



BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF

**Bebauungsplan Nr. 255
„Schillerstraße/Riekenhofweg“, Stadtteil Epe
(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)**

Verfahrensstand:

Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Behörden
gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Stand:

März 2026

Rechtskraft:

Fachdienst Stadtplanung der Stadt Gronau

Inhaltsverzeichnis

1. Plangebiet	4
2. Planungsanlass / Planverfahren	5
3. Planungsvorgaben	6
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3.2 Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans	8
3.3 Planungsrecht	8
3.4 Landschaftsplan Gronau / Ahaus-Nord	9
4. Bisherige Flächennutzung / Angrenzende Nutzungen	9
5. Begründung der Planinhalte des Bebauungsplans	10
5.1 Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	10
5.2 Maß der Nutzung (§§ 16-20 BauNVO)	10
5.2.1 <i>Höhe baulicher Anlagen</i> (<i>§ 18 BauNVO</i>)	10
5.2.2 <i>Grundflächenzahl</i> (<i>§ 19 BauNVO</i>)	11
5.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)	11
5.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)	11
5.5 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen (<i>§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO</i>)	11
6. Flächengliederung	11
7. Auswirkungen der Planung	12
7.1 Belange des Umweltschutzes	12
7.1.1 <i>Festsetzungen zur Grüngestaltung</i>	12
7.1.2 <i>Solarenergienutzung</i>	12
7.1.3 <i>Immissionen und Emissionen</i>	12
7.1.4 <i>Ökologische Belange/Umweltbericht</i>	12
7.1.5 <i>Artenschutz</i>	13
7.1.6 <i>Anforderungen des Klimaschutzes und Anpassungen an den Klimawandel</i>	13
7.1.7 <i>Altlasten/Kampfmittel</i>	14
7.1.8 <i>Auswirkungen schwerer Unfälle und Katastrophen</i>	14
7.2 Verkehrliche Erschließung	14
7.3 Ver- und Entsorgung	14
7.4 Denkmalschutz	14
7.5 Bodenordnung	15
7.6 Kosten und Finanzierung	15
8. Verfahrensvermerk	15

