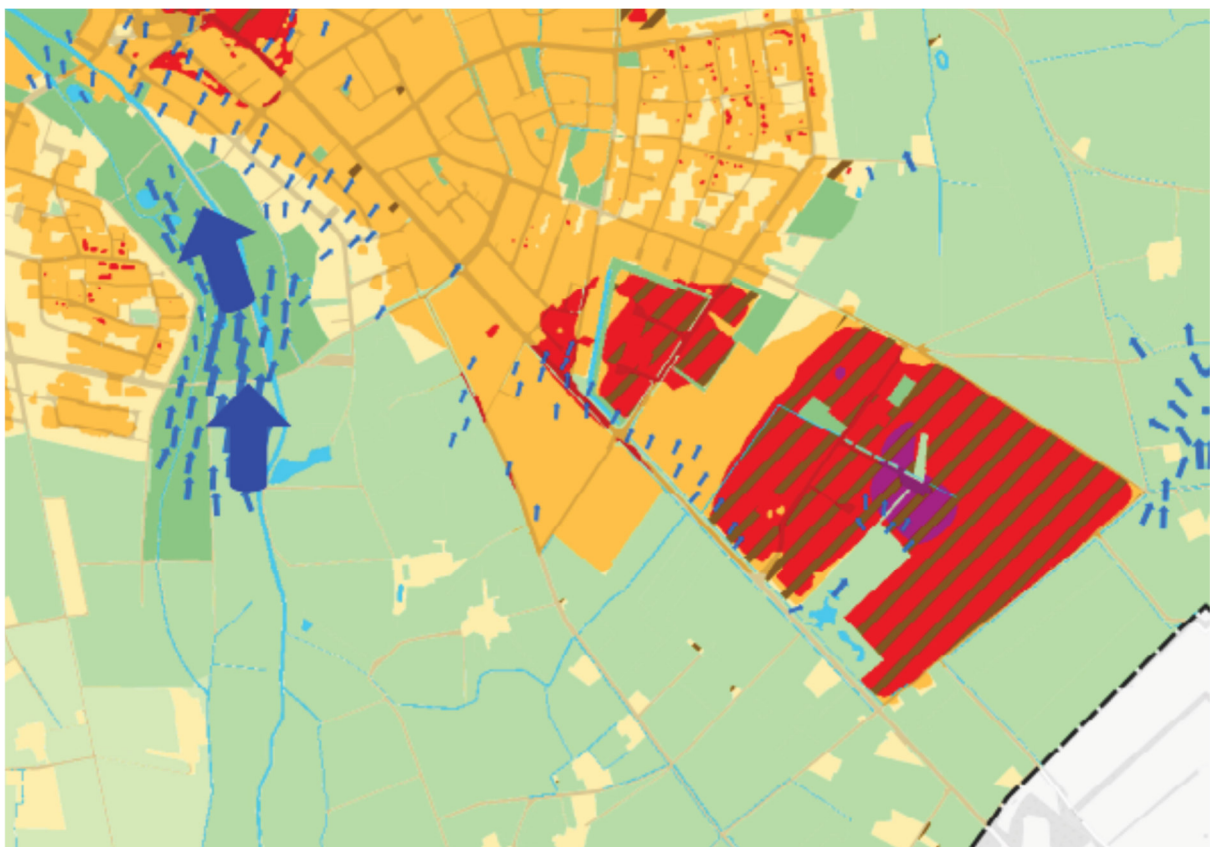


Abb. 15: Auszug aus der Klimaanalysekarte für die Stadt Gronau

7.1.5 Forstliche Belange

Der Landesbetrieb Wald und Holz NRW hat in der frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen, dass sich im Umgriff der Planung Flächen mit Waldeigenschaft befinden. Es handelt sich hierbei um randständige Wallhecken im Bereich der neuen Sportanlage am St. Katharinenweg und am Nienborger Damm.

Im Bebauungsplan werden die v. g. Flächen mit Waldeigenschaft als Wald festgesetzt. Insbesondere im Bereich der neuen Sportanlage wird davon ausgegangen, dass der Abstand der Bauflächen vom Wald mit 5 m ausreichend bemessen ist, da hier Freisportanlagen und keine Hochbauten errichtet werden.

7.1.6 Altlasten / Kampfmittel

Altlasten in Form schädlicher Bodenverunreinigungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Ein Hinweis, der den Umgang mit Bodenverunreinigungen regelt, die ggf. im Zuge von Bau- maßnahmen offenbar werden, wird als Hinweis in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Bereichs, in dem aufgrund von Bombardierungen im 2. Weltkrieg mit Kampfmitteln zu rechnen ist.

Unabhängig davon wird ein Hinweis in den Bebauungsplan eingearbeitet, wie im Zuge von Bodeneingriffen bei Kampfmittelverdacht vorzugehen ist.

7.1.7 Auswirkungen schwerer Unfälle und Katastrophen

Die Anfälligkeit des Plangebiets für schwere Unfälle und Störfälle wird als niedrig eingeschätzt. Es befinden sich keine Störfallbetriebe in relevanter Entfernung und es werden innerhalb des Plangebiets keine planerischen Voraussetzungen für solche Betriebe geschaffen, so dass gesonderte bauliche oder technische Maßnahmen zur Risikominimierung nicht erforderlich sind.

