

114. Änderung Flächennutzungsplan

**Begründung
– Entwurf –**

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
„Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses für das Modehaus
Bruno Kleine“, Stadtteil Gronau

Stadt Gronau

1	Änderungsbeschluss und Änderungsbereich	4	Inhaltsverzeichnis
2	Änderungsanlass und Änderungsziel	4	
3	Derzeitige Situation	4	
4	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
4.1	Ziele der Raumordnung	5	
4.2	Flächennutzungsplan	7	
4.3	Informelle Planungen	8	
5	Änderungspunkte im Flächennutzungsplan	8	
6	Erschließung	9	
7	Natur und Landschaft / Freiraum	9	
7.1	Eingriffsregelung	9	
7.2	Artenschutz	10	
7.3	Natura 2000	13	
7.4	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	13	
7.5	Wasserwirtschaftliche Belange	13	
7.6	Forstliche Belange	13	
7.7	Bodenschutz	14	
7.8	Planungsalternativen	14	
8	Ver- und Entsorgung	15	
8.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	15	
8.2	Telekommunikationslinien	15	
8.3	Abwasserentsorgung	15	
8.4	Abfallentsorgung	15	
9	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	15	
10	Immissionsschutz	16	
11	Denkmalschutz und Denkmalpflege	17	
12	Umweltbericht	17	
12.1	Einleitung	17	
12.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase	20	
12.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	28	
12.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	29	
12.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	29	

12.6	Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich	30
12.7	Zusätzliche Angaben	30
12.8	Zusammenfassung	30
13	Literaturverzeichnis	32
14	Anhang	35
	Protokoll artenschutzrechtliche Gebäudebegehung	

1 Änderungsbeschluss und Änderungsbereich

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 20.03.2024 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan nach den Vorschriften der §§ 2 bis 7 BauGB zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Bekleidungskaufhauses sowie ergänzend von Wohnungen und einem Post-/Paketshop auf dem Postareal zu schaffen.

Der Änderungsbereich der 114. Änderung liegt zentral in der Innenstadt Gronaus, unmittelbar westlich der Fußgängerzone.

2 Änderungsanlass und Änderungsziel

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um das Postareal, welches derzeit im wesentlichen durch die Post genutzt wird. Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist der Antrag des Vorhabenträgers, den in ca. 250 m fußläufiger Entfernung zum Plangebiet bestehenden Standort eines Modehauses in das Plangebiet zu verlagern. Dabei soll das Modehaus, im Sinne einer langfristigen Sicherung des Betriebsstandortes, an die aktuellen Betriebskonzepte angepasst werden. Neben der Errichtung des Bekleidungsmarktes ist vorgesehen, in den Obergeschossen des Gebäudes Wohnraum zu schaffen.

Der für den Änderungsbereich gültige Bebauungsplan Nr. 104 „Berliner Platz“ lässt derzeit lediglich Gemeinbedarfseinrichtungen der Post zu, so dass die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Festsetzung des Vorhabens notwendig wird. Da der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Gronau für den Änderungsbereich derzeit „Flächen für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Post“ darstellt, wird für die planungsrechtliche Sicherung des Neubaus des Modehauses ebenfalls die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Im Parallelverfahren erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung für den Änderungsbereich die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP „Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses für das Modehaus Bruno Kleine“, Stadtteil Gronau).

3 Derzeitige Situation

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um das Postareal, welches nicht mehr zu Postzwecken genutzt wird. Die Gebäude innerhalb des Post-Areals sind bereits aus der Nutzung genommen.

Unmittelbar angrenzend an den nördlichen Änderungsbereich befinden sich zwei Wohn- und Geschäftshäuser und die Stellplatzanlage „Berliner Platz“ sowie daran nördlich anschließend die Enscheder

Straße. In Verlängerung der Enscheder Straße in östlicher Richtung liegt die Fußgängerzone der Innenstadt Gronaus. Im Osten verläuft die Franz-Kerkhoff-Straße. Im Süden schließen zwei Wohngebäude mit ihren Gartenflächen sowie die Konrad-Adenauer-Straße an den Änderungsbereich. Im Westen befinden sich weitere, durch die Telekom genutzten Flächen.

Das weitere Umfeld des Änderungsbereiches ist insbesondere in östlicher Richtung durch gemischt genutzte Gebäude geprägt, wobei die Erdgeschosszone vor allem durch innenstadttypische Nutzungen, wie Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe sowie Räumlichkeiten für kulturelle und soziale Zwecke, gekennzeichnet ist. In südlicher Richtung sind vorwiegend Wohnnutzungen vorzufinden.

4 Planungsrechtliche Vorgaben

4.1 Ziele der Raumordnung

• Landesentwicklungsplan

Der Änderungsbereich befindet sich regionalplanerisch im „Allgemeinen Siedlungsbereich“. Damit erfüllt die vorliegende Planung für den östlichen Änderungsbereich Ziel 6.5-1 des Landesentwicklungsplanes NRW (LEP NRW), wonach Standorte des großflächigen Einzelhandels gem. § 11 (3) BauNVO nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen zulässig sind.

Gemäß Ziel 6.5-2 des LEP NRW müssen Standorte des großflächigen Einzelhandels gem. § 11 (3) BauNVO innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegen. Diesem Ziel entspricht die Planung, da sich der Änderungsbereich ausweislich der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gronau* im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Gronau, welches Versorgungsfunktion für das gesamte 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. Anlass der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist, wie oben beschrieben, die Verlagerung eines bereits innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Gronau ansässigen Bekleidungsmarktes. Im Zuge der Neuerrichtung des Marktes ist eine Steigerung der Verkaufsfläche um rd. 290 qm geplant. Insgesamt ist mit dieser Verlagerung eine Attraktivitätssteigerung des Marktes verbunden, die, da es sich ausweislich des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gronau um einen der wichtigen Magnetbetriebe in der Innenstadt handelt, zu einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches beiträgt. Es sind weder städtebauliche noch versorgungsstrukturelle

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

Folgewirkungen durch die geringfügige Erhöhung der Verkaufsfläche zu erwarten. Von einer Gefährdung der Funktions- oder Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche ist nicht auszugehen. Somit entspricht die vorliegende Planung Ziel 6.5-3 des LEP NRW.

Im Hinblick auf die Nachnutzung am heutigen Standort des Bekleidungsmarktes an der Neustraße ist festzustellen, dass nach vorliegender Baugenehmigung das Sortiment (Textilien und Oberbekleidung) und die Verkaufsfläche begrenzt ist. Laut Fortschreibung des Einzelhandelskonzept für die Stadt Gronau besteht in Gronau eine einzelhandelsrelevante Zentralität von 89 % im Sortiment „Bekleidung, Schuhe, Sport“. Folglich sind Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Bei Nachnutzung des Altstandortes auf Basis der bestehenden Genehmigung sind insofern keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

Der Altstandort befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 154 „Neustraße /Döhrmannplatz“. Dieser enthält gem. § 9 Abs. 2a BauGB lediglich Festsetzungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten, Wettbüros und Einzelhandelsbetrieben mit Erotikartikeln. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit einer Nachnutzung des bisherigen Standortes nach § 34 BauGB. Gemäß § 34 (3) BauGB dürfen von Vorhaben gem. § 34 (1) und (2) BauGB keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde und in Nachbargemeinden ausgehen. Folglich wäre eine unabhängig von der vorliegenden Genehmigung anders geartete Nachnutzung am Altstandort baugenehmigungspflichtig und würde insofern den Regelungen des § 34 (3) BauGB unterliegen. Danach müsste auf Genehmigungsebene ein Nachweis der Verträglichkeit geführt werden.

Zusammenfassend kann somit eine Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes festgestellt werden.

- **Regionalplan**

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

- **Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz**

Da Hochwasserereignisse in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet haben und auch zukünftig mit einem erhöhten Schadenspotential zu rechnen ist, hat der Bund 2021 als Ergänzung zum Fachrecht den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) beschlossen.

Die Vereinbarkeit der vorliegenden 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 der Änderungsbereich und das östliche Umfeld des Änderungsbereiches im Einflussgebiet von Risikogewässern. Die Dinkel in einer Entfernung von ca. 70 m östlich des Änderungsbereiches stellt die nächstgelegene Risikogewässer dar.

Die Prüfung des Hochwasserrisikos** (HQ_{häufig}, HQ₁₀₀, HQ_{extrem}) gem. Ziel I.1.1 BRPH hat ergeben, dass Teilbereiche des Änderungsbereiches ein Hochwasserrisiko im Falle eines extremen Ereignisses aufweisen (HQ_{extrem}).

Auch die Auswertung der Hochwassergefahrenkarten** (HQ_{häufig}, HQ₁₀₀, HQ_{extrem}) hat ergeben, dass Bereiche, die bei Hochwasser potenziell überflutet werden, etwa deckungsgleich mit den o.g. Risikogebiet teils in ausreichender Entfernung liegen (HQ_{häufig}, HQ₁₀₀) und teils der Änderungsbereich von Überschwemmungen betroffen ist (HQ_{extrem}).

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 ohne Bebauung im Norden, Osten und Zentrum als überschwemmte Bereiche ausgewiesen, die bei einem extremen Starkregen um bis zu ca. 0,6 m überschwemmt werden können. Der Änderungsbereich ist derzeit nahezu vollständig versiegelt. Um den Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch Starkregen angemessen zu begegnen, wird dem Grundsatzes II.1.1 BRPH (Berücksichtigung hochwasserminimierender Aspekte) dahingehend entsprochen, als das im Bereich der Außenanlagen kleinteilig Grünstrukturen, teils mit Baumpflanzung, sowie im Bereich der Flachdachteile eine mindestens extensive Dachbegrünung vorgesehen ist.

Ggf. erforderliche Regelungen und Schutzmaßnahmen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gronau stellt den Änderungsbereich als „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Post“ dar.

* 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 19.08.2024

4.3 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 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen nur noch in Hauptzentren (Innenstädten bzw. Ortsmitten der Gemeinden) und Nebenzentren (Stadtteilzentren) liegen. Darüber hinaus sind die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente von der Gemeinde festzulegen (Sortimentsliste der Stadt Gronau).

Die Stadt Gronau hat ausweislich der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes* den zentralen Versorgungsbereich im Stadtgebiet ausgewiesen. Das Hauptzentrum Innenstadt Gronau („zentraler Versorgungsbereich“) wird ergänzt um das Nebenzentrum Stadtteilzentrum Epe sowie die vier Nahversorgungszentren Gildehauser Straße, Königstraße, Ochtruper Straße und perspektivisch EUREGIO-Quartier.

Laut Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ist das großflächige Modehaus Bruno Kleine einer der zwei strukturprägenden Einzelhändler in der Haupteinkaufslage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Gronau und ein Magnetbetrieb. Damit entspricht die vorliegende Planung über eine Verlagerung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches dem Ziel der Stabilisierung und Strukturverbesserung des innerstädtischen Versorgungszentrums als Geschäfts- und Dienstleistungsschwerpunkt des Mittelzentrums Gronau.

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

5 Änderungspunkte im Flächennutzungsplan

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

- **Änderungspunkt**

Änderung von „Flächen für den Gemeinbedarf“, Zweckbestimmung „Post“ in „Gemischte Baufläche“.

Ziel der Planung ist es, mit der Darstellung einer gemischten Baufläche die planungsrechtlichen Grundlagen für die Neuerrichtung eines Modehauses, welches um Wohnnutzungen und ein Post-/Paketshop ergänzt wird, im Änderungsbereich zu schaffen.

6 Erschließung

Die Erschließung erfolgt sowohl von Norden über die Enscheder Straße – über die dort neu geplante öffentliche Parkfläche – als auch von Süden über die Konrad-Adenauer-Straße. Für die Anlieferung erfolgt eine Erschließung von Südosten über die Franz-Kerkhoff-Straße.

Zur Abschätzung der planbedingten Verkehrsauswirkungen (Worst-Case) und zur Erforderlichkeit der Einrichtung eines Linksabbiegestreifens auf der Konrad-Adenauer-Straße wurde eine gutachterliche Untersuchung angestellt*. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben keine nennenswerten Auswirkungen auf die allgemeine Verkehrssituation zu erwarten sind und die verkehrliche Erschließung gewährleistet ist. Der Knotenpunkt südliche Anbindung Vorhaben / Konrad-Adenauer-Straße ist mit einer guten Qualität (Stufe B) ausreichend leistungsfähig. Die Errichtung eines Linksabbiegestreifens bzw. Aufstellbereiches für Linksabbieger auf der Konrad-Adenauer-Straße ist aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.

Der Änderungsbereich verfügt über eine direkte Anbindung an die vorhandenen Fußwege entlang der Franz-Kerkhoff-Straße und der Konrad-Adenauer-Straße. In östlicher Richtung befindet sich die Fußgängerzone der Innenstadt Gronaus.

Der Änderungsbereich ist über die nächstgelegene Bushaltestelle „Berliner Platz“ in einer Entfernung von rd. 35 m an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Im Zuge der Realisierung der vorliegenden Planung ist vorgesehen, die Bushaltestelle unmittelbar östlich des Änderungsbereiches an die Franz-Kerkhoff-Straße zu verlagern. Der Bahnhof Gronau (Westf.) ist rd. 380 m (Luftlinie) in nördlicher Richtung gelegen.

* Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben Bruno Kleine in Gronau, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft mbH, Bochum, März 2025

7 Natur und Landschaft / Freiraum

7.1 Eingriffsregelung

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

7.2 Artenschutz

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

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

Für die Beurteilung der Habitatstrukturen und -qualität als Lebensraum für geschützte Arten erfolgte im Juli 2024 eine Ortsbegehung des Änderungsbereiches bzw. des auswirkungsrelevanten Umfeldes. Zudem erfolgte eine artenschutzrechtliche Gebäudebegehung im Januar 2025.

Im Ergebnis der Artenschutzprüfung kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit planungsrelevanter Arten i.S. des § 44 (1) BNatSchG (Breitflügelfeldermaus und Zwergfledermaus, Braune Langohr, Große Bartfledermaus) nach fachgutachterlicher Einschätzung nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Breit- und Zwergfledermäuse sind regelmäßig in Siedlungs- bzw. siedlungsnahen Bereichen anzutreffen und nutzen bevorzugt Spaltenquartiere, Rollladenkästen und Hohlräume hinter Verschalungen.

Faunistische Kartierungen nordwestlich des Änderungsbereiches aus dem Jahr 2024, die im Zuge der Planungen zum Bebauungsplan Nr. 52 „Wohnquartier Innenstadt-West“ durchgeführt wurden, stellten Nachweise der Arten Große Bartfledermaus und Braune Langohr fest, sodass eine Quartiernutzung nicht ausgeschlossen werden kann.

Die Große Bartfledermaus, die bevorzugt in strukturreichen Landschaften vorkommt, nutzt Gebäude als Sommerquartiere. Aufgrund der Gebäudestruktur besteht auch ein potenzielles Quartierpotenzial für das Braune Langohr. Die Art nutzt neben Baumhöhlen auch Gebäudequartiere für Wochenstuben oder als Tagesversteck.

Bei der durchgeführten artenschutzrechtlichen Gebäudebegehung** im Januar 2025 zeigte sich jedoch, dass das ehemalige Postgebäude nur eingeschränkt Quartierpotenziale für Fledermäuse aufweist. Die Innen- und Außenkontrollen ergaben keine Hinweise auf Fledermausquartiere.

* 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.

** Protokoll
Artenschutzersteinschätzung
Gebäude, Anlagen, Friedrich
Pfeifer, Overdinkel,
Januar/Februar 2025 (s.
Anhang)

Es liegen auch keine geeigneten Baumbestände im Änderungsbereich vor, die Versteck- und Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse bieten. Baumhöhlen und Rindenschäden wurden an den Gehölzen im Rahmen der erfolgten Bestandsaufnahme nicht festgestellt.

Der Änderungsbereich kann darüber hinaus für die o. g. Fledermausarten als ein nicht essenzielles Nahrungshabitat beurteilt werden, welches bei abendlichen/ nächtlichen Jagdfügen aufgesucht wird. Da bei Umsetzung des Vorhabens jedoch keine relevante Verschlechterung des Nahrungsangebotes zu prognostizieren ist, kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gem. § 44 (1) BNatSchG i. S. eines Verlustes essenzieller Nahrungshabitate ausgeschlossen werden. Maßgebliche Leitstrukturen liegen nicht vor.

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 Fehlens konkreter Hinweise auf die Nutzung nicht zu prognostizieren.

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

Während der Ortsbegehung (Stand: Juli 2024) wurden keine konkreten Hinweise auf das Vorkommen von gebäudebrütenden Vogelarten festgestellt. Allerdings kann ein potenzielles Vorkommen von u.a. Mauersegler und Mehlschwalbe nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Die durchgeführte artenschutzrechtlichen Gebäudebegehung (s. o.) ergab jedoch, dass die Bauweise keine Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter bietet. Auch im Außenbereich fehlen geeignete Niststrukturen. Insgesamt besteht kein Quartierpotenzial für Gebäudebrüter.

In einer Ross-Kastanie auf dem Parkplatz im nördlichen Bereich des Änderungsbereiches nistet eine Ringeltaube, die wie die übrigen gesichteten Arten (Haussperling, Türkentaube, Amsel, Mauersegler, Rabenkrähe, Dohle) zur Gruppe der sog. „europäischen Vogelarten“ gehört. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte wurde die notwendige Entfernung der Gehölze unter Einhaltung der Bauzeitenregelung durchgeführt (s. Maßnahmen). Die Sträucher um das Gebäude sowie die Baumbestände auf dem Berliner Platz wurden bereits im Februar 2025 fristgerecht entfernt.

Der Änderungsbereich kann für den Habicht theoretisch als Teilnah-
rungshabitat von Bedeutung sein. Eine essenzielle Funktion, mit des-
sen Überplanung der Fläche eine Verschlechterung einer etwaigen
Fortpflanzungs- und Ruhestätte einhergehen könnte, kann jedoch aus-
geschlossen werden. Mit Umsetzung des Planvorhabens sind – unter
Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen - keine Auswirkungen i.S.
des § 44 (1) BNatSchG auf planungsrelevante Vogelarten anzuneh-
men.

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

- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gegenüber
„Gebäudefledermäusen“ ist rechtzeitig vor Durchführung von
Abbrucharbeiten eine qualifizierte, fachgutachterliche
Abbruchbegehung erforderlich. In einem winterkalten Zeitraum
(01.12. – 28./ 29.02.) umfasst die Kontrolle der Gebäude i.d.R.
primär eine visuelle Inaugenscheinnahme, bei der Kellerräume
und Dachbodenbereiche auf einen Fledermausbesatz hin
überprüft werden. Mittels Einsatz von Videoendoskop können
ggf. auch versteckt überwinterte Tiere festgestellt werden.
Diese Maßnahme wurden fristgerecht durchgeführt. Im
Rahmen der artenschutzrechtlichen Gebäudebegehung
wurden potenzielle Quartierstrukturen überprüft, wobei keine
Hinweise auf eine Fledermausnutzung festgestellt wurden.
- Die Abbrucharbeiten sind zum Schutz von Gebäudebrütern und
Fledermäusen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h.
vom 01.10 bis zum 28./ 29.02 des Folgejahres durchzuführen.
Eine Ausnahme von der zeitlichen Vorgabe ist möglich, wenn
– neben dem Ausschluss von Fledermäusen – auch
Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln durch eine
fachgutachterliche Kontrolle ausgeschlossen werden können.
Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Prüfungen wurden
bereits durchgeführt. Dabei wurden keine Hinweise auf belegte
Quartiere von Fledermäusen oder Brutstätten von
Gebäudebrütern festgestellt.
- Gehölzentfernungen sind in Anlehnung an § 39 BNatSchG
nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. im Zeitraum
vom 01.10 bis zum 28./ 29.02 des Folgejahres möglich.
Die notwendigen Gehölzentfernungen wurden bereits
fristgerecht im zulässigen Zeitraum durchgeführt, sodass
artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen sind.

7.3 Natura 2000

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE-3807-301) und Vogelschutzgebiet (DE-3807-401) liegt in einer Entfernung von rund 4 km südwestlich des Änderungsbereiches. Aufgrund der Entfernung und des vorliegenden Planungsziels können Auswirkungen auf das FFH-Gebiet durch die Planung ausgeschlossen werden.

7.4 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

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

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

Mit dem Planvorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

7.5 Wasserwirtschaftliche Belange

Im Änderungsbereich befinden sich keine Gewässer. Der Änderungsbereich 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 Änderungsbereich.

Das nächstgelegene Fließgewässer ist die Dinkel (Gewässerkennzahl: 92864), die etwa 70 m östlich des Änderungsbereiches verläuft. Zudem befindet sich in etwa 360 m Entfernung südöstlich des Änderungsbereiches ein stehendes Gewässer im Stadtpark Gronau.

7.6 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

7.7 Bodenschutz

Gemäß § 1a (2) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Mit der 114. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Inanspruchnahme von weitgehend versiegelter Fläche vorbereitet. Im vorliegenden Fall wird die Inanspruchnahme von Boden in die Abwägung mit der Deckung des konkreten Bedarfs an eine städtebauliche Entwicklung für Einzelhandel sowie Wohnnutzungen gestellt. Aufgrund der bereits deutlich anthropogen vorbelasteten Fläche und vorhandenen Bebauung ist eine Inanspruchnahme vertretbar und der geplanten Nutzung wird ein Vorrang eingeräumt. Darüber hinaus sind landwirtschaftlich genutzte Böden von dem Planvorhaben nicht betroffen.

7.8 Planungsalternativen

Mit der 114. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Nachverdichtung des Änderungsbereiches mit einem neuen Gebäude für Einzelhandel und Wohnnutzung planungsrechtlich vorbereitet.

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

Im Änderungsbereiches befindet sich derzeit das Post-Areal, welches nicht mehr zu Postzwecken genutzt wird und dessen Gebäude bereits aus der Nutzung genommen sind. Insofern handelt es sich mit den geplanten Nutzungen Einzelhandel und Wohnen um adäquate Nachnutzungen in der Innenstadt Gronaus. Durch die geplante Verlagerung des Bekleidungsmarktes kann dessen Betriebsstandort in Gronau gesichert und somit der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Gronau gestärkt werden. Zudem ist der Änderungsbereich bereits infrastrukturell erschlossen und verkehrlich gut angebunden.

Da es sich bei der Planung um die Überplanung eines bereits baulich genutzten und versiegelten Standortes handelt und bei der Aufstellung von Bauleitplänen vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten Flächen vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten Flächen angestrebt werden soll, besteht hier eine optimale Möglichkeit das Planvorhaben sowohl aus städtebaulicher als auch aus ökologischer Sicht zu realisieren. Alternative Standorte zur Ansiedlung des Vorhabens in der geplanten Größenordnung bestehen derzeit im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Gronau nicht und sind nicht verfügbar.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

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

8.2 Telekommunikationslinien

Im südlichen Bereich des Plangebietes quert eine Versorgungsleitung der Deutschen Telekom das Plangebiet und die geplante Bebauung. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird die Trasse nachrichtlich dargestellt und im Rahmen der hochbaulichen Planung berücksichtigt.

8.3 Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) kann über das bestehende Kanalnetz sichergestellt werden.

Ein Teil des Niederschlagswassers kann durch die geplante mindestens extensive Dachflächenbegrünung des Wohn- und Geschäftshauses zurückgehalten werden. Weitere Maßnahmen werden im Rahmen der Genehmigungsplanung geprüft.

8.4 Abfallentsorgung

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

9 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Aufgrund der bisherigen Nutzung liegen keine Informationen über Altlasten oder Bodenverunreinigungen im Änderungsbereich vor.

Für den Änderungsbereich wurde eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg vorgenommen. Demnach lassen Hinweise eine mögliche Kampfmittelwirkung erkennen. Ein bereits überprüfter Verdachtspunkt liegt im nördlichen Änderungsbereich und ist derzeit mit dem ehemaligen Postgebäude überbaut. Für den Änderungsbereich wird eine Flächenüberprüfung und Anwendung der Anlage 1 der technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV) empfohlen.

Unabhängig davon sind Baumaßnahmen mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht ausgeschlossen werden kann. 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.

10 Immissionsschutz

Der Änderungsbereich unterliegt einerseits Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr der umliegenden Straßen (Konrad-Adenauer-Straße, Franz-Kerkhoff-Straße, Enscheder Straße, Alstätter Straße) sowie andererseits Gewerbelärm der umliegenden innerstädtischen Gewerbebetriebe. Zum anderen erzeugt das Vorhaben sowohl Verkehrs- als auch Gewerbelärm für die Umgebung. Daher wurde die Verträglichkeit der Errichtung eines Bekleidungskaufhauses und eines Post-/Paketshops mit ergänzender Wohnnutzung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mit den in der Umgebung vorhandenen sowie den geplanten schützenswerten Nutzungen unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes geprüft*.

Hinsichtlich des Gewerbelärms werden demnach die Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm für den Tages- und Nachtzeitraum an allen umliegenden und allen im Änderungsbereich vorgesehenen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die hierfür notwendigen Vorkehrungen planungsrechtlich gesichert.

Im Zusammenhang mit den Verkehrslärmimmissionen kommt das Gutachten zu dem Ergebniss, dass die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 tags und nachts im südlichen Änderungsbereich teils überschritten werden. Die Grenzwerte der 16. BImSchV, welche als Grenze zur erheblichen Belästigung durch Verkehrsgerausche gelten, werden vereinzelt ebenso überschritten. Im südlichen Bereich des Änderungsbereiches wird zudem der Immissionsgrenzwert für Außenwohnbereiche teils überschritten. Insgesamt wird die sogenannte Zumutbarkeitsschwelle, die nach Rechtsprechung im Rahmen der städtebaulichen Planung bei 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) im Nachtzeitraum liegt, innerhalb der überbaubaren Flächen jedoch eingehalten.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall/-wand) in dieser innerörtlichen Situation aus städtebaulichen Gründen ausscheiden, werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden, um den Schallschutz zu gewährleisten.

* Immissionsschutz-Gutachten. Schallimmissionsprognose für den geplanten Neubau eines Textilmarktes mit aufstehender Wohnbebauung in Gronau. Bericht Nr. I05015324, Normec uppenkamp GmbH, Ahaus, März 2025

11 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes sind im Änderungsbereich nicht direkt betroffen. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.

Der Änderungsbereich liegt im Bereich eiszeitlicher Ablagerungen (Pleistozän). Er grenzt in unmittelbarer Nähe an für Westfalen-Lippe sehr seltene Gesteinseinheiten aus der Unterkreide (Berrias), die als fossilführend beschrieben sind. Die Lagerverhältnisse der Gesteine sind nicht eindeutig bekannt. Sollten die betreffenden Schichten bei Erdarbeiten angeschnitten werden, ist die Baustelle für den LWL-Archäologie für Westfalen von großem Interesse.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende Hinweise zum Vorgehen und Umgang aufgenommen worden.

12 Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Änderung des vorliegenden Flächennutzungsplans voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

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

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im wesentlichen den Änderungsbereich der 114. Änderung des Flächennutzungsplanes. Je nach Erfordernis des zu untersuchenden Schutzguts erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

12.1 Einleitung

• Kurzdarstellung des Inhalts

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 20.03.2024 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan nach den Vorschriften der §§ 2 bis 7 BauGB zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Bekleidungskaufhauses sowie ergänzend von Wohnungen und einem Post-/Paketshop auf dem Postareal zu schaffen.

Der ca. 0,46 ha große Änderungsbereich befindet sich in der Innenstadt des Stadtteils Gronau, unmittelbar westlich der Fußgängerzone.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um das Postareal, welches derzeit im wesentlichen durch die Post genutzt wird. Im nördlichen und östlichen Bereich ist ein Gebäudekomplex gelegen. Im südlichen und westlichen Änderungsbereiches sind der Post zugeordnete Stellplätze und Lagerflächen angeordnet.

Unmittelbar angrenzend an den nördlichen Änderungsbereich befinden sich zwei Wohn- und Geschäftshäuser und die Stellplatzanlage „Berliner Platz“ sowie daran nördlich anschließend die Enscheder Straße. In Verlängerung der Enscheder Straße in östlicher Richtung liegt die Fußgängerzone der Innenstadt Gronaus. Im Osten verläuft die Franz-Kerkhoff-Straße. Im Süden schließen zwei Wohngebäude mit ihren Gartenflächen sowie die Konrad-Adenauer-Straße an den Änderungsbereich. Im Westen befinden sich weitere, durch die Telekom genutzten Flächen.

Das weitere Umfeld des Änderungsbereiches ist insbesondere in östlicher Richtung durch gemischt genutzte Gebäude geprägt, wobei die Erdgeschosszone vor allem durch innenstadttypische Nutzungen, wie Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe sowie Räumlichkeiten für kulturelle und soziale Zwecke, gekennzeichnet ist. In südlicher Richtung sind vorwiegend Wohnnutzungen vorzufinden.

Die Erschließung erfolgt sowohl von Norden über die Enscheder Straße als auch von Süden über die Konrad-Adenauer-Straße. Für die Anlieferung erfolgt eine Erschließung von Südosten über die Franz-Kerkhoff-Straße.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gronau stellt den Änderungsbereich als „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Post“ dar.

- **Umweltschutzziele**

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

Landschaftsplanerische Vorgaben bestehen nicht.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE-3807-301) und Vogelschutzgebiet (DE-3807-401) liegt in einer Entfernung von rund 4 km südwestlich des Änderungsbereiches.

Der Änderungsbereich ist Teil der Dinkelniederung (LR-IIIa-001) des Westmünsterlandes.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Dinkelaue Gronau-Epe“ (BOR-024) liegt in einer Entfernung von ca. 790 m südöstlich des Änderungsbereiches.

Das nächstgelegene gesetzlich geschützte Biotop „Dinkel und naturbetonte, grünlandgeprägte Auenbereiche zwischen Epe und Gronau“ (BK-3708-0049) befindet sich in einer Entfernung von rund 630 m

südwestlich vom Änderungsbereich. Zudem befindet sich hier das Landschaftsschutzgebiet „Dinkelniederung Gronau – Epe (LSG-BOR-00009).

In etwa 100 m Entfernung südöstlich des Änderungsbereiches befindet sich der Abschnitt der Dinkel im Stadtgebiet Gronau, eine Biotopverbundfläche (VB-MS-3708-002), die als Schutzziel die „Erhaltung des offenen Gewässerlaufes und begleitenden Grünflächen“ festlegt.

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

Tab. 1: Beschreibung der Umweltschutzziele.

Umweltschutzziele	
Mensch	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NRW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Walds wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben. Umweltschutzziele im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend berücksichtigt. Belange des Artenschutzes, insbesondere i.S. des § 44 (1) BNatSchG wurden fachgutachterlich in Form einer Artenschutzprüfung beurteilt.
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 unmittelbaren Anschluss an den Siedlungsbereich von Gronau Rechnung getragen.
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.
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

Umweltschutzziele	
	das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landesnaturschutzgesetz NRW Vorgaben für den Klimaschutz. Die Ziele des Klimaschutzes werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch Vorgaben zur Dach- und Fassadenbegrünung und einem Einsatz von Photovoltaikanlagen berücksichtigt. Darüber hinaus wird die sinnvolle Nutzung bestehender Infrastrukturen (auch außerhalb des Änderungsbereiches) vorbereitet.
Kultur- und Sachgüter	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.

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

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

Eine tiefergehende Beschreibung und Bewertung erfolgt jedoch – sofern zu erwarten – schutzgutbezogen, d.h. im Rahmen der nachfolgenden Betrachtung der jeweiligen Schutzgüter (vgl. Tab. 2).

Tab. 2: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkungsprognose über die erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung.

Schutzgut Mensch	
Bestand	- Der Flächennutzungsplan der Stadt Gronau stellt den Änderungsbereich als „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Post“ dar. - Der ca. 0,46 ha große Änderungsbereich befindet sich in der Innenstadt des Stadtteils Gronau, unmittelbar westlich der Fußgängerzone. Der Änderungsbereich umfasst im nördlichen und östlichen Bereich den Gebäudekomplex der Post sowie im südlichen und westlichen Änderungsbereiches der Post zugeordnete Stellplätze und Lagerflächen. - Im Süden grenzen zwei Wohngebäude mit ihren Gartenflächen an Änderungsbereich an. Im Südwesten befindet sich das Telekom-Gelände. Unmittelbar angrenzend an den nördlichen Änderungsbereich befinden sich zwei Wohn- und Geschäftshäuser und die Stellplatzanlage „Berliner Platz“ sowie daran nördlich anschließend die Enscheder Straße. - Das weitere Umfeld des Änderungsbereiches ist insbesondere in östlicher Richtung durch gemischt genutzte Gebäude geprägt, wobei die Erdgeschosszone vor allem durch innenstadttypische Nutzungen, wie Handels-, Dienstleis-

Schutzgut Mensch	
	tungs- und Gastronomiebetriebe sowie Räumlichkeiten für kulturelle und soziale Zwecke, gekennzeichnet ist. In südlicher Richtung sind vorwiegend Wohnnutzungen vorzufinden. - Es bestehen Vorbelastungen durch die gewerblichen Nutzungen im Umfeld sowie der Lage an der „Enscheder Straße“ im Norden, der Straße „Franz-Kerkhoff-Straße“ im Osten und der „Konrad-Adenauer-Straße“ im Süden.
Baubedingte Auswirkungen	- Im Zuge von Bauarbeiten im Rahmen der Planumsetzung können baubedingte Auswirkungen auf die umliegenden Anwohner i. S. v. Baustellenverkehren, Staubaufwirbelungen und vorübergehenden Lärmeinwirkungen auftreten. Das Maß der Erheblichkeitsschwelle wird dabei aufgrund der zeitlichen Befristung der baubedingten Auswirkungen jedoch voraussichtlich nicht überschritten. - Insgesamt sind mit einer nachfolgenden Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung voraussichtlich keine erheblichen baubedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut anzunehmen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Der Änderungsbereich ist von Straßenverkehrs- und Gewerbelärm betroffen, wobei das geplante Vorhaben zusätzlichen Lärm erzeugt. Die Prüfung ergab, dass die Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm gemäß TA Lärm eingehalten bzw. unterschritten werden, wobei die erforderlichen Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich gesichert werden (s. Kapitel „Immissionsschutz“). Beim Verkehrslärm werden im südlichen Bereich die Orientierungswerte nach DIN 18005 sowie vereinzelt die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Dennoch wird die Zumutbarkeitsschwelle von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts innerhalb der überbaubaren Flächen eingehalten. Da aktive Schallschutzmaßnahmen städtebaulich nicht möglich sind, werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung passive Schallschutzmaßnahmen festgelegt. - Unter Beachtung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können voraussichtliche, erheblich nachteilige Beeinträchtigungen auf das Schutzgut ausgeschlossen werden.

Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Bestand	- Der Flächennutzungsplan der Stadt Gronau stellt den Änderungsbereich als „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Post“ dar. - Im Änderungsbereich besteht derzeit im nördlichen und östlichen Bereich ein Postgebäudekomplex sowie im südlichen und westlichen Änderungsbereiches der Post zugeordnete Stellplätze und Lagerflächen. Nördlich und östlich des Post-Gebäudes befinden sich Anpflanzungen und Heckenstrukturen. Auf dem Postgelände selbst befinden sich im Südosten entlang einer abgrenzenden Mauer vereinzelt kleine Gehölstrukturen. - Im Süden schließen zwei Wohngebäude mit ihren Gartenflächen und Einzelbäumen sowie die Konrad-Adenauer-Straße an den Änderungsbereich an. - Die zu erwartenden Tiere und Pflanzen entsprechen voraussichtlich dem „Spektrum einer Innenstadt“, d.h. sind störungsunempfindlich und an menschliche Siedlungslagen / Nutzungen gewöhnt.

Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
	- Für die artenschutzrechtliche Bewertung erfolgte eine Artenschutzprüfung der stufe I sowie eine artenschutzrechtliche Gebäudebegehung (Januar 2025). Hiernach sind mit Umsetzung der vorliegenden Planung – unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen - keine Artenschutzkonflikte gem. § 44 (1) BNatSchG zu erwarten (vgl. Kap.7.2). - Der Bestand ist durch die gewerblichen Nutzungen im Umfeld sowie der Lage an der „Enscheder Straße“ im Norden, der Straße „Franz-Kerkhoff-Straße“ im Osten und der „Konrad-Adenauer-Straße“ im Süden deutlich vorbelastet. - Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE-3807-301) und Vogelschutzgebiet (DE-3807-401) liegt in einer Entfernung von rund 4 km südwestlich des Änderungs-bereiches.
Baubedingte Auswirkungen	- Etwaige baubedingte Auswirkungen können durch die im Rahmen der Planung entstehenden Störungen z.B. durch Bauverkehre (Licht, Lärm, Staub, Überfahren von Wurzel-, Kronentraufbereichen) entstehen und sind ggfs. auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu beschreiben. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind jedoch voraussichtlich keine erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten. - Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahme, wie etwa eine fachgutachterliche Abbruchbegehung und Bauzeitenregelung, ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 7.2). Die für den Gebäudeabbruch erforderliche fachgutachterliche artenschutzrechtliche Prüfung wurde im Januar 2025 fristgerecht durchgeführt. Dabei wurden keine Hinweise auf belegte Quartiere von Fledermäusen oder Brutstätten von Gebäudebrütern festgestellt. Die notwendigen Gehölzentfernungen wurden fristgerecht im zulässigen Zeitraum (Februar 2025) durchgeführt, sodass artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen sind. - Aufgrund der Entfernung sowie des beabsichtigten Planvorhabens können Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Natura-2000 Gebietes ausgeschlossen werden. - Der Eingriff in Natur und Landschaft ist auf der nachfolgenden Planungsebene zu ermitteln und durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. - Unter Beachtung und Umsetzung der erforderlichen Kompensations- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung noch konkretisiert werden, entstehen keine voraussichtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Die betriebsbedingten Auswirkungen wurden im Rahmen der vorliegenden Artenschutzprüfungen fachgutachterlich untersucht. Hiernach liegen - unter Berücksichtigung der fachgutachterlich benannten Maßnahmen - (vgl. Kap. 7.2) keine Hinweise vor, die auf voraussichtliche erheblich nachteilige betriebsbedingte Beeinträchtigungen und damit auf eine mangelnde Vollzugsfähigkeit hinweisen. - Betriebsbedingte Auswirkungen auf das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet können aufgrund der Entfernung und der angestrebten Nutzung ausgeschlossen werden.

Schutzgut Fläche	
Bestand	- Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,46 ha und befindet sich aufgrund der umliegend befindlichen Verkehrsstraßen außerhalb eines unzerschnittenen verkehrsarmen Raumes (UZVR). - Der Flächennutzungsplan der Stadt Gronau stellt den Änderungsbereich als „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Post“ dar.
Baubedingte Auswirkungen	- Bei Durchführung des Planvorhabens wird faktisch eine bereits versiegelte und anthropogen geprägte Fläche überbaut, welche aktuell noch als Stell- und Lagerplatz und Post-Areal genutzt wird. Eine baubedingte Inanspruchnahme des Schutzguts ist unter Berücksichtigung des Planungsziels unvermeidbar und in die Abwägung mit den Belangen der Bedarfsdeckung weiterer Wohn- und Gewerbeflächen einzustellen. Die Festlegung einer genauen Grundflächenzahl (GRZ) erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Durch die Nutzung einer bereits in Anspruch genommenen Fläche trägt die Planung insbesondere § 1a (2) BauGB Rechnung (sparsamer Umgang mit Grund und Boden). - Sofern auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ersichtlich, wird mit dem Planvorhaben kein erheblicher betriebsbedingter Eingriff auf das Schutzgut Fläche vorbereitet.

Schutzgut Boden	
Bestand	- Gem. Angaben des Geologischen Dienstes NRW (o.J., Bodenkarte 1: 50.000) unterliegt dem Änderungsbereich im Wesentlichen ein Podsol-Gley. Die Wertzahlen der Bodenschätzung liegen im geringen Bereich, d.h. zwischen 20 und 35 Bodenwertpunkten. Eine Schutzwürdigkeit des Bodens wurde nicht bewertet. Einem kleinen Teilbereich im Nordosten/Osten unterliegt ein Plaggenesch mit geringen Wertzahlen der Bodenschätzung zwischen 25 bis 40. Jedoch haben Plaggenesche eine sehr hohe Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte. Bei der Bodenart handelt es sich um Sand. - Im Änderungsbereich ist aufgrund der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung und innerstädtischen Lage von stark veränderten Bodenverhältnissen auszugehen. Es handelt sich um eine fast vollständig versiegelte Fläche. - Der Flächennutzungsplan der Stadt Gronau stellt den Änderungsbereich als „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Post“ dar. - Aufgrund der bisherigen Nutzung liegen keine Informationen über Altlasten oder Bodenverunreinigungen im Änderungsbereich vor.

Schutzgut Boden	
Baubedingte Auswirkungen	- Durch Baufahrzeuge können im Änderungsbereich lokale Bodenverdichtungen durch Befahren – insbesondere bei ungünstigen Witterungsverhältnissen – verbunden sein. - Planungsrechtlich ist eine Inanspruchnahme des Schutzgutes nach Maßgabe des Flächennutzungsplanes bereits zulässig. - Für den Änderungsbereich wurde eine Luftbilddauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg vorgenommen. Demnach lassen Hinweise eine mögliche Kampfmittelwirkung erkennen. Ein bereits überprüfter Verdachtspunkt liegt im nördlichen Änderungsbereich und ist derzeit mit dem ehemaligen Postgebäude überbaut. Für den Änderungsbereich wird eine Flächenüberprüfung und Anwendung der Anlage 1 der technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV) empfohlen. Unabhängig davon sind Baumaßnahmen mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht ausgeschlossen werden kann. 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. - Belange des Denkmalschutzes sind im Änderungsbereich nicht direkt betroffen. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. - Der Änderungsbereich liegt im Bereich eiszeitlicher Ablagerungen (Pleistozän). Es grenzt in unmittelbarer Nähe an für Westfalen-Lippe sehr seltene Gesteinseinheiten aus der Unterkreide (Berrias), die als fossilführend beschrieben sind. Die Lagerverhältnisse der Gesteine sind nicht eindeutig bekannt. - Unter Berücksichtigung des auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung noch festzulegenden Ausgleichs, mit dem i.d.R. bodenaufwertende Maßnahmen umgesetzt werden, können die mit der Planumsetzung verbundenen erheblichen Auswirkungen kompensiert werden.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Eine Betroffenheit von als „schutzwürdig“ klassifizierten Böden ist nicht gegeben. - Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen (Schmiermittel, Öle, Kraftstoffe) ist bei ordnungsgemäßigem Betrieb von Kraftfahrzeugen auszuschließen. - Durch die Nutzung einer bereits in Anspruch genommenen Fläche trägt die Planung insbesondere § 1a (2) BauGB Rechnung (sparsamer Umgang mit Grund und Boden). - Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsgemäß durch ein von der Stadt konzessioniertes Unternehmen. - Sofern auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ersichtlich, wird mit dem Planvorhaben kein erheblicher betriebsbedingter Eingriff auf das Schutzgut Boden vorbereitet.

Schutzgut Wasser	
Bestand	- Der Änderungsbereich liegt im Bereich des Grundwasserkörpers „Niederung der Dinkel“ (Grundwasserkörper ID: 928_06). Der mengenmäßige und chemische Zustand des Grundwasserkörpers wird als „gut“ bewertet. - Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. - Das nächstgelegene Fließgewässer ist die Dinkel (Gewässerkennzahl: 92864), die etwa 70 m östlich des Änderungsgebietes verläuft. Zudem befindet sich in etwa 360 m Entfernung südöstlich des Änderungsbereiches ein stehendes Gewässer im Stadtpark Gronau. - Es besteht für Teilbereiche des Änderungsbereiches ein Hochwasserrisiko im Falle eines extremen Ereignisses (HQ_{extrem}). Auch die Auswertung der Hochwassergefahrenkarten** (HQ_{häufig}, HQ₁₀₀, HQ_{extrem}) hat ergeben, dass Bereiche, die bei Hochwasser potenziell überflutet werden, etwa deckungsgleich mit den o.g. Risikogebiet teils in ausreichender Entfernung liegen (HQ_{häufig}, HQ₁₀₀) und teils den Änderungsbereich von Überschwemmungen betroffen ist (HQ_{extrem}). In den Starkregenhinweiskarten sind Teile des Änderungsbereiches als überschwemmte Bereiche ausgewiesen, die bei einem extremen Starkregen um bis zu ca. 0,6 m überschwemmt werden können. - Die Dinkel stellt das nächstgelegene Risikogewässer dar und verläuft in einer Entfernung von ca. 70 m östlich des Änderungsbereiches.
Baubedingte Auswirkungen	- Da keine Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete im Änderungsbereich vorkommen, kann eine voraussichtliche erhebliche Betroffenheit ausgeschlossen werden. - Die Grund- und Niederschlagswasserverhältnisse werden im Rahmen von Versiegelungen grundsätzlich lokal 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.

Schutzgut Wasser	
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Aufgrund der Lage außerhalb festgesetzter und geplanter Trinkwasserschutzbereiche und der beabsichtigten Nutzung sind betriebsbedingte erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut nicht zu erwarten. - Die Entsorgung des Ab-, Schmutz- und Niederschlagswassers wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert. - Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen ist bei ordnungsgemäßem Betrieb der Kunden- und Zulieferverkehre auszuschließen - Insgesamt sind keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Bestand	- Der Änderungsbereich ist laut FIS Klimaanpassung (LANUV, o.J.) im Wesentlichen dem Klimatop „Stadtrandklima“ mit ungünstiger thermischer Situation zuzuordnen. - Während des Tages wird die thermische Belastung im Änderungsbereich als „stark“ eingestuft. Die Gesamtbetrachtung der Klimaanalyse des Änderungsbereiches stellt dieses als einen Klimawandel-Vorsorgebereich (Klasse 4) dar. - Die bestehenden Grünstrukturen wirken sich positiv auf das lokale Klima aus.
Baubedingte Auswirkungen	- Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine bereits erschlossene Fläche im Siedlungszusammenhang. Mit dem Planvorhaben ist eine Nutzung bereits anthropogen vorbelasteter und versiegelten Flächen verbunden, die keine relevante Funktion im Hinblick auf die Belange des (globalen) Klimaschutzes übernimmt. Aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang können Verkehrsbewegungen gebündelt und damit minimiert werden. - Baubedingt sind mit dem Planvorhaben verschiedene Emissionen (Abgase, Staub etc.) durch Baufahrzeuge, Kräne und die notwendigen Materialanlieferungen zu erwarten. Hierbei handelt es sich um zeitlich, d.h. auf die eigentliche Bauphase befristete Auswirkungen, die voraussichtlich nicht die Erheblichkeitsschwelle überschreiten. - Eine relevante baubedingte Änderung der lufthygienischen und klimatischen Situation, die sich auf vorhandene Bebauung bzw. benachbarte Flächen erheblich auswirken könnte, ist nicht zu erwarten. Die derzeitigen Vorbelastungen, insbesondere aus dem Straßenverkehr und angrenzenden Nutzungen bleiben bestehen. Nach Beendigung der Bauphase sind keine baubedingten Auswirkungen mehr auf das Schutzgut zu erwarten. - Durch entsprechende Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut minimiert. - Zukünftige Gebäude werden entsprechend den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) errichtet. - Mit Bezug auf die hier vorliegende Planung ist nicht mit einer Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle in Bezug auf Klima und Lufthygiene zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen	- 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. - Anderweitige betriebsbedingte Auswirkungen können erst abschließend auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bewertet werden. - Auf den Änderungsbereich bezogen führen die betriebsbedingten negativen Aspekte insgesamt nicht zu voraussichtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut.
-------------------------------	--

Schutzgut Landschaft	
Bestand	- Der Änderungsbereich befindet sich im Innenstadtbereich von Gronau, unmittelbar westlich der Fußgängerzone und ist durch die vorhandene Bebauung aus landschaftsästhetischen Aspekten deutlich vorbelastet. - Der Änderungsbereich ist von der freien Landschaft her nicht einsehbar und entfaltet demnach keine Wirkungen auf den Landschaftsraum.
Baubedingte Auswirkungen	- Visuelle Beeinträchtigungen im Rahmen einer Umsetzung des Planvorhabens sind aufgrund ihres nur vorübergehenden Charakters (während der Bauphase) nicht erheblich. - Das Landschaftsbild wird bei Durchführung der Planung aufgrund der derzeitigen Lage nicht wesentlich neu gestaltet. Aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen und innenstadttypischen Nutzungen im Umfeld und der dadurch bedingten Vorbelastungen wird die Erheblichkeitsschwelle nicht überschritten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaft“ sind auf der vorliegenden Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung insgesamt nicht anzunehmen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Bestand	- Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Kultur- und Sachgüter im Sinne von Objekten mit gesellschaftlicher oder architektonischer Bedeutung von der Planung betroffen. - Bodendenkmäler und archäologische Fundstellen sind aus dem Änderungsbereich nicht bekannt. - Der Änderungsbereich liegt im Bereich eiszeitlicher Ablagerungen (Pleistozän). Es grenzt in unmittelbarer Nähe an für Westfalen-Lippe sehr seltene Gesteinseinheiten aus der Unterkreide (Berrias), die als fossilführend beschrieben sind. Die Lagerverhältnisse der Gesteine sind nicht eindeutig 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). - 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. - Aufgrund eiszeitlicher Ablagerungen (Pleistozän) ist bei tiefergehenden Erdarbeiten mit dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Münster Kontakt aufzunehmen. - Insgesamt sind keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Eine betriebsbedingte erhebliche Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern ist nicht zu erwarten. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen vorbereitet.

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	
Bestand	- Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkte und wirkt die derzeitige Nutzung. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht. Es liegen im Änderungsbe- reich keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen.
Baubedingte Auswirkungen	- Es sind voraussichtlich keine baubedingten Wirkungszusammenhänge zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Es bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine betriebsbedingten Wirkungszusammenhänge, so dass keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

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

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

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Gronau stellt den Änderungsbereich als „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Post“ dar.

Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft sind durch die Änderung nicht betroffen, so dass ein natürliches

Entwicklungspotential aufgrund rechtlicher Bindungen des Naturschutzrechts ausgeschlossen werden kann.

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

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

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

12.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der 114. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Nachverdichtung des Änderungsbereiches mit einem neuen Gebäude für Einzelhandel und Wohnnutzung planungsrechtlich vorbereitet.

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

Im Änderungsbereiches befindet sich derzeit das Post-Areal, welches nicht mehr zu Postzwecken genutzt wird und dessen Gebäude bereits aus der Nutzung genommen sind. Insofern handelt es sich mit den geplanten Nutzungen Einzelhandel und Wohnen um adäquate Nachnutzungen in der Innenstadt Gronaus. Durch die geplante Verlagerung des Bekleidungsmarktes kann dessen Betriebsstandort in Gronau gesichert und somit der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Gronau gestärkt werden. Zudem ist der Änderungsbereich bereits infrastrukturell erschlossen und verkehrlich gut angebunden.

Da es sich bei der Planung um die Überplanung eines bereits baulich genutzten und versiegelten Standortes handelt und bei der Aufstellung von Bauleitplänen vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten Flächen vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten Flächen angestrebt werden soll, besteht hier eine optimale Möglichkeit das Planvorhaben sowohl aus städtebaulicher als auch aus ökologischer Sicht zu realisieren. Alternative Standorte zur Ansiedlung des Vorhabens in der geplanten Größenordnung bestehen derzeit im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Gronau nicht und sind nicht verfügbar.

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

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

Der Änderungsbereich und sein östliches Umfeld liegen im Einflussbereich von Risikogewässern, mit der Dinkel als nächstgelegenen Risikogewässer in 70 m Entfernung. Die Prüfungen ergaben, dass Teile des Änderungsbereiches bei extremem Hochwasser und Starkregenereignissen von Überschwemmungen betroffen sein können, mit Wasserhöhen von bis zu 0,6 m.

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

12.7 Zusätzliche Angaben

• Datenerfassung

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

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

• Monitoring

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

Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren. Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

12.8 Zusammenfassung

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 20.03.2024 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan nach den Vorschriften der §§ 2 bis 7 BauGB zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Bekleidungskaufhauses sowie

ergänzend von Wohnungen und einem Post-/Paketshop auf dem Postareal zu schaffen.

Der Änderungsbereich der 114. Änderung liegt zentral in der Innenstadt Gronaus, westlich der Fußgängerzone und umfasst eine Fläche von rund 0,46 ha. Im Änderungsbereich besteht derzeit im nördlichen und östlichen Bereich ein Gebäudekomplex der Post. Im südlichen und westlichen Änderungsbereich sind der Post zugeordnete Stellplätze und Lagerflächen angeordnet. Unmittelbar angrenzend an den nördlichen Änderungsbereich befinden sich zwei Wohn- und Geschäftshäuser und die Stellplatzanlage „Berliner Platz“ sowie daran nördlich anschließend die Enscheder Straße. Über den weiteren Verlauf der Enscheder Straße in östlicher Richtung liegt die Fußgängerzone der Innenstadt Gronaus. Im Süden schließen zwei Wohngebäude mit ihren Gartenflächen sowie die Konrad-Adenauer-Straße an den Änderungsbereich. Im Südwesten befindet sich das Telekom-Gelände. Im Nordwesten ist ein Wohn- und Geschäftshaus gelegen.

Das weitere Umfeld des Änderungsbereiches ist insbesondere in östlicher Richtung durch gemischt genutzte Gebäude geprägt, wobei die Erdgeschosszone vor allem durch innenstadtypische Nutzungen, wie Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe sowie Räumlichkeiten für kulturelle und soziale Zwecke, gekennzeichnet ist. In südlicher Richtung sind vorwiegend Wohnnutzungen vorzufinden.

Für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses für das Modehaus Bruno Kleine - Stadtteil Gronau“ 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 im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung ergeben, dass durch die Planung keine Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG vorbereitet werden, sofern bestimmte Vermeidungsmaßnahmen (Abbruchbegehung, Bauzeitenregelung, Gehölzentfernungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten) eingehalten werden.

Im Rahmen der erforderlichen artenschutzrechtlichen Gebäudebegehung wurde der Gebäudekomplex im Januar 2025 fachgutachterlich untersucht. Dabei wurden potenzielle Quartiersmöglichkeiten überprüft, jedoch keine Hinweise auf eine Fledermausnutzung und Gebäudebrüter festgestellt. Auch die notwendigen Gehölzentfernungen wurden fristgerecht innerhalb des zulässigen Zeitraums gemäß § 39 BNatSchG durchgeführt, sodass ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen ausgeschlossen werden konnte.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des Bebauungsplans

voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Nach Prüfung der einzelnen Schutzgüter kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung und der artenschutzrechtlichen Vorgaben keine voraussichtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung entstehen. In Bezug auf den Immissionsschutz sind unter Beachtung von Schallschutzmaßnahmen für den Gewerbe- und Verkehrslärm, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt werden, keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens erfolgt eine Versiegelung des Schutzgutes Boden sowie eine Inanspruchnahme des Schutzgutes Fläche. Dies ist jedoch auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts bereits zulässig.

Ob mit der Planung ein Eingriff in Natur und Landschaft ausgelöst wird, wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt.

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

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

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

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

13 Literaturverzeichnis

- Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft mbH (März 2025): Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben Bruno Kleine in Gronau. Bochum.
- Geologischer Dienst NRW (o.J.): Bodenkarte 1: 50.000 Nordrhein-Westfalen. Online unter: www.geoportal.nrw. Abgerufen: 10.07.2024.
- Kiel, E.-F. (2015): Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen. Einführung. Online unter: http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/web/babel/media/einfuehrung_geschuetzt

te_arten.pdf (abgerufen: Juli 2024).

- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz 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 Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (o.J.): Fachinformationssystem Klimaanpassung. Online unter: <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de>. Abgerufen: Juli 2024.
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen: Landschaftsinformationssammlung, @LINFOS Fachkataster. Online unter: http://www.gis6.nrw.de/osiris-web/ASC_Frame/portal.jsp. Abgerufen: Juli 2024.
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen.
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen: Schutzwürdige Biotope in Nordrhein-Westfalen. Online unter: <https://bk.naturschutzinformationen.nrw.de/bk/de/karten/bk>. Abgerufen: Juli 2024.
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz 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 Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (o. J.): Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB). Online unter: <http://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/map/index.jsf#>. Abgerufen: 10.07.2024.
- Normec uppenkamp GmbH (März 2025): Immissionsschutz-Gutachten. Schallimmissionsprognose für den geplanten Neubau eines Textilmarktes mit aufstehender Wohnbebauung in Gronau. Bericht Nr. I05015324. Ahaus.

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

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

14 Anhang

Protokoll artenschutzrechtliche Gebäudebegehung

ARTSCHUTZ
KREIS BORKEN

Protokoll Artenschutzsteinschätzung Gebäude

(Rechtsgrundlage: § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 i.V. mit § 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz)

Hinweis: Je untersuchtem Gebäude / Bauwerk ist ein eigener Protokollbogen erforderlich!

Hinweise zur Fotodokumentation

Dem Protokoll ist eine aussagekräftige Fotodokumentation als Bestandteil der Artenschutzsteinschätzung beizufügen.

Inhalte der Fotodokumentation:

1. Außenansicht von allen Gebäudeseiten
2. Innenansichten von Räumen, die nicht aktuell dem Aufenthalt von Menschen dienen
3. Detailaufnahmen (Bsp.: Übergang von Dach / Außenwerk, Öffnungen, Traufanschlüsse, Dachgauben, ggf. Füllöffnungen, Kletteröffnungen und Verschaltungen, Attika und Rolllädenkästen, Gebäudespaten und sonstige Einflüsse)
4. Ansichten der zu entfernenden Gehölzbestände (falls vorhanden).

I. Allgemeine Angaben

I.1 Angaben zum Bauvorhaben

Vorhaben (Bezeichnung): (z.B. Umbau Wohnhaus)	Neubau Modehaus Bruno Klein	Bauantrag (Aktienzeichen):
Objektadresse / Baugrundstück:	48599 Gronau, Franz-Kerckhoffstraße/Berliner Platz	

Vorhabensträger (Name): A.Kleine Immobilien GmbH & Co. KG, Ostheide 24, 33428 Harsewinkel

I.2 Ergänzende Angaben zu Lebensstätten auf dem Grundstück

Kommen auf dem Grundstück Gehölze vor?

Wenn ja: Sind voraussichtlich Gehölze / Kletterpflanzen durch das Bauvorhaben betroffen?	☐ ja ☒ ja wenn ja: Fotokoll- bogen „Potenzial- einschätzung Gebäude- entwurf“	☐ ja ☐ nein
--	--	--

I.3 Angaben zu bekannten Vorkommen von Tieren im Grundstücksbereich und am Gebäude

Das Vorkommen folgender Tierarten ist bereits bekannt:

Tierart	am oder im Gebäude	an andere Stelle auf dem Grundstück	mit Quartier- oder Niststätte
keine bekannt	☐	☐	☐
	☐	☐	☐
	☐	☐	☐

Anmerkung: Aufzählung bei Bedarf in separatem Blatt ergänzen

Ergänzende Bemerkungen:

Der Gebäudekomplex stammt von 1972 und entspricht in seiner Gestaltung dem Stil der 70er Jahre des letzten Jahrhunderts. Dieser Baustil ist geprägt durch die Verwendung von Waschbeton an den Fassaden (hier teilweise) und kiesbedeckten Flachdächern.

Protokoll Artenschutzsteinschätzung Gebäude – Version V1.0 © Kreis Borken 2020

1 von 5

ARTSCHUTZ
KREIS BORKEN

II. Artenschutzsteinerschätzung / Potenzialanalyse

II.1 Allgemeine Angaben Artenschutzsteinerschätzung	
Termin der Begehung:	Datum 16.01.2025 Uhrzeit (von – bis) 10.00 bis 12.30 Uhr
Methoden und Hilfsmittel: (z.B. Taschenlampe, Spiegel, Endoskop, Leiter, Detektor, Fernglas)	
Fernglas, Fotoapparat, Detektor, Taschenlampe	
Untersuchtes Gebäude (ggf. mit Nummerierung)	Lageplan mit Zuordnung beigefügt ☒ ja ☐ nein
Kurzbeschreibung geplantes Vorhaben am Bauwerk	vollständiger Abbruch des ehemaligen Hauptpostamtes und Neubau eines Geschäfts- und Wohnhauses
Konnten Planunterlagen (z.B. Bauantrag) eingesehen werden? ☐ ja ☒ nein	
Wird bei weiteren Gebäuden auf dem Grundstück eine Artenschutzsteinerschätzung durchgeführt? ☐ ja ☒ nein	
Art der bisherigen Nutzung:	Hauptpostamt Leerstand ☒ ja ☐ seit ☐ nein
Waren alle Gebäudeteile von innen und außen vollständig zugänglich und zu untersuchen? Außen ☒ ja ☐ nein, weil: Innen ☒ ja ☐ nein, weil:	
II.2 Allgemeine zum vorhandenen Bauwerk – Bauwertgestaltung und Quartierpotenziale	
a) vorhandene Bauwertgestaltung	
Fassade	
Material (z.B. Putz, Klinker, Verblender, Holzverkleidung) Klinker in Kombination Waschbeton	
Fensterläden / Rollläden ☐ ja ☒ nein beschränkt auf den Bereich der Wohnungen	
Bauweise (z.B. massiv, einschalig, mehrschalig mit Holzschicht, mit Dämmung, Fachwerk) mehrschalig, wahrscheinlich ohne Dämmung	
Dach	
Dachform und Material (z.B. Pultdach, Satteldach, Flachdach, Art der Dachdeckung, vorh. Dachgauben.) Flachdach, Teerbahnen mit Kies bedeckt	

Protokoll Artenschutzsteinerschätzung Gebäude – Version V1.0 © Kreis Borken 2020

2 von 5





KREIS BORKEN

III. Abschließende Beurteilung Quartierpotenzial des Gebäudes

Hinweis: Beurteilung unter III. nur ausfüllen von Artenschutzgutachtern / Fachkundigen des ehrenamtlichen Naturschutzes

a) ☒ keine Quartiermöglichkeiten vorhanden

b) ☐ Quartierpotenzial vorhanden für Fledermäuse / Vögel / Amphibien, zu ergreifende Maßnahmen: (bitte zutreffendes markieren und erläutern)

b.1) ☐ Bauzeitenregelung (z.B. Vorgabe Abbruchzeitpunkt, Umbaubeginn o.ä.)

b.2) ☐ manueller Rückbau / Entfernung Quartier-geeigneter Bauteile vor Beginn der Bauarbeiten (z.B. Organgiebel, Rolllädenkästen, Trauferschallungen)

b.3) ☐ voraussichtlich Quartiersatzmaßnahmen / Maßnahmenkonzepte erforderlich (oder erhöhtes oder hohes Quartierpotenzial)

b.4) ☐ Quartierpotenzial und Maßnahmenanfordernis für mehrere Artengruppen festgestellt

Maßnahmenplanung gerne in Abstimmung mit der UNG

vertiefende Artenschutzprüfung (ASP II) erforderlich (Fachgutachter)

c) ☐ Quartierpotenzial im Rahmen der Erstentschätzung nicht abschließend zu klären

Begründung der Beurteilung / Bemerkungen / Erläuterung Maßnahmen:
Die Bauweise des Gebäudes bietet Wirbeltieren (Vögel wie Schwalben, Mauersegler, Hausrotschwanz, Eulen, Turmfalke oder Fledermäuse) aufgrund ihrer Konstruktionsprinzipien keine Quartiermöglichkeiten. Maßnahme im Sinne des Artenschutzes sind nicht erforderlich.

Die Artenschutzersteinschätzung wurde durchgeführt von:

Name Pfeifer, Friedrich	Funktion / Qualifikation: Feldbiologe/Ökologe
Adresse Heideveldweg 21, 7586 GT Overdinkel/NL	
Telefon 0031 53 8801770	Email Friedrich.pfeifer@web.de

Erklärung
Ich erkläre hiermit, dass die Angaben zur Artenschutzersteinschätzung zu oben genanntem Gebäude / Bauwerk vollständig und nach bestem Wissen ausgefüllt worden sind.
Mir ist bewusst, dass unvollständige oder fehlerhafte Angaben zu Bauverzögerungen oder zum Baustopp führen können.
Falls sich nach erfolgter Artenschutzersteinschätzung neue Hinweise auf Arten oder Lebensstätten ergeben, ist unverzüglich Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde aufzunehmen.

Overdinkel, 01.02.2025
Ort, Datum

Friedrich Pfeifer
Unterschrift des Begutachters

Anlagen: ☒ Fotodokumentation ☒ Lageplan
(bitte ankreuzen) ☒ Erläuterungsbericht zur Artenschutzersteinschätzung
☐ weitere Unterlagen:

Hinweise: Alle Unterlagen können gerne auch digital per email bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Borken eingereicht werden unter nfo-umwelt@kreis-borken.de.

Protokoll Artenschutzersteinschätzung Gebäude – Version V1.0 © Kreis Borken 2020





KREIS BORKEN

Dachboden (z.B. Sparrendach, Pfettendach, freilegende Holzkonstruktionen, Zapfenlöcher, Füllspargenbahn, Dämmung) entfällt	
Art und Gestaltung von Dachanschlüssen, Überständen, Dach-Wand-Anschlüssen etc (z.B. Gestaltung und Material von Ortgang, Traufen, First, Dachüberständen) Ortgänge mit Metallatten, Dachüberstände an zwei Gebäudeabschnitten, hier aber keine Quartiermöglichkeiten (glatte Wände, keine Spalten)	
Verkleidungen von Giebeln, Dachgauben, Kaminen oder Altäre (Flachdach) (z.B. Holzverkleidung, Sonder-Altarabakane)	
Attiken mit Metall konstruiert	
Sonstiges	
Sonstige Bauwerksbereiche (z.B. Keller, Anbauten etc) Keller großräumig vorhanden, sauber und leer, frei von jeglichen Wirbeltieren, die Kellerfenster durch Lichtgitter verschlossen	
b) Lebensraum für Gebäude bewohnende Tierarten / Quartierpotenziale <i>Hinweis: wenn „Ja“, dann Standortangaben ggf. mit Skizze ergänzen und Eintrag in Anhang 1 „Liste Quartier- und Nistpotenziale“ vornehmen</i>	
Einflugmöglichkeiten	☒ nein ☐ ja an folgender Stelle: (ggf. ergänzende Skizze)
Offen stehende Fenster, Türen oder sonstige Öffnungen, die das Tieren einen Zugang ins Gebäudeinnere (inkl. Keller) ermöglichen	
Quartier- und Nistpotenziale	☒ nein ☐ ja → Eintrag in Anhang 1 erforderlich
Öffnungen im Mauerwerk (z.B. fehlende Verfüllungen oder Steine, Spalten an Fenstern / Türen, Lüftungsspalten / Fassade)	
Öffnungen im Dach / an Dach-Wand-Anschlüssen (z.B. Giebel, Traufk, First, Dachgauben, Altäre)	☒ nein ☐ ja → Eintrag in Anhang 1 erforderlich
Sonstiges	
Fassadenbegrünungen, die im Zuge des Abrisses entfernt werden müssen	☒ nein ☐ ja an folgender Stelle: (ggf. ergänzende Skizze)
Nisthilfen am Gebäude vorhanden (z.B. Nistkästen Vögel oder Fledermäuse, Einba-Quartiersysteme, Eulenkästen)	☒ nein ☐ ja → Eintrag in Anhang 1 erforderlich (ggf. ergänzende Skizze)

Anmerkung: Bei Vorhandensein von höher festgelegten CEF-Maßnahmen ist dies entsprechend zu vermerken

Protokoll Artenschutzersteinschätzung Gebäude – Version V1.0 © Kreis Borken 2020

(auszufüllen wenn Quartier- und / oder Nistpotenziale gemäß Punkt II.2 b) vorhanden)

Inhalt löschen
Datei Speichern unter
Drucken

5 von 5

1

2. Außenansichten/Fassaden

2.1. Nordostseite



Foto 1 und 2: Nordostseite, vom Berliner Platz betrachtet, im Obergeschoss Loggia vor den Wohnungen



Foto 3 und 4: Übergang zum eingeschossigen Anbau, ganz rechts die Rückseite der kleinen Garage (vgl. Foto 10)



Foto 5: Nordostseite von der Ostseite her

2

2.2. Nordwest- und Südwestseite (von Nordwesten nach Südwesten fortschreitend)



Foto 7 und 8: Nordwestseite, links die kleine Garage, Plasterstreifen unter dem überstehenden Dach der LKW-Halle



Foto 9: Vorderseite (Südwestseite) LKW-Halle

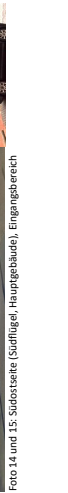


Foto 10: Nordwestseite Südflügel, rechts überstehendes Dach

2.3. Blick auf die südöstliche Seite (ehemaliger Eingangsbereich des Hauptpostamtes Gronau)



Foto 11 bis 13: überstehendes Dach, weiter hinten Räume, ganz rechts am Rand die Mauer (mit etwas Ziegeln) zur Straße hin



3

4. Details zu den Außenschnitt

Die Gebäudeabschnitte sind mit Flachdächern ausgerüstet. Diese sind mit einer Schicht Kieselsteine bedeckt, die sich innersets im Laufe der etwa fünf Jahrzehnte seit der Erstellung mit Moosen und Flechten begrünt haben. Die Fassaden des Gebäudes sind durch Klinkerwände und Waschbetonelemente strukturiert. Die Mauerkronen sind wegen der Flachdachkonstruktionen mit Metallatten abgedeckt, die etwa 10 cm von der Mauerkrone herabreichen. Diese Attiken wurden von unten direkt mit bloßem Auge kontrolliert bei den Attiken, die (vom Flachdach und den Balkonen und der Loggia aus) erreichbar waren. An der unteren Kante sind diese mit einem Falz, der nach innen zeigt, ausgestattet, so dass keine Tiere in den flachen Hohlraum einschlüpfen können. Nicht direkt erreichbare Attiken wurden mit einem Feinglas vom Boden aus beurteilt.

Die Waschbetonverkleidungen liegen durchweg eng am Mauerwerk an und sind von unten mit Leisten oder Dichtungsmasse abgeschlossen. Die Waschbetonplatten sind ohne Schäden und Risse. Es können sowohl hinter diesen Bauelementen als auch hinter den großflächigen gelben Werbeträgern an der nördlichen und östlichen Fassade keine Quartiere für Fledermäuse liegen.

Alle Fenster des Erdgeschosses sind ohne Rollläden. Dagegen weisen die Fenster der beiden Wohnungen Rollläden bzw. Rolllädenkästen auf. Die Rollläden sind inzwischen längere Zeit nicht bewegt worden und teilweise herabgelassen. Es finden sich weder auf den Fensterbänken noch auf den mit feinem Schmutz und Staub überzogenen Lamellen Kot- oder Kratzspuren von Fledertieren. Die Konstruktionsprinzipien der Rollläden sind unterschiedlich und teilweise aufgrund der Konstruktion für Fledertiere nicht zugänglich. Zumindest die Außenjalousien sind für Fledermäuse schon von vorneherein nicht geeignet.

Die Verstellungen an den Balkonen bzw. der Loggia (Zugangsbereich) sind sorgfältig und dicht geschlossen gearbeitet. Somit sind hier keine Quartierpotenziale vorhanden.

Für Vogelarten (Schwalben, Mauersegler, Hausrotschwanz, Dohlen) gibt es keine Brutmöglichkeiten.

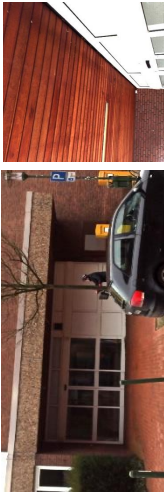


Foto 16: Eingangsbereich

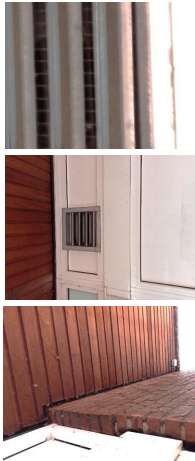


Foto 17: Verklebung intakt ...

Foto 18 bis 20: ...und ohne Spalten, Lüftungsgitter innen mit Drahtgeflecht

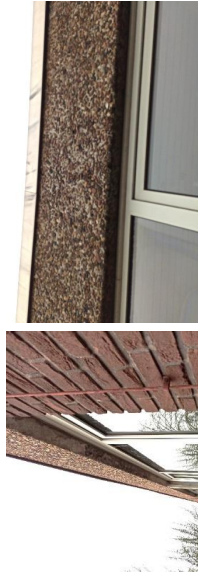


Foto 21 und 22: Fenster ohne Rollläden, Dachkanten mit Waschbeton eingefasst, keine Spalten, Attiken mit Metall eng gearbeitet



Foto 23: keine offenen Spalten

Foto 24: Vordach Stufzettel, kein Potenzial für Vögel/Fledertiere

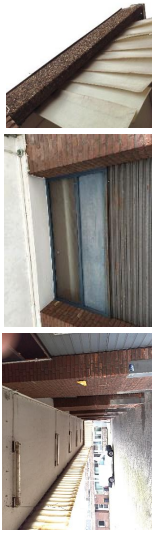
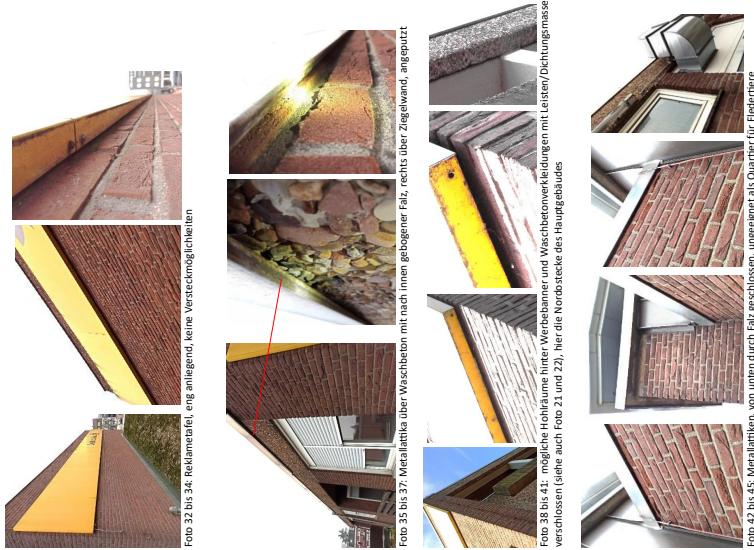


Foto 25 bis 27: Vordach LKW-Halle, keine Spaltenversackung, kein Potenzial



Foto 28 bis 31: leere Garage, Metallatten eng gearbeitet, ohne Potenzial



6



7



Foto 63 bis 67: Kellererogang, Kellerlichtschächte, Lichtgitter verschließen die Kellerräume zuverlässig

5. Innenräume

Das ehemalige Hauptpostamt steht seit einigen Monaten leer und konnte in Begleitung des Mitarbeiters der Andreas Kleine Immobilien GmbH, Herr Miftari, systematisch begangen werden. Die Räume sind von den Kellerräumen über die verschiedenen Räumlichkeiten bis zu den beiden Wohnungen im Obergeschoss, von denen eine nicht von innen begangen werden konnte, ausgeräumt und liegen im Grunde besenrein vor. Die Fenster waren zum Zeitpunkt der Begehung bis auf eine Ausnahme in einem der Toilettenräume ebenso wie die Türen nach außen (Keller, Eingangstüren) alle verschlossen. Offenstand nur die Garage am Nordrand des Gebäudekomplexes (s. Fotos 7 und 28). Eine kleine Auswahl Fotos dokumentiert den beschriebenen Zustand.



Foto 68 bis 71: ehemalige Posträume und Nebenräume

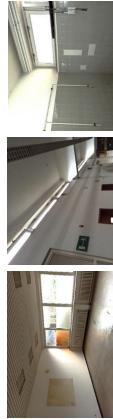


Foto 72 bis 74: Nebenräume Postamt



Foto 75 bis 78: LKW-Halle (Ladehalle) im Inneren, keinerlei Potenzial für Fledertiere oder Vögel (vgl. Foto 9)



Foto 79: Innentreppe Keller

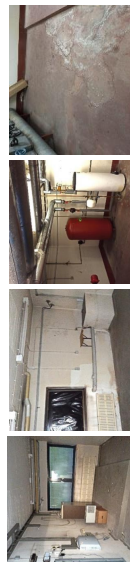


Foto 83 bis 86: Versorgungsräume im Keller, keine Spuren, Räume völlig unzugänglich für Wirbeltiere

6. Gehölze:

Der Gehölzbestand (die Eingrünung) an den beiden Außenseiten setzt sich aus diversen einheimischen und nicht einheimischen Sträuchern zusammen, die unter den Aspekten des Artenschutzes aufgrund des geringen Umfanges und der ständigen Pflege (Rückschnitt) keine weitere Bedeutung haben. Bei der Baufeldräumung ist lediglich zu beachten, dass diese Arbeiten zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar des Folgejahres durchgeführt werden. Auf eine eigene Potenzialanalyse des Gehölzbestandes kann mit Blick auf das Luftbild (Abb. 2) verzichtet werden.

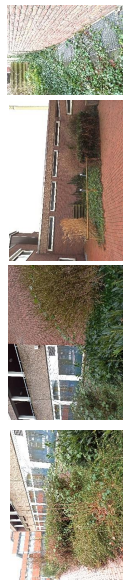


Foto 87 bis 90: Begleitgrün Nordostseite (Efeu, Hanfriegel, Kirschlorbeer, exot. Schilf)



Foto 91 und 92: Begleitgrün Südostseite (Kirschlorbeer, Feuerdorn)

Abschließender Hinweis: Wenn im Protokoll zu der Artenschutzreifeinschätzung am Ende das Kästchen Erläuterungsbericht angekreuzt ist, sind damit die im Rahmen dieser Fotodokumentation gegebenen Erläuterungen/Erklärungen gemeint.