

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.

9. Bauvoranfrage zur Errichtung von drei Wohngebäuden am Schäferweg Zustimmungsverfahren gem. § 36a BauGB (Vorlage 263/2026)

Beschluss:

Abstimmungsergebnis Einstimmig, 0 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: 03.06.2026
Vorlagen-Nr.: 263/2026	gez.: Krafzik /	
Beraten im öffentlichen Teil		
Ausschuss für Planen, Bauen und Denkmalschutz	Sitzung am 24.06.2026	TOP 9.
Mitzeichnungen:		
Kämmerer	VB 4	VB 3
VB 1/2		
gez. Eising	gez. Groß-Holtick	gez. Schrader
		gez. von Borczyskowski
Anlage(n): 4		Der Bürgermeister
01 2026.04.08 Bauvoranfrage Schäferweg		
02 Bebauungsplan Nr. 64		gez. von Borczyskowski
03 Skizze zur Planänderung (1994)		
04 Luftbild		

Bauvoranfrage zur Errichtung von drei Wohngebäuden am Schäferweg**Zustimmungsverfahren gem. § 36a BauGB****Entwurf des Beschlusses:**

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Denkmalschutz stimmt der beantragten Abweichung nicht zu.

1. Rechtsgrundlage/ n:**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:**

Antrag auf Bauvorbescheid v. 08.04.2026

Der Antrag auf Bauvorbescheid (Anlage 1) umfasst die Errichtung von drei freistehenden Wohngebäuden westlich des Schäferwegs.

Das Vorhaben liegt im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 64 „An der Elende“, der am 21.05.1981 in Kraft getreten ist (Anlage 2).

Gegenstand des Antrags ist die Fragestellung, ob von dem Bebauungsplan abgewichen werden kann und zwar hinsichtlich

- der Baugrenze, die im Westen überschritten wird,
- der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse (geplant sind zwei Vollgeschosse, zulässig ist ein Vollgeschoss) sowie
- der Geschossflächenzahl (0,7 statt der festgesetzten 0,5)

Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Vorhaben nicht zuzustimmen.

Gründe hierfür sind nicht die beantragten Abweichungen vom Bebauungsplan, die, wie noch darzulegen ist, ins Leere gehen, da Überwiegendes dafür spricht, dass der Bebauungsplan in wesentlichen Teilen funktionslos ist, sondern eher grundsätzliche Erwägungen, die weniger die Parameter des eigentlichen Vorhaben betreffen, als vielmehr die Notwendigkeit einer planerischen Gesamtlösung. Dies nicht nur hinsichtlich eines städtebaulichen Konzepts sondern vor allem auch im Hinblick auf die Belange der Entwässerung und der Stadtökologie.

Planungshistorie

Nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans wurde eine Baulandumlegung durchgeführt, die im Jahr 1983 zum Abschluss gebracht werden konnte. Nachdem die Stadt hiermit Eigentümer der im Plan festgesetzten öffentlichen Flächen (in der Hauptsache die Planstraße Fuchsweg) geworden war, lagen zu diesem Zeitpunkt auch die liegenschaftsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planung vor.

Tatsächlich wurde das Straßengrundstück aber im Jahr 1995 auf dem Tauschwege an einen Privateigentümer verkauft. Tausch, weil zu diesem Zeitpunkt noch beabsichtigt war, im Norden des Gebiets eine neue Planstraße zur Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke anzulegen. Getauscht wurden insoweit die festgesetzte gegen das Grundstück für eine neue Planstraße (siehe Anlage 3).

Obwohl bereits im Herbst 1994 ein entsprechender Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans gefasst wurde und das Grundstück für die neue Planstraße gebildet wurde, kam es seinerzeit nicht dazu, die Planung durchzuführen, geschweige denn umzusetzen.

Hintergrund war der Umstand, dass die städtische Tauschfläche, sprich die „neue“ Planstraße und angrenzende städtische Grundstücke im Jahr 1997 an den Privateigentümer rückübertragen bzw. verkauft wurden.

Ergebnis dieser Grundstücksgeschäfte waren das heute noch vorhandene Villengrundstück (siehe Luftbild Anlage 4), welches von einem Bebauungsplan überlagert wird (den dieser wurde nie aufgehoben oder geändert), dessen Umsetzung erkennbar nicht mehr möglich und vom Eigentümer in dieser Form auch nicht gewollt ist.

Tatsächlich erfolgt der Antrag auf Bauvorbescheid auch nach Aussage des Eigentümers im Vorgriff auf eine planerische Neuordnung des gesamten Areals mit dem Ziel von kleinteiligen Nutzungseinheiten.

Dies ist auch aus Sicht der Verwaltung sinnvoll und richtig, da hierdurch brachliegendes Potential für den innerstädtischen Wohnungsbau aktiviert werden kann.

Die Verwaltung spricht sich vorliegend lediglich gegen eine quasi „scheibchenweise“ Quartiersentwicklung aus.

Die mit einer Umplanung verbundenen Fragestellungen des Artenschutzes, vor allem aber der Entwässerung können sinnvollerweise nur gesamträumlich gelöst werden. Das Abwasserwerk wies diesbezüglich darauf hin, dass die Anschlussmöglichkeiten auf die vorhandene Bebauung beschränkt sind. Insoweit bedarf es einer alternativen Entwässerungskonzeption (Versickerung oder Rückhaltung bzw. gedrosselte Einleitung), die auch hinsichtlich eventueller Flächenbedarfe Auswirkungen haben kann.

Alternative Beschlussfassung

Wenn und soweit der Ausschuss der Empfehlung der Verwaltung nicht folgen möchte, sollte vor einer abschließenden Entscheidung aber der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden.

5. Alternativen:

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

An die untere Bauaufsichtsbehörde Stadt Gronau Fachdienst 463 - Bauordnung Grünstiege 64 PLZ, Ort 48599 Gronau		Eingangsstempel der Bauaufsichtsbehörde Aktenzeichen	
☐ Bauantrag ☒ Antrag auf Vorbescheid		Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren § 64 BauO NRW 2018	
Bauherrschaft (§ 53 BauO NRW 2018) Name, Vorname, Firma		Entwurfsverfassende (§ 54 Absatz 1 BauO NRW 2018) Name, Vorname, Büro	
PLZ, Ort 48599 Gronau vertreten durch: (§ 53 Absatz 3 BauO NRW 2018) Name, Vorname, Anschrift Telefon (mit Vorwahl) Telefax		PLZ, Ort 48599 Gronau bauvorlageberechtigt*: (§ 67 Absatz 3, 4a BauO NRW 2018) Name, Vorname Mitgliedsnummer der Architekten- oder der Ingenieurkammer des Landes, Nummer im Verzeichnis der eingeschränkt Bauvorlageberechtigten Telefon (mit Vorwahl) Telefax	
E-Mail		E-Mail info@hoffundpartner.de	
Baugrundstück			
Ort, Straße, Hausnummer, gegebenenfalls Ortsteil Gronau, Schäferweg			
Gemarkung(en) Gronau	Flur(e) 41	Flurstück(e) tlw. 1379	
Gebäudeklassen (§ 2 Absatz 3 BauO NRW 2018): 1 ☐ 2 ☒ 3 ☐ 4 ☐ 5 ☐ Sonstige bauliche Anlage ☐			
☒ Wohngebäude		☐ Sonderbau (auch Nicht-Wohngebäude, nicht § 50 Absatz 2 BauO NRW 2018)	
☐ Sonderbau gemäß § 64 Absatz 2 BauO NRW 2018			
Bezeichnung des Vorhabens (Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung gemäß § 60 BauO NRW 2018) Neubau von drei Wohnhäusern			
Das Bauvorhaben bedarf einer		☐ Ausnahme (§ 31 Absatz 1 BauGB) ☒ Befreiung (§ 31 Absatz 2 BauGB) ☐ Abweichung (§ 69 BauO NRW 2018)	
Hinweis: Der Antrag ist hinreichend bestimmt auf separater Anlage zu begründen. ☐ Es liegt eine Abweichung (§ 69 Absatz 1a BauO NRW 2018) vor (Bescheinigung durch Sachverständige/n für die Prüfung des Brandschutzes/der Standsicherheit).			
Bei Vorbescheid (§ 77 BauO NRW 2018) planungsrechtliche Zulässigkeit ☒ bauordnungsrechtliche Zulässigkeit ☐			
Fragestellung: Befreiung von Festsetzung des B-Plans Nr. 64, An der Elende: 1. Überschreitung der Baugrenze/des Baufeldes im süd-östlichen Teil des B-Plans (s. Lageplan), 2. Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung: a.) max. Anzahl der Vollgeschosse von I auf II, b.) max. GFZ von 0,5 auf 0,7			
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 beigelegt:

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

1. ☒ 3-fach Lageplan/amtlicher Lageplan (§ 3 BauPrüfVO; Anforderungen an Planersteller/in sind zu beachten)
2. ☐ 3-fach Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 3 Absatz 2 BauPrüfVO)
(nur im Bereich eines Bebauungsplans oder einer Satzung nach BauGB)
3. ☐ 3-fach Beglaubigter Auszug aus der Flurkarte (§ 2 Absatz 2 BauPrüfVO)
(nur bei Vorhaben nach den §§ 34 oder 35 BauGB; Auszug nicht erforderlich bei Vorlage eines amtlichen Lageplanes)
4. ☐ 3-fach Auszug aus der amtlichen Basiskarte 1 : 5 000 (§ 2 Absatz 3 BauPrüfVO)
(nur bei Vorhaben nach den §§ 34 oder 35 BauGB)
5. ☐ 3-fach Bauzeichnungen (§ 4 BauPrüfVO)
6. ☐ 3-fach Baubeschreibung auf amtlichem Vordruck (§ 5 Absatz 1 BauPrüfVO)
- 7.1 ☐ 2-fach Bei Gebäuden: Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277 (§ 6 Nummer 1 BauPrüfVO) oder
- 7.2 ☐ 2-fach Bei Gebäuden, für die landesdurchschnittliche Rohbauwerte je m³ Bruttorauminhalt nicht festgelegt sind, die Berechnung der Rohbaukosten einschließlich Umsatzsteuer (§ 6 Nummer 1 BauPrüfVO)
- 7.3 ☐ Bei der Änderung von Gebäuden oder bei baulichen Anlagen, die nicht Gebäude sind, ist die voraussichtliche Herstellungssumme einschließlich Umsatzsteuer gemäß Tarifstelle 3.1.1.3 AVerwGebO NRW zwingend aufzuführen.

Herstellungssumme:

Zusätzliche Bauvorlagen für Sonderbauten, die nicht in § 50 Absatz 2 BauO NRW 2018 aufgeführt sind

8. ☐ 3-fach Betriebsbeschreibung für gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe auf amtlichem Vordruck (§ 5 Absatz 2 oder 3 BauPrüfVO)
9. ☐ 3-fach zusätzliche Angaben und Bauvorlagen für besondere Vorhaben (§ 12 BauPrüfVO)
(z.B. Brandschutzkonzept für Anlagen gemäß § 64 Absatz 2 BauO NRW)

Vor Erteilung der Baugenehmigung wird gemäß § 68 Absatz 2 Satz 1 BauO NRW 2018 eingereicht:

10. ☐ 2-fach die Bescheinigung einer sachverständigen Person, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht (gilt für Wohngebäude der Gebäudeklasse 4 und 5, für Nicht-Wohngebäude der Gebäudeklasse 3 bis 5 sowie Garagen mit einer Nutzfläche von mehr als 100 m² bis 1000 m²)

Spätestens mit Anzeige des Baubeginns wird gemäß § 68 Absatz 2 Satz 2 BauO NRW 2018 eingereicht:

- 11.1 ☐ 2-fach Bescheinigung zusammen mit dem Nachweis des Schallschutzes, soweit erforderlich aufgestellt oder geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n
 - ☐ 2-fach Bescheinigung zusammen mit dem Nachweis des Wärmeschutzes, soweit erforderlich aufgestellt oder geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n
 - ☐ 2-fach Bescheinigung zusammen mit dem Nachweis der Standsicherheit, soweit erforderlich geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n
- 11.2 Abweichend von den Nrn. 10, 11.1 wird - soweit erforderlich - eine Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde beantragt für:
 - ☐ den Nachweis des Schallschutzes
 - ☐ den Nachweis des Wärmeschutzes
 - ☐ den Nachweis der Standsicherheit
 - ☐ den Nachweis des Brandschutzes

12. ☐ Erhebungsbogen für die Baustatistik gemäß Hochbaustatistikgesetz

13. ☐ Angaben zum Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

14. ☐ Erklärung der/des Entwurfsverfassenden bei Vorhaben gemäß § 68 Absatz 4 Satz 2 BauO NRW 2018):
Ich erkläre hiermit, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht.

Ort, Datum
Gronau, 08.04.2026Ort, Datum
Gronau, 08.04.2026

Für die Bauherrschaft:

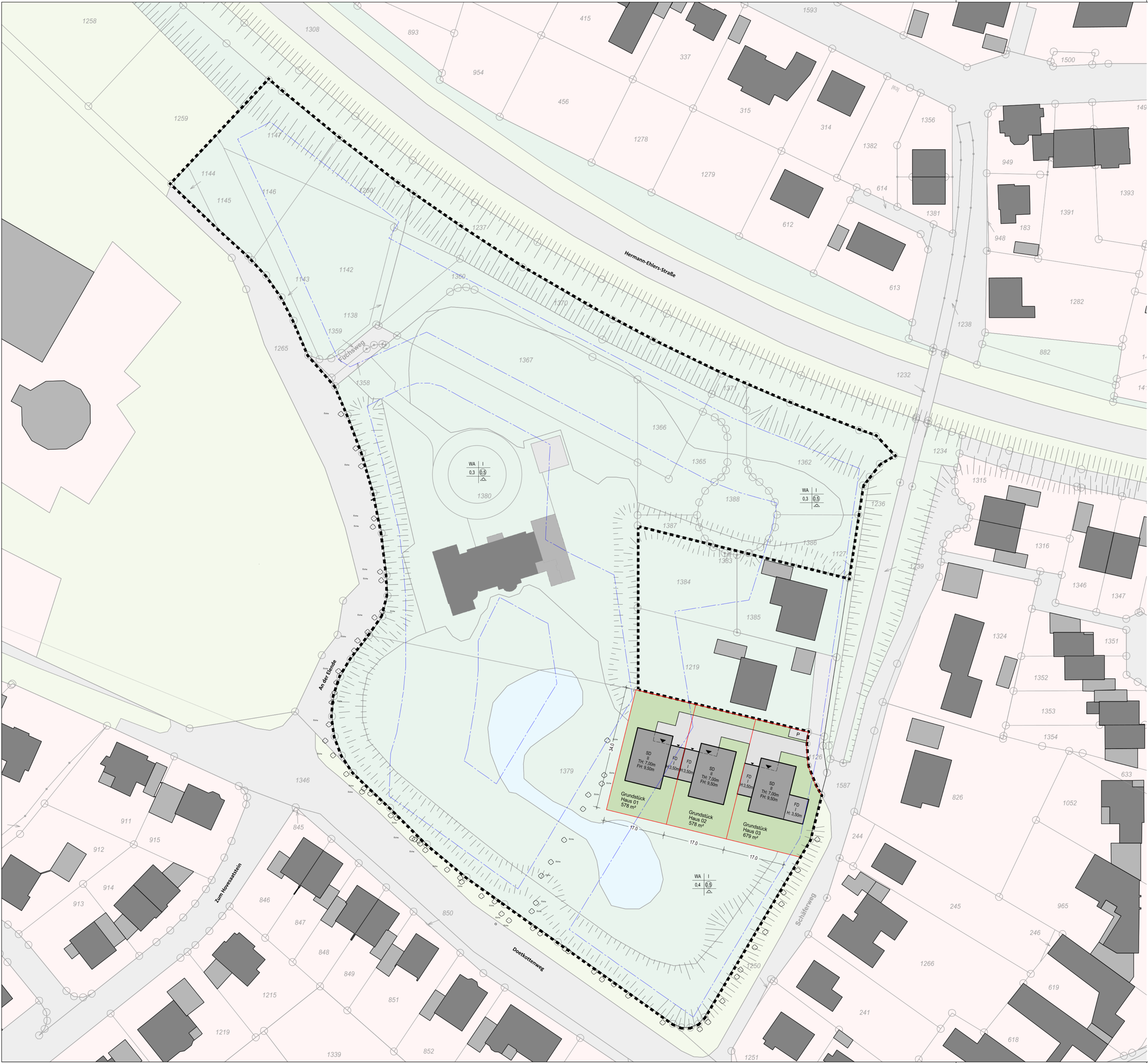
Die/Der bauvorlageberechtigte*, Entwurfsverfassende:

Unterschrift**

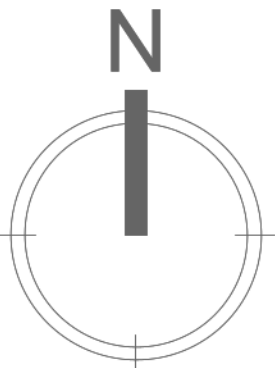
Unterschrift**

*Nur Bauvorlagen für die nicht verfahrensfreie Errichtung und Änderung von Gebäuden müssen von einer/einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfassenden erstellt worden sein (§ 67 Absatz 1 BauO NRW 2018). Für die Gebäudeklassen 1 und 2 ist eine eingeschränkte Bauvorlageberechtigung gemäß § 67 Absatz 4a BauO NRW 2018 ausreichend. In den Fällen des § 67 Absatz 2 BauO NRW 2018 ist eine Bauvorlageberechtigung nicht erforderlich.

**Angesichts des Wegfalls des gesetzlichen Schriftformerfordernisses müssen die Vordrucke nicht unterschrieben werden. Die Unterschriftsfelder tragen lediglich dem Umstand Rechnung, dass vielfach der Wunsch besteht, Anträge unterschreiben zu können, auch wenn dies nicht mehr gesetzlich vorgeschrieben ist.



Bebauungsplan Nr. 64, An der Elende, 1.Ausf.
Gemarkung: Gronau
Flur: 41
Flurstück: tlw. 1379



BAUVORANFRAGE						
Plan-Nr. 400	Index	Leistungsphase	Abteilung AR	Planart LA	Geschoss --	Bereich --
Bauvorhaben Neubau von 3 Wohnhäusern						
Schäferweg 48599 Gronau						
Bauherr 						
Architektur und Tragwerksplanung Ingenieurbüro Johann Hoff Inh. Ingo Hoff Bahnhofstraße 36 48599 Gronau						
						
Planinhalt Lageplan						
Planverfasser JOB	Datum 08.04.2026	Auftrag 19020-19	Maßstab 1:500	Plan-Nr. 400	Index	Bezeichnung _ AR _ LA _ _ _

