

## 5 Aktuelle Planungen für Gronau und Epe

Angesichts dieser Herausforderungen stellt sich die Frage, welche Antworten wir momentan und in Zukunft geben können – und wollen.

Die Diskussion um die Nachverdichtung im Bereich Bögeholt sowie die regelmäßig unregelmäßigen Diskussionen im Fachausschuss und Rat zur Nachverdichtungsproblematik – zuletzt im Ausschuss für Planen, Bauen und Denkmalschutz am 6. Mai 2020 - machen deutlich, dass sich auch immer unterschiedliche Interessen gegenüberstehen. Die Nachverdichtung ist daher nicht die Lösung, sondern an geeigneten Stellen nur ein Teil davon.

Weiter ist auch das Angebot an Grundstücken für den Einfamilienhausbau begrenzt und mit aktuell 220 bis 230 € je qm Grundstückspreis nicht sonderlich attraktiv. Der beengte Markt sorgt trotzdem für eine überdurchschnittliche Nachfrage und einen schnellen Verkauf.

Der aktuelle Stand der Neuerrichtung von Wohnungen im Geschosswohnungsbau differenziert zusätzlich nicht danach, ob z.B. geförderte Wohnungen gebaut werden oder nicht. Die Zahlen machen nur deutlich, dass aktuell immer noch zu wenig gebaut wird.

Im Bereich der Neuerrichtung von Mehrfamilienhäusern ergibt sich folgender aktueller Stand:

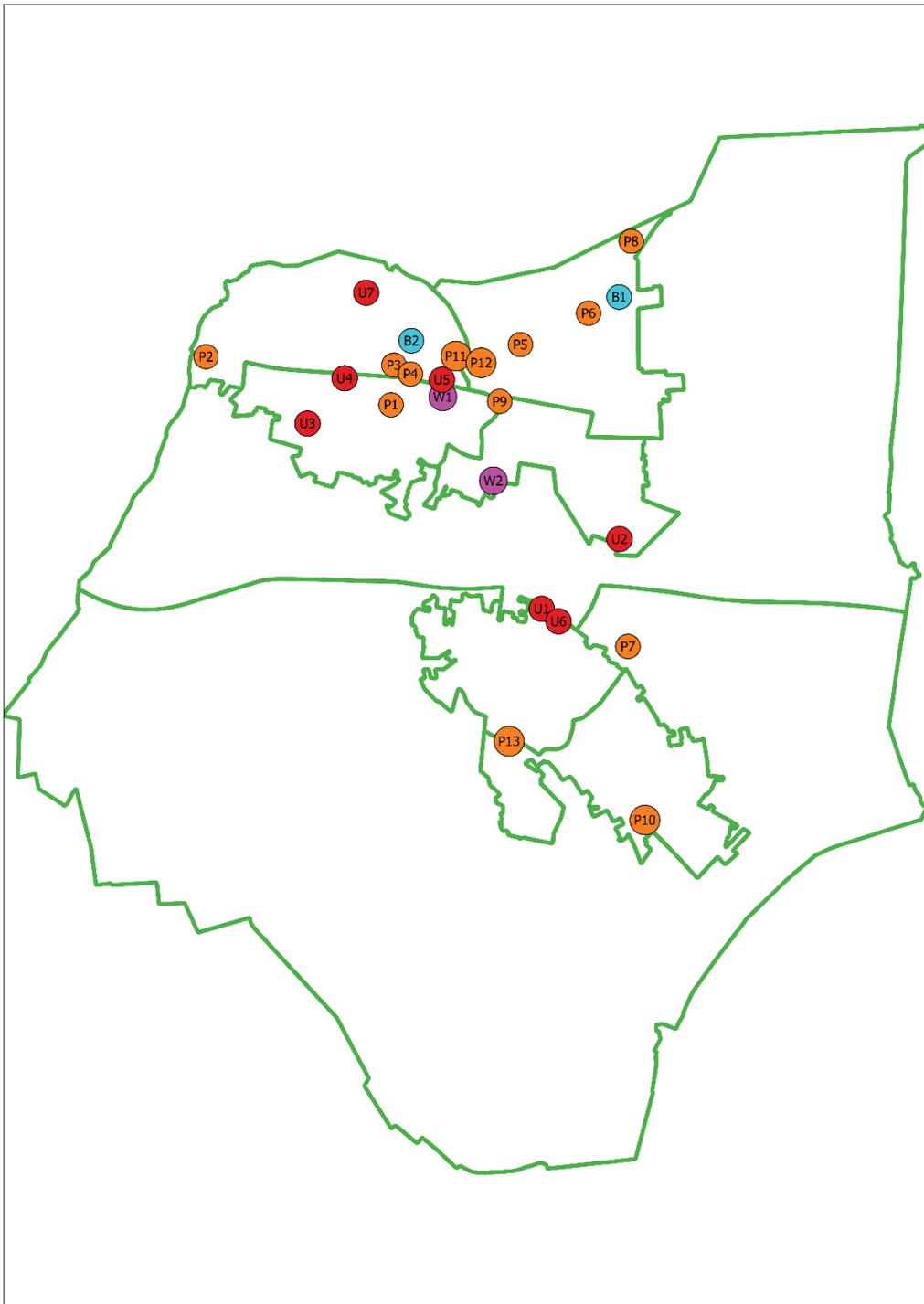
|                                        | 2018 | 2019 |
|----------------------------------------|------|------|
| Mehrfamilienhäuser mit 2 Wohneinheiten | 8    | 13   |
| Mehrfamilienhäuser > 2 WE              | 29   | 30   |
| Wohn- und Geschäftshaus                | 1    | 2    |

Im Folgenden **(5.)** wird daher zunächst die **planungsmäßige Situation** beschrieben.

