



***BEGRÜNDUNG  
ZUM ENTWURF***

**Bebauungsplan Nr. 254 „Zwischen Esteresch und Oststraße“,  
Stadtteil Epe**

**(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)**

**Verfahrensstand:**

§ 4a Abs. 3 BauGB

**Stand:**

Juni 2024

**Rechtskraft:**

\_\_\_\_\_

**Hinweis: Änderungen sind in Rotdruck hervorgehoben.**

**Fachdienst Stadtplanung der Stadt Gronau**

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Plangebiet</b>	<b>2</b>
<b>2. Planungsanlass und Planverfahren</b>	<b>2</b>
<b>3. Planungsvorgaben</b>	<b>3</b>
3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
3.2. Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans	4
3.3. Bisherige Flächennutzung/Angrenzende Nutzungen	5
3.4. Hochwasserschutz	6
<b>4. Begründung der wesentlichen Planinhalte</b>	<b>7</b>
4.1. Art der Nutzung	7
4.2. Maß der Nutzung	8
4.2.1. Grund- und Geschossflächen Zahl	8
4.2.2. Höhe baulicher Anlagen	8
4.2.3. Höhenlage	9
4.3. Örtliche Bauvorschriften	9
4.4. Bauweise	10
4.5. Regulierung der Wohneinheiten	10
4.6. Überbaubare Grundstückfläche	10
4.7. Überdachte Stellplätze und Garagen	11
4.8. Nebenanlagen	11
4.9. Grünfestsetzungen	11
4.9.1. Vorgärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	11
4.9.2. Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	11
4.9.3. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	11
4.10. Solarenergie	12
4.11. Straßenverkehrsfläche	12
<b>5. Städtebauliche Kenndaten des Bebauungsplans</b>	<b>13</b>
<b>6. Auswirkungen der Planung</b>	<b>13</b>
6.1. Belange des Umweltschutzes	13
6.1.1. Immissionen und Emissionen	13
6.1.2. Ökologische Belange/Umweltbericht	15
6.1.3. Artenschutz	15
6.1.4. Klimaschutz	16
6.1.5. Altlasten	16
6.2. Verkehrliche Erschließung	17
6.3. Ver- und Entsorgung	17
6.4. Denkmalschutz	18
6.5. Kampfmittel	19
6.6. Bodenordnung	20
6.7. Kosten und Finanzierung	20
<b>7. Verfahrensvermerke</b>	<b>20</b>

<b>Textliche Festsetzungen</b> .....	<b>21</b>
<b>Hinweise</b> .....	<b>25</b>
<b>Ermächtigungsgrundlage</b> .....	<b>28</b>

## **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1: Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 254 "Zwischen Esteresch und Oststraße"...	1
Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....	2
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan .....	4
Abb. 4: Auszug aus dem rechtskräftigen FNP der Stadt Gronau .....	4
Abb. 5: vorgesehene Anpassung des Flächennutzungsplans.....	5
Abb. 6: Luftbild des Plangebiets und Umgebung aus dem Jahr 2018/2020 .....	6
Abb. 7: Betroffenheit Starkregenereignisse .....	7
Abb. 8: Graphik Vorgaben Dachgestaltung.....	9
Abb. 9: Lärmpegelbereiche innerhalb des Plangebiets für Schlafräume .....	13
Abb. 10: Altlastenverdachtsfläche (ohne Maßstab).....	16
Abb. 11: private Stichstraßen im Gebiet (ohne Maßstab) .....	17
Abb. 12: Baudenkmal Oststraße 54 (ohne Maßstab) .....	18
Abb. 13: Beschreibung Baudenkmal Oststraße 54 .....	19
Abb. 14: Bombenabwurfgebiet (ohne Maßstab).....	19

## **Tabellenverzeichnis**

Tab. 1: Höhenfestsetzungen.....	8
Tab. 2: Städtebauliche Kennwerte.....	13

## **Anlage zur Begründung**

- Untersuchung auf Vorkommen von planungsrelevanten, geschützten Tierarten – unter Berücksichtigung des Artenschutzes, durch Herrn Freimuth vom 05.09.2022.
- Immissionsschutz-Gutachten (Normec uppencamp; 02.02.2023)



Abb. 1: Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 254 "Zwischen Esteresch und Oststraße" (ohne Maßstab)

## 1. Plangebiet

Der Bebauungsplan Nr. 254 „Zwischen Esteresch und Oststraße“, Stadtteil Epe, wird für den nachfolgend beschriebenen Geltungsbereich aufgestellt.

Dieser liegt südlich der Oststraße, westlich der Straße Unland, nördlich des Esteresch, sowie östlich der Wilhelmstraße.

Das Plangebiet liegt in der Flur 33 der Gemarkung Epe und umfasst eine ganze Reihe an Flurstücken: 66, 116, 125, 140, 143, 144, 195, 196, 197, 198, 199, 212, 213, 214, 215, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 233, 238, 239, 240, 241, 243, 247, 251, 252, 256, 257, 258, 259, 265, 268, 269, 281, 286, 287, 288, 347, 348, 349, 350, 351, 367, 371, 372, 373, 374, 375, 418, 427, 428, 445, 446, 448, 449, 450, 544, 566, und 567.

Der geplante Geltungsbereich ist aus der folgenden Planzeichnung ersichtlich:

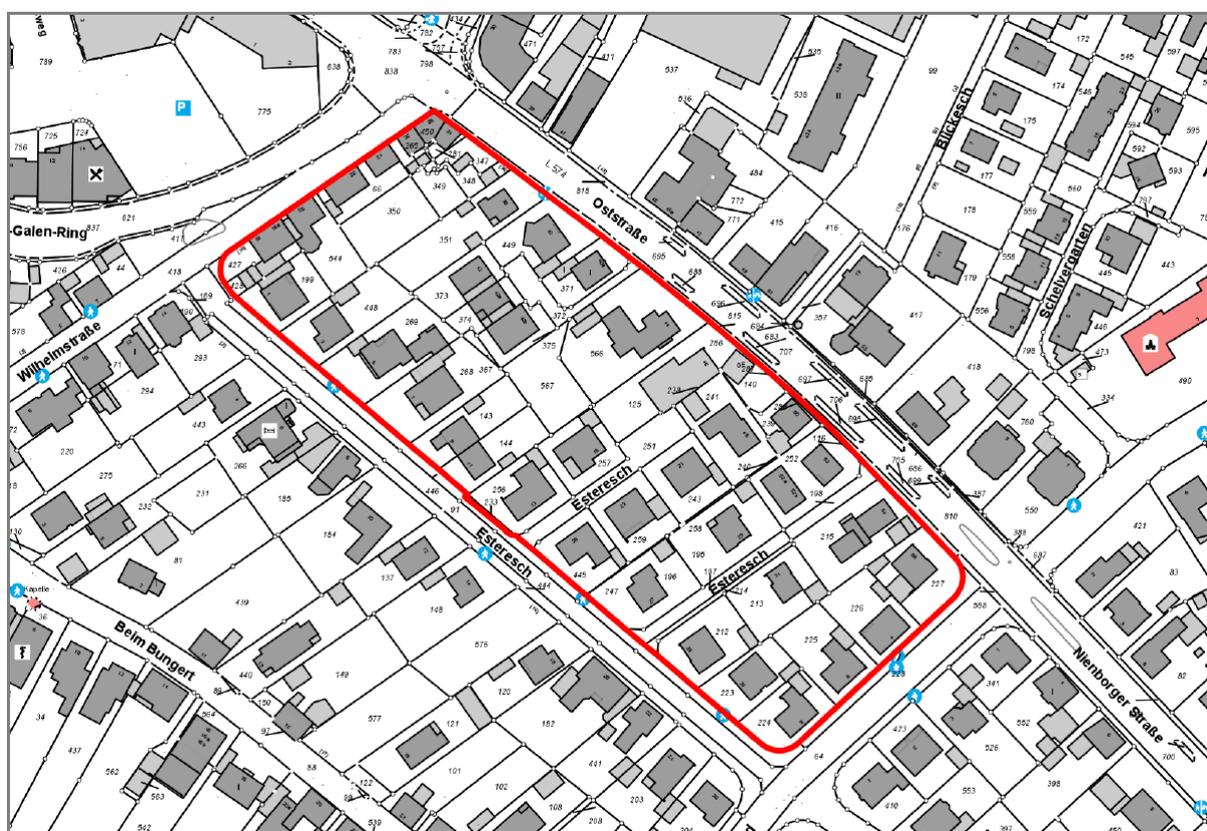


Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)

## 2. Planungsanlass und Planverfahren

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes war ein Antrag mehrerer Anwohner und Anwohnerinnen im Gebiet, mit Verweis auf den Bebauungsplan des angrenzenden Gebietes südlich des Esteresch (Bebauungsplan Nr. 250 „Im Bommert/Esteresch“). Am 26.01.2022 hat der Rat der Stadt Gronau die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 254 „Zwischen Esteresch und Oststraße“ beschlossen. Im gleichen Zuge wurde eine Veränderungssperre gemäß den §§ 14-18 BauGB erlassen. Ziel der Planung ist die städtebauliche Steuerung der Nach-

verdichtungspotenziale in dem bestehenden Wohngebiet, unter anderem durch die Regulierung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten entlang des Esteresch, um einer unerwünschten Umstrukturierung des Plangebietes entgegenzuwirken.

In § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist mit der Novellierung 2013 des Baugesetzbuches (BauGB) eingefügt worden, dass zum Erreichen der Ziele nach § 1 Abs. 5 BauGB (nachhaltige städtebauliche Entwicklung, sozialgerechte Bodennutzung, menschenwürdige Umwelt, Klimaschutz und -anpassung und Baukultur) vorrangig auf Maßnahmen der Innenentwicklung zurückgegriffen werden soll.

Zudem ist die sogenannte Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 5 BauGB („Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.“) dadurch erweitert worden, dass die Notwendigkeit der Umwandlung von land- oder forstwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden soll und dabei Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklungen zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere die Revitalisierung von Brachflächen, Mobilisierung von Gebäudeleerstand und Baulücken sowie andere Nachverdichtungspotenziale zählen können.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 24.400 qm. Die zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO liegt bei einer Festsetzung von 0,4 bzw. 0,3 damit in jedem Fall unter der in § 13a Abs. 1 Satz 2 Alt. 1 BauGB genannten Grundfläche von 20 000 qm. Zudem sind die weiteren in § 13a Abs.1 BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt. Durch den Bebauungsplan wird damit keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Zudem ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB kann von der vorgezogenen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen sowie auf Umweltprüfung und Umweltbericht verzichtet werden.

### **3. Planungsvorgaben**

#### **3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) enthält keine der Planung entgegenstehenden Aussagen. Auch der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt „Münsterland“, kennzeichnet den Planbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich.

Auf übergeordneter Planungsebene ergeben sich damit keine Festsetzungen, die der vorgesehenen Planung entgegenstehen.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan (ohne Maßstab)

### 3.2. Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans

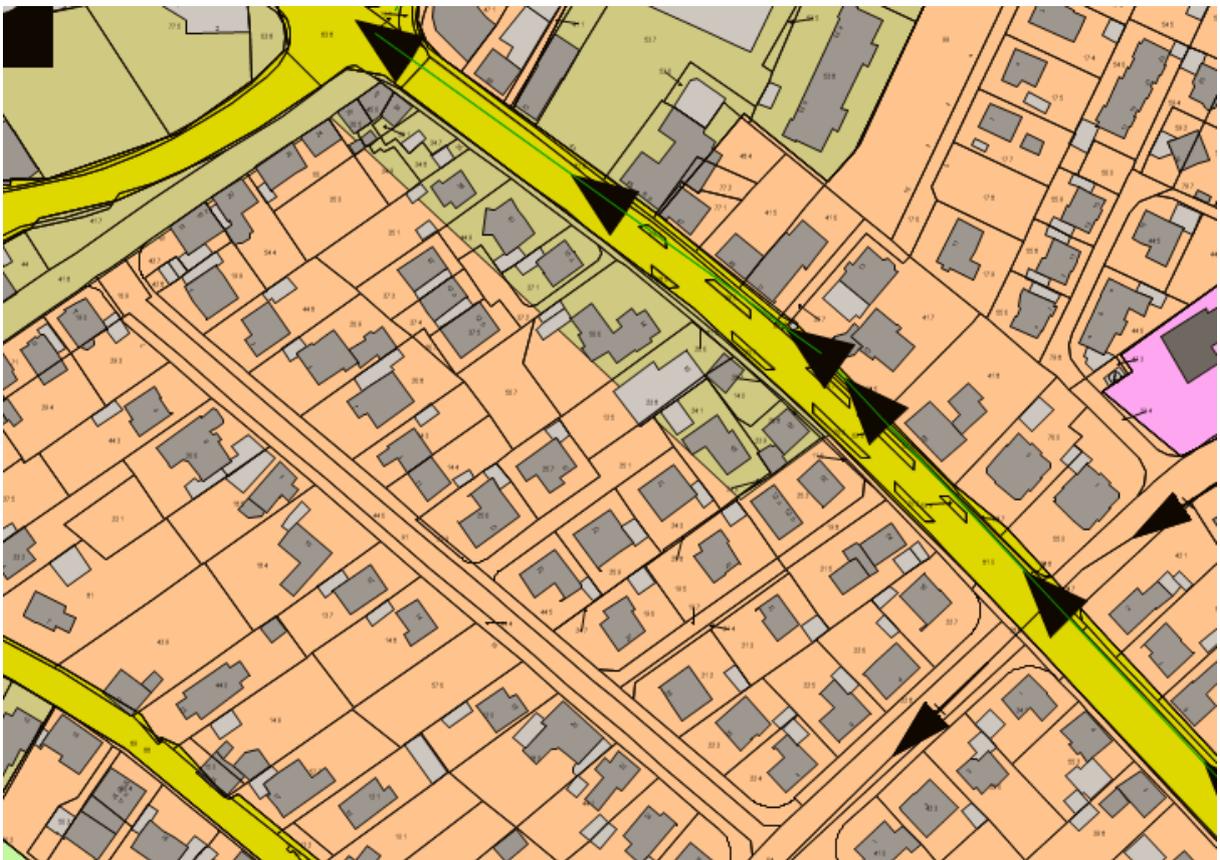


Abb. 4: Auszug aus dem rechtskräftigen FNP der Stadt Gronau (ohne Maßstab)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Großteil des Planbereiches als Wohnbaufläche dar. Der Bereich der Wilhelmstraße 26-28 und der Oststraße 34-50 ist hingegen als Mischbaufläche ausgewiesen.

Da diese Darstellung nicht den Zielen der Planung entspricht und der Bebauungsplan somit nicht gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, soll der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für diesen Bereich auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden. **Die Abstimmung diesbezüglich mit der Bezirksregierung ist erfolgt und ergab keine raumordnungsrechtlichen Bedenken.**

Zukünftig soll das gesamte Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt werden. Bei einer Begehung vor Ort wurden keine Nutzungen entlang der Oststraße festgestellt, die dieser Anpassung entgegenstehen (Immobilienbüro, Malerfachbetrieb). Die Anfahrt erfolgt über die Oststraße, sodass kein zusätzlicher Verkehr innerhalb des Geltungsbereichs generiert wird.

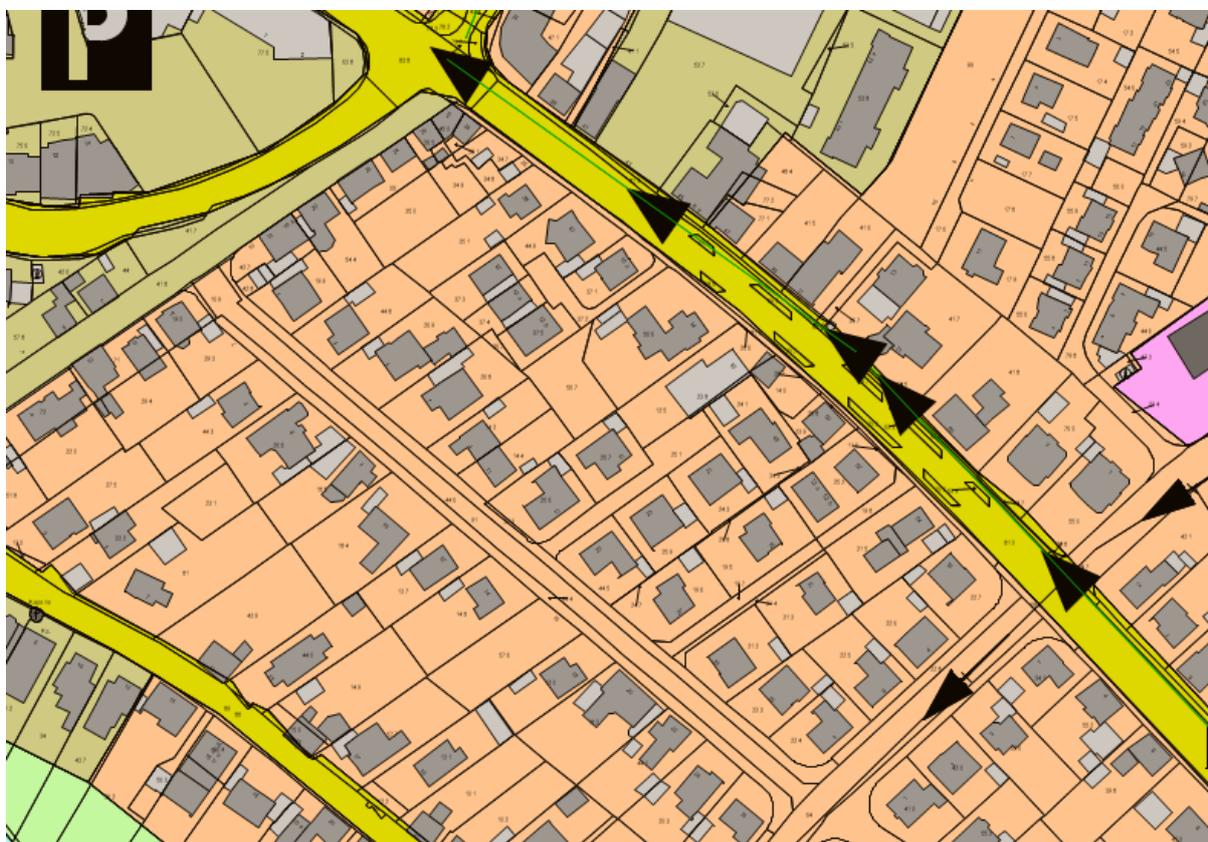


Abb. 5: vorgesehene Anpassung des Flächennutzungsplans (ohne Maßstab)

### 3.3. Bisherige Flächennutzung/Angrenzende Nutzungen

Wie aus dem Luftbild (2018/2020) ersichtlich wird, ist das Plangebiet bereits überwiegend bebaut. Dabei handelt es sich vorwiegend um Wohnbebauung, Ausnahme bilden einige Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe entlang der Oststraße. Vereinzelt gibt es Freiflächen, die möglicherweise in Zukunft für eine Nachverdichtung genutzt werden könnten.

