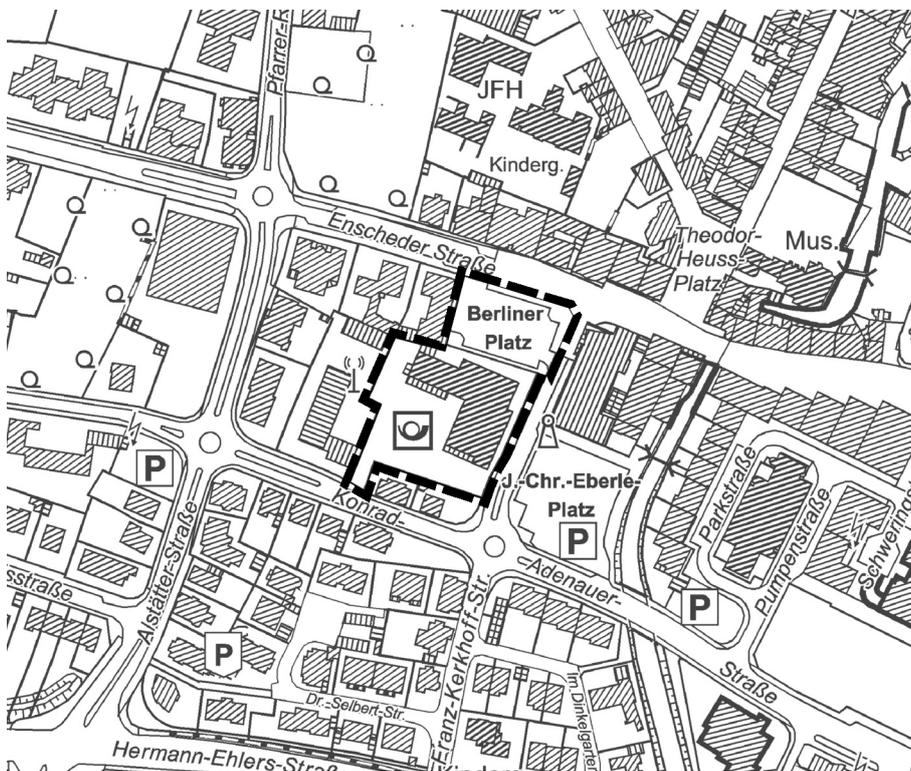


Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses für das Modehaus Bruno Kleine“, Stadtteil Gronau

Begründung
– Entwurf –

Stand §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Stadt Gronau



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	8
2	Städtebauliches Konzept	9
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	10
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung	10
3.2.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Baumassenzahl	10
3.2.2	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	11
3.2.3	Bauweise	12
3.2.4	Überbaubare Grundstücksflächen	12
3.3	Örtliche Bauvorschriften	13
4	Erschließung	13
4.1	Anbindung an das Straßennetz	13
4.2	Ruhender Verkehr	14
4.3	Fuß- und Radwegenetz	15
4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	15
5	Natur und Landschaft / Freiraum	15
5.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung	15
5.2	Eingriffsregelung	16
5.3	Biotop- und Artenschutz	16
5.4	Natura 2000	23
5.5	Wasserwirtschaftliche Belange	24
5.6	Forstliche Belange	24
5.7	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	24
5.8	Bodenschutz	24
5.9	Planungsalternativen	25
6	Ver- und Entsorgung	26
6.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	26
6.2	Telekommunikationslinien	26
6.3	Abwasserentsorgung	26
6.4	Abfallentsorgung	26
7	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	27

8	Immissionsschutz	27
9	Denkmalschutz	29
10	Umweltbericht	29
10.1	Einleitung	30
10.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase	32
10.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	45
10.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	46
10.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	48
10.6	Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich	49
10.7	Zusätzliche Angaben	49
10.8	Zusammenfassung	50
11	Literaturverzeichnis	53
12	Anhang	55
	Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung	
	Protokoll artenschutzrechtliche Gebäudebegehung	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Gronau hat am 20.03.2024 auf Antrag des Vorhabenträgers den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses für das Modehaus Bruno Kleine“, Stadtteil Gronau, gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Bekleidungskaufhauses sowie ergänzend von Wohnungen und einem Post-/Paketshop zu schaffen.

Das ca. 0,63 ha große Plangebiet befindet sich in der Innenstadt des Stadtteils Gronau, unmittelbar westlich der Fußgängerzone. Es umfasst in der Flur 39, Gemarkung Gronau, die Flurstücke 274, 523, 524 und 582.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst in der Flur 39, Gemarkung Gronau die Flurstücke 274 und 524 sowie Teile der Flurstücke 523 und 582.

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

Um weiterhin öffentliche Stellplätze vorzuhalten und die Abwicklung der Parksuchverkehre zu ordnen, wird die Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkfläche“, welche sich im Nordwesten befindet, als sonstige Fläche gem. § 12 (4) BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Ebenso werden die im nördlichen Teilbereich den Vorhaben- und Erschließungsplan unmittelbar umgebenden Flächen als Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ in den Bebauungsplan einbezogen. 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, 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.

Da die Errichtung des geplanten Wohn- und Geschäftshauses auf Basis des geltenden Planungsrechtes nicht zulässig ist, wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens zu schaffen.

Im Parallelverfahren erfolgt auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gronau für das Plangebiet (114. Änderung).

1.3 Derzeitige Situation

Im Plangebiet besteht derzeit im nördlichen Teil eine öffentliche Stellplatzanlage mit 60 Stellplätzen (Berliner Platz). Im zentralen und südlichen Teil des Plangebietes ist das Post-Areal gelegen, welches nicht mehr zu Postzwecken genutzt wird. Die Gebäude innerhalb des Post-Areals sind bereits aus der Nutzung genommen.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet verläuft im Norden die Enscheder Straße und im Osten die Franz-Kerkhoff-Straße. In Verlängerung 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 das Plangebiet. Im Südwesten befinden sich weitere durch die Telekom genutzten Flächen. Im Nordwesten ist ein Wohn- und Geschäftshaus gelegen.

Das weitere Umfeld des Plangebietes 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.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

1.4.1 Ziele der Raumordnung

- **Landesentwicklungsplan**

Das Plangebiet befindet sich regionalplanerisch im „Allgemeinen Siedlungsbereich“. Damit erfüllt die vorliegende Planung 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 das Plangebiet ausweislich der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gronau* im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Gronau, welcher 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

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

werden. Anlass der vorliegenden Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 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 das Plangebiet und das östliche Umfeld des Plangebietes im Einflussgebiet von Risikogewässern. Die Dinkel in einer Entfernung von 70 m östlich des Plangebietes 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 Plangebietes 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 das Plangebiet 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 des Plangebietes als überschwemmte Bereiche ausgewiesen, die bei einem extremen Starkregen um bis zu ca. 0,6 m überschwemmt werden können.

Das Plangebiet 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 sowie im Bereich der Flachdachteile eine mindestens extensive Dachbegrünung vorgesehen ist.

* 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

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gronau stellt den Änderungsbe- reich als „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Post“ sowie teils als „Gemischte Baufläche“ dar.

Im Rahmen der 114. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren eine Änderung der Darstellung als „Flächen für den Gemeinbedarf“ entsprechend der dargelegten Planungskonzeption.

1.4.3 Bebauungspläne

Der für das Plangebiet gültige Bebauungsplan Nr. 104 „Berliner Platz“ trifft für den nördlichen Teil des Plangebietes die Festsetzung „Stra- ßenverkehrsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“. Im südli- chen Teil des Plangebietes ist eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Post“ festgesetzt.

1.5 Informelle Planungen

• Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche können Gemeinden ihre zentralen Versorgungsbereiche als Haupt-, Neben- oder Nahver- sorgungszentren räumlich und funktional festlegen. Standorte für groß- flächige Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen nur noch in Hauptzentren (In- nenstädten bzw. Ortsmitten der Gemeinden) und Nebenzentren (Stadtteilzentren) liegen. Darüber hinaus sind die zentren- und nahver- sorgungsrelevanten Sortimente von der Gemeinde festzulegen (Sorti- mentsliste der Stadt Gronau).

Die Stadt Gronau hat ausweislich der Fortschreibung des Einzelhan- delskonzeptes* den zentralen Versorgungsbereich im Stadtgebiet aus- gewiesen. Das Hauptzentrum Innenstadt Gronau („zentraler Versorgungsbereich“) wird ergänzt um das Nebenzentrum Stadtteil- zentrum 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 Einzelhän- dler in der Haupteinkaufslage innerhalb des zentralen Versorgungsbe- reiches Innenstadt Gronau und ein Magnetbetrieb. Damit entspricht die vorliegende Planung über eine Verlagerung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches dem Ziel der Stabilisierung und Strukturverbes- serung des innerstädtischen Versorgungszentrums als Geschäfts- und Dienstleistungsschwerpunkt des Mittelzentrums Gronau.

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

2 Städtebauliches Konzept

Wie oben beschrieben, ist eine Verlagerung des Modehauses innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Gronau vorgesehen. Der Vorhabenträger beabsichtigt innerhalb des Plangebietes die vorhandenen Gebäude abzurechen und durch einen in Teilen viergeschossigen Neubau für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, einem Post-/Paketshop sowie Wohnnutzungen in den drei Obergeschossen zu ersetzen.

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit einem Bekleidungsmarkt mit einer Verkaufsfläche von 2.290 qm sowie einem Post-/Paketshop vor. Während die vorgenannten Nutzungen sowie Lagerflächen und Sozialräume des Marktes im Erdgeschoss angeordnet sind, sind in den Obergeschossen Wohnungen sowie Nebeneinrichtungen des Gebäudes, wie Technikräume, geplant.

Das Gebäude ist in Nord-Süd-Richtung entlang der Franz-Kerkhoff-Straße geplant mit einem nach Norden zur Enscheder Straße orientierten Kundeneingang des Bekleidungsmarktes. Der Eingang des Post-/Paketshops ist in nordwestlicher Richtung vorgesehen. Des Weiteren befinden sich im Erdgeschoss zwei Erschießungskerne für die Wohnnutzungen in den Obergeschossen.

Dem Wohn- und Geschäftshaus ist im westlichen Teil des Plangebietes eine Stellplatzanlage vorgelagert. Diese gliedert sich als „Ersatz“ für die bisherige öffentliche Stellplatzanlage auf dem Berliner Platz in 43 öffentliche Pkw-Stellplätze im nördlichen sowie 19 private Pkw-Stellplätze für Kunden im südlichen Teil des Plangebietes. Öffentliche Fahrradstellplätze sind im nordwestlichen und nordöstlichen Bereich des Plangebietes geplant (ca. 38 Stellplätze). Darüber hinaus sind 70 Pkw-Stellplätze und 100 Fahrrad-Stellplätze in der über die Stellplatzanlage im Südwesten anfahrbare Tiefgarage unterhalb des Gebäudes für Bewohner und Mitarbeiter vorgesehen.

Die oberirdische Stellplatzanlage ist zum einen von Norden über die Enscheder Straße und zum anderen von Süden über die Konrad-Adenauer-Straße erschlossen. In beiden Zufahrtsbereichen ist die Stellplatzanlage beschränkt, wobei auf der Parkplatzfläche eine Durchfahrbarkeit zwischen dem öffentlichen und privaten Teil gegeben ist. Die Bewirtschaftung erfolgt für die Teilflächen gemeinsam.

Für die Anlieferung des Bekleidungsmarktes ist eine Erschließung von Südosten über die Franz-Kerkhoff-Straße geplant.

Das architektonische Konzept sieht auf der Basis des durch den Bekleidungsmarkt genutzten Erdgeschosses zwei in Nord-Süd-Richtung verlaufende dreigeschossigen Gebäuderiegeln mit Satteldächern vor. Durch die kleinteilige Gliederung der Dachflächen mit den zum

öffentlichen Straßenraum orientierten Giebeln greift der Gebäudekomplex die Maßstäblichkeit der Gronauer Innenstadt auf.

Die Fassade des Gebäudes ist mit rötlichem Klinker gestaltet und entspricht ebenso wie die in ähnlichem Farbton gehaltene Dacheindeckung dem ortstypischen Stadtbild. Die offenen Flachdachflächen über dem Erdgeschoss sind mit Ausnahme der notwendigen Wegeverbindungen und Terrassen zu begrünen.

In den Obergeschossen können insgesamt 36 Wohnungen realisiert werden. Damit wird ein wichtiger Beitrag zur Deckung des Bedarfs nach innerstädtischem Wohnraum geleistet.

Die fußläufige Erschließung der Obergeschosse erfolgt über zwei Treppenhäuser mit Aufzug im Nordosten für die nördlichen zwei „Gebäuderiegel“ und im Südwesten für die südlichen zwei „Gebäuderiegel“. Die Wohnungen im ersten Obergeschoss sind über den Dachgarten zugänglich. Die Wohnungen im zweiten Obergeschoss sind über Stege erschlossen, welche zwischen den beiden „Gebäuderiegeln“ verlaufen und mittig des Baukörpers verbunden sind. Bei vier Wohneinheiten im zweiten Obergeschoss handelt es sich um Maisonnéwohnungen, welche über eine zweite Ebene im Dachgeschoss verfügen. Im Dachgeschoss sind zudem über ein separates Treppenhaus erschlossene wohnungszugehörige Abstellräume sowie Technikräume des Gebäudes geplant.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem o.g. Planungsziel und dem konkret geplanten Vorhaben wird als zulässige Art der baulichen Nutzung die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses festgesetzt. Im Erdgeschoss ist ein Bekleidungsmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.290 qm in den Sortimenten Bekleidung (Herren, Damen, Kinder / Säuglinge), Wäsche, Schuhe, Sportbekleidung und Accessoires sowie ein Post-/Paketshop mit einer Verkaufsfläche von maximal 79 qm zulässig. In den Obergeschossen sind Wohnnutzungen, Technik und Nebenanlagen zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Bau-massenzahl

Das festgesetzte Vorhabengebiet entspricht weitestgehend den für das Vorhaben (Baukörper zzgl. der erforderlichen Stellplatz- und Erschließungsflächen) notwendigen Flächen und wird für bauliche Anlagen bzw. Nebenanlagen genutzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend dem konkret geplanten Versiegelungsgrad mit 0,8 festgesetzt. Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung des Vorhabens zu schaffen, wird zudem festgesetzt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl durch Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden darf.

Vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet bereits derzeit eine hohe Versiegelung aufweist, werden durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf den Boden und das Kleinklima im Umfeld des Plangebietes ausgelöst.

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 Höhe baulicher Anlagen bzw. First- und Traufhöhe als Oberkante der baulichen Anlagen festgesetzt.

Im Sinne der planungsrechtlichen Eindeutigkeit wird die zulässige Höhe der baulichen Anlage im Bebauungsplan je Teilbereich als Mindest- und Höchstmaß in Normal Höhe Null (NHN) festgesetzt:

- Bereich A:
Mindestmaß 43,00 m ü. NHN, Höchstmaß 43,30 m ü. NHN Dies entspricht, bezogen auf das künftige Geländeniveau, einer Höhe des Baukörpers von max. 5,90 m.
- Bereich B:
Firsthöhe Mindestmaß 53,30 m ü. NHN, Höchstmaß 54,00 m ü. NHN
Traufhöhe Mindestmaß 45,20 m ü. NHN, Höchstmaß 45,50 m ü. NHN
Dies entspricht, bezogen auf das künftige Geländeniveau, einer Firsthöhe von max. 16,60 m und einer Traufhöhe von max. 8,05 m.
- Bereich C:
Mindestmaß 45,00 m ü. NHN, Höchstmaß 45,30 m ü. NHN
Dies entspricht, bezogen auf das künftige Geländeniveau, einer Höhe des Baukörpers von max. 8,10 m.
- Bereich D:
Mindestmaß 45,20 m ü. NHN, Höchstmaß 45,50 m ü. NHN

Dies entspricht, bezogen auf das künftige Geländeniveau, einer Höhe des Baukörpers von max. 7,75 m.

- Bereich E:
Mindestmaß 45,85 m ü. NHN, Höchstmaß 46,15 m ü. NHN
Dies entspricht, bezogen auf das künftige Geländeniveau, einer Höhe des Baukörpers von max. 8,70 m.
- Bereich F:
Höchstmaß 45,50 m ü. NHN
Dies entspricht, bezogen auf das künftige Geländeniveau, einer Höhe des Baukörpers von max. 8,20 m.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten für Aufzüge und Klima- und Kältetechnik) um bis zu 2,0 m ist ausnahmsweise zulässig. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Für Photovoltaikanalgen kann eine Überschreitung der festgesetzten Baukörperhöhen um bis zu 1,0 m zugelassen werden.

3.2.3 Bauweise

Mit einer Gebäudelänge von ca. 95 m überschreitet das Bauvorhaben die in einer offenen Bauweise maximal zulässige Gebäudelänge. Aus diesem Grunde wird für das Bauvorhaben eine abweichende Bauweise festgesetzt. Demnach sind in einer grundsätzlich offenen Bauweise auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

3.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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.

Im zweiten Obergeschoss sind an den nördlichen Fassaden im Bereich der zwei südlichen Gebäuderiegel sowie an den südlichen und westlichen Fassaden aller vier Gebäuderiegel Balkone vorgesehen, welche über die festgesetzte überbaubare Fläche hervortreten. Entsprechend ist festgesetzt, dass eine Überschreitung der überbaubaren Flächen für Balkone um bis zu 1,55 m zulässig ist.

Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig. Gleiches gilt für die Anordnung von Nebenanlagen (inkl. Anlagen der Außenwerbung).

3.3 Örtliche Bauvorschriften

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

Gestaltungsfestsetzungen werden zum einen lediglich im Hinblick auf die Anordnung von Werbeanlagen ergänzend aufgenommen, um eine Schädigung des Stadtbildes durch eine Häufung von Werbeanlagen entgegenzuwirken und diese auf ein städtebaulich verträgliches Maß zu begrenzen. Entsprechend sind Werbeanlage am Gebäude nur in einer maximalen Höhe von 2,00 m als auskragendes Werbeschild oder Wandschild zulässig. Darüber hinaus ist auf dem Dach des Marktes die Anordnung einer Werbeanlage (Werbewürfel) mit einer maximalen Höhe von 2,20 m zulässig. Zudem ist im Bereich der Stellplatzanlage ein Werbepylon innerhalb der entsprechend festgesetzten Fläche (W) bis zu einer Höhe von max. 5,00 m zulässig. Grundsätzlich unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselnden (Blinkreklame) oder bewegtem (laufendem) Licht.

Des weiteren wird eine örtliche Bauvorschrift im Hinblick auf die Anzahl an Stellplätzen im Bebauungsplan aufgenommen. So sind innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes 89 Kfz-Stellplätze und 100 Fahrrad-Stellplätze zu errichten. Aufgrund der zentralen innerörtlichen Lage und der in unmittelbarer Nähe zum Vorhaben vorgesehenen Wiedererrichtung öffentlicher Kfz-Stellplätze sowie der Neuerrichtung von Fahrrad-Stellplätzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das geplante Angebot an Stellplätzen als ausreichend angesehen.

4 Erschließung

4.1 Anbindung an das Straßennetz

Die Erschließung des Plangebietes 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.

Beide Zufahrtsbereiche der Stellplatzanlage sind beschränkt, wobei auf der Parkplatzfläche eine Durchfahrbarkeit zwischen dem öffentlichen und privaten Teil gegeben ist. Die Bewirtschaftung erfolgt für die Teilflächen gemeinsam. Der öffentliche Teil der Stellplatzanlage wird im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkfläche gesichert. Der private Teil der Stellplatzanlage ist dem Vorhaben zugeordnet.

Da das Vorhabengebiet unmittelbar an die öffentliche Parkfläche im Norden angrenzt und eine Durchfahrbarkeit gegeben ist, wird im Vorhabengebiet im Bereich der Fahrgasse ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und der Allgemeinheit festgesetzt.

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.

Zusammenfassend ist im Wesentlichen festzustellen, dass bei Überlagerung der Verkehre der verschiedenen Nutzungen insgesamt in der nachmittäglichen Spitzenstunde zwischen 15.00 Uhr und 16.00 Uhr 55 Kfz/h im Zielverkehr und 49 Kfz/h im Quellverkehr sowie in der maßgebenden Spitzenstunde mit maximalem Zielverkehr zwischen 16.00 Uhr und 17.00 Uhr 60 Kfz/h im Zielverkehr und 68 Kfz/h im Quellverkehr generiert werden.

Insgesamt ist durch das Vorhaben (Bekleidungsmarkt, Post-/Paketshop, Wohnnutzung) mit einem Zusatzverkehrsaufkommen von 698 Kfz/24h auszugehen (Summe aus Ziel- und Quellverkehr). Hinzu kommt das Verkehrsaufkommen des öffentlichen Parkplatzes.

Unter Annahme, dass 30 % das Vorhabengebiet über die nördliche Zufahrt von der Enscheder Straße und 70 % von Süden – davon je 35 % von / nach Westen bzw. Osten – über die Konrad-Adenauer-Straße erreichen bzw. verlassen, weist der Knotenpunkt südliche Anbindung Vorhaben / Konrad-Adenauer-Straße sowohl in der Nachmittagsspitzenstunde (15.00 bis 16.00 Uhr) als auch in der Stunde mit maximalem Zielverkehr (16.00 bis 17.00 Uhr) eine gute Qualität (Stufe B) auf. Die höchsten mittleren Wartezeiten wurden in der nachmittäglichen Spitzenstunde für die Linksabbieger aus dem Vorhabengebiet mit rund 13 Sekunden ermittelt.

Die Errichtung eines Linksabbiegestreifens bzw. Aufstellbereiches für Linksabbieger auf der Konrad-Adenauer-Straße ist aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.

4.2 Ruhender Verkehr

Die für das Vorhaben benötigten Stellplätze werden teils oberirdisch dem Gebäude westlich vorgelagert mit insgesamt 19 Stellplätzen angeboten und als „Fläche für Stellplätze“ gem. Vorhaben- und Erschließungsplan im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

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

Weitere Stellplätze sind in der Tiefgarage unterhalb des Gebäudes vorgesehen (70 Stellplätze). Zudem ist im Bereich der Straßenverkehrsfläche die Wiedererrichtung der öffentlichen Stellplatzanlage „Berliner Platz“ mit ca. 43 Stellplätzen geplant. Ergänzt wird dort das Angebot um rd. 38 Fahrradstellplätze. Fahrradstellplätze sind ferner in der Tiefgarage vorgesehen (100 Stellplätze).

Die oberirdische Stellplatzanlage ist in beiden Zufahrtbereichen beschränkt, wobei auf der Parkplatzfläche eine Durchfahrbarkeit zwischen dem öffentlichen und privaten Teil gegeben ist. Die Bewirtschaftung erfolgt gemeinsam.

4.3 Fuß- und Radwegenetz

Das Plangebiet verfügt über eine direkte Anbindung an die vorhandenen Fußwege entlang der Enscheder Straße, der Franz-Kerkhoff-Straße und der Konrad-Adenauer-Straße. In östlicher Richtung befindet sich unmittelbar angrenzend die Fußgängerzone der Innenstadt Gronaus.

4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die nächstgelegene und unmittelbar nördlich des Plangebietes an der Enscheder Straße gelegene Bushaltestelle „Berliner Platz“ an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Im Zuge der Realisierung der vorliegenden Planung ist vorgesehen, die Bushaltestelle unmittelbar östlich des Plangebietes an die Franz-Kerkhoff-Straße zu verlagern. Der Bahnhof Gronau (Westf.) ist rd. 350 m (Luftlinie) entfernt in nördlicher Richtung gelegen.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gem. zeichnerischer Festsetzung in artgerechtem Abstand flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

Die Flachdächer der Gebäude und baulichen Anlagen sind mit mindestens 0,10 m begrünbarem Substrat zu bedecken sowie mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen und als begrünte Fläche dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen sind die als Dachterrassen, Wegeflächen und Spielflächen genutzten Flachdachflächen.

5.2 Eingriffsregelung

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses für das Modehaus Bruno Kleine“ liegt der Bebauungsplan Nr. 104 „Berliner Platz“ vor. Dieser trifft für den nördlichen Teil des Plangebietes die Festsetzung „Straßenverkehrsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“. Im südlichen Teil des Plangebietes ist eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Post“ festgesetzt. Diese ist derzeit bereits weitestgehend bebaut bzw. durch Hof- und Stellplatzflächen genutzt. Die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes stünden einer vollständigen Versiegelung nicht entgegen. Ein Ausgleich i. S. der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ist daher in vorliegendem Fall nicht erforderlich.

5.3 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können. Die Erstellung der vorliegenden ASP (Stufe I) erfolgt nach Aktenlage, d.h. es wurde keine faunistische Erfassung i.S. einer avifaunistischen/ fledermauskundlichen Kartierung, sondern eine Auswertung vorhandener Informationsquellen vorgenommen. Für die Beurteilung der Habitatstrukturen und -qualität als Lebensraum für geschützte Arten erfolgte zudem im Juli 2024 eine Ortsbegehung des Plangebietes bzw. des auswirkungsrelevanten Umfeldes. Sofern auf Basis der vorliegenden Untersuchungstiefe möglich, werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte genannt. Alle nicht planungsrelevanten Arten werden im Rahmen der vorliegenden Prüfung nicht vertiefend betrachtet. Nach Kiel** müssen sie jedoch im Rahmen von Planungs- oder Zulassungsverfahren zumindest pauschal berücksichtigt werden; dies geschieht i.d.R. durch allgemeine Vermeidungsmaßnahmen (z.B. durch zeitliche Vorgaben hinsichtlich der Entfernung von Gehölzen sowie dem Abbruch von Gebäuden).

• Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich in der Innenstadt des Stadtteils Gronau, unmittelbar westlich der Fußgängerzone und umfasst eine Fläche von rund 0,63 ha. Gemäß erfolgter Ortsbegehung (Stand: Juli 2024) besteht derzeit im nördlichen Teil eine öffentliche Stellplatzanlage mit 60 Stellplätzen. Auf dieser befinden sich Straßenbäume (Berg-Ahorn,

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

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

Spitz-Ahorn, Ross-Kastanie, Amberbaum, Tulpenbaum, Baum-Hasel) mit Baumscheiben und entsprechenden Anpflanzungen. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet verläuft im Norden die Enscheder Straße. In Verlängerung der Enscheder Straße in östlicher Richtung liegt die Fußgängerzone der Innenstadt Gronaus.

Im zentralen und südlichen Teil des Plangebietes ist das Post-Areal mit Gebäude gelegen. Nördlich und östlich vor dem Post-Gebäude befinden sich verschiedenste Anpflanzungen und Heckenstrukturen (Lorbeerkirsche, Rote Heckenkirsche, Efeu, Eibe, Hundsrose, Hasel, Hopfen), die teils mit Hochstauden (Brennnesseln, Disteln, Nachtschatten) und Hopfen überwachsen sind. Zudem befindet sich im Südosten des Plangebietes entlang der im Osten des Plangebietes angrenzenden Franz-Kerkhoff-Straße eine Kornelkirsche.

Auf dem bisherigen Postgelände selbst befinden sich im Südosten entlang einer abgrenzenden Mauer vereinzelt kleine Gehölstrukturen.

Im Süden schließen zwei Wohngebäude mit ihren Gartenflächen und Einzelbäumen (Trauer-Weide, Baum-Hasel, Echte Walnuss) sowie die Konrad-Adenauer-Straße an das Plangebiet an.

Im Südwesten befindet sich das Telekom-Gelände. Im Nordwesten ist ein Wohn- und Geschäftshaus gelegen. Das weitere Umfeld des Plangebietes ist insbesondere in östlicher Richtung durch gemischt genutzte Gebäude geprägt. 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.

Das Potential für ein Vorkommen von an Gebäude-gebundene Tierarten wird für den Gebäudebestand als für einen Innenstadtbereich durchschnittlich eingeschätzt. Demnach bestehen die üblichen Versteck- und Einflugmöglichkeiten im Bereich von Dachübergängen (Traufbereiche), Rollläden sowie in Spalten und Hohlräumen an und in Gebäuden. Konkrete Hinweise auf Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln am Gebäude wurden im Rahmen der Ortsbegehung (Stand: Juli 2024) nicht festgestellt. Jedoch wurde im Rahmen der Ortsbegehung eine Ringeltaube nistend in einer Rosskastanie auf dem Berliner Platz beobachtet.

- **Potenzielles Artvorkommen**

Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS) des Landesumweltamtes NRW (LANUV)* können im Plangebiet bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld unter Berücksichtigung der relevanten Lebensraumtypen (Gebäude Kleingehölze, Bäume, Hecken) potenziell 21 planungsrelevante Arten vorkommen (s. Tab. 1); dazu gehören unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorkommenden Lebensraumtypen gemäß FIS-Klassifizierung 3 Fledermaus-, 17 Vogelarten und 1 Amphibienart. Reptilien sind für das Messtischblatt nicht gelistet.

Weitere Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen gemäß Abfrage der Landschaftsinformationssammlung* für das Plangebiet bzw. das auswirkungsrelevante Umfeld (<500m) nicht vor.

Das Biotopkataster des Landes Nordrhein-Westfalen** enthält keine Angaben zu faunistischen Daten im Rahmen der hier erfassten schutzwürdigen und geschützten Biotope.

Jedoch konnten im Rahmen faunistischer Kartierungen aus dem Jahr 2024, die im Zuge der Planungen zum Bebauungsplan Nr. 52 „Wohnquartier Innenstadt-West“ durchgeführt wurden, u.a. Vorkommen des Braunen Langohrs, der Großen Bartfledermaus, der Wasserfledermaus sowie des Waldkauzes nachgewiesen werden, für die CEF-Maßnahmen umgesetzt/geplant wurden. Diese befinden sich in einer Entfernung von etwa 200 m nordwestlich des Plangebietes. Sofern die genannten Arten nicht bereits im Messtischblatt erfasst sind, werden diese in der nachfolgenden Potenzialanalyse mitberücksichtigt.

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

* Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (o.J.): Fachinformationssystem (FIS) geschützte Arten in NRW. Online unter: https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/37101?kl_gehoeel=1&saeu=1&gaert=1 (abgerufen: 11.07.2024).

** Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (o.J.): Schutzwürdige Biotope in NRW. Online unter: <https://bk.naturschutzinformationen.nrw.de/bk/de/karten/bk>. (abgerufen: Juni 2024).

Tabelle 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 4412, Stand: Juli 2024. Status: B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden; N = Nachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht, -/ + = Tendenz ab-/ zunehmend. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potentielles Vorkommen, ! = Hauptvorkommen. Potential-Analyse: Fachgutachterliche Einschätzung der tatsächlichen Nutzung des Plangebietes unter Berücksichtigung des faktischen Ist-Zustandes.

Art		Status	Erhaltungszustand	Potential-	Kleingehölze	Gebäude
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name		in NRW (ATL)	Analyse		
Säugetiere						
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	N	U-	FoRu	Na	FoRu!
Nyctalus leisleri	Kleinabendsegler	N	U	-	Na	(FoRu)
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	N	G	FoRu	Na	FoRu!
Vögel						
Accipiter gentilis	Habicht	B	U	Na	(FoRu), Na	
Accipiter nisus	Sperber	B	G	-	(FoRu), Na	
Anthus trivialis	Baumpieper	B	U-	-	FoRu	
Asio otus	Waldohreule	B	U	-	Na	
Buteo buteo	Mäusebussard	B	G	-	(FoRu)	
Carduelis cannabina	Bluthänfling	B	U	-	FoRu	
Corvus frugilegus	Saatkrähe	B	G	-	(FoRu)	
Delichon urbica	Mehlschwalbe	B	U	(FoRu)		FoRu!
Dryocopus martius	Schwarzspecht	B	G	-	(Na)	
Falco tinnunculus	Turmfalke	B	G	-	(FoRu)	FoRu!
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	B	U	-	(Na)	FoRu!
Passer montanus	Feldsperling	B	U	-	(Na)	FoRu
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	B	U	-	FoRu	FoRu
Scolopax rusticola	Waldschnepfe	B	U	-	(FoRu)	
Strix aluco	Waldkauz	B	G	-	Na	FoRu!
Sturnus vulgaris	Star	B	U	-		FoRu
Tyto alba	Schleiereule	B	G	-	Na	FoRu!
Amphibien						
Rana arvalis	Moorfrosch	N	G	-	Ru	

Im Rahmen der erfolgten Ortsbegehung (Juli 2024) wurden folgende Zufallsbeobachtungen im Plangebiet bzw. im Umfeld gemacht: Ringeltaube, Türkentaube, Mauersegler, Haussperling, Amsel, Rabenkrähe, Dohle. Die Arten werden nachfolgend im Rahmen der Auswirkungsprognose entsprechend berücksichtigt.

• Auswirkungsprognose

Unter Berücksichtigung der Bestandsbeschreibung, d.h. der Ausstattung des Plangebietes mit Biotopstrukturen, die als potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten und/ oder als essenzielles Nahrungshabitat geeignet wären, können zahlreiche theoretisch denkbare planungsrelevante Arten ausgeschlossen werden, da die tatsächlich vorhandenen Habitatstrukturen nicht die Lebensraumsprüche der betreffenden Arten erfüllen (vgl. Tab. 1, Potential-Analyse).

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

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

- **Fledermausarten**

In Bezug auf Säugetiere (hier: Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, Braune Langohr, Große Bartfledermaus) kann ein Vorkommen von Fledermäusen innerhalb des Plangebietes nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Die Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus sind regelmäßig in siedlungsnahen Bereichen anzutreffen und nutzen bevorzugt Spaltenquartiere, Rollladenkästen und Hohlräume hinter Verschaltungen.

Auch die Große Bartfledermaus, die bevorzugt in strukturreichen Landschaften vorkommt, nutzt Gebäude als Sommerquartiere, insbesondere Dachböden und Spaltenquartiere. Zudem wurden nordwestlich des Plangebietes Nachweise dieser Art im Rahmen einer flächendeckenden Fledermauskartierung festgestellt (s. oben), sodass eine Quartiernutzung nicht ausgeschlossen werden kann. Unter bestimmten Bedingungen könnte der Keller als Winterquartier dienen, da die Große Bartfledermaus kühle, feuchte unterirdische Strukturen zur Überwinterung nutzt.

Aufgrund der Gebäudestruktur besteht auch ein potenzielles Quartierpotenzial für das Braune Langohr. Die Art nutzt neben Baumhöhlen auch Gebäudequartiere für Wochenstuben oder als Tagesversteck. Zudem wurden nordwestlich des Plangebietes Nachweise dieser Art im Rahmen einer flächendeckenden Fledermauskartierung festgestellt, sodass eine Quartiernutzung innerhalb des Gebäudes nicht ausgeschlossen werden kann. Der Keller kann unter bestimmten Bedingungen als Winterquartier dienen, da die Art in kühlen, geschützten Räumen überwintert.

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. Waschbetonplatten, Metallattiken und Rollladenkästen sind verschlossen bzw. unzugänglich; Kot- oder Kratzspuren fehlen. Der Keller ist besenrein und vollständig verschlossen. In Summe sind keine Quartiermöglichkeiten für die genannten Fledermausarten vorhanden. Es liegen auch keine geeigneten Baumbestände im Plangebiet vor, die Versteck- und Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse bieten. Baumhöhlen und Rindenschäden wurden an den Gehölzen im Rahmen der erfolgten Bestandsaufnahme nicht festgestellt.

Das Plangebiet kann darüber hinaus für die o. g. Fledermausarten als ein nicht essenzielles Nahrungshabitat beurteilt werden, welches bei abendlichen/ nächtlichen Jagdflügen 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.

- **Vögel**

In Bezug auf die gemäß Messtischblattabfrage potenziell vorkommenden planungsrelevanten Vogelarten wird deutlich, dass im Plangebiet u.a. aufgrund der bestehenden Nutzung, dem hohen Versiegelungsgrad und anthropogen bedingten regelmäßigen Störungen für den Großteil der planungsrelevanten Arten kein Potential für ein Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besteht. Bei der 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 artenschutzrechtliche Gebäudebegehung im Januar 2025 ergab jedoch, dass die Bauweise keine Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter bietet. Fassaden, Metallattiken, Rollladenkästen sowie Balkon- und Loggiavertäfelungen sind dicht gearbeitet und

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

unzugänglich. Die Innenräume waren leer, besenrein und verschlossen, sodass kein Zugang für Vögel bestand. Auch im Außenbereich fehlen geeignete Niststrukturen. Insgesamt besteht kein Quartierpotenzial für Gebäudebrüter.

In einer Ross-Kastanie auf dem Parkplatz im nördlichen Bereich des Plangebietes 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.

Das Plangebiet kann für den Habicht theoretisch als Teilnahrungshabitat von Bedeutung sein. Eine essenzielle Funktion, mit dessen Überplanung der Fläche eine Verschlechterung einer etwaigen Fortpflanzungs- und Ruhestätte einhergehen könnte, kann jedoch ausgeschlossen werden. Mit Umsetzung des Planvorhabens sind – unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen - keine Auswirkungen i.S. des § 44 (1) BNatSchG auf planungsrelevante Vogelarten anzunehmen.

- **Amphibien**

Im Rahmen der ASP wurden potenzielle Lebensräume für Amphibien geprüft. Geeignete Laichgewässer und Versteckmöglichkeiten für Amphibien (Moorfrosch) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Ein Vorkommen dieser Art kann aus fachgutachterlicher Sicht im Plangebiet ausgeschlossen werden. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ist nicht ersichtlich.

- **Maßnahmen**

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

- 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.

- **Empfehlung**

- In Anlehnung an den zukünftig in Kraft tretenden § 41a BNatSchG „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ wird – um ggf. nachträgliche Umrüstungen zu vermeiden – empfohlen, für die Außenbeleuchtung nur inekten- und feldermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalen UV-Licht-Anteil von 0,02 % zu verwenden (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur von 2700 Kelvin oder weniger). Die Beleuchtung ist möglichst niedrig aufzustellen und geschlossene Lampenkörper zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Flächen sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen.

5.4 Natura 2000

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

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

5.5 Wasserwirtschaftliche Belange

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

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

5.6 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

5.7 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Bei dem Plangebiet 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 der Planung werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen. Wie in Kapitel 5.1 beschrieben, werden durch Anpflanzungen und deren Erhalt sowie Festsetzungen zur Flachdachbegrünung nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut minimiert.

5.8 Bodenschutz

Gemäß § 1a (2) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine

Inanspruchnahme von weitgehend versiegelter Fläche vorbereitet. Im vorliegenden Fall wird die Inanspruchnahme von Boden in die Abwägung mit der Deckung des konkreten Bedarfs an eine städtebauliche Entwicklung für Einzelhandel 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.

5.9 Planungsalternativen

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses für das Modehaus Bruno Kleine“ wird die Nachverdichtung des Plangebietes 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 zentralen und südlichen Teil des Plangebietes 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 das Plangebiet 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.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

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

Aufgrund von Art und Maß der baulichen Nutzung wird davon ausgegangen, dass gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 eine Löschwassermenge von 96 m³/h für zwei Stunden sicherzustellen und von der Gemeinde zur Verfügung zu stellen ist. Nach Auskunft des Versorgers können aus dem Trinkwassernetz im Regelbetrieb 96 m³/h Löschwasser für einen Zeitraum von zwei Stunden im Rahmen des Grundschutzes aus Hydranten im Umkreis von 300 m bzw. im Nahbereich von unter 75 m bereitgestellt werden.

6.2 Telekommunikationslinien

Im südlichen Bereich des Plangebietes quert eine Versorgungsleitung der Deutschen Telekom das Plangebiet und die festgesetzte überbaubare Fläche bzw. die geplante Bebauung. Die Leitungstrasse wird im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Die hochbauliche Planung berücksichtigt die Leitungstrasse, in dem das Kellergeschoss nördlich der Leitungstrasse begrenzt wird. Eine Überbauung der Leitungstrasse erfolgt im Erdgeschoss, ohne dass diese statisch tangiert wird.

6.3 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.

6.4 Abfallentsorgung

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

Die Sammelstelle für die Müllbehältnisse ist zum einen für den Bekleidungsmarkt und die Wohnnutzung der zwei südlichen Gebäuderiegel südlich der Anlieferung sowie zum anderen für die Wohnnutzung der zwei nördlichen Gebäuderiegel innerhalb des Gebäudes im Erdgeschoss neben dem Gebäudezugang geplant. Die Abholung ist über die Enscheder Straße bzw. Franz-Kerkhoff-Straße vorgesehen.

7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

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

Für das Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg vorgenommen. Demnach lassen Hinweise eine mögliche Kampfmittelwirkung erkennen. Ein bereits überprüfter Verdachtspunkt liegt im zentralen Plangebiet und ist derzeit mit dem ehemaligen Postgebäude überbaut. Für das Plangebiet 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.

8 Immissionsschutz

Die Verträglichkeit der Errichtung des Vorhabens mit den in der Umgebung vorhandenen sowie den geplanten schützenswerten Nutzungen wurde unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes geprüft*.

Für das Plangebiet wurde dabei aufgrund der geplanten Nutzungsstruktur als Schutzanspruch die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm mit 60/45 db(A) bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005 mit 60/50 dB(A) tags/nachts für Mischgebiete zu Grunde gelegt.

• Gewerbelärm

Die schalltechnische Untersuchung hat hinsichtlich des durch das Vorhaben verursachten Gewerbelärmemissionen ergeben, dass die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten der Bestandsbebauung in der Umgebung zur Tagzeit eingehalten bzw. um bis zu 10 dB(A) unterschritten. In der Nachtzeit finden keine betrieblichen Vorgänge im Plangebiet statt, welche auf die Umgebung einwirken könnten. Für die geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzungen im Plangebiet werden die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts jeweils um mindestens 1 dB(A) unterschritten. In der Gesamtbetrachtung werden an allen maßgeblichen Immissionsorten die geltenden Immissionsrichtwerte zur Tages- und Nachtzeit eingehalten. Überschreitungen der nach der TA Lärm

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

für kurzzeitige Geräuschspitzen geltenden Immissionswerte – am Tag um mehr als 30 dB und / oder in der Nacht um mehr als 20 dB – sind nicht zu erwarten.

Zur Minderung der von dem Vorhaben ausgehenden Schallemissionen sind die Fahrgassen der Stellplatzflächen in Asphaltbauweise oder mit ebenem Pflaster aus Betonsteinen ohne Fuge und Fase (≤ 3 mm) Pflaster herzustellen.

- **Verkehrslärm**

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die ermittelten Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 tags um bis zu 5 dB(A) und nachts um bis zu 6 dB(A) überschritten werden. Die Überschreitungen treten dabei im südlichen Teil des Plangebietes an den östlichen, südlichen und westlichen Fassaden auf und betreffen insbesondere das zweite und dritte Obergeschoss.

Die Grenzwerte der 16. BImSchV, welche als Grenze zur erheblichen Belästigung durch Verkehrsgeräusche gelten, werden vereinzelt in den Obergeschossen ebenso 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.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand/ - wand) scheiden in dieser innerörtlichen Situation aus städtebaulichen Gründen aus.

Somit werden beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Lärmpegelbereiche zur Bestimmung der erforderlichen Bau-Schalldämmmaße für die Außenbauteile gem. DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau) sind zu beachten. Sie werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

Nach aktuellem Stand der Normung zum Schallschutz im Städtebau ist ein ungestörter Schlaf selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster bei einem Beurteilungspegel von über 45 dB(A) nachts häufig nicht mehr möglich. Davon sind vorliegend weite Teile der Fassaden betroffen. Daher wird in dem Bebauungsplan festgesetzt, dass für vorwiegend zum Schlafen genutzten Räume an den betroffenen Fassaden schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen sind, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.

Die Anordnung von Außenwohnbereichen ist bis zu einem Immissionsgrenzwert von 62 dB(A) möglich. Dieser Wert wird im südlichen Bereich des Plangebietes an den südlichen Fassaden sowie teils an den

westlichen Fassaden überschritten. In den Bereichen des Plangebietes, in denen Pegel über 62 dB(A) am Tag vorliegen, sind daher Außenwohnbereiche nur mit bauliche Schallschutzmaßnahmen, d. h. Abschirmvorrichtungen, wie z. B. Glasvorbauten, zulässig. Die Abschirmvorrichtungen sind dabei mit einer flächenbezogenen Masse von mindestens 10 kg/m² [DIN ISO 9613-2] zu errichten bzw. es muss ein bewertetes Schalldämm-Maß R_w von mindestens 25 dB [VDI 2720-1] vorgesehen werden. Es ist sicherzustellen, dass die Abschirmvorrichtung lückenlos ohne offene Spalten oder Fugen in einer Mindesthöhe von 2,5 m ausgeführt wird. Eine entsprechende Festsetzung wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein ausreichender Immissionsschutz nachgewiesen wird.

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.

Das Plangebiet 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. Sollten die betreffenden Schichten bei Erdarbeiten angeschnitten werden, ist die Baustelle für den LWL-Archäologie für Westfalen von großem Interesse. Daher ist frühzeitig vor tiefergehenden Erdarbeiten (ca. 14 Tage vorher) mit dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster, Palaeontologie@lwl.org auf schriftlichem Weg in Kontakt zu treten. Sollten Fossilien auftreten, können diese in der Regel in 1 bis 3 Tagen geborgen werden (baugleitende Bergung).

Entsprechende Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

10 Umweltbericht

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

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

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im wesentlichen das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Je nach Erfordernis des zu untersuchenden Schutzguts erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

10.1 Einleitung

• Kurzdarstellung des Inhalts

Der Rat der Stadt Gronau hat am 20.03.2024 auf Antrag des Vorhabenträgers den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses für das Modehaus Bruno Kleine“, Stadtteil Gronau, gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Bekleidungskaufhauses sowie ergänzend von Wohnungen und einem Post-/Paketshop zu schaffen.

Das ca. 0,63 ha große Plangebiet befindet sich in der Innenstadt des Stadtteils Gronau, unmittelbar westlich der Fußgängerzone.

Im nördlichen Teil des Plangebiets besteht derzeit eine öffentliche Stellplatzanlage mit 60 Stellplätzen und einzelnen Stadtbäumen. Im zentralen und südlichen Bereich befindet sich das Post-Areal, das nördlich und östlich von verschiedensten Anpflanzungen und Heckenstrukturen geprägt ist. Das Plangebiet grenzt im Norden an die Enscheder Straße und im Osten an die Franz-Kerkhoff-Straße. Östlich der Enscheder Straße liegt die Fußgängerzone der Innenstadt Gronaus. Im Süden grenzen zwei Wohngebäude mit Gärten und die Konrad-Adenauer-Straße an, im Südwesten das Telekom-Gelände und im Nordwesten ein Wohn- und Geschäftshaus. Die Umgebung des Plangebiets ist im Osten durch gemischt genutzte Gebäude geprägt, die Erdgeschosszone durch Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe sowie kulturelle und soziale Einrichtungen. Im Süden 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.

Für das Plangebiet trifft der gültige Bebauungsplan Nr. 104 „Berliner Platz“ für den nördlichen Teil des Plangebietes die Festsetzung „Straßenverkehrsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“. Im südlichen Teil des Plangebietes ist eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Post“ festgesetzt.

• **Umweltschutzziele**

Der geltende „Regionalplan Münsterland“ stellt für das Plangebiet „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Landschaftsplanes.

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

Das Plangebiet 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 Plangebietes.

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

In etwa 100 m Entfernung südöstlich des Plangebietes 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. 2: Beschreibung der Umweltschutzziele.

Umweltschutzziele	
Mensch	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NRW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Waldes wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben. Umweltschutzziele im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wurden abschließend berücksichtigt (vgl. Kap. 8.1). Belange des Artenschutzes, insbesondere i.S. des § 44 (1) BNatSchG wurden in Form einer Artenschutzprüfung beurteilt.

Umweltschutzziele	
Fläche, Boden und Wasser	Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben. Dem Umweltschutzziel, eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (vgl. § 1 Landesbodenschutzgesetz), wird durch die planerische Vorbereitung einer Flächeninanspruchnahme im 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 das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landesnaturschutzgesetz NRW Vorgaben für den Klimaschutz. Die Ziele des Klimaschutzes werden u.a. durch die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sowie durch Vorgaben zur Dach- und Fassadenbegrünung und einem Einsatz von Photovoltaikanlagen berücksichtigt. Darüber hinaus wird die sinnvolle Nutzung bestehender Infrastrukturen (auch außerhalb des Plangebiets) vorbereitet.
Kultur- und Sachgüter	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.

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

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

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

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

Schutzgut Mensch	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Für das Plangebiet liegt der gültige Bebauungsplan Nr. 104 „Berliner Platz“ vor, der für den nördlichen Teil des Plangebietes die Festsetzung „Straßenverkehrsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ trifft. Im südlichen Teil des Plangebietes ist eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Post“ festgesetzt. - Das ca. 0,63 ha große Plangebiet befindet sich in der Innenstadt des Stadtteils Gronau, unmittelbar westlich der Fußgängerzone. Das Plangebiet umfasst im nördlichen Teil eine öffentliche Stellplatzanlage mit 60 Stellplätzen sowie im zentralen und südlichen Teil das Post-Areal mit Gebäude. - Im Süden grenzen zwei Wohngebäude mit ihren Gartenflächen an das Plangebiet an. Im Südwesten befindet sich das Telekom-Gelände. Im Nordwesten ist ein Wohn- und Geschäftshaus gelegen. - Das weitere Umfeld des Plangebietes 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. - 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. - Eine regionale / überregionale Bedeutung für Erholungszwecke besteht nicht.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Im Zuge von Bauarbeiten im Rahmen der Planumsetzung können baubedingte Auswirkungen auf umliegende Nutzungen / Anwohner i. S. v. Baustellenverkehr, Staubaufwirbelungen und vorübergehenden Lärmeinwirkungen auftreten. Das Maß der Erheblichkeitsschwelle wird dabei aufgrund der zeitlichen Beschränkung von Bauarbeiten (temporäre Auswirkungen) sowie der baubedingten Intensität und des anzunehmenden Wirkraumes jedoch voraussichtlich nicht überschritten. - Insgesamt sind mit einer nachfolgenden Umsetzung der Planung voraussichtlich keine erheblichen baubedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut anzunehmen.

Schutzgut Mensch	
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none">- Für die Verträglichkeit der Planung hinsichtlich des Immissionsschutzes wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt (s. Kapitel 8). Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbelärm tagsüber und nachts eingehalten oder unterschritten werden. Überschreitungen bei kurzzeitigen Geräuschspitzen sind nicht zu erwarten.- Im Plangebiet werden die Orientierungswerte für Verkehrslärm durch den Straßenverkehr auf der Konrad-Adenauer-Straße tagsüber um bis zu 5 dB(A) und nachts um bis zu 6 dB(A) überschritten, insbesondere im südlichen Bereich und in höheren Geschossen. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände sind städtebaulich nicht umsetzbar, weshalb passive Maßnahmen erforderlich sind. Dazu zählen schallgedämpfte Lüftungssysteme in Schlafräumen, da ungestörter Schlaf bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts mit geöffnetem Fenster oft nicht möglich ist. Für lärmbelastete Außenwohnbereiche über 62 dB(A) sind bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Glasvorbauten oder Abschirmungen mit spezifischen Schalldämmvorgaben erforderlich. Abweichungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein ausreichender Immissionsschutz nachgewiesen wird.- Anderweitige betriebsbedingte Auswirkungen, i.S. von Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen, die die Erheblichkeitsschwelle überschreiten sind bei einem zukünftigen Betrieb nicht zu prognostizieren.

Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Bestand

- Für das Plangebiet liegt der gültige Bebauungsplan Nr. 104 „Berliner Platz“ vor, der für den nördlichen Teil des Plangebietes die Festsetzung „Straßenverkehrsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ trifft. Im südlichen Teil des Plangebietes ist eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Post“ festgesetzt.
- Das Plangebiet ist Teil der Dinkelniederung (LR-IIIa-001) des Westmünsterlandes.
- Im Plangebiet besteht derzeit im nördlichen Teil eine öffentliche Stellplatzanlage mit 60 Stellplätzen sowie im zentralen und südlichen Teil des Plangebietes das Post-Areal mit Gebäude. Auf der Stellplatzanlage befinden sich Straßenbäume mit Baumscheiben und entsprechenden Anpflanzungen. 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 das Plangebiet an.
- Die zu erwartenden Tiere und Pflanzen entsprechen voraussichtlich dem „Spektrum einer Innenstadt“, d.h. sind störungsunempfindlich und an menschliche Siedlungslagen / Nutzungen gewöhnt.
- Für die artenschutzrechtliche Bewertung erfolgte eine Artenschutzprüfung der Stufe I sowie eine artenschutzrechtliche Gebäudebegehung (Januar 2025, s. Anhang). Hiernach sind mit Umsetzung der vorliegenden Planung – unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen - keine Artenschutzkonflikte gem. § 44 (1) BNatSchG zu erwarten (vgl. Kap. 5.3).
- 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.
- Innerhalb des Plangebietes liegen keine gesetzlich geschützten Biotope.
- Das nächstgelegene gesetzlich geschützte Biotop (BK-3708-0049) befindet sich in einer Entfernung von rund 630 m südwestlich vom Plangebiet. Zudem befindet sich hier das Landschaftsschutzgebiet „Dinkelniederung Gronau – Epe (LSG-BOR-00009).
- In etwa 100 m Entfernung südöstlich des Plangebietes 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.
- Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE-3807-301) und Vogelschutzgebiet (DE-3807-401) liegt in einer Entfernung von rund 4 km südwestlich des Plangebietes.

Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
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 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. 5.3). Die für den Gebäudeabbruch erforderliche 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. - Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht erhöht, so dass mit Umsetzung des Planvorhabens nicht von einem Eingriff i.S. der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung auszugehen ist (s. Kap. 5.2). - Aufgrund der Entfernung sowie des beabsichtigten Planvorhabens können Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Natura-2000 Gebietes ausgeschlossen werden.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Die betriebsbedingten Auswirkungen mit relevantem Bezug zum Schutzgut umfassen im Rahmen einer nachfolgenden Umsetzung Störungen durch Emissionen von Lärm und Licht. Darüber hinaus sind Bewegungen (insbesondere durch Personen) geeignet, bestimmte Tierarten durch die Unterschreitung von spezifischen Fluchtdistanzen zu stören. - Betriebsbedingte erhebliche Störungen, die gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verstoßen und dementsprechend zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population einer betroffenen Art führen, sind nicht zu prognostizieren. - Betriebsbedingte Auswirkungen auf das nächstgelegene FFH-Gebiet können aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden. - Durch den eigentlichen Betrieb werden mit der Planung voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter vorbereitet. Die vorhandenen innenstadttypischen Vorbelastungen bleiben bestehen.

Schutzgut Fläche	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,63 ha und befindet sich aufgrund der umliegend befindlichen Verkehrsstraßen außerhalb eines unzerschnittenen verkehrsarmen Raumes (UZVR). - Für die Fläche liegt bereits der gültige Bebauungsplan Nr. 104 „Berliner Platz“ vor, der für den nördlichen Teil des Plangebietes die Festsetzung „Straßenverkehrsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ trifft. Im südlichen Teil des Plangebietes ist eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Post“ festgesetzt. - Der Flächennutzungsplan der Stadt Gronau stellt den Änderungsbereich als „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Post“ sowie teils als „Gemischte Baufläche“ dar. Der gültige Bebauungsplan Nr. 104 „Berliner Platz“ trifft für den nördlichen Teil des Plangebietes die Festsetzung „Straßenverkehrsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“. Im südlichen Teil des Plangebietes ist eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Post“ festgesetzt. Diese ist derzeit bereits weitestgehend bebaut bzw. durch Hof- und Stellplatzflächen genutzt. Die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes stünden einer vollständigen Versiegelung nicht entgegen.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Bei Durchführung des Planvorhabens wird faktisch eine bereits versiegelte und anthropogen geprägte Fläche überbaut, welche aktuell noch als Stellplatz 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. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig. Da die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes einer vollständigen Versiegelung nicht entgegenstünden, ist ein Ausgleich i. S. der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in vorliegendem Fall nicht erforderlich. - Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist zulässig, wobei die Grenzabstände gemäß BauO NRW einzuhalten sind.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Von einer betriebsbedingten Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle ist nicht auszugehen.

Schutzgut Boden	
Bestand	<ul style="list-style-type: none">- Gem. Angaben des Geologischen Dienstes NRW (o.J., Bodenkarte 1: 50.000) unterliegt dem Plangebiet 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 Kulturschichte. Bei der Bodenart handelt es sich um Sand.- Im Plangebiet ist aufgrund der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung und innerstädtischen Lage von stark veränderten Bodenverhältnissen auszugehen. Es handelt sich um eine fast vollständig versiegelte Fläche.- Der Flächennutzungsplan der Stadt Gronau stellt den Änderungsbereich als „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Post“ sowie teils als „Gemischte Baufläche“ dar. Der gültige Bebauungsplan Nr. 104 „Berliner Platz“ trifft für den nördlichen Teil des Plangebietes die Festsetzung „Straßenverkehrsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“. Im südlichen Teil des Plangebietes ist eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Post“ festgesetzt.- Aufgrund der bisherigen Nutzung liegen keine Informationen über Altlasten oder Bodenverunreinigungen im Plangebiet vor.

Schutzgut Boden	
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Durch Baufahrzeuge können im Plangebiet lokale Bodenverdichtungen durch Befahren – insbesondere bei ungünstigen Witterungsverhältnissen – verbunden sein. - Planungsrechtlich ist eine Inanspruchnahme des Schutzgutes nach Maßgabe des Bebauungsplanes Nr. 104 „Berliner Platz“ bereits zulässig. Auf Grundlage der planungsrechtlich zulässigen Versiegelungsrate ist nicht von einer höheren Inanspruchnahme des Schutzgutes auszugehen. - Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet ist nicht bekannt, kann aber nicht völlig ausgeschlossen werden. - Für das Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg vorgenommen. Demnach lassen Hinweise eine mögliche Kampfmittelwirkung erkennen. Ein bereits überprüfter Verdachtspunkt liegt im zentralen Plangebiet und ist derzeit mit dem ehemaligen Postgebäude überbaut. Für das Plangebiet 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 (s. Bebauungsplan). - Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht direkt betroffen. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfinden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten (s. Bebauungsplan). - Das Plangebiet 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. Bei tiefergehenden Erdarbeiten ist mit dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Münster Kontakt aufzunehmen (s. Bebauungsplan).
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - 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. - Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsgemäß durch ein von der Stadt konzesioniertes Unternehmen. - Insgesamt überschreiten die mit der Planumsetzung verbundenen betriebsbedingten Auswirkungen die Erheblichkeitsschwelle voraussichtlich nicht.

Schutzgut Wasser	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserkörpers „Niederung der Dinkel“ (Grundwasserkörper ID: 928_06). Der mengenmäßige und chemische Zustand des Grundwasserkörpers wird als „gut“ bewertet. - Klassifizierte Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. - Das nächstgelegene Fließgewässer ist die Dinkel (Gewässerkennzahl: 92864), die etwa 70 m östlich des Plangebietes verläuft. Zudem befindet sich in etwa 360 m Entfernung südöstlich des Plangebietes ein stehendes Gewässer im Stadtpark Gronau. - Es besteht für Teilbereiche des Plangebietes 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 das Plangebiet von Überschwemmungen betroffen ist (HQ_{extrem}). - In den Starkregenhinweiskarten sind Teile des Plangebietes 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 Plangebietes.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Da keine klassifizierten Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete im Plangebiet vorkommen, kann eine voraussichtliche erhebliche Betroffenheit ausgeschlossen werden. - Die Grund- und Niederschlagswasserverhältnisse werden aufgrund der bereits versiegelten Fläche lokal nicht verändert. Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften zur (Niederschlags-) Entwässerung werden diese Veränderungen jedoch voraussichtlich nicht die Erheblichkeitsschwelle überschreiten. - Bei einem erwartungsgemäß unfallfreien Betrieb der Baufahrzeuge und -maschinen sind baubedingte Verschmutzungen des Schutzgutes, z.B. durch Schmier- und Betriebsstoffe nicht anzunehmen. - Die Art und Menge der erzeugten Abfälle während der Bauphase, sowie deren Beseitigung und Verwertung wird – unter Voraussetzung einer vorschriftsmäßigen Entsorgung – voraussichtlich nicht die Erheblichkeitsschwelle überschreiten. - Nach derzeitigem Kenntnisstand sind insgesamt keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Wasser	
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund der Lage außerhalb festgesetzter und geplanter Trinkwasserschutzgebiete und der beabsichtigten Nutzung sind betriebsbedingte erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut nicht zu erwarten. - Die Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) kann über das bestehende Kanalnetz sichergestellt werden. Ein Teil des Niederschlagswassers kann durch die mindestens extensive Dachflächenbegrünung des Wohn- und Geschäftshauses zurückgehalten werden. - Um den Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch Starkregen angemessen zu begegnen, sind im Bereich der Außenanlagen kleinteilig Grünstrukturen sowie im Bereich der Flachdachteile eine mindestens extensive Dachbegrünung vorgesehen. - Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen ist bei ordnungsgemäßigem Betrieb der Kunden- und Zulieferverkehre auszuschließen. - Insgesamt sind keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet ist laut FIS Klimaanpassung (LANUV, o.J.) im Wesentlichen dem Klimatop „Stadtrandklima“ mit ungünstiger thermischer Situation zuzuordnen. Der Bereich des Parkplatzes im Nordosten des Plangebietes ist dem Klimatop „Gewerbe-, und Industrieklima (offen)“ zuzuordnen. - Während des Tages wird die thermische Belastung im Plangebiet als „stark“ eingestuft. Die Gesamtbetrachtung der Klimaanalyse des Plangebietes stellt dieses als einen Klimawandel-Vorsorgebereich (Klasse 4) dar. - Die bestehenden Grünstrukturen wirken sich positiv auf das lokale Klima aus.

Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none">- Bei dem Plangebiet 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 gebündelt und damit minimiert werden.- Baubedingt sind mit Umsetzung des Vorhabens verschiedene Emissionen (Abgase, Staub etc.) durch Baufahrzeuge, Kräne und die notwendigen Materialanlieferungen zu erwarten. Hierbei handelt es sich um zeitlich, d.h. auf die eigentliche Bauphase befristete Auswirkungen, die voraussichtlich nicht die Erheblichkeitsschwelle überschreiten.- Eine relevante baubedingte Änderung der lufthygienischen und klimatischen Situation, die sich auf vorhandene Bebauung bzw. benachbarte Flächen erheblich auswirken könnte, ist nicht zu erwarten. Die derzeitigen Vorbelastungen, insbesondere aus dem Straßenverkehr und angrenzenden Nutzungen bleiben bestehen. Nach Beendigung der Bauphase sind keine baubedingten Auswirkungen mehr auf das Schutzgut zu erwarten.- Durch die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhalt sowie Festsetzungen zur Flachdachbegrünung werden nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut minimiert. Aufgrund der geplanten Gebäudestellung und erforderlicher Stellplätze können die Bäume auf dem Berliner Platz/ angrenzend zur Enscheder-Straße nicht erhalten bleiben bzw. wurden mit Zustimmung der Stadt Gronau bereits fristgerecht gefällt. Die Stadt Gronau sieht jedoch Begrünungsmaßnahmen in der Fußgängerzone vor.- Zukünftige Gebäude werden entsprechend den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) errichtet.- Mit Bezug auf die hier vorliegende Planung ist nicht mit einer Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle in Bezug auf Klima und Lufthygiene zu rechnen.

Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - 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. - Die verkehrsgutachterliche 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. - Die neu geplante Zufahrtsregelung beeinträchtigt den vorhandenen Straßenbaumbestand nicht, da die Erschließung über bestehende Straßenverkehrsflächen erfolgt. Die Verkehrsuntersuchung bestätigt, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen keine wesentlichen Auswirkungen auf die bestehende Infrastruktur hat und die verkehrliche Erschließung gesichert bleibt. Zudem bleibt die Durchfahrbarkeit zwischen öffentlichem und privatem Stellplatzbereich erhalten, sodass keine neuen Verkehrsflächen im sensiblen Bereich geschaffen werden müssen. - Um den Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch Starkregen angemessen zu begegnen, sind im Bereich der Außenanlagen kleinteilig Grünstrukturen sowie im Bereich der Flachdachteile eine mindestens extensive Dachbegrünung vorgesehen. - Insgesamt werden mit der Planung werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

Schutzgut Landschaft	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet befindet sich im Innenstadtbereich von Gronau, unmittelbar westlich der Fußgängerzone und ist durch die vorhandene Bebauung aus landschaftsästhetischen Aspekten deutlich vorbelastet. Aufgrund der Lage im mitten des Stadtgebietes und umliegenden innenstadttypischen Nutzungen sowie Wohn- und Geschäftshäuser ist das Plangebiet von der freien Landschaft her nicht (mehr) einsehbar und entfaltet demnach keine Wirkungen auf den Landschaftsraum.

Schutzgut Landschaft	
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Visuelle Beeinträchtigungen im Rahmen einer Umsetzung des Planvorhabens sind aufgrund ihres nur vorübergehenden Charakters (während der Bauphase) nicht erheblich. - Das zulässige Mindest- und Höchstmaß der Höhen baulicher Anlagen sowie der First- und Traufhöhen ist in der Planzeichnung in Metern über Normalhöhen null festgelegt (s. Bebauungsplan). Eine Überschreitung der Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile kann ausnahmsweise um bis zu 2,0 m zugelassen werden, wenn die Notwendigkeit nachgewiesen wird. Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie (Photovoltaik) kann gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 1,0 m zugelassen werden. - Gestaltungsfestsetzungen werden lediglich im Hinblick auf die Anordnung von Werbeanlagen ergänzend aufgenommen, um eine Schädigung des Stadtbildes durch eine Häufung von Werbeanlagen entgegenzuwirken und diese auf ein städtebaulich verträgliches Maß zu begrenzen. Des Weiteren werden Gestaltungsfestsetzungen im Hinblick auf die Anzahl an Stellplätzen im Bebauungsplan aufgenommen (s. Kap. 3.3). - 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 voraussichtlich nicht überschritten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaft“ sind insgesamt nicht anzunehmen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Kultur- und Sachgüter im Sinne von Objekten mit gesellschaftlicher oder architektonischer Bedeutung von der Planung betroffen. - Bodendenkmäler und archäologische Fundstellen sind aus dem Plangebiet nicht bekannt. - Das Plangebiet 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	<ul style="list-style-type: none"> - Eine erhebliche Betroffenheit von Sach- und Kulturgütern ist nicht zu erwarten (keine Beeinträchtigung von Denkmälern oder kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftselementen, keine Beeinträchtigung eines Bezuges zwischen historischen Ortslagen und Landschaftsraum). - Im Fall von kulturhistorisch/ kulturgeschichtlich wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Bei entsprechenden Bodenfunden sind die Erdarbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Denkmalbehörde zu informieren (s. Bebauungsplan). - Aufgrund eiszeitlicher Ablagerungen (Pleistozän) ist bei tiefergehenden Erdarbeiten mit dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Münster Kontakt aufzunehmen (s. Bebauungsplan). - Insgesamt sind keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Eine betriebsbedingte erhebliche Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern ist nicht zu erwarten.

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - Es bestehen keine Wirkungszusammenhänge die über die normalen Funktionsbeziehungen zwischen der belebten und unbelebten Natur (biotische/ abiotische Faktoren) hinausgehen, so dass keine negative Kumulation von Auswirkungen in der Bauphase zu erwarten ist. - Eine erhebliche Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist bei dem gegebenen Planvorhaben nicht zu prognostizieren.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Es bestehen keine Wirkungszusammenhänge die über die normalen Funktionsbeziehungen zwischen der belebten und unbelebten Natur (biotische/ abiotische Faktoren) hinausgehen, so dass eine negative Kumulation von Auswirkungen in der Betriebsphase nicht zu erwarten ist. - Kumulative Auswirkungen sind aufgrund des aktuellen Bestandes nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

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

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

Für den nördlichen Teil des Plangebietes trifft der gültige Bebauungsplan Nr. 104 „Berliner Platz“ die Festsetzung „Straßenverkehrsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“. Im südlichen Teil des Plangebietes ist eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Post“ festgesetzt.

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

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

Tab. 4: Darstellung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.

Bauphase	
Vermeidung / Verringerung	<ul style="list-style-type: none"> - Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gegenüber „Gebäudefledermäusen“ ist rechtzeitig vor Durchführung von Abbrucharbeiten eine qualifizierte, fachgutachterliche Abbruchbegehung erforderlich. Im Rahmen der bereits erfolgten artenschutzrechtlichen Gebäudebegehung (Februar 2025, s. Anhang) wurden potenzielle Quartierstrukturen überprüft, wobei keine Hinweise belegter Quartiere von Fledermäusen oder Brutstätten von Gebäudebrütern festgestellt wurden. - Die Abbrucharbeiten zum Schutz von Gebäudebrütern und Fledermäusen sind 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. (s. Kap. 5.3). - Zum Schutz europäischer Vogelarten ist eine Entfernung von Gehölzen gem. § 39 BNatSchG nicht im Zeitraum vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres durchzuführen. Die notwendigen Gehölzentfernungen wurden bereits fristgerecht im zulässigen Zeitraum durchgeführt, sodass artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen sind. - Für das Plangebiet wird eine Flächenüberprüfung und Anwendung der Anlage 1 der technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV) empfohlen. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen. - Sachgemäßer Umgang sowie Lagerung von Betriebs- und Baustoffen.

Bauphase	
	<ul style="list-style-type: none">- Durch neue Anpflanzungen und deren Erhalt sowie Festsetzungen zur Dachbegrünung werden nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Klima minimiert.- Das zulässige Höhenmaß baulicher Anlagen ist in Metern über Normalhöhen null festgelegt. Eine Überschreitung der Baukörperhöhen kann für technische Bauteile um bis zu 2,0 m und für Photovoltaikanlagen um bis zu 1,0 m zugelassen werden.- Gestaltungsfestsetzungen werden lediglich im Hinblick auf die Anordnung von Werbeanlagen ergänzend aufgenommen, um eine Schädigung des Stadtbildes durch eine Häufung von Werbeanlagen entgegenzuwirken und diese auf ein städtebaulich verträgliches Maß zu begrenzen. Des Weiteren werden Festsetzungen im Hinblick auf die Anzahl an Stellplätzen im Bebauungsplan aufgenommen (s. Kap. 3.3).- Gestaltungsfestsetzungen werden lediglich im Hinblick auf die Anordnung von Werbeanlagen ergänzend aufgenommen, um eine Schädigung des Stadtbildes durch eine Häufung von Werbeanlagen entgegenzuwirken und diese auf ein städtebaulich verträgliches Maß zu begrenzen. Des Weiteren werden Festsetzungen im Hinblick auf die Anzahl an Stellplätzen im Bebauungsplan aufgenommen (s. Kap. 3.3).- Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Entsprechende Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.- 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"> - Hinsichtlich des Immissionsschutzes müssen die Fahrgassen der Stellplätze aus Asphalt oder fugenarmen Betonsteinen mit maximal 3 mm Fuge und Fase ausgeführt werden., um Schallübertragungen des Gewerbelärms zu minimieren. Um die Auswirkungen des Verkehrslärms zu minimieren, sind passive Schallschutzmaßnahmen für die Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 erforderlich. Schlafräume müssen mit schallgedämpften Lüftungssystemen ausgestattet werden, um einen ungestörten Schlaf bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. In lärmbelasteten Außenwohnbereichen mit Pegeln über 62 dB(A) sind bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Glasvorbauten oder Abschirmungen notwendig. Diese müssen eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m² oder ein Schalldämmmaß von mindestens 25 dB aufweisen, lückenlos ausgeführt werden und eine Mindesthöhe von 2,5 m erreichen. - Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen (Schmiermittel, Öle, Kraftstoffe) ist bei ordnungsgemäßem Betrieb von Kraftfahrzeugen auszuschließen. - Der durch den Betrieb anfallende Müll wird ordnungsgemäß entsorgt. - Die Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) kann über das bestehende Kanalnetz sichergestellt werden. Ein Teil des Niederschlagswassers kann durch die mindestens extensive Dachflächenbegrünung des Wohn- und Geschäftshauses zurückgehalten werden. - Um den Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch Starkregen angemessen zu begegnen, sind im Bereich der Außenanlagen kleinteilig Grünstrukturen sowie im Bereich der Flachdachteile eine mindestens extensive Dachbegrünung vorgesehen. - Die Nutzung erneuerbarer Energien und ein sparsamer und effizienter Energieeinsatz bleiben den Bauherren im Rahmen der Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vorbehalten.

Betriebsphase	
Ausgleich	<ul style="list-style-type: none"> - Ein Ausgleich i. S. der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich (vgl. Anhang).

10.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses für das Modehaus Bruno Kleine“ wird die Nachverdichtung des Plangebietes 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 zentralen und südlichen Teil des Plangebietes 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 das Plangebiet bereits infrastrukturell erschlossen und verkehrlich gut angebunden.

Da es sich bei der Planung um die Überplanung eines bereits versiegelten Standortes handelt und bei der Aufstellung von Bauleitplänen vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten Flächen vorrangig eine Wiedernutzung von bereits baulich genutzten und 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.

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

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

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

Das Plangebiet 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 Plangebietes bei extremem Hochwasser und Starkregeneignissen von Überschwemmungen betroffen sein können, mit Wasserhöhen von bis zu 0,6 m.

10.7 Zusätzliche Angaben

- **Datenerfassung**

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des

städtebaulichen und ökologischen Zustandes im Plangebiet sowie der unmittelbaren Umgebung.

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

- **Monitoring**

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

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

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

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

10.8 Zusammenfassung

Der Rat der Stadt Gronau hat am 20.03.2024 auf Antrag des Vorhabenträgers den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses für das Modehaus Bruno Kleine“, Stadtteil Gronau, gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Bekleidungskaufhauses sowie ergänzend von Wohnungen und einem Post-/Paketshop zu schaffen.

Für das Plangebiet liegt aktuell der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 104 „Berliner Platz“ vor. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Neubau des Bekleidungskaufhauses sowie der Wohnnutzungen zu schaffen, wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Das festgesetzte Vorhabengebiet 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) wird entsprechend dem konkret geplanten Versiegelungsgrad mit 0,8 festgesetzt. Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung des Vorhabens zu schaffen, wird zudem festgesetzt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl durch Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden darf.

Im Parallelverfahren erfolgt auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gronau für das Plangebiet (114. Änderung).

Das Plangebiet befindet sich in der Innenstadt des Stadtteils Gronau, unmittelbar westlich der Fußgängerzone und umfasst eine Fläche von rund 0,63 ha. Im Plangebiet besteht derzeit im nördlichen Teil eine öffentliche Stellplatzanlage mit 60 Stellplätzen (Berliner Platz). Im zentralen und südlichen Teil des Plangebietes ist das Post-Areal mit Gebäude gelegen, welches perspektivisch nicht mehr zu Postzwecken genutzt wird.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet verläuft im Norden die Enscheder Straße und im Osten die Franz-Kerkhoff-Straße. In Verlängerung 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 das Plangebiet. Im Südwesten befindet sich das Telekom-Gelände. Im Nordwesten ist ein Wohn- und Geschäftshaus gelegen.

Das weitere Umfeld des Plangebietes 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.

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 (s. Anhang). 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. Hinsichtlich des Immissionsschutzes sind unter Beachtung von Schallschutzmaßnahmen für den Gewerbe- und Verkehrslärm 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.

Um den Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch Starkregen angemessen zu begegnen, sind im Bereich der Außenanlagen kleinteilig Grünstrukturen sowie im Bereich der Flachdachteile eine mindestens extensive Dachbegrünung vorgesehen. Durch neue Anpflanzung und deren Erhaltung sowie Festsetzungen zur Dachbegrünung werden nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Klima minimiert. Die Abwasserbeseitigung kann über das bestehende Kanalnetz sichergestellt werden. Hinsichtlich der Verkehrssituation kommt die gutachterliche Untersuchung zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben keine nennenswerten Auswirkungen auf die allgemeine Verkehrssituation zu erwarten sind und die verkehrliche Erschließung gewährleistet ist.

Im Vergleich, der bisher für den Standort gem. der Festsetzungen zulässigen Versiegelungen und der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl ist festzustellen, dass mit der Planung kein Eingriff in Natur und Landschaft ausgelöst wird, der über das bereits zulässige Maß hinausgeht. Ausgleichsmaßnahmen sind daher für die vorliegende Planung nicht erforderlich (s. Anhang).

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

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

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen.

Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

11 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_geschuetzte_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/osirisweb/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

12 Anhang

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Landes Nordrhein-Westfalen* angewandt. Dieses Verfahren wird auf der Grundlage des für das Plangebiet vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 104 „Berliner Platz“ und den Zustand nach dem Eingriff gem. den Festsetzungen des vorliegenden, vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses für das Modehaus Bruno Kleine“ - Stadtteil Gronau “ durchgeführt. Die Biotopwertdifferenz zeigt auf, ob ein Ausgleich der potenziellen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans möglich ist.

Eine numerische Bewertung des Eingriffs ist in vorliegendem Fall insofern entbehrlich, als dass der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 104 „Berliner Platz“ für das Plangebiet „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen „Post“ und „Verkehrsflächen“ mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ festsetzt. Eine Grundflächenzahl als Maß der maximal zulässigen Versiegelung wurde nicht festgesetzt und orientiert sich damit an der gesetzlichen Obergrenze von 0,8 bzw. 1,0. Eine Überschreitung durch Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen bleibt aufgrund der damaligen Vorgaben der Baunutzungsverordnung zulässig, so dass planerisch eine Vollversiegelung möglich wäre.

Ein Ausgleich i. S. der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ist daher in vorliegendem Fall nicht erforderlich.

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

Protokoll artenschutzrechtliche Gebäudebegehung



Protokoll Artenschutzereinschätzung 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 Artenschutzereinschätzung beizufügen.
Inhalte der Fotodokumentation:
1. Außensicht von allen Gebäudesälen
2. Innensichten von Räumen, die nicht aktuell dem Aufenthalt von Menschen dienen
3. Detailaufnahmen (Beispielhaft Übergang von Dach / Mauerwerk, Öffnungen, Traufanschlüsse, Dachgauben, ggf. Verblendung, Verkleidungen und Verschaltungen, Attika und Rolllädenkästen, Gebäudespalten und sonstige Einflugsöffnungen)
4. Ansichten der zu entfernenden Gebälbestände (falls vorhanden).

I. Allgemeine Angaben	
I.1 Angaben zum Bauvorhaben	Bauantrag (Aktienzeichen):
Vorhaben (Bezeichnung): <small>(z.B. Umbau Vorhaben)</small>	Neubau Modehaus Bruno Kleine
Objektadresse / Baugrundstück	46599 Gronau, Franz-Kerkhoffstraße/Berliner Platz
Vorhabenträger (Name):	A.Kleine Immobilien GmbH & Co. KG, Ostheide 24, 33428 Harsewinkel
I.2 Ergänzende Angaben zu dem Grundstück	
Kommen auf dem Grundstück Gehölze vor? <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
Wenn ja: Sind voraussichtlich Gehölze / Kletterpflanzen durch das Bauvorhaben betroffen? <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <small>wenn ja: Protokollbogen „Potenzialeinschätzung Gehölze“ erforderlich</small>	
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 <input type="checkbox"/> an anderer Stelle auf dem Grundstück <input type="checkbox"/> mit Quartier oder Niststätte <input type="checkbox"/>
keine bekannt	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
<i>Anmerkung: Aufzählung bei Bedarf in separatem Blatt ergänzen</i>	
Ergänzende Bemerkungen: Der Gebäudekomplex stammt von 1972 und entspricht in seiner Gestaltung dem Stil der 70er Jahre des letzten Jahrhunderts. Dieser Bausstil ist geprägt durch die Verwendung von Waschbeton an den Fassaden (hier teilweise) und Kiesbedeckten Flachdächern.	



II. Artenschutzereinschätzung / Potenzialanalyse

II.1 Allgemeine Angaben Artenschutzereinschätzung

Termin der Begehung: Datum: 16.01.2025 Uhrzeit (von – bis): 10.00 bis 12.30 Uhr
Methoden und Hilfsmittel: (z.B. Taschenlampe, Spiegel, Endoskop, Leinwand, Detektor, Fernglas, Fernglas, Fotoapparat, Detektor, Taschenlampe)

Untersuchtes Gebäude (ggf. mit Nummerierung)	Lageplan mit Zuordnung beigefügt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Kurzbeschreibung geplantes Vorhaben am Bauwerk	vollständiger Abbruch des ehemaligen Hauptpostamtes und Neubau eines Geschäfts- und Wohnhauses
Können Planunterlagen (z.B. Bauantrag) eingesehen werden?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Wird bei weiteren Gebäuden auf dem Grundstück eine Artenschutzereinschätzung durchgeführt?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Art der bisherigen Nutzung:	Hauptpostamt Leerstand <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <small>seit _____</small>
Waren alle Gebäudeteile von innen und außen vollständig zugänglich und zu untersuchen?	Außen <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein, weil: Innen <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein, weil:
II.2 Angaben zum vorhandenen Bauwerk – Bauwerksgestaltung und Quartierpotenziale	
a) vorhandene Bauwerksgestaltung	
Fassade	
Material (z.B. Putz, Klinker, Verblender, Holzverkleidung)	
Klinker in Kombination Waschbeton	
Fensterläden / Rollläden <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein → nähere Angaben zu Material, Verortung etc. beschränkt auf den Bereich der Wohnungen	
Bauweise (z.B. massiv, einschalig, mehrschalig mit Holzschnitt, mit Dämmung, Fachwerk)	mehrschalig, wahrscheinlich ohne Dämmung
Dach	
Dachform und Material (z.B. Pultdach, Satteldach, Flachdach, Art der Dachendeckung, vorh. Dachgauben)	Flachdach, Teerbahnen mit Kies bedeckt

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 Maßnahme: (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 Maßnahmenanfordernde für mehrere Artengruppen festgelegt
- c) Quartierpotenzial im Rahmen der Ersteinschätzung nicht abschließend zu klären

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

Die Artenschutzereinschätzung wurde durchgeführt von:

Name	Friedrich, Friedrich
Adresse	Heideveldweg 21, 75686 GT Overdinkel/NL
Telefon	0031 53 8801770
Email	Friedrich.pfeifer@web.de

Erklärung
 Ich erkläre hiermit, dass die Angaben zur Artenschutzereinschätzung 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 Artenschutzereinschätzung neue Hinweise auf Arten oder Lebensstätten ergeben, ist unverzüglich Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde aufzunehmen.

Overdinkel, 01.02.2025
 Ort, Datum
 Unterschrift des Begutachters
Friedrich Pfeifer

- Anlagen:**
- Fotodokumentation
 - Lageplan
 - Erläuterungsbericht zur Artenschutzereinschätzung
 - weitere Unterlagen:

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

Dachboden (z.B. Sparrendach, Pfettendach, freilegende Holzkonstruktionen, Zapfenlöcher, Füllspargenbalken, Dämmung) entfällt

Art und Gestaltung von Dachanschlüssen, Überständen, Dach-Wand-Anschlüssen etc (z.B. Gestaltung und Material von Orging, Traufen, First, Dachüberständen) Orgänge mit Metallatten, Dachüberstände an zwei Gebäudeabschnitten, hier aber keine Quartiermöglichkeiten (glatte Wände, keine Spalten)

Verkleidungen von Giebeln, Dachgauben, Kaminen oder Altäre (Flächdach) (z.B. Holzverkleidung, Strohziegel, Asphaltziegel) Attiken mit Metall konstruiert

Sonstiges

Sonstige Bauwerksbereiche (z.B. Keller, Anbauten etc) Keller großräumig vorhanden, sauber und leer, frei von jeglichen Wirbelleiren, die Kellerfenster durch Lichtgitter verschlossen

b) Lebensraum für Gebäude bewohnende Tierarten / Quartierpotenziale

Hinweis: wenn „Ja“, dann Standortangaben ggf. mit Skizze ergänzen und Eintrag in Anhang 1 „Liste Quartier- und Nistpotenziale“ vornehmen

Einflugmöglichkeiten	Quartier- und Nistpotenziale
Offen stehende Fenster, Türen oder sonstige Öffnungen, die Tieren einen Zugang ins Gebäudeinnere (inkl. Keller) ermöglichen	Öffnungen im Mauerwerk (z.B. fehlende Verfüllungen oder Steine, Spalten an Fenstern / Türen, Lüftungsgitter an Fassade)
<input checked="" type="checkbox"/> ja, an folgender Stelle: sonstige Öffnungen, die Tieren einen Zugang ins Gebäudeinnere (inkl. Keller) ermöglichen	Öffnungen im Dach / an Dach-Wand-Anschlüssen (z.B. Giebel, Traufk, First, Dachgauben, Anbau)
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja → Eintrag in Anhang 1 erforderlich
<input type="checkbox"/> ja, an folgender Stelle: sonstige Öffnungen, die Tieren einen Zugang ins Gebäudeinnere (inkl. Keller) ermöglichen	Öffnungen im Dach / an Dach-Wand-Anschlüssen (z.B. Giebel, Traufk, First, Dachgauben, Anbau)
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja → Eintrag in Anhang 1 erforderlich
<input type="checkbox"/> ja, an folgender Stelle: sonstige Öffnungen, die Tieren einen Zugang ins Gebäudeinnere (inkl. Keller) ermöglichen	Fassadebegrenzungen, die im Zuge des Abrisses entfernt werden müssen.
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja, an folgender Stelle: sonstige Öffnungen, die Tieren einen Zugang ins Gebäudeinnere (inkl. Keller) ermöglichen
<input type="checkbox"/> ja, an folgender Stelle: sonstige Öffnungen, die Tieren einen Zugang ins Gebäudeinnere (inkl. Keller) ermöglichen	Nisthilfen am Gebäude vorhanden (z.B. Nistkästen, Vogelnester, Fledermaus-Einbaunistkästen, Eulenkästen)
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja → Eintrag in Anhang 1 erforderlich (ggf. ergänzende Skizze)

Anmerkung: Bei Vorhandensein von höher festgelegten CEF-Maßnahmen ist eine entsprechende Ergänzung erforderlich

2. Außensichten/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 1)



Foto 5: Nordostseite vom Nordwest hier betrachtet

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



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



Foto 9: Vorderseite (Südwestseite) LKW-Halle

Foto 10: Nordwestseite Südflügel, rechts überstehendes Dach



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

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



Foto 14 und 15: Südostseite (Südflügel, Hauptgebäude), Eingangsbereich

4. Details zu den Außensichten

Die Gebäudeabschnitte sind mit Flachdächern ausgerüstet. Diese sind mit einer Schicht Kieselsteine bedeckt, die sich innersits 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 Metalllatten abgedeckt, die etwa 10 cm von der Mauerkrone herabreichen. Diese Attiken würden 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 Fernglas 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. Rollädenkästen auf. Die Rolläden 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 **Vertäfelungen** 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 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 Sturflügel, kein Potenzial für Vögel/Fledertiere



Foto 25 bis 27: Vordach LKW-Halle, keine Spaltenverstecke, kein Potenzial
Foto 28 bis 31: leere Garage, Metalllatten eng gearbeitet, ohne Potenzial



Foto 16: Eingangsbereich

Foto 17: Verklebung intakt ...



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

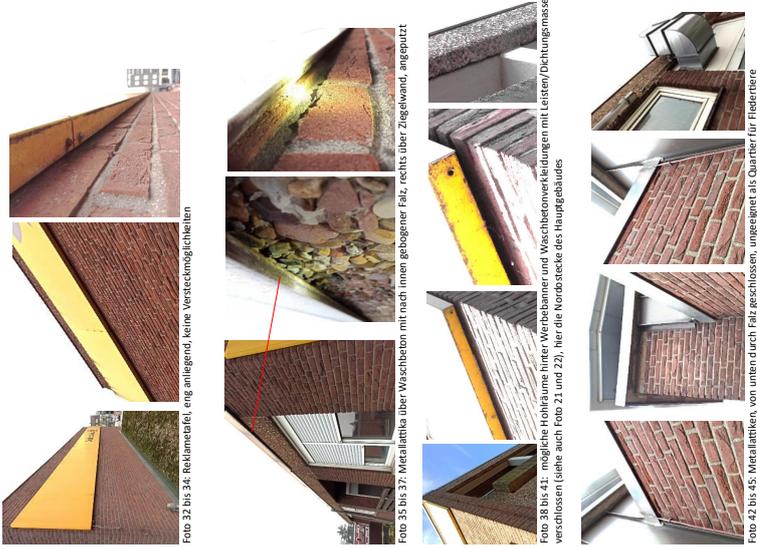


Foto 32 bis 34: Reklametafel, eng anliegend, keine Versteckmöglichkeiten

Foto 35 bis 37: Metalllathe über Waschbeton mit nach innen gebogener Falz, rechts über Ziegelwand, angeputzt

Foto 38 bis 41: mögliche Hohlräume hinter Werbetafel und Waschbetonverkleidungen mit Leisten/Dichtungsmasse verschlossen (siehe auch Foto 21 und 22), hier die Korobastücke des Haungeläudes

Foto 42 bis 45: Metalllatken, von unten durch Falz geschlossen, ungeeignet als Quartier für Fledertiere

6

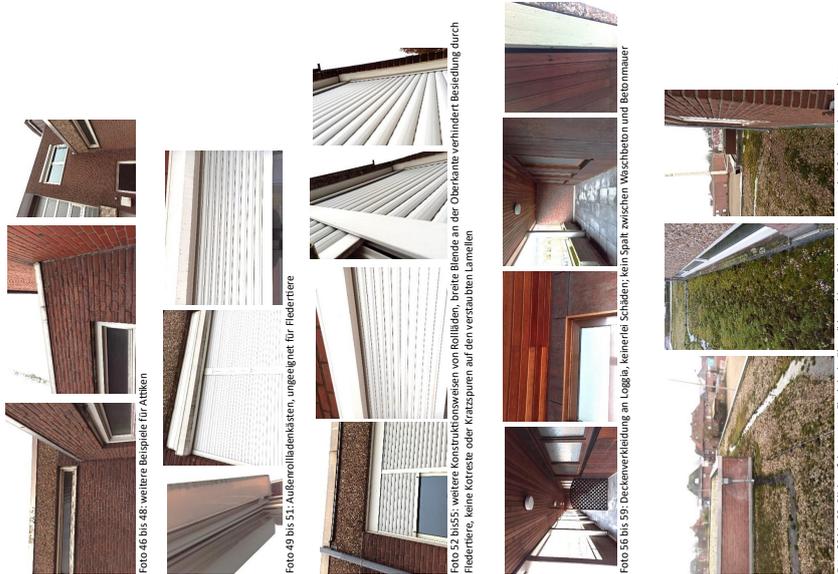


Foto 46 bis 48: weitere Beispiele für Attiken

Foto 49 bis 51: Außenrollenkläden, ungeeignet für Fledertiere

Foto 52 bis 55: weitere Konstruktionsweisen von Rollläden, breite Blende an der Oberkante verhindert Besiedlung durch Fledertiere, keine Kotreste oder Kratzspuren auf den verstaubten Lamellen

Foto 56 bis 59: Deckenverkleidung an Loggia, keinerlei Schäden; kein Spalt zwischen Waschbeton und Betonmauer

Foto 60 bis 62: Blick auf das untere Flachdach, überall begehbar; Obergeschoss von drei Seiten zu begutachten

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 besetzt vor. Die Fenster waren zum Zeitpunkt der Begehung bis auf eine Ausnahme in einem der Toilettenräume ebenso wie die Türen nach außen (Keller, Eingangs Türen) 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 Fliebertiere oder Vögel (vgl. Foto 9)



Foto 79: Innentreppe Keller Foto 80 bis 82: Fur und Kellerräume



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

6. Gehölze:

Der Gehölzbestand (wie 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. Schiff)



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

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