

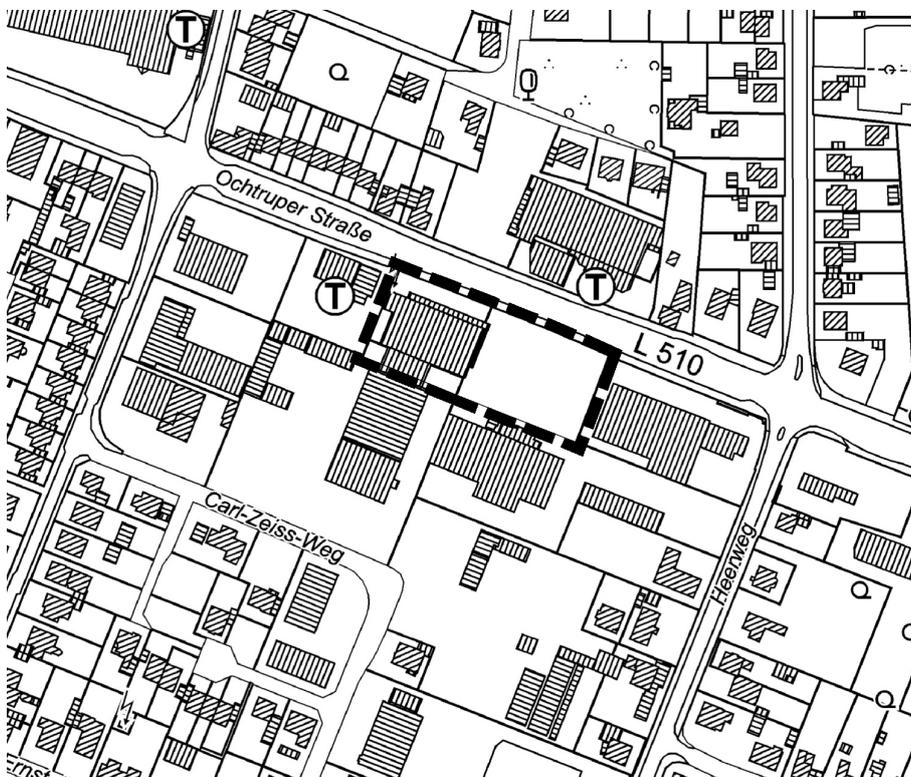
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Lebensmitteldiscounter Ochtruper Straße“, Stadtteil Gronau

Begründung
– Entwurf –

Stand §§ 3 (2) und 4 (2) 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	5
1.4.1	Ziele der Raumordnung	5
1.4.2	Flächennutzungsplan	8
1.4.3	Bebauungspläne	8
1.5	Informelle Planungen	9
2	Städtebauliches Konzept	10
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	10
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung	11
3.2.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Maumassenzahl	11
3.2.2	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	11
3.2.3	Überbaubare Grundstücksfläche	12
3.3	Flächen zur Anpflanzung und / oder mit Bindung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	12
3.4	Gestaltungsfestsetzung	12
4	Erschließung	13
4.1	Anbindung an das Straßennetz	13
4.2	Ruhender Verkehr	13
4.3	Fuß- und Radwegenetz	13
4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	14
5	Natur und Landschaft / Freiraum	14
5.1	Eingriffsregelung	14
5.2	Biotop- und Artenschutz	14
5.3	Wasserwirtschaftliche Belange	17
5.4	Forstliche Belange	17
5.5	Belange des Klimaschutzes	17
6	Ver- und Entsorgung	17
6.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	17
6.2	Abwasserentsorgung	17
6.3	Abfallentsorgung	18
7	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	18
8	Immissionsschutz	18
9	Denkmalschutz	18
10	Wasserschutzzone	18
11	Umweltbericht	19

11.1	Einleitung	19
11.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase	21
11.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	28
11.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	29
11.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
11.6	Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich	30
11.7	Zusätzliche Angaben	30
11.8	Zusammenfassung	30
12	Literaturverzeichnis	32

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Gronau am 15.02.2023 auf Antrag des Vorhabenträgers den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lebensmitteldiscounter Ochtruper Straße“, Stadtteil Gronau, gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes zu schaffen.

Das ca. 0,50 ha große Plangebiet befindet sich im südöstlichen Siedlungsbereich Gronaus östlich der Kernstadt und umfasst in der Gemarkung Gronau, Flur 27, die Flurstücke 189, 190 und 191 sowie in der Flur 31 das Flurstück 1102 sowie den nördlichen Teil des Flurstücks 1103.

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

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist der Antrag des Vorhabenträgers, die Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmitteldiscountmarkt zu erweitern. Aufgrund der mittlerweile gestiegenen Flächenansprüche im Einzelhandel ist es Ziel der Planung, den bislang kleinflächigen Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 775 m² auf künftig 1.008 m² Verkaufsfläche zu erweitern.

Mit seiner Lage innerhalb des Nahversorgungszentrums Ochtruper Straße übernimmt der derzeit im Plangebiet bestehende Lebensmitteldiscounter zusammen mit weiteren Nahversorgungsbetrieben in Übereinstimmung mit den Vorgaben des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gronau¹ eine Nahversorgungsfunktion für die östlich der Kernstadt Gronaus gelegenen Wohnquartiere.

Da es sich bei dem Markt künftig um einen im planungsrechtlichen Sinne „großflächigen“ Markt handelt, der auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts nicht genehmigungsfähig ist, wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Marktes zu schaffen.

Da der Flächennutzungsplan der Stadt Gronau für das Plangebiet derzeit teils „Gewerbliche Baufläche“ und teils „Gemischte Baufläche“ darstellt, erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Sinne dieses Planungsziels im Parallelverfahren (111. Änderung).

¹ Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Gronau, GMA, Köln, Juni 2021

1.3 Derzeitige Situation

Im Plangebiet besteht derzeit die Filiale eines Lebensmitteldiscountmarktes mit dazugehöriger Stellplatzanlage. Das Marktgebäude ist im westlichen Teil, die Stellplatzanlage im östlichen Teil des Plangebietes angeordnet. Unmittelbar nördlich des Marktgebäudes befindet sich eine weitere Stellplatzreihe. An dem Baukörper des Marktgebäudes befindet sich in südliche Richtung teilweise ein unterfahrbares Abdach. Nördlich des Plangebietes verläuft die Ochtruper Straße. Im Osten grenzt ein Drogeriemarkt und im Süden ein Baustoffzentrum an das Plangebiet. Unmittelbar westlich grenzt eine Tankstelle an.

Die Stellplatzanlage wird von dem östlich des Plangebietes gelegenen Drogeriemarkt sowie von dem südlich des Plangebietes gelegenen Baustoffzentrum mitgenutzt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei Zu- und Abfahrten von der nördlich verlaufenden Ochtruper Straße. Das südlich angrenzende Baustoffzentrum ist zudem über das Plangebiet erschlossen.

Die Anlieferung des Marktes erfolgt von Süden über die Mitnutzung der Grundstücke des Baustoffzentrums.

Das weitere Umfeld des Plangebietes ist in nördlicher, östlicher, südlicher und westlicher Richtung durch gewerbliche Nutzungen und Einzelhandelsstrukturen geprägt. In nördlicher Richtung sind zusätzlich gemischte Strukturen mit Wohnnutzungen vorzufinden.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

1.4.1 Ziele der Raumordnung

- **Landesentwicklungsplan**

Um die Auswirkungen der Planung auf die Einzelhandelsstruktur in Gronau zu ermitteln und die Vereinbarkeit mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes NRW (LEP NRW) zur Einzelhandelsentwicklung nachzuweisen, wurde eine Auswirkungsanalyse² erstellt.

Ziel 6.5-1 des LEP NRW besagt, dass Standorte des großflächigen Einzelhandels gem. § 11 (3) BauNVO nur in „Allgemeinen Siedlungsbereichen“ zulässig sind. Das Plangebiet befindet sich im regionalplanerisch dargestellten „Allgemeinen Siedlungsbereich“. Damit wird dem Ziel 6.5-1 LEP NRW entsprochen.

Gemäß Ziel 6.5-2 des LEP NRW sollen Standorte des großflächigen Einzelhandels gem. § 11 (3) BauNVO grundsätzlich innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegen. Diesem Ziel entspricht die Planung, da sich das Plangebiet ausweislich der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gronau³ im Nahversorgungszentrum

² Auswirkungsanalyse zur Erweiterung von Netto Marken-Discount in der Ochtruper Straße in Gronau (Westf.), GMA, Köln, Oktober 2022

³ Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Gronau, GMA, Köln, Juni 2021

Ochtruper Straße, welches eine Versorgungsfunktion für das östliche Stadtgebiet übernimmt, befindet.

Gemäß Ziel 6.5-3 LEP NRW dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden durch die Festsetzung von Standorten des großflächigen Einzelhandels gem. § 11 (3) BauNVO nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Hierzu wurden im Rahmen der Auswirkungsanalyse die aufgrund der Planung zu erwartenden Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen im planungsrelevanten Einzugsgebiet betrachtet. Dieses umfasst neben dem Nahversorgungszentrum Ochtruper Straße selbst weitere Standortbereiche der Kernstadt.

Für die weiteren Standortbereiche der Kernstadt – einschließlich der dort ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche – wurden Umsatzumverteilungen in Höhe von ca. 0,2 % ermittelt. Die höchsten Umsatzverteilungen wurden mit 3-4 % innerhalb des Nahversorgungszentrums Ochtruper Straße festgestellt. Davon sind insbesondere zwei Systemwettbewerber (Aldi, K+K) betroffen, bei denen es sich jedoch um leistungsstarke Betriebe handelt, die über gute Rahmenbedingungen wie Synergieeffekte durch weitere Umfeldnutzungen und günstige Verkehrslagen verfügen.

Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben weder städtebauliche noch versorgungsstrukturelle Folgewirkungen zu erwarten sowie die Funktions- oder Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche nicht gefährdet sind. Auch bei Annahme eines höheren Umsatzes von 4.700 €/m² statt 4.100 €/m² für das Vorhaben sind ausweislich einer ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme⁴, welche nach Vorlage des Ergebnisses der landesplanerischen Voranfrage erstellt worden ist, keine negativen städtebaulichen Folgewirkungen zu erwarten. Somit entspricht die vorliegende Planung Ziel 6.5-3 des LEP NRW.

- **Regionalplan**

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem derzeit noch gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – im „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB).

Damit entspricht die Planung Ziel 4.1 des Regionalplans, der in Übereinstimmung mit Ziel 6.5-1 des LEP NRW festlegt, dass Kerngebiete sowie Sondergebiete für Einkaufszentren sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) BauNVO nur innerhalb der ASB dargestellt bzw. festgesetzt werden dürfen.

Gemäß dem Grundsatz 10.1 des Regionalplans soll die gemeindliche Bauleitplanung „die Voraussetzungen dafür schaffen, dass die

⁴ Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung der Netto-Filiale in Gronau, Ochtruper Straße, GMA, Köln, Oktober 2023

wohnnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) gewährleistet und gesichert wird und Einzelhandelsbetriebe verbrauchernah und städtebaulich integriert angesiedelt werden. Neben der Nahversorgung soll die Bauleitplanung die Attraktivität der Zentren als Mittelpunkte urbanen Lebens stärken. Bei der Änderung oder Aufstellung von Bauleitplänen für großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auch die Auswirkungen auf die Nahversorgung im Einzugsbereich zu ermitteln und bei der Abwägung zu berücksichtigen.“

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse zum Erweiterungsvorhabens wird deutlich, dass es sich bei dem bestehenden und innerhalb des Nahversorgungszentrums Ochtruper Straße gelegenen Lebensmitteldiscounter um einen etablierten Versorgungsstandort in Gronau handelt. Die geplante Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des Marktes sichert mit den umliegenden Betrieben die zukünftige wohnortnahe Nahversorgung im östlichen Siedlungsgebiet Gronaus und stärkt die Funktion des Gesamtstandortes als Nahversorgungszentrum. Somit wird dem Grundsatz 10.1 des Regionalplans entsprochen.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde auch dem Grundsatz 10.2 des Regionalplans Rechnung getragen, nachdem bei der Änderung oder Aufstellung von Bauleitplänen für großflächige Einzelhandelsbetriebe auch die Auswirkungen auf die Nahversorgung im Einzugsbereich zu ermitteln und bei der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen der o.g. Auswirkungsanalyse wurde ermittelt, dass keine städtebaulich negativen Auswirkungen in Folge absatzwirtschaftlicher Umsatzumverteilungseffekte oder Funktionsverluste der wohnortnahen Versorgungsstruktur und der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass die vorliegende Bauleitplanung mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans vereinbar ist.

- **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.

Das Plangebiet und sein Umfeld befinden sich nach dem Kommunesteckbrief Gronau (Westf.)⁵, der im Rahmen der Hochwasserrisikomanagementplanung NRW erstellt wurde, nicht im Einflussgebiet von Risikogewässern.

Der Eschbach stellt das nächstgelegene Risikogewässer dar und verläuft in einer Entfernung von ca. 1,8 km westlich des Plangebietes. Selbst im Falle eines Hochwassers mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sog. Jahrhunderthochwasser) geht von diesem Gewässer keine Hochwassergefahr aus.

In den Starkregenhinweiskarten⁶ für die Szenarien „seltener Starkregen“ und „extremer Starkregen“ sind im Bereich des Abdaches südlich des bestehenden Marktgebäudes und der Anlieferungszone Teile als überschwemmte Bereiche ausgewiesen, die bei einem extremen Starkregen um bis zu 0,14 m im Bereich des Abdaches und um bis zu 0,47 m im Bereich der Anlieferungszone überschwemmt werden können.

Zwar ist grundsätzlich von einem Anstieg der Häufigkeit und Intensität von Starkregenereignissen auszugehen, allerdings kommt es im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes im Vergleich zum Bestand nicht zu einer Erhöhung der Versiegelung, welche bei Hochwasser- und Starkregenereignissen insbesondere zu größeren Risiken führt.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gronau stellt den Änderungsbereich im westlichen Teil als „Gewerbliche Baufläche“ und im östlichen Teil als „Gemischte Baufläche“ dar. Da großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 (3) BauNVO außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind, wird zur Umsetzung der o. g. Planungskonzeption daher die 111. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Künftig soll die Fläche im Flächennutzungsplan als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ dargestellt werden.

1.4.3 Bebauungspläne

Der seit 2006 rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan „Bauzentrum Geveler“, Stadtteil Gronau, trifft im Vorhaben- und Erschließungsplan für den westlichen Teil des Plangebietes (Flurstück 189, Flur 27, Gemarkung Gronau; Flurstücke 1102 sowie den nördlichen Teil des Flurstücks 1103, Flur 31, Gemarkung Gronau) Festsetzungen.

⁵ Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW: Hochwasserrisikomanagement- planung in NRW – Hochwasserrisiko und Maßnahmenplanung Gronau (Westf.). Dezember 2021

⁶ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (2023): Klimaatlas NRW, Überflutungsschutz, Starkregenhinweiskarte für NRW des BKG. Online unter <https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte>. Abgerufen am 10.10.2023

Während der bestehende Baukörper als Lebensmitteldiscountmarkt festgesetzt ist, sind die umliegenden Flächen als Erschließungsflächen bzw. als Stellplatzflächen gekennzeichnet. Im Bereich der Außenflächen werden ebenso Aussagen zu Grünflächen und anzupflanzende Bäume getroffen. Die Geschossigkeit ist auf ein Vollgeschoss beschränkt. Des Weiteren ist eine offene Bauweise festgesetzt. In südlicher Richtung ist eine bestehende Bebauung gegeben (Abdach).

Für den östlichen Teil des Plangebietes (Flurstücke 190 und 191, Flur 27, Gemarkung Gronau) setzt die seit 1993 rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 33-1 „Carl-Zeiss-Weg“, Stadtteil Gronau, Mischgebiete fest. Die zulässige Grundflächenzahl ist mit maximal 0,4 und die zulässige Geschossflächenzahl mit max. 0,7 festgesetzt. Die Geschossigkeit ist auf zwei Vollgeschosse beschränkt. Gegenwärtig ist eine offene Bauweise festgesetzt. Des Weiteren ist in dem rechtskräftigen Bebauungsplan ein Baufeld durch Baugrenzen festgesetzt worden, welches mit einem 5-m-Abstand zur nördlich angrenzenden Ochtruper Straße den gesamten weiteren Teil des Plangebietes umfasst. Des Weiteren wurden Festsetzungen zur Art der Nutzung (Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten), zum Lärmschutz und zu Altlasten getroffen.

1.5 Informelle Planungen

• Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche können Gemeinden ihre zentralen Versorgungsbereiche als Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentren räumlich und funktional festlegen. Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen nur noch in Hauptzentren (Innenstädten bzw. Ortsmitten der Gemeinden) und Nebenzentren (Stadtteilzentren) liegen.

Ausweislich der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes⁷ der Stadt Gronau übernehmen die Betriebe des Nahversorgungszentrums Ochtruper Straße – wozu der in Rede stehende Betriebsstandort gehört – für die östlich der Kernstadt gelegenen Wohnquartiere eine quartiersnahe Versorgungsfunktion.

Damit entspricht die vorliegende Planung über eine Erweiterung am bestehenden Betriebsstandort dem Ziel der Sicherung und des Ausbaus der Nahversorgungszentren mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

⁷ Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Gronau (Westf.), GMA, Köln, Januar 2021

2 Städtebauliches Konzept

Wie oben bereits beschrieben, ist eine Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes vorgesehen, mit dem Ziel, die Verkaufsfläche auf 1.008 m² zu erweitern. Das Gebäude wird dafür nach Norden erweitert. Die Stellplatzanlage ist mit 84 Stellplätzen weiterhin dem Markt östlich vorgelagert. Die Stellplätze dienen weiterhin der gemeinsamen Nutzung des Lebensmitteldiscounters, dem Drogeriemarkt und dem Baustoffzentrum. Zugunsten der Markterweiterung entfallen zehn Stellplätze. Vier weitere Stellplätze entfallen zugunsten einer Einkaufswagensammelbox, der Errichtung zweier behindertengerechten Stellplätze sowie eines Eltern-Kind-Parkplatzes und zugunsten eines gesicherten Zugangs zum Marktgebäude. Insgesamt stehen jedoch nach wie vor ausreichend Stellplätze zur Verfügung. Fahrradstellplätze sind dem Marktgebäude nördlich vorgelagert vorgesehen.

Um einen sicheren Zugang zum Marktgebäude zu gewährleisten und Konflikte mit auf das Grundstück ein- bzw. von dem Grundstück ausfahrenden Pkws zu minimieren, ist parallel zur östlichen Fassade eine Hecke vorgesehen.

Die Erschließung ist für die Kunden unverändert im Norden über die Ochtruper Straße mit zwei Zu- und Abfahrten vorgesehen. Die Anlieferung des Lebensmitteldiscounters findet – wie bisher – westlich des Gebäudes statt. Hierfür wird die mit einem Abdach versehene Durchfahrt zwischen dem Lebensmitteldiscounter und dem Baustoffzentrum genutzt.

Das städtebaulich-architektonische Konzept sieht einen eingeschossigen Anbau am Marktgebäude mit flachem Dach (0-5° Dachneigung) vor, dessen Fassaden überwiegend mit Klinker und untergeordnet mit Glasflächen gestaltet werden. Die geplante Erweiterung erfolgt nach Norden und umfasst weite Teile der nördlichen Gebäudelänge.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem o.g. Planungsziel und dem konkret geplanten Vorhaben wird die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Zulässig sind Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von mindestens 990 m² und maximal 1.008 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.

Zulässig sind demnach als Hauptsortimente die gem. Sortimentsliste der Stadt Gronau nahversorgungsrelevanten Sortimente. Dies sind:

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

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

Aufgrund der im Plangebiet bereits vorhandenen Werbeanlagen des unmittelbar südlich gelegenen Baustoffzentrums sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes Fremdwerbeanlagen innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Zur Sicherung des konkreten Planungsziels wird gem. § 12 (3a) BauGB in Verbindung mit § 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 bzw. Nebenanlagen genutzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend dem konkret geplanten Versiegelungsgrad mit 0,8 festgesetzt.

Vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet bereits derzeit eine hohe Versiegelung aufweist und die Stellplatzanlage nahezu wie im Bestand verbleibt, ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) für Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.

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 und Geschossigkeit

Entsprechend dem konkreten Vorhaben wird mit einem geringen Spielraum für die spätere Bauausführung für das Plangebiet eine minimale

und maximale Baukörperhöhe als Oberkante der baulichen Anlagen festgesetzt. Im Sinne der planungsrechtlichen Eindeutigkeit wird die zulässige Höhe des Marktgebäudes im Bebauungsplan mit 48,20 m über Normal Höhe Null (NHN) als Mindestmaß und 48,80 m ü. NHN als Höchstmaß festgesetzt. Dies entspricht, bezogen auf das künftige Geländenniveau, einer Höhe des Baukörpers von max. 5,50 m. Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen für Werbeanlagen ist um bis zu 0,70 m zulässig. Zudem kann eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen für untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten, Photovoltaikanlagen) ausnahmsweise um bis zu 2,0 m zugelassen werden.

Im Eingangsbereich des Plangebietes ist eine Werbetele der Lebensmittelmärkte (W) vorgesehen. Deren maximale Höhe wird im Bebauungsplan mit 49,50 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht bezogen auf das angrenzende Niveau der Verkehrsfläche einer tatsächlichen Höhe von ca. 4,72 m.

Im Plangebiet sind im Bestand (Fremd-)Werbeanlagen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze zur Verkehrsfläche vorhanden, deren maximale Höhe ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzt wird. Die maximale Höhe ist für die drei Fahnenmasten mit 50,50 m ü. NHN (entspricht etwa 7,00 m), für die Werbetele mit 49,50 m ü. NHN (entspricht etwa 6,00 m) und für den Werbeaufsteller mit 45,50 m ü. NHN (entspricht etwa 2,00 m) festgesetzt.

3.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Stellplätze und Fahrradstellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig. Nebenanlagen (incl. selbständiger Werbeanlagen) sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

3.3 Flächen zur Anpflanzung und / oder mit Bindung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Zur Durchgrünung und zur visuellen Aufwertung der Stellplatzanlage werden die bestehenden Bäume als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Ausfälle sind durch Neuanpflanzungen mit gleichwertigen, heimischen Gehölzen zu ersetzen.

3.4 Gestaltungsfestsetzung

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.

Für die Werbeanlagen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- An der nordöstlichen und der südöstlichen Gebäudeseite ist jeweils eine Werbeanlagen oberhalb der Attika oder am Gebäude in einer maximalen Höhe von 1,40 m zulässig. Zusätzlich ist an der nordöstlichen Gebäudeseite eine Werbetafel in einer maximalen Höhe von 2,85 m und maximalen Breite von 3,85 m zulässig.
- Werbeanlagen mit wechselnden (Blinkreklame) oder bewegtem (laufendem) Licht sind grundsätzlich unzulässig.

Durch die detaillierte Festsetzung wird gesichert, dass keine Lichtquellen und Signalfarben Störungen für Anwohnende, Tierwesen oder eine Verunstaltung des Straßenbildes entsteht.

4 Erschließung

4.1 Anbindung an das Straßennetz

Die Erschließung – sowohl für die Kunden als auch für die Anlieferung – erfolgt im Norden über die Ochtruper Straße (L 510). Über zwei Zufahrten wird die Zu- und Abfahrt geregelt.

Die Anlieferung des Lebensmitteldiscounters findet – wie bisher – westlich des Gebäudes statt. Hierfür wird die mit einem Abdach versehende Durchfahrt zwischen dem Lebensmitteldiscounter und dem Baustoffzentrum genutzt.

4.2 Ruhender Verkehr

Die gem. Stellplatzsatzung der Stadt Gronau (Westf.) vom 10.06.2022 für das Vorhaben benötigten Pkw-Stellplätze (51 Stellplätze) werden dem Gebäude östlich vorgelagert angeboten und die Fläche als „Stellplätze“ gem. Vorhaben- und Erschließungsplan im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Analog werden die für das Vorhaben erforderlichen Fahrradstellplätze (51 Stellplätze) dem Marktgebäude nördlich vorgelagert und die entsprechende Fläche im Bebauungsplan als „Fahrradstellplätze“ gesichert.

Da es sich bei den im Plangebiet befindlichen Stellplatzflächen im Wesentlichen um eine bestehende Stellplatzanlage handelt, ist eine Überdeckung der Stellplatzanlage durch PV-Anlagen i.S.d. § 48 (1a) Bauordnung NRW nicht vorgesehen.

4.3 Fuß- und Radwegenetz

Das Plangebiet verfügt über eine direkte Anbindung an den vorhandenen Fuß- und Radweg entlang der L 510.

4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die nächstgelegene, rd. 75 m entfernte Bushaltestelle „Heerweg“ an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Eingriffsregelung

Das Plangebiet wird durch den bestehenden und entsprechend genehmigten Lebensmitteldiscountmarkt mit dazugehöriger Stellplatzanlage genutzt. Das Plangebiet ist großflächig versiegelt. Mit Umsetzung der Planung erfolgt die Inanspruchnahme von bereits versiegelten Flächen. Die im Bereich der heutigen Stellplatzanlage befindlichen Bäume werden planungsrechtlich durch zeichnerische Einzelfestsetzungen gesichert. Mit dem Planvorhaben ist folglich kein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG verbunden, der gem. § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a (3) BauGB auszugleichen ist.

5.2 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW⁸ ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

Diese erfolgt in einem dreistufigen Verfahren: In vorliegendem Fall werden die mit Umsetzung der Planung verbundenen artenschutzfachlichen Belange nach Aktenlage erstellt (Stufe I). Zudem erfolgte im August 2023 zur Potential-Abschätzung eine Ortsbegehung bei der das Bestandsgebäude sowie Grünstrukturen (soweit vorhanden) äußerlich auf Vorkommen planungsrelevanter Arten untersucht wurden. Darauf aufbauend wird geprüft, ob aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 (1) BNatSchG nicht ausgeschlossen werden können. Sofern auf Basis der vorliegenden Untersuchungstiefe möglich werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte genannt.

Alle nicht planungsrelevanten Arten werden im Rahmen der vorliegenden Artenschutzprüfung nicht vertiefend betrachtet. Nach Kiel⁹ müssen sie jedoch im Rahmen von Planungs- oder Zulassungsverfahren zumindest pauschal berücksichtigt werden; dies geschieht i.d.R. durch

⁸ 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.

⁹ 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: August 2023).

allgemeine Vermeidungsmaßnahmen (z.B. durch zeitliche Vorgaben hinsichtlich der Entfernung von Gehölzen).

- **Bestandsbeschreibung**

Das ca. 0,5 ha große Plangebiet befindet sich südöstlich des Ortskerns von Gronau unmittelbar südlich der Ochtruper Straße und umfasst in der Flur 27 Gemarkung Gronau die Flurstücke 189, 190 und 191 sowie in der Flur 31 Gemarkung Gronau Flurstück 1102 und 1103 (teilw.).

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

Das Plangebiet wird derzeit durch die Filiale des hier ansässigen Lebensmitteldiscountermarktes sowie die nördlich und östlich vorgelagerte vollversiegelte Stellplatzanlage genutzt. Letztere wird auch von Kunden des südlich gelegenen Baustoffhandels und des östlich gelegenen Drogeriemarktes genutzt. Dementsprechend ist das Plangebiet durch die vorhandenen Nutzungen stark anthropogen vorbelastet. Hierzu tragen auch die westlich und nördlich des Plangebietes befindlichen Tankstellen und ein weiterer gegenüberliegender Lebensmitteldiscounter nebst Stellplatzanlage bei.

Die Grünstrukturen werden ausschließlich aus kleinkronigen Bäumen im Bereich der Stellplatzanlage gebildet, die in schmale, geschotterte Pflanzstreifen integriert sind. Aufgrund der Lage im Siedlungsgefüge und der hohen Störungsintensitäten weisen die Bäume im Parkplatzbereich keine Bedeutung als Lebensraum auf.

- **Potentiellles Arteninventar**

Die vorliegende artenschutzfachliche Einschätzung (ASP I) erfolgt auf Grundlage vorliegender Informationen, d.h. es wurde keine faunistische Erfassung planungsrelevanter Artengruppen, sondern eine Auswertung bereits vorhandener Informationsquellen vorgenommen. Für die Beurteilung der Habitatstrukturen und -qualität als Lebensraum für geschützte Arten erfolgte zudem eine Ortsbegehung.

Das Fachinformationssystem¹⁰ enthält keine Eintragungen planungsrelevanter Arten für das Plangebiet bzw. das auswirkungsrelevante Umfeld (300 m Umkreis).

Es liegen keine Informationen zu Vorkommen planungsrelevanter Farn-, Blütenpflanzen und Flechten für das Plangebiet bzw. das auswirkungsrelevante Umfeld vor. Aufgrund der intensiven Nutzungen und der großflächig versiegelten Flächen können geschützte Pflanzenarten sicher ausgeschlossen werden.

¹⁰ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (o.J.): Fundortkataster für Pflanzen und Tiere/ Landschaftsinformationssammlung NRW @LINFOS. Online unter: <https://www.lanuv.nrw.de/natur/artenschutz/infosysteme/fundortkataster/>. (abgerufen: August 2023).

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 3 im Messtischblatt 3708, Stand: August 2023. Status: B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000; N = Nachweis ab 2000 vorhanden. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potentielles Vorkommen, ! = Hauptvorkommen. Potential-Analyse: (-) = kein Vorkommen anzunehmen.

Art		Status	Erhaltungszustand	Potential-	Gärten
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name		in NRW (ATL)	Analyse	
Vögel					
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	B	U	-	Na
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	B	G	-	Na
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	B	G	-	(Na)
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	B	U	-	Na
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling	B	U	-	(FoRu), (Na)
<i>Corvus frugilegus</i>	Saatkrähe	B	G	-	Na
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	B	U	-	Na
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	B	G	-	Na
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	B	U	-	Na
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	B	U	-	Na
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	B	U	-	FoRu
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	B	G	-	Na
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	B	U	-	Na
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	B	G	-	Na

• Arteninventar unter Berücksichtigung der Biotopstrukturen

Unter Berücksichtigung der Bestandsbeschreibung, d.h. der Ausstattung des Plangebietes mit Grünstrukturen, die als potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte und / oder als essentielles Nahrungshabitat geeignet wären kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit i. S. des § 44 (1) BNatSchG von geschützten Vogel- und Fledermausarten ausgeschlossen werden (s. Tab. 1, Potentialanalyse). Die kleinkronigen Bäume im stark genutzten Stellplatzbereich sind nach fachgutachterlicher Einschätzung nicht geeignet, die Lebensraumansprüche potentiell geschützter Arten zu erfüllen.

Dies gilt auch für Fledermäuse, die zwar – unabhängig von der Auflistung im Messtischblattquadranten – das Plangebiet sporadisch auf nächtlichen Nahrungssuchflügen streifen können, für die das Plangebiet bzw. das Gebäude des Lebensmitteldiscountmarktes jedoch mit hinreichender Sicherheit keine essentielle Bedeutung als Nahrungshabitat bzw. als Fortpflanzungs- und Ruhestätte übernimmt. Unabhängig davon ist mit Umsetzung des Vorhabens kein Gebäudeabbruch, sondern eine substanzerhaltende Erweiterung des Bestandsgebäudes vorgesehen. Durch die beabsichtigte Erweiterung des Gebäudes in nördliche Richtung ist auch keine Entfernung von Grünstrukturen erforderlich, so dass auch vor diesem Hintergrund kein Artenschutzkonflikt zu prognostizieren ist.

• Auswirkungsprognose und Maßnahmen

Da mit Umsetzung des Planvorhabens aufgrund der beabsichtigten Gebäudeerweiterung keine Abbruchvorhaben und keine Entfernung

von Gehölzen verbunden sind, kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit geschützter Vogel- und Fledermausarten gem. § 44 (1) BNatSchG nicht zu prognostizieren. Bei einer widererwartend notwendigen Entfernung von Bäumen im Stellplatzbereich ist eine Gehölzentnahme nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03 – 30.09) eines jeden Jahres durchzuführen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Weitere Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Eine erhebliche Störung sowie die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist nicht ersichtlich.

5.3 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind von dem Planvorhaben nicht betroffen.

5.4 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

5.5 Belange des Klimaschutzes

Durch die Planung erfolgt die Erweiterung eines vorhandenen Nahversorgungsstandortes. Mit Umsetzung des Vorhabens ist die Nutzung bereits deutlich anthropogen vorbelasteter Flächen verbunden, die keine relevante Funktion im Hinblick auf die Belange des Klimaschutzes übernehmen. Eine Überplanung von Freiflächen bzw. bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich wird vermieden. Aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang können Verkehrsbelegungen durch den Kundenverkehr weitgehend minimiert werden. Das zukünftige Gebäude wird entsprechend den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) errichtet. Damit wird der Primärenergiebedarf des Gebäudes gegenüber dem derzeitigen Zustand gesenkt.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung wird durch die bestehenden Leitungsnetze wie bisher sichergestellt.

6.2 Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) kann durch das bestehende Leitungsnetz weiterhin sichergestellt werden.

6.3 Abfallentsorgung

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

7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Auf Grund früherer oder derzeitiger Nutzung sind Altlasten im Plangebiet nicht bekannt.

Im Bereich der westlich des Plangebietes gelegenen Tankstelle (Flurstück 1164, Flur 31, Gemarkung Gronau) wurden zur Gefährdungsabschätzung von Altlasten in den Jahren 1992, 2009 und 2020 Untersuchungen durchgeführt, im Zuge dessen lokal erhöhte Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen im Boden sowie stark erhöhte Bodenluftkonzentration an BTEX festgestellt wurden. Ein Sanierungsbedarf ließ sich jedoch nicht ableiten. Auf Grund der vorgefundenen Schadstoffe werden im Plangebiet im Falle von Grundwasserabsenkungen Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Borken auf Genehmigungsebene erforderlich.

Kampfmittelvorkommen sind bisher nicht bekannt.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich das Ordnungsamt der Stadt Gronau (Westf.) oder die Polizei zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.

8 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen.

9 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht direkt betroffen. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Entsprechende Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

10 Wasserschutzzone

Das Plangebiet ist innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Gronau“ gelegen. Um den schutzonenmäßigen Belangen

Rechnung zu tragen, sind die Bestimmungen der Wasserschutzverordnung zu beachten. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Vorhaben sind mit dem Wasserversorgungsunternehmen (Stadtwerke Gronau) und der Unteren Wasserbehörde des Kreises Borken abzustimmen.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.

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 Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Umfang und Detailierungsgrad des Umweltberichts werden von der Stadt festgelegt und richten sich danach, was für die Abwägung der Umweltbelange erforderlich ist.

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

11.1 Einleitung

• Kurzdarstellung des Inhalts

Der Rat der Stadt Gronau auf Antrag des Vorhabenträgers den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lebensmitteldiscounter Ochtruper Straße“ gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes zu schaffen.

Das ca. 0,5 ha große Plangebiet befindet sich südöstlich des Ortskerns von Gronau unmittelbar südlich der Ochtruper Straße und umfasst in der Flur 27 Gemarkung Gronau die Flurstücke 189, 190 und 191 sowie in der Flur 31 Gemarkung Gronau Flurstück 1102 und 1103 (teilw.).

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

Das Plangebiet ist durch die Filiale des hier ansässigen Lebensmitteldiscountmarktes sowie die nördlich und östlich vorgelagerte vollversiegelte Stellplatzanlage gekennzeichnet. Letztere wird auch von Kunden des südlich gelegenen Baustoffhandels und des östlich gelegenen Drogeriemarktes genutzt. Dementsprechend ist das Plangebiet durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen stark anthropogen vorbelastet. Hierzu tragen auch die westlich und nördlich des Plangebietes

befindlichen Tankstellen und ein weiterer gegenüberliegender Lebensmitteldiscounter nebst Stellplatzanlage bei.

Die Grünstrukturen werden ausschließlich aus kleinkronigen Bäumen im Bereich der Stellplatzanlage gebildet, die in schmale, geschotterte Pflanzstreifen integriert sind.

Entsprechend dem o.g. Planungsziel und dem konkret geplanten Vorhaben wird die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

• **Ziele des Umweltschutzes**

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

Tab. 2: Beschreibung der weiteren Umweltschutzziele, die für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele berücksichtigt wurden.

Umweltschutzziele	
Mensch	<p>Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Entsprechend erfolgt im Bebauungsplan ggf. ein gutachterlicher Nachweis der Sicherung des Immissionsschutzes angrenzender Nutzungen.</p> <p>Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.</p>
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz	<p>Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Waldes wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben.</p> <p>Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Rünenberger Venn“ (DE-3708-303) befindet sich nordöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von rund 4,2 km. Aufgrund der vorgenannten Entfernung sowie der beabsichtigten Planung sind die Umweltschutzziele des europäischen Schutzgebietes für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht von Bedeutung.</p>

Umweltschutzziele	
Boden, Fläche und Wasser	<p>Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.</p> <p>Dem Umweltschutzziel, eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (vgl. § 1 Landesbodenschutzgesetz), wird durch eine Wiedernutzbarmachung / Nutzungsintensivierung bereits anthropogen vorbelasteter Flächen im Siedlungsbereich der Stadt Rechnung getragen.</p>
Landschaft	<p>Die Berücksichtigung dieses Schutzgutes ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben. Gemäß § 10 Landesnaturschutzgesetz sind als Entwicklungsziele für die Landschaft insbesondere der Aufbau des Biotopverbundes und die Förderung der Biodiversität von Bedeutung. Der vorliegende Bauleitplan trägt den entsprechenden Zielen insofern Rechnung, als dass das Plangebiet im innerörtlichen Bereich von Gescher liegt und dementsprechend von der freien Landschaft her nicht einsehbar ist.</p>
Luft und Klima	<p>Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuches, des Bundesimmissionschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landesnaturschutzgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>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.</p>

11.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario) 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 Umweltschutzziele soll dabei Rechnung getragen werden.

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sind die erheblichen Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 (6) BauGB zu beschreiben. Eine tiefergehende Beschreibung und Bewertung erfolgt jedoch – sofern zu erwarten – schutzgutbezogen, d.h. im Rahmen der nachfolgenden Betrachtung der jeweiligen Schutzgüter (vgl. Tab. 3).

Tab. 3: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkungsprognose.

Schutzgut Mensch	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet ist durch das Gebäude des bestehenden Lebensmitteldiscounters nebst zugehöriger Stellplatzanlage gekennzeichnet. Unmittelbar nördlich verläuft die Ochtruper Straße. - Das weitere Umfeld des Plangebietes ist durch weitere gewerbliche Nutzungen (Lebensmitteldiscounter, Baustoffhandel, Tankstellen, Drogeriemarkt) anthropogen geprägt. Darüber hinaus bestehen an der Ochtruper Straße Wohnnutzungen. - Der bestehende Lebensmitteldiscountmarkt übernimmt eine Arbeitsplatzfunktion. - Das Plangebiet hat für eine Erholungsnutzung keine Bedeutung.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Im Zuge einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens treten baubedingte Auswirkungen durch die beabsichtigte bauliche Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes auf die umliegenden Anwohner i.S.v. Baustellenverkehren, Staubaufwirbelungen und vorübergehenden Lärmeinwirkungen auf. Das Maß der Erheblichkeitsschwelle wird dabei aufgrund der lediglich temporären Auswirkungen und der gesetzlich geregelten Arbeitszeiten voraussichtlich nicht überschritten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Immissionsschutzrechtliche Belange sind von der Planung nicht betroffen. Die Erschließung ist für die Kunden unverändert im Norden über die Ochtruper Straße mit zwei Zu- und Abfahrten vorgesehen. Die Anlieferung des Lebensmitteldiscounters findet – wie bisher – westlich des Gebäudes statt. - Insgesamt ist in Bezug auf das beabsichtigte Vorhaben davon auszugehen, dass mit einer nachfolgenden Umsetzung keine voraussichtlichen, erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut entstehen.

Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Hinsichtlich der zu betrachtenden Biotoptypen ist das Plangebiet durch die derzeitige Nutzung des Lebensmitteldiscountmarktes sowie der dazugehörigen Stellplatzanlage gekennzeichnet. Der Boden ist vollversiegelt. - Für das Plangebiet liegen die rechtskräftigen Bebauungspläne „Bauzentrum Geveler“ (vorhabenbezogener Bebauungsplan) und die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 33-1 „Carl-Zeiss-Weg“, jeweils Stadtteil Gronau vor. - Innerhalb des Plangebietes liegen keine gesetzlich geschützten Biotope. - Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Rüenberger Venn“ (DE-3708-303) befindet sich nordöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von rund 4,2 km. - Die bestehenden Grünstrukturen werden aus kleinkronigen Bäumen im Stellplatzbereich gebildet, die in lineare, geschotterte Pflanzbeete integriert sind. Die wenigen Bäume sind durch die bestehenden Nutzungen stark anthropogen vorgeprägt. - Eine relevante Funktion der Stellplatzbäume für Tiere und Pflanzen sind selbst für störungsunempfindliche und an menschliche Siedlungslagen / Nutzungen gewöhnte Arten nicht vorherzusehen. - Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Ausstattung mit Grünstrukturen und der hohen Störungsintensität von untergeordneter Bedeutung.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - 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, im Vergleich zu den derzeit bereits bestehenden Vorbelastungen, voraussichtlich keine erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten. - Die im Stellplatzbereich vorhandenen Bäume werden planungsrechtlich gesichert, so dass mit Durchführung des Planvorhabens nicht von einem baubedingten Verlust der Stellplatzbäume auszugehen ist. - Aufgrund der gegebenen und entsprechend genehmigten Versiegelungsrate im Plangebiet ist mit Umsetzung des Planvorhabens faktisch nicht von einem Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung gem. § 14 ff BNatSchG auszugehen. Die bauliche Erweiterung erfolgt im Bereich bereits versiegelter Flächen. - Artenschutzrechtliche Belange wurden im Rahmen einer Artenschutzprüfung (Stufe I) betrachtet. Die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG werden bei der Umsetzung des Planvorhabens berücksichtigt. Die Entfernung von Gehölzen ist im Sinne des allgemeinen Artenschutzes nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03. – 30.09) durchzuführen. - Aufgrund der vorgenannten Entfernung sowie der beabsichtigten Planung können Auswirkungen auf das europäische Schutzgebiet ausgeschlossen werden. - Unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Vorgaben entstehen keine voraussichtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes.

Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Betriebsbedingte erhebliche Störungen, die gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verstoßen und dementsprechend zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, sind nicht zu prognostizieren. - Betriebsbedingte Auswirkungen auf das nächstgelegene FFH-Gebiet können aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden. - Durch den eigentlichen Betrieb - einschließlich der damit zwangsläufig verbundenen Verkehrs- und Kundenbewegungen - sind Auswirkungen in Form von Geräusch- und Geruchsemissionen (Abgase) verbunden. Diese sind jedoch in Anbetracht der bereits zuvor bestehenden Nutzungen im Plangebiet sowie im auswirkungsrelevanten Umfeld nicht geeignet erhebliche Beeinträchtigungen auf die o.g. Schutzgüter auszuüben.
-------------------------------	---

Schutzgut Fläche

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche im Siedlungsbereich von Gronau. - Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha. und ist auf Grundlage bestehender Genehmigungen nahezu vollständig durch das Gebäude des Lebensmittel-discountmarktes sowie die Stellplatzanlage versiegelt. Kleinflächige Bereiche stellen sich als geschotterte Flächen mit einem integrierten Baumbestand dar. - Nach Maßgabe des vorliegenden Planungsrechts trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Bauzentrum Geveler“, Stadtteil Gronau für den westlichen Teil Festsetzungen bezüglich der bestehenden Baukörper (Lebensmitteldiscountmarkt). Die umliegenden Flächen sind als Erschließungsflächen bzw. als Stellplatzflächen gekennzeichnet. Im Bereich der Außenflächen werden Aussagen zu Grünflächen und anzupflanzenden Bäumen getroffen. Für den östlichen Teil des Plangebietes (Flurstücke 190 und 191, Flur 27, Gemarkung Gronau) setzt die seit 1993 rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 33-1 „Carl-Zeiss-Weg“, Stadtteil Gronau, Mischgebiet fest. Die zulässige Grundflächenzahl ist mit maximal 0,4 festgesetzt.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Das Schutzgut ist baubedingt deutlich vorbelastet. Mit Durchführung der Planung wird der Versiegelungsgrad im Vergleich zur bestehenden Situation faktisch nicht erhöht. Das Plangebiet ist bereits versiegelt. - Unter Berücksichtigung der bestehenden Situation und der vorhandenen versiegelten Flächen ist eine weitere baubedingte Beeinträchtigung des Schutzgutes nicht anzunehmen. - Teilflächen des zukünftigen Gebäudes werden als versickerungsfähige Dachfläche ausgestaltet, so dass baubedingte Auswirkungen minimiert werden. - Durch die Nutzung einer bereits in Anspruch genommenen Fläche trägt die Planung insbesondere § 1a (2) BauGB Rechnung (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Mit der Planumsetzung sind voraussichtlich keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut verbunden.

Schutzgut Boden	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Gem. Angaben des Geologischen Dienstes NRW¹¹ (Bodenkarte 1: 50.000) unterliegt dem Plangebiet ein Podsol-Gley. Die Wertzahlen der Bodenschätzung liegen im geringen Bereich zwischen 17 und 35 Bodenwertpunkten. Eine Schutzwürdigkeit des Bodens wurde nicht bewertet. - Aufgrund der bestehenden Situation im Plangebiet sind keine ursprünglichen Bodenverhältnisse mehr zu erwarten. Das Schutzgut ist durch den bestehenden Lebensmitteldiscountmarkt sowie die Stellplatzanlage nahezu vollständig versiegelt. Natürlich gewachsene Bodenprofile liegen aufgrund vorangegangener Bauarbeiten nicht mehr vor.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund des im Plangebiet bestehenden hohen Versiegelungsgrades ist mit Durchführung der Planung faktisch nicht von einer weiteren Erhöhung der Versiegelungen auszugehen. Die Pedogenese (Bodenentwicklung) wurde mit dem Bau des Lebensmitteldiscountmarktes sowie der Stellplatzanlage bereits unterbunden. - Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen ist mit Umsetzung der Planung nicht von einer Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle auszugehen. - Westlich des Plangebietes wurden bei Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung erhöhte Schadstoffkonzentrationen im Boden nachgewiesen. Im Falle von Grundwasserabsenkungen im Plangebiet sind Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Borken auf Genehmigungsebene erforderlich (vgl. Kap. 7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen).
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen ist nicht von einer erheblichen Erhöhung des Eintrages von Schadstoffen (z.B. Reifenabrieb, Auftausalze) bzw. einer Überschreitung gesetzlicher Grenzwerte auszugehen. Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen (Schmiermittel, Kraftstoffe) ist bei ordnungsgemäßem Betrieb von Fahrzeugen auszuschließen. - Der durch den Betrieb des Gebäudes anfallende Müll wird ordnungsgemäß durch ein konzessionierte Unternehmen entsorgt. - Insgesamt überschreiten die mit der Planumsetzung verbundenen betriebsbedingten Auswirkungen die Erheblichkeitsschwelle in Bezug auf das Schutzgut Boden voraussichtlich nicht.

¹¹ Geologischer Dienst NRW (o.J.): Bodenkarte 1: 50.000 Nordrhein-Westfalen. Online unter: www.geoportal.nrw. Abgerufen: August 2023.

Schutzgut Wasser	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet liegt nach Angabe des Fachinformationssystems¹² im Bereich des Grundwasserkörpers „Niederung der Dinkel“. - Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. - Das Plangebiet befindet sich im festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet „Gronau“, Zone III. Die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten. In den zu jedem Wasserschutzgebiet aufgestellten Schutzgebietsverordnungen werden alle Handlungen oder Maßnahmen aufgeführt, die in den jeweiligen Schutzzonen verboten oder genehmigungspflichtig durch die zuständige Wasserbehörde sind. - Die Förderbrunnen liegen in einer Entfernung von rund 900 m in westlicher / südwestlicher Richtung. - Nach der Hochwassergefahren bzw. -risikokarte besteht für das Plangebiet keine Wahrscheinlichkeit einer entsprechenden Hochwassergefahr. - Für das Plangebiet sowie das auswirkungsrelevante Umfeld sind aufgrund der bereits vorhandenen / genehmigten Nutzungen lokal veränderte Grundwasserverhältnisse anzunehmen.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Da keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorkommen, kann eine voraussichtliche erhebliche Betroffenheit ausgeschlossen werden. - Bei einem erwartungsgemäß unfallfreien Betrieb der Baufahrzeuge und -maschinen sind baubedingte Verschmutzungen des Schutzgutes, z.B. durch Schmier- und Betriebsstoffe nicht anzunehmen. - Erhebliche Veränderungen der Grundwasserneubildungsrate sind – im Vergleich zum derzeitigen / genehmigten Zustand – nicht zu erwarten. - Insgesamt sind – unter Beachtung der zugehörigen Wasserschutzgebietsverordnung keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Da die zukünftigen betriebsbedingten Auswirkungen weitestgehend der derzeit genehmigten Nutzungen entsprechen, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut anzunehmen. - Die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) wird durch das bestehende Leitungsnetz sichergestellt. - Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen ist bei ordnungsgemäßigem Betrieb der Kunden- und Zulieferverkehre auszuschließen. - Insgesamt sind keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.

¹² Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW: Fachinformationssystem ELWAS-WEB. Online unter: <http://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/>. Abgerufen: August 2023.

Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet und sein Umfeld sind einem Gewerbe- und Industrieklima¹³ zuzuordnen (stark verdichtet, hohe Versiegelungsrate). Die thermische Situation ist aufgrund der bestehenden Versiegelungsrate bereits zum jetzigen Zeitpunkt sowohl zur Nacht- als auch zur Tagzeit als „ungünstig“ zu beurteilen. - Es bestehen deutliche Vorbelastungen durch die bestehenden Nutzungen. Die vorhandenen Grünstrukturen haben bedingt durch ihre Größe nur geringfügig positive Auswirkungen auf das Schutzgut.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - 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. - Das zukünftige Gebäude wird entsprechend den aktuellen Vorschriften der Gebäudeenergiegesetzes (GEG) errichtet. Damit wird der Primärenergiebedarf des Gebäudes gegenüber dem derzeitigen Zustand gesenkt. - Durch die Überbauung von Flächen gehen reale und potentielle Senken für CO₂ verloren. Aufgrund der geringen Flächengröße und der bereits großflächig versiegelten Bereiche ist jedoch in vorliegendem Fall nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Klimas und der Lufthygiene zu rechnen. Die im Stellplatzbereich befindlichen Bäume werden planungsrechtlich gesichert.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Die derzeit bestehenden Vorbelastungen bleiben im Wesentlichen unverändert, da das beabsichtigte Vorhaben der heutigen Nutzung entspricht. - Bei den zukünftigen Gebäuden entstehen durch den Betrieb - jedoch in Abhängigkeit der tatsächlichen Bauweise - verschiedene Emissionen z.B. durch Wärmeverluste. - Die betriebsbedingten negativen Aspekte führen insgesamt nicht zu voraussichtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut. Der bereits vorherrschende Einflüsse des Gewerbe- und Industrieklimas bleiben bestehen.

Schutzgut Landschaft	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich und ist durch die vorhandene Bebauung aus landschaftsästhetischen Aspekten bereits deutlich vorbelastet. - Der Vorhabenbereich ist von der freien Landschaft her nicht einsehbar und entfaltet demnach keine Wirkungen auf den Landschaftsraum. - Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Visuell sind Beeinträchtigungen im Rahmen einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens anzunehmen, aufgrund ihres nur vorübergehenden Charakters (während der Bauphase) jedoch voraussichtlich nicht erheblich. - Das Landschaftsbild wird bei Durchführung der Planung aufgrund der derzeitigen Situation nicht neu gestaltet. Voraussichtliche, erhebliche Beeinträchtigungen sind daher nicht anzunehmen.

¹³ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (o.J.): Fachinformationssystem Klima NRW.Plus. Online unter: <https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-plus-karte/>. Abgerufen: August 2023.

Schutzgut Landschaft	
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Aufgrund der bereits vorhandenen (gewerblichen) Nutzungen ist betriebsbedingt nicht von einer Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle auszugehen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Kultur- und Sachgüter im Sinne von Objekten mit gesellschaftlicher oder architektonischer Bedeutung von der Planung betroffen. - Bodendenkmäler und archäologische Fundstellen sind aus dem Plangebiet nicht bekannt.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Eine erhebliche Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern ist nicht zu erwarten. - Im Fall von kulturhistorisch/ kulturgeschichtlich wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Bei entsprechenden Bodenfunden sind die Erdarbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Denkmalbehörde zu informieren. - Insgesamt sind keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Voraussichtliche, betriebsbedingte Auswirkungen die das Maß der Erheblichkeit in Bezug auf das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ überschreiten sind nicht anzunehmen.

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	
Bestand	- Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. 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 diese „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht.
Baubedingte Auswirkungen	- Es bestehen keine Wirkungsgefüge, die über die „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen. Es ist voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung mit Durchführung des Planvorhabens zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Es sind voraussichtlich keine erheblichen betriebsbedingten Wirkungszusammenhänge zu erwarten.

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

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiter in ihrem derzeitigen Umfang, d.h. maßgeblich durch den hier ansässigen Lebensmitteldiscountmarkt sowie die bestehende Stellplatzanlage genutzt.

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

Bauphase	
Vermeidung / Verringerung	<ul style="list-style-type: none"> - Für den Fall einer widererwartend notwendigen Entfernung von Gehölzen ist dies im Sinne des allgemeinen Artenschutzes nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03. – 30.09) durchzuführen. - Beschränkung der erforderlichen Arbeitsräume auf ein absolut notwendiges Minimum. Zügige und gebündelte Abwicklung der Bauaktivitäten, um Störungen zeitlich und räumlich zu minimieren. - 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	<ul style="list-style-type: none"> - Während der Betriebsphase, d.h. der eigentlichen Nutzung sind 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 Bauherren im Rahmen der Vorgaben des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorbehalten.

Betriebsphase	
Ausgleich	<ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund des derzeit bereits bestehenden und genehmigten Versiegelungsgrades sowie der getroffenen Erhaltungsfestsetzungen sind mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens voraussichtlich keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Ausgleichsmaßnahmen sind dementsprechend nicht erforderlich.

11.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige alternative Planungsmöglichkeiten, die die Ziele und den Geltungsbereich des Bebauungsplans berücksichtigen (plankonforme Alternativen) und ein vergleichbares städtebauliches Entwicklungspotenzial aufweisen, bestehen nicht. Im Rahmen der nunmehr getroffenen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit die Anforderungen der Planung zu erfüllen und die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs durch die Nutzungsintensivierung bereits deutlich vorbelasteter Flächen im Siedlungsraum / bauliche Erweiterung eines bereits bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes langfristig sicherzustellen.

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, erheblich nachteiligen Auswirkungen führen. Erhöhte Brandpotentiale der zu errichtenden Gebäude sind nicht zu erwarten. Eine ausreichende Löschwasserversorgung kann durch den Wasserversorger sichergestellt werden. Weitere Gefahrgutunfälle durch Industrietätigkeiten im Sinne der Seveso-Richtlinie und/ oder verkehrsbedingten Gefahrgutunfällen sind in vorliegendem Fall ebenfalls nicht zu erwarten.

11.7 Zusätzliche Angaben

- **Datenerfassung**

Die erforderliche Datenerhebung für die Umweltprüfung erfolgte anhand einer Ortsbesichtigung und seiner Umgebung. Eine Zusammenstellung der genutzten Quellen ist dem Literaturverzeichnis zu entnehmen.

Weitergehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich. 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 Fachbehörden unterstützt. Unbenommen hiervon ist die fortlaufende Überprüfung während und nach Abschluss der Bauarbeiten gem. den entsprechend gutachterlich getroffenen Vorgaben. Die zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gem. § 44 (1) BNatSchG erforderlichen Maßnahmen sind zu berücksichtigen. Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der ggf. erforderlichen baurechtlichen Zulassungsverfahren. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass unerwartete Auswirkungen durch die Fachbehörden im Rahmen von bestehenden Überwachungssystemen und der Informationsverpflichtung nach § 4 (3) BauGB gemeldet werden.

11.8 Zusammenfassung

Der Rat der Stadt Gronau auf Antrag des Vorhabenträgers den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lebensmitteldiscounter Ochtruper Straße“ gefasst, um die

planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes zu schaffen.

Das ca. 0,5 ha große Plangebiet befindet sich südöstlich des Ortskerns von Gronau unmittelbar südlich der Ochtruper Straße und umfasst in der Flur 27 Gemarkung Gronau die Flurstücke 189, 190 und 191 sowie in der Flur 31 Gemarkung Gronau Flurstück 1102 und 1103 (teilw.).

Das Plangebiet ist durch die Filiale des hier ansässigen Lebensmitteldiscountmarktes sowie die nördlich und östlich vorgelagerte vollversiegelte Stellplatzanlage gekennzeichnet. Letztere wird auch von Kunden des südlich gelegenen Baustoffhandels und des östlich gelegenen Drogeriemarktes genutzt. Dementsprechend ist das Plangebiet durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen stark anthropogen vorbelastet. Hierzu tragen auch die westlich und nördlich des Plangebietes befindlichen Tankstellen und ein weiterer gegenüberliegender Lebensmitteldiscounter nebst Stellplatzanlage bei.

Die Grünstrukturen werden ausschließlich aus kleinkronigen Bäumen im Bereich der Stellplatzanlage gebildet, die in schmale, geschotterte Pflanzstreifen integriert sind.

Entsprechend dem o.g. Planungsziel und dem konkret geplanten Vorhaben wird die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

Im Rahmen der durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe I wurde das Habitatpotenzial für planungsrelevante Arten im Plangebiet, bzw. im unmittelbaren Umfeld ermittelt. Insgesamt konnten keine Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Fledermaus- und Vogelarten im Plangebiet festgestellt werden. Da bei Umsetzung des Planvorhabens zudem von einer behutsamen baulichen Erweiterung des Bestandsgebäudes auszugehen ist und die vorhandenen Bäume planungsrechtlich gesichert werden, sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich. Für den Fall einer widererwartenden Entfernung von Bäumen kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit i.S. des § 44 (1) BNatSchG d.h. von europäischen Vogelarten durch eine zeitliche Einschränkung vermieden werden. Hiernach sind Gehölze im Sinne des allgemeinen Artenschutzes nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03. – 30.09) zu entfernen.

Mit der Planung wird aufgrund der getroffenen Grünfestsetzungen und der bereits großflächig bestehenden und genehmigten Versiegelungen kein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB auszugleichen ist. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Von einer Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Der Umweltbericht kommt nach Prüfung der Schutzgüter zu dem Ergebnis, dass keine voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung entstehen.

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustandes im Plangebiet 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. Hier sind insbesondere die im Immissionsgutachten zugrunde gelegten Annahmen im Zuge der Baugenehmigung zu prüfen.

12 Literaturverzeichnis

- Geologischer Dienst NRW (o.J.): Bodenkarte 1: 50.000 Nordrhein-Westfalen. Online unter: www.geoportal.nrw. Abgerufen: August 2023.
- GMA (2023): Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung der Netto-Filiale in Gronau, Ochtruper Straße, Köln.
- GMA (2022): Auswirkungsanalyse zur Erweiterung von Netto Marken-Discount in der Ochtruper Straße in Gronau (Westf.), Köln.
- GMA (2021): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Gronau, 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: August 2023).
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (o.J.): Fundortkataster für Pflanzen und Tiere/ Landschaftsinformationssammlung NRW @LINFOS. Online unter: <https://www.lanuv.nrw.de/natur/artenschutz/infosysteme/fundortkataster/>. (abgerufen: August 2023).
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (2014): Fachinformationssystem geschützte Arten (FIS) in NRW. Messtischblattabfrage. Online unter:

www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt
(Messtischblatt 3708) Abgerufen: August 2023.

- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (o.J.): Fachinformationssystem Klima NRW.Plus. Online unter: <https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte/>. Abgerufen: August 2023.
- Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW: Fachinformationssystem ELWAS-WEB. Online unter: <http://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/>. Abgerufen: August 2023.
- 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.

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers
Für die Stadt Gronau
Coesfeld, im Mai 2025

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld