



***BEGRÜNDUNG  
ZUR FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG***

**114. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Gronau für den Bereich „Hoher Weg“, Stadtteil Epe**

**Verfahrensstand:** § 3 Abs.1 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB

**Stand:** Juni 2024

**Rechtskraft:** \_\_\_\_\_

**Fachdienst Stadtplanung der Stadt Gronau**

## Inhalt

<b>1. Plangebiet .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Planungsanlass / Planverfahren.....</b>	<b>5</b>
<b>3. Planungsvorgaben .....</b>	<b>6</b>
3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	6
3.2. Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans.....	6
3.3. Rechtskräftige Bebauungspläne.....	7
3.4. Bisherige Flächennutzung / Angrenzende Nutzungen .....	8
3.5. Hochwasserschutz .....	9
<b>4. Begründung der wesentlichen Planinhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>10</b>
4.1. Art der Nutzung .....	10
4.1.1. Gewerbegebiet – Vorbeugender Immissionsschutz .....	10
4.1.2. Einzelhandel.....	11
4.1.3. Vergnügungsstätten und prostitutive Einrichtungen .....	11
4.2. Maß der Nutzung .....	12
4.2.1. Grundfläche und Baumassenzahl.....	12
4.2.2. Gebäudehöhe .....	12
4.2.3. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	12
<b>5. Festsetzung Wald .....</b>	<b>12</b>
<b>6. Städtebauliche Kenndaten des Bebauungsplans .....</b>	<b>12</b>
<b>7. Auswirkungen auf die Planung.....</b>	<b>13</b>
7.1. Belange des Umweltschutzes .....	13
7.1.1. Immissionen und Emissionen .....	13
7.2. Ökologische Belange / Umweltbericht .....	13
7.3. Artenschutz .....	13
7.4. Klimaschutz.....	14
7.5. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung .....	15
7.5.1. Waldumwandlung .....	15
7.6. Altlasten .....	15
7.7. Verkehrliche Erschließung.....	15
7.8. Ver- und Entsorgung .....	15
7.9. Entwässerung .....	15
7.10. Denkmalschutz .....	16
7.11. Kampfmittel.....	16
7.12. Bodenordnung .....	16
7.13. Kosten und Finanzierung .....	16
<b>Textliche Festsetzungen .....</b>	<b>18</b>
<b>Hinweise.....</b>	<b>20</b>
<b>Ermächtigungsgrundlagen .....</b>	<b>21</b>

## Abbildungsverzeichnis (Abb.)

Abb. 1: Planzeichnung zum BP 234 „Hoher Weg“, Teilbereich I 4. Änderung und Ergänzung" 4	
Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 234, 4. Änderung.....	5
Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland.....	6
Abb. 4: Darstellung des wirksamen FNP .....	7
Abb. 5: Darstellung der geplanten Änderung des FNP .....	7
Abb. 6: Darstellung des aktuellen Bebauungsplans Nr. 234 "Hoher Weg" .....	8
Abb. 7: Luftbild des Geltungsbereiches und der angrenzenden Bereiche .....	9
Abb. 8: Starkregenhinweiskarte seltenes und extremes Regenereignis.....	10

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Städtebauliche Kenndaten .....	12
--	----

## Anlagen zur Begründung

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur geplanten Erweiterung des Firmengeländes der Fastbolt Schraubenhandels GmbH in Gronau-Epe, Kreis Borken. September 2022, durch das Büro BUNT Büro für Umweltbildung, Naturschutz und nachhaltigen Tourismus
- Abstandsliste 2007

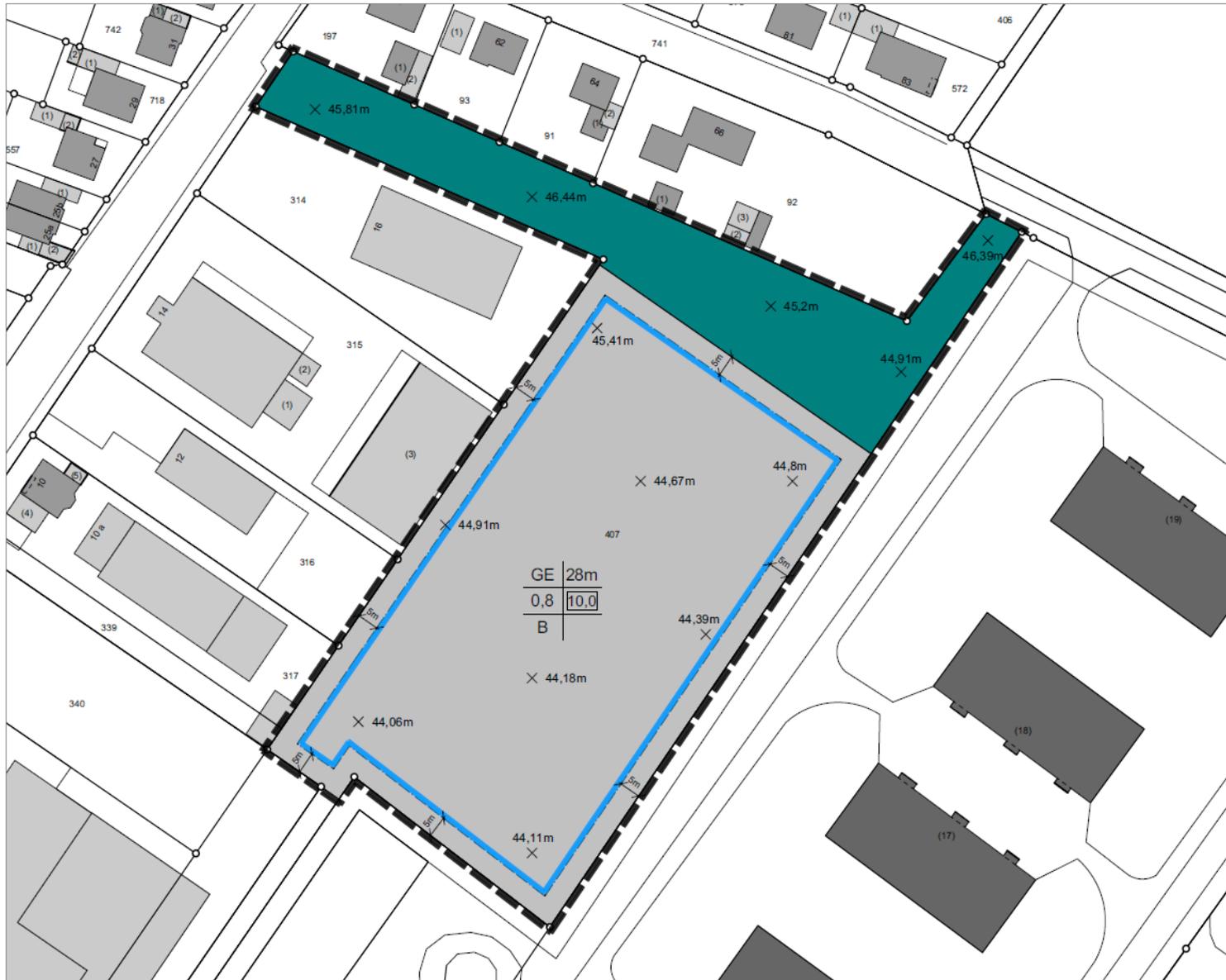


Abb. 1: Planzeichnung zum BP 234 „Hoher Weg“, Teilbereich I 4. Änderung und Ergänzung" (ohne Maßstab)

## 1. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Plangebiets wird im Norden durch eine Wohnbebauung Am Buddenbrook und im Westen durch die dortigen gewerblichen Betriebe Am Königsweg. Im Osten und Süden angrenzend befindet sich das Sanitätsmateriallager der Bundeswehr. Das Gebiet umfasst ausschließlich das rot umrandete Teilstück des Flurstücks 407 in der Flur 46, Gemarkung Epe (s. Abb. 2).



Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 234, 4. Änderung (ohne Maßstab)

## 2. Planungsanlass / Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 234 „Hoher Weg“ (4. Änderung) geht auf die Anfrage der Fastbolt Schraubengroßhandels GmbH zurück.

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 14.12.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplans Nr. 234 „Hoher Weg“ (4. Änderung), Stadtteil Epe gefasst. Ziel der Planung ist die Umwandlung von der im Ursprungsplan festgesetzten Ausgleichs- und Waldfläche in ein Gewerbegebiet, um die Erweiterung des an der Straße Am Königsweg ansässigen Gewerbetriebs zu ermöglichen.

Der Bauleitplan wird gemäß § 2 BauGB geändert. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann zur Aufstellung des Bebauungsplans nicht angewendet werden, da durch die Inanspruchnahme der bisherigen Ausgleichsfläche und der damit verbundenen Waldumwandlung mit einer Berührung der Belange des Umwelt- und Artenschutz zu rechnen

ist. Aus diesem Grund erfolgt auch keine Anpassung des Flächennutzungsplans, sondern dieser wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

### 3. Planungsvorgaben

#### 3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung



Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland (ohne Maßstab)

Der Regionalplan Münsterland stellt das Änderungsgebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen dar. Hieran grenzt ein Bereich mit sonstiger Zweckbindung an. In diesem Fall für eine militärische Nutzung gekennzeichnet mit dem Großbuchstaben M.

#### 3.2. Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans

Der im Jahr 1978 rechtswirksam gewordene Flächennutzungsplan der Stadt Gronau stellt das Plangebiet zum größten Teil als Fläche für den Gemeinbedarf dar. Das Teilstück auf Höhe der bestehenden Betriebe wird hingegen als Gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Da diese Darstellung nicht den Zielen der Planung entspricht und der Bebauungsplan somit nicht gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert werden.



**Abb. 4: Darstellung des wirksamen FNP (ohne Maßstab)**

Wie in Abbildung 5 dargestellt soll daher die Fläche für den Gemeinbedarf zukünftig als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Der Flächennutzungsplan stellt die Grundzüge der gemeindlichen Entwicklung dar. Im Gegensatz zum Bebauungsplan der Entsprechendes festsetzt, wird die verbleibende Forstfläche daher nicht gesondert dargestellt.



**Abb. 5: Darstellung der geplanten Änderung des FNP (ohne Maßstab)**

### **3.3. Rechtskräftige Bebauungspläne**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 234 „Hoher Weg“, Teilbereich I. Für den bestehenden Betriebsteil der Fastbolt Schraubengroßhandels GmbH

wurde der Bebauungsplan bereits im Zuge der dritten Änderung in 2016 angepasst. Innerhalb dieses Verfahrens wird der ursprüngliche Bebauungsplan aus 1995 erneut geändert, dieses Mal für den Bereich der Erweiterung. Um eine einheitliche Entwicklung zu gewährleisten, orientieren sich die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung daher an den Festsetzungen der bereits rechtskräftigen Änderung.