Das Gebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Innenstadt, die gemäß ihren Nutzungen im Bebauungsplan Nr. 210 als Mischgebiet festgesetzt ist. Auf der Nordseite an der Oststraße befinden sich unterschiedliche Nutzungen: zum einen Wohnbebauung und

zum anderen Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe. Im Südosten tritt die Wohnnutzung in den Vordergrund. So sind die Gebiete im Südosten und Südwesten als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.



Abb. 6: Luftbild des Plangebiets und Umgebung aus dem Jahr 2018/2020 (ohne Maßstab)

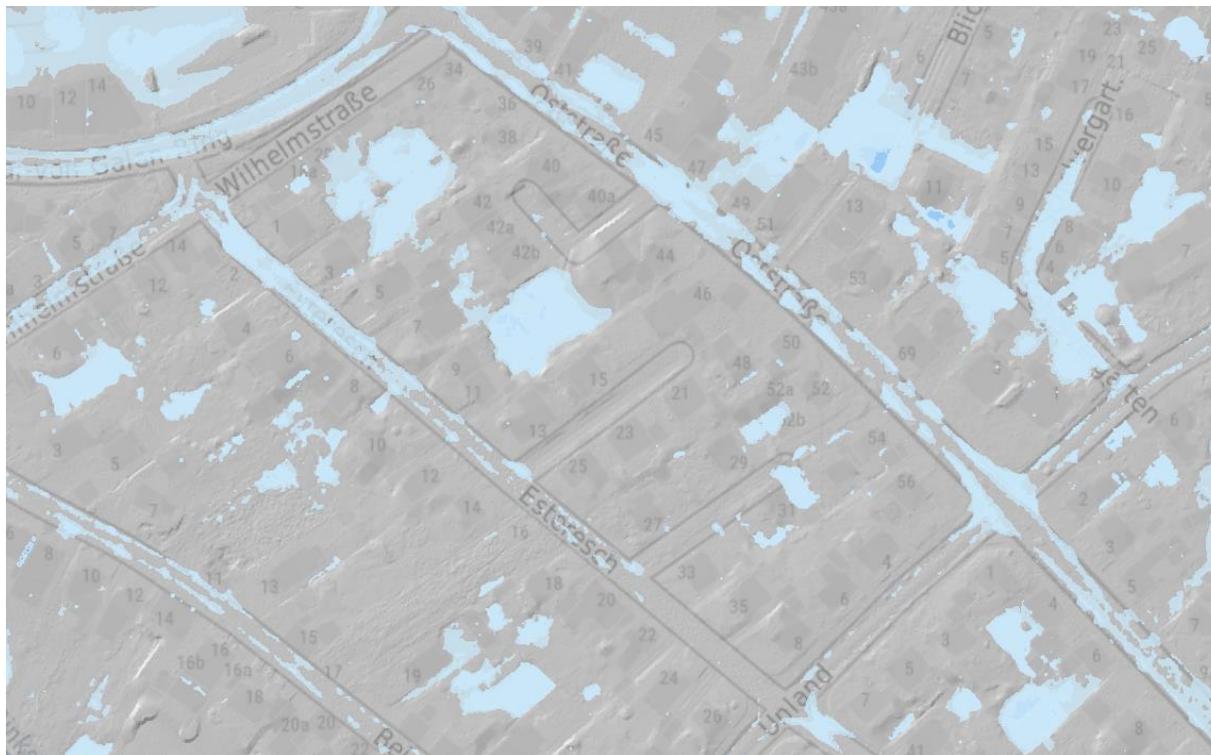
### 3.4 Hochwasserschutz

Hochwasserereignisse haben in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet und auch zukünftig ist vor dem Hintergrund des Klimawandels und zunehmender Extremwetterereignisse mit einem erhöhten Schadenspotential zu rechnen. Als Reaktion auf diese Entwicklung hat der Bund 2021 als Ergänzung zum Fachrecht den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) beschlossen. Daher sind neben den übergeordneten Planungszielen insbesondere die Belange des Hochwasserschutzes zu prüfen und entsprechend in der Planung zu berücksichtigen. Nach Prüfung der Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wird Folgendes festgehalten:

Nach dem Kommunensteckbrief Gronau (Westf.), der im Rahmen der Hochwasserrisikomanagementplanung NRW erstellt wurde, befindet sich das Plangebiet außerhalb des Einflussgebietes von Risikogewässern. Die Dinkel als nächstgelegenes Risikogewässer, zusammen mit ihrem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, liegt ca. 160 m südwestlich des Plangebietes.

Die Prüfung des Hochwasserrisikos hat ergeben, dass das Plangebiet nicht von einem Hochwasserrisiko ( $HQ_{\text{häufig}}$ ,  $HQ_{100}$ ,  $HQ_{\text{extrem}}$ ) betroffen ist. Auch die Hochwassergefahrenkarte zeigt für das Plangebiet keine Betroffenheit.

Die Starkregenhinweiskarte des Landes NRW weist für die Gartenbereiche der Grundstücke an der Wilhelmstraße und die angrenzenden Grundstücke des Esteresch sowie die zentrale Freifläche im Falle von seltenen und extremen Starkregen eine Überflutung zwischen 0,1 m und 0,5 m aus (s. Abb. 7).



**Abb. 7: Betroffenheit Starkregenereignisse (Quelle: Bundesamt für Kartographie u. Geodäsie)**

Ausgehend von aktuellen Tendenzen ist grundsätzlich von einem Anstieg der Häufigkeit und Intensität von Starkregenereignissen auszugehen. Da es sich bei dem Gebiet um ein bereits fast vollständig entwickeltes Quartier handelt und die Planung zudem der Erhaltung der aktuellen Struktur dient, ist nicht von einer wesentlichen Intensivierung der Siedlungsentwicklung auszugehen.

Nichtsdestotrotz sind insbesondere bei der Entwicklung des freien Grundstücks im Zentrum des Gebiets entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

## 4. Begründung der wesentlichen Planinhalte

### 4.1. Art der Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dabei sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise im WA zulässigen Anlagenarten (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) bis auf die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Festsetzung wird getroffen, um die Flächennutzung im Plangebiet vorwiegend auf die Wohnnutzung zu beschränken und eine Störung der Wohnruhe zu vermeiden.

## 4.2. Maß der Nutzung

### 4.2.1. Grund- und Geschossflächenzahl

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der im Geltungsbereich vorhandenen Bebauung und der angrenzenden Bebauung im Süden. Unter Berücksichtigung der Bürgeranträge findet eine Differenzierung innerhalb des Gebietes statt.

Das WA1 schließt alle Grundstücke ein, die sich hin zur Oststraße orientieren. Für diese Bereiche wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgelegt, da hier eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen ermöglicht werden soll.

Für die Grundstücke im WA2 und WA3 wird ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, die Geschossflächenzahl jedoch mit 0,8, da hier nur zwei Vollgeschossen zulässig sind.

Gleichwohl des Ziels die vorhandene Struktur des Gebietes zu erhalten, muss aktuellen Herausforderungen Rechnung getragen werden. Um die optimale Ausnutzung des Grundstücks zu gewährleisten und gleichzeitig ein Mehrgenerationenwohnen in angemessener Größe zu ermöglichen, weicht die GRZ I von den Festsetzungen aus dem angrenzenden Bebauungsplan ab. Durch die gleichzeitige Beschränkung der Wohneinheiten (s. 4.5.) und den Festsetzungen zur baulichen Höhe (s. 4.2.2.) kann dem Ziel des Erhalts der aktuellen Struktur weiterhin Rechnung getragen und dennoch eine angemessene Verdichtung erreicht werden.

Die GRZ II wird gemäß dem Hinweis des Abwasserwerks zur Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes darüber hinaus auf 0,5 beschränkt. (s. 6.3).