Unter **6.** werden **Modelle anderer Kommunen** erläutert und dann unter

**7. Handlungsempfehlungen für die Politik in Gronau und Epe** formuliert, die einer politischen Beschlussfassung bedürfen.

## Verortung der aktuellen Maßnahmen und Planungen in den Gemeinderegionen



Die Karte zeigt die in den folgenden Kapiteln beschriebenen Maßnahmen. Beginnend mit Maßnahmen in der Umsetzung (U1 – U4 „rot“ markiert), gefolgt von aktuellen Planungen (P1 – P 14 „orange“ markiert) und laufenden Verfahren der Bodenordnung (B1 – B2 „blau“ markiert). Schlussendlich beinhaltet die Darstellungen auch die aktuellen Maßnahmen der WGG (W1 – W2 „violett“ markiert). Die in der Karte verwendeten Kürzel sind jeweils den Maßnahmenbeschreibungen vorangestellt.

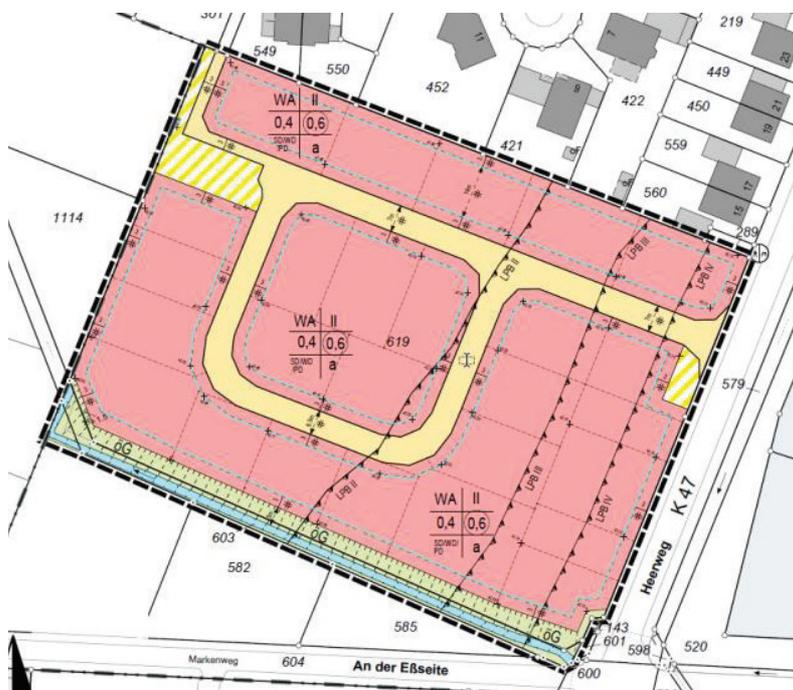
### 5.3 Vorhaben in der Umsetzung

#### U 1. Bebauungsplan Nr. 260 „Hauskamp/Saarstraße“ - Sozialraum Epe Nord



Durch einen privaten Investor werden 22 Baugrundstücke im EFH angeboten.

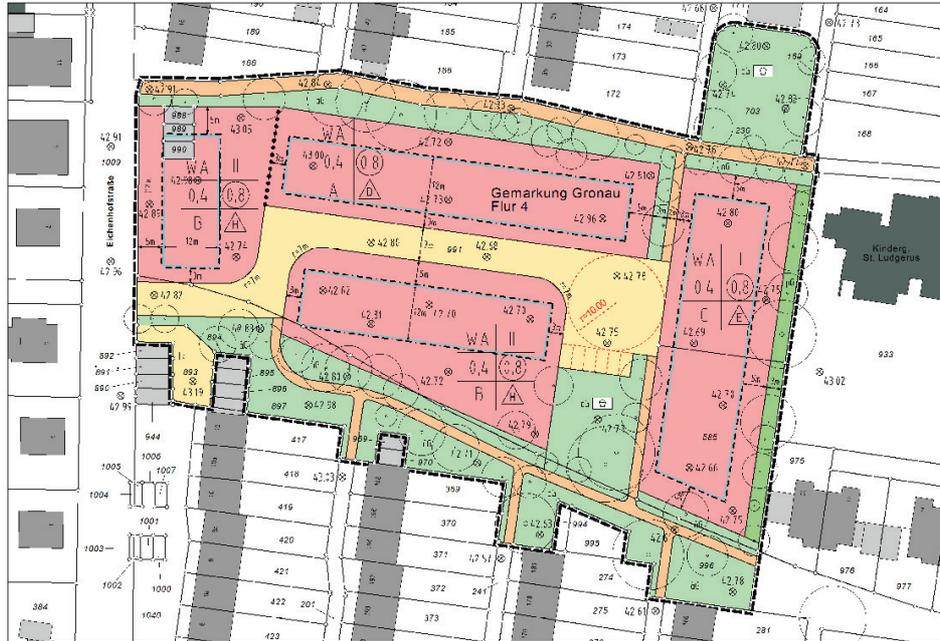
#### U 2. Bebauungsplan Nr. 180 „Nördlich der Eßseite“ - Sozialraum Gronau Süd-Ost



Auch hier werden durch einen privaten Investor 30 Bauplätze im EFH angeboten.



## U 4. B-Plan Nr. 187 „Östl. der Eichenhofstraße“ (Bögeholt) – Sozialraum Gronau Nord-West



Neben Reihen- und Doppelhäusern soll hier auch die Möglichkeit des (geförderten) Geschosswohnungsbaus auf bislang kommunalen Grundstücken geboten werden. Der Bebauungsplan ist Ende 2020 in Kraft getreten. Aktuell wird die Erschließung des Areals vorbereitet.

## U 5. Bahnhofsvorplatz/Zollstraße – Sozialraum Gronau Nord-West



Gegenüber dem Bahnhof werden aktuell drei Baukörper mit insgesamt 42 Wohnungen errichtet.

Das erste Objekt ist fertiggestellt, die weiteren folgen bis Juni 2021.

## 5.1 Inanspruchnahme befristeter, gesetzlicher Erleichterungen für Planungen am Siedlungsrand (mittlerweile in der Umsetzung)

Der § 13b BauGB ermöglicht es den Gemeinden befristet, an den Siedlungsbereich angrenzende Außenbereichflächen für Wohnbauzwecke im beschleunigten Verfahren zu entwickeln. Die Planungen mussten bis Ende 2020 abgeschlossen sein.

## U 6. Bebauungsplan Nr. 251 „Wolbertskamp-Fortsetzung“ – Sozialraum Epe - Nord



Im Anschluss an das Baugebiet Wolbertskamp wurden weitere Flächen bis zur Saarstraße entwickelt. Dies hatte der Rat auf Antrag der Eigentümer beschlossen.

Der Bebauungsplan ist mittlerweile in Kraft getreten. Im nächsten Schritt ist eine Neuordnung der Grundstücke erforderlich.



## 5.2 Vorhaben in der Planung

### P 1. B-Plan Nr. 194 „Nördlich der Iltisstraße“ – Sozialraum Gronau Süd-West



Neben städtischen Grundstücken waren ursprünglich auch Grundstücke privater Eigentümer betroffen, die möglichst in die Erschließung und Vermarktung einbezogen werden sollten. In der Maximalvariante hätten hier ca. 20 EFH-Grundstücke und 5 Mehrwohneinheitsgebäude entstehen können. Nachdem die Gespräche mit den angrenzenden Eigentümern nicht zu einem erfolgreichen Abschluss gebracht werden konnten, wird zunächst das städtische Grundstück überplant (siehe Planentwurf). Insgesamt können hier ca. 14 Bauplätze geschaffen werden.

## P 2. Planung Euregio-Quartier – Sozialraum Gronau Nord-West



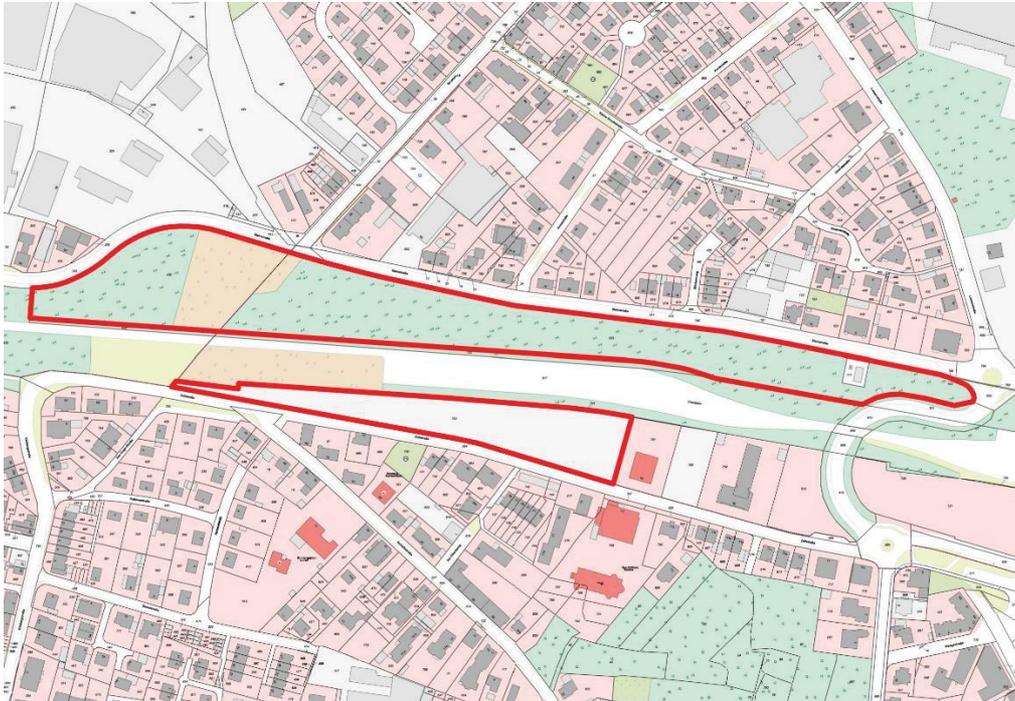
In unmittelbarer Nähe zur Grenze bietet sich die ehemalige Textilbrache und das umliegende landwirtschaftliche Gelände als Wohn- und grenznaher Dienstleistungsstandort an. Neben der Realisierung eines Neubaus für die Euregio soll auch ein Nahversorger die Versorgung beidseitig der Grenze abdecken. In bilateralen Gesprächen mit den niederländischen Nachbarn wird der Inhalt der Planung auf gegenseitige Interessen abgestimmt. Die naturnahe Gewässerentwicklung wird dabei ebenso betrachtet, wie auch die Integration grenzüberschreitender sozialer Dienstleistungen.

Aufgrund der Größe des Gebietes und unterschiedlicher Entwicklungsschritte bietet sich eine abschnittsweise Realisierung an.

Mittlerweile hat die Stadt Flächen nördlich und südlich der Enscheder Straße erworben.

Als ersten Entwicklungsschritt hat der Rat den planleitenden Beschluss für die Flächen östlich des Viefhueswegs gefasst.

### **P 3/P 4. Bahnhofsfleichen an der ZollstraÙe und der SteinstraÙe - Sozialraum Gronau Nord-West**



Die insgesamt 4,1 ha groÙen Flleichen bieten sich f#r eine Wohnbebauung an. Neben den besonderen Herausforderungen aufgrund der Schallschutzproblematik entlang der Bahnstrecke Gronau – Enschede sind die Flleichen auch durch Altlasten in unterschiedlicher Intensit#t belastet.

Daher soll f#r diese Flleichen auch dar#ber nachgedacht werden, ob eine schnellere Mobilisierung #ber das NRW.URBAN Programm erm#glicht werden kann. Das Land NRW stellt insg. 200 Mio. € zur Verf#gung. Im Rahmen des Programms „Bauland an der Schiene“ konnten bereits NRW-weit 2.525 Hektar Flleichenpotentiale im Umkreis von 95 Haltepunkten des Bahnverkehrs identifiziert werden.

Unabh#ngig von m#glichen F#rderzug#ngen soll dem Rat vorgeschlagen werden, in einer offenen Wettbewerbssituation Projektpartner f#r die Entwicklung der Flleichen zu finden. Aktuell werden die Rahmenbedingungen f#r eine Ausschreibung zusammengetragen.

## P 5. B-Plan Nr. 190 „Markenfort“ – Sozialraum Gronau Nord-Ost

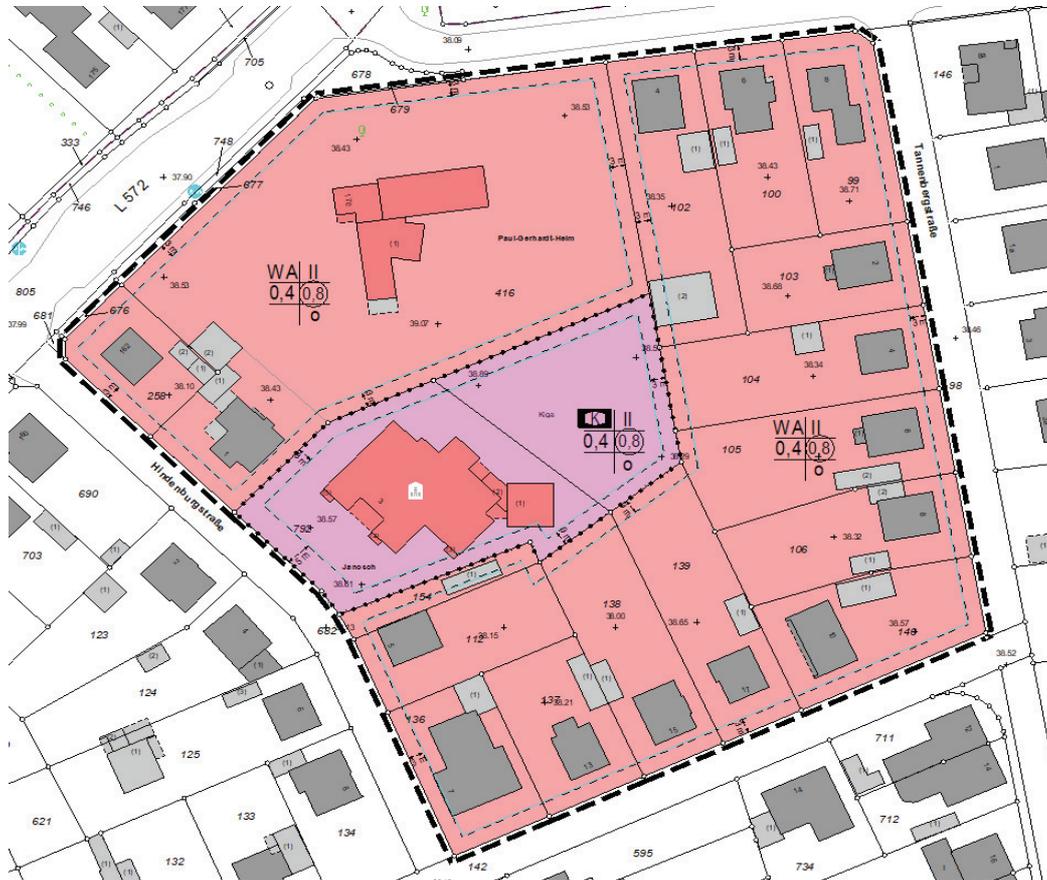
Das in kommunaler Hand befindliche Baugebiet soll neben Einfamilienhäusern, Doppel- und ggf. Reihenhäusern auch die Möglichkeit des (geförderten) Geschosswohnungsbaus vorsehen. Weiter ist ein neuer Kita-Standort geplant. Derzeitig laufen die Entwässerungsplanungen und Überlegungen zur preiswerten Erschließung. Diese werden durch ein mächtiges Plaggenesch und topographische Anforderungen nicht einfacher. Der Abschluss der Bauleitplanung und die mögliche Erschließung war ursprünglich für Anfang 2021 vorgesehen.



Dieser Zeitplan lässt sich nicht halten. Zwar ist mittlerweile der geänderte Flächennutzungsplan wirksam geworden, aber archäologische Bodenfunde sorgen für Verzögerungen.

Beabsichtigt ist, das Bebauungsplanverfahren möglichst parallel zu den erforderlichen, ergänzenden Grabungen abzuschließen, so dass die Erschließung der Flächen möglichst unmittelbar im Anschluss erfolgen kann.

## P 6. B-Plan Nr. 189 „Östlich der Hindenburgstraße“ – Sozialraum Gronau Nord-Ost



Rund um das Paul-Gerhardt-Heim wird die Möglichkeit eröffnet, EFH und Doppelhäuser zu errichten. Eigentümerin der Flächen ist die Evangelische Kirchengemeinde. Diese beabsichtigt, die Wohnbaugrundstücke im Wege von Erbbaurechten zu vergeben.

Die Stadt Gronau plant hier den Neu-/Ergänzungsbau der städtischen Kita Janosch.

Aufgrund von Altlasten verzögert sich aktuell die Entwicklung.

## P 7. Bebauungsplan Nr. 244 Steenkuhle – Sozialraum Epe - Nord



Seit mehr als 12 Jahren soll im Norden des Stadtteils Epe Baurecht für Einfamilienhäuser geschaffen werden. 2012 scheiterte der Satzungsbeschluss an den immensen Planungskosten für die Baureifmachung. Aktuell werden die Fachgutachten zum Plan aktualisiert und die erneute Offenlage vorbereitet.

Die ergänzten Untersuchungsergebnisse zum Artenschutz werden im Frühjahr 2021 vorliegen.

In dem Gebiet können ca. 130 Wohneinheiten realisiert werden.

## **P 8. Bebauungsplan Nr. 197 Nördlich der Musikantensiedlung – Sozialraum Gronau – Nord-Ost**

Die Stadt Gronau hat das im Luftbild markierte Areal erworben. Allein für die Wohnbauentwicklung stehen hier nordwestlich der Gildehauser Straße knapp 10 ha Fläche zur Verfügung. Der Bereich südöstlich der Gildehauser Straße ist für die Regenrückhaltung vorgesehen.

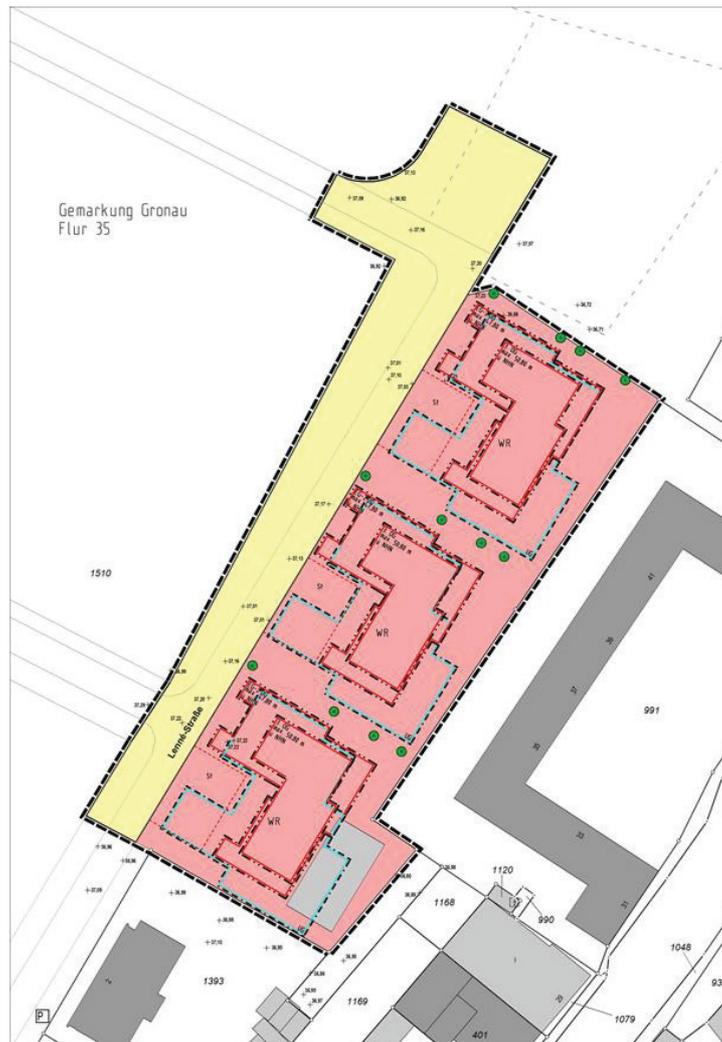


Zur Überplanung wurden Ende 2020 die planleitenden Beschlüsse durch den Rat gefasst. Aktuell werden Vorentwürfe für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erarbeitet.

Parallel hierzu erfolgt die Abstimmung mit der Landesplanung im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans.

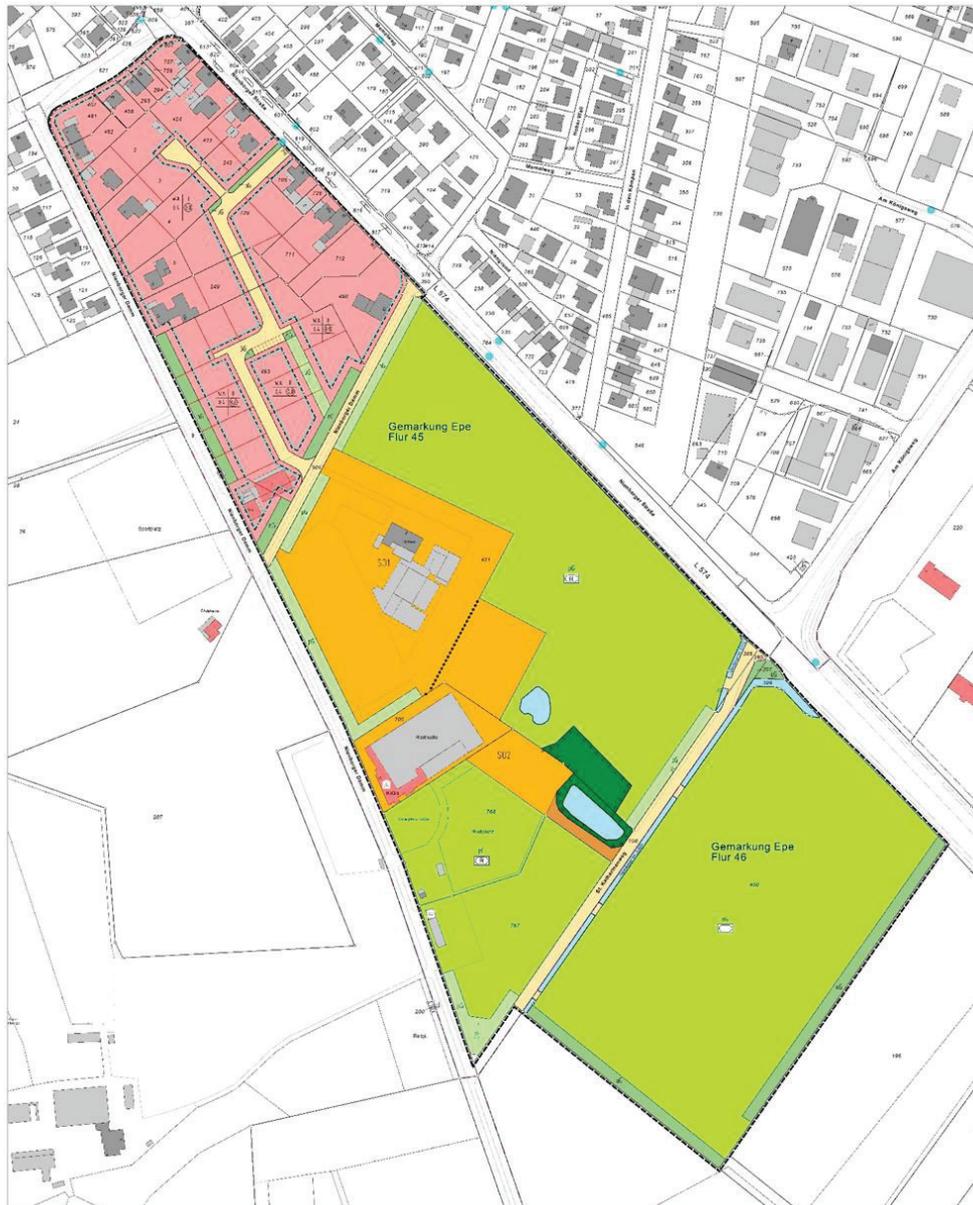
## P 9 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Lennéstraße – Sozialraum Gronau Süd-Ost

In drei Baukörpern sollten insgesamt 51 Wohnungen in unterschiedlicher Größe als ETW realisiert werden. Mittlerweile hat das Oberverwaltungsgericht den Bebauungsplan für unwirksam erklärt. Der Vorhabenträger und die Verwaltung bereiten aktuell die Heilung der vom OVG gerügten Mängel im Rahmen eines ergänzenden Planverfahrens vor.



## P 10. Sportgebiet Eper Bülten – Sozialraum Epe - Süd

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 242 werden nicht nur die planerischen Voraussetzungen für eine neue Sportanlage geschaffen, sondern auch die Nachnutzung des bisherigen Hauptspielfelds am Nienborger Damm zu Wohnzwecken vorbereitet.

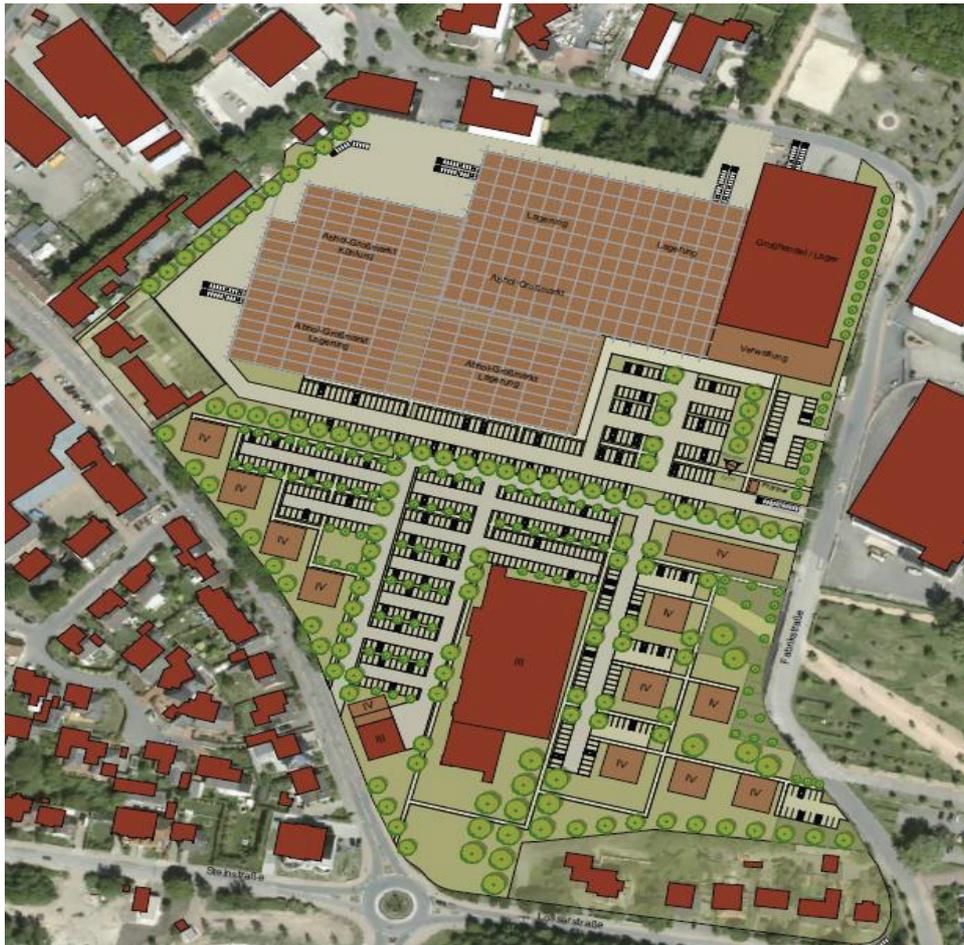


Hiermit einher gehen Überlegungen zur Nachverdichtung des bestehenden Wohnquartiers.

## 5.4 Revitalisierung textiler Altstandorte

Gronau mit den beiden Stadtteilen Gronau und Epe war einst ein Zentrum der kontinentalen Textilindustrie. Ein Teil der ehemaligen Produktionsanlagen wurde unter Denkmalschutz gestellt. Aktuell gibt es ernsthafte Planungen zur Revitalisierung der Gebäude und Standorte, die allerdings im Hinblick auf den Umgang mit der historischen Bausubstanz und Kontaminationen mit Schadstoffen äußerst komplex sind.

### **P 11. Baumwollspinnerei Gronau – Sozialraum Gronau Nord-West**



Die Überlegungen des Eigentümers gehen von einer gewerblichen Nutzung im Norden und unter Einschluss des Denkmalobjekts Werk 2 von einer wohnbaulichen Nutzung im Süden aus.

Ein Teil der gewerblichen Nutzung im Norden wurde bereits vollzogen. Aktuell werden im nächsten Schritt Planungen für die Sanierung und Instandsetzung des Denkmals erstellt. Zur Sicherung der Planung – auch für das Baudenkmal - wurden im Wege der Dringlichkeit planbegleitende Maßnahmen getroffen.

## **P 12. Spinnerei F (Weiße Dame), Bentheimer Straße – Sozialraum Gronau Nord-West**



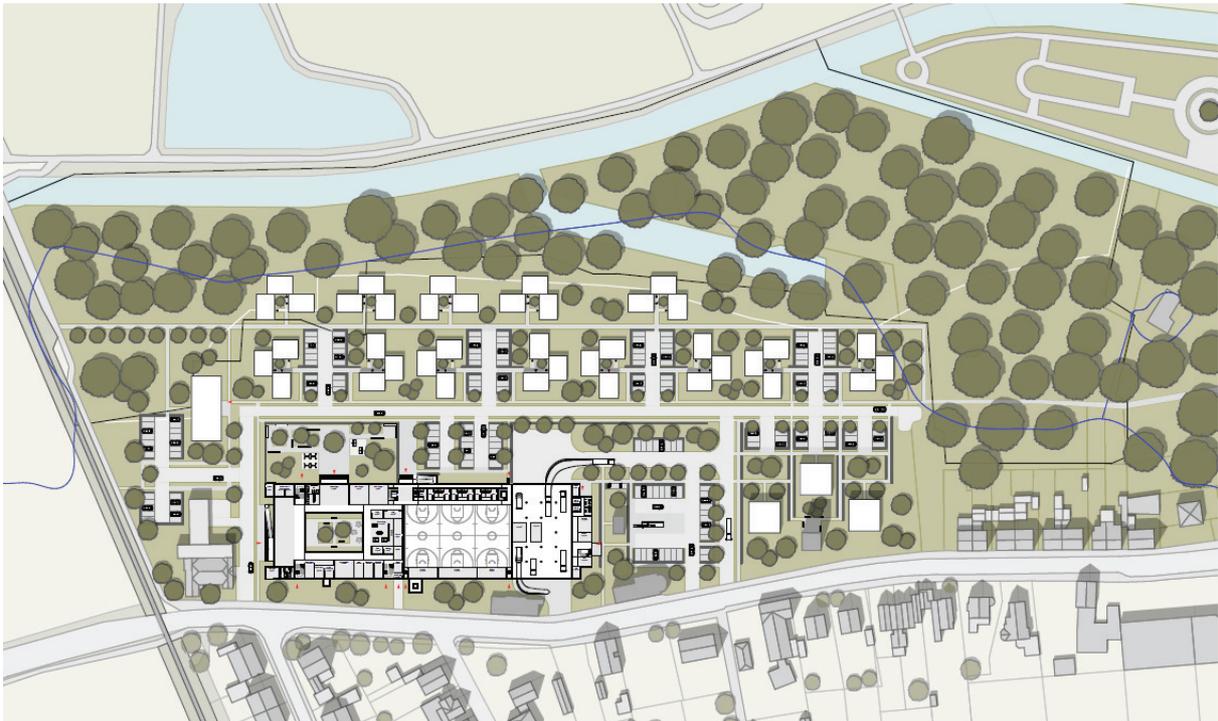
Die Revitalisierung der Weißen Dame durch den Eigentümer stellt ein ambitioniertes Unterfangen dar. Auf gut 15.000 qm Nutzfläche sollen 80+20 vollstationäre Pflegeplätze und zusätzliche 20 Kurzzeitpflegeplätze entstehen.

Das Zweite, wesentliche Nutzungselement sind 110 Wohnungen in einer Größe von 35-80 qm. Weiter sind ein 6-Gruppenkindergarten und ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen vorgesehen.

Ein Bauantrag liegt mittlerweile als Grundgerüst vor und unabhängig von der Vollständigkeit der Unterlagen läuft die Prüfung. Gleiches gilt für die denkmalrechtliche Abstimmung.

Die Arrondierung des Baugrundstücks durch einen Flächentausch mit der Stadt wird noch Gegenstand politischer Beratung.

### P 13. Spinnerei Germania, Vennstraße – Sozialraum Epe - Süd



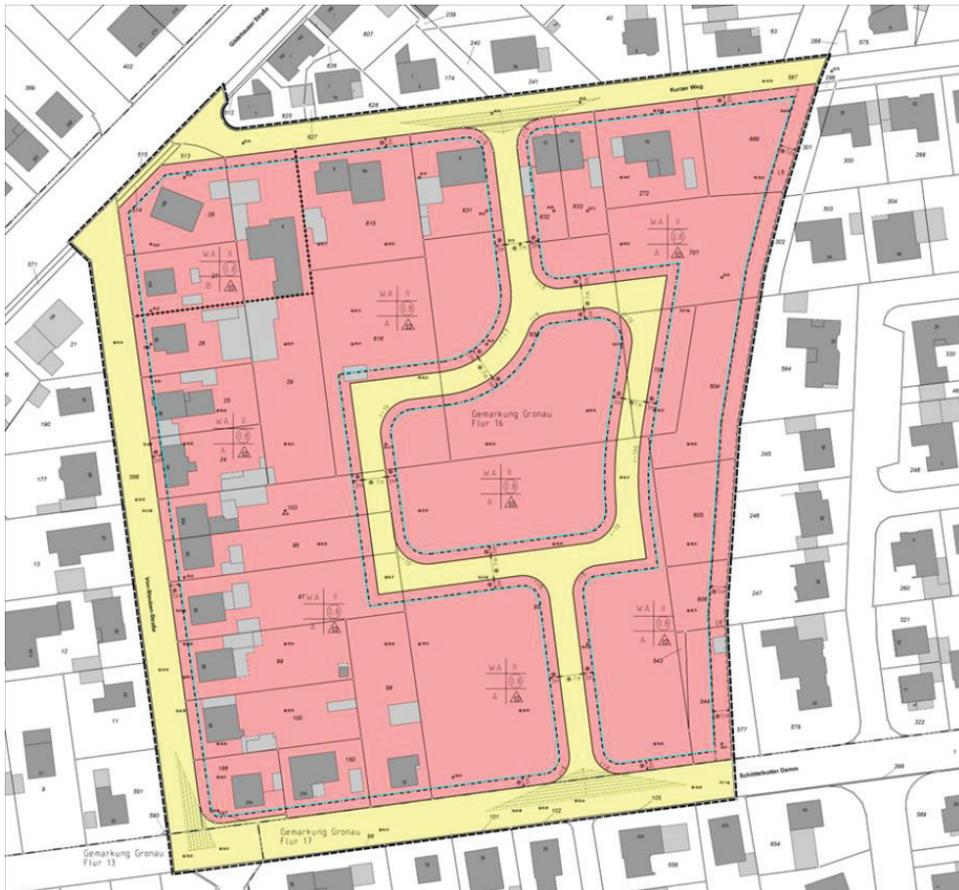
Nach dem vollzogenen Grunderwerb durch die Stadt Gronau wird nunmehr eine Überplanung des Germania-Areals vorbereitet. Im Gegensatz zu den letzten Überlegungen des Voreigentümers, wird nunmehr, entsprechend der Vorstudie des Architekten Bodem, Coesfeld, angestrebt, einen Großteil der Freiflächen mit Einfamilien- und Doppelhäusern zu bebauen.

Für das denkmalgeschützte Spinnereigebäude werden vielfältige Nutzungsoptionen (Grundschule, Turnhalle, Feuerwehr etc.) entwickelt, die der politischen Beschlussfassung bedürfen.

## 5.5 Umlegung

Durch das Instrumentarium der Umlegung sollen zusätzlich folgende Flächen an den Markt gebracht werden:

### **B 1. Bebauungsplan Nr. 172 „Kurzer Weg“ – Sozialraum Gronau Nord – Ost**



In diesem ca. 2,2 großen Gebiet sollen Grundstücke überwiegend für eine Einfamilienhausbebauung geschaffen werden. Die Stadt verfügt hier bereits über Grundbesitz. Zudem werden Gespräche mit einem Eigentümer über den Erwerb zusätzlicher Flächen geführt.

Das Verfahren wurde durch Beschluss des Umlegungsausschusses eingeleitet. Aktuell wird ein Zuteilungsentwurf für die Abstimmung mit den Eigentümern vorbereitet.

## B 2. Bebauungsplan Nr. 173 Brookstraße-Nordwest – Sozialraum Gronau Nord-West



Auch hier entstehen Flächen für Einfamilienhäuser in einer Größenordnung von ca. 1 ha. Das Verfahren wurde durch Beschluss des Umlegungsausschusses eingeleitet. Ein erster Zuteilungsentwurf wurde den Eigentümern zum Zwecke der Abstimmung übersandt. Die bisherigen Rückmeldungen sprechen nicht für eine einvernehmliche Lösung.



## **W 2. Fläche Laubstiege – Sozialraum Gronau Süd – Ost**

Auf den Flächen an der Laubstiege ist ein Komplex mit 40 Wohnungseinheiten in unterschiedlicher Größe vorgesehen. Eine Realisierung ist für die nächsten zwei Jahre vorgesehen.



Visualisierung



*Wohnen am Lindenrund*



Nachdem zwischenzeitlich auch vom Rat der Betrauungsakt beschlossen wurde, der für die europarechtlich konforme Gestaltung der Aufgaben der WGG sorgt, sind die Rahmenbedingungen für eine aktive Teilnahme am Grundstücksmarkt gegeben.

Wichtig ist dabei, dass sich die kommunalen und gesellschaftlichen Interessen kombinieren und nicht zu einer Konkurrenzsituation führen.

Schließlich sollte auch über eine Harmonisierung der Vergabebedingungen bei Wohnbaugrundstücken der WGG und der Stadt Gronau nachgedacht werden.

Weiter könnte die WGG im Bereich des geförderten Wohnungsbaus eine besondere Rolle finden, die das fehlende Angebot weiter ergänzt und die Zahl der Marktteilnehmer in diesem Bereich erhöht