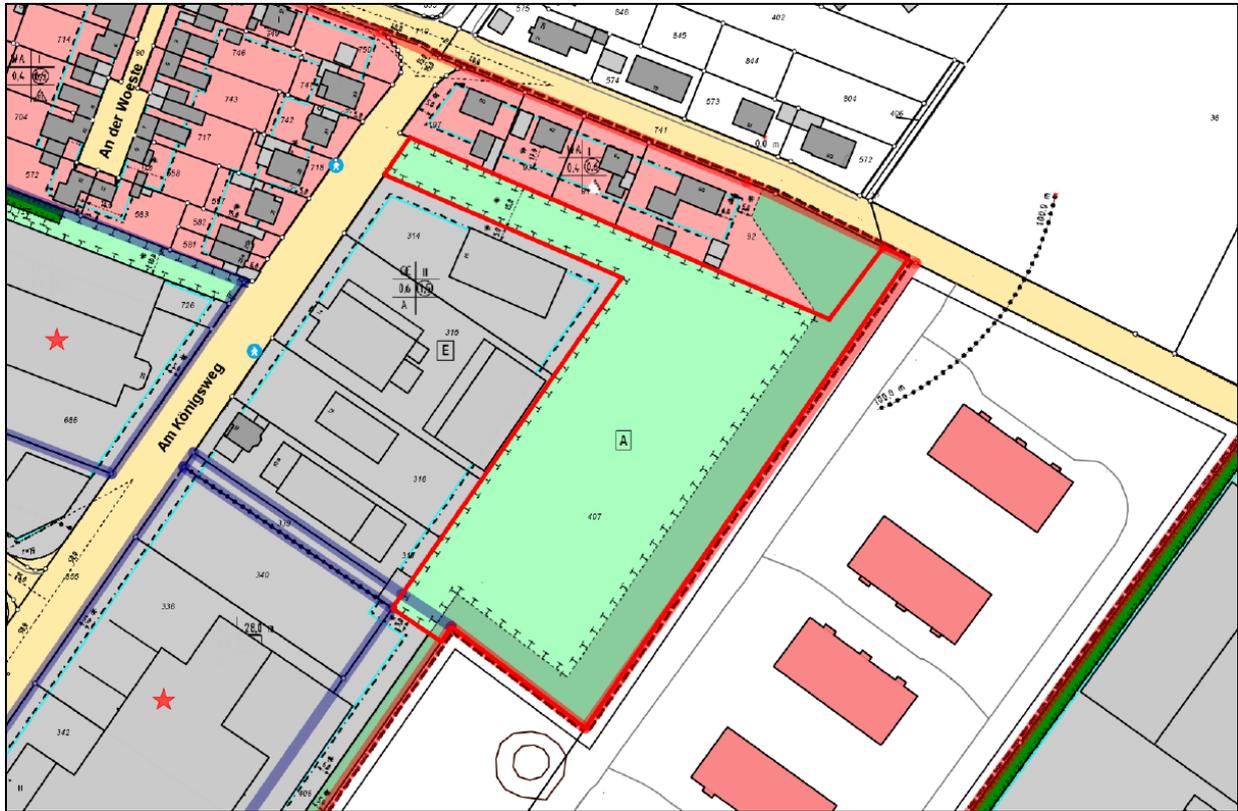


Abb. 6: Darstellung des aktuellen Bebauungsplans Nr. 234 "Hoher Weg" (ohne Maßstab)

### 3.4. Bisherige Flächennutzung / Angrenzende Nutzungen

Beim Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans, handelt es sich, wie bereits unter Punkt 1 beschrieben, um ein Teilstück des Flurstücks Nr. 407 in der Flur 46, Gemarkung Epe. Die Fläche wird aktuell durch Bäume und Gehölze dominiert. Im Norden befindet sich Wohnbebauung sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen. Westlich liegen gewerblich genutzte Flächen. Im Osten und Süden schließt das Bundeswehr Sanitätsmateriallager der Stadt Gronau an.



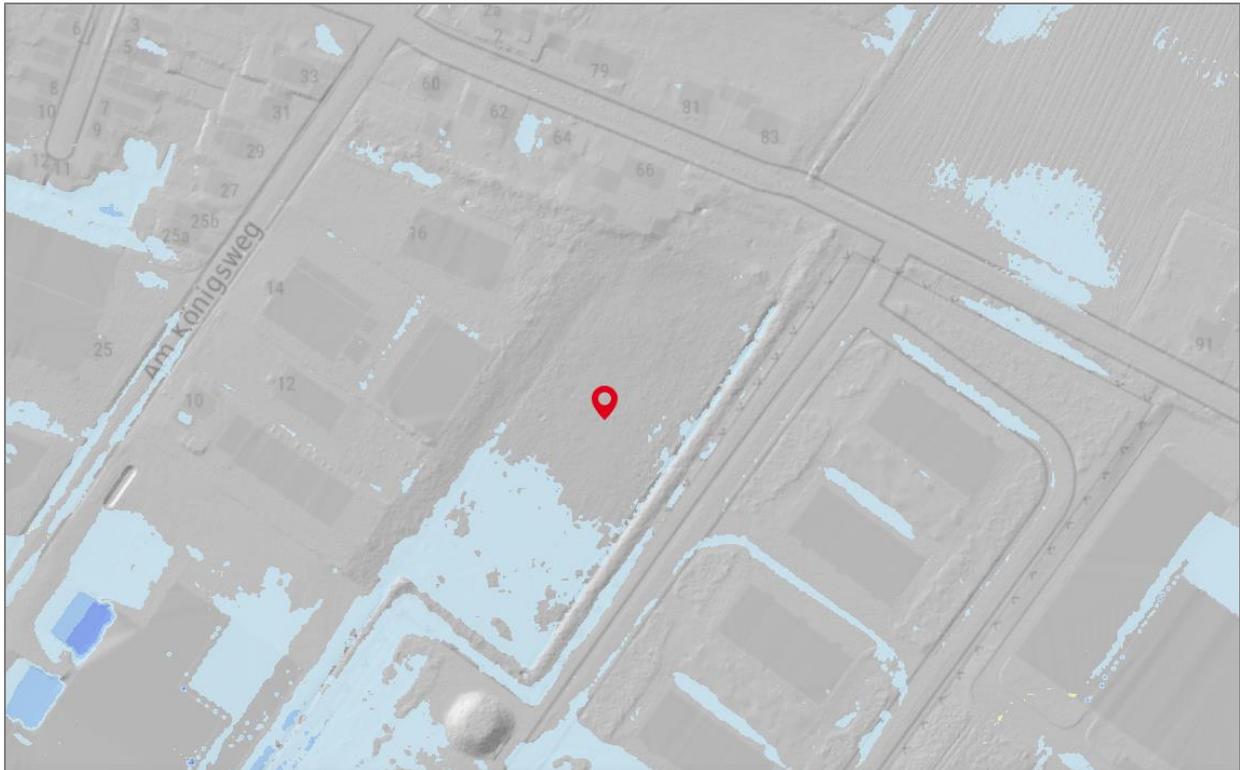
**Abb. 7: Luftbild des Geltungsbereiches und der angrenzenden Bereiche (2018/2020, ohne Maßstab)**

### **3.5. Hochwasserschutz**

Hochwasserereignisse haben in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet und auch zukünftig ist vor dem Hintergrund des Klimawandels und zunehmender Extremwetterereignisse mit einem erhöhten Schadenspotential zu rechnen. Als Reaktion auf diese Entwicklung hat der Bund 2021 als Ergänzung zum Fachrecht den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) beschlossen. Daher sind neben den übergeordneten Planungszielen insbesondere die Belange des Hochwasserschutzes zu prüfen und entsprechend in der Planung zu berücksichtigen. Nach Prüfung der Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wird Folgendes festgehalten:

Nach dem Kommunensteckbrief Gronau (Westf.), der im Rahmen der Hochwasserrisikomanagementplanung NRW erstellt wurde, befindet sich das Plangebiet außerhalb des Einflussgebietes von Risikogewässern. Die Dinkel als nächstgelegenes Risikogewässer, zusammen mit ihrem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, liegt ca. 1,1 km östlich des Plangebietes.

Die Prüfung des Hochwasserrisikos hat ergeben, dass das Plangebiet nicht von einem Hochwasserrisiko (HQhäufig, HQ100, HQextrem) betroffen ist. Auch die Hochwassergefahrenkarte zeigt für das Plangebiet keine Betroffenheit.



**Abb. 8: Starkregenhinweiskarte seltenes und extremes Regenereignis (Quelle: Geoportal.de, 2023)**

Die Starkregenhinweiskarte des Landes NRW weist für den Geltungsbereich im Falle von seltenen und extremen Starkregenereignissen Überflutungshöhen zwischen 0,1 m und bis zu 0,45 m aus (s. Abb. 7). Besonders betroffen ist der südwestliche Teil des Geltungsbereiches.

#### **4. Begründung der wesentlichen Planinhalte des Bebauungsplans**

Die Festsetzungen orientieren sich an den Maßgaben der bereits erfolgten 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 234 „Hoher Weg“, Teilbereich I, die seiner Zeit für die Errichtung des bestehenden Betriebsteils erfolgt ist.

##### **4.1. Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und Abs. 9, § 8 BauNVO)**

Die Art der baulichen Nutzung wird daher als „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO“ festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 im Gewerbegebiet (GE) ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO ebenfalls unzulässig.

##### **4.1.1. Gewerbegebiet – Vorbeugender Immissionsschutz**

Zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes, entsprechend der vorliegenden Nutzungen im Umfeld des Plangebietes, werden jeweils bestimmte Anlagen und Betriebsarten

nach den Vorgaben des Runderlasses (RdErl.) des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06. Juni 2007 – SMBl. NW. 283 - (Abstandserlasse) ausgeschlossen. Gem. § 1 Abs. 4 BauNVO sind Anlagen- und Betriebsarten der Abstandsklassen I - VI sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten nicht zulässig. Die gültige Fassung der Abstandsliste aus 2007 ist Bestandteil der Begründung (siehe Anlage).

Als Bezugspunkte für die Gliederung nach dem Abstandserlass ist die Wohnbebauung in der Umgebung maßgebend. In diesem Fall die Wohnbebauung im Norden entlang der Straße Am Buddenbrook festgesetzt als allgemeines Wohngebiet (WA) ist.

#### **4.1.2. Einzelhandel (§ 8 und § 1 Abs. 5 BauNVO)**

Vorrangiges Ziel der Planung ist die Sicherstellung der Verfügbarkeit von Flächen für gewerbetypische Nutzungen. Im Ursprungsplan ist Einzelhandel ausgeschlossen. Diese Festsetzung wird übernommen und entspricht den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gronau (EHK).

Das EHK hat Leitlinien für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbe-/Industriegebieten entwickelt, wonach, ein genereller Einzelhandelsausschluss in diesen Baugebieten erfolgen sollte. Ausgeschlossen werden daher nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante Sortimente, die nicht nahversorgungsrelevant sind, sowie nicht zentren-/nahversorgungsrelevanten Sortimente.

#### **4.1.3. Vergnügungsstätten und prostitutive Einrichtungen (§ 8 und § 1 Abs. 5 BauNVO)**

Die folgenden Nutzungen waren bislang ausgeschlossen und sollen auch zukünftig ausgeschlossen werden. Mit der seit April 2015 vorliegenden Vergnügungsstättenkonzeption der Stadt Gronau, sollen diese Festsetzungen im Folgenden erklärt werden.

#### **Spielhallen und Wettbüros (§ 8 und §1 Abs.6 BauNVO)**

Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Gronau benennt Gewerbegebiete als mögliche potentielle Standorte für Vergnügungsstätten neben dem Zulässigkeitsbereich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs in der Innenstadt.

Das Gewerbegebiet „Hoher Weg“ zählt nicht dazu, sodass Vergnügungsstätten, wie Festhallen, Großdiskotheken und Großkinos auch nicht ausnahmsweise zulässig sind. Gleiches gilt für Unterarten von Vergnügungsstätten, wie Diskotheken, Tanzlokale und Swinger-Clubs.

#### **Prostitutive Einrichtungen (§ 8 und §1 Abs. 5 BauNVO)**

Prostitutive Einrichtungen wie Bordelle, bordellartige Betriebe und Terminwohnungen werden nicht als Vergnügungsstätten, sondern als Gewerbebetriebe aller Art eingestuft. Da Bordelle und bordellartige Einrichtungen regelmäßig bei eher geringem Investitionsbedarf vergleichsweise hohe Gewinnerwartungen begründen, sind sie geeignet andere Betriebe mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringer Ertragsstärke zu verdrängen. Diese Nutzungen sind außerdem mit einem Image belegt, das negative Auswirkungen auf den

Standort hat (Trading-Down-Effekten). Deshalb werden gem. § 1 Abs. 9 i. V. m. § 1 Abs.5 BauNVO Bordelle, bordellartige Betriebe und Terminwohnungen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

#### **4.2. Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO ff.)**

##### **4.2.1. Grundfläche und Baumassenzahl (§§ 19 und 20 BauNVO)**

Ziel der Änderung ist die Erweiterung der gewerblichen Baufläche im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 234. Die derzeit rechtskräftigen Festsetzungen der GRZ von 0,8 und der BMZ von 10,0 werden übernommen.

##### **4.2.2. Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 BauNVO)**

Da sich Gewerbebauten aller Art aufgrund ihrer sehr unterschiedlichen Nutzungen nicht immer sinnvoll in Geschosse einteilen lassen, wurde bereits im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 234 „Hoher Weg“ die Gebäudehöhe, Oberkante Dachhaut, für diesen Teilbereich des Bebauungsplans auf max. 28 m festgesetzt.

Die max. Höhe der baulichen Anlagen bezieht sich auf die im Plan dargestellten Höhen über Normalhöhennull (NHN). Orientierungswert ist die höchste eingetragene Höhe an der nördlichen Grenze der eingetragenen Gewerbebegebietsfläche.

##### **4.2.3. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB §§ 12 und 14 BauNVO)**

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) i.S. des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.

#### **5. Festsetzung Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b)**

Die verbleibende Waldfläche wird als Fläche für die Forstwirtschaft festgesetzt.

#### **6. Städtebauliche Kenndaten des Bebauungsplans**

<b>Ausweisung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Fläche in %</b>
Gewerbliche Baufläche (GE)	9.999,0	74,4
Wald	3.446,2	25,6
<b>insgesamt</b>	<b>13.445,2</b>	<b>100,0</b>

Tab. 1: Städtebauliche Kenndaten

## **7. Auswirkungen auf die Planung**

### **7.1. Belange des Umweltschutzes**

#### **7.1.1. Immissionen und Emissionen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt unmittelbar an die Gartenbereiche der Bebauung entlang der Straße Am Buddenbrook an. Zu einer Nutzungsänderung kommt es jedoch nur auf den Flächen hin zum Sanitätslager der Bundeswehr und den bestehenden Gewerbebetrieben. Die Gehölzstruktur zwischen Bebauung und Neubau wird als Fläche zum Schutz, Pflege und Erhalt und Natur und Umwelt ausgewiesen, sodass diese als Puffer erhalten bleibt.

Etwaige Immissionskonflikte zwischen Gewerbegebiet und angrenzender Wohnnutzung sollen zudem durch die Festsetzungen des vorbeugenden Immissionsschutzes (s. Kapitel 4.1.1) verhindert werden.

#### **7.2. Ökologische Belange / Umweltbericht**

Der Umweltbericht wird zur Offenlage erstellt. Im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden zunächst aufgefordert, sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

#### **7.3. Artenschutz**

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u. a. verboten, Tiere der geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z. B. Vogelnester, Baumhöhlen für Höhlenbrüter und Fledermäuse, Fledermausunterkünfte auf Dachböden, in Mauerritzen oder Jalousienkästen) zu beschädigen oder zu zerstören. Von Fledermäusen und anderen Tierarten dauerhaft genutzte Quartiere (z.B. Baumhöhlen, Schwalben- und Mauer-seglernester) sind dementsprechend unabhängig von zeitweiliger Nichtbelegung ganzjährig geschützt und dürfen nicht zerstört werden.

Zur genaueren Betrachtung des Gebietes wurde das Büro BUNT mit der Durchführung einer Artenschutzprüfung beauftragt. Hierbei wurde unter anderem das Vorkommen planungsrelevanter und geschützter Tierarten im Gebiet untersucht. Zur Vermeidung möglicher Konflikte hinsichtlich geschützter Arten wurden allgemeine Vermeidungsmaßnahmen formuliert.

##### **7.3.1. Vermeidungsmaßnahme zum Schutz von Brutvögeln:**

Arbeiten während der Vogelbrutzeit können zur Folge haben, dass Gelege zerstört oder Jungvögel verletzt oder getötet werden. Ebenso können Störungen zu verringertem oder ausbleibendem Bruterfolg führen.

Zur Konfliktvermeidung sind Rodungsarbeiten außerhalb der Fortpflanzungszeit, im Zeitraum 01.10.-31.01. durchzuführen. Anzumerken ist, dass Rodungsarbeiten nicht, wie es sonst die Regel ist, auch noch im Februar durchgeführt werden dürfen, da die Saatkrähe meist bereits ab Februar an den Brutplätzen ist und mit dem Nestbau beginnt (Südbeck et al. 2005).

Notwendig ist es zudem, dass das Baufeld bis spätestens zum 15. März (Beginn der Brutzeit) komplett geräumt und fortan weitestgehend vegetationslos gehalten wird. Hierdurch wird vermieden, dass etwa durch Stubbenhaufen, Totholzstrukturen oder Hochstauden attraktive Strukturen zum Brüten für Singvögel bereitstehen und in der Folge Konflikte auftreten können.

### **7.3.2. Vermeidungsmaßnahme zum Schutz von Fledermäusen**

Entsprechend der Ausführungen des Fledermausberichtes wird zum Schutz der als lichtempfindlich geltenden Fledermäuse empfohlen, die Beleuchtung so gering wie möglich zu halten. Entsprechend der dortigen Ausführungen sollten nach oben und zur Seite abgeschirmte Lichtquellen möglichst niedrig angebracht werden und möglichst warmweiße Lampen verwendet werden (z.B. Natriumdampflampen und LEDs ohne Blauanteile).

In der Fledermausuntersuchung wurden am südlichen und östlichen Waldrand bzw. auf dem angrenzenden Militärgelände Leitlinienstrukturen kartiert. Daher werden Gehölzpflanzungen an der Ostseite des geplanten Parkstreifens empfohlen, um diese Leitlinienstruktur zu optimieren.

### **7.3.3. Zusammenfassung**

Bezüglich der Vorkommen von Saatkrähe (Einzelbrutpaar) und Dohle (Schlafplatzvorkommen) wird festgestellt, dass das Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach Abs. 1 Nr. 3 nicht einschlägig ist, da entsprechend Abs. 5 Nr. 2 die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann.

Auch für alle weiteren planungsrelevanten Vogelarten kann unter Berücksichtigung der bereits für Brutvögel formulierten Vermeidungsmaßnahme das vorhabenbedingte Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG hinreichend sicher ausgeschlossen werden. Für planungsrelevante Arten aus weiteren Artengruppen werden vorhabenbedingt ebenfalls keine Verbotstatbestände ausgelöst.

Für die vorkommenden Fledermausarten sind die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ebenfalls nicht einschlägig. Voraussetzung hierfür ist, dass bei der notwendigen Kontrolle der einzigen Spechthöhle auf der Vorhabenfläche vor der geplanten Waldrodung kein Fledermausbesatz festgestellt wird. Andernfalls wäre das Verletzen oder Töten von Individuen zu befürchten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Sollte Besatz vorhanden sein, ist in Absprache zwischen Fledermausexpertin und der UNB das weitere Vorgehen abzustimmen.

## **7.4. Klimaschutz**

Aufgrund der Erhöhung des Versiegelungsgrades im Plangebiet kommt es zu einer Veränderung des Mikroklimas. Dadurch werden die Boden- und die Lufttemperaturen in Abhängigkeit von der Sonneneinstrahlung ansteigen. Angesichts der geringen Ausdehnung versiegelter Flächen und des auch nach Planrealisierung verbleibenden Anteils begrünter Bereiche, sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

## 7.5. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird Bestandteil des Umweltberichts.

### 7.5.1. Waldumwandlung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Umwandlung einer Waldfläche in die Nutzungsart Gewerbegebiet verbunden. Insgesamt resultiert aus dieser Waldumwandlung im Plangebiet ein Ersatz- bzw. Erstaufforstungsgebot von etwa 20.000 m<sup>2</sup>, die in Ermangelung von Kompensationsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans an anderer Stelle kompensiert wurde.

Die Erstaufforstung mit standortgerechten einheimischen Laubbaumarten erfolgte im Herbst 2023 auf der Fläche der Gemeinde Gescher, Gemarkung Estern, Flur 1, Flurstück 45 durch die Stiftung Westfälische Kulturlandschaft. Hierfür wurde im Vorfeld ein entsprechender Vertrag zwischen der Fastbolt Schraubengroßhandels GmbH und der Stiftung Westfälische Kulturlandschaft geschlossen.

## 7.6. Altlasten

Altlasten und / oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt und werden an dieser Stelle auch nicht vermutet. Ein Hinweis, der den Umgang mit Bodenverunreinigungen regelt, die ggf. erst im Zuge von Baumaßnahmen offenbar werden, wird in den Bebauungsplan eingearbeitet.

## 7.7. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks findet über das bestehende Betriebsgelände des Unternehmens Fastbolt Schraubengroßhandels GmbH statt.

## 7.8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit **Elektrizität** kann durch die Stadtwerke Gronau sichergestellt werden. Die **Gas- und Wasserversorgung** soll ebenfalls durch die Stadtwerke erfolgen. Die Versorgung mit **Löschwasser** erfolgt über Hydranten, die bei der Erweiterung des öffentlichen Wassernetzes durch die Stadtwerke vorzusehen sind.

## 7.9. Entwässerung

Die Erweiterung des Firmengeländes ist über die Bestandanschlüsse des Firmensitzes im **Trennsystem** zu entwässern.

Das anfallende **Schmutzwasser** ist über die Bestandsentwässerung des Ursprungsgrundstückes zu entwässern.

Das anfallende **Niederschlagswasser** ist ebenfalls über die Bestandsentwässerung des Ursprungsgrundstückes zu entwässern. Da die zusätzliche Fläche nicht in dem ursprünglichen

Einzugsgebiet als abflusswirksame Fläche vorgesehen war, würde die heute bestehende Hydraulik der öffentlichen Bestandskanalisation zusätzlich beansprucht und überlastet. Daher ist der Anschluss weiterer Flächen nur mit einer Kappung der Abflussspitzen durch ausreichende Retention (unter- oder oberirdischer Rückhalt) möglich, sodass für das **öffentliche Kanalnetz keine zusätzliche hydraulische Belastung** entsteht.

Die bestehenden und zu nutzenden Kanalanschlüsse geben die maßgebliche **Rückstauenebene** vor. Dies und die flache Anschlusssituation sind bei der Planung der Grundstücks- und Gebäudehöhen sowie bei der Grundstücksentwässerung des Firmengeländes unbedingt zu beachten. Andernfalls kann es auf dem Grundstück zu einem Rückstau kommen. Bei befestigten Erschließungen über 800 m<sup>2</sup> Fläche ist ein Überflutungsnachweis zu führen.

Der Umgang mit Verbandsgräben (Gewässer) ist mit der unteren Wasserbehörde zu klären. Im Falle einer Gewässeraufgabe sind eventuelle Ableitungen von Niederschlagswasser ordnungsgemäß der Grundstücksentwässerung zuzuführen und im Sinne der oben benannten hydraulischen Dimensionierung von Retentionsräumen und der Aufstellung eines Überflutungsnachweises zu beachten.

Alle weiteren planerischen Ansätze und Details sind im Zuge eines Entwässerungsantrages mit dem Abwasserwerk zu klären.

#### **7.10. Denkmalschutz**

Im Plangebiet sind keine Bau- und / oder Bodendenkmäler bekannt und werden hier auch nicht vermutet. Sofern im Zuge von Baumaßnahmen Bodendenkmäler offenbar werden, greift unmittelbar die Verpflichtung der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) NRW, wonach solche Funde zu melden und unverändert zu belassen sind. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan eingearbeitet.

#### **7.11. Kampfmittel**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Bombenabwurfgebiets der Stadt Gronau. Sollte bei der Durchführung von Bauarbeiten dennoch der Verdacht auf Kampfmittel aufkommen, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Plan aufgenommen.

#### **7.12. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen aufgrund der Planaufstellung sind nicht erforderlich.

#### **7.13. Kosten und Finanzierung**

Für die Stadt Gronau fallen keine Kosten im Zuge der Planänderung an.

**Gronau, im Juni 2024**

**Der Bürgermeister  
Im Auftrag:**

**Elfering  
Stadt Gronau (Westf.)  
Fachdienst Stadtplanung**

## Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 234 „Hoher Weg“, Teilbereich I, 4. Änderung, Stadtteil Epe  
Textliche Festsetzungen  
BP Nr. 234-4 „Hoher Weg“ (4. Änderung)

### 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 8 BauNVO)

#### 1.1 Gliederung nach Abstandsliste 2007 (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Im Gewerbegebiet (GE) werden zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes entsprechend der vorliegenden Nutzungen im Umfeld des Plangebietes sowie den hier gegebenen Abstandsverhältnissen jeweils bestimmte Anlagen und Betriebsarten nach den Vorgaben des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06. Juni 2007 SMBl.NW. 283 - (Abstandserlass) ausgeschlossen.

In dem mit B gekennzeichneten Gewerbegebiet sind Anlagen- und Betriebsarten der Abstandsklassen I - VI sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten nicht zulässig. Davon ausgenommen sind die mit (\*) gekennzeichneten Betriebsarten der Abstandsklasse VI der Abstandsliste 2007 sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

Die Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz V-3-8804.25.1 vom 06.06.2007 ist als Anlage Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplans.

#### 1.2 Einzelhandel (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO ebenfalls unzulässig.

#### 1.3 Vergnügungsstätten und prostitutive Einrichtungen (§ 1 Abs. 5, 6 BauNVO, § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

a) Die ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

b) Darüber hinaus sind Bordelle, bordellartige Betriebe und Terminwohnungen im Plangebiet ebenfalls unzulässig.

### 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21 BauNVO)

Die derzeit rechtskräftigen Festsetzungen der GRZ I von 0,8 und der BMZ von 10,0 aus der dritten Änderung werden übernommen.

#### 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 Abs. 2 und 18 BauNVO)

Es wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen eine Gesamthöhe von 28,00 m nicht überschreiten dürfen. Bezugspunkt für diese Höhenfestsetzung ist die Straßenkrone der Erschließungsstraße auf Höhe der Mitte der gemeinsamen Grenze von Baugrundstück und Straße.

### 3.0 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6 und 14 BauNVO)

Garagen und sowie überdachte Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 4.0 Ökologische Belange

### 4.1 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Versiegelung von Freiflächen mit Materialien wie Asphalt, Bitumen oder Beton ist unzulässig. Stell – und Wegeflächen sind so auszuführen, dass Oberflächenwasser in den Untergrund gelangen kann (z. B. Schotterrassen, wassergebundene Decken, Sickerpflaster).

### 4.2 Artenschutz

Die im Plangebiet festgestellte Spechthöhle ist vor Beginn der Maßnahmen auf Fledermausbesatz hin zu prüfen. Bei Besatz, ist in Absprache mit der Fledermausexpertin und der UNB das weitere Vorgehen abzustimmen.

Zum Schutz der als lichtempfindlich geltenden Fledermäuse sollte die Beleuchtung zudem so gering wie möglich gehalten werden. Empfohlen werden nach oben und zur Seite abgeschirmte Lichtquellen, vorzugsweise warmweiße Lampen (z.B. Natriumdampflampen und LEDs ohne Blauanteile), die möglichst niedrig angebracht werden.

Zum Erhalt und Optimierung der am südlichen und östlichen Waldrand bzw. auf dem angrenzenden Militärgelände festgestellten Fledermausleitlinienstrukturen werden darüber hinaus Gehölzpflanzungen an der Ostseite des geplanten Parkstreifens empfohlen.

## 5.0 Entwässerung

Das anfallende **Niederschlagswasser** ist über die Bestandsentwässerung des bereits bestehenden Firmengeländes zu entwässern. Voraussetzung ist die Kappung der Abflussspitzen durch eine ausreichende Retention (unter- oder oberirdischer Rückhalt).

Die bestehenden und zu nutzenden Kanalanschlüsse geben die maßgebliche **Rückstau ebene** vor. Das und die flache Anschlusssituation sind bei der Planung der Grundstücks- und Gebäudehöhen sowie bei der Grundstücksentwässerung des Firmengeländes unbedingt zu beachten.

Bei befestigten Erschließungen über 800 m<sup>2</sup> Fläche ist ein Überflutungsnachweis zu führen. Der Umgang mit Verbandsgräben (Gewässer) ist mit der unteren Wasserbehörde zu klären. Im Falle einer Gewässeraufgabe sind eventuelle Ableitungen von Niederschlagswasser ordnungsgemäß der Grundstücksentwässerung zuzuführen.

## Hinweise

### 1.0 Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, das heißt Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege Münster, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 16 und 17 DSchG).

### 2.0 Altlasten

Altlasten sind im Planbereich nicht bekannt. Werden dennoch kontaminierte Bereiche entdeckt, so sind diese zu sichern und unverändert zu belassen. Weitere Maßnahmen dürfen erst nach vorheriger Begutachtung durch den Kreis Borken, Untere Bodenschutzbehörde zwecks Festlegung eventuell erforderlicher Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

### 3.0 Kampfmittel

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

### 4.0 Artenschutz

Arbeiten während der Vogelbrutzeit können zur Folge haben, dass Gelege zerstört oder Jungvögel verletzt oder getötet werden (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Ebenso können Störungen zu verringertem oder ausbleibendem Bruterfolg führen.

Zur Konfliktvermeidung sind Rodungsarbeiten außerhalb der Fortpflanzungszeit, im Zeitraum 01.10. - 31.01. durchzuführen. Anzumerken ist, dass Rodungsarbeiten nicht auch noch im Februar durchgeführt werden dürfen, da die Saatkrähe meist bereits ab Februar an den Brutplätzen ist und mit dem Nestbau beginnt.

Notwendig ist es zudem, dass das Baufeld bis spätestens zum 15. März (Beginn der Brutzeit) komplett geräumt und fortan weitestgehend vegetationslos gehalten wird. Hierdurch wird vermieden, dass etwa durch Stubbenhaufen, Totholzstrukturen oder Hochstauden attraktive Strukturen zum Brüten für Singvögel bereitstehen und in der Folge Konflikte auftreten können.

### 5.0 Der Planung zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können während der Dienstzeiten bei der Stadt Gronau, Fachdienst Stadtplanung, eingesehen werden.

## Ermächtigungsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist (PlanZV)
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018), vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172)
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)
6. Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741)
7. Hauptsatzung der Stadt Gronau (Westf.) vom 28. Dezember 2010, in der Fassung vom 14. Dezember 2023