

A U S Z U G

aus dem Entwurf der Niederschrift
der Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Denkmalschutz vom 24.06.2026,
öffentlicher Teil.

Dieser Auszug enthält nur den Beschluss/ die Beschlüsse.

10. Errichtung von 10 Wohngebäuden und 5 Garagen an der Alexanderstraße Zustimmungsverfahren nach § 36a BauGB (Vorlage 288/2026)

Beschluss:

Abstimmungsergebnis 8 Jastimmen, 5 Neinstimmen, 3 Enthaltungen

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Denkmalschutz beschließt, der Öffentlichkeit vor einer Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

48599 Gronau, den 06.07.26

Für die Richtigkeit des Auszuges:

gez. Vortkamp (Schriftführer)

Vorstandsbereich: 4		Fachdienst: 461		Datum: 10.06.2026	
Vorlagen-Nr.: 288/2026		gez.: Krafzik /			
Beraten im öffentlichen Teil					
Ausschuss für Planen, Bauen und Denkmalschutz			Sitzung am 24.06.2026		TOP 10.
Mitzeichnungen:					
Kämmerer	VB 4	VB 3	VB 1/2		
gez. Eising	gez. Groß-Holtick	gez. Schrader	gez. von Borczyskowski		
Anlage(n): 2 01 Bauvoranfrage Alexanderstraße Planunterlagen 02 Antrag auf Vorbescheid NEU				Der Bürgermeister gez. von Borczyskowski	

Errichtung von 10 Wohngebäuden und 5 Garagen an der Alexanderstraße**Zustimmungsverfahren nach § 36a BauGB****Entwurf des Beschlusses:**

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Denkmalschutz stimmt dem Vorhaben nicht zu.

1. Rechtsgrundlage/ n: BauGB**Zuständig für die Entscheidung:**

- | | |
|---|---|
| ☐ Bürgermeister | ☒ Fachausschuss |
| ☐ Haupt- und Finanzausschuss | ☐ Rat |

2. Finanzielle Auswirkungen:

- ☒ Keine
- ☐ Ertrag / Einzahlung, Höhe:
- ☐ Aufwand / Auszahlung
 - ☐ investiv, Höhe:
 - ☐ konsumtiv, Höhe:
 - ☐ jährliche Folgekosten, Höhe:
 - ☐ Mittel im Haushalt veranschlagt, Produkt:
ODER
 - ☐ Mittel stehen i.R.d. Budgetdeckung bereit.
ODER
 - ☐ über-/außerplanmäßige Mittelbereitstellung.
- ☐ Sonstiges:

- | | |
|----------------------------------|--|
| Auf Fördermöglichkeiten geprüft? | ☐ Ja |
| | ☒ Nein |

ggf. Erläuterungen:

3. Klimaauswirkungen:

☐ positiv ☐ negativ ☒ Keine

Erläuterungen der Klimaauswirkungen:

4. Sachdarstellung:

In seiner Sitzung am 13.05.2026 hat der Ausschuss die Zustimmung der Gemeinde im Verfahren nach § 36a BauGB zu dem als **Anlage 1** beigefügten Vorhaben im Allgemeinen bzw. zu der Abweichung von der im Bebauungsplan festgesetzten Baulinie im Speziellen erteilt. Auf die Vorlagen 48/2026 und 48, 1. Ergänzung/2026 wird insoweit verwiesen.

Nunmehr ist am 27.05.2026 ein weiterer Antrag auf Bauvorbescheid eingegangen, der als **Anlage 2** beigefügt ist.

Wie anhand des Lageplans unschwer zu erkennen ist – und worauf noch einzugehen sein wird – weicht das hier beantragte Vorhaben von der Planung ab, die Gegenstand sowohl der Zustimmungsentscheidung als auch der Öffentlichkeitsbeteiligung gewesen ist.

Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit einer (erneuten) Beratung im Ausschuss.

Wesentliche Unterschiede zu der bisherigen Planung sind die Anordnung der Baukörper, die in der neuen Planung als Hausgruppen angeordnet sind sowie eine in Teilen geänderte verkehrliche Erschließung.

Die Verwaltung schlägt hier vor, die gemeindliche Zustimmung zu verweigern und begründet dies wie folgt:

Zunächst ist festzuhalten, dass die Anzahl der Wohngebäude im rückwärtigen Bereich (die vornehmlich Gegenstand der Zustimmungsentscheidung sind), gegenüber der bisherigen Planung nicht geändert wurde, auch ergeben sich hinsichtlich der Summe der überbauten Fläche keine relevanten Abweichungen.

Allerdings entspricht eine Bebauung mit Doppelhäusern eher dem aufgelockerten Siedlungscharakter an der Alexanderstraße. Im Rahmen des Verfahrens nach § 36a BauGB erteilt die Gemeinde dann ihre Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entspricht. Zutreffend kann man daher von einer Planersatzvorschrift sprechen, die es der Gemeinde ermöglicht, Ihre Vorstellungen auch ohne Planung „durchzusetzen“.

Insoweit kann die bisherige Planung (**Anlage 1**) als städtebaulich verträglicher gewertet werden, auch wenn der Bebauungsplan grundsätzlich in der offenen Bauweise Hausgruppen zulässt und, wie vom Antragsteller richtig beschrieben, solche Strukturen im Umfeld durchaus vorhanden sind.

Durch die neue Anordnung der Baukörper ergibt sich ferner ein Erschließungskonzept, das durchaus geeignet sein kann, gegenüber den angrenzenden Nachbarn rücksichtslos zu sein, da zum einen der Erschließungsweg an Nachbargrenzen und dortigen Ruhebereichen entlangführt und zum anderen Garagen und Stellplätze an rückwärtigen Nachbargrenzen angeordnet werden.

In der bisherigen Planung wurde dies besser gelöst, indem ein Großteil der Erschließungsflächen und damit potentiellen Störquellen von den Neubauten umschlossen wurde.

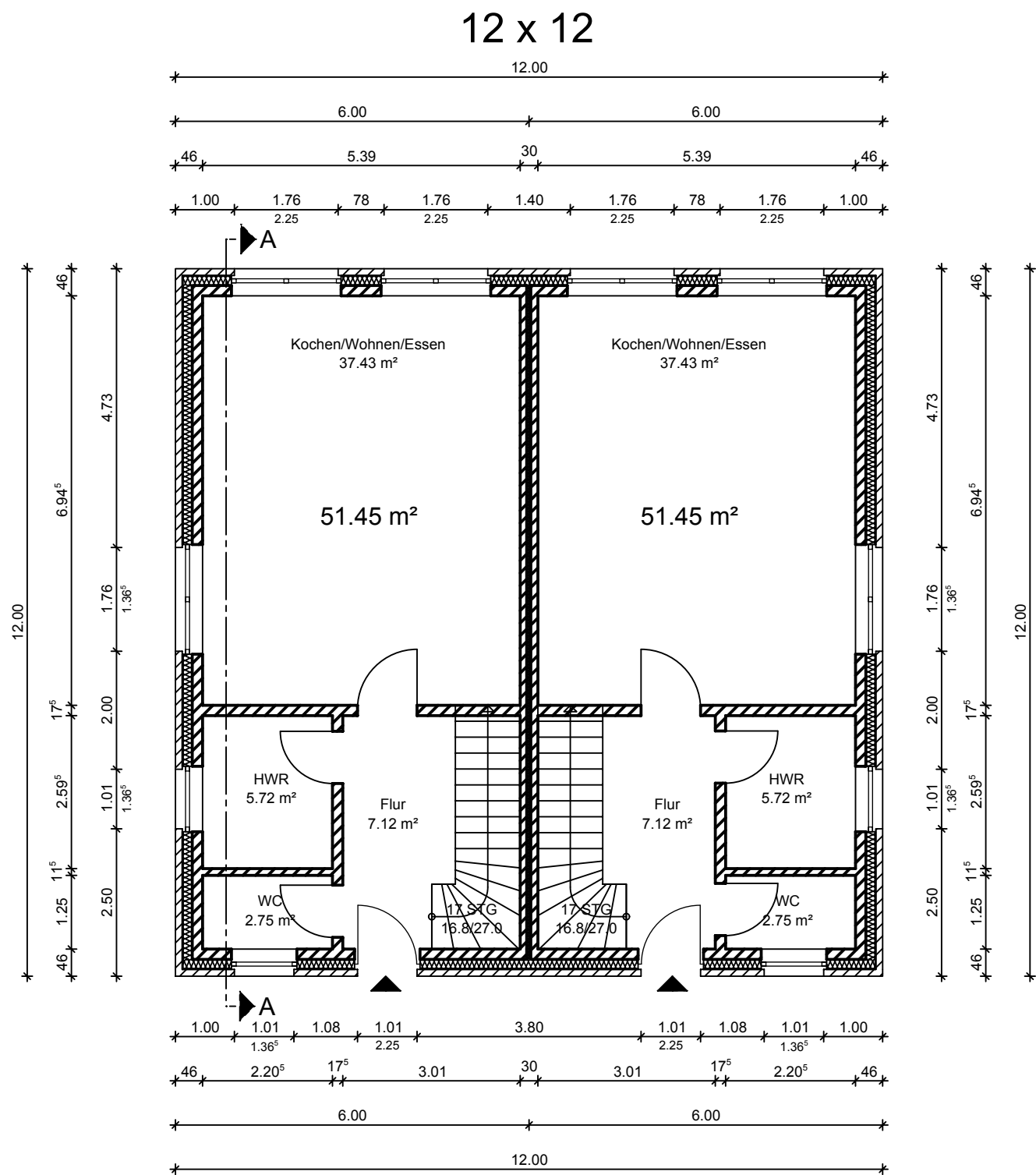
Wenn und soweit der Ausschuss das Vorhaben abweichend von der Empfehlung der Verwaltung beurteilt, sollte vor einer Zustimmung aber eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden.

5. Alternativen:

Vor einer Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung wird der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.



Index	Datum	Bearbeiter	Bemerkung
Gemarkung: Gronau Flur: 3 Flurstück: 48 / 210 / 211 Bauvorhaben: Errichtung von 7 Doppelwohnhäusern Alexanderstraße 48599 Gronau Bauherr:			
LP Lageplan Maßstab 1:500 Gezeichnet: D.A Datum 29.01.2026 Blatt Nr./Index 1			



Index	Datum	Bearbeiter	Bemerkung

Gemarkung:
Gronau

Flur:
3

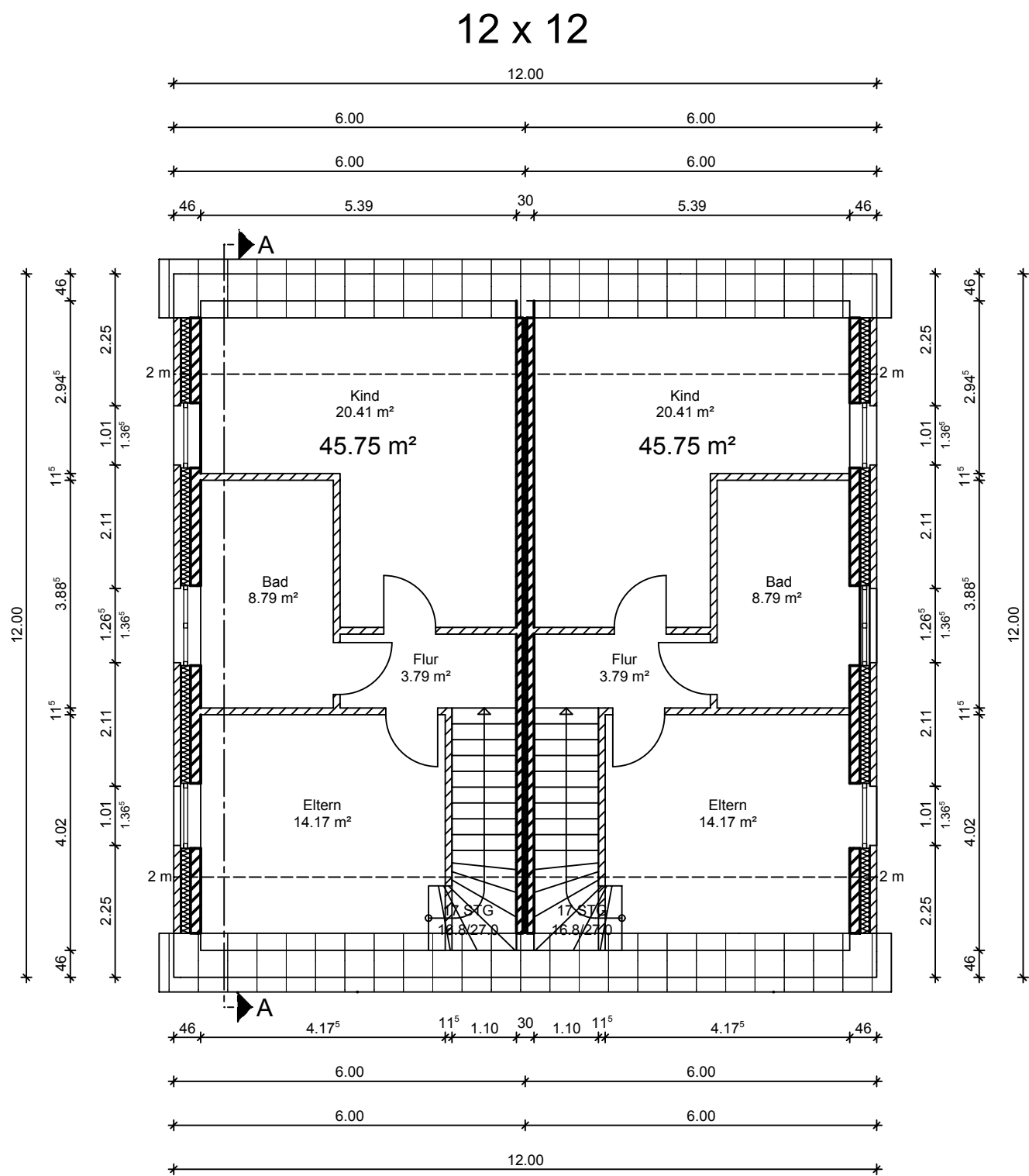
Flurstück:
48 / 210 / 211

Bauvorhaben:
Errichtung von 7 Doppelwohnhäusern
Alexanderstraße
48599 Gronau

Bauherr:

EG Grundriss

Maßstab 1:100	Gezeichnet: D.A	Datum 29.01.2026	Blatt Nr./Index 2
------------------	--------------------	---------------------	----------------------



Index	Datum	Bearbeiter	Bemerkung

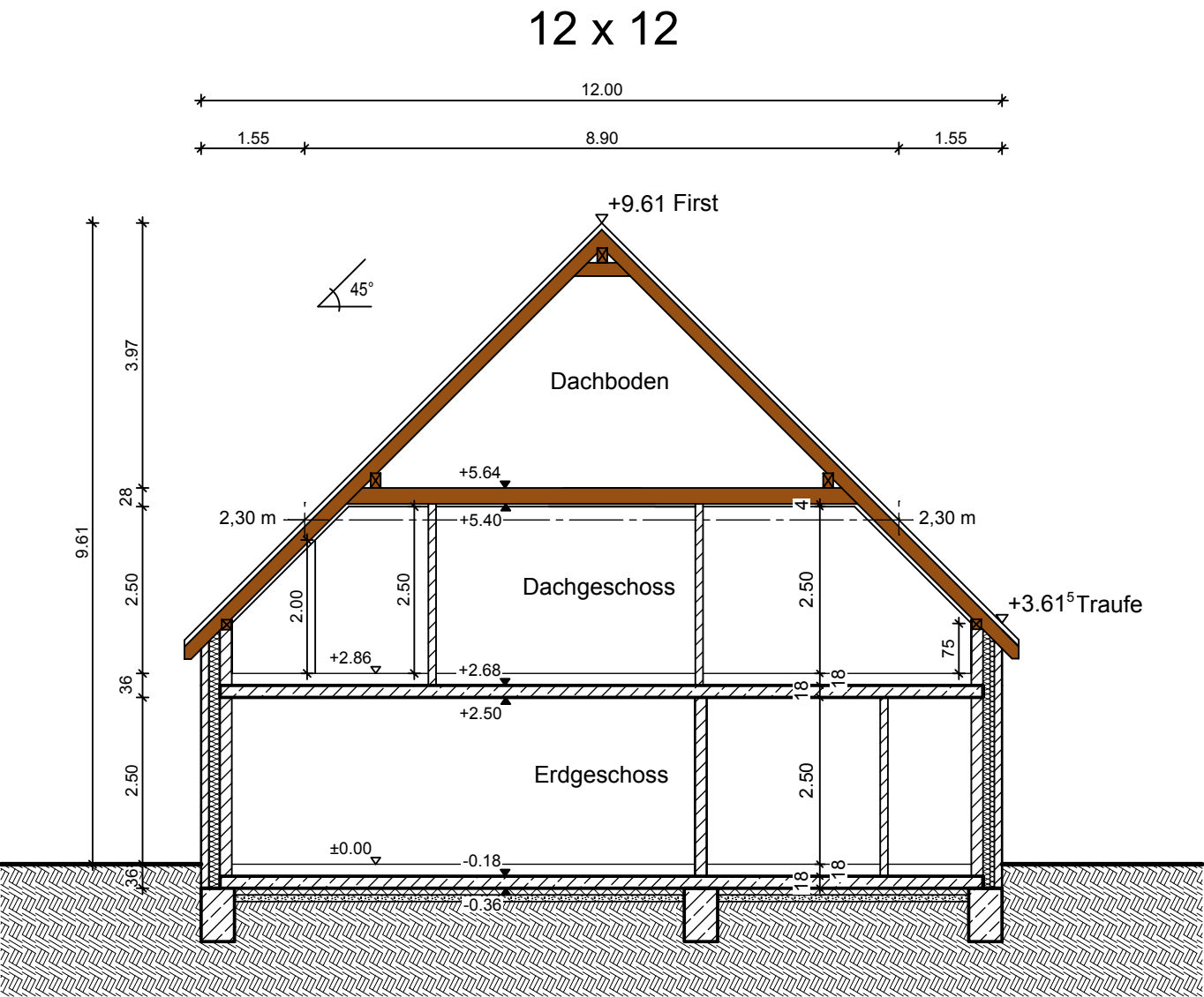
Gemarkung:
Gronau
Flur:
3
Flurstück:
48 / 210 / 211

Bauvorhaben:
Errichtung von 7 Doppelwohnhäusern
Alexanderstraße
48599 Gronau

Bauherr:

DG Grundriss

Maßstab 1:100	Gezeichnet: D.A	Datum 29.01.2026	Blatt Nr./Index 3
------------------	--------------------	---------------------	----------------------



Schnitt A-A

Index	Datum	Bearbeiter	Bemerkung

Gemarkung:
Gronau
Flur:
3
Flurstück:
48 / 210 / 211

Bauvorhaben:
Errichtung von 7 Doppelwohnhäusern
Alexanderstraße
48599 Gronau

Bauherr:

Schnitt A-A

Maßstab 1:100	Gezeichnet: D.A	Datum 29.01.2026	Blatt Nr./Index 4
------------------	--------------------	---------------------	----------------------

An die untere Bauaufsichtsbehörde Stadt Gronau Bauordnung Grünstiege 64 48599 Gronau		Eingangsstempel der Bauaufsichtsbehörde	
PLZ Ort 48599 Gronau		Aktenzeichen	
☐ Bauantrag ☒ Antrag auf Vorbescheid ☐ Referenzgebäude		Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren §64 BauO NRW 2018	
Bauherrschaft (§53 BauO NRW 2018)		Entwurfsverfassende (§54 Abs. 1 BauO NRW 2018)	
Name, Vorname, Firma [REDACTED]		Name, Vorname, Büro Herr Dipl. Ing. Architekt Martin Dust	
Straße, Hausnummer [REDACTED]		Straße, Hausnummer Buschgarten 1	
PLZ, Ort [REDACTED]		PLZ, Ort 48599 Gronau - Epe	
Vertreten durch: Name, Vorname, Anschrift (§69 Abs.3 BauO NW)		bauvorlageberechtigt: (§67 Absatz 3 BauO NRW 2018) Name, Vorname Herr Dipl. Ing. Architekt Martin Dust	
		Mitgliedsnummer der Architekten- oder der Ingenieurkammer des Landes AKNW 26240 NRW	
Telefon (mit Vorwahl)	Telefax	Telefon (mit Vorwahl)	Telefax
	-	02565-97676	02565-97677
E-Mail [REDACTED]		e-mail Dust@Architekt-Dust.de	
Baugrundstück			
Ort, Straße, Hausnummer, gegebenenfalls Ortsteil 48599 Gronau, Alexanderstraße/Kurfürstenstraße 129			
Gemarkung(en)	Flur(e)	Flurstück(e)	
Gronau	3	48 211 210	
Gebäudeklassen (§2 Abs.3 BauO NRW 2018): 1 ☒ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5 ☐			
☐ Sonderbau (nicht in §50 Abs.2 BauO NRW 2018)			
Bezeichnung des Vorhabens (Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung gemäß §60 BauO NRW 2018) 10 Wohnhäuser und 5 Garagen			
Das Bauvorhaben bedarf einer ☐ Ausnahme (§31 Absatz 1 BauGB) ☐ Befreiung (§31 Absatz 2 BauGB) ☐ Abweichung (§69 BauO NRW 2018)			
Hinweis: Die Begründung ist separat als Anlage beizufügen.			
Bei Vorbescheid (§77 BauO NRW 2018)			
planungsrechtliche Zulässigkeit ☐		bauordnungsrechtliche Zulässigkeit ☐	
Fragestellung:			
Bindungen zur Beurteilung des Vorhabens:	Bescheid vom:	erteilt von (Behörde):	Aktenzeichen:
☐ Vorbescheid			
☐ Teilungsgenehmigung			
☐ Befreiungs-/Abweichungsbescheid			
☐ Baulast Nr.....			
☐ Denkmalrechtliche Erlaubnis			
☐			
Fortsetzung Blatt 2			

Die erforderlichen Bauvorlagen sind beigefügt:

(Einem Antrag auf Vorbescheid sind nur die für die Klärung der Fragestellung erforderlichen Unterlagen beizufügen)

- | | | | |
|-----|---|--|--------|
| 1. | ☒ PDF | Lageplan / amtlicher Lageplan (§3 BauPrüfVO; Anforderungen an Planersteller/in sind zu beachten) | |
| 2. | ☐ PDF | Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 3 Abs. 2 BauPrüfVO)
(nur im Bereich eines Bebauungsplanes oder einer Satzung nach BauGB) | |
| 3. | ☐ PDF | Beglaubigter Auszug aus der Flurkarte
(Nur bei Vorhaben nach den §§ 34 oder 35 des Baugesetzbuches; Auszug nicht erforderlich bei Vorlage eines amtlichen Lageplanes) | |
| 4. | ☐ PDF | Auszug aus der amtlichen Basiskartekarte 1: 5000
(nur bei Vorhaben nach den §§ 34 und 35 des Baugesetzbuches) | |
| 5. | ☒ PDF | Bauzeichnungen (§4 BauPrüfVO) | |
| 6. | ☐ PDF | Baubeschreibung auf amtlichen Vordruck (§ 5 Abs. 1 BauPrüfVO) | |
| 7.1 | ☐ PDF | bei Gebäuden: Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277 (§6 Nr. 1 BauPrüfVO) oder | |
| 7.2 | ☐ PDF | bei Gebäuden, die landesdurchschnittlichen Rohbauwerte je m³ Bruttorauminhalt nicht festgelegt sind, die Berechnung der Rohbaukosten einschließlich Umsatzsteuer (§6 Nr. 1 BauPrüfVO) oder | |
| 7.3 | ☐ | bei der Änderung von Gebäuden oder bei baulichen Anlagen, die nicht Gebäude sind:
Herstellungskosten einschließlich Umsatzsteuer gemäß Tarifstelle 2.1.3 AVerwGebO NRW | 0,00 € |

Zusätzliche Bauvorlagen für Sonderbauten, die nicht in §50 Abs.2 Satz 3 BauO NRW 2018 aufgeführt sind

- | | | |
|----|------------------------------|---|
| 8. | ☐ PDF | Betriebsbeschreibung für gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe auf amtlichem Vordruck
Vordruck (§ 5 Abs. 2 oder 3 BauPrüfVO) |
| 9. | ☐ PDF | Zusätzliche Angaben und Bauvorlagen für besondere Vorhaben (§ 12 BauPrüfVO) |

Spätestens mit Anzeige des Baubeginns werden gemäß § 68 Abs. 1 und 2 BauO NRW 2018 eingereicht:

- | | | |
|------|--|--|
| 10.1 | ☐ PDF | Bescheinigung zusammen mit dem Nachweis des Schallschutzes, soweit erforderlich aufgestellt oder geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n |
| | ☐ PDF | Bescheinigung zusammen mit dem Nachweis des Wärmeschutzes, soweit erforderlich aufgestellt oder geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n |
| | ☐ PDF | Bescheinigung zusammen mit dem Nachweis der Standsicherheit, soweit erforderlich geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n |
| | ☐ PDF | Die Bescheinigung einer/eines staatlich anerkannte/n Sachverständige/n, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht (gilt nicht für Wohngebäude der Klasse 1 bis 3 und Sonderbauten) |
| 10.2 | Abweichend von Nr. 10.1 wird - soweit erforderlich - eine Prüfung der Bauaufsichtsbehörde beantragt für: | |
| | ☐ | den Nachweis des Schallschutzes |
| | ☐ | den Nachweis des Wärmeschutzes |
| | ☐ | den Nachweis der Standsicherheit |
| | ☐ | den Brandschutz (gilt nicht für Wohngebäude geringer Höhe und Sonderbauten) |