Das ordnungsbehördlich festgestellte Überschwemmungsgebiet der Dinkel, welches auf der Annahme eines 100-jährlichen Hochwassers beruht, liegt ca. 400 m westlich des Plangebiets. Es wird daher nicht davon ausgegangen, dass vertiefte Betrachtungen zur Hochwasservorsorge erforderlich sind. (siehe hierzu auch Punkt 3.1)

7.2 Verkehrliche Erschließung

Erschließung der neuen Sportanlage (motorisierter Verkehr)

Für den Fuß- und Radverkehr ist die neue Sportanlage gut über den Nienborger Damm und den St. Katharinenweg zu erreichen.

Für KFZ erfolgt die Zufahrt über die Nienborger Straße, wobei der Einmündungsbereich des St. Katharinenwegs auszubauen ist. Da im weiteren Verlauf eine Verbreiterung des Wegs wg. des Gewässers und den Eichenbäumen nicht möglich ist, wird hier ein abgesetzter Fuß- und Radweg in einem ausreichenden Abstand zu dem geschützten Landschaftsbestandteil festgesetzt.

Erschließung Kindertagesstätte und Reitsportanlage

Bezüglich dieser Nutzungen sind zusätzliche Maßnahmen der verkehrlichen Erschließung nicht notwendig.

Fuß- und Radverkehr

Das Plangebiet ist über Fuß- und Radwege gut zu erreichen und verfügt auch über eine Anbindung an das regionale Radwegenetz. Der ausgeschilderte Radweg nach Heek verläuft über den Nienborger Damm. Auch das Stadteilzentrum Epe kann über den Radwanderweg an der Dinkel bequem und sicher erreicht werden.

Öffentlicher Nahverkehr

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes liegt der Haltepunkt Alfertring/Nienborger Damm der Bürgerbus- Linie B11. Über den Bürgerbus besteht die Verknüpfung mit dem Stadtverkehr am Amtshaus sowie dem schienengebundenen Regionalverkehr am Bahnhof Epe.

Ruhender Verkehr

Flächen für den ruhenden Verkehr (Kfz- und Fahrradstellplätze) werden im Bereich der neuen Sportanlage in ausreichender Zahl geschaffen.

7.3 Ver- und Entsorgung

Die Oberflächenentwässerung der vorhandenen Reitsportanlage erfolgt dezentral durch Einleitung in Gewässer und/oder den Grundwasserleiter. Schmutzwasser wird über die Kanalisation im Nienborger Damm abgeleitet.

Das im Bereich der neuen Sportanlage anfallenden Schmutzwasser ist an ein bestehendes Druckrohrleitungssystem anzuschließen. Eine Regenwasserkanalisation ist hier nicht vorhanden, so dass Oberflächenwasser hier dezentral abzuleiten ist. Aufgrund des geringen Versiegelungsgrades wird davon ausgegangen, dass dies durch Einleitung in das Gewässer erfolgen kann. Hierfür sind im Zuge der Fachplanung die entsprechenden Wasserrechtsanträge beim Kreis Borken zu stellen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Strom und Wärme kann über die Leitungsnetze (und soweit erforderlich deren Ergänzung) der Stadtwerke erfolgen. Gleiches gilt auch leitungsgebundene Angebote anderer Versorgungsträger (bspw. Telekommunikation).

7.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets sowie in relevanter Entfernung befinden sich keine Baudenkmäler.

Bodendenkmäler sind im Änderungsgebiet nicht bekannt und werden hier auch nicht vermutet. Für den Fall, dass im Zuge von Baumaßnahmen Bodendenkmäler offenbar werden, greift unmittelbar die Verpflichtung der §§ 15 und 16 DSchG NRW, wonach solche Funde zu melden und unverändert zu belassen sind. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan eingearbeitet.

7.5 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Umsetzung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

7.6 Kosten und Finanzierung

Abgesehen von der Kosten der Planerstellung fallen für die Stadt Gronau nach derzeitigem Kenntnisstand keine weiteren Kosten an.

Die Kosten der Umsetzung, insbesondere die der Errichtung der neuen Sportanlage, sind den späteren Erschließungs- und Baumaßnahmen zuzuordnen und die hierfür erforderlichen Mittel im Budget bereitzustellen.

8 Verfahrensvermerk

Diese Begründung ist Bestandteil der vom Rat der Stadt Gronau (Westf.) am XX.XX.XXXX beschlossenen Satzung gemäß § 10 BauGB.

Die Ergebnisse des Abwägungsbeschlusses vom XX.XX.XXXX sind Bestandteil der Begründung.

Gronau, im XXXX 2025

Der Bürgermeister
Im Auftrage:

Krafzik

**Stadt Gronau (Westf.)
Fachdienst Stadtplanung**

Ermächtigungsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist (PlanZV)
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018), vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172)
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)
6. Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741)
7. Hauptsatzung der Stadt Gronau (Westf.) vom 28. Dezember 2010, in der Fassung vom 14. Dezember 2023