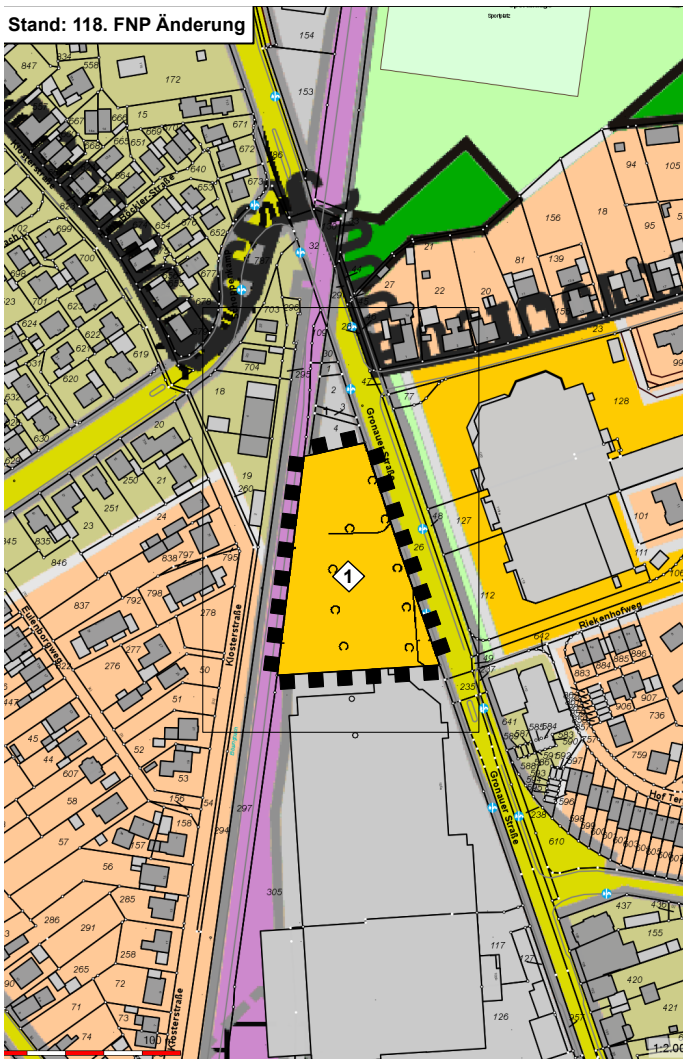


118. Änderung Flächennutzungsplan

Begründung
– Entwurf –

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
„Neubau eines Lebensmittelmarktes an der Gronauer Straße“,
Stadtteil Epe, Stadt Gronau



1	Änderungsbeschluss und Änderungsbereich	4	Inhaltsverzeichnis
2	Änderungsanlass und Änderungsziel	4	
3	Derzeitige Situation	5	
4	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
4.1	Ziele der Raumordnung	5	
4.2	Flächennutzungsplan	8	
4.3	Informelle Planungen	8	
5	Änderungspunkte im Flächennutzungsplan	9	
6	Erschließung	9	
7	Natur und Landschaft / Freiraum	10	
7.1	Eingriffsregelung	10	
7.2	Artenschutz	10	
7.3	Natura 2000	12	
7.4	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	12	
7.5	Wasserwirtschaftliche Belange	13	
7.6	Forstliche Belange	13	
7.7	Bodenschutz	13	
7.8	Planungsalternativen	13	
8	Ver- und Entsorgung	14	
8.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	14	
8.2	Abwasserentsorgung	14	
8.3	Abfallentsorgung	14	
9	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	14	
10	Immissionsschutz	15	
11	Denkmalschutz	16	
12	Umweltbericht	16	
12.1	Einleitung	17	
12.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase	19	
12.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	27	
12.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	27	
12.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	28	

12.6	Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich	28
12.7	Zusätzliche Angaben	28
12.8	Zusammenfassung	29
13	Literaturverzeichnis	30

1 Änderungsbeschluss und Änderungsbereich

Der Rat der Stadt Gronau hat am 27.08.2025 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neubau eines Lebensmittelmarktes an der Gronauer Straße“, Stadtteil Epe, gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Lebensmittelmarktes (Vollversorger) mit einer Verkaufsfläche von 1.300 m² als Ersatzneubau für den unmittelbar südlich gelegenen bestehenden Markt an der Gronauer Straße, zu schaffen.

Das ca. 0,8 ha große Plangebiet befindet sich nordwestlich des Ortszentrums des Stadtteils Epe und liegt in der Nähe zum gleichnamigen Bahnhofpunkt. Es umfasst in der Flur 53, Gemarkung Epe, Teile des Flurstückes 304. Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- eine kleine Grünfläche im Bereich der Parzelle 304 im Norden
- die Gronauer Straße im Osten
- den bestehenden Lebensmittelmarkt sowie weitere gewerbliche Betriebe im Süden
- die Bahnlinie Dortmund-Enschede im Westen

2 Änderungsanlass und Änderungsziel

Das Plangebiet wird derzeit im Wesentlichen als Stellplatzfläche des südlich gelegenen Lebensmittelmarktes und als Abstellfläche für Container eines weiter südlich gelegenen Gewerbebetriebes genutzt. Geplant ist, im Plangebiet einen Ersatzneubau für den südlich gelegenen Lebensmittelmarkt (K+K) mit einer Verkaufsfläche von 1.300 m² inklusive zugehöriger Lagerflächen zu errichten.

Der für das Plangebiet gültige Bebauungsplan ermöglicht das geplante Vorhaben nicht, so dass zu dessen Umsetzung die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neubau eines Lebensmittelmarktes an der Gronauer Straße, Stadtteil Epe“ erforderlich wird, der für den Änderungsbereich gem. § 11 BauNVO ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festsetzt.

Da der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gronau für den Änderungsbereich derzeit „gewerbliche Baufläche“ darstellt, wird für die planungsrechtliche Sicherung der Errichtung des großflächigen Lebensmittel Einzelhandelsbetriebs ebenfalls die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Im Parallelverfahren erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neubau eines Lebensmittelmarktes an der Gronauer Straße, Stadtteil Epe“.

3 Derzeitige Situation

Im Plangebiet besteht derzeit eine nahezu voll versiegelte Fläche, die als Stellplatzanlage sowie als Abstellfläche für Container genutzt wird. Der Änderungsbereich ist durch mehrere Laubbäume sowie durch seitliche und randliche Gehölzfassungen geprägt, die das Plangebiet von der Gronauer Straße bzw. von der Bahnlinie Dortmund-Enschede abgrenzen.

Westlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie Dortmund-Enschede, südlich schließen Gewerbebetriebe, östlich die Gronauer Straße und nördlich eine Gehölzfläche an.

Das weitere Umfeld des Änderungsbereiches ist in südlicher bzw. östlicher Richtung durch gewerbliche Betriebe und Einzelhandelsstandorte sowie in westlicher Richtung durch Wohnbebauung geprägt.

4 Planungsrechtliche Vorgaben

4.1 Ziele der Raumordnung

• Landesentwicklungsplan

Um die Auswirkungen der Planung auf die Einzelhandelsstruktur in Gronau zu ermitteln und die Vereinbarkeit mit den Zielen und Vorgaben des Landesentwicklungsplanes NRW (LEP NRW) zur Einzelhandelsentwicklung nachzuweisen, wurde eine Auswirkungsanalyse* erstellt.

Ziel 6.5-1 des LEP NRW besagt, dass Standorte des großflächigen Einzelhandels gem. § 11 (3) BauNVO nur in „Allgemeinen Siedlungsbereichen“ zulässig sind. Mit einer Verkaufsfläche von zukünftig 1.300m² ist der Lebensmittelmarkt dem großflächigen Einzelhandel zuzuordnen. Im Regionalplan Münsterland ist der Änderungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Das Vorhaben ist somit mit dem Ziel 6.5-1 des LEP NRW vereinbar.

Ziel 6.5-2 des LEP NRW besagt, dass Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen oder in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen, in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, zulässig sind. Das Plangebiet befindet sich gem. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Gronau** nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.

* Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) (26.11.2025): Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des K+K-Marktes in Gronau Epe. Köln.

** Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) (07.06.2021): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Gronau. Köln.

Die Zulässigkeit des Vorhabens hinsichtlich der Voraussetzungen der Nahversorgungsausnahme wurde im Zuge der erstellten Auswirkungsanalyse* und einer ergänzenden Stellungnahme** geprüft.

Da innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches aufgrund der kleinteiligen Parzellierung keine entsprechenden Flächen bestehen, ist eine Ansiedlung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Epe nicht möglich.

Um nachzuweisen, dass das Vorhaben einer wohnortnahen Versorgung dient, wurden der Vorhabenumsatz und die im Nahbereich zur Verfügung stehende sortimentspezifische Kaufkraft gegenübergestellt. Dementsprechend leben im Nahbereich des Vorhabens aktuell 5.100 Einwohner. Unter Hinzunahme des Kaufkraftniveaus in Epe ergibt sich für den Nahbereich ein Kaufkraftvolumen von ca. 13,7 Mio. €. Bezogen auf diese Kaufkraft entspricht der prognostizierte Umsatz ca. 33 %, so dass die maßgebliche Kaufkraftabschöpfung von etwa 35 % deutlich unterschritten wird und es sich bei dem Vorhaben um einen Nahversorger handelt. Darüber hinaus werden weitere zentrale Versorgungsbereiche durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Somit entspricht das Vorhaben Ziel 6.5-2 des LEP NRW.

Gemäß Ziel 6.5-3 LEP NRW dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden durch die Festsetzung von Standorten des großflächigen Einzelhandels gem. § 11 (3) BauNVO nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Hierzu wurden im Rahmen der genannten Auswirkungsanalyse die aufgrund der Planung zu erwartenden Umsatzverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen im planungsrelevanten Einzugsgebiet betrachtet. In Gronau umfasst dies neben dem zentralen Versorgungsbereich „Stadtteilzentrum Epe“, die solitären Einzelhandelsstandorte „Lidl – Gronauer Straße“, „K+K – Feldkamp“, „K+K – Oststraße“ sowie „Penny und Aldi – Auf der Sunhaar“.

Durch die räumliche Nähe zum zentralen Versorgungsbereich „Stadtteilzentrum Epe“ wird eine Umsatzverteilung zu Lasten der dortigen Wettbewerber ausgelöst, wobei diese sich deutlich unter 10 % befindet. Hierbei handelt es sich jedoch vorrangig um sog. „Kannibalisierungseffekte“ zu Lasten des im Stadtteilzentrum Epes bestehenden K+K-Marktes, wenngleich diese keine städtebauliche Folgewirkung in Form einer Schließung des Marktes und somit eines Frequenzbringers nach sich ziehen würde. Weitere Umsatzverteilungen betreffen in geringem Maße die solitären Einzelhandelsstandorte „Feldkamp“, „Oststraße“, „Gronauer Straße (Lidl)“ sowie „Auf der Sunhaar“, wobei eine Betriebsschwächung oder ein Wegfall vor dem Hintergrund der geringen Höhe der Umsatzumverteilung nicht zu erwarten ist. Die

* Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) (07.06.2021): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Gronau. Köln.

** Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) (20.04.2026): Ergänzende Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des K+K-Marktes in Gronau-Epe. Köln.

Wettbewerbsstandorte im Stadtteil Gronau sind aufgrund ihrer räumlichen Entfernung zum Plangebiet durch die Erweiterung des K+K-Marktes an der Gronauer Straße nur marginal betroffen.

Die Verträglichkeitsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen in Gronau oder im Umland zu erwarten sind. Das Vorhaben ist dementsprechend mit dem Ziel 6.5-3 LEP NRW vereinbar.

Gemäß Ziel 6.5-8 LEP NRW ist der Erweiterung oder der Verfestigung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Die zentralen Versorgungsbereiche einer Gemeinde dürfen durch die Erweiterung oder Verfestigung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Im Rahmen der ergänzenden Stellungnahme* wurde durch die Annahme einer hohen Kaufkraftabschöpfung von ca. 20 % bereits von Verbundeffekten zwischen dem Vorhabenstandort und dem angrenzenden Lidl ausgegangen. Es ist davon auszugehen, dass die Kaufkraftabschöpfung des K+K-Marktes ohne die Nähe zum Lidl bei max. 15 % liegen würde, so dass es sich bei der Betrachtung um einen worst-case-Ansatz handelt. Durch das Vorhaben ist mit einem Mehrumsatz von ca. 1,2 – 1,3 Mio. € zu rechnen, welcher zu Lasten der Betriebe im zentralen Versorgungsbereich (Stadtteilzentrum Epe) geht. Jedoch verbleibt der Umsatzrückgang bei unter 10 %, d.h. es handelt sich um rein wettbewerbliche Auswirkungen. Von einer Umverteilung wäre der K+K in der Oststraße betroffen, wobei dieser in seiner Existenz nicht gefährdet ist.

* Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) (20.04.2026): Ergänzende Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des K+K-Marktes in Gronau-Epe. Köln.

- **Regionalplan**

Das Änderungsbereich befindet sich gemäß Regionalplan Münsterland im „Allgemeinen Siedlungsbereich“.

- **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 Flächennutzungsplanänderung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wurden geprüft. Ein Konflikt zwischen dem BRPH und der vorliegenden Bauleitplanung besteht nicht.

Nach dem Kommunensteckbrief Gronau (Westf.)*, der im Rahmen der Hochwasserrisikomanagementplanung NRW erstellt wurde, befindet sich das Plangebiet nicht im Einflussgebiet von Risikogewässern. Der Eschbach als nächstgelegenes Risikogewässer befindet sich westlich der Bahnlinie Dortmund-Enschede und hat somit keine Auswirkungen auf den Bereich der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes.

Im Weiteren wurden die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch Starkregen i. S. d. Ziels I.2.1 BRPH geprüft. In den Starkregenhinweiskarten** für die Szenarien „seltener Starkregen“ (100-jähriges Ereignis) und „extremer Starkregen“ (hN = 90 mm/qm/h) sind Teile des Änderungsbereiches als überschwemmte Bereiche ausgewiesen. Bei einem seltenen Starkregenereignis treten zentral innerhalb des Änderungsbereiches Einstautiefen von bis zu 0,3 m auf. Bei einem extremen Starkregenereignis wird der Änderungsbereich flächendeckend um bis zu ca. 0,3 m und in Teilbereichen um bis zu 0,5 m überschwemmt.

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung ist derzeit nahezu vollständig versiegelt.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gronau stellt den Änderungsbereich als „Gewerbliche Baufläche“^{***} dar.