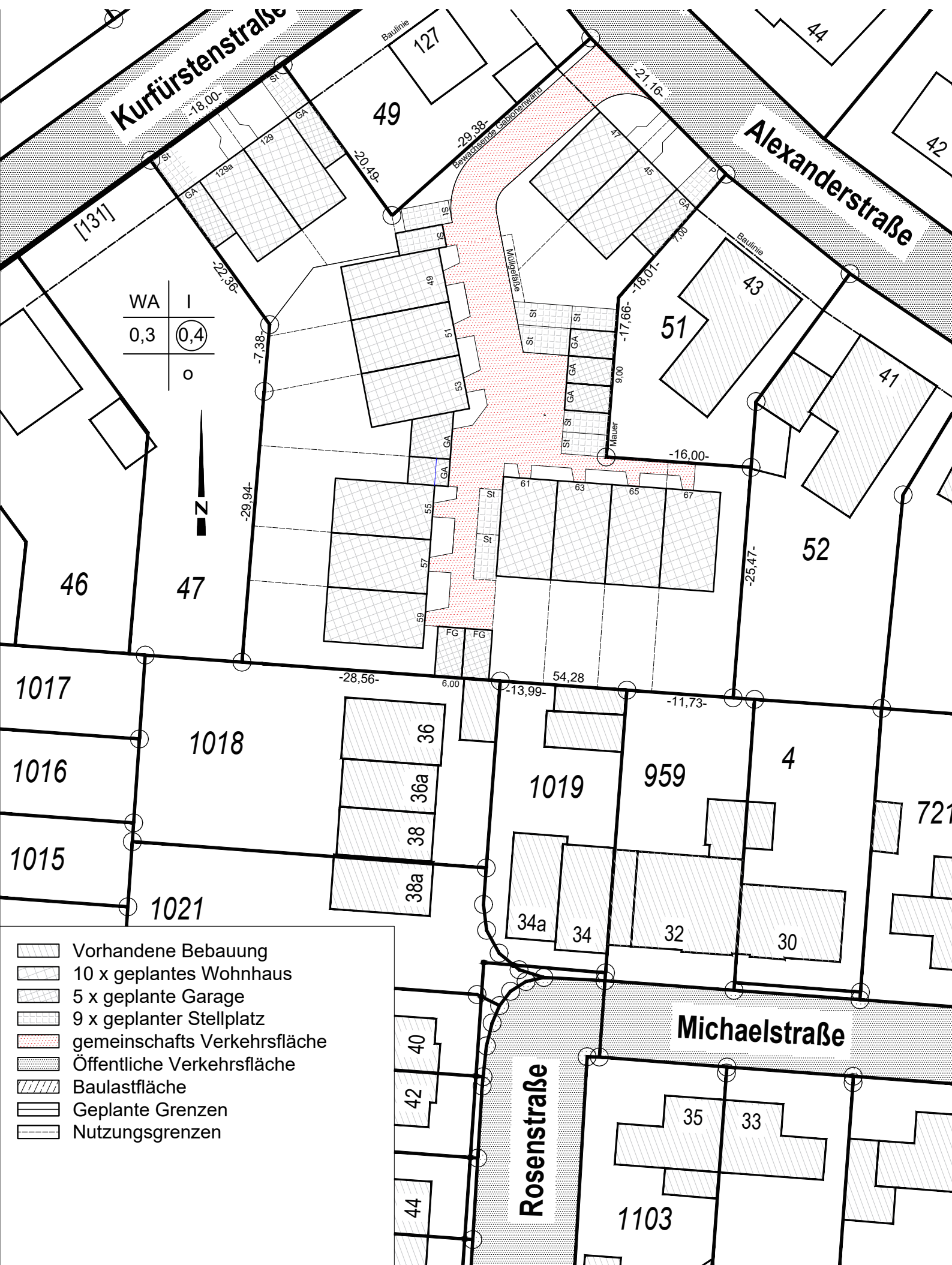
- | | | |
|-----|--------------------------|--|
| 11. | ☐ | Erhebungsbogen für die Baustatistik gemäß Hochbaustatistikgesetz |
|-----|--------------------------|--|

- | | | |
|-----|--------------------------|--|
| 12. | ☐ | Angaben zum Artenschutz gemäß §44 BNatSchG |
|-----|--------------------------|--|

- | | | | |
|-----|-------------------------------------|--|-----|
| 13. | ☒ | Erklärung des Entwurfsverfassenden (§68 Abs. 4 Satz 2 BauO NRW 2018):
erkläre hiermit, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht. | Ich |
|-----|-------------------------------------|--|-----|

Ort, Datum	Ort, Datum
27.05.2026	27.05.2026
Für die Bauherrschaft:	Die/Der bauvorlageberechtigte (*) Entwurfsverfassende:
	Stempel

* nach §67 Abs. 2 BauO NRW 2018 kann in bestimmten Fällen auf die Bauvorlageberechtigung verzichtet werden.



Warum eine erneute Vorlage im Bauausschuss?

alte Planung

diese sah 14 Doppelhaushalten vor, jedoch kaum Garagen. Die Grundrisse waren auf Grund der Vorgaben sehr schlecht geschnitten und hatten nur zwei Schlafzimmer. Nach Aussage des Investors ist das kein marktgerechtes Produkt.

Das Handycap liegt in der Tatsache begraben, dass der Bebauungsplan von 1968 ist und für Teilbereiche noch verbindlich ist, andere Parameter sind nach heutigem Recht zu beurteilen.

neue Planung

Daher soll neben der Baulinie auch auf die Geschossigkeit und entsprechend Geschossflächenzahl verzichtet werden. Statt dessen wird eine Traufhöhe von 4,50m und eine Firsthöhe von 10,50m festgesetzt.

Vergleich

Die direkt angrenzenden Reihenhäuser Michaelstraße 36 sind 11m lang und 6,60m breit. Haben eine vergleichbare Höhe und vorne und hinten Dachaufbauten. Siehe hierzu auch das Schrägluftbild vom Haus des Nachbarn und die Schnittzeichnung der Planung.

Beispiel für Grundrisse

