



***BEGRÜNDUNG  
ZUM ENTWURF***

**Bebauungsplan Nr. 234-4 „Hoher Weg“ Teilbereich 1,  
4. Änderung, Stadtteil Epe**

**Verfahrensstand:**

§ 3 Abs.2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB

**Stand:**

Mai 2025

**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. Regionalplan Münsterland.....	6
3.2. Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans.....	6
3.3. Rechtskräftige Bebauungspläne.....	8
3.4. Bisherige Flächennutzung / Angrenzende Nutzungen .....	8
3.5. Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz.....	9
<b>4. Begründung der wesentlichen Planinhalte.....</b>	<b>10</b>
4.1. Art der Nutzung .....	10
4.1.1. Einzelhandel.....	10
4.1.2. Vergnügungsstätten und prostitutive Einrichtungen .....	11
4.2. Maß der Nutzung .....	11
4.2.1. Grundfläche und Baumassenzahl.....	11
4.2.2. Gebäudehöhe .....	11
4.2.3. Garagen und Nebenanlagen .....	12
4.3. Immissionsschutz.....	12
<b>5. Festsetzung Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b).....</b>	<b>13</b>
<b>6. Städtebauliche Kenndaten des Bebauungsplans .....</b>	<b>13</b>
<b>7. Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>13</b>
7.1. Ökologische Belange / Umweltbericht .....	13
7.2. Artenschutz .....	16
7.3. Klimaschutz.....	18
7.4. Waldumwandlung.....	19
7.5. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung .....	20
7.7. Altlasten .....	23
7.8. Verkehrliche Erschließung.....	23
7.9. Ver- und Entsorgung .....	23
7.10. Entwässerung.....	23
7.11. Denkmalschutz .....	24
7.12. Kampfmittel.....	24
7.13. Bodenordnung .....	24
7.14. Kosten und Finanzierung.....	24
<b>8. Verfahrensvermerk .....</b>	<b>25</b>
<b>Textliche Festsetzungen .....</b>	<b>26</b>
<b>Hinweise.....</b>	<b>29</b>
<b>Ermächtigungsgrundlagen .....</b>	<b>31</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
Abb. 9: Lage der Aufforstungsfläche im Raum.....	19
Abb. 10: Aufforstung auf dem Flurstück Gemarkung Estern, Flur 1, Flurstück 45 (tlw.).....	20
Abb. 11: Biotoptypenkartierung.....	20
Abb. 12: Ausgleichsfläche .....	22
Abb. 13: Schattenwurf Simulation, 21. Februar, 16:00 Uhr .....	23

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Untersuchte Immissionsorte mit Angabe der jeweiligen Orientierungswerte gemäß [DIN 18005 Bbl. 1] sowie den ermittelten Beurteilungspegeln für die Tages- und Nachtzeit.....	12
Tab. 2: Städtebauliche Kenndaten .....	13
Tab. 3: Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter .....	15
Tab. 4: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	21
Tab. 5: Empfohlene Besonnungsdauer gem. DIN EN 17037 .....	22

## Anlagen zur Begründung

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Artenschutzprüfung Stufe I (BUNT 2023)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Artenschutzprüfung Stufe II (BUNT 2024)
- Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Fachbeitrag (Hofer & Pautz GbR 2025)
- Immissionsschutz-Gutachten (Normec uppenkamp, 2025)



Abb. 1: Planzeichnung zum BP 234 „Hoher Weg“, Teilbereich I 4. Änderung" (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

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 14.12.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 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 Erweiterungsmöglichkeiten für die an der Straße Am Königsweg ansässigen Gewerbebetriebe zu schaffen.

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 eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

### 3. Planungsvorgaben

#### 3.1. Regionalplan Münsterland



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

Im Regionalplan Münsterland ist der Geltungsbereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen festgelegt. Hieran grenzt in östlicher Richtung ein Bereich mit sonstiger Zweckbindung. In diesem Fall für eine militärische Nutzung gekennzeichnet mit dem Großbuchstaben M, an.

#### 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 (s. Abb. 4).

Für die geplante Schaffung betrieblicher Erweiterungsmöglichkeiten soll der Flächennutzungsplan, wie bereits erwähnt, im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden. Die Fläche für den Gemeinbedarf soll zukünftig als gewerbliche Baufläche genutzt werden. Der nicht in Anspruch genommene Anteil der bestehenden Waldfläche wird darüber hinaus als solche dargestellt (s. Abb. 5).



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



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.



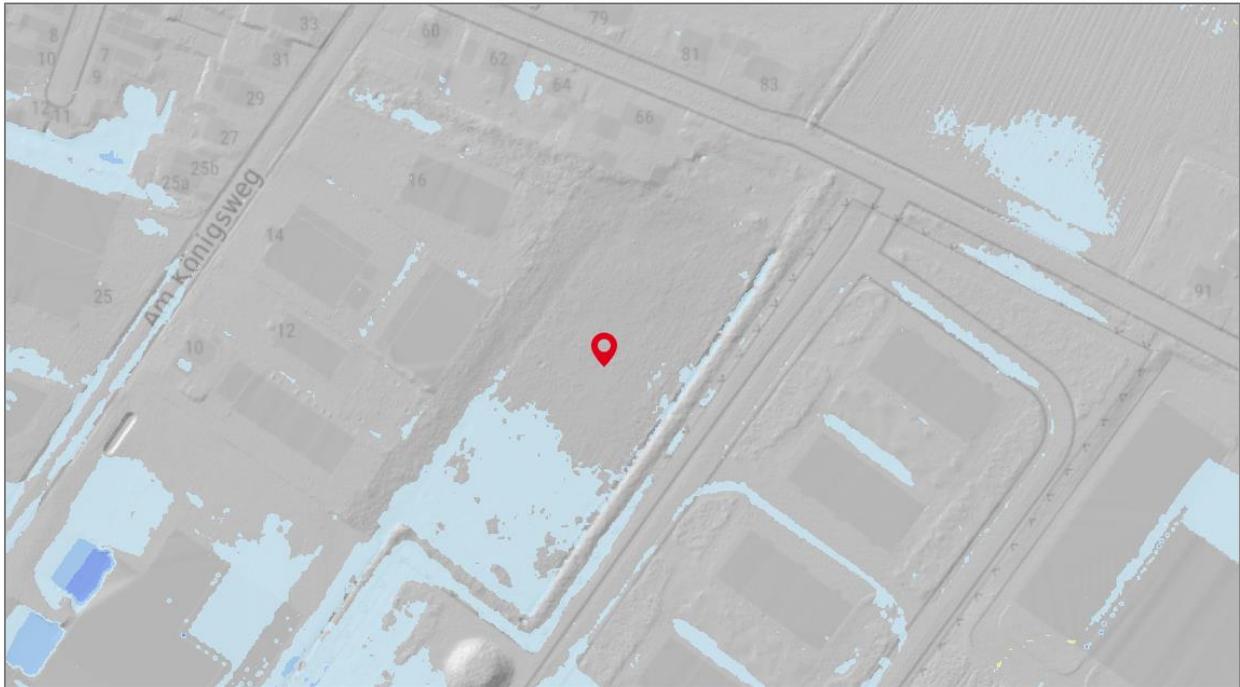
**Abb. 7: Luftbild des Geltungsbereiches und der angrenzenden Bereiche (2018/2020, ohne Maßstab)**

### **3.5. Länderübergreifender Raumordnungsplan für den 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 Regenerignis (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**

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

Die Festsetzungen orientieren sich zum einen 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. Zum anderen werden die Ergebnisse aus den erarbeiteten Gutachten berücksichtigt, insbesondere aus dem vorgelegten Immissionsschutzgutachten.

Die Art der baulichen Nutzung wird daher als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEe) gem. § 8 BauNVO“ festgesetzt. Die Einschränkung ist notwendig zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte hinsichtlich der angrenzenden Wohnbebauung an der Straße Am Buddenbrook.

#### **4.1.1. 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, um dem produzierenden Gewerbe einen Vorrang bei der Flächennutzung einzuräumen.

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

Die folgenden, in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen, Nutzungsarten waren bislang nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sollen auch zukünftig ausgeschlossen werden. Mit den Direktiven der seit April 2015 gültigen Vergnügungsstättenkonzeption der Stadt Gronau, wird dieser Nutzungsausschluss wie folgt begründet:

##### **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 Bebauungsplans Nr. 234 „Hoher Weg“ die Gebäudehöhe, Oberkante Dachhaut, für diesen Teilbereich des Bebauungsplans auf max. 28m festgesetzt. Da eine Überhöhung des Gebäudes in Bezug

auf die Umgebung im rückwärtigen Bereich vermieden werden soll, wird die maximale Gebäudehöhe für diese Änderung auf maximal 20m reduziert.

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 Gewerbegebietsfläche.

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

Garagen i.S. des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.

### **4.3. Immissionsschutz**

Um zu gewährleisten, dass die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes mit der vorhandenen Wohnnutzung an der Straße Am Buddenbrook verträglich ist, wurde im Mai 2025 durch das Büro Normec uppenkamp GmbH aus Ahaus ein Immissionsschutz-Gutachten erarbeitet.

Hieraus geht hervor, dass zum Schutz vor unzulässigen Lärmeinwirkungen durch die als Gewerbegebiet auszuweisende Fläche des Geltungsbereiches auf die nördlich zum Plangebiet befindlichen schutzbedürftigen Wohnnutzungen an der Straße Am Buddenbrook, das Gewerbegebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) auszuweisen ist. Dieses ist durch eine zur Nachtzeit reduzierte Nutzung gekennzeichnet, die allgemeine wohngebietsverträglich ist. Die dabei einzuhaltenden Lärmimmissionsgrenzen sind aus Tabelle 1 ersichtlich.

<b>Immissionsort IP-Nr./Bezeichnung, Fassade, Geschoss</b>	<b>OW<sub>T</sub> in dB(A)</b>	<b>L<sub>r,T</sub> in dB (A)</b>	<b>OW<sub>N</sub> in dB(A)</b>	<b>L<sub>r,N</sub> in dB(A)</b>
IP01/Am Buddenbrook 64, SF, 1.OG	55	47	40	30
IP02/Am Buddenbrook 66, SF, 1.OG	55	53	40	36
IP03/Am Königsweg 16, OF, EG	65	55	50	40

**Tab. 1: Untersuchte Immissionsorte mit Angabe der jeweiligen Orientierungswerte gemäß [DIN 18005 Bbl. 1] sowie den ermittelten Beurteilungspegeln für die Tages- und Nachtzeit (Quelle: Normec uppenkamp GmbH, 2025)**

Der Geräuschimmissionsschutz für die schutzbedürftigen Nutzungen des Plangebietes ist hinsichtlich eines sich auf der untersuchten Gewerbefläche (GEE) ansiedelnden Betriebes, insbesondere mit Blick auf die standörtliche Vorbelastung, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens detailliert zu prüfen. Dabei können gesonderte Maßnahmen bzw. Auflage des Schallschutzes für den Betrieb notwendig werden.

### **4.4. Solarenergie**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f) BauGB ist der Belang der Energieeffizienz bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Daher wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b festgesetzt, dass bei neu zu errichtenden Gebäuden die für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen

mit Photovoltaikmodulen auszustatten sind. Voraussetzung ist, dass für die Flächen eine ausreichende Besonnung bzw. ein ausreichender Solareintrag gegeben ist, sodass der technische und wirtschaftliche Betrieb gesichert ist. Die Flächen von solarthermischen Anlagen auf Dachflächen sowie von Photovoltaikmodulen an Gebäudefassaden können auf die Solarmindestfläche auf Dächern angerechnet werden. Bei der für eine Solarenergienutzung geeigneten Dachfläche eines Gebäudes sind die Teilflächen von technischen Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungsanlagen nicht zu berücksichtigen.

Die Planung entspricht somit dem in § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB formulierten übergeordneten Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, den Erfordernissen des Klimawandels zu entsprechen und diesem durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken. Darüber hinaus werden die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB genannten Belange der Umwelt, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen sind (hier: „Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“), erfüllt.

Diese Festsetzung entspricht auch den aktuellen Vorgaben der Landesbauordnung § 42a Absatz 1: „(1) Bei der Errichtung von Gebäuden, für die der Bauantrag 1. nach dem 1. Januar 2024 für Nichtwohngebäude [...] gestellt wird, sind Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den dafür geeigneten Dachflächen zu installieren und zu betreiben.“

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

Die verbleibende Waldfläche wird als Fläche für die Forstwirtschaft festgesetzt.

## 6. Städtebauliche Kenndaten des Bebauungsplans

Ausweisung	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in %
Gewerbegebiet (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. 2: Städtebauliche Kenndaten

## 7. Auswirkungen der Planung

### 7.1. Ökologische Belange / Umweltbericht

Nach den Vorgaben des Baugesetzbuches sind im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen die erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs. 7 und 1a BauGB im Zuge einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht wurde zur Offenlage vom Büro Hofer & Pautz GbR erarbeitet und ist als Anlage gesonderter Bestandteil dieser Begründung.

Aus der Umweltprüfung ergibt sich hinsichtlich der Betroffenheit der Schutzgüter folgende Einschätzung:

Schutzgut	Beurteilung der Auswirkungen	Erheblichkeit
<b>Mensch</b>	Mögliche Lärmbeeinträchtigungen bei Baumaßnahmen und Anlagenbetrieb.	o
<b>Pflanzen, Biotoptypen, Fauna</b>	<p>Im geplanten Eingriffsbereich kommt es zum Verlust des gesamten Gehölzbestandes bestehend aus Wald, Randgehölzen sowie Solitäreiche und somit zum gesamten Verlust aller Biotopwertpunkte.</p> <p>Zudem besitzt der geplante Gewerbebeerweiterungsbereich in seiner aktuellen Form als Waldfläche eine Funktion als Brut-habitat für nicht planungsrelevante Vogelarten und grundsätzlich eine Funktion als Nahrungshabitat für Vögel, Fledermäuse oder auch für Kleinsäuger. Das Randgehölz von Süden bis Osten besitzt das Potenzial zur Leitlinie für Fledermäuse. Die genannten Funktionen werden mit der Baumaßnahme beeinträchtigt bzw. gehen Diese verloren.</p> <p>Bruthabitate von planungsrelevanten Arten und Fledermaus-quartiere sind von der Maßnahme allerdings nicht betroffen bzw. konnten diese nicht nachgewiesen werden. Potenzielle Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse sollten jedoch kurz vor Beginn der Rodungen erneut auf Individuen geprüft werden.</p>	+
<b>Fläche</b>	Die Ausweisung des Gewerbegebiets führt zu einer Neuversiegelung von Flächen im gesamten Eingriffsraum.	+
<b>Boden</b>	Überbauung und Versiegelung führen zur Beeinträchtigung der ökologischen Funktionen des Bodens, wie z. B. Filter-, Abbau- und Pufferfunktion für eingetragene Stoffe sowie als Vegetationsstandort. Die natürliche Bodenfunktion geht somit im Eingriffsraum in Gänze verloren.	+
<b>Wasser</b>	Die Ausweisung des Gewerbegebiets führt zu einer Neuversiegelung von Flächen. Dadurch werden der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung höchstens im geringen Maße beeinträchtigt.	o
<b>Luft und Klima</b>	Möglicher Schadstoffeintrag (v.a. während der Bauphase). Durch die Rodungen des Waldes, der Randgehölze und der Solitäreiche gehen alle klimatisch positiven Wirkungen des Waldes auf Luft und Klima verloren.	o

<b>Landschaft</b>	Durch die geplante Bebauung erfolgt eine Veränderung des Landschaftsbildes, allerdings fügt sich das Vorhaben in das bestehende Landschaftsbild des Gewerbegebietes ein.	o
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Erhebliche negative Beeinträchtigungen sind aufgrund der Nichtbetroffenheit von Kultur- und sonstigen Sachgütern nicht zu erwarten.	-
<b>Wechselwirkungen</b>	Vereinzelte Wechselwirkungen sind nicht auszuschließen. Allersind sind komplexere Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten nicht ersichtlich und nicht zu vermuten.	o

**Tab. 3: Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter (Quelle: Hofer & Pautz GbR, 2025)**

Im Zuge der Implikationen durch die Planung werden die im folgenden aufgelisteten Maßnahmen als notwendig erachtet, um etwaige negative Auswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter zu vermeiden, oder wo dies nicht möglich ist, so gering wie möglich zu halten. Die artenschutzrechtlichen Belange werden unter Kapitel 7.3 zusammen mit den Ergebnissen aus der Artenschutzprüfung aufgeführt.

#### Mensch:

Die Festsetzung hinsichtlich des Immissionsschutzes ergeben sich aus dem Gutachten des Büros Normec uppenkamp GmbH. Entsprechend wurden Grenzen für die zulässige Lärmimmission hinsichtlich der angrenzenden schutzwürdigen Wohnnutzung entlang der Straße Am Buddenbrook definiert und in die Festsetzungen unter Punkt 7.0 des Bebauungsplans übernommen.

#### Pflanzen und Biotoptypen:

Zum Schutz der verbleibenden Vegetation wird unter Punkt 2.0 der Festsetzungen die Gehölzfläche im nördlichen Bereich des Eingriffsraums Gebiets als Wald festgesetzt.

#### Fläche, Boden, Wasser:

Der Bereich nördlich des Eingriffsraums wurde wie aufgeführt bereits innerhalb des Änderungsentwurfes zum Bebauungsplan als Waldfläche und damit als nicht überbaubare Fläche festgesetzt, um hier weitere Eingriffe in die Fläche, den Boden oder den Anteil der versickerungsfähigen Fläche zu vermeiden.

Zudem hat die Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser im Trennsystem über das bestehende Betriebsgelände der Firma Fastbolt Schraubengroßhandels GmbH zu erfolgen. Dies ist ebenfalls bereits textlich innerhalb des Änderungsentwurfes zum Bebauungsplan inbegriffen (vgl. Festsetzung 8.0).

Im Bebauungsplan wird auf die Vermeidung von Schadstoffeinträgen beim Baubetrieb in Boden und Grundwasser durch geordnete Baustellenführung und sachgemäße Lagerung hingewiesen.

### Luft und Klima:

Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Der Bereich nördlich des Eingriffsraums wurde bereits innerhalb des Änderungsentwurfes zum Bebauungsplan als Waldfläche festgesetzt.

Im Umweltbericht wird die Festsetzung des Einsatzes von Photovoltaikanlagen auf dem Dach, welche mindestens 30 % der Bruttodachfläche bedecken müssen, vorgeschlagen. Diesem Punkt wird mit der Festsetzung Nummer 6.0 entsprochen.

### Landschaft:

Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Der Bereich nördlich des Eingriffsraums wurde bereits innerhalb des Änderungsentwurfes zum Bebauungsplan als Wald festgesetzt.

Die oben genannten Maßnahmen müssen anhand von Festlegungen im Bebauungsplan umgesetzt werden. Unter Berücksichtigung zu konkretisierender Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden erhebliche Beeinträchtigungen in Bezug auf die Schutzgüter gemildert bzw. ausgeglichen.

## **7.2. 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 Mauerseglernester) 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 und nach Sichtung der Eingaben aus der frühzeitigen Beteiligung mit einer vertiefenden Betrachtung 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.

### **7.2.1. 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.

Die Untersuchung der Schlafplätze für die im Gebiet vorhandenen Dohlen ergab, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht einschlägig sind.

Unabhängig davon wird empfohlen, dass die Planungen so durchgeführt werden, dass bei deren Umsetzung die Möglichkeit besteht, dass der verbleibende Waldbereich weiterhin als Schlafplatz fungieren kann. Hierzu sollten sowohl während der Baumaßnahme und/oder auch während der späteren betrieblichen Nutzung folgende Punkte zur Störungsvermeidung beachtet werden:

- kompletter Verzicht auf Bauarbeiten in den Dämmerungsphasen und nachts (sofern nicht der Nachweis erbracht wurde, dass die Art die Fläche als Schlafplatz aufgegeben wurde)
- Beruhigung (kein Betreten der Fläche) planerisch sicherstellen
- Wald dauerhaft von Lichtemissionen freihalten

Die Umsetzung der weiteren im folgenden Kapitel formulierten Maßnahmen bezüglich des Lichtmanagements für Fledermäuse ermöglichen es, dass angrenzende Waldbereiche der benachbarten militärischen Liegenschaft ggf. Schlafplatzfunktion übernehmen könnten.

Innerhalb des Berichts wurden ergänzende Angaben und eine Korrektur bezüglich des Brutvorkommens der Saatkrähe gemacht. Da 2024 kein Nest mehr vorgefunden wurde, besteht aktuell kein Artenschutzkonflikt mehr.

### **7.2.2. 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. Die in der ASP I aufgeführten Maßnahmen wurden im Zuge der ASP II konkretisiert:

- Beleuchtung ist auf ein notwendiges Maß zu reduzieren
- möglichst niedrige Anbringung von Lichtquellen
- Verwendung voll abgeschirmter Lichtquellen, die das Licht nach oben und zur Seite abschirmen
- nur warmweiße Lampen verwenden (bis max. 3000 Kelvin); Natriumdampf lampen oder LEDs ohne Blauanteil
- Verzicht auf Beleuchtung von Quartieren (Ersatz-Fledermauskästen, s.o.), da die meisten Fledermausarten an ihren Schlafstätten besonders lichtempfindlich reagieren und ein beleuchtetes Quartier meiden

Im Zuge der Artenschutzprüfung Stufe II wurden die Belange der Fledermäuse gemäß Stellungnahme des Kreis Borkens noch einmal vertiefend betrachtet, insbesondere in Hinblick auf

eine mögliche Quartiersfunktion der im nördlichen Untersuchungsgebiet vorgefundenen Spechthöhle.

Um Ersatzquartiere im Norden des Gebietes bereitzustellen, genauer innerhalb des zur Erhaltung festgesetzten Gehölzbereichs, sind vor der Rodung Fledermauskästen anzubringen: zwei Holzbetonflachkästen und zwei Fledermausgroßraumhöhlen. Bei der Auswahl der Kästen ist darauf zu achten, dass diese selbstreinigend sind, um eine regelmäßige Reinigung / Wartung zu vermeiden. Die Kästen sind in etwa drei bis vier Metern Höhe anzubringen und ein freier Anflug zu gewährleisten. Es muss sichergestellt werden, dass keine Äste o.ä. vor den Kästen wachsen können. Zudem sind unterschiedliche Himmelsrichtungen auszuwählen, wobei eine Ausrichtung nach Norden vermieden werden sollte. Ebenfalls ist zu beachten, dass die Kästen nicht angeleuchtet werden. Die Auswahl der Hangplätze und die Anbringung der Kästen ist durch eine fachkundige Person zu begleiten.

In Bezug auf mögliche Fledermausleitstrukturen führt das Büro BUNT in der Artenschutzprüfung I aus, dass die Flugwege am südlichen und östlichen Waldrand, einschließlich der Leitlinienstrukturen auf dem angrenzenden Militärgelände erhalten bleiben und daher auch während und nach der Bauphase weiter genutzt werden können. Eine Bepflanzung an der Ostseite des Geländes zur Optimierung der Leitlinienstruktur wird dort als wünschenswert, aber nicht zwingend notwendig beschrieben (vgl. ASP I BUNT, S. 9).

### **7.2.3. Zusammenfassung**

Bezüglich der Vorkommen von Saatkrähe (Einzelbrutpaar) und Dohle (Schlafplatzvorkommen) wurde 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.

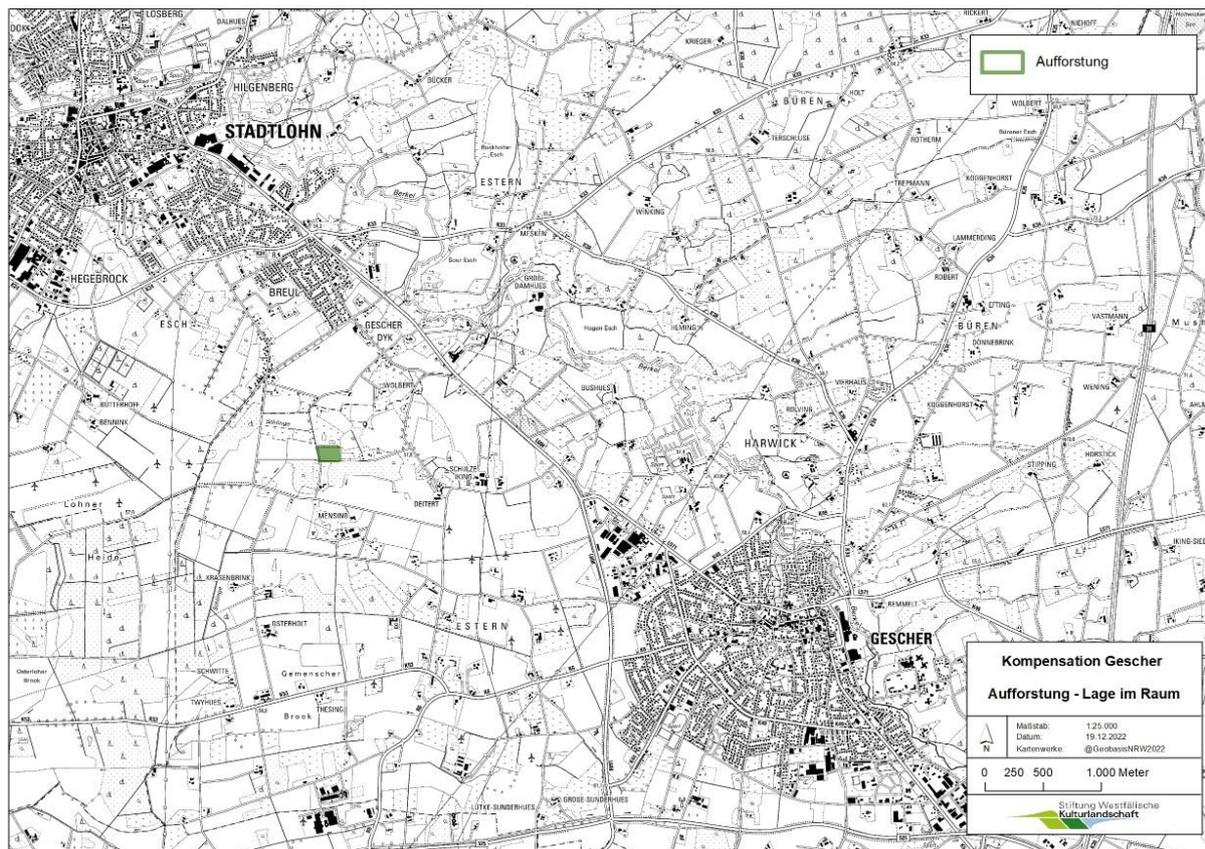
### **7.3. Klimaschutz**

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.

#### 7.4. 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>, das in Ermangelung von Kompensationsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans an anderer Stelle kompensiert wurde.



**Abb. 9: Lage der Aufforstungsfläche im Raum (Quelle: Stiftung Westfälische Kulturlandschaft, 2022)**

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.

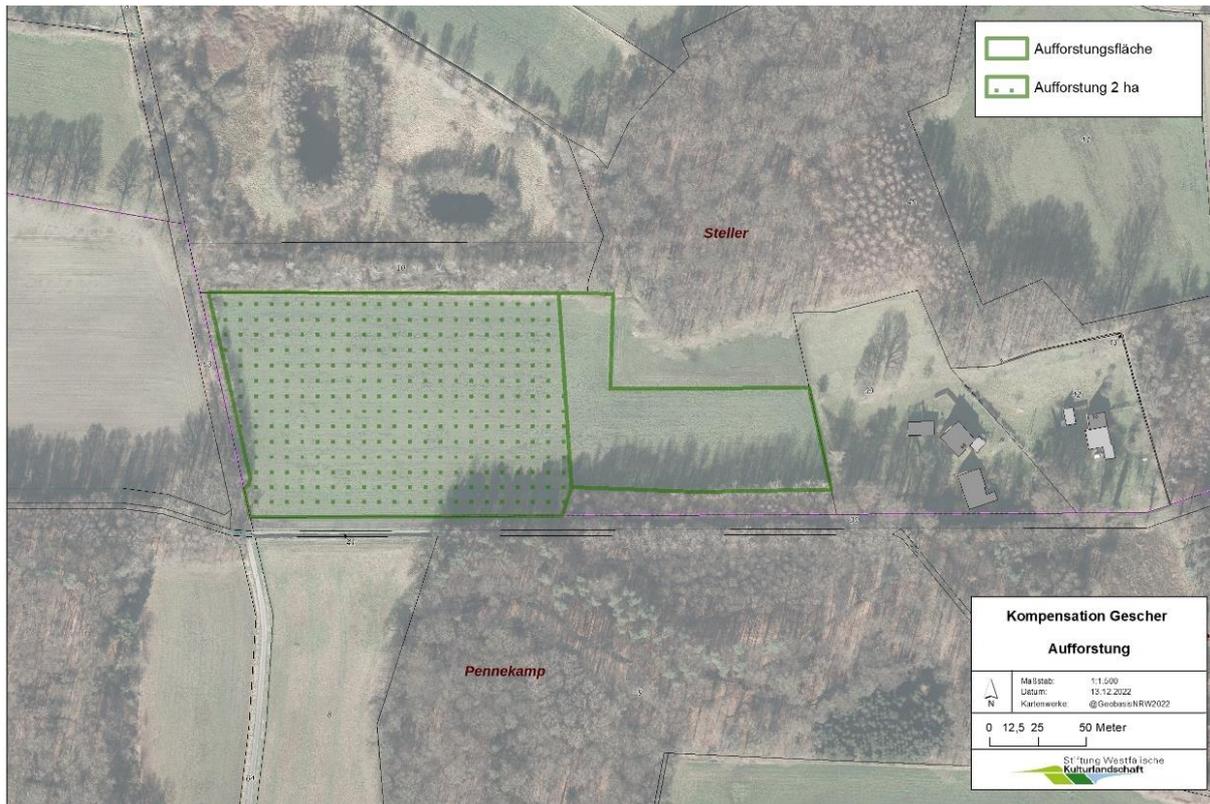


Abb. 10: Aufforstung auf dem Flurstück Gemarkung Estern, Flur 1, Flurstück 45 (tlw.) (Quelle: Stiftung Westfälische Kulturlandschaft, 2022)

### 7.5. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung



Abb. 11: Biotoptypenkartierung (Quelle: Hofer & Pautz GbR, 2025)

Im Zuge der Erstellung des Umweltberichtes wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt, die als Grundlage für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung diente (s. Abb. 11).

Code	Biototyp IST-Zustand	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Biotop- typen- wert (WP)	Summe Wert- faktor
6.4	Wald mit lebensraumtypischen Baumarten- Anteilen $\geq 90 - 100$ %	7.784	7	54.488
7.2	Gehölzstreifen / Gebüsch mit lebensraumty- pischen Gehölzanteilen $\geq 50$ %	2.033	6	12.198
7.4	Einzelbaum lebensraumtypisch (BHD $\geq 50$ cm, genauer 90 cm)	182	8	1.456
<b>Gesamt</b>		<b>9.999</b>		<b>68.142</b>

Code	Biototyp IST-Zustand	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Biotop- typen- wert (WP)	Summe Wert- faktor
1.1	Versiegelte Fläche und Gebäude ohne Dachbegrünung	9.999	0	0

**Tab. 4: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (Quelle: Hofer & Pautz GbR, 2025)**

Ein Erhalt der Solitäreiche im Südwesten des Gebietes ist aufgrund des An- und Abfahrtsverkehrs sowie der begrenzten Rangiermöglichkeiten an dieser Stelle nicht möglich. Eine alternative Erschließung über die Straße Am Königsweg hätte die Abholzung weiterer Waldflächen zur Folge, zudem würde der Verkehr in unmittelbarer Nähe zu den Ruhebereichen der angrenzenden Wohnbebauung verlaufen. Auch die Erschließung über die Straße Am Buddenbrook wäre mit der Abholzung weiterer Waldflächen verbunden. Zudem verläuft dort eine Fahrradstraße. LKW-Verkehr auf diesem Abschnitt hätte ein erhöhtes Gefahrenpotential für alle am Verkehr teilnehmenden Personen zur Folge.

Daher ergibt sich ein Kompensationsbedarf in Höhe von **68.142 WP**. Dieses Defizit kann durch die aufgeforstete Fläche in Gescher, Gemarkung Estern, Flur 1, Flurstücke 45 (tlw.) ausgeglichen werden (s. Abb. 11). Die entsprechende Anzahl an Ökopunkten wurde beim Kreis Borken vorgemerkt. Die artenschutzrechtliche Abnahme erfolgt im Sommer 2025. Der endgültige Nachweis wird zum Satzungsbeschluss vorgelegt.



Abb. 12: Ausgleichsfläche (Quelle: Kreis Borken, 2023)

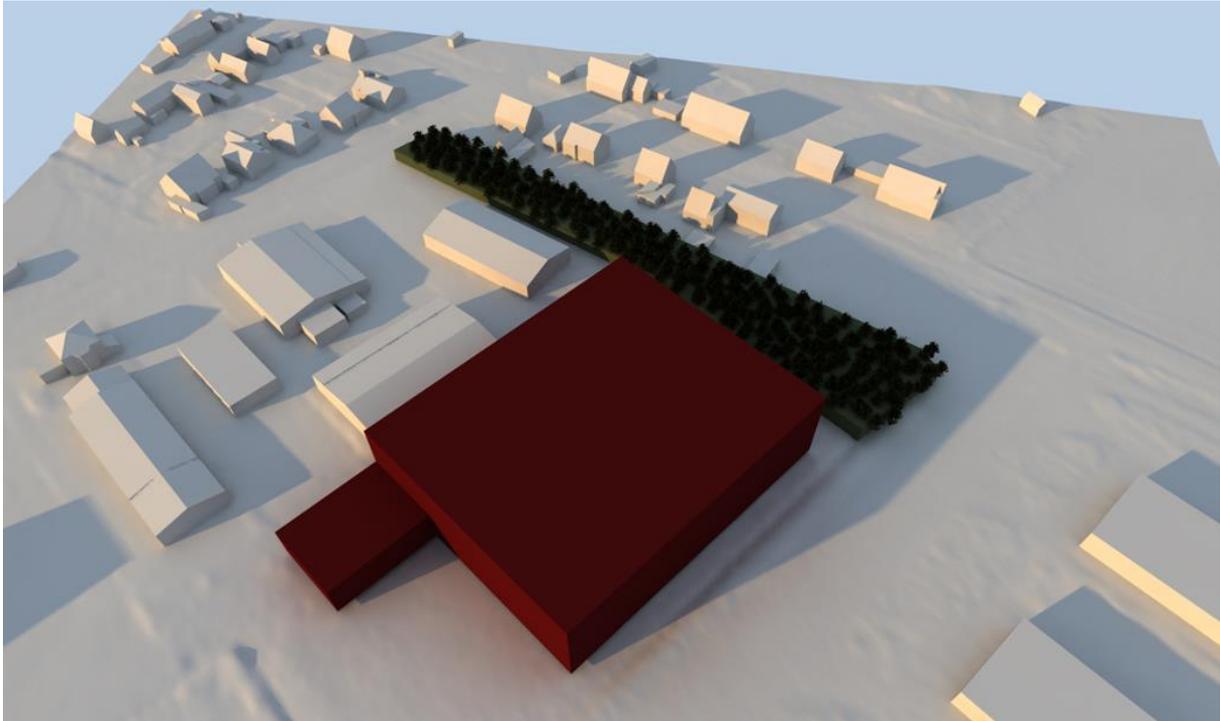
## 7.6. Verschattung

In der DIN EN 17037 sind Empfehlungen für die Besonnungsdauer an einem ausgewählten Datum zwischen dem 2. Februar und dem 21. März in Tabelle A.6 der DIN EN 17037 aufgeführt. Nach dieser Tabelle wird die in Tabelle 1 angegebenen Besonnungsdauer empfohlen.

Empfehlung für die Besonnungsdauer	Besonnungsdauer
Gering	1,5 h
Mittel	3,0 h
Hoch	4,0 h

Tab. 5: Empfohlene Besonnungsdauer gem. DIN EN 17037

Anhand einer Simulation konnte für die Wohnbebauung entlang der Straße am Buddenbrook nachgewiesen werden, dass durch Gebäude mit einer maximalen Höhe von 20m den Vorgaben aus der DIN entsprochen werden kann.



**Abb. 13: Schattenwurf Simulation, 21. Februar, 16:00 Uhr (Quelle: Ingenieurbüro Johann Hoff, 2025)**

### **7.7. 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.

### **7.8. Verkehrliche Erschließung**

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

### **7.9. 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.

### **7.10. Entwässerung**

Die Erweiterung des Gewerbegebiets ist über die Bestandanschlüsse des Firmensitzes der Firma Fastbolt Schraubengroßhandels GmbH im **Trennsystem** zu entwässern. Das anfallende **Schmutzwasser** ist ebenfalls über die Bestandsentwässerung des genannten Grundstückes zu entwässern sowie das anfallende **Niederschlagswasser**.

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 **Rückstau-ebene** vor. Dies und die flache Anschlusssituation sind bei der Planung der Grundstücks- und Gebäudehöhen sowie bei der Grundstücksentwässerung 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.

#### **7.11. 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 aus dem Denkmalschutzgesetz (DSchG) NRW, wonach solche Funde zu melden und unverändert zu belassen sind. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan eingearbeitet.

#### **7.12. 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.

#### **7.13. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen aufgrund der Planaufstellung sind nicht erforderlich.

#### **7.14. Kosten und Finanzierung**

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

## **8. Verfahrensvermerk**

Diese Begründung ist Bestandteil der vom Rat der Stadt Gronau (Westf.) am 00.00.2025 beschlossenen Satzung gemäß § 10 BauGB.

Die Ergebnisse des Abwägungsbeschlusses vom 00.00.2025 sind Bestandteil der Begründung.

**Gronau, im Mai 2025**

**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)

Das Gebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt.

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

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

#### 1.2 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 Festsetzung Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)

Die verbleibende Waldfläche wird als Fläche für die Forstwirtschaft festgesetzt.

### 3.0 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.

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

Es wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen eine Gesamthöhe von 20,00 m nicht überschreiten dürfen. Bezugspunkt für diese Höhenfestsetzung ist die Straßenkrone der Erschließungsstraße auf Höhe der Mitte der gemeinsamen Grenze von Baugrundstück und Straße.

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

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

### 5.0 Ökologische Belange

#### 5.1 Artenschutz

Die Rodungsarbeiten sind außerhalb der Fortpflanzungszeit, im Zeitraum 01.10.-31.01. durchzuführen. Zudem ist das Baufeld bis spätestens zum 15. März (Beginn der Brutzeit) komplett zu räumen und fortan weitestgehend vegetationslos zu halten.

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 ist die Beleuchtung zudem so gering wie möglich zu halten. Empfohlen werden nach oben und zur Seite abgeschirmte Lichtquellen, vorzugsweise warmweiße Lampen (z.B. Natriumdampflampen und LEDs ohne Blauanteile), die möglichst niedrig angebracht werden.

Vor der Rodung sind im festgesetzten Gehölzbereich Fledermauskästen anzubringen: zwei Holzbetonflachkästen und zwei Fledermausgroßraumhöhlen. Bei der Auswahl der Kästen ist darauf zu achten, dass diese selbstreinigend sind. Die Kästen sind in etwa drei bis vier Metern Höhe anzubringen und ein freier Anflug zu gewährleisten. Es muss sichergestellt werden, dass keine Äste o.ä. vor den Kästen wachsen können. Zudem sind unterschiedliche Himmelsrichtungen auszuwählen. Ebenfalls ist zu beachten, dass die Kästen nicht angeleuchtet werden. Die Auswahl der Hangplätze und die Anbringung der Kästen ist durch eine fachkundige Person zu begleiten.

## 6.0 Solarenergie

Bei neu zu errichtenden Gebäuden sind die für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen auszustatten (Solarmindestfläche). Voraussetzung ist, dass für die Flächen eine ausreichende Besonnung bzw. ein ausreichender Solareintrag gegeben ist. Die Flächen von solarthermischen Anlagen auf Dachflächen sowie von Photovoltaikmodulen an Gebäudefassaden können auf die Solarmindestfläche auf Dächern angerechnet werden. Die Teilflächen von technischen Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungsanlagen sind hierbei nicht zu berücksichtigen.

## 7.0 Immissionsschutz

Zum Schutz vor unzulässigen Lärmeinwirkungen auf die nördlich zum Plangebiet befindlichen schutzbedürftigen Wohnnutzungen an der Straße Am Buddenbrook, sind die folgenden Lärmimmissionsgrenzen am Tag (T) und in der Nacht (N) einzuhalten.

Immissionsort	OW <sub>T</sub> in dB(A)	L <sub>r,T</sub> in dB (A)	OW <sub>N</sub> in dB(A)	L <sub>r,N</sub> in dB(A)
Am Buddenbrook 64	55	47	40	30
Am Buddenbrook 66	55	53	40	36
Am Königswerg 16	65	55	50	40

## 8.0 Entwässerung

Das anfallende **Niederschlagswasser** ist über die Bestandsentwässerung des bereits bestehenden Firmengeländes der Firma Fastbolt Schraubengroßhandels GmbH 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 **Rückstauenebene** 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 (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Gronau als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster Tel.: 0251/591 8911), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zu einem Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgerechten Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

### 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

Hierzu sollten sowohl während der Baumaßnahme und/oder auch während der späteren betrieblichen Nutzung folgende Punkte zur Störungsvermeidung beachtet werden:

- kompletter Verzicht auf Bauarbeiten in den Dämmerungsphasen und nachts (sofern nicht der Nachweis erbracht wurde, dass die Art die Fläche als Schlafplatz aufgegeben hat)
- Beruhigung (kein Betreten der Fläche)
- Wald dauerhaft von Lichtemissionen freihalten

### 5.0 Immissionsschutz

Der Geräuschimmissionsschutz für die schutzbedürftigen Nutzungen des Plangebietsumfeldes ist hinsichtlich eines sich auf der untersuchten Gewerbefläche (GEE) ansiedelnden Betriebes, insbesondere mit Blick auf die standörtliche Vorbelastung, im Rahmen des

Baugenehmigungsverfahrens detailliert zu prüfen. Dabei können gesonderte Maßnahmen bzw. Auflage des Schallschutzes für den Betrieb notwendig werden.

#### **6.0 Entwässerung der Dachflächen**

Um zu verhindern, dass aufgrund der Niederschlagswasserableitung des Dachflächenwassers Schwermetalle in das Grundwasser / Gewässer eingetragen werden, sollten keine Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall verwendet werden.

#### **7.0 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