### 4.2.2. Höhe baulicher Anlagen

Die Geschosszahl wird für die Bebauung entlang der Oststraße auf drei festgesetzt und für das übrige Quartier, analog zur bestehenden Bebauung, mit zwei Vollgeschossen. Da die Festsetzung der Anzahl von Vollgeschossen allein jedoch die Höhenentwicklung von Gebäuden nur ungenügend zu steuern vermag, wird ergänzend die maximale Gebäudehöhe begrenzt. Für die ausschlaggebenden baulichen Merkmale Traufhöhe und Firsthöhe werden daher für den Geltungsbereich folgende Festsetzungen getroffen:

	<b>WA1</b>	<b>WA2</b>	<b>WA3</b>
<b>Traufhöhe</b>	9,50 m	6,50 m	6,00 m
<b>Firsthöhe</b>	14,50 m	11,50 m	9,00 m

Tab. 1: Höhenfestsetzungen

Durch die höhere mögliche Bebauung entlang der Oststraße und der Wilhelmstraße entsteht zudem ein abschirmender Effekt gegenüber dem Straßenlärm von der Oststraße und dem Kardinal-von-Galen Ring als viel befahrene Verkehrsachsen. Bei den Gebäuden entlang der Wilhelmstraße kommt zudem eine zum Teil geringe Grundstücksgröße hinzu, die eine optimale Ausnutzung des Grundstücks nur bei höherer Bauhöhe ermöglicht.

Die Firsthöhe wird gemessen von der angegebenen Höhe über NHN des dem Vorhaben nächstgelegenen Höhenbezugspunktes innerhalb der überbaubaren Fläche bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

Die Traufhöhe wird gemessen von der angegebenen Höhe über NHN des dem Vorhaben nächstgelegenen Höhenbezugspunktes innerhalb der überbaubaren Fläche. Unter der Traufhöhe wird die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufstehenden Mauerwerks und der Oberkante Dacheindeckung verstanden, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder Traufrinne befindet.

Ausgehend von der vorherrschenden Dachform im Gebiet wird darüber hinaus festgelegt, dass nur geneigte Dachformen zulässig sind. Ausnahmsweise können für Nebenanlagen Flachdächer zugelassen werden.

#### 4.2.3. Höhenlage

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über der angegebenen Höhe über NHN des dem Vorhaben nächstgelegenen Höhenbezugspunktes innerhalb der überbaubaren Fläche sein.

Dies geschieht in Anpassung an das Erscheinungsbild der vorhandenen Wohnbebauung und um, entsprechend den Festsetzungen zur Geschossigkeit, auch eine optische Einbindung der Baukörper zu sichern.

#### 4.3. Örtliche Bauvorschriften (§86 Abs. 4 BauO NW, § 9 Abs. 4 BauGB)

Für das gesamte Bebauungsplangebiet werden **Staffelgeschosse** ausgeschlossen, um den bestehenden Charakter des Gebietes hinsichtlich der Bauformen zu erhalten.

**Doppelhäuser** sind nur mit gleicher Dachform und Dachneigung zulässig. Die Gestaltung der Dachgauben und Einschnitte bei Doppelhäusern ist aufeinander abzustimmen.

Das städtebauliche Erscheinungsbild wird wesentlich durch Dachelemente wie **Dachgauben**, Dachaufbauten und -vorbauten (Zwerchgiebel) sowie Dacheinschnitte beeinflusst. Um eine Dachlandschaft zu erhalten, die gestalterisch ansprechend durch Dachelemente gegliedert wird, werden Gestaltungsfestsetzungen getroffen:

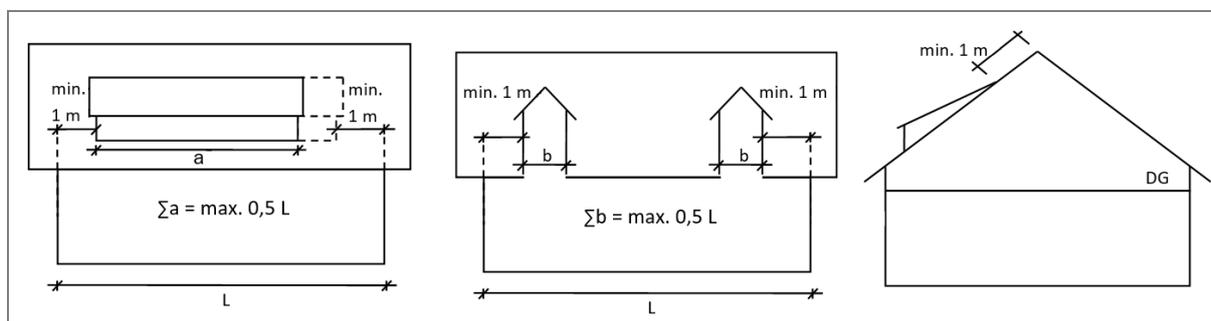


Abb. 8: Graphik Vorgaben Dachgestaltung

Sämtliche **Dachelemente**, wie Dachgauben, -aufbauten und -vorbauten (z. B. Zwerchgiebel) sowie -einschnitte, dürfen in ihrer Summe maximal 50 % der Gebäudelänge betragen. Als Gebäudelänge ist die Wandlänge von Außenkante Giebelwand bis Außenkante Giebelwand zugrunde zu legen. Der Abstand von Dachgauben, Zwerchgiebeln etc. zur Außenwand Gie-

belwand muss jeweils mindestens 1,00 m betragen. Der Abstand von Dachgauben, Zwerchgiebeln etc. zum First muss, in der Dachneigung gemessen, mindestens 1,00 m betragen.

**Anbauten** haben sich hinsichtlich Farbgebung dem Hauptgebäude anzupassen. Sie haben sich in Bezug auf die First- und Traufhöhe dem Hauptgebäude unterzuordnen, um das Siedlungsbild zu wahren.

#### **4.4. Bauweise**

Aufgrund der vorhandenen überwiegend offenen Bebauung (ausgenommen der Gebäude an der Wilhelmstraße), wird als zulässige Bauweise die offene Bauweise (d. h. mit seitlichem Grenzabstand) festgesetzt. Für das WA3 wird darüber hinaus festgelegt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

#### **4.5. Regulierung der Wohneinheiten**

Mit der gewählten Beschränkung auf 3 Wohneinheiten (3 WE) im WA3 soll eine unerwünschte Umstrukturierung der baulichen Eigenart der Siedlung, auch unter Berücksichtigung des im Süden angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes, verhindert werden. Gleichwohl soll es Bauherren ermöglicht werden, mehrere Generationen in einem Wohngebäude unterzubringen.

Bei Errichtung eines Doppelhauses sind pro Doppelhaushälfte je 2 Wohneinheiten (2 WE) zulässig.

Da der Bereich an der Oststraße bereits durch eine größere Bebauung geprägt ist und zukünftig eine dreigeschossige Bebauung ermöglicht wird, erfolgt für das WA1 keine Regulierung der Wohneinheiten. Zudem erfolgt die Erschließung von der Oststraße her, sodass kein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Gebiet generiert wird. Auch an der Wilhelmstraße erfolgt keine Regulierung der zulässigen Anzahl von Wohneinheiten. Hier ist ebenfalls, mit Rücksicht auf die zum Teil geringe Grundstücksgröße, eine höhere Bebauung zulässig.

#### **4.6. Überbaubare Grundstücksfläche**

Aufgrund der gewachsenen Struktur lässt sich im Gebiet keine einheitliche Bautiefe feststellen. Die überbaubare Grundstücksfläche ist vielmehr von der Größe und Lage des jeweiligen Grundstücks abhängig. Zukünftig wird die überbaubare Fläche durch die Festsetzung einer einheitlichen Baugrenze näher bestimmt, die einen Abstand von 5,00 m zum jeweils angrenzenden Straßenraum aufweist. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke wird keine Baugrenze festgelegt.

Eine Ausnahme bilden die Flurstücke 371 und 449. Durch die private Erschließung der rückwärtigen Grundstücke an dieser Stelle, würde die überbaubare Fläche hier bei einem allseitigen Abstand von 5,00 m zu sehr eingeschränkt. Daher wurde der Abstand zur privaten Erschließung für das Flurstück 371 einseitig auf 1,70 m angepasst. Für das Flurstück 449 wurde der Verlauf der Baugrenze im hinteren Bereich mit Rücksicht an das bestehende Gebäude ebenfalls angepasst. Zudem gab es eine Anpassung beim Flurstück 125, da auch hier die überbaubare Fläche zu sehr eingeschränkt würde.

## 4.7. Überdachte Stellplätze und Garagen

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in einem Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Hierdurch soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass in dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage ein weiteres Kraftfahrzeug abgestellt werden kann, um den Parkdruck im Straßenraum zu vermindern.

## 4.8. Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind im Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierdurch soll die Vorgartenzone von Bebauung freigehalten werden.

## 4.9. Grünfestsetzungen

### 4.9.1. Vorgärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Förderung der Biodiversität und einer möglichst ungehinderten Versickerung von Oberflächenwasser soll die Versiegelung der Vorgartenflächen auf ein Mindestmaß beschränkt und diese Bereiche durchgehend begrünt werden. Innerhalb der Vorgartenflächen ist die Befestigung / Versiegelung von Flächen nur für Zufahrten, Zugänge und notwendige Stellplätze zulässig. Die Vegetationsflächen sind wasserdurchlässig anzulegen, Sperrschichten innerhalb des Bodenaufbaus sind unzulässig.

Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen zwischen der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie und der zur Straße orientierten Gebäudeflucht, unabhängig von der Lage der Baugrenze.

### 4.9.2. Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur Verbesserung des Mikroklimas und zum Zwecke der Regenwasserrückhaltung sind Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 10 Grad Neigung), dies betrifft im Gebiet vor allem Garagendächer, im Plangebiet zu begrünen. Dachbegrünungen tragen zur Verbesserung der klimatischen Situation durch Schadstofffilterung aus der Luft und Abmilderung der Abstrahlungswärme bei und wirken auch für den Wasserhaushalt durch Rückhaltung, Speicherung, Verdunstung und verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser, ausgleichend. Begrünte Dachflächen bilden zudem stadtoökologisch wirksame Vegetationsflächen und Ersatzlebensraum für viele Tierarten. Durch die isolierende Wirkung tragen Dachbegrünungen im Sommer zum Hitzeschutz und im Winter zur Wärmedämmung bei.

Hiervon ausgenommen sind Dachflächen, die kleiner als 15 qm sind, um einer Unverhältnismäßigkeit vorzubeugen.

### 4.9.3. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den Baugrundstücken ist in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße ( $\geq 400$  qm) mind. ein großkroniger, standortheimischer Laubbaum anzupflanzen. Die Bezeichnung Laubbaum schließt dabei auch Obstbäume ein. Bei Abgang ist für Ersatz durch eine neue Anpflanzung zu sorgen.

Anpflanzungen dieser Art wirken sich positiv auf das Kleinklima und den Naturhaushalt aus. Zudem werden natürliche Schattenräume geschaffen, die insbesondere bei sommerlichen Hitzeperioden zum menschlichen Wohlbefinden beitragen sollen.

#### **4.10. Solarenergie (§9 Abs. 1 Nr. 23b)**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f) BauGB ist der Belang der Energieeffizienz bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Daher wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b festgesetzt, dass bei neu zu errichtenden Gebäuden die für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen auszustatten sind (Solarmindestfläche). Voraussetzung ist, dass für die Flächen eine ausreichende Besonnung bzw. ein ausreichender Solareintrag gegeben ist, sodass der technische und wirtschaftliche Betrieb gesichert ist. Die Flächen von solarthermischen Anlagen auf Dachflächen sowie von Photovoltaikmodulen an Hausfassaden können auf die Solarmindestfläche auf Dächern angerechnet werden.

Die Planung entspricht somit dem in § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB formulierten übergeordneten Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, den Erfordernissen des Klimawandels zu entsprechen und diesem durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken. Darüber hinaus werden die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB genannten Belange der Umwelt, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen sind (hier: „Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“), erfüllt.

Im Zusammenhang mit der zwingenden Vorgabe zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, stellt sich die Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit dieser Festsetzung für die Bauherrschaft. Grundsätzlich ist bei einer PV-Anlage zur Eigennutzung von einer Lebensdauer von rund 25 Jahren auszugehen. Da durch den Eigenverbrauch des erzeugten Stromes die Energieausgaben der Haushalte sinken, kann nach allgemein vorherrschender Meinung davon ausgegangen werden, dass sich die Errichtung einer PV-Anlage nach 10-15 Jahren rechnet. Somit ist die Pflicht zur Anbringung von PV-Anlagen auf Dachflächen der Bauherrschaft wirtschaftlich zumutbar. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass durch die Festsetzung von Photovoltaikanlagen ein Beitrag zur Nutzung erneuerbarer Energien, zum sparsamen und effizienten Umgang mit Energie, zur Vermeidung von örtlich wirksamen Emissionen sowie zum örtlichen Klimaschutz geleistet wird.

#### **4.11. Straßenverkehrsfläche**

Die Grundstücke werden über die vorhandenen umliegenden Straßen erschlossen: Wilhelmstraße, Oststraße, Unland und Esteresch. Hinzu kommen zwei private Stichstraßen, eine vom Esteresch und eine von der Oststraße aus.

## 5. Städtebauliche Kenndaten des Bebauungsplans

Ausweisung	Fläche in qm	Fläche in %
allgemeines Wohngebiet (WA)	23.183	95,0
überbaubare Fläche (GRZ 0,4)	ca. 17.964	73,6
Privatstraße	693	2,8
Straßenverkehrsfläche	522	2,2
<b>Plangebietsgröße</b>	<b>24.398</b>	<b>100,00</b>

Tab. 2: Städtebauliche Kennwerte

## 6. Auswirkungen der Planung

### 6.1. Belange des Umweltschutzes

#### 6.1.1. Immissionen und Emissionen

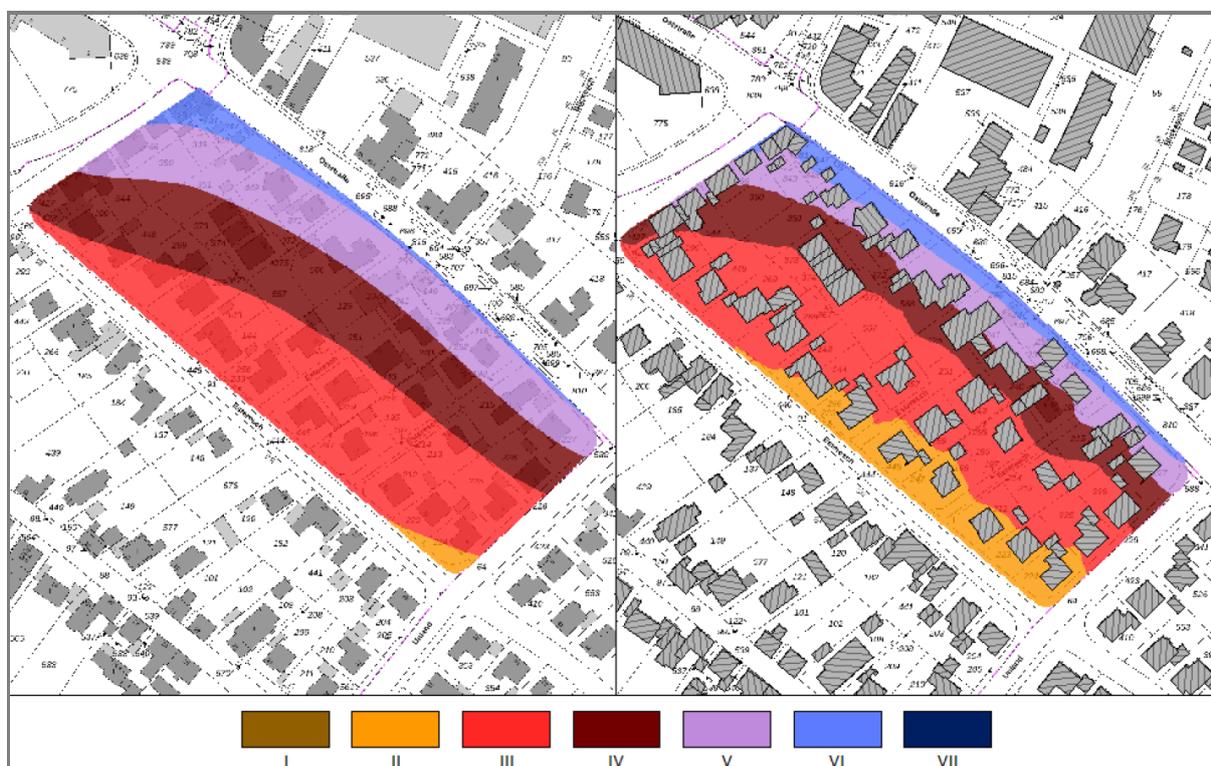


Abb. 9: Lärmpegelbereiche innerhalb des Plangebiets für Schlafräume; links bei freier Schallausbreitung im Plangebiet, rechts mit Bestandsbebauung (Quelle: Normec uppenkamp 2023)

### Verkehr

Da das Gebiet bereits zum Großteil vollständig bebaut und lediglich einzelne Flächen noch einer Bebauung zugeführt werden können, ist keine nennenswerte Zunahme des Kraftfahrzeugverkehrs in das und aus dem Gebiet zu erwarten.

Aufgrund der Lage an der Oststraße wurde das Büro normec uppenkamp GmbH mit der Erstellung eines Schallimmissionsgutachtens beauftragt. Grundlage bildeten die Ergebnisse

der Verkehrszählung am Knotenpunkt Oststraße / Wilhelmstraße / Kardinal-von-Galen-Ring, die im Zuge der Erstellung des Mobilitätskonzeptes am 03.09.2020 durchgeführt wurde.

Das Gutachten ergab eine erhebliche Überschreitung der Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet hinsichtlich der Schallimmission. Dies betrifft insbesondere die Fassaden, die zur Oststraße hin orientiert sind. Wie in dem Gutachten herausgestellt wird, können bei gewachsenen Gebieten und bestehenden Verkehrswegen die Orientierungswerte oftmals nicht eingehalten werden. Klassische Maßnahmen für einen Lärmschutz, wie etwa eine Lärmschutzwand, kommen daher nicht in Frage.

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht zur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die bestehende Bebauung bleibt von den Vorgaben des Bebauungsplanes unberührt. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen  $R'_{w,ges}$  des Außenbauteils sind zu kennzeichnen.

Fenster von nachts genutzten Räumen (i.d.R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb des Plangebietes ab dem Lärmpegelbereich III zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen / Rollädenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes  $R'_{w,ges}$  zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach [DIN 4109-2] ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerte Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

In den gekennzeichneten Bereichen mit Beurteilungspegeln größer 60dB(A) tags (Lärmpegelbereich IV) sind Außenwohnbereich wie Terrassen oder Balkone ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen bzw. einer weiteren Terrasse mit Beurteilungspegeln kleiner gleich 60 dB(A) nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung der Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten oder die Anordnung von Lärmschutzwänden oder Nebengebäuden im Nahbereich verstanden werden.

Abweichungen von den o.g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischen Nachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereich zulässig.

#### Gewerbe:

Zudem wird zum Schutz der Wohnruhe die Festsetzung getroffen, dass im Plangebiet die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, bis auf sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, nicht zulässig sind (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

In der näheren Umgebung schließt sich die Innenstadt mit den entsprechenden Nutzungen an. Zudem befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite ein K+K Markt als Nahversorger.

Durch die Planung ist keine Zunahme der bereits bestehenden Lärmimmissionen zu erwarten. Zukünftige Vorhaben haben die Richtwerte im Allgemeinen Wohngebiet einzuhalten.

### **6.1.2. Ökologische Belange/Umweltbericht**

Gemäß § 13 a BauGB kann im beschleunigten Verfahren auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden. Zudem ist die Eingriffsregelung nicht beachtlich, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Es liegen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne der FFH-Richtlinie und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vor.

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege im Sinne der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter werden durch die Planung nicht berührt bzw. werden in der Planung durch die gewählten Festsetzungen ausreichend berücksichtigt.

### **6.1.3. Artenschutz**

Bei dem Gebiet handelt es sich wie beschrieben, um eine bereits zum Großteil bebaute Fläche, die nur wenige unbebaute Bereiche aufweist. Daher sind die Belange des Artenschutzes vor allem bei Änderung oder Abriss noch einmal entsprechend zu betrachten. Nichtsdestotrotz wurden die Flächen, insbesondere die erwähnten noch vorhandenen Freiflächen, begutachtet und bewertet.

Das Plangebiet wird durch Ein- und Mehrfamilienhäuser mit angeschlossenen Gärten dominiert. Vereinzelt gibt es kleinere Gehölzbestände auf bislang nicht bebauten Grundstücksteilen. Einen höheren Grad der Flächenversiegelung lässt sich insbesondere an der Oststraße feststellen. Der Stadt Gronau liegen dabei keine Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet vor (s. auch Anlage „ASP 1 – Untersuchung auf Vorkommen von planungsrelevanten, geschützten Tierarten – unter Berücksichtigung des Artenschutzes“, September 2022, Hr. Freimut).

Das Vorkommen dieser Arten ist zudem auch nicht zu erwarten. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches und ist allseitig von bereits bebauten Grundstücken mit den entsprechenden Störwirkungen umgeben.

Vor der Fällung von Gehölzen bzw. dem Abbruch oder der baulichen Veränderung (Umbau, Sanierung) von Gebäuden oder deren Umnutzung ist der Artenschutz zu prüfen. Hierzu hat durch einen faunistischen Fachgutachter oder eine entsprechend qualifizierte Person eine gezielte Artenschutzprüfung auf potenzielle Quartiere und Niststätten von geschützten und planungsrelevanten Tierarten zu erfolgen. Abhängig von den Ergebnissen der konkreten Artenschutzprüfung ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG im Zuge der Abriss-, Bau- und/oder Fällmaßnahmen ggf. ein Vermeidungs- und Maßnahmenkonzept zu erstellen.

Sollten dennoch bei Abbrucharbeiten, Umbauten oder Umnutzungen vorhandener Gebäude und ggf. Baum- oder Gehölzfällungen Tiere oder Lebensstätten der in Nordrhein-Westfalen verbreiteten planungsrelevanten geschützten Arten (z.B. Fledermäuse, Vögel) festgestellt werden, sind die Bau- bzw. Rodungsarbeiten sofort zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Borken abzustimmen.

#### 6.1.4. Klimaschutz

Der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB trägt perspektivisch dazu bei, dass die Versiegelung von Außenbereichsflächen vermieden wird. Damit bleiben klimawirksame Freiflächen erhalten. Aufgrund der möglichen Erhöhung des Versiegelungsgrades im Plangebiet kann es zu einer Veränderung des Mikroklimas kommen. Dadurch werden die Boden- und die Lufttemperaturen in Abhängigkeit von der Sonneneinstrahlung ansteigen. Da es sich hier um ein Bestandsgebiet handelt, das weitestgehend bereits bebaut ist, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

#### 6.1.5. Altlasten

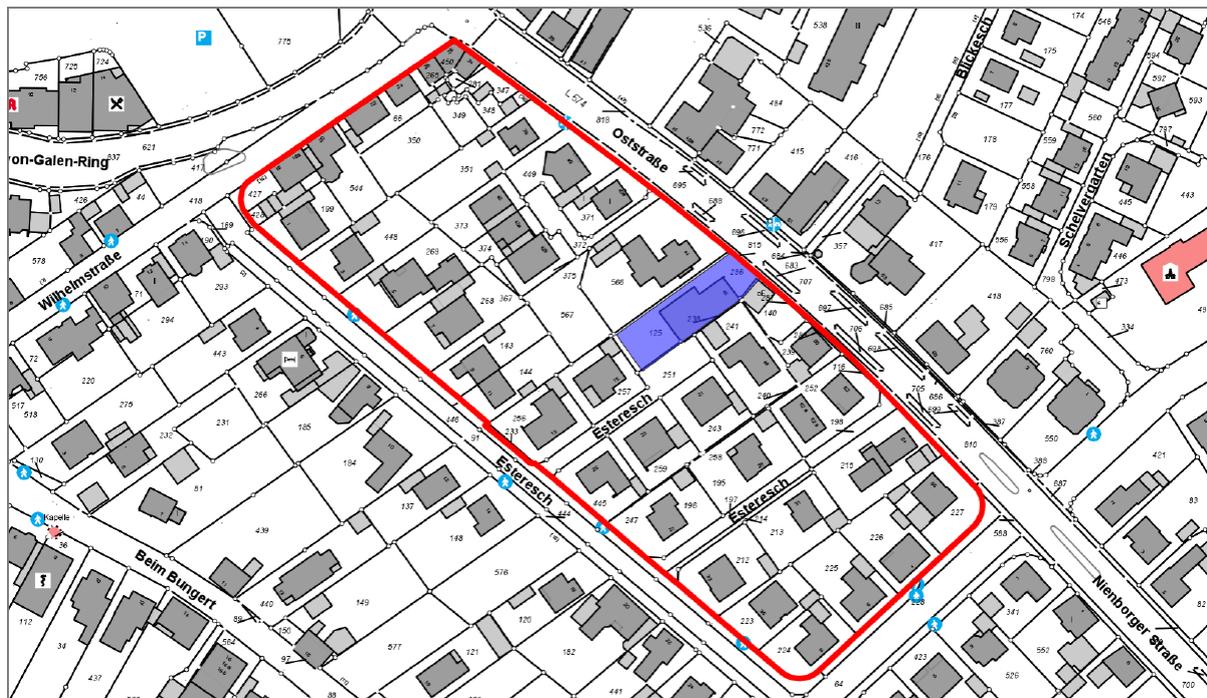


Abb. 10: Altlastenverdachtsfläche (ohne Maßstab)

Der Bereich des Flurstücks 125 in der Flur 33 ist als Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen. Das Grundstück ist bereits zum Teil bebaut. Für eine Bebauung des hinteren Grundstücks ist zu gegebenem Zeitpunkt eine Untersuchung und bei entsprechendem Fund eine Entfernung der Altlasten durchzuführen.

Seit 1965 wurden auf den Flurstücken 125 und 140 eine Tankstelle betrieben und zwischen 1975 und 1980 aufgegeben. Seitens der Mineralölgesellschaft wurden die oberirdischen Anlagen zurückgebaut. Die Tanks verließen im Erdreich, wurden gereinigt und mit Sand verfüllt. Die Fläche des Flurstücks 125 wird seit 1988 im Altlastenkataster des Kreises Borken als ehemalige Tankstelle Wallmeyer geführt. Auf dem angrenzenden Flurstück 241 wurde eine

Landmaschinenreparaturwerkstatt mit Ölhandlung betrieben. Das Flurstück ist teilweise Ende der 70er / Anfang der 80er Jahren neu überbaut worden.

## 6.2. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke findet zum Großteil über die vorhandenen Straßen Unland, Esteresch, Oststraße und Wilhelmstraße statt. Weitere Grundstücke im Innenbereich werden durch insgesamt drei Strichstraßen erschlossen.

Die Flurstücke 256, 257, 243 und 259 werden über einen öffentlichen Stich vom Esteresch aus erschlossen.

Darüber hinaus gibt es zwei weitere private Stichstraßen (s. Abb. 11). Diese erschließen zum einen die Flurstücke 373, 374 und 375 von der Oststraße aus und zum anderen die Flurstücke 195, 196, 212 und 213 vom Esteresch aus.



Abb. 11: private Stichstraßen im Gebiet (ohne Maßstab)

## 6.3. Ver- und Entsorgung

Als Bestandsgebiet mit entsprechender Bebauung erfolgt die Versorgung des Gebiets mit Elektrizität bereits heute durch die Stadtwerke. Die Wasserversorgung erfolgt ebenfalls durch die Stadtwerke. Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt über Hydranten, die bei der Erweiterung des öffentlichen Wassernetzes durch die Stadtwerke vorzusehen sind.

Das Schmutzwasser ist getrennt an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in den umgebenen Straßen anzuschließen.

Das Niederschlagswasser ist getrennt an die vorhandene Regenwasserkanalisation in den umgebenen Straßen anzuschließen. Da das Kanalnetz bereits stark ausgelastet ist, darf jedoch maximal eine abflusswirksame Fläche (Dächer, Hofzufahrten, Wege, Plätze, Straßen) von 50 % der Gesamtfläche angeschlossen werden. Es handelt sich um ein Bestandsgebiet, in dem ein Teil des Niederschlagswassers bereits heute in der Fläche versickert. An diesem Zustand ändert sich durch die Planung nichts. Zudem weist die Bodenkarte NRW im Maßstab 1:50.000 in dem Gebiet einen Plaggenesch mit einem sandigen Oberboden aus. Unter dem Punkt Versickerungseignung wird die Fläche ebenfalls als geeignet gekennzeichnet.

Gleichwohl ergeht der Hinweis, dass bei Neubauten mit dem Abwasserwerk die Notwendigkeit etwaiger Rückhaltesysteme zu klären ist.

Für die beiden privat erschlossenen Wohnstraßen gilt, dass die dazu gehörigen Entwässerungseinrichtungen privat betrieben werden.

Um zu verhindern, dass aufgrund der Niederschlagswasserableitung des Dachflächenwassers Schermetalle in das Grundwasser eingetragen werden, wird darauf hingewiesen, dass keine Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall verwendet werden dürfen. Andernfalls ist davon auszugehen, dass es zu einem Verstoß gegen das Verschlechterungsgebot aus Artikel 4 der Wasserrahmenrichtlinie kommt.

#### 6.4. Denkmalschutz

Das Wohnhaus Oststraße 54 wird als Baudenkmal in der Baudenkmalliste der Stadt Gronau unter der lfd. Nr. 7 geführt. Ansonsten ist im Plangebiet keine denkmalwürdige Bausubstanz vorhanden.



Abb. 12: Baudenkmal Oststraße 54 (ohne Maßstab)

Stadt - Gemeinde / Reg.-Bezirk - Kreis		Itd. Nr.	
Stadt Gronau (Westf.), RP Münster, Krs.Borken		7	
<input checked="" type="checkbox"/> Baudenkmal	<input type="checkbox"/> ortsfestes Bodendenkmal	<input type="checkbox"/> bewegliches Denkmal	<input type="checkbox"/> Denkmalbereich *)
*) Denkmalbereiche, die durch Satzung, Bebauungsplan oder ordnungsbehördliche Verordnung den Vorschriften des Denkmalschutzes unterliegen. Bei Denkmalbereichen kann anstelle der folgenden Angaben auf die Satzung, den Bebauungsplan oder die Verordnung Bezug genommen werden.			
Kurzbezeichnung des Denkmals	Wohnhaus, Oststraße 54		
lagemäßige Bezeichnung des Denkmals (Koordinatenbezeichnung oder Straßennamen und Hausnummer oder Grundbuchbezeichnung)	Oststraße 54, 4432 Gronau-Epe Gemarkung Epe, Flur 33, Flurstück 215		
Darstellung der wesentlichen charakteristischen Merkmale des Denkmals	<p><u>Oststr. 54 (Epe), Wohnhaus-Fassade, um 1900</u></p> <p>Massiver, giebelständiger Ziegelbau unter Satteldach, eingeschos- sig. Giebfassade horizontal gegliedert durch provilierte Gesim- se sowie Glattputzbänder. Flachbogenfenster und -tür mit Glattputzrahmung. Giebdreieck mit Staffeln an den Traufpunkten mit Obelisken, Halbkreisbekrönung mit Wetterfahne. Fein stilisierte Fassade, charakteristisch für den gehobenen Wohnhausbau der Jahrhundertwende.</p> <p>Nutzung: Wohnhaus</p>		
Tag der Eintragung	30.09.1985	Unterschrift	Im Auftrage: <i>Glahn</i> Glahn (Dipl.-Ing.)

Abb. 13: Beschreibung Baudenkmal Oststraße 54

Bodendenkmäler sind hingegen nicht bekannt und werden hier auch nicht vermutet. Sofern im Zuge von Baumaßnahmen Bodendenkmäler offenbar werden, greift unmittelbar die Verpflichtung des § 16 DSchG NRW, wonach solche Funde zu melden und unverändert zu be- lassen sind. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgeführt.

### 6.5. Kampfmittel



Abb. 14: Bombenabwurfgebiet (ohne Maßstab)

Das Plangebiet liegt im äußersten Nordwesten zu einem sehr geringen Teil innerhalb des Bombenabwurfgebiets. Sofern bei Durchführung von etwaigen Bauarbeiten der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Plan aufgenommen.

## **6.6. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind aufgrund des Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich.

## **6.7. Kosten und Finanzierung**

Für die Stadt Gronau fallen keine Kosten im Zuge der Planaufstellung an.

## **7. Verfahrensvermerke**

Diese Begründung ist Bestandteil der vom Rat der Stadt Gronau (Westf.) am 00.00.2024 beschlossenen Satzung gemäß § 10 BauGB.

Die Ergebnisse des Abwägungsbeschlusses vom 00.00.2024 sind Bestandteil der Begründung.

**Gronau, im Juni 2024**

**Der Bürgermeister  
Im Auftrag:**

**C. Elfering**

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

## Textliche Festsetzungen

### 1.0 Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Ziffern 1 und 3-5 ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für die Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### 2.0 Maß der Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

#### 2.1 Grundfläche (§19 BauNVO)

Innerhalb des Gebietes wird eine Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,4 festgesetzt. Zudem wird gemäß dem Hinweis des Abwasserwerkes hinsichtlich der Auslastung des Kanalnetzes für die GRZ II eine Grenze von 0,5 festgelegt.

#### 2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Gem. § 20 Abs. 3 BauNVO wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt, dass auf die Geschossfläche die Flächen der Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungsräume ausnahmsweise nicht mit anzurechnen sind. Hierbei darf eine Geschossflächenzahl von 1,2 im WA1 und von 0,8 im WA2 und WA3 nicht überschritten werden.

#### 2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauGB)

Für das Plangebiet werden gemäß § 16 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO bezüglich der Höhenentwicklung von baulichen Anlagen folgende Festsetzungen getroffen, ebenfalls nach WA1, WA2 und WA3 differenziert:

	WA1	WA2	WA3
<b>Traufhöhe</b>	9,50 m	6,50 m	6,00 m
<b>Firsthöhe</b>	14,50 m	11,50 m	9,00 m

Die Traufhöhe wird dabei gemessen von der angegebenen Höhe über NHN des dem Vorhaben nächstgelegenen Höhenbezugspunktes innerhalb der überbaubaren Fläche. Es handelt sich hierbei um die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufstehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dacheindeckung, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder Traufrinne befindet.

Die Firsthöhe wird gemessen von der angegebenen Höhe über NHN des dem Vorhaben nächstgelegenen Höhenbezugspunktes innerhalb der überbaubaren Fläche bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

#### 2.4 Höhenlage (§9 Abs. 3 BauGB)

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher sein als 0,50 m über der angegebenen Höhe über NHN des dem Vorhaben nächstgelegenen Höhenbezugspunktes innerhalb der überbaubaren Fläche.

### **3.0 Bauweise (§22 BauNVO)**

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es gilt den seitlichen Grundstücksabstand einzuhalten.

Für das WA3 wird darüber hinaus festgelegt, dass dort nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden dürfen.

### **4.0 Regulierung der Wohneinheiten (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im WA3 sind pro Wohngebäude maximal drei Wohneinheiten (3 WE) zulässig, um unerwünschte Veränderungen der baulichen Eigenart des Siedlungsbereiches zu verhindern. Bei der Errichtung eines Doppelhauses sind pro Doppelhaushälfte je zwei Wohneinheiten (2 WE) zulässig.

Da der Bereich an der Oststraße (WA1) bereits durch Mehrfamilienhäuser geprägt ist und auch an der Wilhelmstraße (WA2) eine abweichende Bebauung vorhanden ist, erfolgt hier keine Regulierung der zulässigen Anzahl von Wohneinheiten.

### **5.0 Überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in einem Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Hierdurch soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass in dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage ein weiteres Kraftfahrzeug abgestellt werden kann.

### **6.0 Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen sind im Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig. Damit soll die Vorgartenzone von Bebauung freigehalten werden.

### **7.0 Grünfestsetzungen**

#### **7.1 Vorgärten (§9 Abs. 1 Nr. 20, 23b und 25 BauGB)**

Die Vorgärten sind, soweit nicht für Hauszugänge, Stellplatz-/Garagenzufahrten oder notwendige Stellplätze benötigt, als wasserdurchlässige Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze) anzulegen. Letzteres gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten (z.B. Abdichtbahnen) sind unzulässig.

#### **7.2 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Im Plangebiet sind Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis zu einer Neigung von 10 Grad) von Gebäuden und baulichen Anlagen mind. nach Maßgabe der nachgenannten Vorgaben zu begrünen.

Die Dachflächen sind mit einem mind. 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 Bereiche abgesehen werden, die für die Belichtung, die Be- und Entlüftung, Brandschutzeinrichtungen oder die Aufnahme gebäudetechnischer Anlagen vorgesehen sind. Der zu begrünende Dachanteil muss mind. 70% der jeweiligen Dachfläche umfassen.

Eine Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solar-energie ist zulässig.

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

### **7.3 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Auf den Baugrundstücken ist ab einer Grundstücksfläche von 400 qm mind. ein groß-kroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung durchzuführen.

### **8.0 Solarenergie (§9 Abs. 1 Nr. 23b)**

Bei neu zu errichtenden Gebäuden sind die für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen auszustatten (Solarmindestfläche). Voraussetzung ist, dass für die Flächen eine ausreichende Besonnung bzw. ein ausreichender Solareintrag gegeben ist. Die Flächen von solarthermischen Anlagen auf Dachflächen sowie von Photovoltaikmodulen an Hausfassaden können auf die Solarmindestfläche auf Dächern angerechnet werden.

## **9.0 Örtliche Bauvorschriften (§89 Abs. 1 BauO NW)**

### **9.1 geneigte Dächer**

Ausgehend von der vorherrschenden Dachform im Gebiet wird festgelegt, dass nur geneigte Dächer zulässig sind. Ausnahmsweise können für Nebenanlagen Flachdächer zugelassen werden. Staffelgeschosse werden im gesamten Bebauungsplangebiet ausgeschlossen.

### **9.2 Doppelhäuser**

Doppelhäuser sind nur mit gleicher Dachform und Dachneigung zulässig. Die Gestaltung der Dachgauben und Einschnitte bei Doppelhäusern ist aufeinander abzustimmen.

### **9.3 Dachgauben**

Dachgauben haben von der Firstlinie der jeweiligen Dachschräge mindestens 1,00 m Abstand zu halten. Der Abstand von Dachelementen zur Außenkante Giebelwand muss jeweils min. 1,00 m betragen.

### **9.4 Anbauten**

Anbauten haben sich hinsichtlich Farbgebung dem Hauptgebäude anzupassen. Sie haben sich in Bezug auf die First- und Traufhöhe dem Hauptgebäude unterzuordnen.

## **10.0 Schallschutz**

Fenster von nachts genutzten Räumen (i.d.R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb des Plangebietes ab dem Lärmpegelbereich III zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen / Rolladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes  $R'_{w,ges}$  zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach [DIN 4109-2] ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerte

Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

In den gekennzeichneten Bereichen mit Beurteilungspegeln größer 60dB(A) tags (Lärmpegelbereich IV) sind Außenwohnbereich wie Terrassen oder Balkone ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen bzw. einer weiteren Terrasse mit Beurteilungspegeln kleiner gleich 60 dB(A) nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung der Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten oder die Anordnung von Lärmschutzwänden oder Nebengebäuden im Nahbereich verstanden werden.

## Hinweise

### 1.0. Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Gronau und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Münster, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand u erhalten (§§ 16 und 17 DSchG).

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihre Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 Abs. 2 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

### 2.0. Altlasten

Auf Grund der ehemaligen Nutzung auf den Flächen der Flurstücke 125 und 140, Flur 33 (Lagerung und Vertrieb von wassergefährdenden Stoffen), besteht die Möglichkeit des Vorhandenseins einer Altlast (z.B. Befüllschäden, etc.). Im Vorfeld von Baumaßnahmen / Nutzungsänderungen hin zu einer sensibleren Nutzung, ist daher mittels Kleinrammbohrungen zur Entnahme von Boden- und Bodenluftproben der Altlastenverdacht im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung zu überprüfen.

Dazu sind ca. 10 Bohrungen bis auf den gewachsenen Untergrund bzw. bis zur relevanten Tiefe (Gründungstiefe von unterirdischen Tankanlagen) abzuteufen. Die entnommenen Bodenproben sind durch einen sach- und fachkundigen Gutachter organoleptisch anzusprechen und ggf., bei positivem Befund (insbesondere bei tankstellenspezifischen organoleptischen Auffälligkeiten) entsprechenden chemischen Analysen zu unterziehen. Aus mindestens vier Bohrlöchern sind Bodenluftproben zu entnehmen und auf leichtflüchtige aromatische und halogenierte Kohlenwasserstoffe (BTEX, LHKW) zu untersuchen. Die Ergebnisse sind durch den ausführenden Gutachter zusammenzufassen und zu bewerten.

Bei einer Entsiegelung der Fläche sind zwei Oberbodenmischproben gemäß BBodSchV Wirkungspfad Boden / Mensch zu entnehmen und auf die Parameter der Prüfwertliste Wirkungspfad Boden / Mensch zu untersuchen und zu bewerten.

Der genaue Untersuchungsumfang und die Lage der Bohransatzpunkte sind im Vorfeld mit der Abteilung Abfall, Abwasser und Bodenschutz im Fachbereich Natur und Umwelt des Kreises Borken abzustimmen.

Sämtliche Untersuchungen und Ergebnisse sind in einem gutachterlichen Bericht zusammenzufassen und zu bewerten. Für den Fall, dass Auffälligkeiten oder Belastun-

gen des Bodens oder der Bodenluft festgestellt werden, sind möglicherweise weitere Maßnahmen (Detailerkundung, Grundwasseruntersuchungen, Sicherung, Sanierung) erforderlich.

Für die anderen Flurstücke sind keine Altlasten bekannt. Werden dennoch kontaminierte Bereiche entdeckt, so sind diese zu sichern und unverändert zu belassen. Weitere Maßnahmen dürfen erst nach vorheriger Begutachtung durch den Kreis Borken – Fachbereich Natur und Umwelt – zwecks Festlegung eventuell erforderlicher Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

### **3.0. Kampfmittel**

Ist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

### **4.0. Artenschutz**

Vor der Fällung von Gehölzen bzw. dem Abbruch oder der baulichen Veränderung (Umbau, Sanierung) von Gebäuden oder deren Umnutzung ist der Artenschutz zu prüfen. Hierzu hat durch einen faunistischen Fachgutachter oder eine entsprechend qualifizierte Person eine gezielte Artenschutzprüfung auf potenzielle Quartiere und Niststätten von geschützten und planungsrelevanten Tierarten zu erfolgen. Abhängig von den Ergebnissen der konkreten Artenschutzprüfung ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG im Zuge der Abriss-, Bau- und/oder Fällmaßnahmen ggf. ein Vermeidungs- und Maßnahmenkonzept zu erstellen.

Sollten dennoch bei Abbrucharbeiten, Umbauten oder Umnutzungen vorhandener Gebäude und ggf. Baum- oder Gehölzfällungen Tiere oder Lebensstätten der in Nordrhein-Westfalen verbreiteten planungsrelevanten geschützten Arten (z.B. Fledermäuse, Vögel) festgestellt werden, sind die Bau- bzw. Rodungsarbeiten sofort zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Borken abzustimmen.

### **5.0. Lärmschutz**

Im Bebauungsplangebiet kommt es insbesondere an der Oststraße zu einer erheblichen Überschreitung der Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet hinsichtlich der Schallimmission. Klassische Maßnahmen für einen Lärmschutz, wie etwa eine Lärmschutzwand, kommen in einem gewachsenen Gebiet nicht in Frage. Vor diesem Hintergrund ergibt sich die Empfehlung für fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen für zum Schlafen genutzte Räume im Lärmpegelbereich III.

### **6.0. Entwässerung**

Um zu verhindern, dass aufgrund der Niederschlagswasserableitung des Dachflächenwassers Schwermetalle in das Grundwasser eingetragen werden, sollen keine Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall verwendet werden.

## **7.0. Der Planung zugrundeliegende Vorschriften**

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können während der Dienstzeiten bei der Stadt Gronau, Fachdienst Stadtplanung eingesehen werden.

## Ermächtigungsgrundlage

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