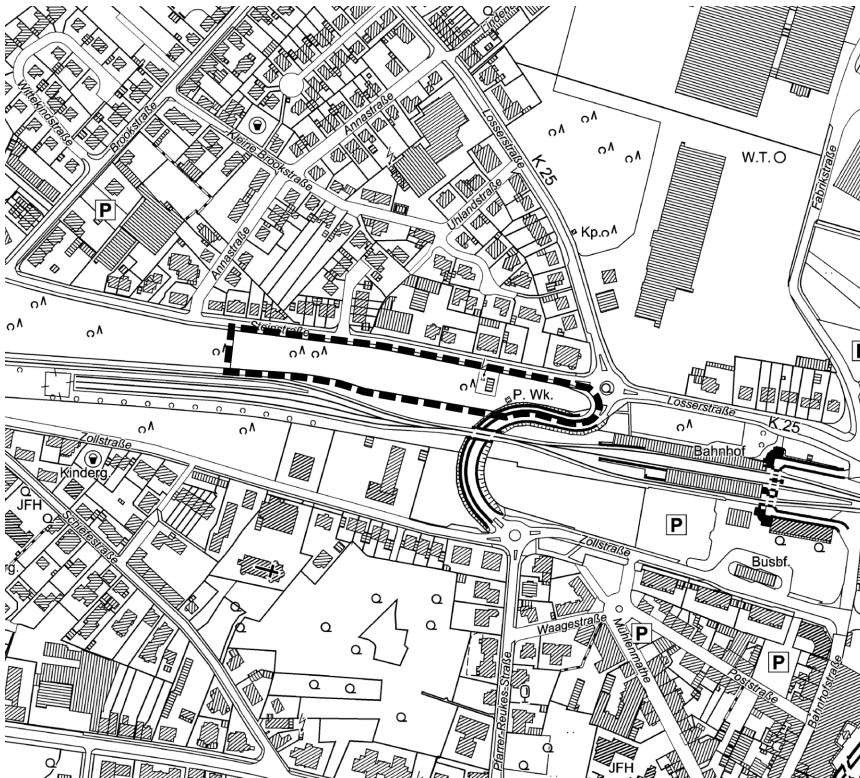


Bebauungsplan Nr. 191

„Dienstleistungs-, Schulungs- und Forschungszentrum Steinstraße“

Begründung
Entwurf

Stadt Gronau



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	4
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	4
1.3	Derzeitige Situation	5
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	5
2	Städtebauliche Konzeption	7
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	8
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.1.1	Gewerbegebiet	8
3.1.2	Sonstige allgemein zulässige Nutzungen	8
3.1.3	Ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 8 (3) BauNVO	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.2.1	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	9
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl	10
3.3	Überbaubare Flächen	10
3.4	Bauweise	10
3.5	Flächen für Bahnanlagen	10
3.6	Bauliche Gestaltung	10
4	Erschließung	10
4.1	Anbindung an das Straßennetz	10
4.2	Ruhender Verkehr	11
4.3	Rad- und Fußwegenetz	11
4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	11
5	Natur und Landschaft / Freiraum	11
5.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung	11
5.2	Eingriffsregelung	12
5.3	Biotop- und Artenschutz	13
5.4	Wasserwirtschaftliche Belange	16
5.5	Forstliche Belange	16
5.6	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	16
5.7	Bodenschutz	17
6	Ver- und Entsorgung	17
6.1	Gas-, Strom,- und Wasserversorgung	17
7	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	18
8	Immissionsschutz	19
9	Denkmalschutz	20
10	Fragen der Durchführung und Bodenordnung	20

11	Flächenbilanz	20
12	Umweltbericht	20
12.1	Einleitung	21
12.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase	23
12.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	32
12.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	33
12.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	35
12.6	Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen schwerer Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung/ Ausgleich	35
12.7	Zusätzliche Angaben	35
12.8	Zusammenfassung	36
12.9	Referenzliste der Quellen	37

Anhang

- Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbe- reich

Der Rat der Stadt Gronau hat zunächst am 22.06.2022 auf Antrag eines Vorhabenträgers den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 191 „Dienstleistungs- Schulungs- und Forschungszentrum Steinstraße“ gefasst.

Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen für die Projektrealisierung soll das Verfahren unter Beibehaltung der grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzung nunmehr als sog. „Angebotsbebauungsplan“ fortgeführt werden.

Das ca. 1 ha große Plangebiet befindet sich in zentraler Lage in Gronau ca. 100 m nordwestlich des Gronauer Bahnhofs und wird begrenzt:

- durch die „Steinstraße“ im Norden,
- die „Pfarrer-Reukes-Straße“ im Osten,
- durch Bahnflächen im Süden und Westen.

Die Grenzen des Plangebietes des Bebauungsplanes sind entsprechend in der Planzeichnung festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Im Jahre 2022 hat der Rat der Stadt Gronau auf Basis eines seitens des Vorhabenträgers konkret definierten Vorhabens für ein Dienstleistungs-, Schulungs- und Forschungszentrum mit einem ergänzenden Hotelbetrieb den Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst.

Als Standort sind die zentral in Bahnhofsnähe gelegenen gut erschlossenen Flächen südlich der Steinstraße vorgesehen. Hier lassen sich abschnittsweise die verschiedenen Bausteine des geplanten Vorhabens bedarfsgerecht entwickeln.

Für die ehemals bahnrechtlich gewidmeten Flächen im Plangebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan.

Aufgrund der seit diesem Zeitpunkt stark veränderten allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wird für die Realisierung des Projektes eine größere zeitliche und inhaltliche Flexibilität erforderlich, als dies im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes möglich ist. Dies betrifft insbesondere die in späteren Realisierungsstufen des Bebauungsplanes vorgesehenen Baukörper, für deren exakte Ausgestaltung und Nutzung ein größerer Spielraum erforderlich wird.

Gleichwohl ist es Ziel der Planung, die bisherige bauliche Konzeption durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes planungsrechtlich zu ermöglichen. Das Verfahren wird daher nunmehr als „Angebotsbebauungsplan“ gem. §§ 2 ff. BauGB fortgeführt.

Da für die angestrebte Nutzung derzeit kein Planungsrecht besteht und der Flächennutzungsplan das Plangebiet bisher als „Flächen für Bahnanlagen“ darstellt wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 191 „Dienstleistungs-, Schulungs- und Forschungszentrum Steinstraße“ und die parallele 110. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Vorhabens zu schaffen.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet liegt nordwestlich des Bahnhofs von Gronau, zwischen den Gleisanlagen im Süden und der Steinstraße im Norden. In östlicher Richtung wird das Plangebiet durch den Kreisverkehr an der Losserstraße und die hier befindliche Straßenunterführung der Bahngleise begrenzt. Im Westen grenzen Brachflächen an. Nördlich der Steinstraße schließen sich weitgehend wohnbaulich geprägte Siedlungsflächen an.

Das Plangebiet stellt sich maßgeblich als mehrjährige Brachfläche dar, die in Teilbereichen durch einen jüngeren Gehölzaufwuchs und deutlich anthropogen geprägte ältere Siedlungsgehölze gekennzeichnet ist. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich zudem ein Gebäude der DB-Netz-AG und ein bestehendes Pumpwerk. Die Gebäude werden in die Planung integriert.

Eine detaillierte Beschreibung der Biotoptypen im Plangebiet und deren Bedeutung im Hinblick auf die Umweltschutzgüter wird im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

- Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Da Hochwasserereignisse in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet haben und auch zukünftig mit einem erhöhten Schadenspotential zu rechnen ist, hat der Bund 2021 als Ergänzung zum Fachrecht den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) beschlossen. Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wurden geprüft und werden folgend dargelegt:

Nach dem Kommunensteckbrief Gronau (Westf.)¹, der im Rahmen der Hochwasserrisikomanagementplanung NRW erstellt wurde, befindet sich das Plangebiet außerhalb des Einflussgebietes von Risikogewässern. Die Dinkel in einer Entfernung von ca. 350 m westlich des

¹ Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW: Hochwasserrisikomanagementplanung in NRW – Hochwasserrisiko und Maßnahmenplanung Gronau (Westf.). Dezember 2021

Plangebietes stellt das nächstgelegene Risikogewässer dar. Zudem liegt das Plangebiet außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Die Prüfung des Hochwasserrisikos² gem. Ziel I.1.1 BRPH hat ergeben, dass das Plangebiet nicht von einem Hochwasserrisiko (HQ_{häufig}, HQ₁₀₀, HQ_{extrem}) betroffen ist.

Auch die Hochwassergefahrenkarte weist keine Betroffenheit des Plangebietes aus.

Die Auswirkungen des Klimawandels wurden i.S.d. Ziels I.2.1 BRPH geprüft. Die Starkregenhinweiskarte des Landes NRW weist für den südlichen Teil des Plangebietes im Falle von extremen Starkregen eine Überflutung zwischen 0,1 m und 0,5 m aus. Die östlich gelegene Unterführung der Bahntrasse ist in diesem Fall von Überflutungen bis zu 4 m betroffen. Zwar ist grundsätzlich von einem Anstieg der Häufigkeit und Intensität von Starkregenereignissen auszugehen, allerdings kommt es im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht zu einer wesentlichen Intensivierung der Siedlungsentwicklung, welche bei Hochwasser- und Starkregenereignissen insbesondere zu größeren Risiken führt. Für das Plangebiet wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch eine entsprechende Geländemodellierung Vorsorge getroffen.

- **Regionalplan**

Im gültigen Regionalplan Münsterland (Stand April 2025) sind das Plangebiet und die umgebenden Bereiche großräumig als „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ dargestellt. Südlich des Plangebietes stellt der Regionalplan die Bahnstrecke Gronau-Enschede als „Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr“ dar.

Die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes, die eine Entwicklung von gewerblichen Bauflächen für wohnverträgliches Gewerbe vorbereitet, ist somit mit den zeichnerischen Zielen des Regionalplans vereinbar.

- **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gronau stellt das Plangebiet als „Flächen für Bahnanlagen“ dar.

Für das westliche und südliche Umfeld des Plangebietes trifft der Flächennutzungsplan ebenfalls die Darstellung als „Flächen für Bahnanlagen“, während in nördlicher Richtung „Gemischte Bauflächen“ und im Osten „Grünflächen“ angrenzen. Im Rahmen der 110. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Änderung der Darstellungen im Sinne des im folgenden begründeten Planungsziels.

² Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW 2022: ELWAS-WEB (elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW)

- **Bebauungspläne**

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan.

- **Landschaftsplanerische Vorgaben**

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich von Gronau. Landschaftsplanerische Vorgaben bestehen dementsprechend nicht.

2 Städtebauliche Konzeption

Mit dem Bebauungsplan Nr. 191 „Dienstleistungs-, Schulungs- und Forschungszentrum Steinstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um auf den ehemaligen Bahnflächen die Entwicklung gewerblicher Bauflächen im Sinne eines Dienstleistungs-, Schulungs- und Forschungszentrum zu ermöglichen. Die Bauflächen im Plangebiet werden daher als „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO festgesetzt, wobei die Bauflächen auf Grundlage des Abstandserlass NRW³ eingeschränkt werden, sodass eine Beeinträchtigung der nördlich gelegenen Wohnbebauung vermieden wird. Darüber hinaus werden im Hinblick auf das o.g. Planungsziel verschiedene, sonst im „Gewerbegebiet“ allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen. Hierzu zählen insbesondere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment, Betriebe, die gewerblich betrieblen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen und Betriebe, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden. Wohnnutzungen sowie Vergnügungsstätten werden im Plangebiet ebenfalls ausgeschlossen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die nördlich verlaufende Steinstraße. Im Rahmen der Entwicklung des Plangebietes wird ein möglicher Ausbau des auf der südlichen Straßenseite verlaufenden Fuß-Radweges in die Planung einbezogen und entsprechende Flächen planungsrechtlich gesichert. Das Plangebiet erhält insgesamt vier Zu-/Abfahrten zur Steinstraße, sodass sich die Verkehre entlang der Steinstraße gleichmäßig verteilen.

Das städtebauliche Konzept sieht für die Errichtung der geplanten Bebauung drei Baufelder für eine maximal viergeschossige Bebauung entlang der Steinstraße mit einer Tiefe von ca. 18 m vor.

Die Anordnung der Stellplätze ist sowohl oberirdisch in den südlichen und westlichen Randbereichen des Plangebietes sowie in Tiefgaragen vorgesehen. Der südliche Rand des Plangebietes zu den Bahnflächen

³ Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (06.06.2007): Runderlass. Ministerialblatt NRW Nr. 29 vom 12.10.2007, S. 659. Düsseldorf.

wird durch Baumpflanzungen, die die Eingrünung des Plangebietes gewährleisten, gegliedert.

Darüber hinaus ist auch eine Begrünung der Dachflächen geplant.

Gemäß den Vorgaben der Bauordnung NRW sind zudem die Dachflächen der Gebäude durch Photovoltaikanlagen zu nutzen.

Die geplanten Gebäude sollen mit Klinker- und Glasfassaden gestaltet werden.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Gewerbegebiet

Die Bauflächen im Plangebiet werden als „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 (4) BauNVO werden die festgesetzten Bauflächen in der Abwägung mit den Belangen des Immissionsschutzes nach zulässigen Betrieben und Anlagen eingeschränkt. Grundlage hierfür ist der so genannte Abstandserlass NRW⁴.

Die nächstgelegenen Wohnnutzungen im Außenbereich befinden sich unmittelbar nördlich des Plangebietes an der Steinstraße.

Im Plangebiet werden daher Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I – VII (lfd. Nr. 1- 221) der Abstandsliste 2007 gem. Abstandserlass NRW ausgeschlossen. Somit sind innerhalb des Plangebotes nur wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen zulässig.

3.1.2 Sonstige allgemein zulässige Nutzungen

• Einzelhandel

Ziel der Planung ist es, negative städtebauliche Auswirkungen auf die Funktion und das Entwicklungspotenzial der Innenstadt der Stadt Gronau grundsätzlich zu vermeiden. Aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Gronau werden daher Einzelhandelsbetriebe mit zentren-/ sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes⁵ der Stadt Gronau definiert wurden, ausgeschlossen.

⁴ Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (06.06.2007): Runderlass. Ministerialblatt NRW Nr. 29 vom 12.10.2007, S. 659. Düsseldorf.

⁵ Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Gronau. GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, Juni 2021

- **Betriebe, die sexuellen Darbietungen und/oder Dienstleistungen dienen**

Die Zulässigkeit von Betrieben, die sexuellen Darbietungen und/oder Dienstleistungen dienen, wird ausgeschlossen, um damit der Gefahr von Trading Down Effekten, die in einem hochwertigen Gewerbegebiet der geplanten Struktur bei Ansiedlung solcher Nutzungen gegeben ist, von vorneherein entgegenzuwirken.

3.1.3 Ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 8 (3) BauNVO

Um die Bauflächen für entsprechend dem oben definierten Planungsziel für Dienstleistungs-, Forschungs- und Büronutzungen vorzuhalten, werden die gem. § 8 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) in dem festgesetzten Gewerbegebiet ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Für die entlang der Steinstraße geplanten Gebäude werden entsprechend dem städtebaulichen Konzept max. vier Vollgeschosse zugelassen. Für die westlichen beiden Bauflächen, die durch einen zweigeschossigen Zwischentrakt gegliedert werden, wird eine entsprechende Unterteilung in die zeichnerischen Festsetzungen aufgenommen.

Die Gebäudehöhen werden im Sinne der Eindeutigkeit in Meter über NHN festgesetzt.

Für die viergeschossigen Gebäude wird eine Gebäudehöhe von mindestens 54,50 m ü. NHN und max. 55,00 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht bezogen auf die Höhenlage der Steinstraße einer Höhe von ca. 16,50 m bis 17,00 m. Für die zweigeschossigen Gebäudeteile wird eine Höhe von mind. 47,50 m ü. NH und max. 48,00 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht bezogen auf die Höhenlage der Steinstraße einer Höhe von ca. 10,00 m.

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. technische Aufbauten) kann ausnahmsweise um bis zu 3,0 m, eine Überschreitung für Photovoltaikanlagen um bis zu 2,0 m zugelassen werden.

Darüber hinaus wird das bestehende Pumpwerk in Verbindung mit einem Gebäude für Geräte, Müll etc. planungsrechtlich mit einer Höhe von mind. 41,00 m ü. NHN und max. 41,50 m ü. NHN gesichert.

3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Bau-massenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend dem konkreten Vorhaben und in Übereinstimmung mit den Orientierungswerten für Obergrenzen gem. § 17 BauNVO in Gewerbegebieten mit 0.8 festgesetzt. Vor dem Hintergrund der oberirdisch erforderlichen Stellplätze und der notwendigen Umfahrung der einzelnen Gebäude wird eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Tiefgaragen, Stellplätze und Ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einem Maß von 0.9 zugelassen.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Rahmen des Bebauungsplans, der die Kubatur der Gebäude exakt festlegt, entbehrlich.

3.3 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen entsprechend der gewünschten städtebaulichen Struktur einer straßenbegleitenden Bebauung, die Durchblicke auf die Bahnflächen offen lässt, gesichert. Die überbaubaren Flächen werden dabei entsprechend der geplanten Geschossigkeit und Gebäudehöhe unterteilt.

Ein städtebauliches Erfordernis für die Festsetzung von Baulinien besteht im Rahmen des Bebauungsplans nicht.

3.4 Bauweise

Im Hinblick auf die Ausdehnung der geplanten Bebauung wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen sind bauliche Anlagen mit beliebiger Gebäudelänge zulässig.

3.5 Flächen für Bahnanlagen

Das weiterhin zu Bahnzwecken genutzte Gebäude im Osten des Plangebietes wird in den Bebauungsplan einbezogen und als „Flächen für Bahnanlagen“ planungsrechtlich gesichert.

3.6 Bauliche Gestaltung

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird auf Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen verzichtet.

4 Erschließung

4.1 Anbindung an das Straßennetz

Die Erschließung der Flächen im Plangebiet ist über die Steinstraße leistungsfähig gewährleistet. Über den Knotenpunkt Pfarrer-Reukes-

Straße / Losserstraße ist in südlicher Richtung der Bahnhof und der Stadtkern Gronaus auf kurzem Wege erreichbar.

Insgesamt sind vier Zu- und Abfahrten in das Plangebiet von der Steinstraße aus geplant, die entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt sind.

4.2 Ruhender Verkehr

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen privaten Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

Gemäß § 48 (1) BauO NRW sind gewerblich genutzten Stellplatzanlagen mit mehr als 35 Stellplätzen mit Photovoltaikanlagen zu überdachen. Im vorliegenden Fall soll im Hinblick auf die Einbindung des Vorhabens in sein Umfeld von einer solchen Überdachung abgesehen werden und vorrangig eine Begrünung der überwiegend entlang der südlichen Plangebietsgrenze geplanten Stellplätze erfolgen. Insgesamt werden 34 Bäume im Plangebiet verbindlich festgesetzt. Damit werden die Anforderungen des § 48 (1a) BauO NRW an die an Stelle einer Photovoltaikanlage zu pflanzenden Bäume erfüllt.

Im Übrigen ist die Anordnung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der geplanten Gebäude gem. § 42a BauO NRW verpflichtend geregelt.

Innerhalb des öffentlichen Straßenraums der Steinstraße können weitere öffentliche Stellplätze auf der südlichen Straßenseite ausgewiesen werden. Die endgültige Festlegung von Umfang und Lage der Stellplätze erfolgt im Rahmen der Straßenausbauplanung.

4.3 Rad- und Fußwegenetz

Die für einen möglichen Ausbau der Steinstraße erforderlichen Flächen werden als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt und in den Bebauungsplan einbezogen und somit planungsrechtlich gesichert.

4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über den 100 m südöstlich gelegenen Bahnhof und Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Das Plangebiet wird mit Ausnahme einzelner Grünflächen und der geplanten Baumpflanzungen künftig weitgehend bebaut bzw. versiegelt.

Festsetzungen zur Grüngestaltung umfassen daher die Anpflanzung von Bäumen entlang der südlichen Plangebietsgrenze sowie im Bereich der Stellplätze und die Begrünung der zur Steinstraße und vereinzelt im südlichen Bereich geplanten Grünbeete.

Dabei übernehmen die entlang der südlichen Plangebietsgrenze anzupflanzenden Bäume u.a. eine Funktion im Hinblick auf den aus artenschutzrechtlicher Sicht im Bereich der Bahntrasse zu erhaltenden Dunkelkorridor. In Abstimmung auf die Ergebnisse des Artenschutzgutachtens sind hier als Pflanzmaterial Bäume 1. Ordnung mit nachfolgenden Pflanzqualitäten vorgesehen:

Bäume 1. Ordnung (Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm):

- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Tilia cordata (Winterlinde)

Die übrigen Flächen mit entsprechend zeichnerisch festgesetzten Pflanzbindungen sind gem. nachfolgender Pflanzliste zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Sträucher (Heister, 1x verpflanzt, Höhe 80 - 125 cm, Pflanzabstand: 1,5 m x 1,5 m):

- Acer campestre (Feldahorn)
- Corylus avellana (Hasel)
- Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
- Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Rhamnus frangula (Faulbaum)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

Um die Planung darüber hinaus so umweltverträglich wie möglich auszugestalten ist zudem eine Dachbegrünung vorgesehen und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

5.2 Eingriffsregelung

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB im Rahmen der vorliegenden Planung auszugleichen ist (vgl. Anhang).

Lage und Art der externen Kompensationsmaßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss festgelegt und entsprechend vertraglich gesichert.

5.3 Biotop- und Artenschutz

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist gemäß der Handlungsempfehlung des Landes NRW⁶ die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) notwendig. Dabei ist festzustellen, ob im Plangebiet Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 (1) BNatSchG nicht ausgeschlossen werden können. Gegebenenfalls lassen sich artenschutzrechtliche Konflikte durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erfolgreich abwenden.

Für die Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte ist dabei jeweils die aktuelle und nicht die planungsrechtliche Situation im Plangebiet ausschlaggebend.

Im vorliegenden Fall wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II i.S. einer vogel- und fledermauskundlichen Erfassung sowie Reptilienkartierung erarbeitet⁷. Der Fachbeitrag umfasst dabei eine Aktualisierung und Anpassung des ursprünglich im Jahr 2020 für die Artengruppen Fledermäuse, Vögel und Reptilien durch die Flick Ingenieurgemeinschaft in Zusammenarbeit mit Dr. Martin Steverding durchgeführten Kartierungen⁸. Da innerhalb des Plangebietes nunmehr anstelle einer Wohnbebauung der Bau eines Dienstleistungs-, Schulungs- und Forschungszentrums planungsrechtlich vorbereitet wird, ist eine entsprechende Aktualisierung der Artenschutzprüfung notwendig geworden. Dabei untersucht die Artenschutzprüfung im Sinne einer worst-case Betrachtung auch die Errichtung eines Hotelbetriebs, von dem in den Abendstunden möglicherweise Lichtemissionen in Richtung der Bahnflächen zu befürchten sind.

Auf Grundlage des nunmehr aktualisierten Artenschutzfachbeitrages wurden im gesamten Untersuchungsgebiet **28 Vogelarten** festgestellt, wobei davon 18 als Brutvögel eingestuft wurden. Lediglich zwei dieser Arten gehören zur Gruppe der in NRW bezeichneten

⁶ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

⁷ Dr. Martin Steverding (21.02.2024): Dienstleistungs-, Schulungs- und Forschungszentrum Steinstraße, Stadt Gronau – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Rhede.

⁸ Flick Ingenieurgemeinschaft (Dezember 2020): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Wohnbebauungsplanung für den Bereich südlich der Steinstraße und nördlich der DB-Bahngleise sowie westlich des Kreisels in Gronau, Stadtteil Gronau.

planungsrelevanten Arten (Saatkrähe, Bluthänfling). Die Saatkrähen brüten in einem verwilderten Baumbestand außerhalb des Plangebietes und der Bluthänfling wurde als Gastvorkommen beurteilt.

Planungsrelevante Vogelarten im Bereich des eigentlichen Plangebietes wurden daher nicht erfasst. Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes wurden ausschließlich häufige und ungefährdete Arten nachgewiesen.

Um mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG zu erfüllen, sind aus fachgutachterlicher Sicht gleichwohl Vermeidungsmaßnahmen zu beachten. In Bezug auf die Avifauna (europäische Vogelarten) sind zeitliche Einschränkungen bezüglich einer zukünftigen Baufeldräumung/ Gehölzrodung zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind zur Minimierung eines Tötungsrisikos für Vögel entsprechende Markierungen (keine Greifvogelsilhouetten) an Glasscheiben notwendig.

Vorhabenbedingte Störwirkungen für die Saatkrähenkolonie südlich des Plangebietes können aufgrund der Entfernung und der durch das urbane Umfeld gegebenen Vorbelastungen ausgeschlossen werden. Für eine Minimierung negativer Auswirkungen durch den Verlust von Lebensraum sind Eingriffsfolgen darüber hinaus durch Bepflanzungen und Begrünungen zu reduzieren. Entsprechende grüngestalterische Festsetzungen (s. Kap. 5.1) wurden - soweit möglich - in den Bebauungsplan aufgenommen und sind im Rahmen einer nachfolgenden Umsetzung zu beachten.

In Bezug auf die Ergebnisse der Fledermauskartierungen wurden insgesamt **10 Fledermausarten** im Untersuchungsgebiet kartiert. Innerhalb des eigentlichen Plangebietes wurden dagegen 8 Arten (Großer Abendsegler, Kleinabendsegler, Breitflügelfledermaus, Zwerg-, Mücken-, Rauhaut-, Wasser- und Brandt-/ Bartfledermaus) nachgewiesen. Mopsfledermaus und Langohren konnten innerhalb des Plangebietes nicht festgestellt werden. Im Rahmen der Detektorbegehungen konnten nur Zwerg- und Breitflügelfledermaus erfasst werden. Die übrigen Arten wurden durch stationäre Aufzeichnungen und in z.T. sehr niedrigen Häufigkeiten nachgewiesen.

Im Plangebiet dominiert junger Baumbestand. Folglich sind weder Niststätten noch Fledermausquartiere bzw. geeignete Höhlen erfasst worden.

Die Gesamtzahl von insgesamt zehn erfassten Fledermausarten im Untersuchungsraum wird gutachterlicherseits als hoch eingestuft. Dabei wurde jedoch nur die Zwergfledermaus in größerer Anzahl registriert. Ein Quartier wurde an einem Haus im nahen Umfeld des Plangebietes nachgewiesen. Das Plangebiet selbst ist vor allem als

Nahrungshabitat von Bedeutung. Das vereinzelte Auftreten der meisten Arten ist wahrscheinlich auf die südlich gelegene Bahntrasse zurückzuführen. Diese dient nach gutachterlicher Einschätzung als verbindendes Landschaftselement und wenig beleuchtete Transferflugroute. Zu den erfassten Arten gehört auch die sowohl in NRW als auch in Deutschland vom Aussterben bedrohte Mopsfledermaus. Um die Durchlässigkeit für lichtempfindliche Fledermäuse auf Transferflügen zu gewährleisten ist entlang der Bahntrasse ein unbeleuchteter Dunkelkorridor zu erhalten.

Da innerhalb des Plangebietes keine Quartierbäume vorhanden sind und das Gebäude der Bahn (Leittechnik) in die vorliegende Planung integriert wird, ist kein artenschutzrechtlicher Konflikt i.S. eines Tötungstatbestandes zu prognostizieren. Hingegen sind nach gutachterlicher Einschätzung tatbestandsgemäße Störungen bzw. Zerstörungen gem. § 44 (1) Nr. 2 und 3 BNatSchG durch Lichteinwirkungen gegenüber den lichtempfindlichen Fledermausarten (Mopsfledermaus, Langohren, Myotis-Arten) vorhabenbedingt nicht gänzlich auszuschließen. Entsprechende Maßnahmen zur Sicherung eines südlich außerhalb des Plangebietes verlaufenden Dunkelkorridors sind daher notwendig und wurden im Detail mit dem Fachgutachter abgestimmt (s.u.).

Darüber hinaus sind die Eingriffsfolgen durch eine Überbauung von Teilnahrungshabitaten durch Bepflanzungen/ Begrünungen (z.B. Dach-, Fassadenbegrünung, Pflanzung großkroniger Bäume) zu minimieren. Entsprechende Maßnahmen wurden planungsrechtlich in Abstimmung mit dem Fachgutachter festgesetzt (vgl. Kap. 5.1).

Vorkommen von Reptilien können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Die gezielte Suche nach Zauneidechsen brachte keinen Nachweis und innerhalb des betreffenden Messtischblattes sind weder aktuelle noch ältere Vorkommen der Art bekannt.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG sind die folgenden **Maßnahmen** erforderlich:

- Zum Schutz europäischer Vogelarten ist eine Entfernung von Gehölzen/ Baufeldräumung gem. § 39 BNatSchG nicht im Zeitraum vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres durchzuführen. Baufelder sind in einem vegetationsfreien Zustand zu erhalten, um die Ansiedlung von Vogelbruten möglichst zu vermeiden.
- Zur Minimierung eines Tötungsrisikos für Vögel (europäische Vogelarten) und somit den Ausschluss eines artenschutzrechtlichen Konflikts gem. § 44 (1) BNatSchG ist das Vogelschlagrisiko durch entsprechende Markierungen mit einem Streifen- oder Punktmuster (keine Greifvogelsilhouetten) zu

versehen. Die Markierungen müssen sich kontrastreich vor dem Hintergrund abheben. Die Maßnahmen müssen der Kategorie A (hoch wirksam) der Veröffentlichung „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Rössler et al., 2022) entsprechen. Auch durch den aus energetischer Sicht empfehlenswerten Einsatz von Sonnen- und Wärmeschutzsystemen (z. B. Jalousien und Stores, keine innenliegenden Vorhänge) kann eine Spiegelung gebrochen und Vogelschlag wirkungsvoll reduziert werden. Alternativ ist der Einsatz von Milchglas möglich.

- Erhalt eines mindestens 30 m breiten unbeleuchteten Korridors entlang der Bahntrasse zur Sicherung eines potenziell bedeutenden Transferflugkorridors für lichtempfindliche und seltene Fledermausarten. Für die im Sinne des worst-case betrachtete Errichtung eines Hotelbetriebs im Plangebiet, von dessen Zimmern zur Abend-/Nachtzeit Lichtemissionen in den o.g. unbeleuchteten Korridor der Bahntrasse verbunden sein könnten wurden in Abstimmung mit dem Fachgutachter folgende Maßnahmen für die Südseite der zukünftigen Gebäude, die im Rahmen der vorliegenden Festsetzungen berücksichtigt wurden bzw. im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens umzusetzen sind.
 - Abschirmung der Raumbeleuchtung/ Abdunkelung der Fenster mittels Raffstores oder ähnliches ab der bürgerlichen Abenddämmerung bis zur bürgerlichen Morgendämmerung (Gebäudesüdseite) für den Zeitraum vom März bis Oktober eines jeden Jahres
 - Lichtausrichtung bei zur Übernachtung genutzten Räumlichkeiten nach innen (vom Fenster weg gerichtet)
 - Anpflanzung von Bäumen 1. Ordnung entlang der südlichen Plangebietsgrenze

5.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind von dem Planvorhaben nicht betroffen.

5.5 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind durch die Planung nicht berührt.

5.6 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet liegt im direkten Anschluss an den Siedlungsbereich von Gronau. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden. Darüber hinaus sind An- und Neubauten nach den aktuellen Vorschriften des

Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie der Landesbauordnung zu errichten. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Gemäß § 42a BauO NRW sind die geeigneten Dachflächen von „Nichtwohngebäuden“ durch Photovoltaikanlagen zu nutzen. Dies ist im vorliegenden Vorhaben entsprechend vorgesehen. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist hierzu daher entbehrlich.

Bei Durchführung des Planvorhabens kommt es zu einer Inanspruchnahme von größtenteils unversiegelter Fläche.

Im Bebauungsplan ist zur Minderung der negativen Auswirkungen der Versiegelung eine Begrünung der Dachflächen sowie eine intensive Durchgrünung der Stellplatzflächen vorgesehen.

Die hiermit verbundenen negativen Auswirkungen werden im Rahmen des naturschutzfachlichen Eingriffsausgleichs ausgeglichen.

Insgesamt werden mit der Planung weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

5.7 Bodenschutz

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Die Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen ist gem. § 1a (2) BauGB zu begründen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine ehemals durch Bahnanlagen genutzte Fläche für eine gewerbliche Entwicklung und Nachnutzung vorbereitet. Mit der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich entspricht die Planung in besonderem Maße dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Gas-, Strom,- und Wasserversorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes soll über die vorhandene Kanal- und Leitungsinfrastruktur sichergestellt werden.

Innerhalb der Steinstraße besteht eine Mischwasserkanalisation. Die Entwässerung wird innerhalb des Plangebietes gem. DIN 1986-100 im Trennsystem erstellt. Das anfallende Schmutzwasser wird in die in der Steinstraße vorhandenen Kanalisationsanlagen eingeleitet.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der bestehenden Bodenbelastungen nicht möglich. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird vor Einleitung innerhalb des Plangebietes zunächst zurückgehalten und mit einer

Abflussspende von max. von 5 l/s in die Kanalisationsanlagen abgeleitet. Entsprechende Rückhaltevolumina werden im Plangebiet geschaffen.

Nördlich des Plangebietes verläuft in der Steinstraße ein Gasfernleitung der Thyssen AG. Die Leitung mit ihren Schutzstreifen befindet sich innerhalb der öffentlichen Straßenparzelle. Beeinträchtigungen der Gasfernleitung durch Bauarbeiten sind zu vermeiden.

- **Abfallentsorgung**

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung der Stadt Gronau.

7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ehemaliges Bahngelände. Die Flächen sind im Altlastenkataster der Kreises Borken als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Entsprechend erfolgt im Bebauungsplan eine Kennzeichnung als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“.

Auf Grundlage früherer Untersuchungen⁹ ist davon auszugehen, dass eine Nutzung der Flächen im Sinne des Nutzungskonzeptes möglich ist. Ein Bodenaustausch oder Sanierung ist nur in den Bereichen erforderlich, die nicht versiegelt werden. In den künftig unversiegelten Bereichen ist entweder eine Überdeckung mit unbelastetem Boden oder ein Bodenaustausch durchzuführen. Ein entsprechendes Konzept zum Umgang mit den bestehenden Bodenverunreinigungen wird im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes in Abstimmung mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde festgelegt.

Das Grundwasser ist aufgrund der Schadstoffgehalte für eine Nutzung als Trink- oder Brauchwasser nicht geeignet.

Da das Plangebiet in Teilen Bombardierungen unterlag ist eine Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich.

Bodeneingreifende Bauarbeiten sollten mit gebotener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf

⁹ Dr. Schleicher & Partner Ingenieurgesellschaft mbH (Januar 2016): Bahnbrache Steinstraße in Gronau – Altlastenuntersuchung. Gronau.

durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen.

8 Immissionsschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die gewerbliche Nachnutzung bisher durch die Bahn genutzter Flächen geschaffen. Im Hinblick auf die Realisierbarkeit der Planung wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet¹⁰, die im Sinne eines worst-case das ursprünglich geplante Vorhaben betrachtet, welches die vollständige Ausnutzung des Plangebietes inkl. eines Hotelbetriebs darstellt, und damit die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes darlegt.

Als Ergebnis der schalltechnischen Berechnungen zum Gewerbelärm ist festzuhalten, dass der gemäß TA Lärm tagsüber an den Wohnhäusern nördlich der Steinstraße geltende Immissionsrichtwert von 55 dB(A) um mindestens 12 dB(A) unterschritten wird. Nachts (22.00 - 6.00 Uhr) wird der Immissionsrichtwert von 40dB(A) um mindestens 6 dB(A) unterschritten. Aufgrund der vorgenannten Richtwertunterschreitungen ist der verursachte Immissionsbeitrag somit im Sinne der TA Lärm als nicht relevant anzusehen. Die Ermittlung einer etwaigen Geräuschvorbelastung durch andere Anlagen und Betriebe, die in den Anwendungsbereich der TA Lärm fallen, ist daher nicht erforderlich.

Darüber hinaus unterliegt das Plangebiet Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr auf der „Steinstraße“. In der schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass aufgrund der Höhe der Lärmimmissionen für die innerhalb des Plangebietes zulässigen schutzwürdigen Nutzungen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, da die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von tagsüber 60 dB(A) bzw. nachts 50 dB(A) in den zur „Steinstraße“ orientierten Teilbereichen des Plangebietes bei verkehrsbedingten Beurteilungspegeln von 56 dB(A) bis maximal 67 dB(A) tags bzw. 49 dB(A) bis maximal 56 dB(A) nachts teilweise überschritten werden.

Im Allgemeinen ist dem aktiven Lärmschutz an der Immissionsquelle gegenüber dem passiven Lärmschutz an den Gebäuden Vorrang zu geben. In der gegebenen Nutzungskonstellation und unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes scheiden aktive Maßnahmen jedoch aus. Auf Grundlage der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens werden somit passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenwand gem. DIN

¹⁰ Wenker Gesing (Februar 2023): Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan für ein geplantes Dienstleistungs-, Schulungs- und Forschungszentrum mit Hotelbetrieb an der Steinstraße in 48599 Gronau; Gronau.

4109 (Schallschutz im Hochbau) werden auf Basis der im Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Bei nächtlichen Beurteilungspegeln von > 45 dB(A) ist ein ungestörter Schlaf häufig auch bei nur teilweise geöffneten Fenstern nicht möglich. nach VDI 2719 ist bei einem nächtlichen Mittelungspegel von >50dB(A) an Schlafräumen eine fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig. Da Wohnnutzungen im Plangebiet ausgeschlossen sind, betrifft diese Festsetzung im Wesentlichen die mögliche Anordnung von Übernachtungsräumen im Rahmen der Errichtung eines Beherbergungsbetriebes.

9 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Gronau oder LWL – Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird.

10 Fragen der Durchführung und Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich. Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadt Gronau. Soweit erforderlich wird die Stadt Gronau mit dem Vorhabenträger vertragliche Regelungen zur Umsetzung des Vorhabens treffen.

11 Flächenbilanz

Gesamtfläche	1,05 ha	–	100 %
davon:			
– Gewerbegebiet	0,89 ha	–	84,7 %
– Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,13 ha	–	12,0 %
– Fläche f. Bahnanlagen	0,03	–	3,0 %
– Ver- und Entsorgung	0,00 ha	–	0,3 %

12 Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und

bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes werden von der Gemeinde festgelegt und richten sich danach, was in angemessener Weise verlangt werden kann bzw. für die Abwägung der Umweltbelange erforderlich ist.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im Wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

12.1 Einleitung

• Kurzdarstellung des Inhalts

Der Rat der Stadt Gronau hat den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 191 „Dienstleistungs-, Schulungs- und Forschungszentrum Steinstraße“ gefasst, um eine gewerbliche Nutzung des Plangebietes planungsrechtlich vorzubereiten.

Das ca. 1 ha große Plangebiet befindet sich im zentralen Siedlungsbereich von Gronau zwischen der Steinstraße im Norden und der Bahntrasse im Süden. Der Bahnhof Gronau (Westf.) befindet sich ca. 100 m südöstlich. Im Norden und südlich der Gleise schließt ein Wohngebiet an mit vereinzelt Gewerbegebieten im weiteren Umfeld. Im Westen grenzt eine weitere brachgefallene Fläche an.

Das Plangebiet umfasst eine brachgefallene Fläche, die von Pioniergehölzen und Ruderalvegetation bewachsen ist. Im westlichen Bereich des Plangebietes verlaufen waldartige Baumstreifen aus überwiegend Birken. Ansonsten überwiegen offenere Bereiche mit vereinzelt Gebüsch und Baumgruppen. Die an der Steinstraße liegenden Gebäude der DB-Netz-AG sind vom Planvorhaben ausgenommen. Das bestehende Pumpwerk wird in die Planung integriert.

• Umweltschutzziele

Im Regionalplan Münsterland (Stand: April 2025) ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Gronau stellt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Flächen für Bahnanlagen“ dar.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Landschaftsplanes.

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet „Amtsvenn und Huendfelder Moor“ (DE-3807-301) liegt in einer Entfernung von ca. 4,5 km südwestlich des Plangebietes. Aufgrund der Entfernung sowie der

beabsichtigen Planung können Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes ausgeschlossen werden.

