

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

über die Veröffentlichung

der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 „An Wilhelmstraße und Bahnhofstraße“

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 26.06.2025 den Entwurf der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 „An Wilhelmstraße und Bahnhofstraße“ mit dem dazugehörigen Begründungstext und Umweltbericht angenommen und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

An der Kreuzung August-Wessing-Damm / Wilhelmstraße sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.39 "An Wilhelmstraße und Bahnhofstraße" die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Lebensmitteldiscounters geschaffen werden. Darüber hinaus soll zur Verbesserung der Parkplatzsituation am Bahnhof auf dem derzeitigen Park-and-Ride-Platz die Errichtung und der Betrieb eines Parkdecks planungsrechtlich ermöglicht werden. Hierfür wird der Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf aus dem Jahr 2010 einer 36. Änderung, im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.39 „An Wilhelmstraße und Bahnhofstraße“, unterzogen. Mit der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes soll daher die bestehende Darstellung einer gemischten Baufläche entsprechend in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Lebensmitteldiscounter, max. 1.200 m² Verkaufsfläche“ und in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Parkdeck/Parkhaus“ umgewandelt werden.

Das rund 1,02 Hektar große Plangebiet umfasst die Flurstücke 628, 629, 1006 sowie Teile der Flurstücke 1106 und 1122 in Flur 12, Gemarkung Warendorf.

Die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 erfolgt im sogenannten Regelverfahren gem. §§ 2 ff. BauGB mit einer zweistufigen Beteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB. 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 der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 mit Begründung, Umweltbericht und weiteren umweltbezogenen Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit

vom 07.07. bis 17.08.2025

veröffentlicht wird. Die Veröffentlichung erfolgt im Internet unter www.o-sp.de/warendorf
➔ „Flächennutzungsplan“.

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 – Team Bauleitplanung, 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 (Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH, Dortmund, Mai 2025) zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 „An Wilhelmstraße und Bahnhofstraße“:

- Schutzgut: Mensch und Gesundheit
Themen: Immissionsschutz bzgl. Lärmimmissionen (Gewerbe- und Verkehrslärm), Verkehrsuntersuchung
- Schutzgut: Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
Themen: Ergebnis der Artenschutzprüfung, naturschutzfachliche Eingriffsregelung
- Schutzgut Boden
Themen: Altablagerungen, Kampfmittelverdachtsflächen (Stellungsbereich), Versiegelung
- Schutzgut: Fläche
Themen: Bestandsbebauung im Plangebiet, Nicht-Inanspruchnahme von Freiraum, Flächenbilanz
- Schutzgut: Wasser
Themen: Hochwasserschutz, Starkregen, Entwässerung
- Schutzgut: Klima und Luft
Themen: Klimaschutz, Klimatope, Mikroklima
- Schutzgut: Landschaft und Erholung
Themen: umgebende bauliche Struktur, Landschaftsplan
- Schutzgut: Kultur- und sonstige Sachgüter
Themen: Baudenkmäler

2. Umweltbericht (plangala – Büro für Garten- & Landschaftsarchitektur, Staffhorst, Mai 2025) zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 „An Wilhelmstraße und Bahnhofstraße“. Die Umweltprüfung innerhalb des Umweltberichts mit Informationen zu den wesentlichen Auswirkungen der Schutzgüter und ihrer Wechselwirkungen:

- Schutzgut: Mensch und Gesundheit
Themen: Immissionsschutz bzgl. Lärmimmissionen (Verkehrs- und Gewerbelärm)
- Schutzgut: Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
Themen: Artenschutzrechtliche Prüfung und Bewertung, Artenschutzmaßnahmen, naturschutzfachliche Eingriffsregelung, Eingrünungen
- Schutzgut Boden
Themen: Altablagerungen, Kampfmittelverdachtsflächen (Stellungsbereich), Versiegelung

- Schutzgut Fläche
Themen: Nutzungsstruktur, Versiegelung
- Schutzgut: Wasser
Themen: Grundwasser, Entwässerung von Niederschlagswasser
- Schutzgut: Klima und Luft
Themen: Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima
- Schutzgut: Orts- und Landschaftsbild
Themen: Eingrünung und Gestaltung des Straßenraumes
- Schutzgut: Kultur- und sonstige Sachgüter
Themen: Baudenkmäler

3. Umweltbezogene Stellungnahmen von Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus den Beteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

- Abwasserbetrieb Warendorf
Zum Thema: Überflutungsschutz; Entwässerung
Betroffenheit der Schutzgüter: Mensch und Gesundheit; Wasser
- Bezirksregierung Münster: Dezernat 54 (Wasserwirtschaft, einschl. anlagenbezogener Umweltschutz)
Zum Thema: Starkregen
Betroffenheit der Schutzgüter: Mensch und Gesundheit; Wasser
- Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Essen
Zum Thema: Schutz vor Lärm und Erschütterung aus dem Eisenbahnbetrieb
Betroffenheit des Schutzgutes: Mensch und Gesundheit
- Kreis Warendorf (inkl. Stellungnahme der Brandschutzdienststelle Stadt Beckum)
Zu den Themen: Immissionsschutz, Entwässerung, Altablagerungen, Natur- und Artenschutz, Eingriffsregelung, Löschwasserversorgung
Betroffenheit der Schutzgüter: Mensch und Gesundheit; Wasser; Boden; Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt
- LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster
Zum Thema: Denkmäler
Betroffenheit des Schutzgutes: Kultur- und sonstige Sachgüter
- Stadt Warendorf: DEZ III / 63 Denkmalpflege
Zum Thema: Baudenkmäler
Betroffenheit des Schutzgutes: Kultur- und sonstige Sachgüter
- Stadtwerke Warendorf und WEV GmbH
Zu den Themen: Strom-, Gas- und Wasserversorgung; Löschwasserversorgung
Betroffenheit der Schutzgüter: Mensch und Gesundheit; Wasser

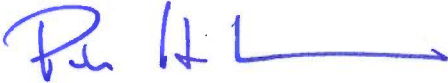
Neben dem Entwurf zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 mit Begründung nebst Umweltbericht werden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB die nach Einschätzung der Stadt Warendorf wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen veröffentlicht. Es handelt sich um die Informationen gemäß 1. - 3.

Die Plangebietsgrenzen der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 sind im Übersichtsplan vom 09.05.2025 im Maßstab 1:2.500 dargestellt, der dieser Bekanntmachung als Anlage beigefügt ist.

Gemäß § 3 Abs. 3 BauGB wird ergänzend darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Warendorf, 1.7.2025

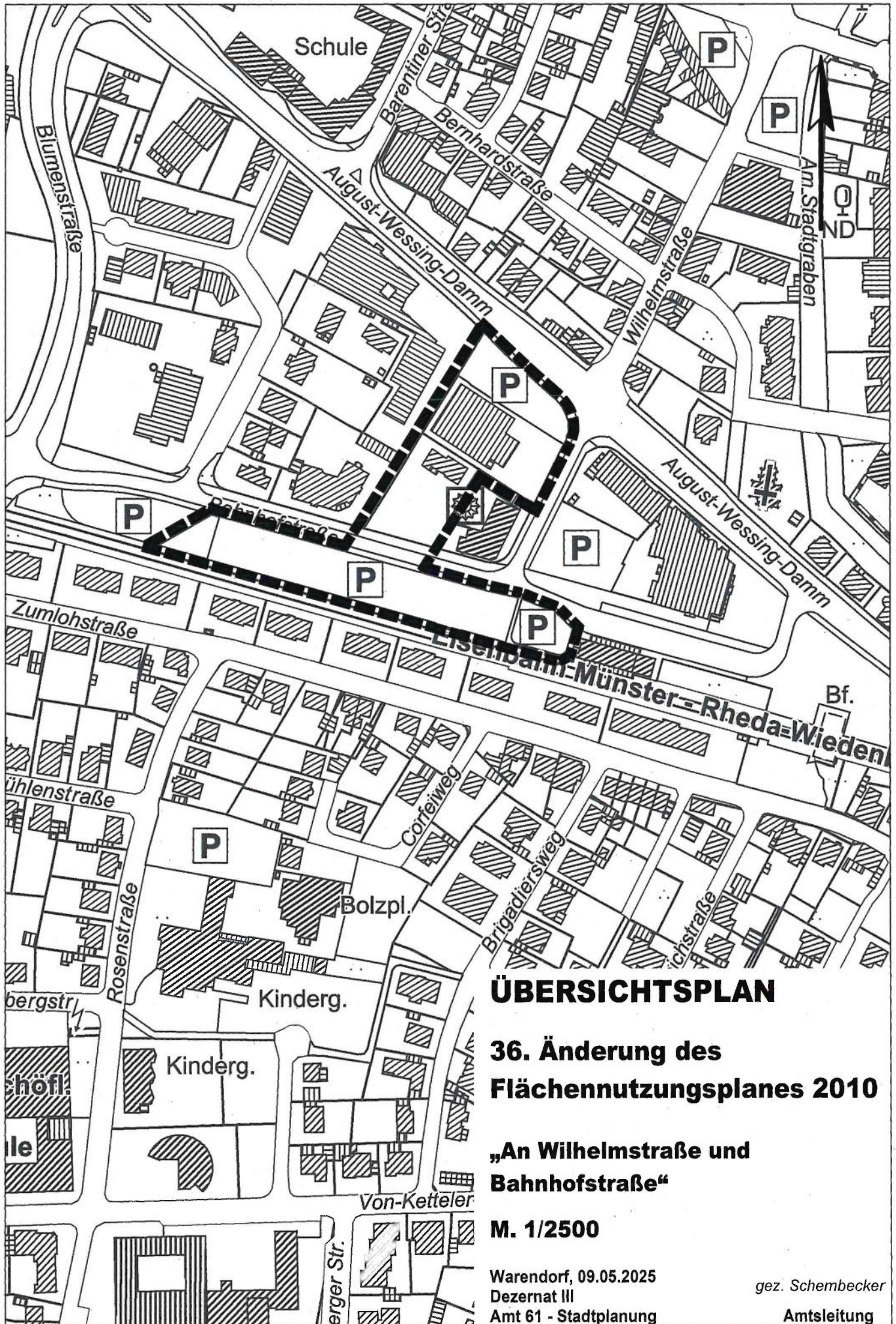
Der Bürgermeister



Peter Horstmann

Anlage:

Übersichtsplan vom 09.05.2025 im Maßstab 1:2.500



ÜBERSICHTSPLAN

36. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010

„An Wilhelmstraße und
Bahnhofstraße“

M. 1/2500

Warendorf, 09.05.2025
Dezernat III
Amt 61 - Stadtplanung

gez. Schembecker
Amtsleitung