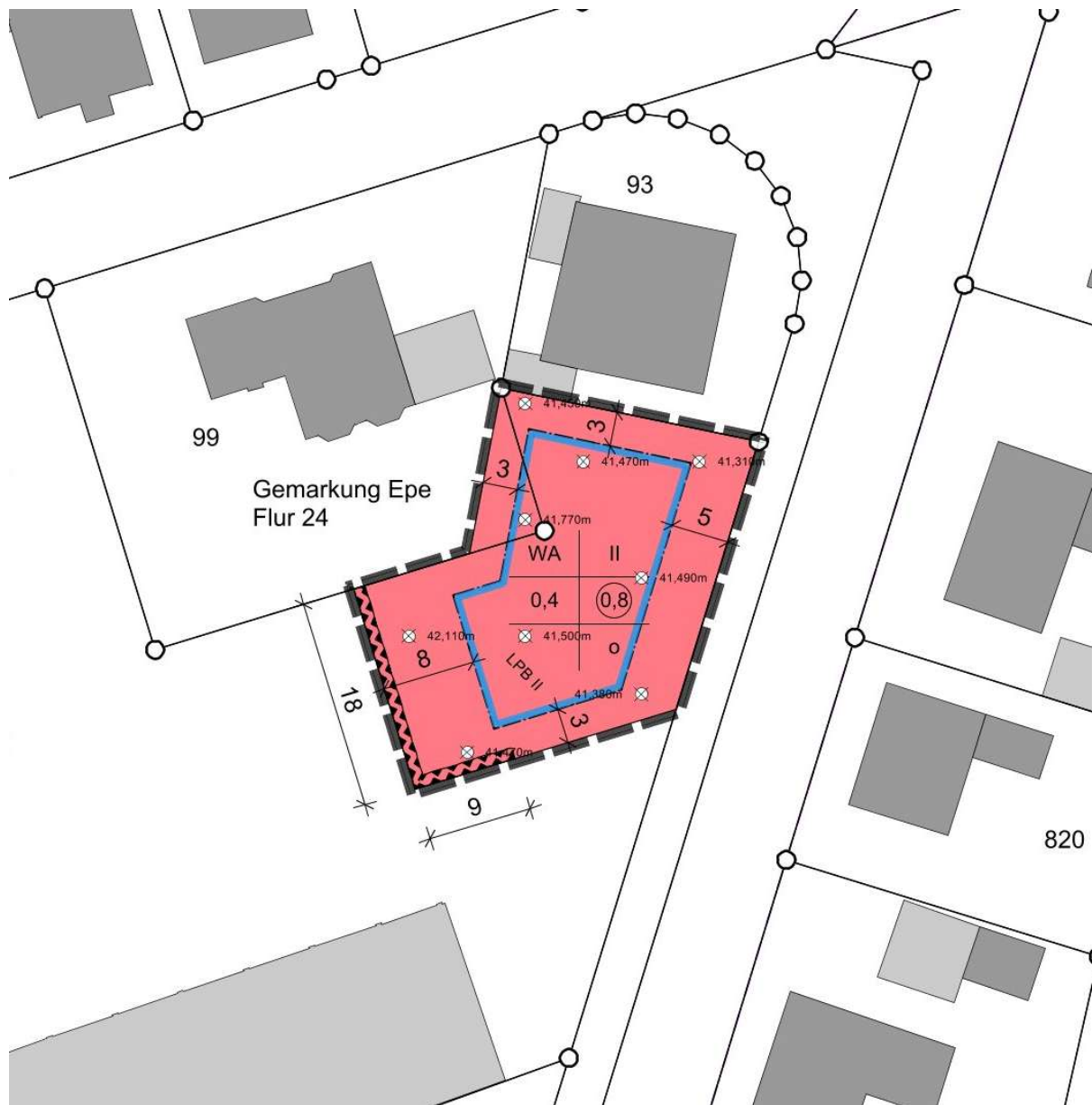
Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Plangebiets im Stadtteil	4
Abb. 2: Umgriff der Änderung (Katasterauszug)	5
Abb. 3 Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte NRW (GeoPortal NRW)	7
Abb. 4: Auszug aus der Starkregenkarte für HQ extrem (ohne Maßstab)	7
Abb. 5: Darstellungen des Flächennutzungsplans	8
Abb. 6: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 217	9
Abb. 7: Luftbild des Plangebiets	10
Abb. 8: Lageplan mit Kronentraufbereichen	12

Anlagen zur Begründung:

- a. Immissionsschutz-Gutachten,
Möhler+Partner Ingenieure GmbH Ahaus, Februar 2026
- b. Artenschutz-Vorprüfung (ASP Stufe I)
Dr. Martin Steverding Faunistik und Artenschutz Rhede, April 2026

Entwurf Bebauungsplan Nr. 255 „Schillerstraße/Riekenhofweg“, Stadtteil Epe (ohne Maßstab)



1. Plangebiet

Der Bebauungsplan Nr. 255 „Schillerstraße/Riekenhofweg“, Stadtteil Epe, soll für den nachfolgend beschriebenen Geltungsbereich aufgestellt werden:

Der Geltungsbereich wird gerahmt von

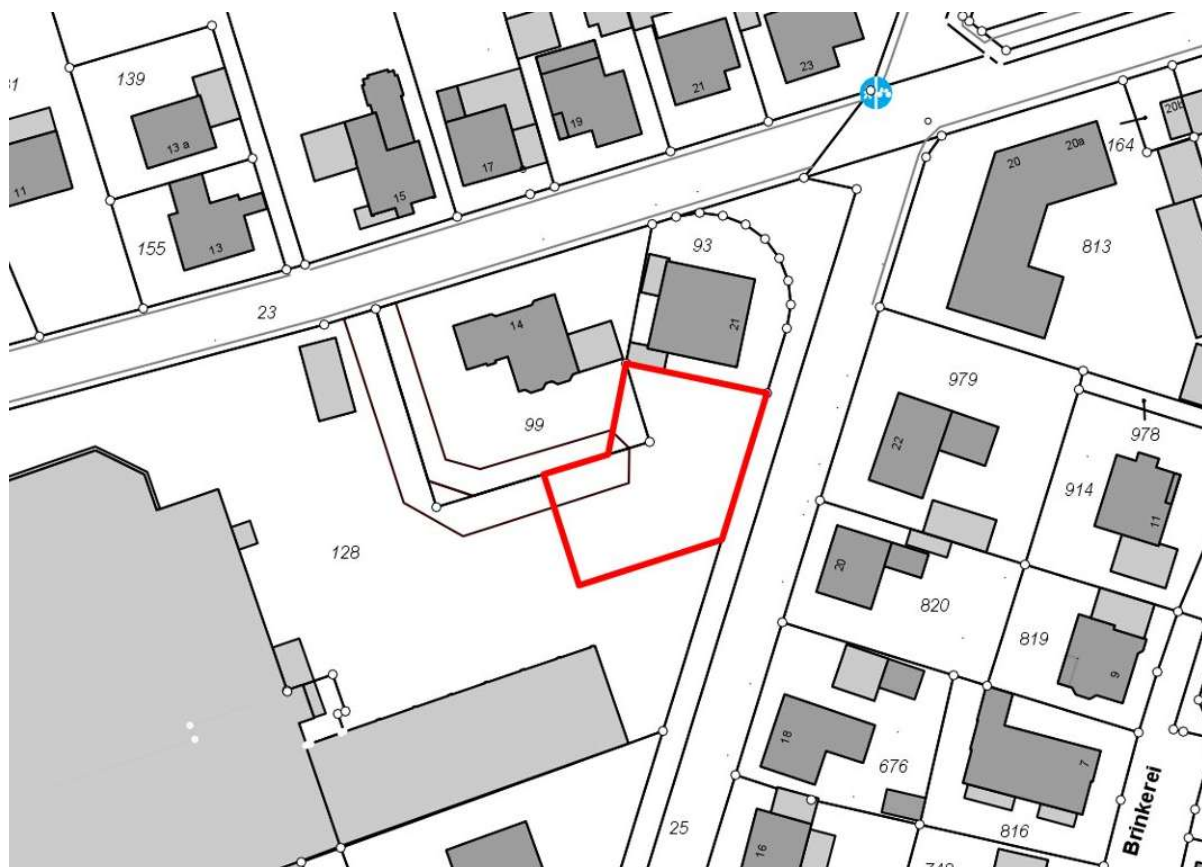
- der nördlich liegenden Wohnbebauung an der Schillerstraße,
- der Straße „Riekenhofweg“ im Osten,
- dem Sondergebiet im Süden und Westen mit gewerblicher Nutzung.

Das Plangebiet liegt in der Flur 24 der Gemarkung Epe und umfasst die Flurstücke 99 (teilweise) und 128 (teilweise).

Die Lage und der Umgriff des Plangebiets sind aus dem Übersichtplan und dem Katastrerauszug ersichtlich:

Abb. 1: Lage des Plangebiets im Stadtteil



Abb. 2: Umgriff der Änderung (Katasterauszug)

2. Planungsanlass / Planverfahren

Gegenstand der Planung ist die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung eines Wohngebäudes am Riekenhofweg, was der gültige Bebauungsplan nicht zulässt. Des Weiteren sollen die entlang des Riekenhofwegs aufstockenden Bäume geschützt werden. Die Bäume liegen zwar außerhalb des Plangebiets, aber dem Baumschutz kann dadurch Genüge getan werden, dass das Baufeld außerhalb des Kronentraufbereichs festgesetzt wird.

Dabei sollen die vorhandenen Festsetzungen zum Maß der Nutzung aus dem nördlich angrenzenden Plan übernommen werden. Als Festsetzungen wären sodann ein Allgemeines Wohngebiet mit max. zwei Vollgeschossen bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 bei einer offenen Bauweise vorgesehen.

Die Erschließung soll über den Riekenhofweg erfolgen.

Der Rat der Stadt Gronau hat am 04.06.2025 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 255 „Schillerstraße/Riekenhofweg“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.10.2025 (Ausgabe 26/2025) im Amtsblatt der Stadt Gronau ortsüblich bekanntgemacht.

Des Weiteren wurde bekanntgemacht, dass der Bebauungsplan Nr. 255 „Schillerstraße/Riekenhofweg“, Stadtteil Epe, im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden soll. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen.

Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB hat nicht stattgefunden. Die Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit vom 06.10. bis zum 24.10.2025 (einschließlich) unterrichten und sich innerhalb dieser Frist zur Planung äußern. Stellungnahmen sind während dieser Frist nicht eingegangen.

3. Planungsvorgaben

3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Regionalplan Münsterland

Das Plangebiet ist im Regionalplan Münsterland als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Insoweit wird davon ausgegangen, dass der Aufstellung des Bebauungsplans Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegenstehen.

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. 850 m südwestlich des Plangebietes stellt das nächstgelegene Risikogewässer dar.

Das Plangebiet liegt 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 ($HQ_{\text{häufig}}$, HQ_{100} , HQ_{extrem}) betroffen ist.

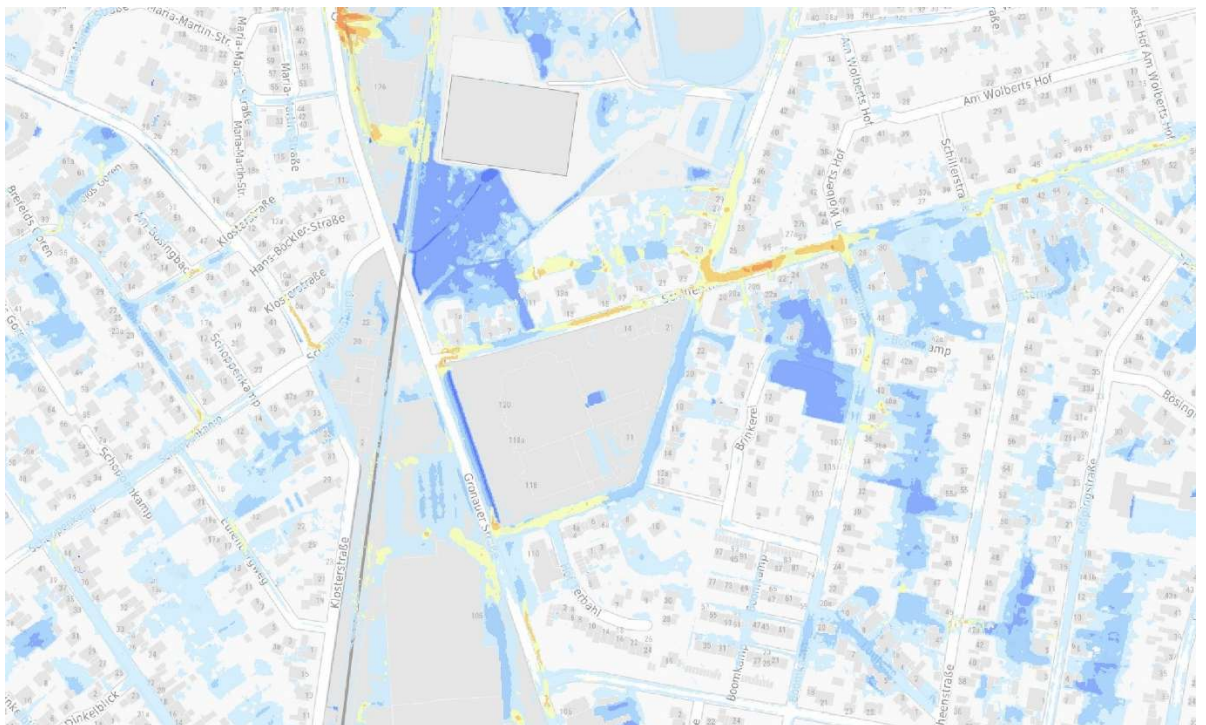
Die Hochwassergefahrenkarte weist keine Betroffenheit des Plangebietes aus.

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. 3: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte NRW (GeoPortal NRW)



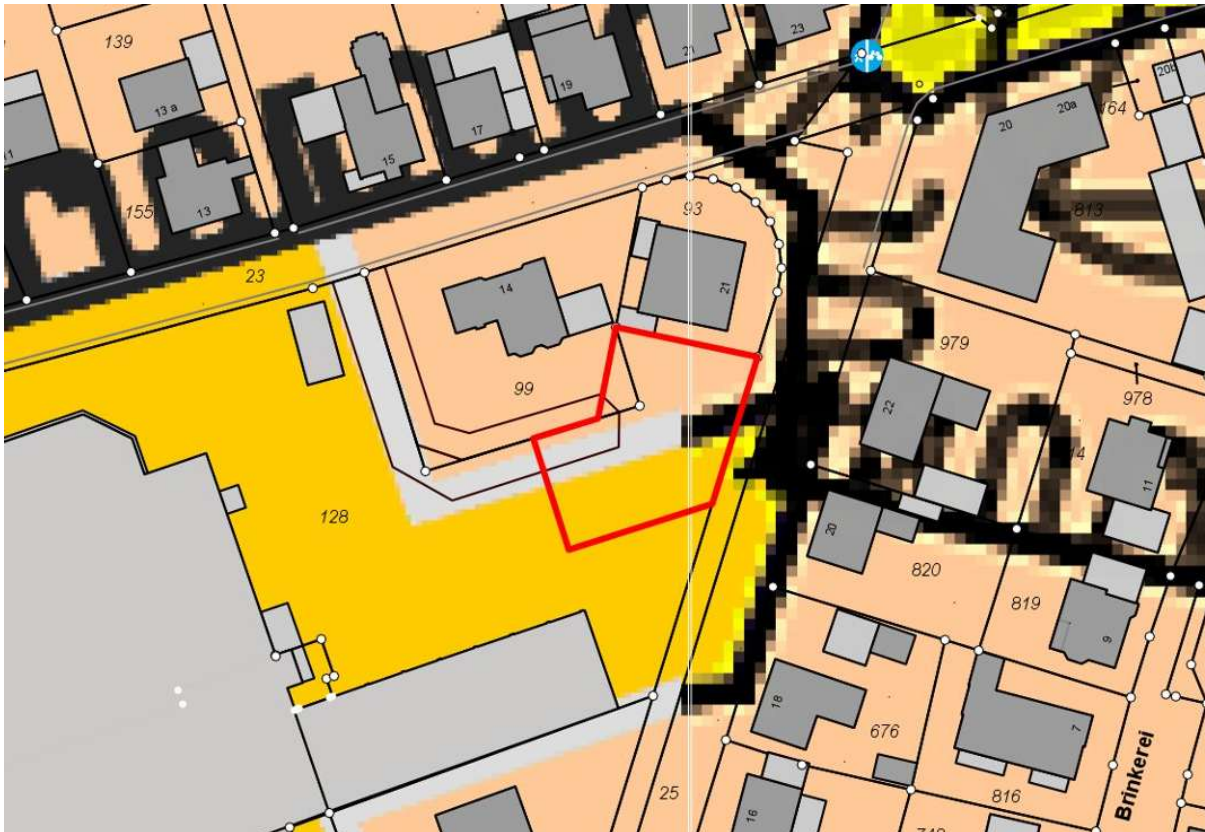
Abb. 4: Auszug aus der Starkregenkarte für HQ extrem (ohne Maßstab)



3.2. Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans

Der im Jahr 1978 rechtswirksam gewordene Flächennutzungsplan der Stadt Gronau stellt das Plangebiet im Norden als Wohnbaufläche dar, im Süden als Sonderbaufläche. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist somit erforderlich.

Abb. 5: Darstellungen des Flächennutzungsplans



3.3. Planungsrecht

Die Flurstücke liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 201, 3. Änderung „Hof Terbah!“. Das Flurstück 99 ist dort bisher bereits gem. § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu der zulässigen Bauweise sowie zum Maß der baulichen Nutzung. Derzeit sind innerhalb des Änderungsbereichs Baukörper mit zwei Vollgeschossen und einer offenen Bauweise zulässig. Die zulässige Grundflächenzahl wurde mit 0,4 festgesetzt, die zulässige Geschossflächenzahl mit 0,8. Darüber hinaus sind Trauf- und Firsthöhen definiert.

Das Flurstück 128 ist hier als Sondergebiet festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl wurde mit 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Darüber hinaus sind die Gebäudehöhen auf 10,0 m begrenzt.

Abb. 6: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 217

3.4. Landschaftsplan Gronau / Ahaus-Nord

Der Landschaftsplan Gronau/Ahaus-Nord ist am 12.07.2017 in Kraft getreten. Als Bestandteil des Siedlungsbereichs liegt das Plangebiet nicht in seinem Geltungsbereich, so dass die hierin enthaltenen Schutz- und Entwicklungsziele für die Natur und Landschaft für das Plangebiet nicht beachtlich sind.

4. Bisherige Flächennutzung / Angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet, sowie auch die umgebenen Flächen werden als Wohngebiet genutzt. Aus dem Luftbild ist ebenfalls der Baumbestand ersichtlich.

Bezugsgröße für die Höhenfestsetzungen ist der jeweils nächstgelegene, in der Planzeichnung eingetragene Höhenbezugspunkt (NHN) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

5.2.2. Grund- und Geschossflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Es werden hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO gewählt. Somit wird für die allgemeinen Wohngebiete (WA) eine GRZ von 0,4 gewählt, die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,8 festgesetzt, um eine adäquate Ausnutzung der Baugrundstücke zu erreichen.

5.3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für das Plangebiet wird, wie im Ursprungsbebauungsplan, die offene Bauweise festgesetzt.

5.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen werden im Änderungsbereich großzügig festgesetzt, um eine Flexibilität für die künftige Positionierung der geplanten Bebauung offen zu halten. Die gewählte Lage der Baugrenzen hält die Kronentraufbereiche der Bestandsbäume und ferner die lärmbelasteten Flächen frei.

5.5. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, (überdachte) Stellplätze und Nebenanlagen sind zum Schutz der am Riekenhofweg aufstockenden Bäume und deren Kronentraufbereiche (siehe Abb. 8) in dem Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze unzulässig.

6. Flächengliederung

Nutzung	Größe in m²	Größe in %
Wohnfläche	721,25	100
insgesamt	721,25	100

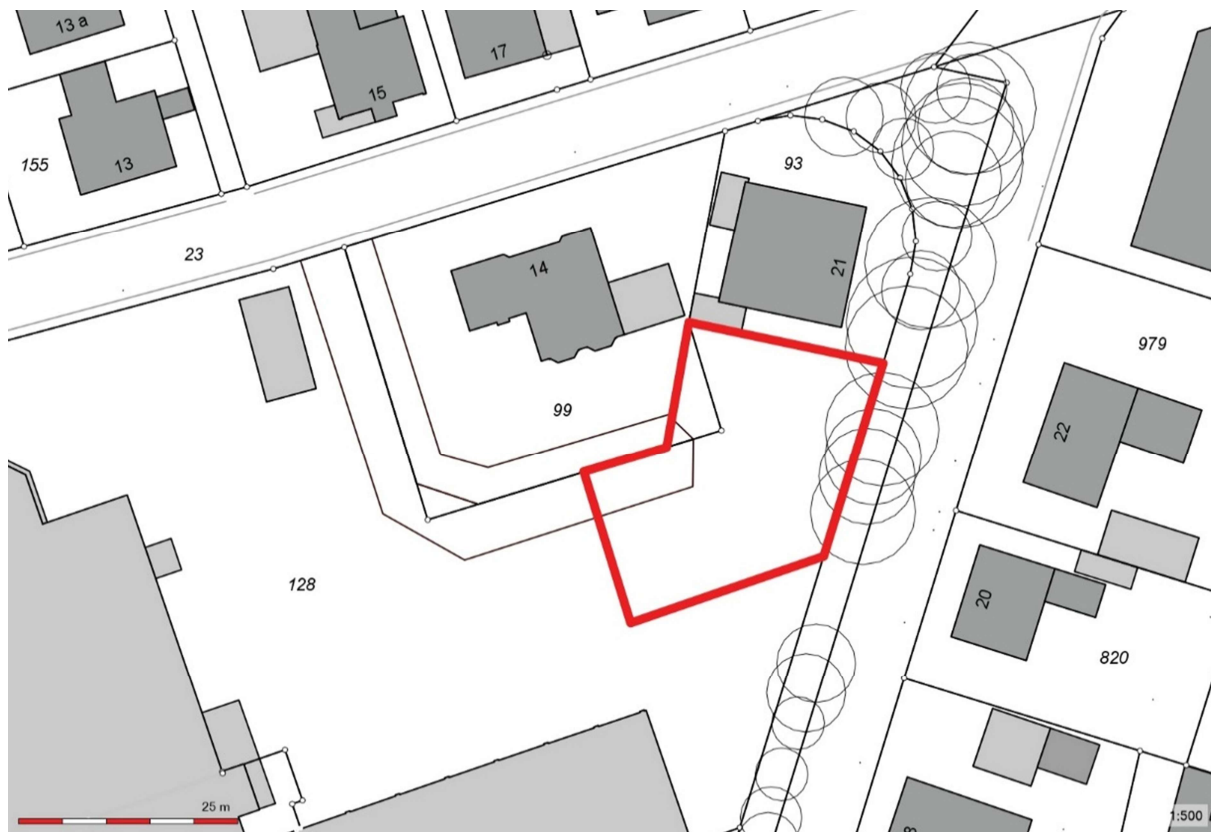
7. Auswirkungen der Planung

7.1. Belange des Umweltschutzes

7.1.1. Festsetzungen zur Grüngestaltung

Gestaltung von Vorgärten

Um eine übermäßige Versiegelung der Vorgartenflächen (als solche wird der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der der Straße zugewandten Hauskante definiert) zu verhindern und zum Schutz der am Riekenhofweg aufstockenden Bäume wird einerseits die Zulässigkeit von Flächenbefestigungen qualitativ und quantitativ beschränkt und zum anderen ein Pflanzgebot zur Gestaltung der Vorgartenzone festgesetzt. Ferner wird festgelegt, dass die Vegetationszonen wasserdurchlässig anzulegen sind, d.h. es sind auch innerhalb des Bodenaufbaus Sperrschichten oder Abdichtbahnen unzulässig.

Abb. 8 Lageplan mit Kronentraufbereichen**Dachbegrünung**

Zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Schaffung von zusätzlichem Retentionsraum und zur Förderung der Biodiversität beinhaltet der Bebauungsplan die Vorgabe, dass Flach- und flach geneigte Dächer von weniger als 10 Grad, bei der Neuerrichtung von Gebäuden, ggf. in Kombination mit der Solarenergienutzung, mindestens extensiv zu begrünen sind.

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. Im Sommer sind Dachbegrünungen für darunterliegende Räume ein Beitrag zum Schutz vor sommerlicher Hitze, im Winter bewirken sie eine erhöhte Wärmedämmung.

7.1.2. Solarenergienutzung

Die Stadt Gronau ist bestrebt, fossile Energieträger so weit als möglich durch erneuerbare Energien zu ersetzen. Ein Baustein dieser Strategie ist die Nutzung der Solarenergie. Insoweit wird mit dem Bebauungsplan die Verpflichtung zur Installation von Solarelementen auf neu zu errichtenden Gebäuden begründet.

7.1.3. Immissionen und Emissionen**Verkehr**

Immissionskonflikte sind nicht zu befürchten. Signifikante Erhöhungen der Verkehrsmengen auf den öffentlichen Straßen werden nicht erwartet.

Sonstige Emissionen

Das Plangebiet grenzt im Süden und Westen an gewerbliche Flächen des Sondergebietes. Von diesen gehen Lärmimmissionen aus.

Ein entsprechendes Immissionsschutz-Gutachten ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Wie aus dem Gutachten hervorgeht, besteht die Notwendigkeit, Maßnahmen zum Lärmschutz festzusetzen, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Dies betrifft zum einen die Errichtung einer Lärmschutzwand an der westlichen Grundstücksgrenze und zum anderen passive Schallschutzmaßnahmen an der den gewerblichen Schallquellen zugewandten Gebäudeseite.

7.1.4. Ökologische Belange/Umweltbericht

Gemäß § 13a BauGB kann im beschleunigten Verfahren auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Die zu erwartende Versiegelung liegt unterhalb der Schwelle des im § 13a BauGB genannten Grenzwertes von 20.000 qm versiegelter Fläche. Zudem liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ist die Eingriffsregelung nicht beachtlich.

7.1.5. Artenschutz

Zur Prüfung der Frage, ob der Planung Belange des Artenschutzes entgegenstehen, wurden Sachverständige mit einer Ersteinschätzung beauftragt. Die Ergebnisse der Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren zeigen, dass durch die geplante Änderung des B-Plans Nr. 255 die Brutplätze oder Nahrungshabitate der planungsrelevanten Vogel- und Fledermausarten nicht betroffen sind.

Es sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die potenziell im Gebiet vorkommenden Arten und Artengruppen zu erwarten, und eine vertiefende Art-für-Art-Analyse (ASP Stufe II) ist nicht erforderlich.

Die ASP I ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung.

7.1.6. Anforderungen des Klimaschutzes und Anpassungen an den Klimawandel

In der Bauleitplanung soll 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).

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. Durch die Schaffung von neuer Wohnbaufläche wird diesem Planungsgrundsatz vorliegend entsprochen.

Auch wenn jede Siedlungstätigkeit i. S. der oben genannten Planungsgrundsätze kontraproduktiv ist, soll versucht werden, den negativen Folgen durch Anpassungsmaßnahmen entgegenzuwirken.

In die Bodenfunktionen wird zwar durch zusätzliche Versiegelung eingegriffen, aber aufgrund der Dichtewerte eines allgemeinen Wohngebiets bleiben diese in Teilen erhalten.

In stadtklimatischer Hinsicht wird davon ausgegangen, dass wesentliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind und insbesondere der Luftaustausch aufgrund der aufgelockerten Bebauung möglich bleibt. Bereits aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der umgebenden Nutzungen sind die Auswirkungen der Planung auf das Stadtklima insgesamt als sehr gering einzuschätzen.

Zudem schreibt der Bebauungsplan die Nutzung der Dachflächen für die Gewinnung solarer Strahlungsenergie vor, wodurch der Anteil fossiler und klimaschädlicher Brennstoffe an der Energienutzung reduziert werden kann.

Auch sieht der Bebauungsplan Grünfestsetzungen vor. Begrünte Vorgärten und die Begrünung von Dachflächen verbessern das Mikroklima und können das Regenwasser bei Starkregenereignissen zurückhalten.

7.1.7 Altlasten/Kampfmittel

Altlasten- in Form schädlicher Boden- und/oder Grundwasserverunreinigungen sind im Plangebiet nicht bekannt und werden hier auch nicht vermutet, da keine Hinweise auf entsprechende Nutzungen in der Vergangenheit vorliegen.

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

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich des Bombenabwurfgebietes.

Jedoch kann das Auffinden von Kampfmitteln nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.1.8 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, 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. 850 m entfernt vom Plangebiet. Insoweit sind gesonderte Betrachtungen oder Maßnahmen zur Hochwasservorsorge nicht erforderlich.

7.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt wie bisher über den Riekenhofweg

7.3 Ver- und Entsorgung

Schmutz- und Regenwasser

Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt im Trennsystem über das vorhandene Kanalnetz im Riekenhofweg.

Die Errichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser (z.B. Zisternen oder sonstigen Speichern) bzw. die Entnahme von Brauchwasser bleibt hiervon unberührt.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Gas, Strom, Wärme und Glasfaser ist über die Leitungsnetze der Stadtwerke sichergestellt.
Gleiches gilt auch für leitungsgebundene Angebote anderer Versorgungsträger (bspw. Telekommunikation).

7.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets sowie in der näheren Umgebung befinden sich keine eingetragenen Baudenkmäler und werden hier auch nicht vermutet.
Bodendenkmäler sind im Änderungsgebiet nicht bekannt. Für den Fall, dass im Zuge von Baumaßnahmen Bodendenkmäler offenbar werden, greift unmittelbar die Verpflichtung des § 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 nicht erforderlich.

7.6 Kosten und Finanzierung

Keine

8 Verfahrensvermerk

Diese Begründung ist Bestandteil der vom Rat der Stadt Gronau (Westf.) am XX.XX.2026 beschlossenen Satzung gemäß § 10 BauGB.

Die Ergebnisse des Abwägungsbeschlusses vom XX.XX.2026 sind Bestandteil der Begründung.

Gronau, im März 2026

Der Bürgermeister
Im Auftrage

Krafzik

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