Die auf den im folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für das Plangebiet werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

Tab. 1: Beschreibung der Umweltschutzziele.

Umweltschutzziele	
Mensch	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NRW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Waldes wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet „Amtsvenn und Huendfelder Moor“ (DE-3807-301) liegt in einer Entfernung von ca. 4,5 km südwestlich des Plangebietes. Aufgrund der vorgenannten Entfernung sowie der beabsichtigten Planung sind die Umweltschutzziele des europäischen Schutzgebietes für den vorliegenden Bebauungsplan nicht von Bedeutung. Umweltschutzziele im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wurden entsprechend berücksichtigt. Der erforderliche Kompensationsbedarf wurde ermittelt und wird ausgeglichen.
Boden / Fläche und Wasser	Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben. Nach der Wasserrahmenrichtlinie ist eine Verschlechterung des Zustands aquatischer Ökosysteme zu vermeiden. Das Umweltschutzziel, eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie Bodenversiegelungen auf das Notwendige Maß zu begrenzen (vgl. § 1 Landesbodenschutzgesetz) wird insofern beachtet, als dass mit der vorliegenden Planung Flächen im Siedlungsbereich in Anspruch genommen werden und damit eine möglich kompakte Siedlungsentwicklung verfolgt wird.

Umweltschutzziele	
Landschaft	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben. Gemäß § 10 Landesnaturschutzgesetz sind als Entwicklungsziele für die Landschaft insbesondere der Aufbau des Biotopverbundes und die Förderung der Biodiversität von Bedeutung. Der vorliegende Bauleitplan trägt den entsprechenden Zielen insofern Rechnung, als dass Flächen, die im Siedlungsbereich liegen und aus landschaftsästhetischen Aspekten vorbelastet sind, überplant werden.
Luft und Klima	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuchs, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landesnaturschutzgesetz NRW Vorgaben für den Klimaschutz. Die Ziele des Klimaschutzes werden in vorliegendem Fall durch die Festsetzungen zu einem Einsatz von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie berücksichtigt. Darüber hinaus erfolgt die Nutzung bestehender Infrastrukturen.
Kultur- und Sachgüter	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Die Berücksichtigung der Belange des Orts- und Landschaftsbilds erfolgt auf Basis der Regelungen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes.

12.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Plan-durchführung werden, soweit möglich, insbesondere die etwaigen erheblichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter beschrieben. Die Beschreibung umfasst dabei – sofern zu erwarten – die direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, kurz- mittel- und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen. Den ggf. einschlägigen und auf europäischer, Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzzielen soll dabei Rechnung getragen werden.

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sind die erheblichen Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 (6) BauGB zu beschreiben. Eine tiefergehende Beschreibung und Bewertung erfolgt jedoch – sofern zu erwarten – schutzgutbezogen, d.h. im Rahmen der nachfolgenden Betrachtung der jeweiligen Schutzgüter (vgl. Tab. 2).

Tab. 2: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.

Schutzgut Mensch	
Bestand	- Das Plangebiet wird derzeit überwiegend nicht genutzt und ist daher mit Pioniergehölzen bewachsen. Auf der Fläche befindet sich ein Pumpwerk mit einer (teil)versiegelten Zuwegung. - Es besteht keine regionale / überregionale Funktion für die Erholungsnutzung. - Durch den Zugverkehr auf der Bahntrasse und dem Fahrzeugverkehr auf der Steinstraße ist von Lärmimmissionen im Plangebiet auszugehen. In südöstlicher Richtung angrenzend, jenseits der Losserstraße befindet sich der Hauptbahnhof Gronau (Westf.). - Das Umfeld ist durch wohnbauliche und gewerbliche Nutzung geprägt.
Baubedingte Auswirkungen	- Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zukünftige städtebauliche Entwicklungen im Plangebiet geschaffen. - Im Zuge der Bautätigkeiten können baubedingte Auswirkungen auf die umliegenden Anwohner i.S.v. Baustellenverkehren, Staubaufwirbelungen und vorübergehenden Lärmeinwirkungen auftreten. Das Maß der Erheblichkeitsschwelle wird dabei voraussichtlich aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer von Bautätigkeiten und der zu erwartenden gesetzlich geregelten Arbeitszeiten nicht überschritten. - Insgesamt sind mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens voraussichtlich keine erheblichen baubedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut anzunehmen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Die vorliegende Schalluntersuchung betrachtet im Sinne eines worst-case die vollständige Nutzung des Plangebietes anhand eines konkreten Vorhabens und weist somit die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes nach. Der gemäß TA Lärm tagsüber an den Wohnhäusern nördlich der Steinstraße geltende Immissionsrichtwert von 55 dB(A) wird demnach durch das Vorhaben um mindestens 12 dB(A) unterschritten (Wenker Gesing; 2023). Nachts (22.00 - 6.00 Uhr) wird der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) um mindestens 6 dB(A) unterschritten. Aufgrund der vorgenannten Richtwertunterschreitungen ist der verursachte Immissionsbeitrag somit im Sinne der TA Lärm als nicht relevant anzusehen. - In Bezug auf den bestehenden Verkehrslärm an der Steinstraße ist festzustellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von tagsüber 60 dB(A) bzw. nachts 50 dB(A) in den zur „Steinstraße“ orientierten Teilbereichen des Plangebietes bei verkehrsbedingten Beurteilungsspiegeln von 56 dB(A) bis maximal 67 dB(A) tags bzw. von 49 dB(A) bis maximal 56 dB(A) nachts teilweise überschritten werden. Aufgrund der Höhe der Lärmimmissionen werden für die innerhalb des Plangebietes zulässigen schutzwürdigen Nutzungen passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich (vgl. Kap. 8, „Immissionsschutz“).

Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Bestand	- Das Plangebiet umfasst eine brachgefallene Fläche entlang einer bestehenden Bahntrasse, die von Pioniergehölzen und Ruderalvegetation bewachsen ist. Im westlichen Bereich des Plangebietes verlaufen waldartige Baumstreifen aus überwiegend Birken. Ansonsten überwiegen offenere Bereiche mit vereinzelt Gebüsch und Baumgruppen. Nahezu unmittelbar südöstlich, jenseits der Losserstraße befindet sich der Hauptbahnhof von Gronau (Westf.). Folglich liegen aufgrund des Zugverkehrs und einer entsprechenden Beleuchtung anthropogene Störfaktoren vor. - Der Boden ist im Bereich der Gebäude versiegelt. - Die Kleingehölze können als Versteck und Ruheplatz, Sing- und Ansitzwarte sowie Nisthabitat von verschiedensten Vogelarten genutzt werden. Da es sich meist um heimische Straucharten handelt, dienen sie zahlreichen Arten als Nahrungshabitat. Als Vernetzungsbiotope in einer insgesamt an wertvollen Biotopen verarmten Kulturlandschaft kommt den Kleingehölzen eine hohe ökologische Bedeutung zu. - Aufgrund der gegebenen Strukturvielfalt ist von einer mittleren biologischen Vielfalt auszugehen. Im Rahmen der erfolgten fledermaus- und vogelkundlichen Erfassungen (s.u.) sind im Plangebiet europäische Vogelarten und ein Bluthänfling als Gastvogel kartiert worden. - Im Plangebiet wurden insgesamt acht Fledermausarten nachgewiesen. Reptilien wurden hingegen nicht festgestellt. - Für die artenschutzrechtliche Bewertung wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe II (Steverding, 21.02.2024) erstellt, in dem die Auswirkungen der Planung i.S. des § 44 (1) BNatSchG auf Fledermäuse, Vögel und Reptilien untersucht wurden. - Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht. - Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet „Amtsvenn und Huendfelder Moor“ (DE-3807-301) liegt in einer Entfernung von ca. 4,5 km südwestlich des Plangebietes.
Baubedingte Auswirkungen	- Baubedingte Auswirkungen umfassen die im Rahmen der Planumsetzung entstehenden Störungen z.B. durch Bauverkehre (Licht, Lärm, Staub) sowie die erforderliche Baufeldräumung einschließlich der Entfernung von Baum- und Strauchbeständen. - Durch die Überplanung der Fläche entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft, der im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung gem. § 14 ff BNatSchG auszugleichen ist (vgl. Anhang). Für eine möglichst umweltschonende Ausgestaltung des Planvorhabens erfolgt die Festsetzung einer Dach- und Fassadenbegrünung. Hiermit kann, soweit im innerstädtischen Bereich möglich, auch ein Beitrag i.S. des Klima- und auch Artenschutzes (u.a. für Insekten) geleistet werden. - Für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse werden im Rahmen der vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung (Steverding, 21.02.2024)

Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
	verschiedene Vermeidungsmaßnahmen notwendig (zeitl. Vorgaben hinsichtlich einer Baufeldräumung/ Gehölzentfernung). Die Maßnahmen werden in Kapitel 5.3. „Biotop- und Artenschutz“ detailliert erläutert. Soweit möglich wurden in Abstimmung mit dem Artenschutzgutachter grüngestalterische Festsetzungen in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen um eine artenschutzkonforme Umsetzung des Bauvorhabens zu ermöglichen. - Aufgrund der vorgenannten Entfernung sowie des beabsichtigten Planvorhabens können Auswirkungen auf das europäische Schutzgebiet ausgeschlossen werden. - Unter Beachtung und Umsetzung der erforderlichen Kompensations- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen entstehen keine voraussichtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Mit der vorliegenden Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Dienstleistungs-, Schulungs- und Forschungszentrums geschaffen. Hiermit können im worst-case gem. vorliegender Artenschutzprüfung ggf. betriebsbedingte Auswirkungen auf planungsrelevante Fledermausarten einhergehen, so dass für einen artenschutzkonformen Betrieb verschiedene Vermeidungsmaßnahmen erforderlich sind. Diese umfassen konkrete grünordnerische Vorgaben sowie Vorkehrungen zum Schutz eines außerhalb des Plangebietes potentiell befindlichen Dunkelkorridors für Fledermäuse. In Abstimmung mit dem Artenschutzgutachter wurden verschiedene Maßnahmen konzipiert (u.a. Be-/ Durchgrünung, Vermeidung von Lichtabstrahlungen s. Kap. 5.3, „Biotop- und Artenschutz“), die einen aus artenschutzrechtlicher Sicht verträglichen Betrieb erlauben. - Zur Minimierung von Vogelschlag an Glasfronten sind zudem Vorgaben zum Einsatz von Glas zu berücksichtigen (s. Kap. 5.3, „Biotop- und Artenschutz“). - Unter Beachtung/ Umsetzung der aus artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten notwendigen Vermeidungsmaßnahmen ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen.

Schutzgut Fläche / Boden	
Bestand	- Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1 ha und befindet sich gem. Auskunftssystems des LANUV außerhalb eines unzerschnittenen verkehrsarmen Raumes (UZVR). - Gemäß Angaben des Geologischen Dienstes NRW (Bodenkarte 1: 50.000) unterliegt dem überwiegenden Teil des Plangebietes ein Podsol-Gley mit geringen Wertzahlen der Bodenschätzung zwischen 20 bis 35. Eine Schutzwürdigkeit des Bodens wurde nicht bewertet. Dem östlichen Geltungsbereich des Plangebietes unterliegt ein Plaggenesch mit geringen Wertzahlen der Bodenschätzung zwischen 25 bis 40. Plaggenesche werden aufgrund ihrer sehr hohen Funktionserfüllung als Archiv der

Schutzgut Fläche / Boden	
	Kulturgeschichte als schutzwürdig eingestuft. Die ursprünglichen Bodenverhältnisse sind aufgrund der Nutzungshistorie (s.u.) des ehemaligen Bahngeländes nicht mehr anzunehmen. - Es bestehen Vorbelastungen durch die angrenzenden Straßen sowie Bahngleise. Im Bereich des Pumpwerks und der Zufahrt ist der Boden bereits versiegelt. Des Weiteren bestehen Vorbelastungen durch das Befahren von Baufahrzeugen, da die westlich angrenzende Fläche zur Lagerung von verschiedenen Materialien genutzt wurde und nun ebenfalls brachliegt. - Nach Angabe des Kreises Borken (Abfall und Bodenschutz) wird das Bundesbahngelände im Kataster als Altlastenverdachtsfläche (AZ 665101/05-051) geführt. Im östlichen Bereich wurden in der Vergangenheit hauptsächlich Kohle und Briketts gelagert. Im mittleren Bereich handelt es sich um einen ehemaligen mit unbekanntem Material verfüllten, betonierten Feuerlöschteich. Im westlichen Teilbereich lag bis maximal 1965 der Lokschuppen und ein Benzoltank. Das Gebäude verfügte über Kellerräume in denen Rohre und Absperrventile lagen. Die Fläche wurde seit 1975 als Lagerplatz für unbekanntes Material genutzt. Hier ist davon auszugehen, dass im oberflächennahen Bereich Auffüllungsmaterialien aufgebracht wurden.
Baubedingte Auswirkungen	- Baubedingte erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche i.S. einer weiteren Fragmentierung bisher unzerschnittener verkehrsarmer Räume ist nicht zu erwarten. - Das Plangebiet ist in den versiegelten und teilversiegelten Bereichen deutlich vorbelastet. Mit Durchführung der Planung wird eine Versiegelung von Grünstrukturen vorbereitet. Die Pedogenese (Bodenentwicklung) wird in diesen Bereichen – soweit sie nicht bereits im Zuge der vormaligen Nutzungen (u.a. betonierter Feuerlöschteich) deutlich verändert worden ist – durch zukünftige Versiegelungen unterbunden. Dieser Eingriff stellt eine Beeinträchtigung des Bodenkörpers dar und ist im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung auszugleichen. - Im Rahmen einer nachfolgenden Nutzungsänderung des Plangebietes ist aufgrund der vorliegenden Altlastenverdachtsfläche für Teilbereiche (westlicher Teilbereich) aufgrund erhöhter PAK-Gehalte entweder ein mindestens 30 cm tiefer Bodenaustausch oder eine mindestens 30 cm mächtige Überdeckung mit sauberem Boden durchzuführen. Der Bebauungsplan sieht eine großflächige Bebauung und Versiegelung vor, sodass eine Überdeckung oder Sanierung nur in den Bereichen dauerhafter Freiflächen durchzuführen ist. Auf Grund der stellenweise geringen Überdeckung von Asche- und Gleisschotter-Vorkommen ist hier ebenfalls sauberer Boden aufzubringen oder durch Bodenaustausch zu sanieren. Auch dieser Bereich wird weitestgehend versiegelt, sodass auch hier nur in unversiegelten Bereichen überdeckt oder saniert werden muss. Der im Falle einer Sanierung oder einer Überdeckung genutzte Boden hat die Vorsorgewerte gem. der Tabelle 1 der BBodSchV 2021 einzuhalten.

Schutzgut Fläche / Boden	
	- Unter Berücksichtigung des Eingriffsausgleichs, mit dem i.d.R. Flächen an anderer Stelle gesichert werden, können die mit der Versiegelung verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden minimiert werden. - Eine Flächeninanspruchnahme ist mit Umsetzung des Planvorhabens unvermeidbar und dementsprechend in die Abwägung mit den städtebaulichen und umweltplanerischen Belangen einzustellen. - Durch Baufahrzeuge können im Plangebiet lokale Bodenverdichtungen durch Befahren – insbesondere bei ungünstigen Witterungsverhältnissen – verbunden sein. - Beim Aushub von Boden/ Auffüllungen sind Aschelagen, Gleisschotter, Bodenaushub, Abbruchmaterial der Untergrundstrukturen und Bauschuttreste separat auszuheben, zu lagern, zu beproben und gem. Ersatzbaustoffverordnung (2021) zu analysieren und zu bewerten. Entsprechend der Klassifizierung sind die einzelnen Chargen fachgerecht zu verwerten oder zu beseitigen. Die Arbeiten sind durch einen Bodengutachter zu begleiten, zu dokumentieren und in einem kurzen Abschlussbericht zusammenfassend darzustellen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Durch die zunehmenden Verkehre ist eine Erhöhung von Reifenabrieb in umliegende Flächen zu erwarten. Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen (Schmiermittel, Kraftstoffe) ist bei ordnungsgemäßem Betrieb von Fahrzeugen jedoch auszuschließen. - Der durch den Betrieb anfallende Müll des Dienstleistungs-, Schulungs-, Forschungszentrums wird ordnungsgemäß entsorgt. - Insgesamt überschreiten die mit der Planumsetzung verbundenen betriebsbedingten Auswirkungen die Erheblichkeitsschwelle voraussichtlich nicht.

Schutzgut Wasser	
Bestand	- Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb eines Trinkwasserschutzes noch eines Hochwasserrisikogebiets. - Es sind keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden. - Ungefähr 350 m östlich des Plangebietes verläuft das klassifizierte mittlere Fließgewässer „Dinkel“ (Kennzahl 92864). - Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserkörpers „Niederung der Dinkel“. Hierbei handelt es sich um einen Porengrundwasserleiter mit mäßiger Durchlässigkeit und einem silikatischen Gesteinstyp. Der mengenmäßige und chemische Zustand wird als gut eingestuft (gem. Gesamtergebnis 3. Monitoringzyklus (2013-2018)). - Aufgrund der Lage innerhalb einer Altlastenverdachtsfläche (AZ 665101/05-051) (s. Schutzgut Boden/ Fläche) können entsprechende Belastungen des Schutzgutes nicht ausgeschlossen werden.

Schutzgut Wasser	
Baubedingte Auswirkungen	- Da keine Oberflächengewässer oder Schutzgebiete im Plangebiet vorhanden sind, kann eine voraussichtliche erhebliche Betroffenheit ausgeschlossen werden. - Bei einem erwartungsgemäß unfallfreien Betrieb der Baufahrzeuge und -maschinen sind baubedingte Verschmutzungen des Schutzgutes, z.B. durch Schmier- und Betriebsstoffe nicht anzunehmen. - Die natürlichen Grund- und Niederschlagsverhältnisse werden sich voraussichtlich aufgrund der vorgesehenen Versiegelungsrate verändern. - Die im Rahmen der Tiefbauarbeiten möglicherweise erforderliche bauzeitliche Grundwasserabsenkung ist bei der unteren Wasserbehörde beim Kreis Borken anzuzeigen und genehmigen zu lassen. Mit dem Antrag sind u.a. die Einzelheiten der Förderwasserüberwachung und der Einleitung darzustellen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Aufgrund der Lage außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete und der beabsichtigten Nutzung sind betriebsbedingte erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut nicht zu erwarten. - Die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutzwasser) kann durch eine entsprechende Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes erfolgen. - Ein Eintrag von wasserverunreinigenden Stoffen ist bei ordnungsgemäßigem Betrieb der zukünftigen Nutzung auszuschließen. - Auf Grund der Schadstoffgehalte ist das Grundwasser für eine Nutzung als Trink- oder Brauchwasser, die den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) genügen muss, nicht geeignet. - Insgesamt sind unter Berücksichtigung der o.g. Erkenntnisse keine voraussichtlichen, erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Bestand	- Gemäß FIS Klimaanpassung des LANUV ist das Klima des Plangebietes dem Klimatop „Bahnverkehr“ zuzuordnen. - Die thermische Situation wurde nicht bewertet, da das Plangebiet in der Klimaanalyse als Verkehrsfläche dargestellt wird. Der westlich angrenzenden und ähnlich strukturierten Grünfläche wird die höchste thermische Ausgleichsfunktion zugeschrieben. Während des Tages wird die thermische Belastung der Fläche als „stark“ eingestuft, während in der Nacht ein geringer Kaltluftvolumenstrom erwartet wird. Die Gesamtbetrachtung der Klimaanalyse der Grünfläche stellt diese nicht als einen Klimawandel-Vorsorgebereich dar. - Die Grünstrukturen im Plangebiet wirken sich positiv auf das lokale Klima aus.

Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Baubedingte Auswirkungen	- Baubedingt sind mit Umsetzung der Planung verschiedene Emissionen (Abgase, Staub, etc.) durch Baufahrzeuge, Kräne und die notwendigen Materialanlieferungen zu erwarten. Hierbei handelt es sich um zeitlich, d.h. auf die eigentliche Bauphase befristete Auswirkungen, die voraussichtlich nicht die Erheblichkeitsschwelle überschreiten. - Ein Teil der bestehenden Gehölze wird planungsrechtlich gesichert. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen werden einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt. - Durch den Flächenverbrauch gehen reale und potenzielle Senken für CO₂ verloren. Aufgrund der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist jedoch insgesamt nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Klimas und der Lufthygiene zu rechnen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Es ist mit zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den motorisierten Individualverkehr im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben zu rechnen. Darüber hinaus entstehen - je nach Bauweise - verschiedene Emissionen z.B. durch Wärmeverluste der Gebäude. - Durch die vorgesehene Bebauung werden Freiflächen in einem Umfang von rund 1 ha beseitigt. Hierdurch entstehen mikroklimatische Auswirkungen, die zu einer Reduzierung nächtlicher Kaltluftentstehung beitragen. Im Bereich zukünftig versiegelter Flächen können sich mikroklimatische Wärmeinseln bilden. Aufgrund der Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung und wohngebietstypischen baulichen Dichte sind keine erheblichen Auswirkungen zu prognostizieren. - Es werden voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut vorbereitet.

Schutzgut Landschaft	
Bestand	- Das Landschaftsbild ist durch die Gehölzstrukturen und die Lage im zentralen Siedlungsbereich der Stadt Gronau geprägt. Entlang der gesamten Plangebietsgrenze verlaufen Gehölzstrukturen aus Pionierbäumen und heimischen Straucharten. - Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs eines gültigen Landschaftsplans. - Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten und ist vom freien Landschaftsraum her nicht einsehbar. Ein direkter Übergang in bislang unbebaute Bereiche der freien Landschaft liegt nicht vor.

Schutzgut Landschaft	
Baubedingte Auswirkungen	- Visuell sind Beeinträchtigungen (z.B. durch Baukräne) während der Bauphase, die jedoch aufgrund ihres nur vorübergehenden Einflusses voraussichtlich nicht erheblich sind, zu erwarten. Darüber hinaus sind durch die zukünftigen Gebäudekörper auch dauerhafte negative Einflüsse auf das Landschaftsbild zu erwarten. Durch Grünfestsetzungen werden die negativen Einflüsse verringert. - Aufgrund der bisher bestehenden Nutzung des Plangebietes als Bahnfläche und der bereits vorhandenen baulichen Nutzung im Umfeld wird die Erheblichkeitsschwelle baubedingt voraussichtlich nicht überschritten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Vor dem Hintergrund der Lage des Plangebietes im Siedlungsbereich wird das Erscheinungsbild des Siedlungsbereiches von Gronau nur mäßig verändert. Das geplante Dienstleistungszentrum fügt sich somit in die umgebenden landschaftlichen Strukturen und in das städtebauliche Siedlungsbild von Gronau ein. Betriebsbedingte erhebliche Auswirkungen sind in Bezug auf das Schutzgut nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Bestand	- Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Kultur- und Sachgüter im Sinne von Objekten mit gesellschaftlicher oder architektonischer Bedeutung von der Planung betroffen. - Bodendenkmäler und archäologische Fundstellen sind aus dem Plangebiet nicht bekannt. - Das Plangebiet liegt im Kulturlandschaftsbereich „Westmünsterland“. Nach Angabe des kulturlandschaftlichen Fachbeitrags des Regierungsbezirks Münster (vgl. LWL, 2009) liegt das Plangebiet jedoch nicht in landesbedeutsamen / bedeutsamen Kulturlandschaftsbereichen. Lediglich der Stadtkern von Gronau ist von kulturlandschaftlicher Bedeutung. Bedeutsame Sichtbeziehungen liegen nicht vor.
Baubedingte Auswirkungen	- Eine erhebliche Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern ist nicht zu erwarten. - Im Fall von kulturhistorisch/ kulturgeschichtlich wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Bei entsprechenden Bodenfunden sind die Erdarbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Denkmalbehörde zu informieren. - Insgesamt sind keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Voraussichtliche, betriebsbedingte Auswirkungen die das Maß der Erheblichkeit in Bezug auf das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ überschreiten sind nicht anzunehmen.

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	
Bestand	- Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkt die derzeitige sowie die vormalige Nutzung der Bahnfläche (Altlastenverdachtsfläche). Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht. Gleichwohl können Wechselbeziehungen / Wirkpfade insbesondere zwischen den Schutzgütern Boden-Mensch, Wasser-Boden, Wasser-Mensch und Boden-Biototypen, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt nicht ausgeschlossen werden. - Es liegen im Plangebiet keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten).
Baubedingte Auswirkungen	- Es bestehen keine Wirkungsgefüge, die über die normalen Funktionsbeziehungen zwischen der belebten und unbelebten Natur (biotische / abiotische Faktoren) hinausgehen. - Baubedingt sind aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb einer Altlastenverdachtsfläche verschiedene Vorsorge-/ Sanierungsmaßnahmen (vgl. Schutzgut Boden/ Fläche) zu beachten um negative Wechselwirkungen / Wirkungsgefüge zwischen den einzelnen Schutzgütern zu vermeiden (z.B. Boden - Mensch, Wasser - Mensch).
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Es bestehen keine Wirkungszusammenhänge die über die normalen Funktionsbeziehungen zwischen der belebten und unbelebten Natur (biotische / abiotische Faktoren) hinausgehen, so dass eine negative Kumulation von Auswirkungen in der Betriebsphase - unter Beachtung des Sanierungskonzeptes - nicht zu erwarten ist.

12.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Von einer Änderung der bestehenden Nutzung ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiterhin in derzeitiger Form genutzt bzw. brachliegen. Bei weiterhin ausbleibender Nutzung würde das Plangebiet sich im Laufe der Sukzession zu einem Wald entwickeln.

12.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Tab. 3: Darstellung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.

Bauphase	
Vermeidung / Verringerung	- Zum Schutz europäischer Vogelarten ist eine Entfernung von Gehölzen gem. § 39 BNatSchG nicht im Zeitraum vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres durchzuführen. Baufelder sind in einem vegetationsfreien Zustand zu erhalten, um die Ansiedlung von Vogelbruten möglichst zu vermeiden. - Beschränkung der erforderlichen Arbeitsräume auf ein absolut notwendiges Minimum. Zügige und gebündelte Abwicklung der Bauaktivitäten, um Störungen zeitlich und räumlich zu minimieren. - Der Schutz des Mutterbodens ist gemäß § 202 BauGB zu gewährleisten. Profilgerechter Abtrag und Lagerung des ausgehobenen Bodenmaterials. Insbesondere der Oberboden sollte bei Zwischenlagerung gegenüber Erosion geschützt und soweit möglich wieder profilgerecht an gleicher Stelle eingebracht werden. - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (vor Beginn der Bauarbeiten ortsfeste Schutzzäune um ggf. betroffene Bäume anbringen, Boden im Wurzelbereich von Gehölzen nicht Befahren oder durch Materialablagerungen verdichten, ggf. Einsatz von Schutzvlies / Stahlplatte, freigelegtes Wurzelwerk mit Frostschutzmatten abdecken und bei Trockenheit bewässern, kein Bodenauftrag oder -abtrag im Wurzelbereich). - Sachgemäßer Umgang sowie Lagerung von Betriebs- und Baustoffen. - Im Rahmen einer nachfolgenden Nutzungsänderung des Plangebietes ist aufgrund der vorliegenden Altlastenverdachtsfläche für Teilbereiche (westlicher Teilbereich) aufgrund erhöhter PAK-Gehalte entweder ein mindestens 30 cm tiefer Bodenaustausch oder eine mindestens 30 cm mächtige Überdeckung mit sauberem Boden durchzuführen. Der Bebauungsplan sieht eine großflächige Bebauung und Versiegelung vor, sodass eine Überdeckung oder Sanierung nur in den Bereichen dauerhafter Freiflächen durchzuführen ist. Auf Grund der stellenweise geringen Überdeckung von Asche- und Gleisschotter-Vorkommen ist hier ebenfalls sauberer Boden aufzubringen oder durch Bodenaustausch zu sanieren. Auch dieser Bereich wird weitestgehend versiegelt, sodass auch hier nur in unversiegelten Bereichen überdeckt oder saniert werden muss. Der im Falle einer Sanierung oder einer Überdeckung genutzte Boden hat die Vorsorgewerte gem. der Tabelle 1 der BBodSchV 2021 einzuhalten. - Beim Aushub von Boden/ Auffüllungen sind Aschelagen, Gleisschotter, Bodenaushub, Abbruchmaterial der Untergrundstrukturen und Bauschuttreste separat auszuheben, zu lagern, zu beproben und gem. Ersatzbaustoffverordnung (2021) zu analysieren und zu bewerten. Entsprechend der

Bauphase	
	Klassifizierung sind die einzelnen Chargen fachgerecht zu verwerten oder zu beseitigen. Die Arbeiten sind durch einen Bodengutachter zu begleiten, zu dokumentieren und in einem kurzen Abschlussbericht zusammenfassend darzustellen.
Betriebsphase	
Vermeidung / Verringerung	- Zur Minimierung eines Tötungsrisikos für Vögel (europäische Vogelarten) und somit den Ausschluss eines artenschutzrechtlichen Konflikts gem. § 44 (1) BNatSchG ist das Vogelschlagrisiko durch entsprechende Markierungen mit einem Streifen- oder Punktmuster (keine Greifvogelsilhouetten) zu versehen. Die Markierungen müssen sich kontrastreich vor dem Hintergrund abheben. Die Maßnahmen müssen der Kategorie A (hoch wirksam) der Veröffentlichung „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Rössler et al., 2022) entsprechen. Auch durch den aus energetischer Sicht empfehlenswerten Einsatz von Sonnen- und Wärmeschutzsystemen (z. B. Jalousien und Stores, keine innenliegenden Vorhänge) kann eine Spiegelung gebrochen und Vogelschlag wirkungsvoll reduziert werden. Alternativ ist der Einsatz von Milchglas möglich. - Erhalt eines mindestens 30 m breiten unbeleuchteten Korridors entlang der Bahntrasse zur Sicherung eines potenziell bedeutenden Transferflugkorridors für lichtempfindliche und seltene Fledermausarten. Hierzu wurden in Abstimmung mit dem Fachgutachter folgende Maßnahmen für die Südseite der zukünftigen Gebäude, die soweit möglich im Rahmen der vorliegenden Festsetzungen berücksichtigt wurden. Darüber hinaus werden die Maßnahmen in Abhängigkeit von den konkreten Vorhaben im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung sichergestellt. - Abschirmung der Raumbelichtung/ Abdunkelung der Fenster mittels Raffstores oder ähnliches ab der bürgerlichen Abenddämmerung bis zur bürgerlichen Morgendämmerung (Gebäudesüdseite) für den Zeitraum vom März bis Oktober eines jeden Jahres - Lichtausrichtung in den zukünftig zur Übernachtung genutzten Räumlichkeiten nach innen (vom Fenster weg gerichtet) - Anpflanzung von Bäumen 1. Ordnung entlang der südlichen Plangebietsgrenze. - Die Nutzung erneuerbarer Energien und ein sparsamer und effizienter Energieeinsatz bleiben den Bauherren im Rahmen der Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) / der Landesbauordnung vorbehalten. Die zukünftigen Dachflächen ermöglichen eine effiziente solarenergetische Nutzung.
Ausgleich	- Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB im Rahmen des Planverfahrens auszugleichen ist (vgl. Anhang).

12.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige alternative Planungsmöglichkeiten, die die Ziele und den Geltungsbereich des Bebauungsplans berücksichtigen (plankonforme Alternativen) und ein vergleichbares städtebauliches Entwicklungspotenzial aufweisen, bestehen nicht.

Im Sinne der Innenentwicklung wird durch die Nachverdichtung einer im innerstädtischen Bereich gelegenen, anthropogen vorbelasteten Fläche eine Inanspruchnahme von Fläche an anderer Stelle beispielsweise am Siedlungsrand bzw. im landwirtschaftlich genutzten Freiraum vermieden.

12.6 Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen schwerer Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung/ Ausgleich

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen lassen kein erhöhtes Risiko für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen führen.

Erhöhte Brandpotentiale der zu errichtenden Gebäude oder Gefahrgutunfälle durch Industrietätigkeiten im Sinne der Seveso-Richtlinie und/ oder verkehrsbedingten Gefahrgutunfällen sind in vorliegendem Fall ausgeschlossen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. In Bezug auf ein statistisches Hochwasser (HQ_{häufig}, HQ₁₀₀, HQ_{extrem}) besteht kein Hochwasserrisiko.

12.7 Zusätzliche Angaben

• Datenerfassung

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustandes im Plangebiet sowie der unmittelbaren Umgebung.

Darüber hinaus gehende technische Verfahren wurden ggfs. im Rahmen der Erstellung externer Gutachten erforderlich und sind diesen zu entnehmen. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

• Monitoring

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

12.8 Zusammenfassung

Der Rat der Stadt Gronau hat den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 191 „Dienstleistungs-, Schulungs- und Forschungszentrum Steinstraße“ gefasst, um eine entsprechende Nutzungsplanungsrechtlich vorzubereiten.

Das ca. 1 ha große Plangebiet befindet sich im zentralen Siedlungsbereich von Gronau zwischen der Steinstraße im Norden und der Bahntrasse im Süden. Der Bahnhof Gronau (Westf.) befindet sich ca. 100 m südöstlich. Im Norden und südlich der Gleise schließt ein Wohngebiet an mit vereinzelt Gewerbegebieten im weiteren Umfeld. Im Westen grenzt eine weitere brachgefallene Fläche an.

Das Plangebiet umfasst eine ehemalige Bahnfläche, die nach ihrer Nutzung u.a. als Lokschuppen, betonierter Feuerlöschteich, Lagerung von Brikett mittlerweile von Pioniergehölzen und Ruderalvegetation bewachsen ist. Im westlichen Bereich des Plangebietes verlaufen waldartige Baumstreifen aus überwiegend Birken. Ansonsten überwiegen offenere Bereiche mit vereinzelt Gebüsch und Baumgruppen. Die an der Steinstraße liegenden Gebäude der DB-Netz-AG sind vom Planvorhaben ausgenommen. Das bestehende Pumpwerk wird in die Planung integriert.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe II) erstellt, in der die Auswirkungen der Planung im Sinne des § 44 (1) BNatSchG auf geschützte Fledermaus-, Vogel- und Reptilienarten untersucht wurden.

Im Ergebnis sind insbesondere aufgrund zukünftig im Einzelfall nicht auszuschließender betriebsbedingter Auswirkungen (Licht) verschiedene Maßnahmen für eine artenschutzkonforme Umsetzung des Planvorhabens notwendig. Unter Einhaltung der fachgutachterlich benannten Maßnahmen sind mit einer nachfolgenden Umsetzung jedoch keine unlösbaren artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Der vorliegende Bebauungsplan ist daher i.S. des § 44 (1) BNatSchG vollzugsfähig.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Nach Prüfung der einzelnen Schutzgüter kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der

Eingriffsregelung und der artenschutzrechtlichen Vorgaben keine voraussichtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung entstehen. Gleichwohl erfolgt mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens eine Versiegelung des Schutzgutes Boden sowie eine Inanspruchnahme des Schutzgutes Fläche. Beide Schutzgüter sind jedoch aufgrund der vormaligen Nutzung des Plangebietes deutlich anthropogen vorbelastet.

Der Immissionsschutz wurde in Form eines Immissionsgutachtens erarbeitet. Zum Schutz vor Verkehrslärm werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundene Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG ist gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB auszugleichen. Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs ist eine Gegenüberstellung des Ist-Zustandes mit dem Planungszustand des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich. Insgesamt entsteht mit der Planung ein Biotopwertdefizit, welches auf externen Flächen oder durch den Ankauf von Biotopwertpunkten auszugleichen ist.

Von einer Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich in derzeitiger Art und Umfang weiterhin genutzt.

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustandes im Plangebiet sowie der unmittelbaren Umgebung.

Darüber hinaus gehende technische Verfahren wurden ggfs. im Rahmen der Erstellung externer Gutachten erforderlich und sind diesen zu entnehmen. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

12.9 Referenzliste der Quellen

Dr. Martin Steverding (21.02.2024): Dienstleistungs-, Schulungs- und Forschungszentrum Steinstraße, Stadt Gronau – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Rhede.

Dr. Schleicher & Partner Ingenieurgesellschaft mbH (Januar 2016): Bahnbrache Steinstraße in Gronau – Altlastenuntersuchung. Gronau.

- Flick Ingenieurgemeinschaft (Dezember 2020): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Wohnbebauungsplanung für den Bereich südlich der Steinstraße und nördlich der DB-Bahngleise sowie westlich des Kreisels in Gronau, Stadtteil Gronau. Ibbenbüren.
- Geologischer Dienst NRW (o.J.): Bodenkarte 1: 50.000 Nordrhein-Westfalen. Online unter: www.geoportal.nrw. Abgerufen: 21.12.2022.
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen.
- Landschaftsverband Westfalen Lippe (LWL), Landschaftsverband Rheinland (Hrsg.) (2009): Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zur Landesplanung in Nordrhein-Westfalen. Münster / Köln. Online unter: <https://www.lwl.org/302a-download/PDF/kulturlandschaft/Teil1.pdf>. Abgerufen: 21.12.2022.
- Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (o. J.): Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB). Online unter: <http://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/map/index.jsf#>. Abgerufen: 21.12.2022.
- Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (22.12.2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.
- Rössler, M., Doppler, W., Furrer, R., Haupt, H., Schmid, H., Schneider, A., Steiof, K. & C. Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3. überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach. Online unter: https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf. Abgerufen: 24.05.2024.

Bearbeitet für die Stadt Gronau
Coesfeld, im Januar 2026

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Anhang

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Landes Nordrhein-Westfalen¹¹ angewandt.

Dieses Verfahren wird gem. der erfolgten Bestandsaufnahme (Dezember 2022) für den Bestand vor dem Eingriff (Tab. 1) und den Zustand nach dem Eingriff (Tab. 2) gem. der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes „Dienstleistungs- und Schulungs- und Forschungszentrum Steinstraße“ durchgeführt.

Die Biotopwertdifferenz (Tab. 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich der potenziellen Eingriffe erforderlich wird.

Insgesamt entsteht – trotz umfangreicher grüngestalterischer Festsetzungen – ein Biotopwertdefizit, welches extern auszugleichen ist.

Lage und Art der Ausgleichsmaßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss ergänzt.

Tab.1: Ausgangszustand des Plangebietes gem. Bestandserfassung (2022)

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter			
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor	Einzelflächenwert
1.1	versiegelte Flächen (SC0, VA7, VB5)	840	0,0	1,0	0
1.4	Wendeplatz (unversiegelt) (VA7a)	140	3,0	1,0	420
5.1	Brachen (< 50 % Gehölzanteil) (o.A.)*	3.722	4,0	0,9	13.399
7.4	Baumgruppe (BF2)*	230	5,0	0,9	1.035
7.2	Siedlungsgehölze, Gebüsche, Hecken (BA3, B11)*	5.610	5,0	0,9	25.245
Summe Bestand G1		10.542			40.099

Hinweise Korrekturfaktor: Bei atypischer / typischer Ausbildung der einzelnen Biotoptypen kann eine Ab- bzw. Aufwertung erfolgen.

* Aufgrund vormaliger gewerblicher Nutzungen sowie bestehenden Störungen und daraus resultierenden Funktionsverlusten erfolgt eine geringfügige Abwertung der Biotoptypen.

Tab.2: Zielzustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplans

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter			
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor	Einzelflächenwert
	Vorhabengebiet/ Kerngebiet (GRZ 0,8)	8.970			
1.1	Versiegelte Fläche (80%)	7.176	0,0	1,0	0
	Grünflächen im Kerngebiet (20%)				
4.5	...davon Grünflächen (Bodendecker)	1.112	2,0	1,0	2.224
4.4	...davon Fläche mit Pflanzbindung	682	3,0	1,0	2.046
	Verkehrsflächen/ Straße				
1.1	Versiegelte Fläche	1.260	0,0	1,0	0
	Bahnanlagen				
1.1	Versiegelte Fläche	312	0,0	1,0	0
	Zeichnerische Einzelbaumfestsetzungen (flächenneutral)				
7.4	Einzelbäume (34 Stck. a 40 qm)*	1.360	5,0	0,9	6.120
Summe Planung G2		10.542			10.390

Tab.3: Gesamtbilanz

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)	10.390	-40.099	=	-29.709
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund		-29.710	Biotopwertpunkten.	

¹¹ Kreis Coesfeld, Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen.