

***BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF***

**Bebauungsplan Nr. 304 „Zwischen Graf-Arnold-Straße und Pom-
mernstraße“ Stadtteil Gronau,**

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)

Verfahrensstand:

§ 3 Abs. 2 BauGB

§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand:

Juni 2026

Rechtskraft:

Fachdienst Stadtplanung der Stadt Gronau

Inhaltsverzeichnis

1. Plangebiet	2
2. Planungsanlass und Planverfahren	2
3. Planungsvorgaben	3
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
3.5 Wiederherstellungsverordnung der EU (W-VO).....	7
4. Begründung der wesentlichen Planinhalte	8
4.1. Art der Nutzung	8
4.2. Maß der Nutzung	8
4.2.1. Grund- und Geschossflächenzahl	8
4.2.2. Höhe baulicher Anlagen.....	8
4.2.3. Höhenlage	9
4.3. Bauweise	9
4.4. Überbaubare Grundstückfläche.....	9
4.5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	10
4.6. Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	10
4.7. Solarenergie (§9 Abs. 1 Nr. 23b).....	10
4.8. Straßenverkehrsfläche	11
5. Städtebauliche Kenndaten des Bebauungsplans	11
6. Auswirkungen der Planung	11
6.1. Belange des Umweltschutzes	11
6.1.1. Immissionen und Emissionen.....	11
6.1.2. Ökologische Belange/Umweltbericht	12
6.1.3. Artenschutz	12
6.1.4. Klimaschutz.....	13
6.1.5. Altlasten	13
6.2. Verkehrliche Erschließung.....	13
6.3. Ver- und Entsorgung	13
6.4. Denkmalschutz.....	14
6.5. Kampfmittel	14
6.6. Bodenordnung.....	15
6.7. Kosten und Finanzierung.....	15
7. Verfahrensvermerke.....	15
Textliche Festsetzungen.....	16
Hinweise.....	18
Ermächtigungsgrundlagen.....	20

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 304 „Zwischen Graf-Arnold-Straße und Pommernstraße“ (ohne Maßstab).....	1
Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)	2
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan (ohne Maßstab)	4
Abb. 4: Auszug aus dem rechtskräftigen FNP der Stadt Gronau (ohne Maßstab)	4
Abb. 6: Luftbild des Plangebiets und Umgebung aus dem Jahr 2023 (ohne Maßstab)	5
Abb. 7: Betroffenheit Starkregenereignisse (Quelle: Bundesamt für Kartographie u. Geodäsie).....	7
Abb. 14: Bombenabwurfgebiet (ohne Maßstab).....	14

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Höhenfestsetzungen.....	9
Tab. 2: Städtebauliche Kennwerte.....	11

Anlage zur Begründung

- Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I) Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 304, Verfasst durch LINDSCHULTE Ingenieurgesellschaft mbH, Dezember 2024



Abb. 1: Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 304, „Zwischen Graf-Arnold-Straße und Pomernstraße“ (ohne Maßstab)

1. Plangebiet

Der Bebauungsplan Nr. 304 „Zwischen Graf-Arnold-Straße und Pommernstraße“, Stadtteil Gronau, wird für den nachfolgend beschriebenen Geltungsbereich aufgestellt.

Dieser liegt westlich der Königstraße, nördlich der Graf-Arnold-Straße, östlich der Sudetenstraße sowie südlich der Pommernstraße.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 85, 299, 436, 437, 438, 439, 440, 693, 694, 706, 710 und 711 der Flur 4, Gemarkung Gronau.

Der geplante Geltungsbereich ist aus der folgenden Planzeichnung ersichtlich:



Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)

2. Planungsanlass und Planverfahren

Ziel der Planung ist eine behutsame Nachverdichtung im Plangebiet unter Beibehaltung eines angemessenen Freiflächenanteils.

Konkreter Planungsanlass waren zwei Anträge zur Errichtung von Wohngebäuden außerhalb der im Durchführungsplan Nr.2 aus dem Jahre 1963 festgesetzten Baugrenzen. Da Zweifel an der Wirksamkeit des Durchführungsplans bestehen, besteht die Notwendigkeit einer Anpassung des Planungsrechts, um einer unverträglichen baulichen Verdichtung ent-

gegenzutreten. Da aus dem o.g. Grund eine Änderung des Durchführungsplans nicht in Betracht kommt, wird ein selbständiger Bebauungsplan aufgestellt.

Am 21.02.2024 hat der Rat der Stadt Gronau daher die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 304 „Zwischen Graf-Arnold-Straße und Pommernstraße“ beschlossen. Im gleichen Zuge wurde eine Veränderungssperre gemäß den §§ 14-18 BauGB erlassen. Ziel der Planung ist die städtebauliche Steuerung der Nachverdichtungspotenziale unter besonderer Berücksichtigung des Erhalts ausreichender Freiflächen in einem Quartier mit hoch verdichteter Bebauung, um eine gute und gesunde Wohnqualität zu gewährleisten und die vorhandenen Baufelder zu erhalten und Erweiterungspotential festzulegen. Dies schließt auch eine Erweiterung der vorhandenen Baukörper um ein zusätzliches Geschoss ein.

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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 13.460 qm. Die zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO liegt bei einer Festsetzung von 0,4 und 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 Regionalplan Münsterland legt den Planbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich fest.

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

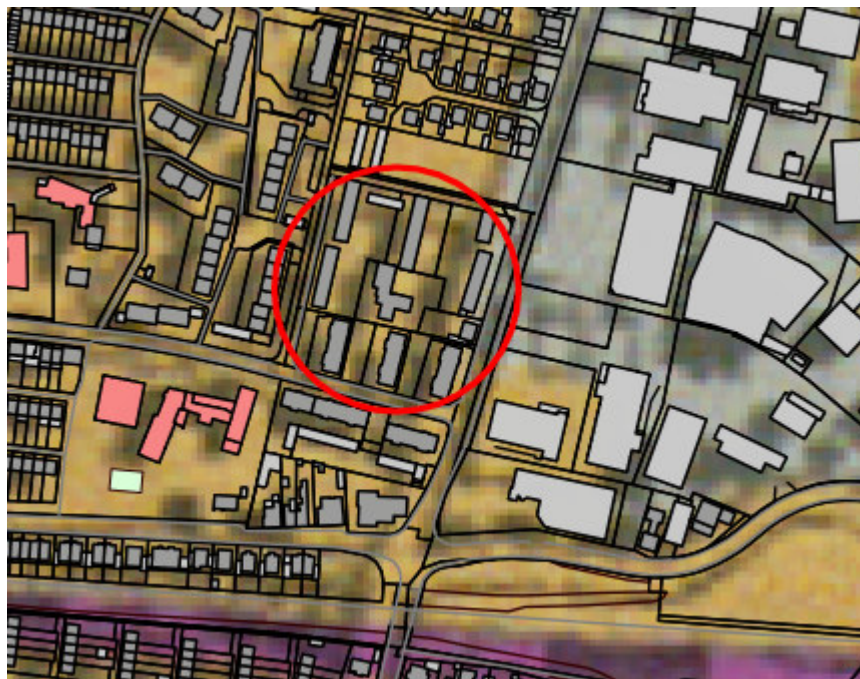


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan (ohne Maßstab)

3.2. Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans

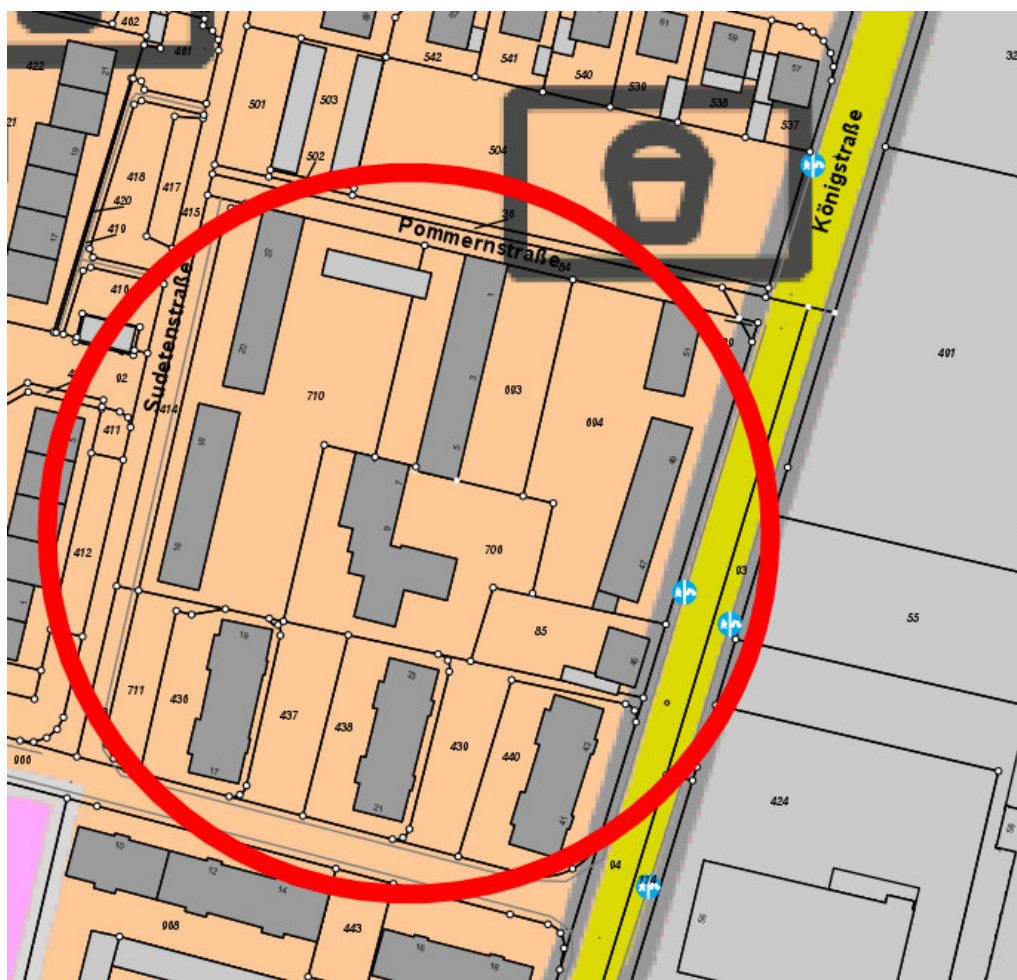


Abb. 4: Auszug aus dem rechtskräftigen FNP der Stadt Gronau (ohne Maßstab)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar.

Diese Darstellung entspricht den Zielen der Planung und der Bebauungsplan wird somit gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Durchführungsplan 2 setzt für das Plangebiet überwiegend ein Reines Wohngebiet fest, im Süden wurden drei öffentliche Grünfläche festgesetzt, diese werden im künftigen Bebauungsplan ebenfalls festgesetzt. In der Mitte des jetzigen Plangebiets war im Durchführungsplan ein Spielplatz festgesetzt. Dieser wurde jedoch außerhalb des Plangebiets umgesetzt und an der Stelle steht ein Wohngebäude. Im Durchführungsplan wurden darüber hinaus eine zweigeschossige, geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies wird im Zuge des Bauleitplanverfahren angepasst.

3.3. Bisherige Flächennutzung/Angrenzende Nutzungen

Wie aus dem Luftbild (2023) ersichtlich wird, ist das Plangebiet bereits überwiegend bebaut. Dabei handelt es sich um Geschosswohnungsbau umgeben von Freiflächen.

Das Gebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Nahversorgungszentrum an der Königstraße, östlich an das Plangebiet angrenzend. Nördlich, südlich und östlich des Plangebiets grenzen weitere Wohngebiete an den Geltungsbereich an.



Abb. 5: Luftbild des Plangebiets und Umgebung aus dem Jahr 2023 (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. 1100 m östlich des Plangebietes.



Die Prüfung des Hochwasserrisikos hat ergeben, dass das Plangebiet nicht von einem Hochwasserrisiko (HQ_{häufig}, HQ₁₀₀, HQ_{extrem}) betroffen ist. Auch die Hochwassergefahrenkarte zeigt für das Plangebiet keine Betroffenheit.

Die Starkregenhinweiskarte des Landes NRW weist für kleine Teile der Freiflächen zwischen den Gebäuden im Falle von seltenen und extremen Starkregen eine Überflutung zwischen 0,1 m und 0,5 m aus (s. Abb. 7).



Abb. 6: Betroffenheit Starkregenereignisse (Quelle: Bundesamt für Kartographie u. Geodäsie)

Ausgehend von aktuellen Tendenzen ist zwar grundsätzlich von einem Anstieg der Häufigkeit und Intensität von Starkregenereignissen auszugehen, aber für das Plangebiet sind angesichts der überwiegenden Bestandsfestsetzung keine besonderen Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

3.5 Wiederherstellungsverordnung der EU (W-VO)

Die W-VO ist am 18.08.2024 in Kraft getreten. Gegenstand der Verordnung sind Maßnahmen zur Verbesserung der Ökosysteme in den Mitgliedsstaaten.

Nach der bundeseinheitlichen Empfehlung zur Abgrenzung städtischer Ökosysteme (Stadtzentren, städtische Räume und durchschnittliche Ortslagen) ist das Gebiet der Teilaufhebung als Bestandteil eines städtischen Ökosystemgebietes zu qualifizieren.

Für die vorliegende Planung relevant sind daher die Verschlechterungsverbote des Artikels 8 Abs 1. W-VO, wonach bis 2030 kein Nettoverlust an der nationalen Gesamtfläche innerstädtischer Grünflächen sowie der Baumüberschirmung gegenüber dem Zustand 2024 entstehen darf.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans wird den Zielen der W-VO entsprochen, da dieser den Bestand der möglichen Bebauung lediglich um einige Meter aufweitet und sonst der Erhaltung der Freiflächen vorzieht, auch um gesunde Wohnverhältnisse zu bewahren. Da in Folge somit keine neuen großen überbaubaren Flächen geschaffen werden und die GRZ II auf 0,5 begrenzt wird, ist kein Verlust an innerstädtischer Grünfläche bzw. an der Baumüberschirmung zu erwarten.

Weiterhin beachtlich ist Artikel 9 W-VO der Maßnahmen zur Wiederherstellung der natürlichen Vernetzung von Flüssen und der natürlichen Funktionen damit verbundener Auen zum Inhalt hat. Da es im Plangebiet und im näheren Umfeld keine Gewässer gibt, sind die Bestimmungen des Art. 9 nicht einschlägig.

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. Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO) darüber hinaus nicht zulässig.

Im Süden des Planbereichs werden zudem die vorhandenen öffentlichen Grünflächen weiterhin als solche festgesetzt.

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.

Für das gesamte WA 1 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, die Geschossflächenzahl wird auf 1,2 beschränkt zulässig sind drei Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss. Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen sind bei der Ermittlung der GFZ nicht mitzurechnen.

Für das gesamte WA 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, die Geschossflächenzahl wird auf 1,6 beschränkt zulässig sind vier Vollgeschossen ohne weiteres Dachgeschoss.

Wie in Kapitel 6.3 erläutert wird, darf an das Kanalnetz maximal eine abflusswirksame Fläche (Dächer, Wege, Plätze, Straßen) von 50 % der Grundstücksfläche angeschlossen werden. Daher wird festgesetzt, dass die GRZ durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen nur bis zu einem Wert von 0,5 überschritten werden darf (GRZ II). Sofern Grundstücke einen höheren Versiegelungsgrad aufweisen, muss ein Nachweis über die Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück erbracht werden. In diesem Fall darf die GRZ II überschritten werden, maximal jedoch bis zu einem Versiegelungsgrad von 0,6. Dies entspricht dem Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO.

4.2.2. Höhe baulicher Anlagen

Die Geschosszahl wird für die Bebauung im WA 1 für drei Vollgeschosse zzgl. Dachgeschoss und im WA 2 auf vier Vollgeschosse ohne weiteres Nichtvollgeschoss festgesetzt. 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, Firsthöhe und werden daher für den Geltungsbereich folgende Festsetzungen getroffen:

	WA1	WA2	
Traufhöhe	---	9,50	
Firsthöhe/ Oberkante Gebäude	14,00 m	13 m	

Tab. 1: Höhenfestsetzungen

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.

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. Bauweise

Festgesetzt wird eine offene Bauweise. Auch wenn die vorliegende Bauweise sich eher diffus mit einer Mischung aus offener und geschlossener Bauweise darstellt, sollen bei zukünftigen Änderungen die Anforderungen der offenen Bauweise erfüllt werden. Dies wird auch festgesetzt, um die einseitige geschlossene Grenzbebauung langfristig zurückzubauen. Die bestehende Bebauung hat Bestandsschutz.

4.4. Überbaubare Grundstückfläche

Aufgrund der gewachsenen Struktur und des Ziels des Bebauungsplans lässt sich im Plangebiet kein einheitliches Baufeld feststellen. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich daher im weitesten Sinne an den bestehenden Gebäuden im Plangebiet. Dort wo die Grundstücksgrößen es zulassen, werden die Baufelder um 3 m ausgeweitet um künftige Umbauten zu ermöglichen.

Eine Ausnahme bildet das Flurstück 85, dieses bekommt eine großzügige Baufelderweiterung, damit zukünftig mehr als ein Einfamilienhaus möglich ist.

4.5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen **(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO)**

Da die vorgesehenen überbaubaren Flächen lediglich den Rahmen für die vorhandene Wohnbebauung vorgeben, sind im Plangebiet Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen sind im Plangebiet ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.6. 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) von Nebenanlagen 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 stadtökologisch 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 12 qm sind, um einer Unverhältnismäßigkeit vorzubeugen. Zudem kann auf die Einrichtung verzichtet werden, wenn auf mindestens 50% der geeigneten Dachfläche (ausreichende Besonnung bzw. Solareintrag für einen technischen und wirtschaftlichen Betrieb) Anlagen für die Solarenergienutzung installiert werden.

4.7. 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. Bei der für eine Solarenergienutzung geeigneten Dachfläche eines Gebäudes sind die Teilflächen von technischen Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungsanlagen nicht zu berücksichtigen.

Die Planung entspricht somit dem in § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB formulierten übergeordneten Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewähr-

leisten, 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.

4.8. Straßenverkehrsfläche

Die Grundstücke werden über die vorhandenen umliegenden Straßen erschlossen: vorhandenen Straßen Königstraße, Graf-Arnold-Straße, Sudetenstraße sowie der Pommernstraße.

5. Städtebauliche Kenndaten des Bebauungsplans

Ausweisung	Fläche in qm	Fläche in %
allgemeines Wohngebiet (WA) <i>überbaubare Fläche (GRZ 0,4)</i>	12.048	89,5
Öffentliche Grünfläche	1.412	10,5
Plangebietsgröße	13.460	100,00

Tab. 2: Städtebauliche Kennwerte

6. Auswirkungen der Planung

6.1. Belange des Umweltschutzes

6.1.1. Immissionen und Emissionen

Verkehr

Im Plangebiet sind keine störenden Immissionen durch den Verkehr zu erwarten. Im Allgemeinen Wohngebiet ist lediglich mit dem quartiersüblichen Verkehr zu rechnen.

Gewerbe

Störende Immissionen durch landwirtschaftliche Betriebe sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Gewerbliche Betriebe finden sich in Form eines bestehenden Nahversorgungszentrums entlang der Königstraße. Negative Auswirkungen sind aufgrund der Überplanung des Bestands nicht zu erwarten.

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 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 Mehrfamilienhäuser mit angeschlossenen Freiflächen, überwiegend Rasen dominiert. Im Süden des Plangebietes gibt es kleinere Gehölzbestände die als öffentliche Grünflächen festgesetzt sind. Der Stadt Gronau liegen dabei keine Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet vor (s. auch Anlage „Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I) Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 304“, Verfasst durch LINDSCHULTE Ingenieurgesellschaft mbH, Dezember 2024).

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

Für das gesamte Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen 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.

6.2. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über das vorhandenen Straßennetz Königstraße, Graf-Arnold-Straße, Sudetenstraße und Pommernstraße. Zusätzliche öffentliche Wegflächen sind zur Erschließung der Grundstücke nicht erforderlich.

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.

Das im Plangebiet vorherrschende Kanalnetz wird als ein **Mischwassersystem** betrieben. Da das Kanalnetz bereits stark ausgelastet ist, darf jedoch maximal eine abflusswirksame Fläche (Gebäude und Anlagen i.S. des § 19 Abs. 4 BauNVO) von 50 % der Gesamtfläche angeschlossen werden.

Falls die abflusswirksame Fläche 50 % des Bezugsgrundstückes (s.o. Gesamteinheit des/der Ursprungsflurstück(e)) übersteigt, kann dies nicht dadurch kompensiert werden, dass die Flächen mit versickerungsfähigen Oberflächen (Öko-Pflaster,...) ausbildet, da diese Flächen bei Starkregenereignissen ebenfalls zum Abfluss in das Kanalnetz beitragen. Eine Kompensation des überschrittenen Anschlussgrades (> 50 %) kann mit einem Stauraum zum Rückhalt von Abflussspitzen erfolgen. In diesem Fall wird die zulässige Einleitmenge in das Kanalnetz auf die rechnerische Einleitmenge des Ursprungsgrundstückes mit einer abflusswirksamen Fläche von 50 % begrenzt. Dies macht es erforderlich, dass die Bestandsbebauung nicht nur rechnerisch mit betrachtet werden muss, sondern auch u.U. dort bauliche Eingriffe mit Umgestaltung der bestehenden Grundstücksentwässerung notwendig

werden. Das Niederschlagswasser ist dann temporär auf dem Grundstück zwischen zu speichern und über ein Drosselorgan dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen. Die Auslegung des erforderlichen Rückhalteraaumes hat gem. DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ zu erfolgen.

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

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht bekannt und werden hier auch nicht vermutet. Sofern im Zuge von Baumaßnahmen Bodendenkmäler offenbar werden, greifen unmittelbar die Verpflichtungen des § 17 DSchG NRW, wonach solche Funde zu melden und unverändert zu belassen sind. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgeführt.

6.5. Kampfmittel

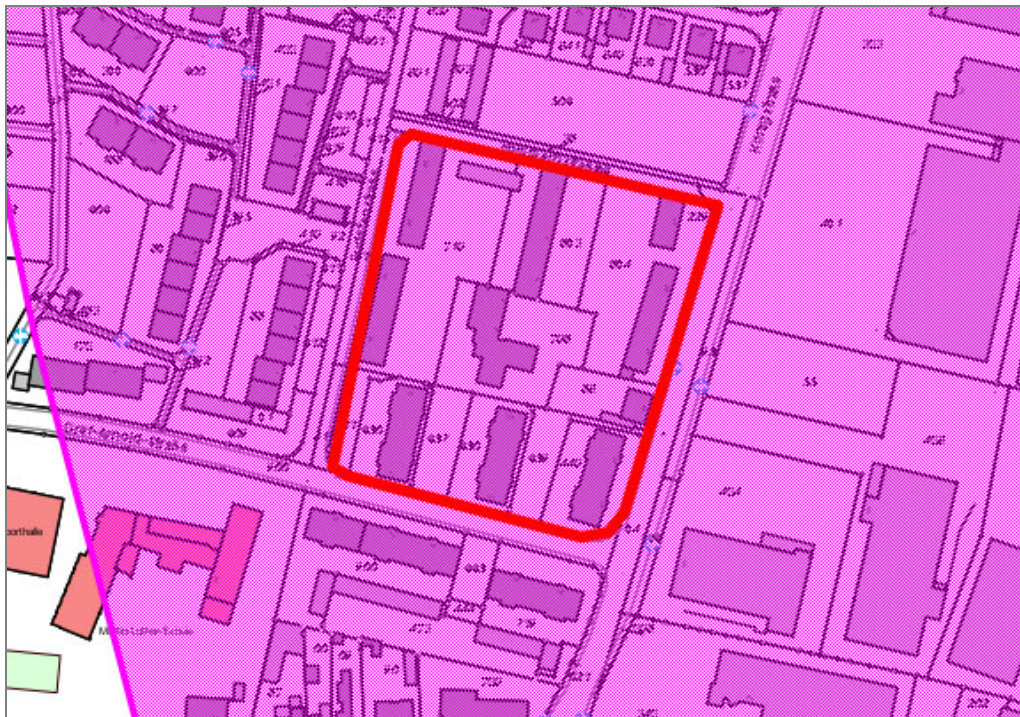


Abb. 7: Bombenabwurfgebiet (ohne Maßstab)

Das Plangebiet liegt 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 00.00.2026 beschlossenen Satzung gemäß § 10 BauGB.

Die Ergebnisse des Abwägungsbeschlusses vom 00.00.2026 sind Bestandteil der Begründung.

Gronau, im Juni 2026

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

C. Goldschmidt

Stadt Gronau (Westf.)
Fachdienst Stadtplanung

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 304

"Zwischen Graf-Arnold-Straße und Pommernstraße " Stadtteil Gronau

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

1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Ziffern 1, 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. zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO, § 17 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird im gesamten Plangebiet mit 0,4 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird für die WAs festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5.

Weisen Grundstücke einen höheren Versiegelungsgrad auf, ist ein Nachweis über die Rückhaltung des Niederschlagwassers auf dem Grundstück zu erbringen. In diesem Fall darf die GRZ II bis zu einem Wert von max. 0,6 überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl wird im WA 1 auf 1,2 festgesetzt, für das WA 2 wird sie auf 1,6 festgesetzt.

Gem. § 20 Abs. 3 BauNVO wird darüber hinaus festgesetzt, dass auf die Geschossfläche die Flächen der Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungsräume nicht mit anzurechnen sind.

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:

Die **Traufhöhe (TH)** wird für das **WA 2** mit max. 9,50 m festgesetzt. Die Traufhöhe wird gemessen von der angegebenen Höhe über NN des dem Vorhaben nächstgelegenen Höhenbezugspunktes innerhalb der überbaubaren Fläche. Hierunter 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.

Die max. **Oberkante Gebäudehöhe** baulicher Anlagen wird im **WA 1** mit max. 14 m festgesetzt. Die Oberkante wird gemessen von der angegebenen Höhe über NN des dem Vorhaben nächstgelegenen Höhenbezugspunktes innerhalb der überbaubaren Fläche bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

Die max. **Firsthöhe (FH)** wird für das **WA 2** mit 13 m festgesetzt. Die Oberkante wird gemessen von der angegebenen Höhe über NN 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 gesamte WA wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4.0 Stellplätze und Garagen

(§ 91 Nr.4 BauGB, § 12 BauNVO)

Im Plangebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.0 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind im Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.0 Solartechnik

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Die für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen sind zumindest mit 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.

7.0 Grünordnerische Festsetzungen

7.1 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 mindestens nach Maßgabe der nachgenannten Vorgaben zu begrünen.

- Die Dachflächen sind mit einem mindestens 12 cm dicken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv mit standortangepassten Gräsern und Stauden zu bepflanzen. Die Dachbegrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Von der Begrünung kann nur für Dachbereiche abgesehen werden, die für die Belichtung, die Be- und Entlüftung, Brandschutzeinrichtungen oder die Aufnahme gebäudetechnischer Anlagen vorgesehen sind. Der zu begrünende Dachanteil muss mindestens 70% der jeweiligen Dachfläche umfassen.
- Eine Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist zulässig. Nicht der vorgenannten Festsetzung unterliegen Dächer mit einer Dachfläche von 15 m².
- Auf die Einrichtung kann verzichtet werden, wenn auf mind. 50% der geeigneten Dachflächen Anlagen für die Solarenergienutzung installiert werden.

Hinweise

1.0. Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

2.0. Altlasten

Altlasten sind im Planbereich nicht 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, Untere Bodenschutzbehörde 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

Zum Schutz vorkommender Vogelarten wird es für notwendig erachtet, im Regelfall Rodungsarbeiten und die weitere Baufeldräumung ausschließlich im Zeitraum vom 01. November bis 28./29. Februar durchzuführen. Das Baufeld ist anschließend weitgehend vegetationslos zu halten, sodass während der Brutzeit keine für Vögel attraktiven Vegetationsstrukturen wie Hochstaudenfluren neu entstehen.

Sollte geplant sein, ein Baufeld ohne größeren Gehölzbestand während der Brutzeit vom 01. März bis 31. Oktober zu räumen, so kann alternativ die artenschutzrechtliche

Zulässigkeit kurz vor Beginn der geplanten Arbeiten durch einen Artenschutzsachverständigen abgeprüft werden (Baufeldfreigabe).

5.0. Entwässerung

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

Bei Neubauten ist mit dem Abwasserwerk die Notwendigkeit etwaiger Rückhaltesysteme zu klären.

6.0. 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.

Ermächtigungsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618)
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