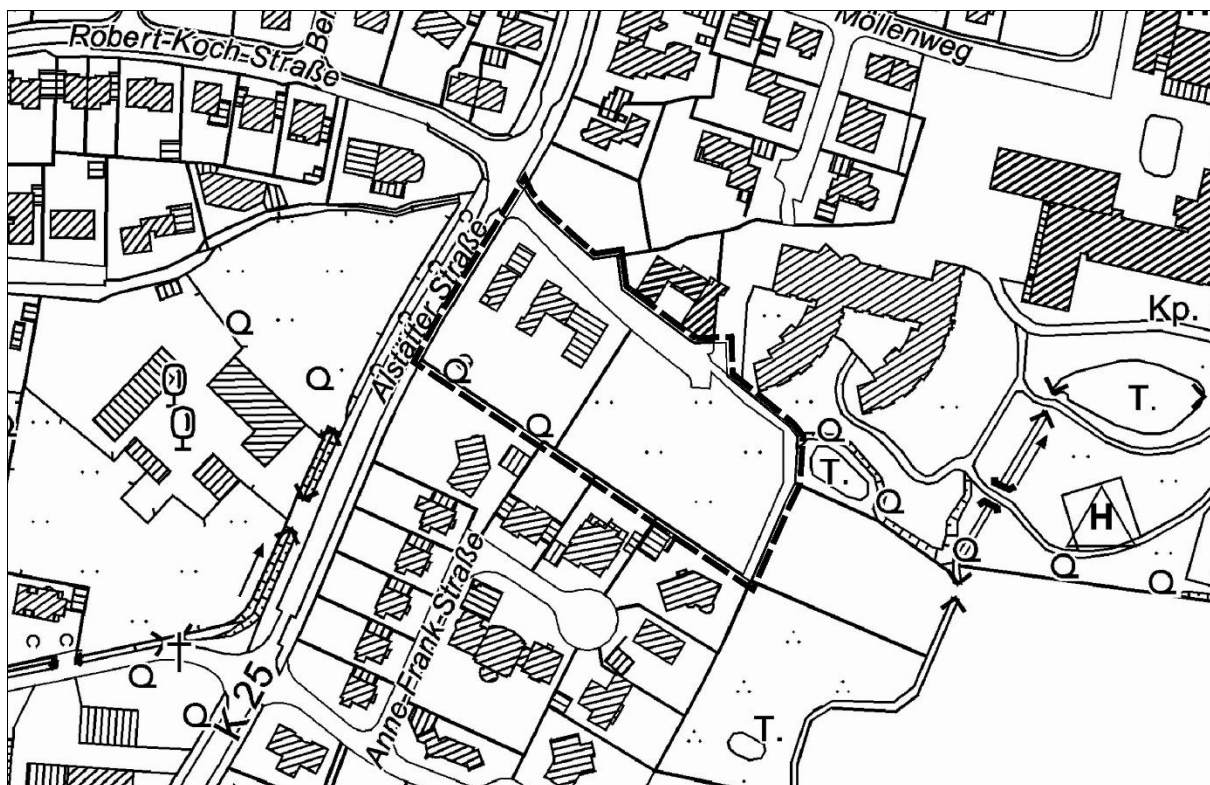


STADT GRONAU



Aufstellung des vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes „Östlich der Alstätter Straße“

Ortsteil: Gronau
Plangebiet: Östlich und südlich der Alstätter Straße



Begründung

Verfahrensstand: Entwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen
Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

04.05.2026

Verfasser:



Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Planung.....	1
2	Verfahren	2
3	Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes.....	3
4	Situationsbeschreibung.....	4
5	Planungsrechtliche Vorgaben	5
5.1	Ziele der Raumordnung	5
5.2	Flächennutzungsplan	7
5.3	Landschaftsplan	8
6	Belange des Städtebaus/Städtebauliches Konzept	8
7	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
7.1	Art der baulichen Nutzung	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
7.3	Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche	11
7.4	Flächen für den Gemeinbedarf	12
7.5	Erschließung / Stellplätze und Nebenanlagen.....	12
7.6	Grünflächen, Flächen für Anpflanzungen und Bindung für die Erhaltung von Bäumen	13
7.7	Nutzung solarer Strahlungsenergie („PV-Pflicht“).	14
7.8	Örtliche Bauvorschriften	14
8	Belange der Ver- und Entsorgung	15
9	Belange der Umwelt.....	16
9.1	Umweltprüfung/Umweltbericht.....	16
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	19
9.3	Artenschutz.....	19
10	Auswirkungen der Planung	21
10.1	Immissionsschutz.....	21
10.2	Belange des Hochwasserschutzes und der Gewässerunterhaltung	22
10.3	Belange des Bodenschutzes.....	23
10.4	Belange des Denkmalschutzes	24
10.5	Altlasten und Kampfmittel.....	24

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Östlich der Alstätter Straße“

Ortsteil: Gronau
Plangebiet: Östlich und südlich der Alstätter Straße

Verfahrensstand: **Entwurf**

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

1 Anlass und Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlich der Alstätter Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer wohnbaulichen Nutzung auf der Fläche östlich und südlich der Alstätter Straße und der damit einhergehenden Nachverdichtung des bestehenden Siedlungszusammenhanges in Gronau geschaffen werden. Das Plangebiet wird derzeit bereits zu einem Teil zu wohnbaulichen Zwecken genutzt, die restlichen Flächen dienen als Frei- und Gartenflächen.

Ursprünglich war beabsichtigt, diesen Bereich als Sondergebiet für Zwecke des St. Antonius-Krankenhauses auszuweisen. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde im Jahr 2020 gefasst. Dieser Beschluss ging noch davon aus, dass die Grundstücke vom Krankenhaus bzw. der Kirchengemeinde erworben werden. Nachdem die Grundstücke nunmehr anderweitig verkauft wurden, ist die Sondergebietsplanung mangels Umsetzungsperspektive veraltet und kann nicht weiterverfolgt werden. Zukünftig sollen die Flächen einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Von der Art der Nutzung entspricht dies dem bestehenden Planungsrecht. Hinsichtlich des Maßes der Nutzung, der Zahl der Vollgeschosse und der überbaubaren Flächen liegen aber erhebliche Abweichungen vor, sodass die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als planungsrechtliche Grundlage notwendig ist.

Untersuchungen des Eduard-Pestel-Institutes für Systemforschung aus dem Jahr 2020 zeigen auf, dass die Nachfrage nach Wohnraum hoch ist, was sich jedoch nicht ausschließlich auf den Ein- und Zweifamilienhausbereich und Mietwohnungen bezieht, sondern insbesondere auch auf den Bereich des sozialen Wohnungsbaus. Die Zahl der Einwohner ist in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen, der Wohnungsbau hat die Entwicklung vor Ort allerdings nicht mitgetragen. Die Untersuchung kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass die wirtschaftliche Stärke Deutschlands und insbesondere im Münsterland dazu führt, dass jedes Jahr bis zu 10.000 neue Wohnungen benötigt werden. Für Gronau bedeutet dies konkret, dass zur Deckung des aktuellen Wohnbedarfs sowie zur Abarbeitung des aktuell aufgebauten Defizites bis zum Jahr 2025 die Errichtung von 250 bis 300 Wohnungen jährlich erforderlich ist. Zudem sind aktuell nur für einen Bruchteil der Berechtigten vor Ort Sozialwohnungen verfügbar. Entgegen dem Nutzungstrend müssen insbesondere auch die Zielvorgaben der Energie- oder Mobilitätswende berücksichtigt werden.

Die Stadt Gronau ist bestrebt, im Rahmen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden, die Neuversiegelung zu begrenzen und Brach- oder Restflächen, die im Siedlungszusammenhang liegen, vorrangig zu reaktivieren. Ziel ist es daher, die u.a. mindergenutzten Flächen als Wohngebiet zu entwickeln.

Städtebaulich ist eine ergänzende Wohnbebauung sowie eine Nachverdichtung grundsätzlich sinnvoll, wenn vorhandene Grundstücksflächen entsprechende Flächenreserven bieten. Aufgrund der Lage im Innenbereich und vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a (2) BauGB) sind Maßnahmen zur Nachverdichtung innerörtlicher Flächenreserven nach den Ausführungen des § 1 (5) BauGB grundlegend zu unterstützen. Durch die angestrebte Nachverdichtung kann die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert und bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll mit genutzt werden.

