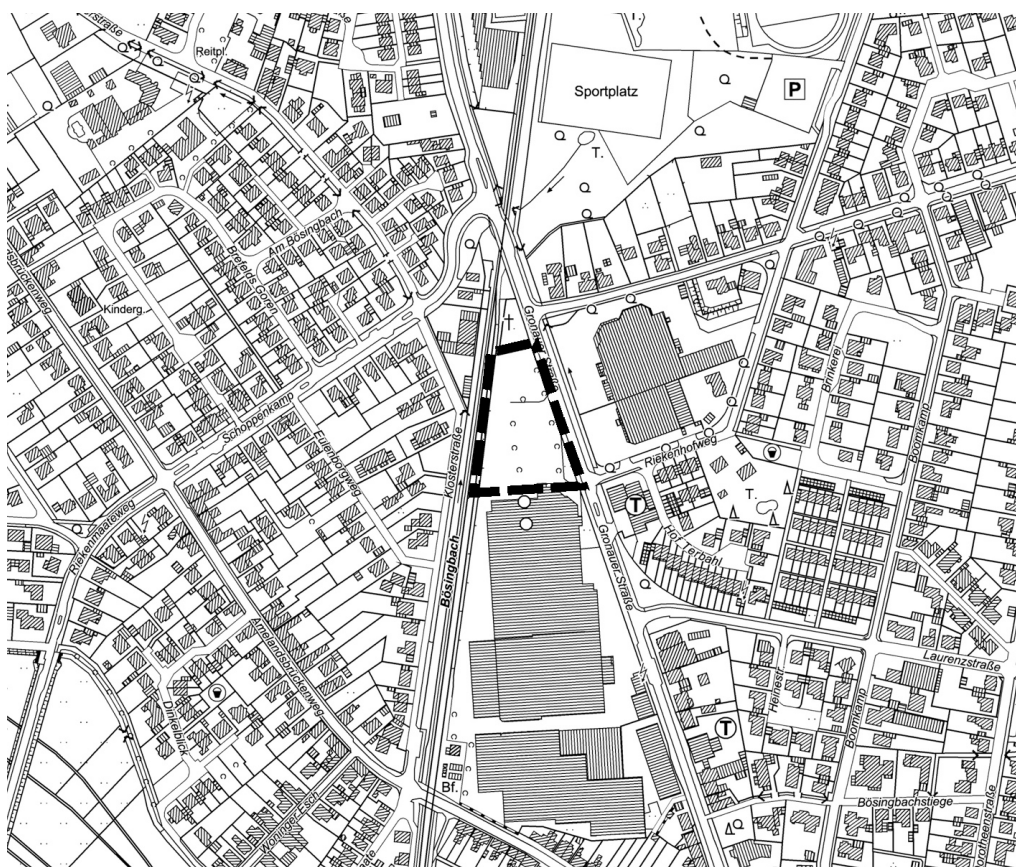


Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Neubau eines Lebensmittelmarktes an der Gronauer Straße“, Stadtteil Epe

Begründung
– Vorentwurf –

Stand §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

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	6
1.4.1	Ziele der Raumordnung	6
1.4.2	Flächennutzungsplan	9
1.4.3	Bebauungspläne	9
1.5	Informelle Planungen	10
2	Städtebauliches Konzept	11
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	12
3.1	Art der baulichen Nutzung	12
3.1.1	Sonstiges Sondergebiet	12
3.2	Maß der baulichen Nutzung	13
3.2.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Baumassenzahl	13
3.2.2	Baukörperhöhen	13
3.3	Bauweise	14
3.4	Überbaubare Grundstücksflächen	15
3.5	Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	15
3.6	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
3.7	Flächen zur Anpflanzung und / oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	16
3.8	Örtliche Bauvorschriften	17
4	Erschließung	17
4.1	Anbindung an das Straßennetz	17
4.2	Ruhender Verkehr	18
4.3	Fuß- und Radwegenetz	19
4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	19
5	Natur und Landschaft / Freiraum	19
5.1	Eingriffsregelung	19
5.2	Biotop- und Artenschutz	20
5.2.1	Bestandsbeschreibung	20
5.2.2	Potenzielles Artvorkommen	21
5.2.3	Auswirkungsprognose	22
5.2.4	Maßnahmen	25
5.3	Natura 2000	26
5.4	Wasserwirtschaftliche Belange	26
5.5	Forstliche Belange	27
5.6	Bodenschutz	27

5.7	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	27
6	Ver- und Entsorgung	28
6.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	28
6.2	Abwasserentsorgung	28
6.3	Abfallentsorgung	28
7	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	29
8	Immissionsschutz	29
9	Baugrund	32
10	Denkmalschutz	32
11	Umweltbericht	33
11.1	Einleitung	33
11.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase	35
11.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	45
11.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	45
11.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	47
11.6	Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich	47
11.7	Zusätzliche Angaben	47
11.8	Zusammenfassung	48
12	Literaturverzeichnis	50

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsreich

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 Standort an der Gronauer Straße, zu schaffen.

Das ca. 0,8 ha große Plangebiet befindet sich zentral im Stadtteil Epe und liegt in unmittelbarer Nähe zum gleichnamigen Bahnhofpunkt. Es umfasst in der Flur 53, Gemarkung Epe Teile des Flurstückes 304. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst in der Flur 53, Gemarkung Epe Teile des Flurstückes 304. Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- den Verlauf der Gronauer Straße im Osten,
- das Flurstück 305, Flur 53, Gemarkung Epe im Süden,
- den Verlauf der Bahnlinie Dortmund-Enschede im Westen,
- sowie das Flurstück 4, Flur 53, Gemarkung Epe im Norden.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist der konkrete Antrag des Vorhabenträgers, den unmittelbar südlich gelegenen Lebensmittelmarkt durch einen Neubau innerhalb des Plangebietes zu ersetzen. Dies wird vor allem durch die bevorstehende Unternehmensverlagerung der *ALTEX Textil Recycling GmbH & Co KG* ermöglicht, welche die derzeit als Container-Abstellflächen genutzten Bereiche innerhalb des Plangebietes aufgibt. Perspektivisches Ziel der Stadt Gronau ist es, den gesamten Betrieb in ein Industriegebiet zu verlagern und den Standort in der Folge für den Wohnungsbau zu nutzen.

Das Ziel des Vorhabens ist es, den Versorgungsstandort an der Gronauer Straße zukunftsfähig aufzustellen und die wohnortnahe Versorgung langfristig zu sichern. Aufgrund der in den letzten Jahren weiterhin gestiegenen Flächenansprüchen des Lebensmitteleinzelhandels, entspricht der bestehende Standort nicht mehr den aktuellen Anforderungen des Marktbetreibers. Um die innerbetrieblichen Abläufe zu verbessern und eine kundenfreundlichere Präsentation der Waren

zu ermöglichen, strebt der Vorhabenträger an, die Verkaufsfläche von derzeit 950 m² auf zukünftig 1.300 m² zu erweitern. Mit dem Vorhaben geht außerdem die Neuanlage der Stellplatzanlage einher.

Da die Errichtung des vorgesehenen Lebensmittelmarktes auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts nicht umsetzbar ist, wird die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Vorhabens zu schaffen.

Die 118. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gronau erfolgt im Parallelverfahren.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet ist derzeit nahezu vollständig versiegelt. Der südöstliche Bereich des Plangebietes ist vor allem durch die Stellplatzfläche des unmittelbar südlich anschließenden K+K-Marktes geprägt. Auf der Stellplatzfläche befindet sich außerdem eine kleine Imbissbude. Die Bereiche im Norden und im Südwesten des Plangebietes werden derzeit als Abstellflächen für Container des südlich gelegenen Unternehmens *ALTEX Textil Recycling GmbH & Co KG* genutzt und sind mit mehreren Abrollcontainern zur Sammlung und Zwischenlagerung von betrieblichen Abfällen und Wertstoffen bestanden. Mittelfristig ist jedoch eine Verlagerung des Unternehmensstandortes in ein Industriegebiet vorgesehen. Das perspektivische Ziel der Stadt Gronau ist es, den Standort in der Folge für den Wohnungsbau zu nutzen.

Sowohl die Stellplatzanlage als auch die Containerabstellflächen bzw. das Unternehmensgrundstück der *ALTEX Textil Recycling GmbH & Co KG* werden über einen zentral innerhalb des Plangebietes gelegenen Straßenstich erschlossen, der im Osten an die Gronauer Straße anschließt.

Die Stellplatzfläche ist durch mehrere Laubbäume von den Abstellflächen für Container abgegrenzt. Entlang der Bahnlinie im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Gehölzsaum, der das Plangebiet von der Bahnanlage abschirmt. Zur Gronauer Straße hin wird das Plangebiet durch eine Hecke abgegrenzt.

Die Umgebung des Plangebietes ist vor allem durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Wie beschrieben liegen unmittelbar südlich des Plangebietes die bestehende K+K-Filiale sowie die *ALTEX Textil Recycling GmbH & Co .KG*, die sich innerhalb eines gemeinsam genutzten Gebäudes befinden. Östlich an das Plangebiet angrenzend verläuft die Gronauer Straße, welche die direkte Verbindung zwischen dem Zentrum Epes und dem Stadtteil Gronau bildet. Weiter östlich schließen eine Tankstelle, ein Fachmarkt für Heimtextilien und Bodenbeläge, ein

Baumarkt und ein Lebensmitteldiscountmarkt an. Der Bereich nördlich des Plangebietes ist durch zahlreiche z.T. großkronige Gehölze bestanden. Hier liegt außerdem ein als Baudenkmal geschütztes Hochkreuz. Weiter nordwestlich herrscht Wohnbebauung vor, im Nordosten schließen gewerbliche Nutzungen und ebenfalls wohnbaulich genutzte Grundstücke sowie eine Freisportanlage an. Westlich an das Plangebiet angrenzend liegt die Bahnlinie Dortmund-Enschede. Im weiteren westlichen Umfeld überwiegt die Wohnnutzung, wobei diese vor allem durch eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern dominiert wird.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

1.4.1 Ziele der Raumordnung

- Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist am 08.02.2017 in Kraft getreten. Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde eine Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW geprüft. Durch die Planung soll ein Vorhaben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO realisiert werden. Folgende Ziele gemäß LEP NRW gilt es daher zu beachten:

- 6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen; Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Mit einer Verkaufsfläche von zukünftig ca. 1.300 m² ist der Lebensmittelmarkt dem großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Absatz 3 BauNVO zuzuordnen. Der Vorhabenstandort ist im Regionalplan Münsterland als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Das Vorhaben ist somit mit dem Ziel 6.5-1 des LEP NRW vereinbar.

- 6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen. Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:
 - In bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
 - 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, dargestellt und festgesetzt werden.

