

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.

- 11. Vorhaben zur Bebauung des hinteren Grundstücksbereichs Flur 32,
Flurstücke 363, 431, 437 und 962, Gronau mit zwei Doppelhäusern an der
Vereinsstraße
Zustimmungsverfahren gem. § 36a BauGB (Vorlage 299/2026)**

Beschluss:

Abstimmungsergebnis Einstimmig, 0 Enthaltungen

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Denkmalschutz stellt seine Zustimmung zu einer Abweichung von der Bautiefe in Aussicht.

Die Öffentlichkeit ist zu informieren und ihr ist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, was im Amtsblatt der Stadt Gronau bekannt zu machen ist. Die Entscheidung im Zustimmungsverfahren trifft der Ausschuss nach der Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit. Sofern aufgrund dieser Vorgehensweise der Eintritt der Zustimmungsfiktion droht, wird die Verwaltung ermächtigt, die Zustimmung zu verweigern.

Ferner wird die Verwaltung ermächtigt, die Zustimmung der Gemeinde zu erteilen, wenn im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit keine oder keine ablehnenden Stellungnahmen gegenüber dem Vorhaben abgegeben wurden.

48599 Gronau, den 06.07.26

Für die Richtigkeit des Auszuges:

gez. Vorkamp (Schriftführer)

Vorstandsbereich: 4		Fachdienst: 461		Datum: 12.06.2026	
Vorlagen-Nr.: 299/2026		gez.: Krafzik / Goldschmidt			
Beraten im öffentlichen Teil					
Ausschuss für Planen, Bauen und Denkmalschutz			Sitzung am 24.06.2026		TOP 11.
Mitzeichnungen:					
Kämmerer	VB 4	VB 3	VB 1/2		
gez. Eising	gez. Groß-Holtick	gez. Schrader	gez. von Borczyskowski		
Anlage(n): 3				Der Bürgermeister	
01 Lageplan Doppelhäuser Vereinsstraße					
02 Schnitt Doppelhäuser Vereinsstraße				gez. von Borczyskowski	
03 Ansicht Vereinsstraße					

Vorhaben zur Bebauung des hinteren Grundstücksbereichs Flur 32, Flurstücke 363, 431, 437 und 962, Gronau mit zwei Doppelhäusern an der Vereinsstraße
Zustimmungsverfahren gem. § 36a BauGB

Entwurf des Beschlusses:

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Denkmalschutz stellt seine Zustimmung zu einer Abweichung von der Bautiefe in Aussicht.

Die Öffentlichkeit ist zu informieren und ihr ist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, was im Amtsblatt der Stadt Gronau bekannt zu machen ist. Die Entscheidung im Zustimmungsverfahren trifft der Ausschuss nach der Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit. Sofern aufgrund dieser Vorgehensweise der Eintritt der Zustimmungsfiktion droht, wird die Verwaltung ermächtigt, die Zustimmung zu verweigern.

Ferner wird die Verwaltung ermächtigt, die Zustimmung der Gemeinde zu erteilen, wenn im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit keine oder keine ablehnenden Stellungnahmen gegenüber dem Vorhaben abgegeben wurden.

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:

Vorhaben/Gegenstand des Zustimmungersuchens

Am 12.06.2026 ist ein Bauantrag für den bislang unbebauten hinteren Grundstücksbereich der Vereinsstraße 65/67 (Gemarkung Gronau, Flur 32, Flurstücke 363,431,437 und 963) bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen (Anlage 1).

Da es für diesen Bereich keinen Bebauungsplan gibt, richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach den Vorhaben des § 34 BauGB. Nach der Art der Nutzung fügt sich das Vorhaben zweifellos ein, da die nähere Umgebung im Wesentlichen durch die Wohnnutzung geprägt wird. Auch für das Maß der Nutzung und die Bauweise (geplant ist die Errichtung von eingeschossigen Gebäuden mit Satteldach in offener Bauweise) finden sich Vorbilder in der prägenden Umgebung (Anlage 2). Allerdings fügt sich das Vorhaben hinsichtlich der Bautiefe, die jeweils von der Erschließungsstraße aus gemessen wird, nicht ein und kann daher als Hinterlandbebauung nicht auf Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB zugelassen werden.

Es ist daher zu prüfen und zu entscheiden, ob das Vorhaben entweder auf der Grundlage der begünstigenden Vorschriften des § 34 Abs. 3b BauGB oder des § 246e BauGB zugelassen werden kann. Materiell liegt zunächst eine entscheidende Voraussetzung vor, da zugunsten der Errichtung von Wohngebäuden vom Einfügegebot abgewichen würde (§ 34 Abs. 3b BauGB) bzw. dass Vorhaben die Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude umfasst (§ 246e BauGB). Für die Zulassung ist die Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB erforderlich, wobei die Gemeinde dann zustimmt, wenn das Vorhaben ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entspricht.

Städtebauliche Entwicklung und Ordnung

Die Verwaltung ist vorliegend der Auffassung, dass das Vorhaben den Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entspricht. Als Faustformel kann hier gelten, dass dies dann der Fall ist, wenn das Vorhaben „planbar“ wäre, d.h. ein Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen vorsehen würde.

Die geplante bauliche Verdichtung ist aus Sicht der Verwaltung angemessen und vertretbar. Die angestrebte Bebauung mit zwei Doppelhäuser fügt sich in die Bebauung am Friedensweg und in der Vereinsstraße ein. Zu betonen ist zudem, dass der Antragsteller hinter dem Volumen der vorhandenen Bebauung an der Vereinsstraße 65/67 zurückbleibt und somit Rücksicht auf die umliegende und das Gebiet prägende Bebauung nimmt. Die Erschließung des Vorhabens ist über das vorhandene Grundstück vorgesehen.

Es lässt sich abschließend festhalten, dass ein Bebauungsplan mutmaßlich Ähnliches festsetzen würde.

Öffentliche Belange und Umweltauswirkungen

Die Abweichung ist nur dann möglich, wenn sie mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Sie wäre insbesondere dann unvereinbar, wenn sie nach einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche, erhebliche Umweltauswirkungen hätte. Vorliegend ist nicht erkennbar, dass dies auf die Abweichung von der zulässigen Bautiefe zutrifft, da die bauliche Verdichtung grundsätzlich zulässig ist. Insoweit ist von einer Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen auszugehen.

Nachbarliche Belange und optionale Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit

Des Weiteren sind die nachbarlichen Belange zu würdigen. Diese werden durch Vorhaben nach dem Dafürhalten der Verwaltung nicht unzumutbar beeinträchtigt. In Folge der Anordnung der beiden Gebäude und der Garagen als Stellplätze für die Doppelhäuser, ist davon auszugehen, dass nicht gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstoßen wird, da die Ruhebereiche der Nachbargrundstücke nicht unmittelbar dem Verkehrslärm, der beiden rückwärtigen Gebäude, ausgesetzt sind.

Gemäß § 36a Abs. 2 BauGB kann der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist (höchstens jedoch einen Monat) gegeben werden. In diesem Falle verlängert sich die Entscheidungsfrist der Gemeinde um maximal einen Monat, so dass die Zustimmungsfiktion dann vier Monate nach Eingang des Antrags bei der Gemeinde eintreten würde. Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit ist optional und es steht im Ermessen der Gemeinde, ob sie hiervon Gebrauch macht. Von einer Verpflichtung zur Durchführung der Beteiligung ist, im Gegensatz zu den Bauleitplanverfahren, nicht auszugehen.

Vorliegend schlägt die Verwaltung, der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Dies ist dahingehend sinnvoll, da der rückwärtige Bereich erstmal bebaut wird.

Einschätzung und Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung befürwortet die Überschreitung der vorhandenen Bautiefe im Sinne der städtebaulichen Entwicklung und der Förderung von zusätzlichem Wohnraum. Besonders im Hinblick auf den bestehenden Wohnraumbedarf und die Dringlichkeit der Schaffung von Wohnraum innerhalb bestehender Bebauungsstrukturen stellt das geplante Bauvorhaben eine wichtige Maßnahme der Innenentwicklung dar. Die Abweichung führen zu keiner signifikanten Beeinträchtigung des Ortsbildes oder nachbarlicher Belange. Die Höhe der beiden Gebäude ist im Vergleich zur bestehenden Bebauung als angemessen einzustufen und fügen sich gut in das städtebauliche Umfeld ein.

Allerdings sollte, wenn der Ausschuss der Empfehlung zur Durchführung einer Öffentlichkeitsbeteiligung folgt, die endgültige Entscheidung im Zustimmungsverfahren erst dann getroffen werden, wenn dem Ausschuss die Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorliegen.

Hieraus folgt, dass die Verwaltung ermächtigt werden sollte, die Zustimmung zu verweigern, wenn aufgrund der Erfordernisse einer nochmaligen Beratung im Ausschuss eine Verfristung droht. Dies wäre allerdings nur dann der Fall, wenn der Antragsteller sich weigert im Falle einer drohenden Fristüberschreitung seinen Antrag ruhend zu stellen.

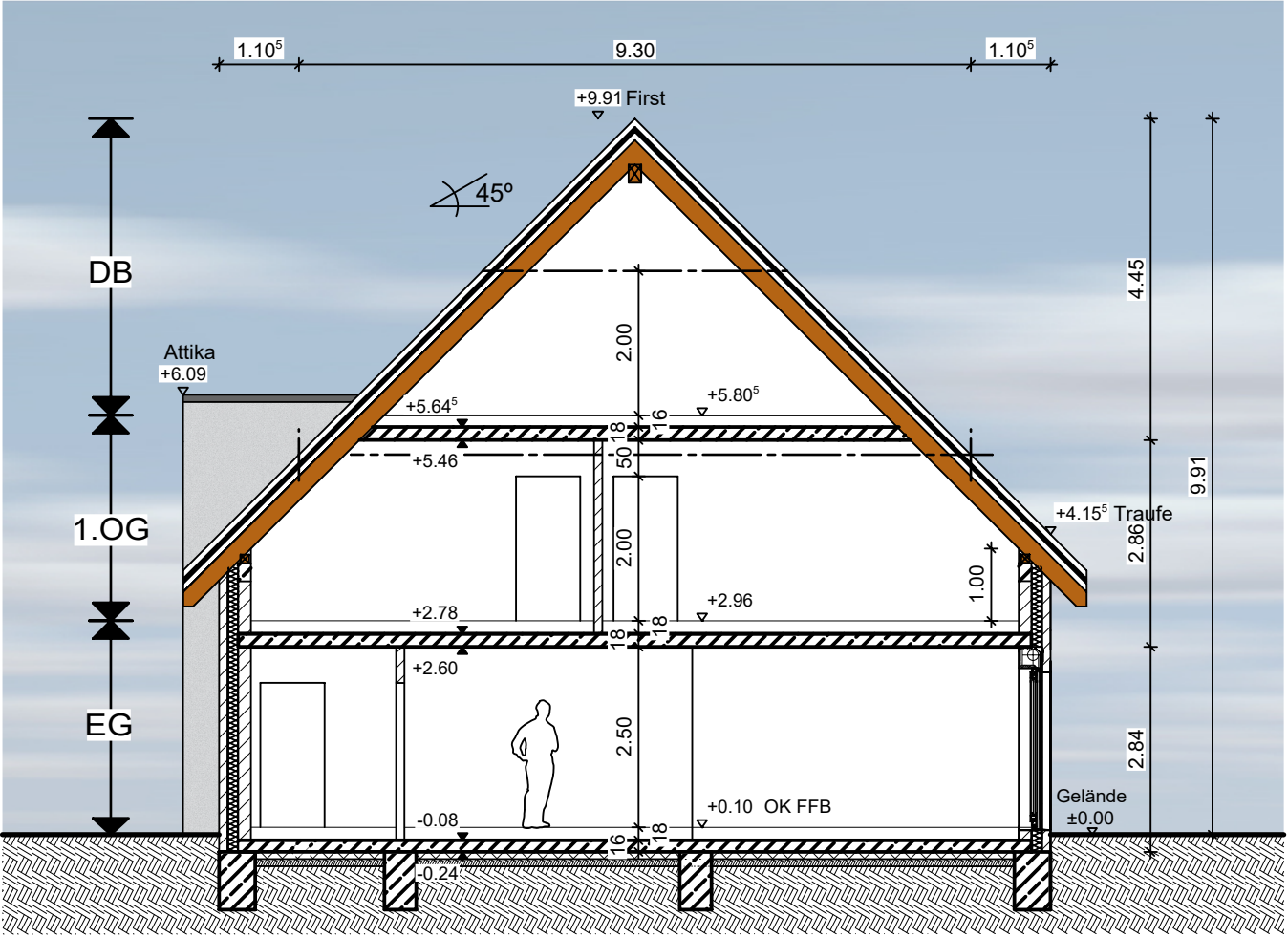
Eine erneute Beratung im Ausschuss wäre aber nach Auffassung der Verwaltung entbehrlich, wenn im Beteiligungsverfahren entweder keine oder keine ablehnenden Stellungnahmen abgegeben werden. Für diesen Fall sollte die Verwaltung ermächtigt werden, nach Ablauf der Beteiligungsfrist die Zustimmung zu erteilen. Der Ausschuss würde hierüber in der darauffolgenden Sitzung informiert.

5. Alternativen:

Nach Beratung



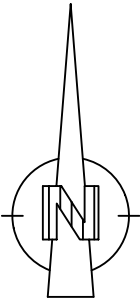
Index	Datum	Bearbeiter	Bemerkung
Gemarkung: Gronau Flur: 32 962Flurstück: 363 / 431 / 437 / 962 Bauvorhaben: Errichtung von 2 Doppelhäusern Vereinsstraße 65 - 67 48599 Gronau Bauherr: Architekt: v			
Lageplan Maßstab 1:500Gezeichnet: Datum 08.06.2026Blatt Nr./Index 1			



Schnitt A-A

Index	Datum	Bearbeiter	Bemerkung

Gemarkung:
Gronau
Flur:
32
962Flurstück:
363 / 431 / 437 / 962



Bauvorhaben:
Errichtung von 2 Doppelhäusern
Vereinsstraße 65 - 67
48599 Gronau

Bauherr:

Architekt:

Schnitt A-A

Maßstab 1:100	Gezeichnet:	Datum 08.06.2026	Blatt Nr./Index 1
------------------	-------------	---------------------	----------------------

Vorhaben

Ansicht Nord

Vereinsstraße 65

Vereinsstraße

Gemarkung:
Gronau

Flur:
32

982Flurstück:
363 / 431 / 437 / 962



Bauvorhaben:

Errichtung von 2 Doppelhäusern
Vereinsstraße 65 - 67
48599 Gronau

Gesamtansicht

Maßstab
1:500

Gezeichnet:

Datum
08.06.2026

Blatt Nr./Index
1