Die Stadt Gronau macht mit der Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Projekt-/Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht aktuell nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen. Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsspielraumes, sodass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs-/Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt (hier: Innenentwicklung mit dem Ziel einer Nachverdichtung privater Grundstücksflächen). Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung - mag sie nun mittels Antrag von privater Seite initiiert worden sein oder nicht - in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen. Dieses ist hier der Fall, da das im bebauten Innenbereich gelegene Plangebiet über ein großes Potenzial für die planerisch gebotene Innenentwicklung verfügt.

Mit der Planung wird die vorhandene Siedlungslücke östlich und südlich der Alstätter Straße geschlossen, sodass hier eine sinnvolle Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsgefüges erfolgt. Die Planung erfüllt damit den in den §§ 1 und 1a BauGB dargelegten Grundsatz, städtebauliche Entwicklungen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung voranzubringen und trägt dadurch zu einem Schutz des Außenbereiches und wirkt einer Zersiedelung entgegen.

Durch die Planung kann dem Gronauer Wohnungsmarkt ein ergänzendes Wohnungsangebot zur Verfügung gestellt werden.

Die Planung entspricht damit den § 1 (6) Nr. 2 BauGB formulierten, insbesondere bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigenden Belangen (hier: Wohnbedürfnisse der Bevölkerung). Planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Umsetzung des Vorhabens ist eine entsprechende bauplanungsrechtliche Genehmigungsgrundlage, die durch die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes geschaffen wird.

2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen hierzu werden durch die Planung erfüllt:

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Die Planung dient der Nachverdichtung.
- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Zudem liegt die zu erwartende Grundfläche bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 unterhalb von 20.000 m² (Plangebiet: rd. 0,8 ha).

- Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten.

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Geltungsbereiches für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB kann gem. § 13a (1) BauGB verzichtet werden. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die durch die Planung betroffenen wesentlichen Umweltbelange im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung des Abwägungsmaterials darzustellen (siehe Kapitel 9.1).

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Der rd. 0,8 ha große räumliche Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Gronau in der Flur 32 und 43 und umfasst die Flurstücke 417 (tlw.), 679, 1093, 1431, 1632 (tlw.), 1679, 1680, 1681, 1684, 1690, 1692 und 1694(tlw.).

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 1089, 417 und 1632 (tlw.);
Im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 1632 und 1577;
Im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 1484, 1508, 1509 und 1530;
Im Westen: durch östliche Grenze der Flurstücke 1517 und 1295.

Der verbindliche Geltungsbereich ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat im Wesentlichen drei Bestandteile:

- Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen,
- den Vorhaben- und Erschließungsplan mit Fassadenansichten des Vorhabens,
- den Durchführungsvertrag.

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss das gesamte 'Regelungspaket' (VEP als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit seinen verbindlichen Festsetzungen einerseits und ergänzenden Regelungen im

Durchführungsvertrag andererseits) vorliegen und zum Gegenstand der Beschlussfassung des Rates der Stadt Gronau gemacht werden.

4 Situationsbeschreibung

Das rd. 0,9 ha große Plangebiet befindet sich im Siedlungszusammenhang von Gronau, östlich und südlich der Alstätter Straße. Das Plangebiet ist im Kreuzungsbereich der Alstätter Straße mit einem Gebäude überbaut, welches zuletzt zu Wohnzwecken genutzt wurde. Im östlichen Bereich des Plangebietes sind Grün- und Freiflächen vorhanden. In den Randbereichen sowie im Übergang der Grünflächen zu der Bebauung sind Gehölzstrukturen in Form von großkronigen Laubbäumen sowie Sträuchern vorhanden.

Die umliegende Siedlungsstruktur ist wohnbaulich geprägt, in nördliche Richtung schließen allerdings urbane Strukturen mit innerstädtischem Charakter an. Die umliegende Bestandsbebauung ist bereits heute durch unterschiedliche Gebäudetypologien geprägt, sodass sich hier unter anderem auch freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser wiederfinden. Die Gebäude sind sowohl mit geneigten Dächern, als auch mit Flachdächern ausgebildet. Neben klassischen Satteldächern finden sich auch Walm- und Zeltdächer wieder und auch die Wohngebäude sind häufiger mit Flachdächern sowie Photovoltaikanlagen versehen, sodass insgesamt eine heterogene Dachlandschaft vorhanden ist.

Darüber hinaus finden sich mit der unmittelbar nördlich angrenzenden Tagespflege und des St. Antonius-Stift sowie des St. Antonius-Hospital auch grobkörnigere Strukturen wieder. Östlich des Plangebietes befindet sich zudem ein Hubschrauberlandeplatz, welcher dem Krankenhaus zugehörig ist.

Insgesamt ist im Umfeld des Plangebietes eine heterogene Struktur vorzufinden, die sich durch ein Nebeneinander von Wohngebäuden sowie gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungen in Form von Arztpraxen, Gastronomie usw. ausdrückt. Insgesamt ist im Umfeld des Plangebietes ein differenziertes Wohnungsangebot vorzufinden.

Östlich des Plangebietes befinden sich Grünstrukturen wieder, unmittelbar östlich des Krankenhauses grenzen der Tierpark Gronau, der Stadtpark Gronau sowie die Gewässer Dinkel und Eschbach an.

In nördliche Richtung befindet sich das Zentrum von Gronau, sodass hier eine verdichtete Bauweise, teilweise mit einer Blockrandbebauung, vorzufinden ist. Der rd. 500 m entfernte Innenstadtbereich umfasst eine Fußgängerzone mit Einkaufsmöglichkeiten und gastronomischen Angeboten sowie ein Museum mit Parkanlage und umfangreichen Aufenthaltsqualitäten und Freizeitangeboten in Form von Inseln, welche durch die Gewässer Dinkel und Eschbach umgeben sind.

Mit der Alstätter Straße besteht eine unmittelbare Anbindung an das Zentrum von Gronau sowie an das übergeordnete Straßennetz. In nördliche Richtung befinden sich zudem Einzelhandelsmärkte und weitere Einrichtungen der öffentlichen Versorgung (Bankfilialen, Ärzte, Apotheken etc.) sowie ÖPNV-Angebote (Bushaltestelle Gronau Möllenweg). An der Alstätter Straße befindet sich in fußläufiger Entfernung die Haltestelle Gronau Möllenweg, welche regelmäßig von der Buslinie X80 bedient wird. Rd. 850 m nördlich des Plangebietes befindet sich der Bahnhof Gronau (Westf.). Mit den Zügen RB51(Dortmund HBF – Enschede) und RB61 (Münster HBF – Enschede) besteht eine Anbindung an die nächstgrößeren Städte in der Umgebung und den überregionalen Fernverkehr. In einem Umkreis von rd. 1 km befinden sich Kindertageseinrichtungen und Grundschulen.



Abbildung 1: Luftbild ohne Maßstab, TIM Online NRW (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

5 Planungsrechtliche Vorgaben

5.1 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Der Geltungsbereich zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Östlich der Alstätter Straße“ ist im Regionalplan Münsterland des Regierungsbezirks Münster als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der wohnbaulichen Nachverdichtung im Innenbereich und steht den Festlegungen des Regionalplans nicht entgegen. Aufgrund der in den letzten Jahrzehnten vermehrt aufgetretenen Hochwasserereignisse mit erheblichen Schadensfolgen und eines künftig erhöhten Hochwasserrisikos wurde im Jahr 2021 der Länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) als Ergänzung zum Fachrecht beschlossen. Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen des BRPH wurde geprüft und wird nachfolgend dargestellt.

Ziel I.1 BRPH – Vorrang des Hochwasserschutzes

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten und Risikogebieten ist dem Hochwasserschutz Vorrang einzuräumen.

Nach dem Kommunensteckbrief Gronau (Westf.), der im Rahmen der Hochwasserrisikomanagementplanung des Landes Nordrhein-Westfalen erstellt wurde, befindet sich das Plangebiet außerhalb des Einflussbereiches von Risikogewässern. Die Dinkel stellt mit einem Abstand von ca. 175 m östlich des Plangebietes das nächstgelegene Risikogewässer dar. Das Plangebiet liegt zudem außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten gemäß § 76 WHG. Auch die Hochwassergefahrenkarten weisen keine Betroffenheit des Plangebietes aus.