Das Plangebiet befindet sich ausweislich der „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Gronau“* nicht im zentralen Versorgungsbereich „Stadtteilzentrum Epe“. Da innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches jedoch keine entsprechenden Flächenverfügbarkeiten bestehen und durch das Vorhaben, da es ausschließlich der wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient, weitere zentrale Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigt werden, entspricht das Vorhaben Ziel 6.5-2 des LEP NRW.

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

- Ziel 6.5-3 Ziel Beeinträchtungsverbot; Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Im Rahmen einer durch das Büro GMA erstellten Verträglichkeitsanalyse* wurden die durch die Planung zu erwartenden Umsatzverteilungen 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“.

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

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 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.

- Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan Münsterland als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Damit ist die vorliegende Bauleitplanung mit den zeichnerischen Festlegungen des Regionalplans vereinbar.

- 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. 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 das Plangebiet. 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 Plangebietes als überschwemmte Bereiche ausgewiesen.

Bei einem seltenen Starkregenereignis treten zentral innerhalb des Plangebietes Einstautiefen von bis zu 0,3 m auf. Bei einem extremen Starkregenereignis wird das Plangebiet flächendeckend um bis zu ca. 0,3 m und in Teilbereichen um bis zu 0,5 m überschwemmt.

* 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

Das Plangebiet ist derzeit nahezu vollständig versiegelt. Um den Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch Starkregen angemessen zu begegnen, wird dem Grundsatz des II.1.1 BRPH (Berücksichtigung hochwasserminimierender Aspekte) dahingehend entsprochen, als das im Bereich der Außenanlagen kleinteilig Grünstrukturen sowie im Bereich der Flachdachteile eine mindestens extensive Dachbegrünung vorgesehen ist.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gronau stellt das Plangebiet als „gewerbliche Bauflächen“ dar. Östlich des Plangebietes werden „Flächen für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrszüge“ und westlich „Flächen für Bahnanlagen“ dargestellt.

Im Rahmen der 118. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren eine Änderung der Darstellung entsprechend der dargelegten Planungskonzeption.

1.4.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 221 „Gewerbegebiet Laurenz“, der seit dem Jahr 1990 rechtskräftig ist. Dieser setzt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO fest. Dabei werden Einzelhandelsbetriebe im gesamten Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen, wobei Betriebe für Automobil-, Garten-, Bau- und Möbelbedarf sowie für Brennstoffe zulässig sind, sofern von ihnen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen. Autoverwertungs- und Schrotthandelbetriebe, Lagerplätze für Unfallautos, Schrottlagerplätze und Abwrackplätze sind grundsätzlich ausgeschlossen.

In einer abweichenden Bauweise sind im Plangebiet bauliche Anlagen mit maximal zwei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,8 und einer Geschossflächenzahl von zwingend 1,6 zulässig, wobei sich die überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich innerhalb eines kleinen Bereiches im Südwesten des Plangebietes befinden. Der zentrale sowie der östliche Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes sind im rechtskräftigen Bebauungsplan als Parkplatz gekennzeichnet. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Anlagen der Außenwerbung, die auf die Ansprache der Verkehrsteilnehmer der östlich verlaufenden Bundesstraße abzielen, unzulässig sind.

Der rechtskräftige Bebauungsplan trifft aufgrund der vormaligen Nutzung des Plangebietes als Textilfabrik Festsetzungen zum Umgang mit Bodenverunreinigungen. Ein Bereich, in dem Bodenverunreinigungen festgestellt wurden, wird entsprechend als Fläche mit besonderen

Vorkehrungen gegen Altlasten festgesetzt. Da trotz der bereits erfolgten Beseitigung der Schadstoffe weitere Verunreinigungen des Bodens nicht ausgeschlossen werden können, wird festgesetzt, dass bei bodeneingreifenden Maßnahmen die Fachbehörden der Stadt Gronau zu beteiligen sind und weitergehende Baumaßnahmen erst nach Festlegung eventuell erforderlich werdender Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden dürfen.

In Bezug auf den Immissionsschutz wird festgesetzt, dass für das Plangebiet die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete vor dem vom Lärm am stärksten betroffene Fenster nicht überschritten werden dürfen.

Westlich an das Plangebiet angrenzend werden Bahnanlagen festgesetzt. Südlich angrenzend wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Gronauer Straße, die als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird.

1.5 Informelle Planungen

- Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Zum Schutz ihrer zentralen Versorgungsbereiche können Städte und Gemeinden ihre zentralen Versorgungsbereiche sowie Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentren innerhalb ihres Gemeindegebietes räumlich und funktional festlegen. Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen nur noch in Hauptzentren (Innenstädten bzw. Ortsmitten der Gemeinden) und Nebenzentren (Stadtteilzentren) liegen. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes* definiert fünf zentrale Versorgungsbereiche. Neben dem Hauptzentrum „Innenstadt Gronau“, in welchem die ansässigen Betriebe eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion übernehmen, 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 das Plangebiet 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.

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. 1.4.1) konnte dieser Nachweis erbracht werden. Die vorliegende Planung ist also mit den Zielen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Gronau vereinbar.

Darüber hinaus sind die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente von der Gemeinde festgelegt (Sortimentsliste der Stadt Gronau). Nachfolgende Sortimente gelten als nahversorgungs- und zentrenrelevant:

- Nahrungs- / Genussmittel, Getränke, Tabak-, Reformwaren
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika)
- Pharmazeutische Artikel
- Sanitätswaren, medizinische, orthopädische Artikel
- Zeitungen, Zeitschriften
- Schnittblumen / Zimmerpflanzen

2 Städtebauliches Konzept

Wie oben dargestellt ist eine Verlagerung des bestehenden Lebensmittelmarktes an der Gronauer Straße in das Plangebiet vorgesehen, um den Nahversorgungsstandort zukunftsfähig aufzustellen und die wohnortnahe Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten langfristig zu sichern.

Das städtebauliche Konzept sieht im nördlichen Bereich des Plangebietes den Neubau eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.300 m² vor. Innerhalb des Marktes soll ein Bistro mit einem Sitzbereich sowie einer Fläche für die Außengastronomie vorgesehen werden.

Der Neubau ist in Nord-Süd-Ausrichtung entlang der Gronauer Straße geplant, wobei sich der Haupteingang zur südlich gelegenen Stellplatzfläche orientiert und durch ein 5,0 m hohes Vordach überspannt wird, das auch die südöstlich vorgelagerte Außengastronomiefläche einbezieht.

Der Geschäftsbereich des Marktes inklusive der für die Kunden zugänglichen Verkaufsfläche liegt im zentralen bzw. östlichen Teil des Gebäudes ist eingeschossig mit einer Gebäudehöhe von 8,25 m vorgesehen.

Der Eingangsbereich des Marktes wird ebenfalls mit einer Gebäudehöhe von 8,25 m errichtet, wobei hier in einem Teilbereich eine

Zweigeschossigkeit geplant ist, da sich im Obergeschoss Räume für die Mitarbeiter des Marktes befinden, die über ein Treppenhaus westlich des Haupteingangs erschlossen sind. Südlich des Geschäftsbereiches befinden sich die Flächen für das vorgesehene Bistro, dessen Gebäudebereich mit einer Gebäudehöhe von 7,0 m geringer ausgeprägt ist.

Die Lager- und Anlieferungsflächen des Marktes sind im westlichen, 6,0 m hohen Gebäudeteil vorgesehen. Die Anlieferungsfläche für Lkw liegt südwestlich an das Gebäude angrenzend.

Entsprechend der nutzungsstrukturellen Aufteilung orientiert sich das Gebäude auch architektonisch vorrangig zur südlich gelegenen Stellplatzanlage bzw. zur östlich verlaufenden Gronauer Straße, um den Markt einen ansprechenden Eingangsbereich zu verleihen. Dementsprechend wird die mit einer Holzverkleidung vorgesehene Gebäudefassade in diesen Bereichen um großzügige Fensterflächen ergänzt. Die Nord- und Westfassaden sind nahezu fensterlos gestaltet.

Alle Dachflächen werden als Flachdächer ausgebildet, wobei die Dächer des Marktgebäudes zusätzlich extensiv begrünt und z.T. mit Photovoltaikmodulen versehen werden.

Dem Marktgebäude ist südlich eine Stellplatzanlage vorgelagert. Die Anlieferungszone befindet sich südwestlich an das Marktgebäude angrenzend. Die Erschließung erfolgt östlich von der Gronauer Straße. Insgesamt entstehen auf der neuen Stellplatzanlage Abstellmöglichkeiten für 79 Pkw. Unmittelbar südlich des Eingangs befinden sich zusätzlich insgesamt 56 Abstellmöglichkeiten für Fahrräder. Außerdem werden zwei Sammeldepots für Einkaufswagen vorgesehen. Zur Begrünung der Stellplatzanlage ist die Pflanzung von 19 Bäumen geplant. Im Grünstreifen zwischen der Gronauer Straße und der Stellplatzanlage soll außerdem ein 9,0 Meter hoher Werbepylon aufgestellt werden.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Sonstiges Sondergebiet

Entsprechend dem o.g. Planungsziel und dem konkret geplanten Vorhaben wird die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Zulässig sind Lebensmittelmärkte (inkl. Bistro) mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.200 m² und maximal 1.300 m².

Um sicherzustellen, dass von der geplanten Einzelhandelsnutzung keine schädlichen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in Gronau und den Nachbarkommunen ausgehen, werden ergänzende Regelungen zur Zulässigkeit von Haupt- und Randsortimenten getroffen.

Als Hauptsortimente zulässig sind demnach die gem. Sortimentsliste der Stadt Gronau* nahversorgungsrelevanten Sortimente. Dies sind:

- Nahrungs- / Genussmittel, Getränke, Tabak, Reformwaren
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika)
- Sanitätswaren, medizinische, orthopädische Artikel
- Zeitungen, Zeitschriften
- Schnittblumen / Zimmerpflanzen

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

Der Umfang der Randsortimente an der Verkaufsfläche wird auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Zur Sicherung des konkreten Planungsziels wird gem. 12 (3a) BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB festgesetzt, dass hinsichtlich der festgesetzten Art der Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Baumassenzahl

Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet entspricht überwiegend den für das Vorhaben (Baukörper zzgl. der erforderlichen Stellplatz- und Erschließungsflächen) notwendigen Flächen und wird für bauliche Anlagen und Nebenanlagen genutzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend dem konkret geplanten Versiegelungsgrad mit 0,8 festgesetzt. Hiermit orientiert sich die festgesetzte Grundflächenzahl an den Orientierungspunkten für Obergrenzen für Sonstige Sondergebiete gem. § 17 BauNVO.

Da das Vorhaben durch die festgesetzten überbaubaren Flächen und dessen Kubatur durch die maximale Gebäudehöhe eindeutig definiert wird, ist die Festsetzung einer Geschossflächen- bzw. Baumassenzahl nicht erforderlich.

3.2.2 Baukörperhöhen

Durch die Festsetzung einer minimalen und maximalen Höhe baulicher Anlagen besteht eine eindeutig definierte Unter- bzw. Obergrenze für die Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes.

Entsprechend des konkreten baulichen Vorhabens werden die Minimal- und Maximalhöhen, unter Berücksichtigung eines geringen Spielraums für eine spätere bauliche Ausführung, im Sinne der planungsrechtlichen Eindeutigkeit in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.

Das bauliche Vorhaben ist durch eine stufenartige Architektur charakterisiert (s. Pkt. 2). Um diese planungsrechtlich zu sichern, werden für unterschiedliche Bereiche der überbaubaren Flächen unterschiedliche Höhen baulicher Anlagen festgesetzt. Für den Geschäftsbereich im zentralen bzw. östlichen Gebäudeteil wird entsprechend des konkreten Vorhabens eine Mindesthöhe von 49,25 m ü. NHN und eine Maximalhöhe von 49,75 m ü. NHN festgesetzt. Bezogen auf das Geländeniveau innerhalb des Plangebietes entspricht dies einer maximalen Gebäudehöhe von 8,5 m.

Die westlich vorgelagerten Lager- und Anlieferungsbereiche werden mit einer Minimalhöhe von 47,35 m ü. NHN und einer Maximalhöhe von 47,85 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht, bezogen auf das Geländeniveau innerhalb des Plangebietes einer maximalen Gebäudehöhe von 6,25 m.

Der Bereich des geplanten Bistros wird mit einer Minimalhöhe von 48,0 m ü. NHN und einer Maximalhöhe von 48,5 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht, bezogen auf das mittlere Geländeniveau (ca. 41,0 m ü. NHN) innerhalb des Plangebietes einer maximalen Gebäudehöhe von 7,25 m.

Zur Sicherung des im Südosten des Plangebietes vorgesehenen Werbepylons wird innerhalb der dafür vorgesehenen überbaubaren Grundstücksfläche maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen von 50,25 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht, bezogen auf das Geländeniveau innerhalb des Plangebietes einer maximalen Baukörperhöhe von 9,25 m und hiermit der Höhe herkömmlicher Werbepylone im Einzelhandel. Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für untergeordnete Bauteile (z.B. technische Aufbauten für Klima- und Kältetechnik, Werbeanlagen) oder für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie (Photovoltaik) ist bis zu 1,5 m zulässig.

Da die mindestens und maximal zulässigen Gebäudehöhen durch die o.g. Festsetzungen eindeutig definiert sind, ist die Festsetzung einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse nicht erforderlich.

3.3 Bauweise

Das Bauvorhaben überschreitet die gem. Baunutzungsverordnung in einer offenen Bauweise maximal zulässigen Gebäudelängen.

Entsprechend des konkreten baulichen Vorhabens wird innerhalb des Sonstigen Sondergebietes eine abweichende Bauweise festgesetzt. In einer grundsätzlich offenen Bauweise sind auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NRW einzuhalten sind.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend dem konkreten Vorhaben mit Baugrenzen festgesetzt, wobei die Baugrenzen einen geringen Spielraum im Hinblick auf die spätere Realisierung des Vorhabens ermöglicht.

Entsprechend der stufenartigen Architektur des Vorhabens werden unterschiedliche überbaubare Flächen mit unterschiedlichen einzuhaltenden minimalen und maximalen Gebäudehöhen festgesetzt (s. Pkt. 3.2.2).

Eine weitere kleinere überbaubare Fläche ist im südöstlichen Teil des Plangebietes festgesetzt. Hier ist gemäß Festsetzung ein Werbepylon zulässig.

3.5 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Für Stellplätze und Fahrradstellplätze wird festgesetzt, dass diese nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig sind, um die Lage der Anlagen eindeutig zu definieren. Die Stellplatzfläche für Pkw liegt dabei kompakt südlich des Lebensmittelmarktes. Die Stellplätze für Fahrräder werden in unmittelbarer Nähe des Eingangs festgesetzt.

Zwei weitere Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Einkaufswagensammeldepot sind südlich der zentralen Stellplatzer-schließung festgesetzt, um die Lage der Sammeldepots, die üblicherweise als überdachte Flächen gestaltet werden, festzulegen.

Für die Stellplatzanlage im Sonstigen Sondergebiet wird zudem festgesetzt, dass eine Überdachung durch Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie (Photovoltaik) unzulässig ist. Grund hierfür ist, die Umnutzung der bisherigen weitgehend versiegelten Fläche zu nutzen, um den Begrünungsanteil zu erhöhen, um Aufheizungseffekte an heißen Sommertagen zu verringern, da nicht nur das Plangebiet, sondern auch das Umfeld von einem hohen Versiegelungsgrad geprägt ist. Des Weiteren kann durch Grünanteile im Plangebiet Regenwasser vor Ort zurückgehalten und zwischengespeichert werden, was zudem das beiträgt die Abführung des Regenwassers entlastet.

Durch eine Überdachung der Fläche und Ableitung des Regenwassers wäre das Ziel nicht zu erreichen. Des Weiteren wären durch eine Überdachung des Stellplatzes mit Photovoltaikelementen Baumpflanzungen ausgeschlossen, da diese die Anlage verschatten würden. Die Bäume wiederum dienen dazu das Mikroklima im Stellplatzbereich zu verbessern, Kühlung durch Verdunstung und Schattenwurf zu fördern. Die Anlage zur Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie wird stattdessen großflächig auf dem Flachdach des geplanten Lebensmittelmarktes vorgesehen.

3.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Durchgrünung des Plangebietes sowie zur Verbesserung des Mikroklimas im ansonsten hochverdichteten städtebaulichen Umfeld wird festgesetzt, dass die Dachflächen der mit G1 gekennzeichneten Gebäudeteile extensiv zu begrünen sind. Die Mindeststärke der Substratschicht beträgt 10 cm. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Hiervon ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen (mit Ausnahme von Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen) oder für Belichtungselemente genutzt werden. Photovoltaik- und solarthermische Anlagen sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung geplant.

Diese Festsetzung der Dachbegrünung erfolgt insbesondere im Hinblick auf die Speicherung und Rückhaltung von Regenwasser, so dass es verzögert der Kanalisation zugeführt werden kann. Durch die Dachbegrünung kommt es zu geringeren Temperaturschwankungen und einer niedrigeren Maximaltemperatur auf den Dachflächen.

3.7 Flächen zur Anpflanzung und / oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Zur Durchgrünung und visuellen Aufwertung der Stellplatzanlage sind die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen flächendeckend mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, heimischen und standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

Um die unter Punkt 3.5 beschriebene Begrünung der Stellplatzanlage zu gewährleisten, wird außerdem festgesetzt, dass im Bereich der Stellplatzanlage 19 standortgerechte Einzelbäume zu pflanzen (3 xv, StU 14-16 cm) und dauerhaft zu erhalten sind. Ein Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen. Um jedoch eine Flexibilität im Hinblick auf die

tatsächliche Lage der zu pflanzenden Bäume zu wahren, wird festgesetzt, dass eine Verschiebung des festgesetzten Baumstandortes um bis zu 2,50 m zulässig ist. Die Begrünungsmaßnahmen dienen im Wesentlichen als Klimaanpassungsmaßnahmen zur Minderung von Aufheizungseffekten durch schattenspendende Gehölze sowie durch Verdunstung von Regenwasser auf begrünten Flächen.

3.8 Örtliche Bauvorschriften

Die Gestaltung des geplanten Marktes ist im Vorhaben- und Erschließungsplan detailliert dargestellt und wird über den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung des Gebäudes sind daher entbehrlich.

Gestaltungsfestsetzungen werden daher lediglich im Hinblick auf die Anordnung von Werbeanlagen aufgenommen, um eine Schädigung des Stadtbildes durch eine Häufung von Werbeanlagen entgegenzuwirken und diese auf ein städtebaulich verträgliches Maß zu begrenzen. Entsprechend sind Werbeanlagen nur in einer maximalen Höhe von 2,00 m als auskragendes Werbe- oder Wandschild zulässig.

Zudem ist innerhalb der Stellplatzanlage ein Werbepylon innerhalb der entsprechend festgesetzten Fläche bis zu einer Höhe von max. 9,00 m zulässig.

Grundsätzlich unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem (Blinkreklame) oder bewegtem (laufendem) Licht.

4 Erschließung

4.1 Anbindung an das Straßennetz

Die Erschließung – sowohl für Kunden als auch für die Anlieferung – erfolgt im Osten von der Gronauer Straße aus. Durch die Festsetzung eines Bereiches für Zu- und Abfahrt zur Gronauer Straße sowie durch die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt für die gesamte übrige östliche Plangebietsgrenze wird die eindeutige Erschließung des Stellplatzes und der Anlieferungszone des Marktes sichergestellt. Die bisherige Zufahrt wird hierfür geringfügig in Richtung Süden verschoben. Laut Aussage einer erstellten Verkehrsuntersuchung* ist eine Verschiebung ohne eine weitere Umgestaltung der Zufahrt möglich, wobei der Anbindungspunkt fortlaufend zu betrachten ist und in Folge etwaiger Verkehrszunahmen eine Umgestaltung erneut zu prüfen ist.

Zur Einschätzung der planbedingten Verkehrsauswirkungen wurde im Sinne einer „worst-case-Betrachtung“ eine Untersuchung der Leistungsfähigkeit der im Umfeld des Vorhabens befindlichen

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

Verkehrsknotenpunkte durchgeführt*. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Neubau des Lebensmittelmarktes und die damit einhergehende Erweiterung der Verkaufsfläche und Attraktivitätssteigerung

an einem Normalwerktag zukünftig ein Verkehrsaufkommen von ca. 1.070 Kfz-Fahrten zu erwarten ist, wovon 1.029 Fahrten auf den Kundenverkehr, 28 Fahrten auf den Beschäftigtenverkehr und 14 Fahrten auf den Lieferverkehr entfallen. Dies entspricht in der verkehrlichen Spitzenstunde einer Verkehrsaufkommenssteigerung von 57 %.

Hierauf aufbauend erfolgte eine Berechnung der Leistungsfähigkeit des Anschlusspunktes an die Gronauer Straße. Hierfür wurden durch den Gutachter die morgendliche (07.30 – 08.30 Uhr) und die nachmittägliche Spitzenstunde (16.00 – 17.00 Uhr) herangezogen. In der nachmittäglichen Spitzenstunde erreicht der betrachtete Knotenpunkt im Analyse-Fall die Qualitätsstufe B. Durch die zusätzlichen Kfz-Verkehre nehmen die mittleren Wartezeiten am Knotenpunkt leicht zu. Da dieser jedoch über ausreichende Kapazitäten verfügt, um diese Verkehre aufzunehmen, kommt es durch das Vorhaben zu keiner Veränderung der Leistungsfähigkeit.

In der Gesamtbetrachtung kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass der Neubau des Verbrauchermarktes, unter den getroffenen Empfehlungen, aus verkehrlicher Sicht möglich ist.

Die entsprechenden Sichtfelder für Radfahrer und Pkw zur Ausfahrt auf die Gronauer Straße sind in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellt. Die Sichtfelder sind von jeglicher Sichtbehinderung in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Die Anlieferung findet südwestlich des Gebäudes statt. Hierfür wird eine eingehauste Anlieferungszone mit einer Rampe genutzt. Die Zufahrt erfolgt über die festgesetzte Ein- und Ausfahrt und führt geradlinig bis zur Anlieferungszone im westlichen Bereich des Plangebietes. Vor der Anlieferungszone sind ausreichend dimensionierte Flächen zum Rangieren eingeplant.

4.2 Ruhender Verkehr

Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Gronau vom 01.07.2022 ist für Verkaufsstätten mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche die Errichtung eines Pkw-Stellplatzes und eines Fahrradabstellplatzes je 20 m² Verkaufsfläche erforderlich. Im Plangebiet ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.300 m² vorgesehen. Dementsprechend sind für das Vorhaben jeweils mindestens 65 Stellplätze für Pkw und für Fahrräder zu errichten.

Das konkrete bauliche Vorhaben sieht die Anlage einer Stellplatzanlage mit 79 Pkw-Stellplätzen im Süden des Plangebietes vor. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird dieser Bereich als „Fläche für Stellplätze“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gesichert. Um eine Durchgrünung der Stellplatzanlage zu ermöglichen, ist eine Überdachung der Stellplatzanlage durch Photovoltaikanlagen i.S.d. § 48 (1a) BauO NRW nicht vorgesehen.

Die erforderliche Anzahl an Fahrradstellplätzen wird unmittelbar südlich der festgesetzten überbaubaren Fläche als Fläche für Fahrradstellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gesichert.

4.3 Fuß- und Radwegenetz

Das Plangebiet verfügt über eine direkte Anbindung an die straßenbegleitenden Fuß- und Fahrradwege entlang der Gronauer Straße, über die weitergehende Verbindungen in Richtung der Stadtteile Gronau und Epe bestehen.

4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die rund 250 m südlich gelegene Bushaltestelle „Bösingbachstiege“ an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden.

Der Bahnhof Epe (Westfalen) liegt rd. 300 m (Luftlinie) südwestlich des Plangebietes. Fußläufig ist der Bahnhofpunkt derzeit innerhalb von 10 min. zu erreichen. Dieser wird von der Regionalbahnlinie RB51 bedient und bietet stündlich Verbindungen in Richtung Gronau, Enschede und Dortmund.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Eingriffsregelung

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neubau eines Lebensmittelmarktes an der Gronauer Straße“ liegt der Bebauungsplan Nr. 221 „Gewerbegebiet Laurenz“ vor. Dieser trifft für den Bereich des Plangebietes die Festsetzung „Gewerbegebiet“ mit einer Grundflächenzahl von 0,8. Da mit der vorliegenden Planung keine Erhöhung der GRZ vorgesehen ist und zudem Flächen zur Anpflanzung sowie eine Anpflanzung von Einzelbäumen im Bereich der Stellplätze festgesetzt werden, entsteht planungsrechtlich kein Eingriff. Das zulässige Maß der zukünftig maximal versiegelbaren Fläche bleibt planungsrechtlich unverändert. Eine Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

5.2 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet 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. Die Erstellung der vorliegenden ASP (Stufe I) erfolgt nach Aktenlage, d.h. es wurde keine faunistische Erfassung i.S. einer avifaunistischen/ fledermauskundlichen Kartierung, sondern eine Auswertung vorhandener Informationsquellen vorgenommen. Für die Beurteilung der Habitatstrukturen und -qualität als Lebensraum für geschützte Arten erfolgte zudem im Oktober 2025 eine Ortsbegehung des Plangebietes bzw. des auswirkungsrelevanten Umfeldes. Sofern auf Basis der vorliegenden Untersuchungstiefe möglich, werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte genannt. Alle nicht planungsrelevanten Arten werden im Rahmen der vorliegenden Prüfung nicht vertiefend betrachtet. Nach Kiel* müssen sie jedoch im Rahmen von Planungs- oder Zulassungsverfahren zumindest pauschal berücksichtigt werden; dies geschieht i.d.R. durch allgemeine Vermeidungsmaßnahmen (z.B. durch zeitliche Vorgaben hinsichtlich der Entfernung von Gehölzen sowie dem Abbruch von Gebäuden).

5.2.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich in einem Gewerbegebiet im Nordwesten des Stadtteils Epe, östlich entlang der Bahnstrecke Dortmund-Gronau und umfasst eine Fläche von rund 0,8 ha. Unmittelbar westlich der Bahnlinie verläuft ein Abschnitt des „Bösingbach“, ein kleines Fließgewässer, das in Richtung Nordosten fließt. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft die „Gronauer Straße“. Südlich des Plangebietes grenzt der bestehende Lebensmittelmarkt an. Nördlich des Plangebietes befindet sich eine kleine Parkanlage mit einem denkmalgeschützten Hochkreuz, eine kleine Grünfläche sowie ein bahnbegleitender Gehölzsaum aus mittel- bis hochwüchsigen Laubgehölzen. Gemäß erfolgter Ortsbegehung (Stand: Oktober 2025) stellte sich das Plangebiet überwiegend als Stellplatz des angrenzenden Lebensmitteldiscounters mit einzelnen Stadtbäumen sowie Begleitgrün (Buchenhecken) dar. Im nördlichen sowie südwestlichen Bereich des Plangebietes stehen mehrere Abrollcontainer zur Sammlung und Zwischenlagerung von betrieblichen Abfällen und Wertstoffen. Entlang der Westgrenze des Plangebietes verläuft ein bahnbegleitender Gehölzsaum, der sich im Norden fortsetzt. Zwischen dem Stellplatz im Süden

* 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.

* Kiel, E.-F. (2015): Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen. Einführung. Online unter: http://artenschutz.naturschutzhinformatioenen.nrw.de/artenschutz/web/babel/media/einfuehrung_geschuetzte_arten.pdf (abgerufen: Juli 2024).

und der nördlichen Lagerfläche mit Abrollcontainern befindet sich ein linear ausgebildeter Gehölzbestand aus heimischen Laubbäumen (u. a. Feldahorn, Hainbuche etc.) mit einer lückigen Strauchschicht. Die Umgebung des Plangebietes ist im Süden und Osten v.a. durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Nördlich des Plangebietes befinden sich weitere Gewerbebetriebe und eine Sportanlage. Im Westen sind vorwiegend Wohnnutzungen vorzufinden. Es bestehen Lärmeinwirkungen durch die bestehenden Nutzungen, die angrenzenden Straßen und Bahnverkehr und den damit einhergehenden Verkehr. Es ist daher insgesamt von einer untergeordneten Lebensraumfunktion auszugehen.

5.2.2 Potenzielles Artvorkommen

Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS) des Landesumweltamtes NRW (LANUK)* können im Plangebiet bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld unter Berücksichtigung der relevanten Lebensraumtypen (Kleingehölze, Bäume, Hecken) potenziell 28 planungsrelevante Arten vorkommen (s. Tab. 1); dazu gehören unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorkommenden Lebensraumtypen gemäß FIS-Klassifizierung 3 Fledermaus-, 22 Vogelarten und 3 Amphibienarten. Reptilien sind für das Messtischblatt nicht gelistet. Weitere Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen gemäß Abfrage der Landschaftsinformationssammlung** für das Plangebiet bzw. das auswirkungsrelevante Umfeld (<500m) nicht vor.

Es liegen keine Informationen zu Vorkommen planungsrelevanter Farn-, Blütenpflanzen und Flechten für das Plangebiet bzw. das auswirkungsrelevante Umfeld vor. Aufgrund der Lage sowie der Flächennutzungen (versiegelt / Anpflanzungen) bestehen auch keine Anhaltspunkte für entsprechende Vorkommen der konkurrenzschwachen, zumeist auf nährstoffarme Standorte beschränkten Arten. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden.

* 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/37101?kl_gehoel=1&saeu=1&gaert=1 (abgerufen: Oktober 2025).

** Landesamt für Natur, Umwelt und Klimaschutz (LANUK) Nordrhein-Westfalen (o.J.): Fundortkataster für Pflanzen und Tiere/ Landschaftsinformationssammlung NRW @LINFOS. Online unter: www.lanuv.nrw.de/natur/artenschutz/infosysteme/fundortkataster/. (abgerufen: Oktober 2025).

Tabelle 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 3808, Stand: Oktober 2025. Status: B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden; N = Nachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht, -/ + = Tendenz ab-/ zunehmend. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potentiell Vorkommen, ! = Hauptvorkommen. Potential-Analyse: Fachgutachterliche Einschätzung der tatsächlichen Nutzung des Plangebietes unter Berücksichtigung des faktischen Ist-Zustandes.

Art		Status	Erhaltungszustand	Potenzial-	Kleingehölze
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name		in NRW (ATL)	Analyse	
Säugetiere					
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-Fledermaus	N	U-	Na	Na
<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleinabendsegler	N	U	Na	Na
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	N	G	Na	Na
Vögel					
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	B	U	Na	(FoRu), Na
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	B	G	-	(FoRu), Na
<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper	B	U-	-	FoRu
<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher	B	G	-	(FoRu)
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	B	U	-	Na
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	B	U	-	(FoRu)
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	B	G	-	(FoRu)
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	B	U-	-	Na
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	B	U	-	Na
<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke	B	U	-	(FoRu)
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	B	G	Na	(FoRu)
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	B	U	-	(Na)
<i>Linaria cannabina</i>	Bluthänfling	B	U	FoRu	FoRu
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	B	U	-	FoRu!
<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol	B	S	-	FoRu
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	B	U	-	(Na)
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	B	U	-	FoRu
<i>Poecile montanus</i>	Weidenmeise	B	U	-	FoRu
<i>Scolopax rusticola</i>	Waldschnepfe	B	U	-	(FoRu)
<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	B	S	-	FoRu
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	B	G	-	Na
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	B	G	Na	Na
Amphibien					
<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch	N	G	-	Ru
<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch	N	X	-	(Ru)
<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	N	G	-	(Ru)

5.2.3 Auswirkungsprognose

Unter Berücksichtigung der Bestandsbeschreibung, d.h. der Ausstattung des Plangebietes mit Biotopstrukturen, die als potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten und/ oder als essenzielles Nahrungshabitat geeignet wären, können zahlreiche theoretisch denkbare planungsrelevante Arten ausgeschlossen werden, wenn die spezifischen Lebensraumanprüche der betrachteten Arten nicht erfüllt sind (vgl. Tab. 1, Potenzial-Analyse).

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der zu prognostizierenden Wirkfaktoren, die sich aus der eigentlichen Umsetzung des Planvorhabens ergeben, nicht zwingend artenschutzrechtliche Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG resultieren. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn relevante Grünstrukturen planungsrechtlich gesichert werden oder aber die Sonderregelungen i.S. des § 44 (5) BNatSchG einschlägig sind. Ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG kann vielfach durch vergleichsweise einfache Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Bauzeitenregelung, Vorgaben hinsichtlich der Entfernung von Gehölzen, Gebäudebegehung) ausgeschlossen werden.

Nachfolgend werden die Vorkommen planungsrelevanter Arten, die im Plangebiet bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld potenziell vorkommen können, fachlich bewertet.

Fledermausarten

In Bezug auf Säugetiere (hier: Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, Kleinabendsegler) kann ein Vorkommen von Fledermäusen innerhalb des Plangebietes nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Die Breitflügelfledermaus und die Zwergfledermaus sind regelmäßig in siedlungsnahen Bereichen anzutreffen und nutzen bevorzugt Spaltenquartiere, Rollladenkästen und Hohlräume hinter Verschalungen. Der Kleinabendsegler zählt zu den mittelgroßen Waldfledermausarten, die Baumhöhlen, Baumspalten oder Nistkästen als Quartiere nutzen und in strukturreichen Landschaften jagen.

Da im Plangebiet weder Gebäude noch potenzielle Quartierbäume mit Höhlenstrukturen vorhanden sind, kann die Fläche lediglich als nicht essenzielles Nahrungshabitat beurteilt werden, welches bei abendlichen/ nächtlichen Jagdflügen aufgesucht wird. Da mit der Umsetzung des Vorhabens eine bereits überformte Fläche in Anspruch genommen wird und die vorhandenen Grünstrukturen, zumindest in den Randbereichen erhalten bleiben, ist keine relevante Verschlechterung des Nahrungsangebotes für Fledermäuse zu erwarten. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG im Sinne eines Verlustes essenzieller Nahrungshabitate kann daher ausgeschlossen werden. Die randlichen Gehölzstrukturen entlang der Bahnlinie können für die o.g. Arten eine Leitstruktur darstellen. Da in diesem Bereich Flächen zur Anpflanzung festgesetzt werden, ist von einem Erhalt der potenziellen Leitfunktion auszugehen.

Bau- und betriebsbedingte Störungen (Geräusche, Licht), die zu Auswirkungen auf lokalen Populationen oder eine tatbestandsgemäße

Beschädigung/ Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen, sind unter Berücksichtigung der derzeitigen Ist-Situation und des Fehlens konkreter Hinweise auf die Nutzung nicht zu prognostizieren.

Im Rahmen einer nachfolgenden Planumsetzung werden somit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG vorbereitet.

Zum Schutz lichtempfindlicher Fledermausarten wird jedoch die Verwendung von fledermausfreundlichen Leuchtmittel empfohlen (s. Maßnahmen).

Vögel

In Bezug auf die gemäß Messtischblattabfrage potenziell vorkommenden planungsrelevanten Vogelarten wird deutlich, dass im Plangebiet u.a. aufgrund der bestehenden Nutzung, dem hohen Versiegelungsgrad und anthropogen-bedingten regelmäßigen Störungen für den Großteil der planungsrelevanten Arten kein Potenzial für ein Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besteht. Bei der Ortsbegehung (Stand: Oktober 2025) wurden weder Baumhöhlen, Einstandsplätze noch Greifvogelhorste festgestellt.

Für Greifvögel (hier: Habicht, Turmfalke, Schleiereule) kann das Plangebiet ein Nahrungshabitat darstellen. Ein Teil der genannten Arten kann zunehmend in Siedlungsnähe angetroffen werden. Erbeutet werden u.a. Kleinvögel (Habicht), Kleinsäuger (Turmfalke), Fledermäuse (Schleiereule) und bodenbewohnende Kleintiere. Eine essenzielle Funktion als Nahrungshabitat, dessen Verlust unter das Verbot des § 44 (1) BNatSchG fallen würde, ist jedoch aufgrund des hohen Versiegelungsgrades, der vorhandenen anthropogenen Störfaktoren, geringen Habitatqualität und geeigneten Ausweichmöglichkeiten im Umfeld nicht ersichtlich. Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Horste) der Arten sind nicht zu erwarten und wurden im Rahmen der Ortsbegehung auch nicht festgestellt.

Die Gehölz- und Gebüschstrukturen innerhalb und an den Randbereichen des Plangebietes, können für gebüschbrütende Arten (hier: Bluthänfling) eine potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestatt darstellen. Aufgrund der bestehenden Nutzungen, der geringen Qualität der Biotopstrukturen sowie des angrenzenden Straßen- und Bahnverkehrs ist jedoch von einem geringen Potenzial für das Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nahrungshabitaten auszugehen. Es befinden sich umliegend geeignete Ausweichmöglichkeiten mit gleich- bzw. höherwertigen Biotopstrukturen.

Im Rahmen einer nachfolgenden Planumsetzung werden (keine artenschutzrechtlichen Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG gegenüber planungsrelevanten Vogelarten vorbereitet.

Im Sinne einer Worst-Case-Annahme kann das Plangebiet und dessen Umfeld einen Lebensraum für sog. „europäische Vogelarten“ darstellen, die die vorhandenen Gehölzstrukturen als Bruthabitat nutzen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ist daher im Falle einer notwendigen Entfernung von Gehölzen eine Bauzeitenregelung zu beachten (s. Maßnahmen).

Amphibien

Im Rahmen der ASP wurde das Plangebiet auf potenzielle Lebensräume für Amphibien geprüft. Geeignete Laichgewässer, temporäre Wasseransammlungen oder strukturreiche Feuchtbereiche, die für Arten wie Kammmolch, Moorfrosch oder Kleinen Wasserfrosch als Fortpflanzungs- oder Aufenthaltsstätten dienen könnten, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Aufgrund der weitgehenden Überformung der Fläche sowie des Fehlens geeigneter Gewässerstrukturen ist ein Vorkommen dieser Arten im Plangebiet aus fachgutachterlicher Sicht ausgeschlossen. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht ersichtlich.

5.2.4 Maßnahmen

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG sind nachfolgende Maßnahmen einzuhalten:

- 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.

Unter Berücksichtigung oben genannter Maßnahme kann festgehalten werden, dass bei Umsetzung der Planung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entstehen.

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

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.

5.3 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 Plangebietes. Aufgrund der Entfernung und des vorliegenden Planungsziels können Auswirkungen auf das FFH-Gebiet durch die Planung ausgeschlossen werden.

5.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Das nächstgelegene Fließgewässer „Bösingbach“ (Gewässerkennzahl: 928645582) befindet sich westlich des Plangebietes, wobei dieses durch den Bahndamm vom Plangebiet getrennt wird. Zudem befindet sich etwa 35 m nordöstlich des Plangebietes der „Eschbach“ (Gewässerkennzahl: 92864558).

Das Plangebiet ist Teil des Grundwasserkörpers „Niederung der Dinkel“ (Grundwasserkörper ID: 928_06). Der mengenmäßige und chemische Zustand des Grundwasserkörpers werden als „gut“ eingestuft. Es befinden sich weder festgesetzte oder geplante Trinkwasserschutzgebiete, noch festgesetzte oder vorläufige Überschwemmungsgebiete im Plangebiet.

5.5 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

5.6 Bodenschutz

Gemäß § 1a (2) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Mit der vorhabenbezogenen Aufstellung des Bebauungsplanes 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 keine landwirtschaftlich genutzten Böden von dem Planvorhaben betroffen.

5.7 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet befindet sich in einem bereits erschlossenen Gebiet im direkten Siedlungszusammenhang. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden. Des Weiteren sind zukünftige Gebäude entsprechend der aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu errichten. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits anthropogen vorbelastete und versiegelte Fläche, die keine relevante Funktion im Hinblick auf die Belange des (globalen) Klimaschutzes übernimmt.

Zur Eingrünung und Begrünung der Stellplatzanlage werden Flächen und Einzelbäume zur Anpflanzung festgesetzt, so dass Effekte der Kühlung durch Verschattung und Verdunstung erzielt werden können. Zudem wird für den Hauptteil des Daches eine Dachbegrünung festgesetzt, so dass weitere Maßnahmen zur Klimaanpassung eingeplant werden.

Gemäß Bauordnung NRW sind geeignete Dachflächen von als Lebensmittelmärkten genutzter Gebäude mit Photovoltaikanlagen zu versehen. Damit wird ein wichtiger Beitrag zur Erzeugung von Energie aus erneuerbaren Energiequellen geleistet. Die damit verbundenen Einsparungsmöglichkeiten in der Stromerzeugung durch fossile Energieträger verbessern die CO₂-Bilanz und dienen daher dem Klimaschutzes. Durch Festsetzung im Bebauungsplan wird

sichergestellt, dass eine Kombination von Photovoltaikanlagen und begrünten Dachflächen umgesetzt wird.

Mit der Planung 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.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt. Aussagen zur Löschwasserversorgung werden im Verfahren ergänzt.

6.2 Abwasserentsorgung

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

Das anfallende Niederschlagswasser wird über einen Anschlusspunkt an die Regenwasserkanalisation in der 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 Plangebiet mit einer gesamten Abflussmenge von maximal 10l/s ($n = 0,2$) in den öffentlichen Regenwasserkanal in der Gronauer Straße eingeleitet werden. Für darüberhinausgehende Niederschlagsmenge ist eine private Rückhaltung erforderlich, die über den vorgesehenen Rückstaukanal, eine mindestens extensive Dachbegrünung des Marktgebäudes (ca. 1.500 m² Fläche) und die vorgesehene Stellplatzanlage gewährleistet wird. Hierfür werden entsprechende vertragliche Regelungen zwischen der Stadt Gronau und dem Vorhabenträger getroffen.

* FREIRAUMARCHITEKTUR
(13.01.2026):
Überflutungsnachweis nach DIN
1986-100 Nachweis mit Gleichung.
Ahaus.

6.3 Abfallentsorgung

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

7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel besteht im Plangebiet nicht. Da Kampfmittelvorkommen jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können, sind bodeneingreifende Maßnahmen mit gebotener Vorsicht durchzuführen. Ein entsprechender Hinweis wird in den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Aufgrund der vorherigen Nutzung des Plangebietes als Textilfabrik liegen Informationen über Altlasten oder Bodenverunreinigungen im Plangebiet vor. Im Vorhabenbereich befanden sich in der Vergangenheit vier Schlammteiche 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 (s. Pkt. 9) erforderlich werdenden bodenverbessernden Maßnahmen erfordern jedoch eine Rüttelstopfverdichtung oder einen Bodenaustausch. Um dahingehend sicherzustellen, dass keine Schadstoffbelastungen mobilisiert werden, die im Rahmen der stichpunktartigen Untersuchung nicht erfasst wurden, empfiehlt das Gutachten, baubegleitend ergänzende Untersuchungen des Bodens durchzuführen. Ein entsprechender Hinweis wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

8 Immissionsschutz

Im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde die Verträglichkeit der Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes an der Gronauer Straße mit den in der Umgebung vorhandenen schützenswerten Nutzungen unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes geprüft.

Hierfür wurde durch das Büro Wenker und Gesing eine schalltechnische Untersuchung* erstellt, welche die Verträglichkeit des Vorhabens mit den in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen schützenswerten Nutzungen beurteilt.

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

* 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.

Aufgrund der geplanten Nutzungsstruktur wurden für das Plangebiet die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm mit 60 / 45 dB(A) bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005 mit 60 / 50dB(A) tags / nachts für Mischgebiete zu Grunde gelegt.

- **Gewerbelärm**

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

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) bestehen nachts keine relevante Geräuschvorbelastung.

Bei Betrachtung der Gesamtbelastung zeigt sich, dass es zu keinen Überschreitungen der Richtwerte nach TA Lärm am Tag und in der Nacht kommt, wenn folgende bauliche und betriebliche Rahmenbedingungen eingehalten werden:

- Ausführung der Fahrgassen des Parkplatzes mit ebenem Pflaster oder in Asphaltbauweise.
- Einhausung der Anlieferzone und Errichtung eines Rolltors, dass während der Ladetätigkeiten geschlossen zu halten ist ($R'_w \geq 15$ dB). Die Fassaden sowie das Dach der Anlieferzone müssen ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von $R'_w \geq 25$ dB(A) aufweisen.
- Warenanlieferungen per Lkw ausschließlich im Tageszeitraum zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr. Im Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr) sind diese ausschließlich per Pkw bzw. Kleintransporter (zulässiges Gesamtgewicht $\leq 3,5$ t) mit üblicher Handverladung zulässig.
- Beschränkung der Öffnungszeiten auf den Zeitraum zwischen 7.00 und 22.00 Uhr, so dass im Nachtzeitraum nach Ladenschluss nur vereinzelte Kundenabfahrten stattfinden.
- Begrenzung des Fortluftanschlusses der Lüftungsanlage durch lärm mindernde Maßnahmen auf einen Schallleistungspegel von ≤ 75 dB(A) zu begrenzen.

- Begrenzung der Wärmepumpen durch lärmindernde Maßnahmen auf einen Schallleistungspegel jeweils ≤ 67 dB(A) im Nachtzeitraum.

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.

- Verkehrslärm

Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich an den Fassaden der geplanten Bebauung tagsüber lage- und geschossabhängig verkehrsbedingte Beurteilungspegel von 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 Gebäudekörper selbst ab.

Die für Verkehrsgeräusche in sonstigen Sondergebieten gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 geltenden schalltechnischen Orientierungswerte betragen, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart tagsüber 45 bis 65 dB(A). Aufgrund dieser ermittelten Verkehrslärmeinwirkungen werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand/ - wand) scheiden in dieser innerörtlichen Situation aus städtebaulichen Gründen aus. Dementsprechend werden im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen getroffen. Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von schutzbedürftigen Räumen aufgrund der ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer, etc.) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten wie folgt festzulegen:

Lärmpegelbereich III:

Büroräume und Ähnliches $R'_{w,ges} = 30$ dB

Lärmpegelbereich IV:

Büroräume und Ähnliches $R'_{w,ges} = 35$ dB

Lärmpegelbereich V:

Büroräume und Ähnliches $R'_{w,ges} = 37$ dB

Eine Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB von Satz 1 ist möglich, wenn im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen wird, dass der maßgebliche Außenlärmpegel L_a (dB) unter Berücksichtigung vorhandener Gebäudekörper tatsächlich niedriger ist als in der Planzeichnung festgesetzt. In diesem Fall ist die Verwendung von Außenbauteilen mit entsprechend reduzierten Bau Schalldämm-Maßen $R'_{w,ges}$ *zulässig*.

9 Baugrund

Im Zuge des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde auf Grund der vorherigen Nutzung der Fläche eine Baugrunduntersuchung* erstellt. Diese Untersuchung weist im Plangebiet nur gering tragfähige Anfüllungen und lockere sandige Böden nach. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass zusätzliche gründungstechnische Maßnahmen erforderlich sind, um den Neubau des Lebensmittelmarktes umsetzen zu können. Der Gutachter schlägt hierzu zwei verschiedene Maßnahmen vor. Einerseits kommt eine tiefgründige Baugrundverbesserung durch Rüttelstopfverdichtung in Betracht. Bei diesem Verfahren wird die Tragfähigkeit des Baugrundes durch den Aufbau von Schotterssäulen so verbessert, dass anschließend eine Flachgründung möglich ist. Andererseits kommt alternativ ein teilweiser Bodenaustausch in Betracht. Hierbei sind die Anfüllungen bis mindestens 1,0 Meter unter dem planmäßigen Fundament abzutragen. Ein entsprechender Hinweis wird in den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

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

10 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht direkt betroffen. In der Parkanlage unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet sich ein Hochkreuz, das als Einzelanlage unter Denkmalschutz steht. Das Denkmal wird von dem Neubau des Vorhabens nicht beeinträchtigt. Nördlich des Neubauvorhabens sind ausschließlich Flächen zur Anpflanzung vorgesehen, so dass eine Eingrünung des Marktes entsteht, die an die vorhandene Grünfläche anschließt.

Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Entsprechende Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

11 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 Planung 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 Stadt 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 das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Je nach Erfordernis des zu untersuchenden Schutzguts erfolgt eine Variation dieses Untersuchungsraums.

11.1 Einleitung

- Kurzdarstellung des Inhalts

Der Rat der Stadt Gronau hat am 27.08.2025 auf Antrag des Vorhabenträgers den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neubau eines Lebensmittelmarktes an der Gronauer Straße“ gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung des bestehenden K+K-Lebensmittelmarktes mit Bistro aus den bestehenden gewerblichen Hallen an der Gronauer Straße in einem Neubau, der auf dem nördlich angrenzenden Grundstück errichtet werden soll, zu schaffen. Das ca. 0,8 ha große Plangebiet befindet sich in einem Gewerbegebiet im Nordwesten des Stadtteils Epe, östlich der Bahnstrecke Dortmund-Gronau. Unmittelbar westlich der Bahnlinie verläuft ein Abschnitt des „Bösingbach“, ein kleines Fließgewässer, das in Richtung Norden fließt. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft die „Gronauer Straße“. Südlich des Plangebietes grenzt der bestehende Lebensmittelmarkt an. Nördlich des Plangebietes befindet sich eine kleine Parkanlage mit einem denkmalgeschützten Hochkreuz, eine kleine Grünfläche sowie ein bahnbegleitender Gehölzsaum. Weiter nordwestlich herrscht Wohnbebauung vor, im Nordosten schließen gewerbliche Nutzungen und ebenfalls wohnbaulich genutzte Grundstücke sowie eine Freisportanlage an.

Gemäß erfolgter Ortsbegehung stellte sich das Plangebiet überwiegend als Stellplatz des angrenzenden Lebensmitteldiscounters mit einzelnen Stadtbäumen sowie Begleitgrün dar. Im nördlichen sowie südwestlichen Bereich des Plangebietes stehen mehrere Abrollcontainer zur Sammlung und Zwischenlagerung von betrieblichen Abfällen

und Wertstoffen. Entlang der Westgrenze des Plangebietes verläuft ein bahnbegleitender Gehölzsaum, der sich im Norden fortsetzt.

Die Umgebung des Plangebietes ist im Süden und Osten v.a. durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Nördlich des Plangebietes 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 das Plangebiet „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gronau stellt das Plangebiet als „gewerbliche Bauflächen“ dar. Östlich des Plangebietes werden „Flächen für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrszüge“ und westlich „Flächen für Bahnanlagen“ dargestellt.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Landschaftsplanes „Gronau/Ahaus-Nord“. Das Plangebiet ist Teil der Dinkelniederung (LR-IIIa-001) des Westmünsterlandes.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE-3808-301) und Vogelschutzgebiet (DE-3807-401) liegt in einer Entfernung von rund 2,7 km südwestlich des Plangebietes.

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. 2: 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. Aufgrund der wohnbaulich angrenzend genutzten Grundstücke wurden die Auswirkungen der Planung mit Bezug auf die Verkehrssituation sowie immissionsschutzfachliche Aspekte gutachterlich untersucht. Sofern erforderlich, werden im Rahmen des Bebauungsplanes Maßnahmen zum Immissionsschutz der umgebenden Bebauung festgelegt.
Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Bioschutz	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 Walds wegen seiner

Umweltschutzziele	
	Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben. Umweltschutzziele im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wurden abschließend berücksichtigt (vgl. Kap. 8.1). Belange des Artenschutzes, insbesondere i.S. des § 44 (1) BNatSchG wurden in Form einer Artenschutzprüfung beurteilt.
Fläche, Boden 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. 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 Gronau Rechnung getragen. Negative Auswirkungen unterliegen der naturschutzfachlichen Kompensation (falls notwendig).
Landschaft	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. Der vorliegende Bauleitplan 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 u.a. durch die Flächen und Bäume zur Anpflanzung sowie durch Vorgaben zur Dachbegrünung berücksichtigt. Darüber hinaus wird die sinnvolle Nutzung bestehender Infrastrukturen (auch außerhalb des Plangebiets) 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. Aufgrund der aktuellen vorangegangenen Nutzung sind keine Kultur- oder Sachgüter, die unter das Denkmalschutzgesetz fallen zu vermuten. Das unter Denkmalschutz gestellte Hochkreuz in der Parkanlage nordöstlich des Plangebietes bleibt von der Planung unberührt.

11.2 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. 3: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkungsprognose über die erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung.

Schutzgut Mensch	
Bestand	- Für das Plangebiet liegt der gültige Bebauungsplan Nr. 221 „Gewerbegebiet Laurenz“ vor, der für den südlichen Teil des Plangebietes die Festsetzung „Gewerbegebiet“ mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ trifft. Für den nördlichen Bereich ist eine Fläche mit der Zweckbestimmung „Bahnanlagen“ festgesetzt. - Das ca. 0,8 ha große Plangebiet befindet sich im Gewerbegebiet Laurenz im Westen des Stadtteils Epe, östlich entlang der Bahnstrecke Dortmund-Gronau. Das Plangebiet umfasst im Süden die Stellplatzanlage des angrenzenden Lebensmitteldiscounters. Im nördlichen und südwestlichen Bereich der Stellplatzanlage stehen mehrere Abrollcontainer zur Sammlung und Zwischenlagerung von betrieblichen Abfällen und Wertstoffen. Entlang der Bahnlinie verläuft zudem ein bahnbegleitender Gehölzsaum. Nördlich des Plangebietes befindet sich eine kleine Grünfläche und Parkanlage mit randlichen Gehölzstrukturen. - Das weitere Umfeld des Plangebietes ist im Süden und Osten v.a. durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Nördlich des Plangebietes 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.

Schutzgut Mensch	
Baubedingte Auswirkungen	- Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Verlagerung des bestehenden K+K-Lebensmittelmarktes auf dem nördlich angrenzenden Grundstück geschaffen. - Im Zuge von Bauarbeiten im Rahmen der Planumsetzung können baubedingte Auswirkungen auf umliegende Nutzungen / Anwohner i. S. v. Baustellenverkehr, Staubaufwirbelungen und vorübergehenden Lärmeinwirkungen auftreten. Das Maß der Erheblichkeitsschwelle wird dabei aufgrund der zeitlichen Beschränkung von Bauarbeiten (temporäre Auswirkungen) sowie der baubedingten Intensität und des anzunehmenden Wirkraumes jedoch voraussichtlich nicht überschritten. - Relevante Erholungsfunktionen werden nicht in erheblichem Maße berührt. - Insgesamt sind mit einer nachfolgenden Umsetzung der Planung voraussichtlich keine erheblichen baubedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut anzunehmen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Es wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, welche die Verträglichkeit des Vorhabens mit den in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen schützenswerten Nutzungen beurteilt. Bei Betrachtung der Gesamtbelastung zeigt sich, dass es zu keinen Überschreitungen der Richtwerte nach TA Lärm am Tag und in der Nacht kommt, wenn die genannten baulichen und betrieblichen Rahmenbedingungen eingehalten werden. Zudem werden auch aufgrund der ermittelten Verkehrslärmeinwirkungen Schallschutzmaßnahmen erforderlich und daher Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen getroffen (s. Kap. Immissionsschutz). - 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 Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben sind keine erheblich nachteiligen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Bestand	- Das Plangebiet stellt sich überwiegend als Stellplatz des angrenzenden Lebensmitteldiscounters mit einzelnen Stadtbäumen sowie Begleitgrün dar. Im nördlichen und südwestlichen Bereich des Plangebietes 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. Weiter nördlich des Plangebietes befindet sich zudem eine kleine Grünfläche und Parkanlage 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. 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 Plangebietes 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 Plangebietes.
Baubedingte Auswirkungen	- Baubedingte Auswirkungen können durch die im Rahmen der Planumsetzung entstehenden Störungen z.B. durch Bauverkehre (Licht, Lärm, Staub) nicht ausgeschlossen werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind jedoch voraussichtlich keine erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten. - Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen wie etwa einer Bauzeitenregelung mögliche Gehölzfällungen betreffend ausgeschlossen werden (vgl. Kap. Arten- und Biotopschutz). - In den Randbereichen werden Flächen zur Anpflanzung festgesetzt. Diese sind flächendeckend mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. - Aufgrund der Entfernung sowie des beabsichtigten Planvorhabens können Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Natura-2000 Gebietes ausgeschlossen werden.

Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Die betriebsbedingten Auswirkungen mit relevantem Bezug zum Schutzgut umfassen im Rahmen einer nachfolgenden Umsetzung Störungen durch Emissionen von Lärm und Licht. Darüber hinaus sind Bewegungen (insbesondere durch Personen) geeignet, bestimmte Tierarten durch die Unterschreitung von spezifischen Fluchtdistanzen zu stören. - Betriebsbedingte erhebliche Störungen, die gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verstoßen und dementsprechend zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population einer betroffenen Art führen, sind nicht zu prognostizieren. - Betriebsbedingte Auswirkungen auf das nächstgelegene FFH-Gebiet können aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden. - Durch den eigentlichen Betrieb werden mit der Planung voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter vorbereitet. Die vorhandenen innenstadttypischen Vorbelastungen bleiben bestehen.

Schutzgut Fläche	
Bestand	- Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha und befindet sich aufgrund der umliegend befindlichen Verkehrsstraßen außerhalb eines unzerschnittenen verkehrsarmen Raumes (UZVR). - Für die Fläche liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 221 „Gewerbegebiet Laurenz“ vor, der für den Bereich des Plangebietes die Festsetzung „Gewerbegebiet“ mit einer Grundflächenzahl von 0,8 trifft. - Der Flächennutzungsplan der Stadt Gronau stellt das Plangebiet als „Gewerbliche Bauflächen“ dar.
Baubedingte Auswirkungen	- Bei Durchführung des Planvorhabens wird faktisch eine bereits versiegelte und anthropogen geprägte Fläche überplant, welche aktuell noch überwiegend als Stellplatz genutzt wird. Mit Umsetzung des Planvorhabens ist aufgrund der großflächigen Versiegelung keine weitere Flächeninanspruchnahme verbunden. - Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ mit einer GRZ von 0,8 fest. Da die GRZ somit gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht erhöht wird, ist keine Eingriffsbilanzierung erforderlich. - Baubedingte erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut i.S. einer weiteren Fragmentierung bisheriger Freiräume (UZVR) sind nicht zu erwarten. - Insgesamt überschreiten die mit der Planumsetzung verbundenen baubedingten Auswirkungen die Erheblichkeitsschwelle voraussichtlich nicht.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Von einer betriebsbedingten Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle ist nicht auszugehen. - Die betriebsbedingten Auswirkungen bestehen aufgrund der derzeitigen Nutzung fort. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche“ sind nicht ersichtlich.

Schutzgut Boden	
Bestand	- Gem. Angaben des Geologischen Dienstes NRW (o.J., Bodenkarte 1: 50.000) unterliegt dem Plangebiet 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 Plangebiet ist aufgrund der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung und innerstädtischen Lage von stark veränderten Bodenverhältnissen auszugehen. Es handelt sich um eine fast vollständig versiegelte Fläche. - Aufgrund der vorherigen Nutzung des Plangebietes als Textilfabrik liegen Informationen über Altlasten oder Bodenverunreinigungen im Plangebiet vor. Die Analyse zur Bewertung der aktuellen Schadstoff- / Altlastensituation kommt zu dem Ergebnis, dass kein Sanierungsbedarf des Bodens besteht (vgl. Kap. 7).
Baubedingte Auswirkungen	- Durch Baufahrzeuge können im Plangebiet lokale Bodenverdichtungen durch Befahren – insbesondere bei ungünstigen Witterungsverhältnissen – verbunden sein. - Planungsrechtlich ist eine Inanspruchnahme des Schutzgutes nach Maßgabe des Bebauungsplanes Nr. 221 „Gewerbegebiet Laurenz“ bereits zulässig. Da die GRZ nicht erhöht wird, ist planungsrechtlich kein Eingriff mit Umsetzung des Planvorhabens verbunden. - Der vorhandene schutzwürdige Boden ist bereits größtenteils versiegelt und anthropogen überprägt. Erhebliche Auswirkungen entstehen daher mit Planumsetzung nicht. - Die Baugrunduntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass zusätzliche gründungstechnische Maßnahmen erforderlich sind, um den Neubau des Lebensmittelmarktes umsetzen zu können (Rüttelstopfverdichtung oder teilweiser Bodenaustausch). Aufgrund der Schadstoffbelastung werden baubegleitend ergänzende Untersuchungen des Bodens empfohlen. - 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. - Insgesamt überschreiten die mit der Planumsetzung verbundenen baubedingten Auswirkungen – im Vergleich zur derzeitigen Situation und unter Beachtung des naturschutzfachlichen Ausgleichs – die Erheblichkeitsschwelle voraussichtlich nicht.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen (Schmiermittel, Öle, Kraftstoffe) ist bei ordnungsgemäßigem Betrieb von Kraftfahrzeugen auszuschließen. - Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsgemäß durch ein von der Stadt konzessioniertes Unternehmen. - Insgesamt überschreiten die mit der Planumsetzung verbundenen betriebsbedingten Auswirkungen die Erheblichkeitsschwelle voraussichtlich nicht.

Schutzgut Wasser	
Bestand	- Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserkörpers „Niederung der Dinkel“ (Grundwasserkörper ID: 928_06). Der mengenmäßige und chemische Zustand des Grundwasserkörpers wird als „gut“ bewertet. - Nach Angabe des Fachinformationssystems „ELWAS-Web“ sind keine klassifizierten Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden. - Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb eines vorhandenen/geplanten Trinkwasserschutzgebietes, noch in einem Überschwemmungsgebiet oder Hochwasserrisikogebiet. Unmittelbar nördlich des Plangebietes beginnt das Trinkwasserschutzgebiet „Gronau“. Die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten. - Das nächstgelegene Fließgewässer „Bösingbach“ (Gewässerkennzahl: 928645582) befindet sich westlich des Plangebietes und verläuft in Richtung Norden entlang der Bahnlinie. Zudem befindet sich etwa 35 m nordöstlich des Plangebietes der „Eschbach“ (Gewässerkennzahl: 92864558).
Baubedingte Auswirkungen	- Da keine klassifizierten Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete im Plangebiet vorkommen, kann eine voraussichtliche erhebliche Betroffenheit ausgeschlossen werden. - Die Grund- und Niederschlagswasserverhältnisse werden aufgrund der bereits versiegelten Fläche lokal nicht verändert. Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften zur (Niederschlags-) Entwässerung werden diese Veränderungen jedoch voraussichtlich nicht die Erheblichkeitsschwelle überschreiten. - 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	- Da keine Wasserschutz-, Trinkwasserschutz- oder Hochwasserrisikogebiete im Plangebiet vorkommen kann eine erhebliche Betroffenheit ausgeschlossen werden. - Die Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) kann über das bestehende Kanalnetz sichergestellt werden. Ein Teil des Niederschlagswassers kann durch die extensive Dachflächenbegrünung des neuen Betriebsgebäudes zurückgehalten werden. - Ein Eintrag von wasserverunreinigenden Stoffen ist bei ordnungsgemäßen Betrieb der Kunden- und Zulieferverkehre auszuschließen. - Insgesamt sind keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Bestand	- Das Plangebiet ist laut FIS Klimaanpassung (LANUK, o.J.) im Wesentlichen dem Klimatop „Gewerbe-, Industrieklima (dicht)“ mit ungünstiger thermischer Situation zuzuordnen. - Während des Tages wird die thermische Belastung im Plangebiet als „stark“ (PET >35 bis 4°C) eingestuft. Nach Gesamtbetrachtung der Klimanalyse des Plangebietes 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	- Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits erschlossene Fläche im Siedlungszusammenhang. Mit Umsetzung des Vorhabens 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 Umsetzung des Vorhabens 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 gewerblichen Nutzungen bleiben bestehen. Nach Beendigung der Bauphase sind keine baubedingten Auswirkungen mehr auf das Schutzgut zu erwarten. - Durch die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Festsetzungen zur Dachbegrünung 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.

Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
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. - Aufgrund der derzeit bereits hohen Versiegelungsrate ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Klimas und der Lufthygiene bei Umsetzung des Planvorhabens zu rechnen. - Durch das Vorhaben werden keine Strukturen überplant, die besondere Funktionen im lufthygienischen Ausgleich besiedelter Bereiche aufweisen. Von einer Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle ist nicht auszugehen. - Insgesamt werden mit der Planung werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

Schutzgut Landschaft	
Bestand	- Das Plangebiet befindet sich im Gewerbegebiet Laurenz im Nordwesten des Stadtteils Epe und ist durch die vorhandene Bebauung aus landschaftsästhetischen Aspekten deutlich vorbelastet. Aufgrund der Lage im in mitten des Stadtgebietes und umliegender Bebauungen und Verkehrswege ist das Plangebiet von der freien Landschaft her nicht einsehbar und entfaltet demnach keine Wirkungen auf den Landschaftsraum. - Positiv wirken sich die Gehölzstrukturen im und an den Randbereichen des Plangebietes aus. - Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs eines gültigen Landschaftsplans.
Baubedingte Auswirkungen	- Visuelle Beeinträchtigungen im Rahmen einer Umsetzung des Planvorhabens sind aufgrund ihres nur vorübergehenden Charakters (während der Bauphase) nicht erheblich. - Durch grünordnerische Festsetzungen, werden die aktuell bestehenden 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 voraussichtlich nicht überschritten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Unter Berücksichtigung des Eingriffsausgleichs und der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung im Plangebiet, wird die Erheblichkeitsschwelle voraussichtlich nicht überschritten.

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. - In der Parkanlage unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet sich ein Hochkreuz, das als Einzelanlage unter Denkmalschutz steht. - Bodendenkmäler und archäologische Fundstellen sind aus dem Plangebiet nicht bekannt.
Baubedingte Auswirkungen	- 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). - Auswirkungen auf das Hochkreuz sind mit Umsetzung des Vorhabens 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 (s. Bebauungsplan). - Insgesamt sind keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Eine betriebsbedingte erhebliche Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern ist nicht zu erwarten.

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 bestehen keine Wirkungszusammenhänge die über die normalen Funktionsbeziehungen zwischen der belebten und unbelebten Natur (biotische/ abiotische Faktoren) hinausgehen, so dass keine negative Kumulation von Auswirkungen in der Bauphase zu erwarten ist. - Eine erhebliche Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist bei dem gegebenen Planvorhaben nicht zu prognostizieren.

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	
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 nicht zu erwarten ist. - Kumulative Auswirkungen sind aufgrund des aktuellen Bestandes nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

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

Von einer Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet kann bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) nicht ausgegangen werden. Die Flächen würden voraussichtlich weiter in derzeitigem Umfang gewerblich und als Stellplätze genutzt. Positive, ökologische Entwicklungen sind für das Plangebiet nicht zu erwarten.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 221 „Gewerbegebiet Laurenz“ trifft für das Plangebiet die Festsetzung „Gewerbegebiet“ mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“. Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft sind durch die Planung nicht betroffen, so dass ein natürliches Entwicklungspotenzial aufgrund rechtlicher Bindungen des Naturschutzrechts ausgeschlossen werden kann.

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

Tab. 4: 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. Eine Ausnahme von dieser zeitlichen Regelung ist nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich. - Sachgemäßer Umgang sowie Lagerung von Betriebs- und Baustoffen. - Beschränkung der erforderlichen Arbeitsräume auf ein absolut notwendiges Minimum. Zügige und gebündelte Abwicklung der Bauaktivitäten, um Störungen zeitlich und räumlich zu minimieren. - Eindeutige Festlegung von Zufahrtswegen zur Baustelle. Beim Befahren von Böden ist die Witterung zu beachten. - Der Schutz des Mutterbodens ist gemäß § 202 BauGB zu gewährleisten. Profilgerechter Abtrag und Lagerung des ausgehobenen Bodenmaterials (DIN 18915, DIN 19731). 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).

Betriebsphase	
Vermeidung / Verringerung	- Zum Schutz lichtempfindlicher Fledermausarten wird empfohlen für die Außenbeleuchtung ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel zu verwenden und die Beleuchtung möglichst sparsam zu wählen. - Während der Betriebsphase, d.h. der eigentlichen Nutzung sind bei einem ordnungsgemäßen Betrieb keine erheblich nachteiligen Auswirkungen anzunehmen. Es besteht die Möglichkeit nachteilige Umweltauswirkungen z.B. durch die Nutzung erneuerbarer Energien und einen sparsamen und effizienten Energieeinsatz zu minimieren. Diese Maßnahmen bleiben jedoch dem Bauherrn im Rahmen der Vorgaben des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorbehalten. - Durch die Begrünung der Dachflächen sowie den festgesetzten Flächen zur Anpflanzung werden weitere Maßnahmen zur Vermeidung/ Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen während der Betriebsphase des Gebäudes getroffen.
Ausgleich	- Mit der Planung wird kein 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.

11.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige alternative Planungsmöglichkeiten, die die Ziele und den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 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. An dieser Stelle wird dem bereits hier ansässigen Gewerbebetrieb (Lebensmittelmarkt) ein adäquater Entwicklungsspielraum ermöglicht, der an anderer Stelle nur im Fall einer Betriebsverlagerungen mit ggf. weitreichenderen städtebaulichen und umweltplanerischen Auswirkungen verbunden wäre.

11.6 Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere 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.

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

Erhöhte Brandpotenziale der geplanten Gebäude sind nicht zu erwarten. Brandschutzrechtliche Vorgaben werden entsprechend beachtet und die für Ernstfälle erforderliche Löschwassermenge im Brandfall sichergestellt.

Weitere Gefahrgutunfälle durch Industrietätigkeiten im Sinne der Seveso-Richtlinie und/ oder verkehrsbedingte Gefahrgutunfällen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

11.7 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 wurden bereits vorliegende Informationen (Gutachten, Fachinformationssysteme des Landes, vgl. Literaturverzeichnis) ausgewertet. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben für den Umweltbericht 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.

11.8 Zusammenfassung

Der Rat der Stadt Gronau hat am 27.08.2025 auf Antrag des Vorhabenträgers den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neubau eines Lebensmittelmarktes an der Gronauer Straße“ gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung des bestehenden K+K-Lebensmittelmarktes mit Bistro aus den bestehenden gewerblichen Hallen an der Gronauer Straße in einen Neubau, der auf dem nördlich angrenzenden Grundstück errichtet werden soll, zu schaffen. Das ca. 0,8 ha große Plangebiet befindet sich in einem Gewerbegebiet im Nordwesten des Stadtteils Epe, östlich der Bahnstrecke Dortmund-Gronau. Westlich der Bahnlinie verläuft ein Abschnitt des „Bösingbach“, ein kleines Fließgewässer, das in Richtung Norden fließt. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft die „Gronauer Straße“. Südlich des Plangebietes grenzt der bestehende Lebensmittelmarkt an. Nördlich des Plangebietes befindet sich eine kleine Parkanlage mit einem denkmalgeschützten Hochkreuz, eine kleine Grünfläche sowie ein bahnbegleitender Gehölzsaum.

Gemäß erfolgter Ortsbegehung stellte sich das Plangebiet überwiegend als Stellplatz des angrenzenden Lebensmittelmarktes mit einzelnen Stadtbäumen sowie Begleitgrün dar. Im nördlichen sowie südwestlichen Bereich des Plangebietes stehen mehrere Abrollcontainer zur Sammlung und Zwischenlagerung von betrieblichen Abfällen und Wertstoffen. Entlang der Westgrenze des Plangebietes verläuft ein bahnbegleitender Gehölzsaum, der sich im Norden fortsetzt.

Die Umgebung des Plangebietes ist im Süden und Osten v.a. durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Nördlich des Plangebietes befinden sich weitere Gewerbebetriebe und eine Sportanlage. Im Westen sind vorwiegend Wohnnutzungen vorzufinden.

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I) erstellt, in der die Auswirkungen der Planung im Sinne des § 44 (1) BNatSchG auf geschützte Arten untersucht wurden. Die artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I) hat ergeben, dass durch die Planung keine Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG vorbereitet werden, sofern bestimmte Vermeidungsmaßnahmen (Gehölzentfernungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten) eingehalten werden.

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 artenschutzrechtlichen Vorgaben keine voraussichtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung entstehen.

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neubau eines Lebensmittelmarktes an der Gronauer Straße“ liegt der Bebauungsplan Nr. 221 „Gewerbegebiet Laurenz“ vor. Dieser trifft für den Bereich des Plangebietes die Festsetzung „Gewerbegebiet“ mit einer Grundflächenzahl von 0,8. Da mit der vorliegenden Planung keine Erhöhung der GRZ vorgesehen ist und zudem Flächen zur Anpflanzung sowie eine Anpflanzung von Einzelbäumen im Bereich der Stellplätze festgesetzt werden, entsteht planungsrechtlich kein Eingriff. Das zulässige Maß der zukünftig maximal versiegelbaren Fläche bleibt planungsrechtlich unverändert. Eine Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustandes sowie der unmittelbaren Umgebung. Darüber hinaus gehende, technische Verfahren wurden nicht erforderlich. 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 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.
- FREIRAUMARCHITEKTUR (13.01.2026): Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 Nachweis mit Gleichung. Ahaus.
- Geologischer Dienst NRW (o.J.): Bodenkarte 1: 50.000 Nordrhein-Westfalen. Online unter: www.geoportal.nrw. Abgerufen: 10.07.2024.
- 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.
- Kiel, E.-F. (2015): Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen. Einführung. Online unter: http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/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 Klimaschutz NRW (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen.

- Landesamt für Natur, Umwelt und Klimaschutz (LANUK) Nordrhein-Westfalen: Schutzwürdige Biotope in Nordrhein-Westfalen. Online unter: <https://bk.naturschutzinformationen.nrw.de/bk/de/karten/bk>. Abgerufen: Oktober 2025.
- Landesamt für Natur, Umwelt und Klimaschutz NRW (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen.
- 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 Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Klimaschutz 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: 10.10.2025.
- 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 Februar 2026

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld