

**STADT GRONAU (WESTF.) – FACHDIENST STADTPLANUNG -
Bebauungsplan Nr. 207 „Nieland“, 4. Änderung, Stadtteil Epe
(beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB)**

BESCHLUSSTEIL 1

**Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
vom 18.05.2022. bis 17.06.2022**

Nr.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Entwurf des Beschlusses/Begründung
	<p>Private Stellungnahme (Schreiben vom 16.06.2022)</p> <p>Die Flurstücke 405, 406, 407 und 408 grenzen längs an das Flurstück 116. Diese Grundstücke wurden später als das Flurstück 116 erschlossen und sind kleiner als 300 qm. Die Käufer der Grundstücke 405 und 406 kauften gerade diese kleinen Grundstücke in dem Wissen, dass das Hinterland ihrer Grundstücke nicht bebaut werden konnte. Vergleicht man sie mit denen der umliegenden Anwohner, so sind sie deutlich kleiner und insofern besonders von einer hinteren Bebauung betroffen.</p> <p>Höhe der vorgesehenen Bebauung</p> <p>Obwohl die städtebauliche Begründung nachvollziehbar ist, müssen wir doch feststellen, dass die Wohnsituation und der Wohnwert der Grundstücke durch das Bauvorhaben beeinträchtigt werden. Dies verstärkt sich dadurch, dass eine Genehmigung für eine Firsthöhe von 9 m vorliegt, während der Bauherr uns ein Bauvorhaben in Bungalow-Höhe vorstellte. So erscheint uns eine Bebauung in der genehmigten Höhe unpassend; sie entspricht zwar den Häusern der Umgebung, fügt sich als nachträglich hineingefügtes Gebäude unserer Meinung nach nicht ein. Wir bitten, die Höhe so, wie vom Bauherrn in Aussicht gestellt, zu korrigieren.</p> <p>Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen</p> <p>Während die überbaubare Fläche den Abstand von 3m zu Grundstücksgrenzen vorsieht, können Garage und überdachte Stellplätze innerhalb der zulässigen Maße auf die Grundstücksgrenzen gesetzt werden. Während dies allgemein gesehen normal erscheint, erscheint es doch angesichts der kleinen Anliegergrundstücke als unverhältnismäßig: so wäre es erlaubt, z.B. angrenzend an unsere Grundstücke 405 oder 406 (dieses mit einem Abstand von 3m zwischen Haus und Flurstück 116) eine Garage o.ä. mit einer Länge von 9m und einer Höhe von 3m zu bauen – wobei das Grundstück nur etwa 12 m breit ist. Diese Genehmigung erscheint uns unzumutbar! Hier sollte unbedingt die Länge eingeschränkt werden oder auch eine Grenzbebauung zu unseren kleinen Grundstücken ausgenommen werden.</p> <p>Straßenverkehrsfläche, Zufahrt</p> <p>Die obigen Bedenken gelten natürlich auch für eine Zu-</p>	<p><u>Der Rat der Stadt Gronau beschließt die Stellungnahmen zu berücksichtigen.</u></p> <p>Die Firsthöhe wird mit Beachtung des bereits auf dem Flurstück vorhandenen Gebäudes auf 7 m reduziert.</p> <p>Der ursprüngliche Bebauungsplan schließt eine Grenzbebauung mit Garagen und Abstellräumen nicht aus. Eine nachträgliche Benachteiligung des Antragstellers diesbezüglich wird als nicht verhältnismäßig erachtet.</p> <p>Da es sich um ein Privatgrundstück handelt,</p>

	fährt direkt hinter unseren Grundstücken; hier bitten wir zu überlegen, ob eine Planung des Weges auf der gegenüberliegenden Seite (2 Anwohnergrundstücke) sinnvoller ist.	obliegt die Erschließung dem Eigentümer. Zudem wurde die Zahl der Wohneinheiten auf eine beschränkt, sodass mit keinem erheblichen Verkehrsaufkommen zu rechnen ist.
--	--	--

Keine Bedenken		
	<p>private Stellungnahme (Schreiben vom 09.06.2022)</p> <p>Möchte Ihnen mitteilen, daß ich keine Bedenken gegen die Planänderung habe.</p>	<p><u>Der Rat der Stadt Gronau nimmt Kenntnis.</u></p>

**STADT GRONAU (WESTF.) – FACHDIENST STADTPLANUNG -
Bebauungsplan Nr. 207 „Nieland“, 4. Änderung, Stadtteil Epe
(beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB)**

BESCHLUSSTEIL 2
**Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
vom 18.05.2022 bis 17.06.2022**

Nr.	Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen	<u>Entwurf des Beschlusses/Begründung</u>
------------	---	--

Anregungen und Hinweise		
1	<p>Kreis Borken FB 63 – Bauen, Wohnen und Immissionsschutz (Schreiben vom 14.06.2022)</p> <p><u>Wasserwirtschaft, Abwasser</u></p> <p>Es werden keine Bedenken erhoben.</p> <p>Hinweis: Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sollten bei der Bauleitplanung stärker als bisher mögliche Präventionsmaßnahmen zur Schadenvermeidung infolge von Starkregenereignissen berücksichtigt werden. Im Hinblick auf diese Problematik empfehle ich bereits durch entsprechende gestalterische Festsetzungen auf Bebauungsplanebene weitere, freie Potentiale zur Reduzierung der abflusswirksamen Flächen und dezentrale Rückhaltmaßnahmen zu nutzen. Hier empfehlen sich als Rückhaltmaßnahmen in innerstädtischen Bereichen vor allem Retentions Gründächer, die mit ihren Rückhaltevermögen eine Dämpfung und zeitliche Streckung von Niederschlagsabflussspitzen bewirken können und somit zur Entlastung der Kanalisation beitragen. Für gewöhnliche Extensivbegrünungen können in ihrem Begrünungsaufbau zwischen 20 und 40 l/qm Wasser, für Intensivbegrünungen zwischen 50 und 100 l/qm Wasser als Speichervermögen in Ansatz gebracht werden.</p>	<p><u>Der Rat der Stadt Gronau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.</u></p> <p>Die GRZ I wurde auf 0,3 festgesetzt, und legt damit einen geringeren Versiegelungsgrad fest als bei allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich möglich ist.</p>

	<p><u>Natur- und Landschaftsschutz</u></p> <p>Die aufgenommenen Hinweise zu Gehölzarbeiten und der Baufeldfreimachung werden begrüßt.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Aussagen der vorgelegten Besichtigungsbestätigung vom Dezember 2021 beziehen sich jedoch lediglich auf die südlich im Plangebiet gelegene Rasenfläche.</p> <p>Unberücksichtigt bleibt die Erschließung des hinter liegenden Bauplatzes und das erforderliche Baufeld bzw. das neue Baufenster. Aussagen zu den angrenzenden Hecken und Gehölzen, einem (ehemaligen) Teich und dem gegebenenfalls erforderlichen Abbruch eines Nebengebäudes für die Erschließung müssen noch ergänzt werden.</p> <p>Abschließende Aussagen zu bestimmten planungsrelevanten Arten sind zudem mit einer Besichtigung im Dezember oft nicht möglich.</p> <p>Auch durch die verlängerte Erschließung in den hinteren Grundstücksbereich und die Zulassung von Stellplätzen und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ergibt sich eine erhöhte Grundstücksversiegelung. Ich bitte zu prüfen, inwieweit hier Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien oder von Dachbegrünungen getroffen werden können.</p> <p><u>Abfall und Bodenschutz</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken; Altlasten, Altlastenverdachtsflächen, schädliche Bodenverunreinigungen sowie deren Auswirkungen sind im Plangebiet nicht bekannt</p> <p>Keine Anregungen haben vorgetragen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 53 - Fachbereich Gesundheit 2. 62 - Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster 3. 63.3 - Anlagenbezogener Immissionsschutz (Fachbereich Bauen, Wohnen und Immissionsschutz). 	<p>Nach Abstimmung mit dem Kreis Borken wurde vereinbart folgende Ergänzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>Potenzielle Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, die im Rahmen von Erschließungs- und/oder Bauvorhaben eintreten könnten, müssen im <u>Vorfeld</u> der Arbeiten geprüft werden. Das gilt insbesondere für etwaige Gehölzrodungen und/oder Gebäudeabrisse.</p> <p>Es werden für das Einzelgebäude keine Festsetzungen getroffen. Eine Dachbegrünung ist jedoch nicht ausgeschlossen.</p>
6	<p>Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung 6 (Schreiben vom 01.06.2022)</p> <p>die vorbezeichnete Planmaßnahme befindet sich über dem auf Steinsalz verliehenen Bergwerksfeld „Gronau“ sowie über dem auf Eisenerz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Deutschland“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Gronau“ ist das Land Nordrhein-Westfalen, c/o MWIDE, Berger Allee 25 in 40213 Düsseldorf. Die letzte Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Deutschland“ ist nach meinen Erkenntnissen nicht mehr erreichbar. Rechtsnachfolgerin ist die Barbara Rohstoffbetriebe GmbH, Hauptstraße 113 in 40764 Langenfeld. Diese Gesellschaft ist auch heute noch erreichbar.</p> <p>Ausweislich der derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein Abbau in den Bergwerksfeldern „Deutschland“ und „Gronau“ dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu</p>	<p><u>Der Rat der Stadt Gronau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.</u></p>

	<p>rechnen. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.</p> <p>Des Weiteren verläuft am nördlichen Rand des Planvorhabens die Ölleitung Ochtrup-Epe. Diese Leitung wird durch die Salzgewinnungsgesellschaft Westfalen mbH & Co. KG SGW unter Bergaufsicht betrieben. Hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen der Leitung durch das Planvorhaben, empfehle ich, die Eigentümerin dieser Leitung um Stellungnahme zu bitten.</p>	<p>Die Salzgewinnungsgesellschaft Westfalen mbH & Co. KG wurde entsprechend kontaktiert (s. Punkt 23).</p>
17	<p>PLEdoc GmbH (Schreiben vom 30.05.2022)</p> <p>wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, • Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p>	<p><u>Der Rat der Stadt Gronau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.</u></p>
23	<p>Salzgewinnungsgesellschaft Westfalen mbH & Co. KG (Schreiben vom 02.06.2022)</p> <p>die SGW hat gegen die geplante rückwärtige Bebauung des Flurstücks 116, Flur 29, Gemarkung Epe keine Einwände.</p> <p>Hinweisen möchten wir jedoch auf die im Schelverweg verlegte, dinglich bzw. vertraglich zugunsten der SGW gesicherte Ölleitung Ochtrup - Epe (DN400, Bez. FL133), die beim Bau der Zuwegung zum rückwärtigen Bereich des Grundstücks wie auch der zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen berücksichtigt werden muss. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p><u>Der Rat der Stadt Gronau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.</u></p> <p>Der Hinweis wird nachrichtlich in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Die angesprochene Ölleitung verläuft dabei nicht über das Grundstück, sondern unmittelbar nördlich über die Straße Schelverweg.</p>

keine Anregungen, Hinweise oder Bedenken		
	<ul style="list-style-type: none"> • LWL Archäologie für Westfalen (Schreiben vom 20.05.2022) • Bezirksregierung Münster Dezernat 26 (Schreiben vom 24.05.2022) • Bezirksregierung Münster Dezernat 52 (Schreiben vom 23.05.2022) • Bezirksregierung Münster Dezernat 53 (Schreiben vom 10.06.2022) • Bezirksregierung Münster Dezernat 54 (Schreiben vom 31.05.2022) • Ministerium für Wirtschaft Energie, Industrie und Handwerk des Landes Nordrhein-Westfalen (Schreiben vom 18.05.2022) • Westnetz GmbH (Schreiben vom 20.05.2022) • Thyssengas GmbH (Schreiben vom 25.05.2022) • Amprion GmbH (Schreiben vom 19.05.2022) • Stadtwerke Gronau GmbH (Schreiben vom 30.05.2022) • Stadtwerke Gronau GmbH – Abwasserwerk (Schreiben vom 30.05.2022) • Fachdienst 351 – Kinder, Jugend und Familie und die Spielleitplanung (Schreiben vom 24.05.2022) • Fachdienst 466 – Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün (Schreiben vom 24.05.2022) • Brandschutzdienststelle (Schreiben vom 13.06.2022) 	<p><u>Der Rat der Stadt Gronau nimmt Kenntnis.</u></p>
keine Stellungnahme abgegeben		
	<ul style="list-style-type: none"> • Kampfmittelräumdienst über Fachdienst 132 / Herrn Jansen • Deutsche Telekom Technik GmbH • LWL - Denkmalpflege • Unitymedia NRW GmbH • Heimatverein Epe e. V. • Lokale Agenda 21 • Geologischer Dienst NRW 	<p><u>Der Rat der Stadt Gronau nimmt Kenntnis.</u></p>



Stadtwerke Gronau GmbH

Sparte: S_10kV

Maßstab 1:500

Stand vom: 18.05.2022



Stadtwerke Gronau GmbH

Sparte: G_ND

Maßstab 1:500

Stand vom: 18.05.2022



Stadtwerke Gronau GmbH

Sparte: G_HD_MD

Maßstab 1:500

Stand vom: 18.05.2022



Stadtwerke Gronau GmbH

Sparte: W_Wasser

Maßstab 1:500

Stand vom: 18.05.2022



Stadtwerke Gronau GmbH

Sparte: G_Fernwaerme

Maßstab 1:500

Stand vom: 18.05.2022