Der Geltungsbereich liegt jedoch innerhalb eines historisch kartierten (preußischen) Überschwemmungsbereiches der Dinkel. Durch die geplante Nachverdichtung im Innenbereich sowie durch

vorgesehene Maßnahmen zur Regenrückhaltung und Starkregenvorsorge wird dem Ziel des Vorrangs des Hochwasserschutzes Rechnung getragen. Eine Verschlechterung der Hochwassersituation ist nicht zu erwarten.

Ziel II.1 BRPH – Vermeidung neuer hochwassergefährdeter Nutzungen

Neue Baugebiete mit erheblichem Schadenspotenzial sollen in hochwassergefährdeten Bereichen vermieden werden.

Die Planung verfolgt ausschließlich eine Innenentwicklung innerhalb eines bereits bebauten Siedlungszusammenhangs. Die zulässigen Nutzungen sind wohnbaulich geprägt. Hochwasserangepasste Bauweisen werden empfohlen. Durch technische und bauliche Maßnahmen, wie die Regenrückhaltung, die Berücksichtigung von Geländehöhen sowie Hinweise zur Überhöhung von Gebäudeöffnungen, wird das potenzielle Schadensausmaß minimiert.

Ziel II.2 BRPH – Erhalt der Retentionsräume

Retentionswirksame Flächen sind in ihrer Funktion zu erhalten.

Im Plangebiet befinden sich keine natürlichen Retentionsräume von überregionaler Bedeutung. Durch die verpflichtende dezentrale Regenrückhaltung wird der Oberflächenabfluss zeitlich verzögert und die Retentionswirkung innerhalb des Plangebietes unterstützt.

Ziel III.1 BRPH – Anpassung an den Klimawandel und Starkregenvorsorge

Die Raumordnung soll auf eine verstärkte Vorsorge gegenüber Starkregenereignissen hinwirken. Dem wird durch die vorgesehenen Festsetzungen zur Dachbegrünung, zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten sowie zur dezentralen Regenrückhaltung entsprochen. Ergänzend werden Hinweise zur hochwasser- und starkregenangepassten Bauausführung gegeben.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Östlich der Alstätter Straße“ steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung, insbesondere mit den Zielen des Länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz (BRPH).

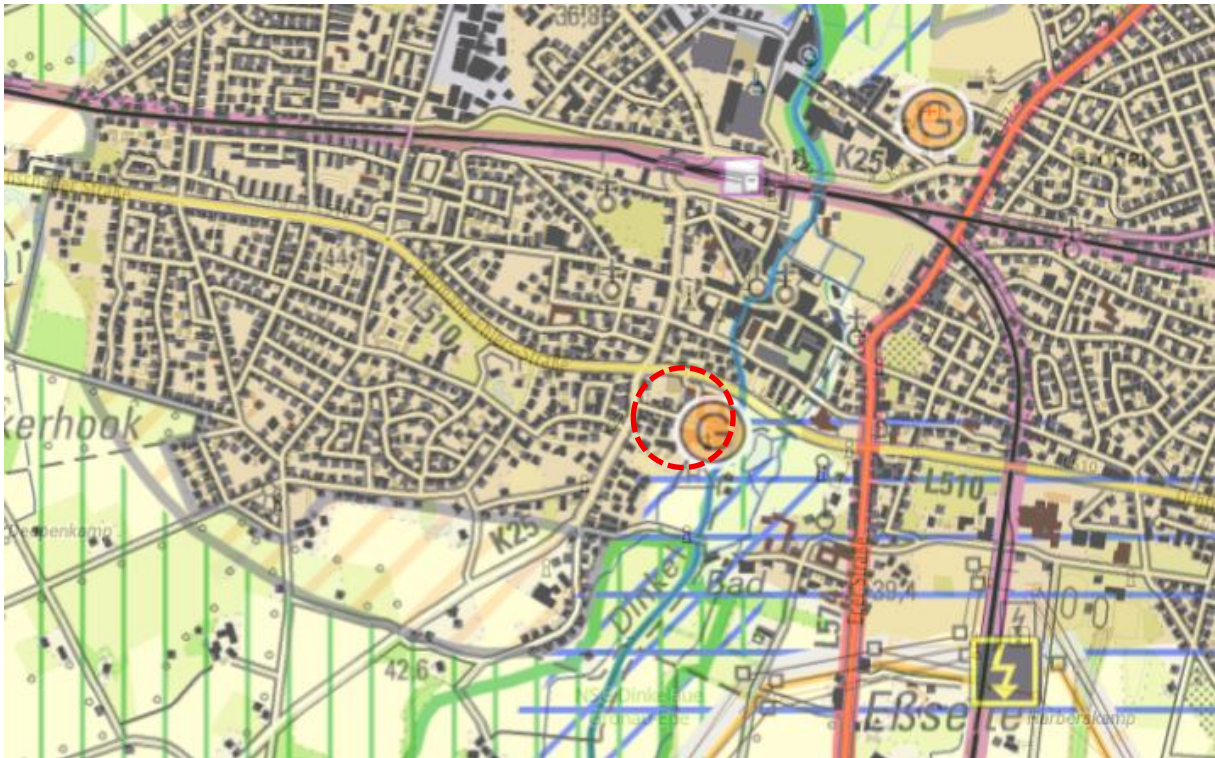


Abbildung 2: Regionalplan Münsterland für den Regierungsbezirk Münster, Auszug ohne Maßstab

5.2 Flächennutzungsplan

Bauleitpläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Das Plangebiet ist in dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gronau vollumfänglich als Wohnbaufläche dargestellt. Die umliegenden Flächen sind ebenfalls als Wohnbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein „Gebiet für Wohnen“ festgesetzt werden, sodass die Planung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt wird.

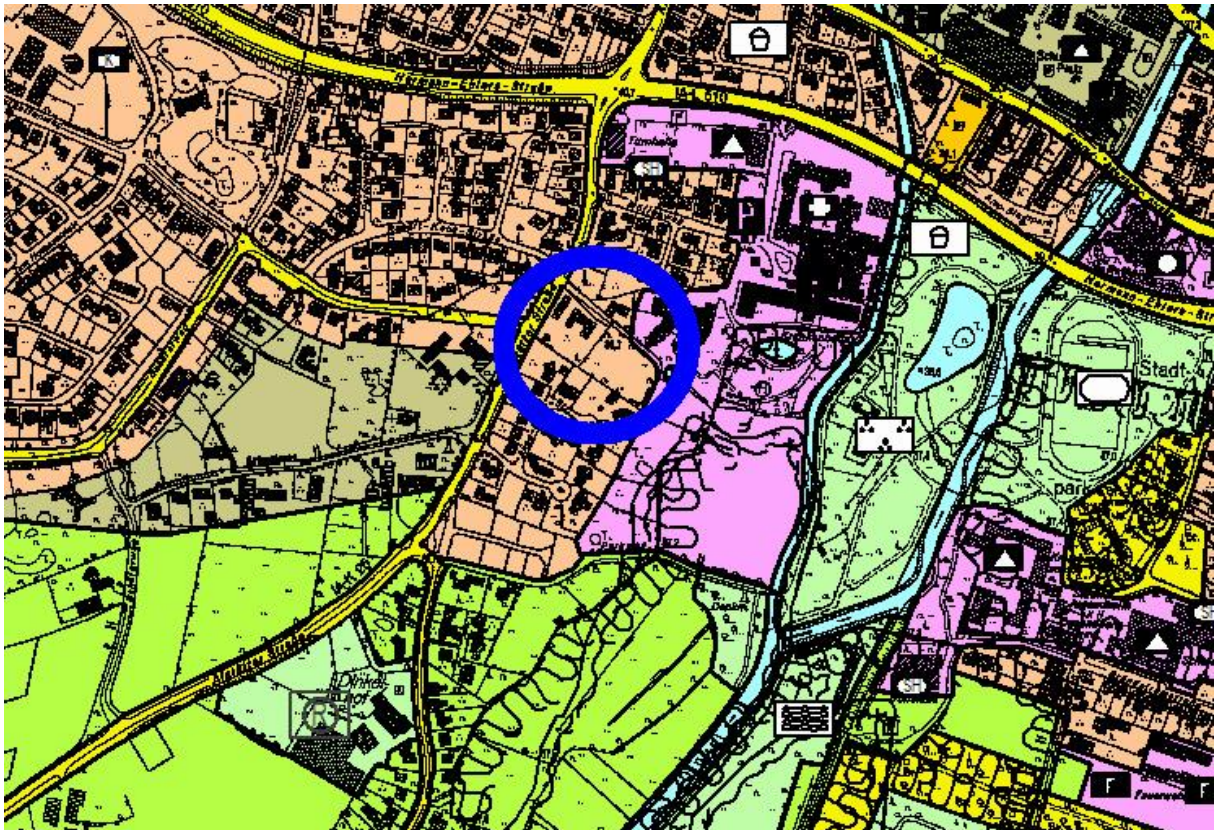


Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Stadt Gronau, Auszug ohne Maßstab

5.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes oder eines Landschaftsschutzgebietes.

6 Belange des Städtebaus/Städtebauliches Konzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine planungsrechtliche Ergänzung des vorhandenen Siedlungsgefüges von Gronau beabsichtigt, wodurch der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt nachgekommen werden soll.

Mit der vorliegenden Planung ist die Errichtung von 7 Mehrfamilienhäusern in 3 bis 4 geschossiger Ausführung vorgesehen. Die Gebäude sind dabei straßenbegleitend zu Alstätter Straße ausgerichtet, sodass eine Erschließung von Nordosten gegeben ist. Im Zuge der Planung wird der in östliche Richtung abgehende Stich der Alstätter Straße ausgebaut um den zusätzlich entstehenden Verkehr abwickeln zu können sowie alle erforderlichen Infrastrukturleitungen aufnehmen zu können.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind die Gebäude entlang der Planstraße (Stich Alstätter Straße) mit drei Vollgeschossen sowie einem weiteren vierten Geschoss (sog. Nicht-Vollgeschoss) vorgesehen. Aufgrund der unmittelbar nördlich angrenzenden Nutzung der Tagespflege sowie des St. Antonius-Stift und der damit einhergehenden grobkörnigeren Gebäudestruktur kann die Höhenentwicklung der geplanten Mehrfamilienhausbebauung als verträglich angesehen werden. Im südlichen Bereich des Plangebietes (WOHNEN 2) ist die Bebauung zurückgesetzt zur Planstraße bzw. in zweiter Reihe angeordnet, sodass die geplante Bebauung in dem Bereich lediglich zwei Vollgeschosse mit zusätzlichem dritten Geschoss als Nicht-Vollgeschoss auf. Somit kann ein verträglicher Übergang zu der unmittelbar südlich angrenzenden Wohnbebauung geschaffen werden.

Die Unterbringung der Stellplätze ist zu einem Großteil unterirdisch in Tiefgaragen vorgesehen, um die Kfz im Alltag zu minimieren. Im Bereich des östlichen Gebäudes ist im Bereich der Tiefgarage keine Zufahrt zu dieser vorgesehen, sondern ein PKW Aufzug.

Oberirdische Stellplätze sind vorgelagert zu der geplanten Bebauung, unmittelbar an der erschließenden Verkehrsfläche angeordnet.

Die in nördliche Richtung vorhandenen Auskragungen des Flurstückes 1431 werden im Zuge der Planung begradigt, sodass diese den angrenzenden Nutzungen (Gebiet für Wohnen mit einer Fläche für Stellplätze sowie Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Gesundheitlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen) zugeschlagen werden.

Gegenstand des Vorhabenplans ist die Errichtung von 7 Mehrfamilienhäusern, die sich überwiegend zur Erschließungsstraße hin orientieren. Lediglich im Osten und Westen sollen zwei von der Erschließungsstraße abgesetzte Gebäude errichtet werden. Insgesamt sind in den geplanten 7 Gebäuden ca. 45 Wohneinheiten vorgesehen.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Auf Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird im Bebauungsplan ein reines Wohngebiet WR festgesetzt. Für die geplante Nachverdichtung soll ein reines Wohngebiet festgesetzt und somit das Wohnen als vorrangige Nutzung gefördert werden.

Reines Wohngebiet -WR- gem. § 3 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 3 (2) Nr. 1 BauNVO
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen gem. § 3 (2) Nr. 2 BauNVO

Unzulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 3 (3) Nr. 1 BauNVO
- Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 3 (3) Nr. 2 BauNVO

Der Nutzungsausschluss erfolgt auch hier vor dem Hintergrund, den rückwärtigen Bereich einerseits vor betriebsbedingten Immissionen zu schützen und andererseits um Kunden- und Lieferverkehre auszuschließen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Der flächenmäßige Anteil von Baugrundstücken in allgemeinen Wohngebieten, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, soll im weiteren Verfahren gemäß § 16 (2) BauNVO mit einer GRZ von maximal 0,4 vorgegeben werden. Dies entspricht dem in § 17 BauNVO für allgemeine

Wohngebiete benannten Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in allgemeinen Wohngebieten.

§ 19 (4) BauNVO regelt die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl für die Anlage der in § 19 (4) Nr. 1 – 3 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche). Ohne weitere textliche Festsetzungen darf die festgesetzte Grundflächenzahl für diese Anlagen um 50 % überschritten werden, in allgemeinen Wohngebieten mit einer GRZ von 0,4 mithin bis zu einem maximalen Wert von 0,6.

Um im Plangebiet auch Tiefgaragen zu fördern, soll allerdings eine hiervon abweichende Regelung getroffen werden. Es wird festgesetzt, dass gem. § 19 (4) Satz 2 und 3 BauNVO Tiefgaragen, die vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegen, die festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,65 überschreiten können. Ziel ist es hierdurch den ruhenden Verkehr weitestgehend aus dem Straßenbild bzw. den unbebauten Quartiersbereichen unter die Erde zu verlagern, um somit oberirdisch erhöhte Aufenthaltsqualitäten zu erreichen.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus. Diese wird für das WR1 auf 1,2 festgesetzt, sodass hier bis zu drei Vollgeschosse errichtet werden können. Für das WR2 wird eine GFZ von 0,8 festgesetzt, hiermit ist die Errichtung von bis zu zwei Vollgeschossen möglich.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Mit den Festsetzungen zur Geschossigkeit und der Höhe baulicher Anlagen wird neben der Anordnung der Gebäudekörper über die überbaubaren Grundstücksflächen das dreidimensionale Erscheinungsbild des Plangebietes geordnet. Zu diesem Zweck wird im Bebauungsplan die Maximalzahl der zu errichtenden Vollgeschosse festgesetzt.

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei Vollgeschosse für das WR2 begrenzt, womit die Höhenentwicklung der südlich angrenzenden Bestandsbebauung aufgegriffen wird. Im WR1 sind bis zu drei Vollgeschosse zulässig, was aufgrund der Höhenentwicklung der nördlich angrenzenden Gebäude als verträglich angesehen werden kann.

In Verbindung mit den maximal zulässigen Vollgeschossen sowie den im Plangebiet vorgesehenen geneigten Dächern soll das Mindest- und Höchstmaß der Gebäudehöhen festgesetzt werden. Für das WR1 wird eine Wandhöhe von 9,00 bis 10,00 m und eine Firsthöhe von 14,00 bis 15,00 m sowie eine Traufhöhe von 12,00 bis 13,00 m bei maximal drei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt.

Die getroffenen Festsetzungen entsprechen der Vorhabenplanung und ermöglichen die Errichtung von drei aufgehenden Fassadengeschoss und einem zurückgesetzten Nicht-Vollgeschoss mit flach geneigtem Dach.

Für das WR2 wird eine Wandhöhe von 6,00 bis 7,00 m und eine Firsthöhe von 11,00 bis 12,00 m sowie eine Traufhöhe von 9,00 bis 10,00 m bei maximal zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Die vorstehenden Festsetzungen ermöglichen die Errichtung von zwei aufgehenden Fassadengeschossen und einem zurückgesetzten Nicht Vollgeschoss mit flach geneigtem Dach.

Die festgesetzten Höhen orientieren sich dabei an der umliegenden Bestandsbebauung. In nördliche Richtung werden dabei höhere Werte angenommen, da im Bestand mit dem Krankenhaus grobkörnigere Strukturen vorhanden sind, die eine entsprechende Höhenentwicklung aufweisen.

Zu der südlich angrenzenden Wohnbebauung erfolgt eine Abstufung der Höhenentwicklung, so dass ein verträglicher Übergang geschaffen werden kann.