4.3 Informelle Planungen

• Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Nach der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gronau* bestehen für die Stadt Gronau fünf zentrale Versorgungsbereiche. Neben dem Hauptzentrum „Innenstadt Gronau“ wurden das „Stadtteilzentrum Epe“ sowie die Nahversorgungszentren „Gildehauser Straße“, „Königsstraße“ und „Ochtruper Straße“ ausgewiesen. Das im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2010 noch vorhandene Nahversorgungszentrum „Gronauer Straße“, in dem sich der Änderungsbereich befindet, konnte im Jahr 2021 nicht mehr als Nahversorgungszentrum bestätigt werden, da es laut Aussage des Gutachters nicht den Anforderungen an die Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches erfüllte.

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

** Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (2024): Klimaatlas NRW, Überflutungsschutz, Online unter <https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte>. Abgerufen am 15.12.2025

* Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) (07.06.2021): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Gronau. Köln.

Ausweislich der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes können großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zugelassen werden, sofern eine städtebauliche Integration sowie eine wesentliche Nahversorgungsfunktion nachgewiesen werden kann und durch das Vorhaben wesentliche städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen ausgeschlossen werden können. Im Rahmen der erstellten Verträglichkeitsanalyse (s. Pkt. 4.1) konnte dieser Nachweis erbracht werden. Die vorliegende Planung ist also mit den Zielen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Gronau vereinbar.

5 Änderungspunkte im Flächennutzungsplan

Aufgrund der genannten Planungsziele wird der folgende Änderungspunkt für den Flächennutzungsplan erforderlich:

- **Änderungspunkt**

Änderung von „Gewerbliche Baufläche“ in „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ und einer Verkaufsfläche von max. 1.300 m².

Das Ziel der Planung ist es, mit der Darstellung eines „Sonstigen Sondergebietes“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ die planungsrechtlichen Grundlagen für die Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer zulässigen Verkaufsfläche von maximal 1.300 m² innerhalb des Änderungsbereiches zu schaffen, welche durch die Darstellung einer „Gewerblichen Baufläche“ bisher nicht ermöglicht wurde. Zudem wurden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen zu den zulässigen Sortimenten getroffen.

6 Erschließung

Die Erschließung erfolgt – sowohl für die Kunden als auch für die Lieferverkehre – von der Gronauer Straße östlich des Änderungsbereiches. Die Stellplatzanlage befindet sich innerhalb des Änderungsbereiches im Süden. Die Anlieferung liegt südwestlich des geplanten Marktgebäudes.

Zur Abschätzung der planbedingten Verkehrsauswirkungen (Worst-Case) und zur Umsetzbarkeit der geringen Verschiebung der Einfahrt zur Stellplatzanlage wurde eine gutachterliche Untersuchung* erstellt. Die Untersuchung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes (Gronauer Straße / Einfahrt Stellplatzanlage) kommt zu dem Ergebnis, dass dieser über ausreichend Kapazitäten verfügt, um die durch das Vorhaben induzierten Verkehre aufzunehmen. Dementsprechend kommt es zu keiner Veränderung der Leistungsfähigkeit.

Der Änderungsbereich verfügt über eine direkte Anbindung an den vorhandenen Fuß- und Fahrradweg entlang der „Gronauer Straße“.

Der Änderungsbereich ist über die rund 250 m südlich gelegene Bushaltestelle „Bösingbachstiege“ an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angeschlossen. Zudem befindet sich der Bahnhofepunkt Epe (Westfalen) rd. 300 m südwestlich des Änderungsbereiches.

* Planersocietät (2025):
Verkehrsgutachten: Neubau K+K-
Verbrauchermarkt Gronau-Epe.
Dortmund

7 Natur und Landschaft / Freiraum

7.1 Eingriffsregelung

Ob mit der Planung ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet wird, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB auszugleichen ist, wird im Rahmen der Eingriffsbilanzierung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt.

7.2 Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW** ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Änderungsbereich aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist der Fokus auf „verfahrenskritische Vorkommen“ planungsrelevanter Arten zu legen. Die Artenschutzbelange sind im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung zu berücksichtigen, so dass sich Darstellungen vermeiden lassen, die in nachgeordneten Verfahren aus Artenschutzgründen nicht umgesetzt werden können.

Für die Beurteilung der Habitatstrukturen und -qualität als Lebensraum für geschützte Arten erfolgte im Oktober 2025 eine Ortsbegehung des Änderungsbereiches bzw. des auswirkungsrelevanten Umfeldes.

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

Im Ergebnis der Artenschutzprüfung kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit planungsrelevanter Arten i.S. des § 44 (1) BNatSchG nach fachgutachterlicher Einschätzung – unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (zeitliche Vorgaben hinsichtlich der Entfernung von Gehölzen) – mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

- **Maßnahmen**

Nachfolgende Maßnahmen sind gem. erfolgter Artenschutzprüfung im Rahmen einer nachfolgenden Umsetzung zu beachten:

- Gemäß § 39 BNatSchG ist eine Entfernung von Gehölzen innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von (01.03. – 30.09.) unzulässig. Eine Entfernung darf daher nur im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28./29.02. des Folgejahres erfolgen. Eine Ausnahme von dieser zeitlichen Regelung ist möglich, wenn der fachgutachterliche Nachweis (ökologische Baubegleitung) erbracht wird, dass keine Zugriffsverbote i.S. des § 44 (1) BNatSchG ausgelöst werden.

Empfehlung

- Um betriebsbedingte Auswirkungen durch Lichteinstrahlung zu vermindern, wird zum Schutz lichtempfindlicher Fledermausarten empfohlen, für die Außenbeleuchtung ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zu verwenden (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur von 2700 Kelvin oder weniger). Es wird empfohlen, die Beleuchtung möglichst sparsam zu wählen und bestehende Dunkelräume zu erhalten. Dazu sollten die Lampen möglichst niedrig aufgestellt und geschlossene Lampenkörper verwendet werden, sodass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Zudem sollte darauf geachtet werden, Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände und Freiflächen zu vermeiden. Auch die Beleuchtungsdauer sollte auf das absolut notwendige Maß begrenzt werden.
- Des Weiteren wird empfohlen die bauzeitliche und dauerhafte Beleuchtung in die nördlich, außerhalb des Plangebiets gelegenen Flächen des kleinen Parks und an der

angrenzenden Fassade des Gebäudes zu vermeiden oder erheblich einzuschränken.

- Um das Verletzungs- und Tötungsrisiko von Vögeln durch Glasscheiben zu minimieren, wird empfohlen im Rahmen des Neubaus die Wahl geeigneter Maßnahmen bzw. die Wahl geeigneter Materialien zu berücksichtigen. Durch den aus energetischer Sicht empfehlenswerten Einsatz von Sonnen- und Wärmeschutzsystemen (z. B. Jalousien und Stores) kann eine Spiegelung gebrochen und Vogelschlag wirkungsvoll reduziert werden.

7.3 Natura 2000

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE-3807-301) und Vogelschutzgebiet (DE-3807-401) liegt in einer Entfernung von rund 2,7 km südwestlich des Änderungsbereiches. Aufgrund der Entfernung und des vorliegenden Planungsziels können Auswirkungen auf das FFH-Gebiet durch die Planung ausgeschlossen werden.

7.4 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine bereits erschlossene Fläche im Siedlungszusammenhang. Mit Umsetzung des Vorhabens ist eine Nutzung bereits anthropogen vorbelasteter und versiegelten Flächen verbunden, die keine relevante Funktion im Hinblick auf die Belange des (globalen) Klimaschutzes übernimmt. Aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang können Verkehrsbewegungen durch den Kundenverkehr gebündelt und damit minimiert werden.

Durch Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Festsetzungen zur Dachbegrünung können auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut minimiert werden.

Zukünftige Gebäude werden entsprechend den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Mit dem Planvorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen. Wie beschrieben, werden durch Anpflanzungen sowie Festsetzungen zur extensiven Flachdachbegrünung nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut minimiert. Vorhanden Gehölze werde

nach Möglichkeit durch eine Festsetzung als Flächen mit Erhaltungsbindung gesichert.

7.5 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind von dem Änderungsvorhaben nicht betroffen. Es befinden sich keine Gewässer im Änderungsreich.

7.6 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von dem Planvorhaben nicht betroffen.

7.7 Bodenschutz

Gemäß § 1a (2) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Mit der 118. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Inanspruchnahme von weitgehend versiegelter Fläche vorbereitet. Im vorliegenden Fall wird die Inanspruchnahme von Boden in die Abwägung mit der Deckung des konkreten Bedarfs an eine städtebauliche Entwicklung für Einzelhandel eingestellt. Aufgrund der bereits deutlich anthropogen vorbelasteten Fläche und vorhandenen Bebauung ist eine Inanspruchnahme vertretbar und der geplanten Nutzung wird ein Vorrang eingeräumt. Darüber hinaus sind landwirtschaftlich genutzte Böden von dem Planvorhaben nicht betroffen.

7.8 Planungsalternativen

Mit der 118. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Nachverdichtung des Änderungsbereiches mit einem neuen Gebäude für Einzelhandel planungsrechtlich vorbereitet.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die die Ziele der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigen (plankonforme Alternativen) und ein vergleichbares städtebauliches Entwicklungspotenzial aufweisen, bestehen nicht.

Im Änderungsbereich befindet sich derzeit eine Stellplatzanlage sowie eine Abstellfläche für Container des südlich gelegenen Gewerbebetriebes. Des Weiteren ist der Änderungsbereich infrastrukturell voll erschlossen gut angebunden.

Da es sich bei der Planung um die Überplanung eines bereits baulich genutzten und versiegelten Standortes handelt und bei der Aufstellung von Bauleitplänen vor der Inanspruchnahme vor nicht versiegelten Flächen vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten Flächen angestrebt werden soll, besteht hier eine optimale Möglichkeit, das

Planvorhaben sowohl aus städtebaulicher als auch aus ökologischer Sicht zu realisieren. Alternative Standorte zur Ansiedlung des Vorhabens in der geplanten Größenordnung bestehen derzeit nicht und sind nicht verfügbar.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Strom, Gas und Wasser wird durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt.

8.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung des Schmutzwassers kann über das bestehende Kanalnetz sichergestellt werden.

Das anfallende Niederschlagswasser wird über einen Anschlusspunkt an die Regenwasserkanalisation in die Gronauer Straße eingeleitet.

Im Falle eines Starkregenereignisses ist geplant, das Niederschlagswasser über einen ca. 100 m langen Rückstaukanal mit einer Kapazität von 50,5 m³ gedrosselt an den bestehenden Regenwasserkanal anzuschließen. Um eine Überlastung des Regenwassersystems zu vermeiden, darf das Niederschlagswasser aus dem Änderungsbereich nur gedrosselt mit einer gesamten Abflussmenge von maximal 10l/s (n = 0,2) in den öffentlichen Regenwasserkanal in der Gronauer Straße eingeleitet werden. Weitergehende Maßnahmen hinsichtlich der Rückhaltung des Niederschlagswassers erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

8.3 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsgemäß durch ein von der Stadt konzessioniertes Unternehmen.

9 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Ein Verdacht auf Kampfmittel besteht im Änderungsbereich nicht. Da Kampfmittelvorkommen jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können, sind bodeneingreifende Maßnahmen mit gebotener Vorsicht durchzuführen.

Aufgrund der vorherigen Nutzung als Textilfabrik liegen für den Änderungsbereich Informationen über Altlasten oder Bodenverunreinigungen vor. Im Vorhabenbereich befanden sich in der Vergangenheit vier Schlampteiche der Fa. Laurenz. Ein Untersuchungsbericht aus dem Jahr 1986 ergab dementsprechend erhöhte Schwermetall- und MKW-Belastungen, wobei im Bereich des bestehenden Parkplatzes bereits eine Sanierung stattgefunden hat. Da eine weitergehende Belastung des Bodens jedoch nicht ausgeschlossen werden konnte, wurde im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine weitergehende Analyse* zur Bewertung der aktuellen Schadstoff-/ Altlastensituation vorgenommen. Die Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass ein Sanierungsbedarf des Bodens aus gutachterlicher Sicht nicht besteht.

Die durch den vorhandenen wenig tragfähigen Baugrund** erforderlichen bodenverbessernden Maßnahmen erfordern jedoch eine Rüttelstopfverdichtung oder einen Bodenaustausch. Um dahingehend sicherzustellen, dass hierdurch keine Schadstoffbelastungen mobilisiert werden, die im Rahmen der stichpunktartigen Untersuchung nicht erfasst wurden, empfiehlt das Gutachten, baubegleitend ergänzende Untersuchungen des Bodens durchzuführen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende Hinweise zum Vorgehen und zum Umgang aufgenommen.

10 Immissionsschutz

Der Änderungsbereich unterliegt einerseits Gewerbelärm aus dem Straßenverkehr der umliegenden Straßen- und Schienenwege (Gronauer Straße, Bahnlinie Dortmund-Enschede) sowie andererseits Gewerbelärm der umliegenden Gewerbebetriebe. Zum anderen erzeugt das Vorhaben sowohl Verkehrs- als auch Gewerbelärm für die Umgebung. Daher wurde die Verträglichkeit der Errichtung des Lebensmittelmarktes im Änderungsbereich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mit den in der Umgebung vorhandenen schützenswerten Nutzungen unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes geprüft***.

Hinsichtlich der durch das Vorhaben verursachten Gewerbelärmemissionen werden die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 im Tageszeitraum um mindestens 6 dB(A) und nachts um mindestens 5 dB(A) unterschritten. Durch die Richtwertunterschreitung um mindestens 6 dB(A) ist der Immissionsbeitrag sowohl tags als auch nachts als nicht relevant anzusehen.

* Dr. Schleicher & Partner
Ingenieurgesellschaft mbH
(12.06.2025): Neubau eines SB-Lebensmittelmarktes Gronauer Straße 105 in 48599 Gronau.
Ergebnisse der
Altlastenuntersuchung. Gronau.

** Dr. Schleicher & Partner
Ingenieurgesellschaft mbH
(11.05.2025): Neubau eines SB-Lebensmittelmarktes Gronauer Straße 105 in 48599 Gronau.
Baugrunduntersuchung. Gronau.

*** Wenker & Gesindg Akustik und
Immissionsschutz GmbH
(20.11.2025): Schalltechnische
Untersuchung zum künftigen
Betrieb des K+K-Marktes an der
Gronauer Straße in 48599 Gronau-
Epe nach dessen Neubau und
Erweiterung. Ahaus.

