

**Stadt Warendorf
Der Bürgermeister**

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

über die erneute Veröffentlichung

des Bebauungsplanes Nr. 1.29 „Lebensmittelvollsortimenter Gallitzinstraße“

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 20.06.2024 den Bebauungsplanentwurf Nr. 1.29 mit dem dazugehörigen Begründungstext und Umweltbericht angenommen und die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die erneute Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die im Plangebiet bestehende „Gallitzinpassage“, die einen Gebäudekomplex mit mehreren, kleineren Ladenlokalen und eine vorgelagerte Stellplatzanlage umfasst, soll abgebrochen werden. Stattdessen wird für diesen Bereich die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von rund 1.900 m² angestrebt. Der Standort hat eine zentrale Bedeutung in der Sicherung der Nahversorgung in den nördlichen Warendorfer Wohngebieten. Durch seine verbrauchernahe und städtebaulich integrierte Lage ist ein Lebensmittelvollsortimenter an diesem Standort auch für die mobilitätseingeschränkte Bevölkerung ohne PKW gut erreichbar. Auch gemäß dem aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Warendorf aus dem Jahr 2018 ist die Planung eines Lebensmittelvollsortimenters an diesem Standort, insbesondere mit Blick auf das neue Wohngebiet „Zwischen In de Brinke und Stadtstraße Nord“, zu unterstützen.

Das rund 0,8 Hektar große Plangebiet umfasst in der Gemarkung Warendorf die Flurstücke 1654 und 1655 sowie die Flurstücke 1056 und 1077 in Flur 32 und das Flurstück 906 in Flur 31 teilweise.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im sogenannten Regelverfahren gem. §§ 2 ff. BauGB mit einer zweistufigen Beteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1.29 hat bereits vom 12.03.2024 bis einschließlich 14.04.2024 öffentlich ausgelegen. Daraufhin wurde der Planentwurf geändert. Gegenüber dem letzten veröffentlichten Entwurf wurden im Wesentlichen folgende Änderungen vorgenommen:

- Anpassung der Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebietes
- Ergänzung der textlichen Festsetzung 7.2 zur Mindestanforderung der Pflanzqualität

Diese Änderungen machen nun eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich. Hierfür werden die Vorschriften des BauGB in der mit Wirkung vom 07.07.2023 geänderten Fassung angewandt, insbesondere die damit verbundene Umstellung des Verfahrens der Öffentlichkeitsbeteiligung auf die digitale Form.

Es wird hiermit bekanntgemacht, dass der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1.29 mit Begründung, Umweltbericht und weiteren umweltbezogenen Informationen gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

vom 01.07. bis 14.07.2024

veröffentlicht wird. Die Veröffentlichung erfolgt im Internet unter www.o-sp.de/warendorf
 → „Bebauungspläne im Verfahren“.

Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB können seitens der Bürgerinnen und Bürger Stellungnahmen zu den Festsetzungen vorgetragen werden, die gegenüber dem Entwurf der vorherigen Offenlage geändert oder ergänzt wurden. Die Änderungen gegenüber der zuletzt öffentlich ausgelegten Fassung werden zeichnerisch und textlich dargestellt.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB wird darauf hingewiesen,

- dass Stellungnahmen während der Dauer der o.g. Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
- dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg (z.B. schriftlich oder zur Niederschrift bei der unter 4. Genannten Stelle) abgegeben werden können,
- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und
- dass die Unterlagen bei der Stadtverwaltung Warendorf, Amt 61 – Stadtplanung, im Verwaltungsgebäude Freckenhorster Straße 43 (Altes Lehrerseminar), 48231 Warendorf während der Dienststunden (Öffnungszeiten montags bis donnerstags von 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr und von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr sowie freitags von 08:30 Uhr bis 12:30 Uhr), außerhalb dieser Zeiten nach Terminabsprache eingesehen werden können.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen und wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen sind bei der Stadt Warendorf verfügbar:

1. Begründung einschließlich Umweltbericht (Planungsbüro Hahm GmbH, Osnabrück, Juni 2024) zum Bebauungsplanentwurf Nr. 1.29 „Lebensmittelvollsortimenter Gallitzinstraße“. Die Umweltprüfung innerhalb des Umweltberichts mit Informationen zu den wesentlichen Auswirkungen der Schutzgüter und ihrer Wechselwirkungen:

- Schutzgut: Mensch und Gesundheit
Themen: Wohnumfeld, Lärmbelastung, sonstige Vorbelastungen / Emissionen
- Schutzgut: Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
Themen: Nutzungs- und Biotopstruktur, Natur-, Landschafts- und sonstige Schutzgebiete, Eingriffsregelung, Artenschutzbelange mit Konfliktbewertung
- Schutzgut Boden
Themen: Naturraum, Geologie, Untergrundsituation und Vorbelastung (Altablagerungen, Altstandorte), Versiegelung, schutzwürdige Böden
- Schutzgut Fläche
Themen: Freiraum, Versiegelung
- Schutzgut: Wasser
Themen: Oberflächenwasser, Grundwasser, Niederschlagswasser
- Schutzgut: Klima und Luft
Themen: Klimasituation, Klimatope und Lokalklima, Folgen des Klimawandels
- Schutzgut: Landschaft und Erholung
Themen: Landschaftsraum, Landschafts- / Ortsbild
- Schutzgut: Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter
Themen: Kulturgüter und sonstige Sachgüter

2. Artenschutzprüfung Stufe 1 (BIO-CONSULT, Belm, September 2023):

Schutzgut: Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Themen: Nutzungs- und Biotopstrukturen im Plangebiet, Planung und Wirkfaktoren, Bedeutung des Untersuchungsraums als Lebensraum für Tiere, Artenschutzrechtliche Bewertung, Planungshinweise

3. **Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls** gemäß § 5 UVPG (Planungsbüro Hahm GmbH, Osnabrück, Februar 2024):
Schutzgut: Mensch und Gesundheit; Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt; Boden; Fläche; Wasser; Klima und Luft; Landschaft und Erholung; Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter
Themen: Beurteilung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG
4. **Schalltechnisches Gutachten** (Ingenieurbüro Richters & Hüls, Ahaus, Januar 2024):
Schutzgut: Mensch und seine Gesundheit
Themen: Emissionsdaten und -berechnung, Immissionsberechnung, Minderungsmaßnahmen
5. **Verkehrsuntersuchung** (LINDSCHULTE Ingenieurgesellschaft mbH, Düsseldorf, November 2023)
Schutzgut: Mensch und seine Gesundheit / Wasser
Themen: Verkehrserzeugung und Verkehrsverteilung, Qualität des Verkehrsablaufes
6. **Umweltbezogene Stellungnahmen** der Öffentlichkeit aus den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und 2 sowie von Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus den Beteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB

Gemäß § 3 Abs. 1 und gemäß § 4 Abs. 1:

- Stellungnahme 1 aus der Bürgerschaft vom 18.07.2023
Zu den Themen: Regenwasserversickerung, Starkregenereignisse, Geländeauffüllung, Vegetationsflächen, Lärmschutz, Beleuchtung
Betroffenheit der Schutzgüter: Mensch und Gesundheit; Wasser; Boden; Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt
- Stellungnahme 2 aus der Bürgerschaft vom 14.08.2023
Zu den Themen: Lärmbelastung, Luftschadstoffe
Betroffenheit der Schutzgüter: Mensch und Gesundheit; Klima und Luft
- Öffentliche Informationsveranstaltung am 28.06.2023
Zu den Themen: verkehrliche Situation, Versickerung, Altlasten, Schallauswirkungen
Betroffenheit der Schutzgüter: Mensch und Gesundheit; Wasser; Boden
- Abwasserbetriebe Warendorf
Zum Thema: Überflutungsabschätzung
Betroffenheit der Schutzgüter: Mensch und Gesundheit; Wasser
- Stadt Beckum – Brandschutzdienststelle
Zum Thema: Löschwassermenge
Betroffenheit der Schutzgüter: Mensch und Gesundheit; Wasser
- Stadtwerke Warendorf und WEV GmbH
Zum Thema: Strom-, Wasser- und Gasversorgung, Löschwasser
Betroffenheit der Schutzgüter: Mensch und Gesundheit; Wasser

- Bezirksregierung Münster: Dezernat 54 (Wasserwirtschaft, einschl. anlagenbezogener Umweltschutz)
Zu den Themen: Grundwasser, Gewässer, Schmutzwasserentwässerung
Betroffenheit der Schutzgüter: Mensch und Gesundheit; Wasser
 - Kreispolizeibehörde Warendorf Kommissariat Kriminalprävention / Opferschutz
Zu den Themen: Sicherheit, Aufenthaltsqualität
Betroffenheit des Schutzgutes: Mensch und Gesundheit
 - Kreis Warendorf
Zu den Themen, Versickerung, Schallschutz, Fällung von Gehölz, Fledermausvorkommen, Anpflanzungen
Betroffenheit der Schutzgüter: Mensch und Gesundheit; Wasser; Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt
 - Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Zu den Themen: Lärm- /und Abgasimmissionen
Betroffenheit der Schutzgüter: Mensch und Gesundheit; Klima und Luft
 - Untere Denkmalbehörde
Zum Thema: Bodenfunde und Archäologie
Betroffenheit der Schutzgüter: Kultur- und sonstige Sachgüter
- Gemäß § 3 Abs. 2 und gemäß § 4 Abs. 2:
- Stellungnahme 1 aus der Bürgerschaft vom 22.03.2024
Zu den Themen: (Regenwasser-)Versickerung, Geländehöhen
Betroffenheit der Schutzgüter: Mensch und Gesundheit; Wasser; Boden
 - Stellungnahme 2 aus der Bürgerschaft vom 14.04.2024
Zu den Themen: Regenwasserversickerung, Geländehöhen
Betroffenheit der Schutzgüter: Mensch und Gesundheit; Wasser; Boden
 - Abwasserbetriebe Warendorf
Zum Thema: Überflutungsabschätzung
Betroffenheit der Schutzgüter: Mensch und Gesundheit; Wasser
 - Bezirksregierung Münster: Dezernat 54 (Wasserwirtschaft, einschl. anlagenbezogener Umweltschutz)
Zu den Themen: Niederschlagswasserableitung, Versickerung, Überschwemmungsgebiete
Betroffenheit der Schutzgüter: Mensch und Gesundheit; Wasser
 - Kreispolizeibehörde Warendorf
Zu dem Thema: Verkehrsabfluss
Betroffenheit des Schutzgutes: Mensch und Gesundheit
 - Kreis Warendorf
Zu den Themen: Versickerung, Altlasten
Betroffenheit der Schutzgüter: Mensch und Gesundheit; Wasser; Boden
 - Stadtwerke Warendorf und WEV GmbH
Zum Thema: Strom-, Wasser- und Gasversorgung, Löschwasser
Betroffenheit der Schutzgüter: Mensch und Gesundheit; Wasser

16

Neben dem Bebauungsplanentwurf Nr. 1.29 mit Begründung nebst Umweltbericht werden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB die nach Einschätzung der Stadt Warendorf wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen veröffentlicht. Es handelt sich um die Informationen gemäß 1. - 6.

Die Plangebietsgrenzen des Bebauungsplanes Nr. 1.29 sind im Übersichtsplan vom 03.05.2023 im Maßstab 1:2.500 dargestellt, der dieser Bekanntmachung als Anlage beige-fügt ist.

Warendorf, 24.06.2024

Der Bürgermeister

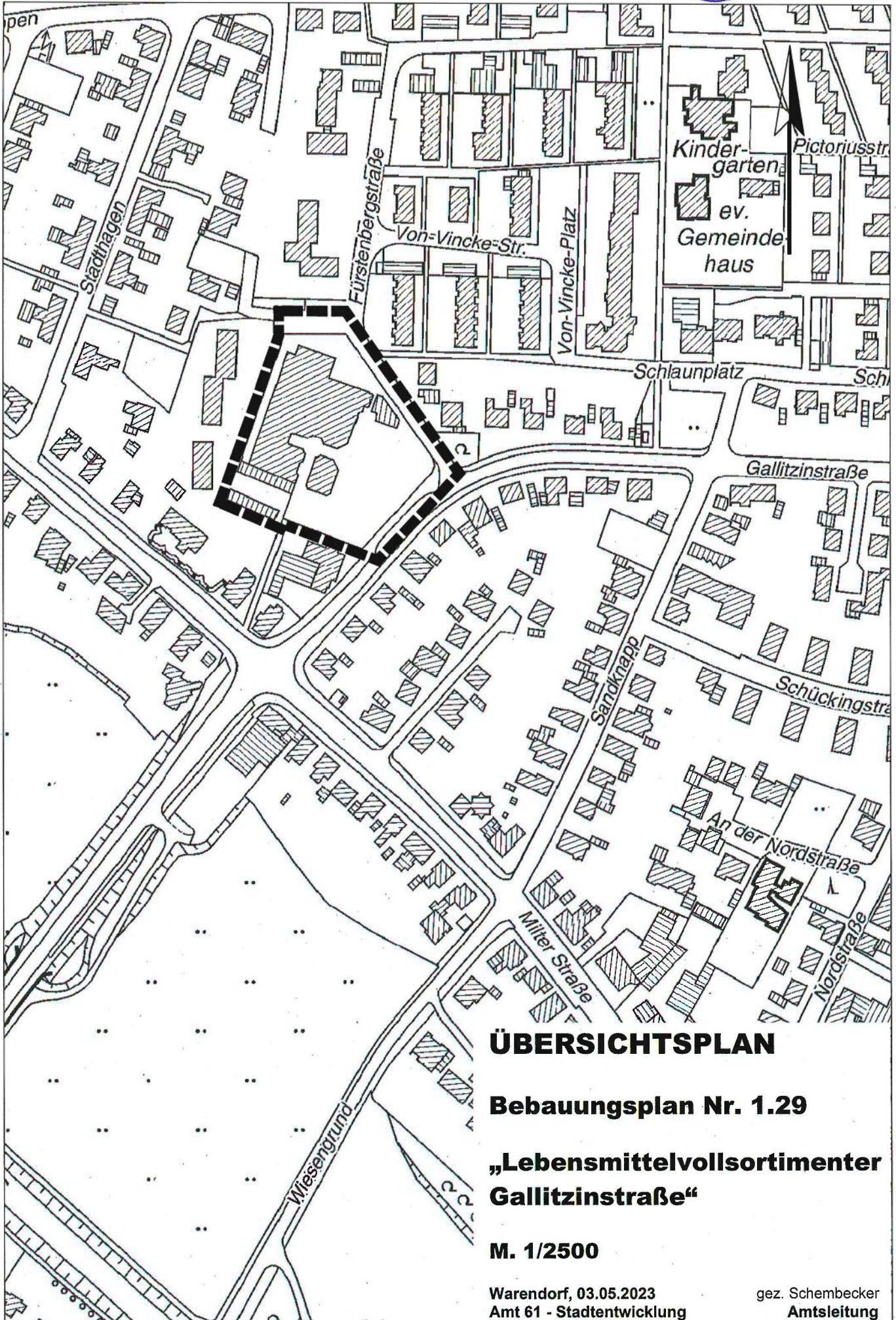


Peter Horstmann

Anlage:

Übersichtsplan vom 03.05.2023 im Maßstab 1:2.500

17



ÜBERSICHTSPLAN

Bebauungsplan Nr. 1.29

„Lebensmittelvollsortimenter Gallitzinstraße“

M. 1/2500

Warendorf, 03.05.2023
Amt 61 - Stadtentwicklung

gez. Schembecker
Amtsleitung