Das OVG NRW hat in einem Urteil vom 04.05.2023 mit Blick auf BVerwG, Beschlüsse vom 05.03.2019 - 4 BN 18.18 festgestellt, dass es nicht genügt, nur Höchstmaße festzusetzen. Auch eine Unterschreitung von festgesetzten Maßfaktoren ist in den Blick zu nehmen. Ist sie in einem Umfang möglich, der die Identität des vereinbarten Vorhabens in Frage stellt und die durch den Vorhabensbegriff begrenzte Variationsbreite verlässt, bedarf es daher zusätzlich der Festsetzung von Mindestmaßen, denn es gilt zu vermeiden, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein anderes Vorhaben zulässt, als es im Durchführungsvertrag in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan vereinbart worden ist. Dies ist gemeint, wenn das Bundesverwaltungsgericht verlangt, dass in einem Vorhaben- und Erschließungsplan die Kubatur jedenfalls in ihrem wesentlichen Umfang festgelegt sein muss.

Zusätzlich sind im VEP / Lageplan Maßketten zur Bestimmung der Länge und Breite der zu realisierenden Gebäude festgelegt. Die Kubatur der geplanten Gebäude wird somit in ihrem wesentlichen Umfang festgelegt.

Auf die Festsetzung von Mindestmaßen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung wird in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verzichtet, da mit den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes (im Rahmen der maximal zulässigen Maße zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung) das Vorhaben in seiner Kubatur eindeutig festgelegt ist.

Der maximale untere Bezugspunkt ist durch die Oberkante Rohfußboden (Erdgeschoss) definiert, der im Vorhaben- und Erschließungsplan in m ü. NHN festgelegt ist. Als oberer Bezugspunkt gilt beim geneigten Dach für die festgesetzte Firsthöhe der Schnittpunkt der Dachhaut (First). Der Traufpunkt stellt die Schnittlinie der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut dar.

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlage gem. § 18 (1) BauGB gilt die jeweils innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eingetragenen NHN-Höhe (m ü. NHN – Normalhöhenull).

7.3 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche

Der Siedlungszusammenhang von Gronau ist überwiegend von einer offenen Bauweise, bei der seitliche Grenzabstände und maximale Baukörperlängen von 50 m nicht überschritten werden, geprägt. Innerhalb des Plangebietes sind mit dem städtebaulichen Konzept insgesamt 7 Mehrfamilienhäuser vorgesehen, die allesamt die Vorgaben der offenen Bauweise einhalten können und sollen. Daher wird im Zuge der Planung eine offene Bauweise festgesetzt und damit die Strukturen der umliegenden, insbesondere südlich angrenzenden Bestandsbebauung aufgegriffen und fortgeführt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO definiert. Die geplante Bebauung soll weitestgehend entsprechend dem städtebaulichen Konzept eng gefasst werden, um somit die Umsetzung der vorgesehenen Bebauungsstruktur, überwiegend straßenbegleitend zur Alstätter Straße angeordnet, zu gewährleisten.

7.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Für einen Bereich im Nordosten des Plangebietes, angrenzend zum geplanten Wendehammer, wird die zulässige Art der baulichen Nutzung nicht über die Festsetzung eines Baugebietes nach §§ 2 – 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt. In dem Bereich ist im angrenzenden Bestand ein Krankenhaus mit weiteren zugehörigen Nutzungen vorhanden, sodass dieser Teilbereich aufgrund der Neuordnung der Verkehrsfläche ebenfalls der Nutzung zugeschlagen werden soll. Aus dem Grund werden Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt.

Nach § 9 (1) Nr. 5 BauGB besteht für derartige Einrichtungen die Option, die Zulässigkeit der Nutzungsart über die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf zu regeln. Zweck dieser Festsetzungsmöglichkeit ist die gezielte bauplanungsrechtliche Steuerung der Zulässigkeit dem Gemeinbedarf dienender Einrichtungen und Anlagen. Die innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf zulässigen Nutzungen müssen der Allgemeinheit dienen. Aufgrund der Krankenhausnutzung dient die Planung unzweifelhaft der Allgemeinheit. Für die geplante Nutzung erfolgt daher die Festsetzung von „Flächen für den Gemeinbedarf“ gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB, da diese mit der Zuordnung der entsprechenden Zweckbestimmung exakt und ausschließlich auf den geplanten Nutzungszweck zugeschnitten werden können. Gemäß des bestehenden Krankenhauses soll die Zweckbestimmung „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt werden.

Mit der Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf soll gezielt die Nutzung zugunsten des Krankenhauses forciert werden. Hiermit kann erreicht werden, dass der Standort zweifelsfrei für die Nutzung des Krankenhauses gesichert wird.

7.5 Erschließung / Stellplätze und Nebenanlagen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Alstätter Straße, die westlich an das Plangebiet angrenzt und über eine Sticherschließung in östliche Richtung weitergeführt wird. Im Zuge der Planung ist der Ausbau des Stiches vorgesehen, sodass eine Verbreiterung in südliche Richtung erfolgt. Insgesamt kann somit gewährleistet werden, dass der im Plangebiet entstehende Verkehr abgewickelt werden kann sowie alle wichtige Infrastrukturleitungen aufgenommen werden können. Darüber hinaus ist im östlichen Bereich der Verkehrsfläche ein Kreisverkehr vorgesehen, der als Wendeanlage dienen soll. Die genaue Ausgestaltung des Verkehrsraumes erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung.

An der Gehwegüberfahrt müssen für den wartepflichtigen Kraftfahrzeugverkehr Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmaste und Ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

Entlang der nordwestlich angrenzenden Verkehrsfläche wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Somit kann die Verkehrssicherheit gewährleistet werden und der An- und Abfahrtsverkehr kann entsprechend gesteuert werden.

Nebenanlagen im Sinne von Abstellanlagen und sonstigen Nebenanlagen sind außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze allgemein zulässig. Diese können somit entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes auf dem Baugrundstück angeordnet werden.

Fahrradstellplätze sind ausschließlich in den dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der Tiefgaragen zulässig.

Tiefgaragen sind vollständig unterhalb der Geländeoberfläche auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den für Tiefgaragen festgesetzten Bereichen zulässig. Somit wird eine flexible Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke gewährleistet und für die geplante Mehrfamilienhausbebauung soll die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze erleichtert werden. Mit der Unterbringung der Stellplätze in dezentralen Tiefgaragen wird zudem der Kfz im Alltagsbild minimiert. Für das östliche Gebäude ist anstelle einer Zufahrt der Tiefgarage über eine Rampe, die Erreichbarkeit über einen PKW-Aufzug vorgesehen.

Darüber hinaus sind offene Stellplätze ausschließlich innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig. Die Stellplätze sollen im hierfür vorgesehenen Bereich konzentriert werden, wodurch auch der An- und Abfahrtsverkehr entsprechend gesteuert werden kann.

Innerhalb der Verkehrsfläche sind darüber hinaus Besucherstellplätze vorgesehen.

7.6 Grünflächen, Flächen für Anpflanzungen und Bindung für die Erhaltung von Bäumen

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Anpflanzungsflächen ist eine zweireihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 m in und 1,50 m zwischen den Reihen.

Als Mindestpflanzqualität sind 1x verpflanzte Sträucher mit einer Mindesttriebzahl von vier Trieben und einer Höhe von 60 - 80 cm zu wählen. Die Fertigstellungspflege ist gemäß DIN 18916 auszuführen.

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Beendigung der Baumaßnahme anzulegen.

Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Carports und Nebenanlagen sowie von Hauptgebäuden sind begrünt auszubilden. Hierdurch kann zum einen eine Rückhaltung des Niederschlagswassers und insbesondere eine Verzögerung der Spitzenabflüsse erzielt werden. Zum anderen trägt die Verdunstung des gespeicherten Wassers zur Kühlung und Luftbefeuchtung bei und führt somit zu einer Verbesserung des Umgebungsklimas. Die Dachbegrünungen sind extensiv auszuführen. Eine Substratschicht von 10 cm stellt die Mindestanforderung für ein ausreichendes Wachstum von Gras-Kräuter-Begrünungen dar, wodurch das Ausbilden von Halbtrockenrasen- oder Trockenrasengesellschaft auf den Dachflächen gesichert werden kann.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche Oberlichter und haustechnische Einrichtungen sowie Dachflächenbereiche mit Anlagen zur Solarenergienutzung.

Naturnahe Gartengestaltung

Es wird vorgegeben, dass die nicht mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen über- oder unterbauten Flächen eines Baugrundstückes zu begrünen und unter Beibehaltung oder Anlage einer wasseraufnahmefähigen obersten Bodenschicht gärtnerisch zu gestalten sind.

Die Festsetzung gibt eine strukturreiche Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Stauden vor und schließt die aus ökologischen und stadtklimatischen Gründen unerwünschten Steingärten/Schottergärten – mit Ausnahme eines Spritzschutzes – an den Gebäuden aus.

Beschaffenheit von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen

Die Oberfläche von Stellplätzen ist aus wasserdurchlässigem Material herzustellen (Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil o. ä.), um der Flächenversiegelung und der Aufheizung des Bodens wirkungsvoll entgegenzusteuern.

Das Niederschlagswasser kann so zu einem Teil in den Untergrund versickern und wird dort dem Grundwasser zugeführt, sodass es zu einer Grundwasserneubildung kommt. Zudem stellt ein Anteil des Niederschlagswassers die Wasserversorgung der Vegetation sicher und wird über Pflanzenverdunstung wieder an die Atmosphäre abgegeben. Somit wird ein Beitrag zur Kühlung der bodennahen Luftschichten geleistet. Insgesamt wird ebenfalls der Oberflächenabfluss reduziert.

7.7 Nutzung solarer Strahlungsenergie („PV-Pflicht“)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist der Belang der Energieeffizienz bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Im Zuge der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Östlich der Alstätter Straße“ wird daher gem. § 9 (1) Nr. 23b festgesetzt, dass bei neu zu errichtenden Gebäuden die für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen (Voraussetzung der Besonnung / Solareintrag für einen technischen und wirtschaftlichen Betrieb gegeben) zu mindestens zu 50 % mit Photovoltaikmodulen auszustatten sind (Solarmindestfläche).

Die Planung entspricht somit dem in § 1 (5) und § 1a (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 erfüllt die Aufstellung des Bebauungsplanes die in § 1 (6) Nr. 7f 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“).

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 rd. 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 bereits amortisiert hat. Somit ist die Pflicht zur Anbringung von PV-Anlagen auf Dachflächen der Bauherrschaft wirtschaftlich zumutbar, 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

7.8 Örtliche Bauvorschriften

Die baugestalterischen Festsetzungen werden auf die zur städtebaulichen Einheit notwendigen Regelungen beschränkt, die das bauliche Erscheinungsbild der Gebäude und der Gestaltung der Baugrundstücke betreffen. Diese Festsetzungen dienen der Erreichung eines gewissen Grades an Homogenität der stadtgestalterischen Wirkung.

Dachgestaltung

Im Plangebiet sollen entsprechend der Vorhabenplanung ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20°-25° zulässig sein. Die festgesetzte Dachform sowie die Dachneigung entspricht dabei dem umliegenden Bestand.

Hinsichtlich der Dacheindeckung wird vorgegeben, dass glänzende oder glasierte Dachpfannen/Ziegel unzulässig sind, da diese in Folge auftretender Reflexionen häufig als störend empfunden werden. Diese Festsetzung erstreckt sich explizit nicht auf Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarthermie-/Photovoltaikanlagen). Bezüglich der Errichtung von Solar-/PV-Modulen wird lediglich vorgegeben, dass sie bei geneigten Dächern parallel zur Dachhaut anzubringen sind.

Dacheindeckung

Um zu verhindern, dass aufgrund der Niederschlagswasserableitung des Dachflächenwassers Schwermetalle in das Grundwasser/Gewässer eingetragen werden, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass keine Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall verwendet werden dürfen. Mit dieser Festsetzung werden die Belange des Gewässerschutzes berücksichtigt.

Einfriedungen

Einfriedungen beeinflussen die äußere Wahrnehmung von Baugrundstücken und damit das Erscheinungsbild einer Wohnsiedlung maßgeblich. So sind Einfriedungen zu den Nachbarn nur als lebende Hecken aus heimischen Gehölzen oder als freiwachsende Sträucher zulässig. Innerhalb der Hecke (von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht einsehbar) sowie rückwärtig zur Gartenseite sind auch Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabgitter sowie Holz möglich, sodass diese von außen, bzw. vom Straßenraum nicht einsehbar sind.

8 Belange der Ver- und Entsorgung

Trinkwasser/Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den örtlichen Versorgungsträger mit einem Anschluss an die vorhandenen Leitungen in der Alstätter Straße erfolgen.

Elektrizität / Fernmeldetechnische Einrichtungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und den fernmeldetechnischen Einrichtungen kann ebenfalls durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Ein Anschluss kann an die vorhandenen Leitungen in der Alstätter Straße erfolgen.

Die Errichtung von Photovoltaikmodulen zur Stromerzeugung ist möglich und mit der Planung umzusetzen.

Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie § 44 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut oder befestigt werden, ortsnah versickert, verrieselt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dem keine wasserrechtlichen oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Belange entgegenstehen.

Bestehende Entwässerungssituation

Der Geltungsbereich ist derzeit an einen Mischwasserkanal in der Alstätter Straße angeschlossen. Dieses Mischwassersystem ist hydraulisch ausgelastet bzw. überlastet. Zusätzlich entwässert ein straßenbegleitendes Gewässer (Gewässer Nr. 1320) derzeit in das Mischwassernetz. Dieser Zustand ist wasserrechtlich und wasserwirtschaftlich nicht akzeptabel, da Oberflächenwasser eines Gewässers nicht in ein Mischwassersystem eingeleitet werden darf.

Geplante Entwässerungskonzeption

Im Rahmen der Planung wird die Entwässerungssituation grundlegend neu geordnet. Kernbestandteil ist die Abbindung des Gewässers Nr. 1320 vom bestehenden Mischwassernetz.

Das Gewässer wird über den neu herzustellenden Stichweg als verrohrtes Gewässer (nicht als Regenwasserkanal) geführt und östlich des Plangebietes wieder als offenes Gewässer weitergeführt. Von dort erfolgt die Ableitung in Richtung Dinkel (Gewässer Nr. 1310).

Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet wird über ein getrenntes System erfasst, auf den privaten Grundstücken dezentral zurückgehalten und anschließend gedrosselt in das verrohrte Gewässer eingeleitet. Für diese Einleitung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde erforderlich.

Zur Regenrückhaltung sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO auf den privaten Grundstücksflächen ober- und/oder unterirdische Anlagen zur Regenrückhaltung vorzusehen. Das erforderliche Rückhaltevolumen beträgt mindestens 53,2 m³, der Drosselabfluss ist auf 15 l/s·ha zu begrenzen.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt weiterhin über einen Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Alstätter Straße. Durch die Abbindung des Gewässers vom Mischwassersystem und dessen neue Führung wird der Kanal hydraulisch entlastet, sodass er die zusätzlichen Schmutzwassermengen aus dem Plangebiet aufnehmen kann.

Entsorgung/Müll

Das Plangebiet wird an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen. Die Verkehrsflächen sind hierfür ausreichend dimensioniert. Eine Abfallabholung kann somit sichergestellt werden.

9 Belange der Umwelt

9.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

Die vorliegende Bauleitplanung erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB (siehe Kapitel 2). Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB zu ermittelnden und bewertenden Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Umweltbelange sind dennoch im Rahmen der Abwägung zu betrachten. Bezüglich der Schutzgüter ergeht folgende Beurteilung:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Aufstellung des Bebauungsplanes
Mensch	Die im Siedlungszusammenhang von Gronau gelegene Fläche stellt keinen Erholungsraum dar. Das Plangebiet ist derzeit bereits teilweise versiegelt	Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Flächen einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt. Der aktuelle rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Plangebiet bereits ein allgemeines Wohngebiet fest. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird daher die Nutzung an dem Standort nicht wesentlich verändert. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind aufgrund der neuen Bebauung, der bisherigen Nutzung und der der städtebaulichen Umgebung angepassten Nutzung nicht zu erwarten.
Pflanzen und Tiere	Auf der Fläche findet sich vereinzelt Vegetation in Form von großkronigen Laubbäumen und Sträuchern. Anhand der vorhandenen Vegetation lässt sich erkennen, dass der Planbereich theoretisch für eine Brutplannungsrelevanter Wiesenvögel und Vögel, die Gebüsche als Niststandorte bevorzugen, in Frage kommen kann. Zudem ist nicht auszuschließen, dass der vorhandene Baumbestand Asthöhlen o. ä. Strukturen aufweist, die von Vögeln und Fledermäusen als Quartier nutzbar sind. Das Plangebiet weist keine Biotoptypen von mittlerer bis hoher Wertigkeit auf.	Die Planung löst keine artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände aus, sofern die Hinweise zum Zeitpunkt der Baufeldfreimachung befolgt werden (siehe 9.2 Artenschutz).
Naturraum und Landschaft	Das Plangebiet hat für das Schutzgut Naturraum und Landschaft keine Relevanz. Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.	Eine Beeinträchtigung von Naturraum und Landschaft wird mit der Planung nicht vorbereitet.

Boden und Fläche	Das Plangebiet ist im Bestand mit einem Gebäude überbaut. Bereits heute sind in der Bestandssituation die Flächen teilweise versiegelt. Diese Situation besteht in der Örtlichkeit bereits seit vielen Jahren und wird durch die vorliegende Planung nicht neu ausgelöst. Auf den heute vorhandenen Freiflächen wird mit der Planung die Errichtung neuer Wohngebäude und damit neue Versiegelung ermöglicht. Gemäß Bodenkarte NRW (ISBK50) steht im Plangebiet „Plaggenesch“ an, die Schutzwürdigkeit wurde als Boden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Archiv der Kulturschichte bewertet.	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine bauliche Nachverdichtung ermöglicht werden. Die Planung entspricht den Vorschriften des § 1a BauGB, nach dem die bauliche Entwicklung der Stadt vorrangig auf Innenbereiche zu konzentrieren ist, sodass damit zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden beigetragen werden kann.
Gewässer/ Grundwasser	Eine besondere Relevanz des Plangebietes für die Aspekte Gewässer und Grundwasser ist nicht bekannt.	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer/Grundwasser.
Luft/Klima	Gemäß dem Fachinformationssystem Klimaanpassung vom LANUV ist der nordwestliche Bereich des Plangebietes dem Klimatop „Vorstadtklima“ zuzuordnen. Der südöstliche Bereich ist dem Klimatop „Freilandklima“ zugeordnet. Die angrenzenden Bereiche sind ebenfalls diesen Klimatopen sowie dem Klimatop „Stadtrandklima“ zugeordnet. Nach den Klimaanalysekarten besteht für den nordwestlichen Bereich des Plangebietes in der Kategorie „Siedlung“ tagsüber eine starke thermische Belastung mit einem thermischen Empfinden von >35 °C bis 41 °C. Darüber hinaus besteht in der Kategorie „Grünfläche“ tagsüber für den südöstlichen Bereich eine extreme thermische Belastung mit einem thermischen Empfinden von > 41 °.	Da eine bauliche Nachverdichtung geplant ist, wird sich die mikroklimatische Situation im Plangebiet gegenüber der heutigen Situation nicht wesentlich verändern. Das Klimatop „Vorstadtklima“ wird sich etwas weiter in südöstliche Richtung verlagern.

	Der Siedlungsbereich ist mit einer mäßigen nächtlichen Überwärmung von >18,5 °C bis 20 °C bewertet. Die Grünfläche ist mit einem geringen Kaltluftvolumenstrom von <= 300m³/s bewertet. In der Gesamtbeurteilung wird dem Plangebiet in der Kategorie Siedlung eine ungünstige thermische Ausgleichsfunktion zugewiesen. In der Kategorie Grünfläche liegt eine sehr hohe thermische Ausgleichsfunktion vor.	
Kultur- und Sachgüter	Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es keine Bau- oder Bodendenkmäler.	Keine Auswirkungen.
Insgesamt sind infolge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt als bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i. V. m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

9.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) abgeprüft werden (Untersuchung zur Feststellung auf Vorkommen planungsrelevanter, geschützter Arten, Robert Freimuth – Beauftragter für Artenschutz, Gronau, Mai 2023).

Auf dem Gelände des Bestandsgebäudes sind Habitateigenschaften für die relevanten Arten optisch nicht erkennbar. Es ist ein Grundstück in innerstädtischer Lage. Geschützte Vogel- und Fledermausarten sind für diesen Bereich durch die Messtischblätter 3708 Q3 Gronau zwar bestätigt, haben jedoch im untersuchten Bereich keine Habitate. ‚Europäisch geschützte‘ planungsrelevante Arten sind nicht bekannt und hier nicht zu erwarten. Die neuen Wohnhäuser haben voraussichtlich kaum negativen Einfluss auf eventuell im näheren Umfeld sich befindliche Habitate. Der Bebauungsplan kann jedoch erst nach Abriss der bestehenden Gebäude umgesetzt werden. Die hier geplanten Wohneinheiten könnten als Lückenschluss zwischen dem südlich angrenzenden Wohnbereich mit Einfamilienhäusern und der nördlich befindlichen, innerstädtischen Bebauung gesehen werden.

Bei der Begehung konnten keine konkreten Anzeichen von den geschützten Arten oder gar explizite Hinweise darauf, gefunden werden. Die relevanten Vogelarten oder Fledermäuse kommen hier allem Anschein nach nicht vor. Es ist eher unwahrscheinlich, dass sie diesen Bereich, der derzeit noch ein Wildgehege ist, als Sommer-/Winter- oder Ruhequartiere nutzen.

Auswirkungen durch Baumfällungen und späteren Bautätigkeiten sind nur temporär zu erwarten, so dass die relevanten, geschützten Arten hierdurch weder beeinträchtigt noch gestört würden, kämen sie hier vor. Habitateigenschaften fehlen offensichtlich und das untersuchte Areal ist für entsprechende Habitate wenig geeignet.

Im Ergebnis dieser Vorprüfung (ASP I) sind Vorkommen ‚europäisch‘ geschützter Arten nicht bekannt oder zu erwarten. Somit kann davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben keinerlei negative Auswirkungen auf diese Arten haben kann. Die gesuchten, relevanten Tierarten kommen hier augenscheinlich nicht vor. Ein Konfliktpotential liegt daher am untersuchten Areal nicht vor, denn durch die Umsetzung der geplanten Maßnahmen werden keine Habitate der gesuchten Arten beeinträchtigt oder zerstört.

Endergebnis / Fazit der Untersuchung

Als Endergebnis wird festgestellt, dass im Untersuchungsbereich die gesuchten, relevanten Tierarten nicht gefunden werden konnten. Durch die Umsetzung der geplanten Maßnahmen werden keine Habitate der geschützten Arten beeinträchtigt oder zerstört. Beeinträchtigungen des umgebenden Bereichs und des näheren Umfelds sind wohl nicht zu erwarten.

Auf Grund der bei der Begehung und Besichtigung des Areals getroffenen Feststellungen kann auch davon ausgegangen werden, dass, soweit abschätzbar, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 Abs. 1, i. Verb. m. Abs. 5 BNatSchG) durch die Bauvorbereitenden Baum- und Gehölzentfernungen nicht ausgelöst werden. Somit stehen, unter Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes (gem. §§ 44 ff BNatSchG), dem geplanten Vorhaben aus aktueller Sicht Hinderungsgründe nicht im Wege.

Damit kann das Bauvorhaben allerdings nur als artenschutzrechtlich zulässig angesehen werden, wenn auch die bestehenden Gebäude vor dem Abbruch entsprechend untersucht worden sind. Sofern nicht rechtliche oder sonstige behördliche Gründe dem entgegenstehen (siehe Kasten/unten), können zu gegebener Zeit, ggf. nach Bescheiderteilung durch die zuständige Behörde, die geplanten Maßnahmen in Angriff genommen werden.

Bei der Baugenehmigung muss der Artenschutz abschließend bewältigt werden. Zur Klarstellung werden die textlichen Festsetzungen um einen Hinweis auf zu beachtende Vermeidungsmaßnahmen ergänzt:

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Töten und Verletzen von Tieren) ist die Baufeldfreimachung zwischen Mitte November und Ende Februar durchzuführen. Abweichungen bedürfen der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde.

Darüber hinaus wird festgesetzt:

Das abzubrechende Gebäude ist vor einer Inanspruchnahme fachgutachterlich auf einen Besatz oder Spuren von Fledermäusen und Vögeln zu kontrollieren.

Damit werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die notwendigen Voraussetzungen für die Beachtung der Regelungen des § 44 BNatSchG im nachgelagerten Genehmigungsverfahren getroffen.

10 Auswirkungen der Planung

10.1 Immissionsschutz

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung ist die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 (6) BauGB geboten, für die die Belange des Immissionsschutzes eine zentrale Bewertungsgrundlage darstellen. Aufgrund der räumlichen Nähe der geplanten Wohnbebauung zum nördlich angrenzenden Krankenhaus und des östlich gelegenen Hubschrauberlandeplatzes ist die Verträglichkeit der Wohnnutzung angrenzend zu aufgeführten Immissionsquellen im Rahmen einer Schallimmissionsprognose zu untersuchen (RP Schalltechnik, Osnabrück, Juli 2023).

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass von einer Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen innerhalb des gesamten Plangebietes auszugehen ist. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden im gesamten Plangebiet deutlich eingehalten. Darüber hinaus zeigen die Berechnungsergebnisse der Fluglärmkonturen, dass eine flächendeckende Einhaltung innerhalb des Plangebietes vorliegt.

Der verwendete Emissionsansatz liegt auf der sicheren Seite. Auf den Lärmkonturkarten wird eine 100 % / 100 %-Verteilung dargestellt, das bedeutet eine Darstellung von insgesamt jeweils 66 Starts und Landungen, gleichmäßig auf beide Startrichtungen verteilt. In der Realität ist von weniger Starts und Landungen auszugehen.

10.2 Belange des Klimaschutzes und Anpassung an den Klimawandel

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung tragen und zugleich Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels unterstützen. Dies umfasst sowohl die Reduzierung klimarelevanter Umweltwirkungen als auch Vorsorgemaßnahmen gegenüber klimabedingten Extremereignissen wie Hitze und Starkregen.

In Wohngebieten kann eine zunehmende Versiegelung insbesondere zu einer Verschlechterung des lokalen Mikroklimas, zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung sowie zu einer Erhöhung der Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen führen. Darüber hinaus gehen versiegelte Flächen regelmäßig mit einem Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna einher.

Klimaschutz und flächensparende Entwicklung

Die Planung verfolgt das Ziel, durch eine Innenentwicklung innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen zusätzlichen Flächenverbrauch zu vermeiden. Damit wird ein zentraler Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht einem für allgemeine Wohngebiete typischen Wert und ermöglicht eine geordnete, maßvolle bauliche Entwicklung. Ergänzend tragen Begrünungs- und Gestaltungsvorgaben dazu bei, die Auswirkungen der zulässigen Versiegelung zu minimieren.

Bauliche Standards des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) können im Plangebiet umgesetzt werden. Die aktive und passive Nutzung von Solarenergie ist grundsätzlich möglich; Anlagen für erneuerbare Energien sind gemäß § 14 BauNVO als Nebenanlagen zulässig.

Anpassung an den Klimawandel

Zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels werden im Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen festgesetzt, die insbesondere der Starkregenvorsorge, der Verbesserung des Mikroklimas und dem Schutz biologischer Vielfalt dienen.

Hierzu zählen:

- Vorgaben zur naturnahen Gestaltung privater Grundstücksflächen, einschließlich verbindlicher Baumpflanzungen,
- die Gestaltung von Einfriedungen als Laubhecken,
- die verpflichtende Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern,
- die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Stellplätze und Zufahrten.

Diese Festsetzungen fördern die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser, reduzieren Oberflächenabflüsse und tragen zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungssysteme bei. Dachbegrünungen leisten darüber hinaus einen wichtigen Beitrag zur Minderung sommerlicher Wärmebelastung, zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Schaffung von Lebensräumen, insbesondere für Insektenarten.

Die Begrünung der Grundstücke und Dächer wirkt sich positiv auf den Wasserhaushalt, die Luftqualität und das lokale Klima aus. Durch Beschattung und Verdunstung werden Temperaturextreme abgemildert, während gleichzeitig Staub gebunden, Kohlendioxid aufgenommen und Sauerstoff produziert wird.

Insgesamt trägt die Planung durch die Kombination aus flächensparender Innenentwicklung, Begrünungs- und Gestaltungsfestsetzungen sowie Regelungen zur Regenwasserbewirtschaftung sowohl den Anforderungen des Klimaschutzes als auch der Anpassung an den Klimawandel Rechnung. Die getroffenen Festsetzungen sind im Hinblick auf die mögliche Neubebauung verhältnismäßig und unterstützen eine langfristig klimaangepasste und umweltverträgliche Siedlungsentwicklung.

10.3 Belange des Hochwasserschutzes und der Gewässerunterhaltung

Gewässerunterhaltung

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes verläuft das verrohrte Gewässer 27/1300 des Wasser- und Bodenverbandes Unteres Dinkelgebiet. Der Verlauf des Gewässers im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen wird entsprechend gekennzeichnet.

Hochwasserschutz/Starkregen

Die Planung liegt innerhalb des Bereiches, welches als preußisches Überschwemmungsgebiet der Dinkel in Karten eingetragen wurde. Neben diesem Aspekt sind in den vergangenen Jahren zunehmend Starkregenereignisse in den planerischen Fokus gerückt, da diese ebenfalls massives Schadenspotenzial entfalten können. In § 1 (6) Nr. 12 BauGB wird die „Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden“ als ein im Rahmen der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigender Belang aufgeführt.

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie hat für das Land Nordrhein-Westfalen zur Bewertung der Beeinflussung von Starkregenereignissen die „Starkregenhinweiskarte für NRW“ zur Verfügung gestellt (online abrufbar u. a. im Fachinformationssystem Klimaanpassung: <https://www.klimaanpassung-karte.nrw.de>). Gegenstand der Starkregenhinweiskarte ist auf Grundlage eines digitalen Geländemodelles eine Darstellung, wie sich Starkregenereignisse außerhalb von Fließgewässern auswirken können. Diese Darstellung wird dabei für zwei

Starkregenszenarien vorgenommen: ‚Seltener Starkregen‘ (100-jährliche Wiederkehr gemäß regionaler meteorologischer Statistiken) und ‚Extremer Starkregen‘ (90 mm pro Stunde und m²). Der Starkregenhinweiskarte NRW ist zu entnehmen, dass für den Planbereich im Falle eines extremen Starkregenereignisses Wasserstände von bis zu 0,3 m im Bereich der Baugrundstücke prognostiziert werden.

Um Schäden aus Starkregen- und Überschwemmungsereignissen vorzubeugen, wird empfohlen, Öffnungen von Gebäuden (z. B. Eingänge, Kellerlichtschächte) baulich zum Schutz vor Überflutung mit einer Überhöhung von mind. 20 cm gegenüber der angrenzenden Geländeoberfläche auszuführen. Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.), die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können, dürfen nicht durchgeführt werden.



Abbildung 4: Wasserstände im extremen Starkregenereignis Darstellung extremes Starkregenereignis: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2021) <https://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/> (zugegriffen am 07.12.2022) Datengrundlage Geländehöhen: DGM 1 (Digitales Geländemodell NRW, Stand 2019)

Das Plangebiet befindet sich in keinem Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

10.4 Belange des Bodenschutzes

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

Begrenzung der Bodenversiegelung und Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffe, Erosionen, Verdichtungen)

Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck (Wohngebiet) entsprechende Maß (Orientierungswert für Obergrenzen nach BauNVO) begrenzt. Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einem ordnungsgemäßen Bewohnen des zukünftigen Wohngebietes nicht zu erwarten.

Erhalt schutzwürdiger Böden

Gemäß Bodenkarte NRW (BK50) steht im Plangebiet „Plaggenesch“ und damit ein regional weit verbreiteter und häufig anzutreffender Bodentyp an. Die Schutzwürdigkeit wurde mit sehr hoher Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte bewertet. Die Planung setzt die bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgte Abwägungsentscheidung zugunsten einer Entwicklung der mindergenutzten Fläche östlich und südlich der Alstätter Straße in die verbindliche Bauleitplanung um.

Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind weder in den beplanten Bereichen noch als Baulücken vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund ist die Ausweisung der Flächen im vorliegenden Plangebiet unabdingbar.

10.5 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Spezielle Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege sind daher nicht erforderlich. Da bei Erdarbeiten aber dennoch bislang unbekannte Bodendenkmäler zum Vorschein kommen können, wird ein allgemeingültiger Hinweis auf das Vorgehen im Falle kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien o.ä.) in den Bebauungsplan aufgenommen.

10.6 Altlasten und Kampfmittel

Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln oder Altlasten sind nicht bekannt.

Sollten bei der Durchführung der Bauvorhaben Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderung festgestellt werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde gem. § 2 (1) LBodSchG (Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen) unverzüglich zu verständigen.

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

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-7298-0; Fax -7298-22

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de