Eine Ermittlung der auf die sonstigen Immissionsorte einwirkenden Geräuschvorbelastung durch andere Anlagen und Betriebe, die in den Anwendungsbereich der TA Lärm fallen, ist somit nicht erforderlich. Für die Immissionsorte IO-4 und IO-5 (Klosterstraße, westlich des Plangebiets) besteht nachts keine relevante Geräuschvorbelastung.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Maßnahmen getroffen, damit bei einer Gesamtbetrachtung die Überschreitung der Richtwerte nach TA Lärm am Tag und in der Nacht ausgeschlossen werden kann.

Überschreitungen der nach der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen geltenden Immissionswerte – am Tag um mehr als 30 dB und / oder in der Nacht um mehr als 20 dB – sind unter Berücksichtigung der getroffenen Lärmschutzmaßnahmen nicht zu erwarten.

Hinsichtlich des Verkehrslärms zeigt sich, dass sich an den Fassaden der geplanten Bebauung tagsüber lage- und geschossabhängig verkehrsbedingte Beurteilungspegel 54 bis 68 dB(A) ergeben. Das Maß der Verkehrslärmeinwirkung hängt insbesondere vom Abstand zu den Verkehrswegen, aber auch von der Abschirmung durch den geplanten Baukörper selbst ab. Aufgrund dieser ermittelten Verkehrslärmeinwirkungen werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall/ -wand) scheiden in dieser innerörtlichen Situation aus städtebaulichen Gründen aus. Dementsprechend werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, um den Schallschutz zu gewährleisten.

11 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Änderungsbereich nicht direkt betroffen. Nördlich des Änderungsbereiches befindet sich ein Hochkreuz, das als Einzelanlage unter Denkmalschutz steht. Im Falle von kulturhistorisch bedeutenden Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende Hinweise zum Vorgehen und zum Umgang aufgenommen.

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 Änderung des vorliegenden Flächennutzungsplans 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 angemessener Weise verlangt werden kann bzw. für die Abwägung der Umweltbelange erforderlich ist.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im wesentlichen den Änderungsbereich der 118. Änderung des Flächennutzungsplanes. Je nach Erfordernis des zu untersuchenden Schutzguts erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

12.1 Einleitung

• **Kurzdarstellung des Inhalts**

Der Rat der Stadt Gronau hat beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan nach den Vorschriften der §§ 2 bis 7 BauGB zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Lebensmittelmarktes an der Gronauer Straße zu schaffen.

Der ca. 0,8 ha große Änderungsbereich befindet sich im Gewerbegebiet Laurenz im Nordwesten des Stadtteils Epe, östlich entlang der Bahnstrecke Dortmund-Gronau. Entlang der östlichen Grenze des Änderungsbereiches verläuft die „Gronauer Straße“. Südlich des Änderungsbereiches grenzt der bestehende Lebensmittelmarkt an. Nördlich des Änderungsbereiches befindet sich eine Grünfläche und eine kleine Parkanlage mit einem denkmalgeschützten Hochkreuz sowie ein bahnbegleitender Gehölzsaum.

Der Änderungsbereich stellte sich bei Ortsbegehung (Stand: Oktober 2025) überwiegend als Stellplatz des angrenzenden Lebensmittelmarktes dar. Im nördlichen und südwestlichen Bereich des Änderungsbereiches stehen mehrere Abrollcontainer zur Sammlung und Zwischenlagerung von betrieblichen Abfällen und Wertstoffen.

Die Umgebung des Änderungsbereichs ist im Süden und Osten v.a. durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Nördlich des Änderungsbereiches befinden sich weitere Gewerbebetriebe und eine Sportanlage. Im Westen sind vorwiegend Wohnnutzungen vorzufinden. Die Erschließung erfolgt von Osten über die Gronauer Straße.

• **Umweltschutzziele**

Der geltende „Regionalplan Münsterland“ stellt für den Änderungsbereich „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gronau stellt für den Änderungsbereich „gewerbliche Baufläche“ dar.

Der Änderungsbereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Landschaftsplanes „Gronau/Ahaus-Nord“.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE-3807-301) und Vogelschutzgebiet (DE-3807-401) liegt in einer Entfernung von rund 2,7 km südwestlich des Änderungsbereiches. Der Änderungsbereich ist Teil der Dinkelniederung (LR-IIIa-001) des Westmünsterlandes.

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

Tab. 1: Beschreibung der Umweltschutzziele.

Umweltschutzziele	
Mensch	<p>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).</p> <p>Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.</p> <p>Die verkehrlichen und immissionsschutzfachlichen Auswirkungen der Planung wurden aufgrund der angrenzenden Wohnnutzungen gutachterlich untersucht.</p>
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz	<p>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.</p> <p>Umweltschutzziele im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend berücksichtigt. Belange des Artenschutzes, insbesondere i.S. des § 44 (1) BNatSchG wurden fachgutachterlich in Form einer Artenschutzprüfung beurteilt.</p>
Fläche, Boden und Wasser	<p>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.</p> <p>Dem Umweltschutzziel, eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (vgl. § 1 Landesbodenschutzgesetz), wird durch die planerische Vorbereitung einer Flächeninanspruchnahme im Siedlungsbereich von Epe Rechnung getragen.</p>
Landschaft	<p>Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NRW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.</p>

Umweltschutzziele	
	Das vorliegende Änderungsvorhaben trägt den entsprechenden Zielen insofern Rechnung, als dass bereits in Anspruch genommene Flächen 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 im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch grünordnerische Festsetzungen berücksichtigt. Darüber hinaus wird die sinnvolle Nutzung bestehender Infrastrukturen vorbereitet.
Kultur- und Sachgüter	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.

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 Plandurchführung 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.

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 Auswirkungsprognose über die erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung.

Schutzgut Mensch	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Der Flächennutzungsplan der Stadt Gronau stellt den Änderungsbereich als „Gewerbliche Bauflächen“ dar. - Der ca. 0,8 ha große Änderungsbereich befindet sich im Gewerbegebiet Laurenz im Westen des Stadtteils Epe, östlich entlang der Bahnstrecke Dortmund-Gronau. Der Änderungsbereich umfasst im Süden den Stellplatz des südlich angrenzenden Lebensmittelmarktes. Im nördlichen und südwestlichen Änderungsbereich stehen mehrere Abrollcontainer zur Sammlung und Zwischenlagerung von betrieblichen Abfällen und Wertstoffen. - Das weitere Umfeld des Änderungsbereiches ist im Süden und Osten v.a. durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Nördlich des Änderungsbereiches befinden sich weitere Gewerbebetriebe und eine Sportanlage. Im Westen sind vorwiegend Wohnnutzungen vorzufinden. - Es bestehen Vorbelastungen durch die gewerblichen Nutzungen im Umfeld sowie der Lage an der Gronauer Straße im Osten und der Bahnlinie im Westen. - Eine regionale / überregionale Bedeutung für Erholungszwecke besteht nicht.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Im Zuge von Bauarbeiten im Rahmen der Planumsetzung können baubedingte Auswirkungen auf die umliegenden Anwohner i. S. v. Baustellenverkehren, Staubaufwirbelungen und vorübergehenden Lärmeinwirkungen auftreten. Das Maß der Erheblichkeitsschwelle wird dabei aufgrund der zeitlichen Befristung der baubedingten Auswirkungen jedoch voraussichtlich nicht überschritten. - Relevante Erholungsfunktionen werden nicht in erheblichem Maße berührt - Insgesamt sind mit einer nachfolgenden Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung voraussichtlich keine erheblichen baubedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut anzunehmen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Es wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, welche die Verträglichkeit des Vorhabens mit den in der Umgebung des Änderungsbereiches vorhandenen schützenswerten Nutzungen beurteilt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Maßnahmen getroffen, damit bei einer Gesamtbetrachtung die Überschreitung der Richtwerte nach TA Lärm am Tag und in der Nacht ausgeschlossen werden kann. Aufgrund der ermittelten Verkehrslärmeinwirkungen werden zudem passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. - Anderweitige betriebsbedingte Auswirkungen, i.S. von Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen, die die Erheblichkeitsschwelle überschreiten sind bei einem zukünftigen Betrieb nicht zu prognostizieren. - Unter Beachtung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können voraussichtliche, erheblich nachteilige Beeinträchtigungen auf das Schutzgut ausgeschlossen werden.

Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Der Änderungsbereich stellt sich überwiegend als Stellplatz des angrenzenden Lebensmittelmarktes mit einzelnen Stadtbäumen sowie Begleitgrün dar. Im nördlichen und südwestlichen Änderungsbereich stehen mehrere Abrollcontainer zur Sammlung und Zwischenlagerung von betrieblichen Abfällen und Wertstoffen. Entlang der Bahnlinie verläuft zudem ein bahnbegleitender Gehölzsaum aus mittel- bis hochwüchsigen Laubgehölzen, der sich weiter nördlich fortsetzt. Nördlich des Änderungsbereiches befindet sich zudem eine kleine Grünfläche mit Gehölzstrukturen. - Die zu erwartenden Tiere und Pflanzen entsprechen voraussichtlich dem „Spektrum einer Innenstadt“, d.h. sind störungsunempfindlich und an menschliche Siedlungslagen / Nutzungen gewöhnt. - Für die artenschutzrechtliche Bewertung erfolgte eine Artenschutzprüfung der Stufe I (Oktober 2025). Hiernach sind mit Umsetzung der vorliegenden Planung – unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen - keine Artenschutzkonflikte gem. § 44 (1) BNatSchG zu erwarten (vgl. Kap. „Artenschutz“). - Der Bestand ist durch die gewerblichen Nutzungen im Umfeld sowie der Lage an der Gronauer Straße im Osten und der Bahnlinie im Westen deutlich vorbelastet. - Innerhalb des Änderungsbereiches liegen keine gesetzlich geschützten Biotope. - Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE-3807-301) und Vogelschutzgebiet (DE-3807-401) liegt in einer Entfernung von rund 2,7 km südwestlich des Änderungsbereiches.

Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Etwaige baubedingte Auswirkungen können durch die im Rahmen der Planumsetzung entstehenden Störungen z.B. durch Bauverkehre (Licht, Lärm, Staub, Überfahren von Wurzel-, Kronentraufbereichen) entstehen und sind ggfs. auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu beschreiben. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind jedoch voraussichtlich keine erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten. - Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen, wie etwa einer Bauzeitenregelung, ausgeschlossen werden (vgl. Kap. „Maßnahmen“). - Aufgrund der Entfernung sowie des beabsichtigten Planvorhabens können Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Natura-2000 Gebietes ausgeschlossen werden. - Die Ermittlung möglicher Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Festlegung erforderlicher Kompensationsmaßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. - Unter Beachtung und Umsetzung der ggf. erforderlichen Kompensations- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen, entstehen keine voraussichtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes.

Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Die betriebsbedingten Auswirkungen wurden im Rahmen der vorliegenden Artenschutzprüfungen fachgutachterlich untersucht. Hiernach liegen - unter Berücksichtigung der fachgutachterlich benannten Maßnahmen - keine Hinweise vor, die auf voraussichtliche erheblich nachteilige betriebsbedingte Beeinträchtigungen und damit auf eine mangelnde Vollzugsfähigkeit hinweisen. - Betriebsbedingte Auswirkungen auf das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet können aufgrund der Entfernung und der angestrebten Nutzung ausgeschlossen werden.

Schutzgut Fläche	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha und befindet sich aufgrund der umliegend befindlichen Verkehrsstraßen außerhalb eines unzerschnittenen verkehrsrarmen Raumes (UZVR). - Der Flächennutzungsplan der Stadt Gronau stellt den Änderungsbereich als „Gewerbliche Bauflächen“ dar.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Bei Durchführung des Planvorhabens wird faktisch eine bereits versiegelte und anthropogen geprägte Fläche überbaut, welche aktuell noch als Stell- und Lagerplatz genutzt wird. Da der Änderungsbereich bereits großflächig versiegelt ist, erfolgt keine weitere erhebliche Flächeninanspruchnahme. Die Festlegung einer genauen Grundflächenzahl (GRZ) erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. - Baubedingte erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut i.S. einer weiteren Fragmentierung bisheriger Freiräume (UZVR) sind nicht zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Durch die Nutzung einer bereits in Anspruch genommenen Fläche trägt die Planung insbesondere § 1a (2) BauGB Rechnung (sparsamer Umgang mit Grund und Boden). - Sofern auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ersichtlich, wird mit dem Planvorhaben kein erheblicher betriebsbedingter Eingriff auf das Schutzgut Fläche vorbereitet.

Schutzgut Boden	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Gem. Angaben des Geologischen Dienstes NRW (o.J., Bodenkarte 1: 50.000) unterliegt dem Änderungsbereich im Wesentlichen ein Anmoorgley. Die Wertzahlen der Bodenschätzung liegen im geringen Bereich, d.h. zwischen 20 und 45 Bodenwertpunkten. Eine Schutzwürdigkeit des Bodens liegt vor, da es sich um „Grundwasserböden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte“ handelt. Bei der Hauptbodenart handelt es sich um Sand. - Im Änderungsbereich ist aufgrund der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung und innerstädtischen Lage von stark veränderten Bodenverhältnissen auszugehen. Es handelt sich um eine fast vollständig versiegelte Fläche. - Der Flächennutzungsplan der Stadt Gronau stellt den Änderungsbereich als „Gewerbliche Bauflächen“ dar. - Aufgrund der vorherigen Nutzung des Änderungsbereiches als Textilfabrik liegen Informationen über Altlasten oder Bodenverunreinigungen vor. Die Analyse zur Bewertung der aktuellen Schadstoff- / Altlastensituation kommt zu dem Ergebnis, dass kein Sanierungsbedarf des Bodens besteht (vgl. Kap. 7).
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Durch Baufahrzeuge können im Änderungsbereich lokale Bodenverdichtungen durch Befahren – insbesondere bei ungünstigen Witterungsverhältnissen – verbunden sein. - Baubedingt ist eine Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“ nicht vermeidbar und in die Abwägung mit den Belangen der lokalen Lebensmittelversorgung zur Deckung des örtlichen Bedarfes einzustellen. Eine abschließende Bewertung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. - Die Baugrunduntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass zusätzliche gründungstechnische Maßnahmen erforderlich sind, um den Neubau des Lebensmittelmarktes umsetzen zu können (Rüttelstopfverdichtung oder teilweiser Bodenaustausch). - Insgesamt überschreiten die mit der Planumsetzung verbundenen baubedingten Auswirkungen die Erheblichkeitsschwelle voraussichtlich nicht.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen (Schmiermittel, Öle, Kraftstoffe) ist bei ordnungsgemäßem Betrieb von Kraftfahrzeugen auszuschließen. - Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsgemäß durch ein von der Stadt konzessioniertes Unternehmen. - Sofern auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ersichtlich, wird mit dem Planvorhaben kein erheblicher betriebsbedingter Eingriff auf das Schutzgut Boden vorbereitet.

Schutzgut Wasser	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Der Änderungsbereich liegt gem. ELWAS-WEB im Bereich des Grundwasserkörpers „Niederung der Dinkel“ (Grundwasserkörper ID: 928_06). Es stehen durchlässige Fein- bis Mittelsande des Lockergesteins an, die einen guten hydraulischen Anschluss an den Grundwasserkörper gewährleisten. Der mengenmäßige und chemische Zustand des Grundwasserkörpers wird als „gut“ bewertet. - Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. - Der Änderungsbereich befindet sich weder innerhalb eines vorhandenen/geplanten Trinkwasserschutzgebietes noch in einem Überschwemmungsgebiet oder Hochwasserrisikogebiet. Unmittelbar nördlich des Änderungsbereiches beginnt das Trinkwasserschutzgebiet „Gronau“. Die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten. - Das nächstgelegene Fließgewässer „Bösingbach“ (Gewässerkennzahl: 928645582) befindet sich westlich des Änderungsbereiches und verläuft in Richtung Norden entlang der Bahnlinie. Zudem befindet sich etwa 35 m nordöstlich des Änderungsbereiches der „Eschbach“ (Gewässerkennzahl: 92864558).
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Da keine klassifizierten Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete im Änderungsbereich vorkommen, kann eine voraussichtliche erhebliche Betroffenheit ausgeschlossen werden. - Die Grund- und Niederschlagswasserverhältnisse werden aufgrund der bereits versiegelten Fläche lokal nicht verändert. - Bei einem erwartungsgemäß unfallfreien Betrieb der Baufahrzeuge und -maschinen sind baubedingte Verschmutzungen des Schutzgutes, z.B. durch Schmier- und Betriebsstoffe nicht anzunehmen. - Die Art und Menge der erzeugten Abfälle während der Bauphase, sowie deren Beseitigung und Verwertung wird – unter Voraussetzung einer vorschriftsmäßigen Entsorgung – voraussichtlich nicht die Erheblichkeitsschwelle überschreiten. - Nach derzeitigem Kenntnisstand sind insgesamt keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Da keine Wasserschutz-, Trinkwasserschutz- oder Hochwasserrisikogebiete im Änderungsbereich vorkommen, kann eine erhebliche Betroffenheit ausgeschlossen werden. - Die Entsorgung des Ab-, Schmutz- und Niederschlagswassers wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert. - Ein Eintrag von wasserunreinigenden Stoffen ist bei ordnungsgemäßem Betrieb der Kunden- und Zulieferverkehre auszuschließen - Insgesamt sind keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Der Änderungsbereich ist laut FIS Klimaanpassung (LANUV, o.J.) im Wesentlichen dem Klimatop „Gewerbe-, Industrieklima (dicht)“ mit ungünstiger thermischer Situation zuzuordnen. - Während des Tages wird die thermische Belastung im Änderungsbereich als „stark“ (PET >35 bis 4°C) eingestuft. Nach Gesamtbetrachtung der Klimaanalyse des Änderungsbereiches handelt es sich nicht um einen Klimawandel-Vorsorgebereich. - Die bestehenden Grünstrukturen wirken sich positiv auf das lokale Klima aus. - Klimatisch positive Wirkungen hinsichtlich der Frischluftproduktion und Schadstofffilterung übernehmen die Gehölzbestände im Umfeld.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine bereits erschlossene Fläche im Siedlungszusammenhang. Mit dem Planvorhaben ist eine Nutzung bereits anthropogen vorbelasteter und versiegelter Flächen verbunden, die keine relevante Funktion im Hinblick auf die Belange des (globalen) Klimaschutzes übernimmt. Aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang können Verkehrsbewegungen gebündelt und damit minimiert werden. - Baubedingt sind mit dem Planvorhaben 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. - Eine relevante baubedingte Änderung der lufthygienischen und klimatischen Situation, die sich auf vorhandene Bebauung bzw. benachbarte Flächen erheblich auswirken könnte, ist nicht zu erwarten. Die derzeitigen Vorbelastungen, insbesondere aus dem Straßenverkehr und angrenzenden Nutzungen bleiben bestehen. Nach Beendigung der Bauphase sind keine baubedingten Auswirkungen mehr auf das Schutzgut zu erwarten. - Durch entsprechende Grünfestsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut minimiert. - Zukünftige Gebäude werden entsprechend den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) errichtet. - Mit Bezug auf die hier vorliegende Planung ist nicht mit einer Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle in Bezug auf Klima und Lufthygiene zu rechnen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Es ist mit zusätzlichen Schadstoffemissionen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben zu rechnen. Darüber hinaus entstehen - je nach Bauweise - verschiedene Emissionen z.B. durch Wärmeverluste. - Betriebsbedingte Auswirkungen können erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend beurteilt werden. Ggf. sind die betriebsbedingten Auswirkungen im Rahmen eines entsprechenden Gutachtens vertiefend zu untersuchen, so dass erhebliche Auswirkungen vermieden werden. - Auf den Änderungsbereich bezogen, führen die betriebsbedingten negativen Aspekte insgesamt nicht zu voraussichtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut.

Schutzgut Landschaft	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Der Änderungsbereich befindet sich im Gewerbegebiet „Laurenz“ im Westen des Stadtteils Epe und ist durch die vorhandene Bebauung aus landschaftsästhetischen Aspekten deutlich vorbelastet. Aufgrund der Lage im inntem des Stadtgebietes und umliegender Bauungen und Verkehrswege ist das Änderungsbereich von der freien Landschaft her nicht (mehr) einsehbar und entfaltet demnach keine Wirkungen auf den Landschaftsraum. - Der Änderungsbereich liegt außerhalb des Geltungsbereichs eines gültigen Landschaftsplans. - Positiv wirken sich die Gehölzstrukturen im und an den Randbereichen des Änderungsbereiches aus.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Visuelle Beeinträchtigungen im Rahmen einer Umsetzung des Planvorhabens sind aufgrund ihres nur vorübergehenden Charakters (während der Bauphase) nicht erheblich. - Durch grünordnerische Festsetzungen auf nachfolgender Planungsebene, werden aktuell visuell negativen Auswirkungen zukünftig minimiert und damit das Vorhaben landschaftsverträglich ausgestaltet. - Das Landschaftsbild wird bei Durchführung der Planung aufgrund der derzeitigen Lage nicht wesentlich neugestaltet. Aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen und innenstadtypischen Nutzungen im Umfeld und der dadurch bedingten Vorbelastungen wird die Erheblichkeitsschwelle nicht überschritten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaft“ sind auf der vorliegenden Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung insgesamt nicht anzunehmen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Kultur- und Sachgüter im Sinne von Objekten mit gesellschaftlicher oder architektonischer Bedeutung von der Planung betroffen. - In der Parkanlage unmittelbar nördlich des Änderungsbereiches befindet sich ein Hochkreuz, das als Einzelanlage unter Denkmalschutz steht. - Bodendenkmäler und archäologische Fundstellen sind aus dem Änderungsbereich nicht bekannt.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Eine erhebliche Betroffenheit von Sach- und Kulturgütern ist nicht zu erwarten (keine Beeinträchtigung von Denkmälern oder kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftselementen, keine Beeinträchtigung eines Bezuges zwischen historischen Ortslagen und Landschaftsraum). - 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	- Eine betriebsbedingte erhebliche Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern ist nicht zu erwarten. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen vorbereitet.
-------------------------------	--

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	
Bestand	- Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkte und wirkt die derzeitige Nutzung. 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. Es liegen im Änderungsbereich keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen.
Baubedingte Auswirkungen	- Es sind voraussichtlich keine baubedingten Wirkungszusammenhänge zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Es bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine betriebsbedingten Wirkungszusammenhänge, so dass keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

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

Von einer Änderung der bestehenden Strukturen in den Änderungsbereichen kann bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) nicht ausgegangen werden. Die Flächen würden voraussichtlich weiter in derzeitigem Umfang genutzt. Positive, ökologische Entwicklungen sind für den Änderungsbereich nicht zu erwarten.

Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft sind durch die Änderung nicht betroffen, so dass ein natürliches Entwicklungspotenzial aufgrund rechtlicher Bindungen des Naturschutzrechts ausgeschlossen werden kann.

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

Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind auf der nachfolgenden Planungsebene, wenn konkrete Auswirkungen absehbar werden, zu beschreiben.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt eine Bilanzierung möglicher Eingriffe und sofern erforderlich die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen.

12.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige alternative Planungsmöglichkeiten, die die Ziele und den räumlichen Geltungsbereich des Änderungsbereiches berücksichtigen (plankonforme Alternativen) und ein gleiches städtebauliches Entwicklungspotenzial bzw. geringere ökologische Auswirkungen aufweisen, bestehen nicht.

Im Sinne der Innenentwicklung wird durch die Nachverdichtung eine Inanspruchnahme von Fläche an anderer Stelle im Freiraum vermieden. Nur an dieser Stelle wird dem bereits hier ansässigen Gewerbebetrieb (Lebensmittelmarkt) ein adäquater Entwicklungsspielraum ermöglicht, der nicht an anderer Stelle erfolgen kann bzw. im Fall von Betriebsverlagerungen mit weitreichenderen städtebaulichen und umweltplanerischen Auswirkungen verbunden wäre.

12.6 Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich

Die im Flächennutzungsplan getroffenen Darstellungen lassen kein erhöhtes Risiko für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu voraussichtlichen, erheblich nachteiligen Auswirkungen führen.

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

Der Änderungsbereich befindet sich weder innerhalb eines vorhandenen/geplanten Trinkwasserschutzgebietes noch in einem Überschwemmungsgebiet oder Hochwasserrisikogebiet. Unmittelbar nördlich des Änderungsbereiches beginnt das Trinkwasserschutzgebiet „Gronau“. Die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

12.7 Zusätzliche Angaben

• Datenerfassung

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands innerhalb des Änderungsbereiches sowie der näheren Umgebung.

Darüber hinaus gehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten keine Schwierigkeiten auf.

- **Monitoring**

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

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 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan nach den Vorschriften der §§ 2 bis 7 BauGB zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Lebensmittelmarktes an der Gronauer Straße“ im Stadtteil Epe zu schaffen.

Der Änderungsbereich befindet sich im Gewerbegebiet „Laurenz“ im Nordwesten des Stadtteils Epe, östlich der Bahnstrecke Dortmund-Enschede. Entlang der östlichen Grenze des Änderungsbereiches verläuft die „Gronauer Straße“. Südlich des Änderungsbereiches grenzt der bestehende Lebensmittelmarkt an. Nördlich des Änderungsbereiches befindet sich eine kleine Parkanlage mit einem denkmalgeschützten Hochkreuz sowie eine Grünfläche mit Gehölzstrukturen. Der Änderungsbereich stellt sich derzeit überwiegend als Stellplatz des angrenzenden Lebensmittelmarktes dar. Im nördlichen und südwestlichen Änderungsbereich stehen mehrere Abrollcontainer zur Sammlung und Zwischenlagerung von betrieblichen Abfällen und Wertstoffen.

Für die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben gem. § 44 (1) BNatSchG erfolgte die auf Flächennutzungsplanebene erforderliche überschlägige Artenschutzprüfung, bei der mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Durchführung des Vorhabens prognostiziert wurden. Hiernach ist auf der vorliegenden Planungsebene keine Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG zu erwarten, die auf der nachfolgenden, verbindlichen Planungsebene nicht artenschutzkonform gelöst werden könnten. Die vorliegende 118. Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher aus artenschutzrechtlicher Sicht vollzugsfähig.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustandes im Änderungsbereich sowie der unmittelbaren Umgebung. Darüber hinaus gehende, technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Von einer Änderung der bestehenden Strukturen in den Änderungsbereichen ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiter in ihrem derzeitigen Umfang genutzt.

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

13 Literaturverzeichnis

- Dr. Schleicher & Partner Ingenieurgesellschaft mbH (11.05.2025): Neubau eines SB-Lebensmittelmarktes Gronauer Straße 105 in 48599 Gronau. Baugrunduntersuchung Gronau.
- Dr. Schleicher & Partner Ingenieurgesellschaft mbH (12.06.2025): Neubau eines SB-Lebensmittelmarktes Gronauer Straße 105 in 48599 Gronau. Ergebnisse der Altlastenuntersuchung. Gronau.
- Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) (07.06.2021): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Gronau. Köln.
- Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) (26.11.2025): Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des K+K-Marktes in Gronau Epe. Köln.
- Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) (20.04.2026): Ergänzende Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des K+K-Marktes in Gronau-Epe. Köln.
- Kiel, E.-F. (2015): Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen. Einführung. Online unter: <http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschut>

z/web/babel/media/einfuehrung_geschuetzte_arten.pdf
(abgerufen: Oktober 2025).

- Landesamt für Natur, Umwelt und Klimaschutz Nordrhein-Westfalen (o.J.): Fachinformationssystem (FIS) geschützte Arten in NRW. Online unter: <https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/39084> (abgerufen: Juli 2024).
- Landesamt für Natur, Umwelt und Klimaschutz (LANUK) Nordrhein-Westfalen (o.J.): Fachinformationssystem Klimaanpassung. Online unter: <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de>. Abgerufen: Oktober 2025.
- Landesamt für Natur, Umwelt und Klimaschutz (LANUK) Nordrhein-Westfalen: Landschaftsinformationssammlung, @LINFOS Fachkataster. Online unter: http://www.gis6.nrw.de/osirisweb/ASC_Frame/portal.jsp. Abgerufen: Oktober 2025.
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (2024): Klimaatlas NRW, Überflutungsschutz, Online unter <https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte>. Abgerufen am 15.12.2025
- Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (10.07.2024): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.
- Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW: Hochwasserrisikomanagement-planung in NRW – Hochwasserrisiko und Maßnahmenplanung Gronau. Dezember 2021
- Planersocietät (2025): Verkehrsgutachten: Neubau K+K-Verbrauchermarkt Gronau-Epe. Dortmund.
- Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH (20.11.2025): Schalltechnische Untersuchung zum künftigen Betrieb des K+K-Marktes an der Gronauer Straße in 48599 Gronau-Epe nach dessen Neubau und Erweiterung. Ahaus.

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers
Für die Stadt Gronau
Coesfeld, im April 2026

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld