

Stadt Warendorf
Der Bürgermeister

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

über die Veröffentlichung

des Bebauungsplanes Nr. 2.39 „An Wilhelmstraße und Bahnhofstraße“

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 26.06.2025 den Bebauungsplanentwurf Nr. 2.39 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 soll die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von rund 1.000 m² ermöglicht werden. Dazu wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Lebensmitteldiscounter“ festgesetzt. Das südöstlich angrenzende vorhandene Bestandsgebäude mit den dazugehörigen Nebenanlagen und Stellplätzen, welches derzeit von der Polizeiwache Warendorf genutzt wird, soll im Bestand erhalten und entsprechend planungsrechtlich abgesichert bleiben. Zur Verbesserung der Parkplatzsituation am Bahnhof soll auf dem derzeitigen Park-and-Ride-Platz südlich der Bahnhofstraße die Errichtung und der Betrieb eines Parkdecks planungsrechtlich ermöglicht werden. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird auch die erforderliche 36. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen.

Das rund 1,21 Hektar große Plangebiet umfasst die Flurstücke 628, 629, 1036, 1106, 1006 sowie Teile des Flurstücks 1122 in der Flur 12, Gemarkung Warendorf.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 des Bebauungsplanes Nr. 2.39 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
→ „Bebauungspläne im Verfahren“.

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) zum Bebauungsplanentwurf Nr. 2.39 „An Wilhelmstraße und Bahnhofstraße“:

- Schutzgut: Mensch und Gesundheit
Themen: Immissionsschutz bzgl. Lärmimmissionen (Verkehrs- und Gewerbelärm), Verkehrsbelastung/-sicherheit
- Schutzgut: Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
Themen: Ergebnis der Artenschutzprüfung inkl. Artenschutzmaßnahmen, naturschutzfachliche Eingriffsregelung, Eingrünung
- 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, Maßnahmen bzgl. Erneuerbarer Energien
- Schutzgut: Orts- und Landschaftsbild
Themen: umgebende bauliche Struktur, Eingrünung und Gestaltung des Straßenraumes, Höhenfestsetzungen, Landschaftsplan
- Schutzgut: Kultur- und sonstige Sachgüter
Themen: Baudenkmäler

2. Umweltbericht (plangala – Büro für Garten- & Landschaftsarchitektur, Staffhorst, Mai 2025) zum Bebauungsplanentwurf Nr. 2.39 „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. Artenschutzprüfung Stufe 1 (plangala – Büro für Garten- & Landschaftsarchitektur, Staffhorst, Juni 2025):

Schutzgut: Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Themen: Beschreibung des Eingriffsbereiches und der relevanten Wirkungen des Vorhabens, Artenschutzrechtliche Prüfung und Bewertung, Artenschutzmaßnahmen

4. Verkehrsuntersuchung zum Bahnhofsquartier Bahnhofstraße (Büro IPW Ingenieurplanung GmbH & Co. KG, Wallenhorst, April 2025) mit **Ergänzungsbericht zur Verkehrsuntersuchung „Bahnhofsquartier Bahnhofstraße“** (Büro IPW Ingenieurplanung GmbH & Co. KG, Wallenhorst, April 2025):

Schutzgut: Mensch und Gesundheit

Themen: Verkehrsbelastung/-sicherheit

5. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 2.39 „An Wilhelmstraße und Bahnhofstraße“ der Stadt Warendorf (Büro WENKER & GESING Akustik und Immissionsschutz GmbH, Ahaus, März 2025):

Schutzgut: Mensch und Gesundheit

Themen: Verkehrslärm, Gewerbelärm, Vorbelastungen, Schallschutzmaßnahmen

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

- Öffentliche Informationsveranstaltung am 26.09.2024

Zu den Themen: Verkehrssituation/Verkehrssicherheit, Eingrünung, Gebäudehöhen
Betroffenheit der Schutzgüter: Mensch und Gesundheit; Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt; Orts- und Landschaftsbild

- 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

- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien

Zum Thema: Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs

Betroffenheit des Schutzgutes: Mensch und Gesundheit

- 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 Brandschutzzdienststelle Stadt Beckum)
Zu den Themen: Immissionsschutz, Starkregen, Altablagerungen, Löschwasserversorgung, Natur- und Artenschutz, Eingriffsregelung
Betroffenheit der Schutzgüter: Mensch und Gesundheit; Wasser; Boden; Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt
- Kreispolizeibehörde Warendorf Kommissariat Kriminalprävention / Opferschutz
Zum Thema: Sicherheit
Betroffenheit des Schutzgutes: Mensch und Gesundheit
- Kreispolizeibehörde Warendorf
Zum Thema: Verkehrssicherheit
Betroffenheit des Schutzgutes: Mensch und Gesundheit
- 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 Bebauungsplanentwurf Nr. 2.39 mit Begründung, Umweltbericht und weiteren umweltbezogenen Informationen 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. 2.39 sind im Übersichtsplan vom 08.05.2025 im Maßstab 1:2.500 dargestellt, der dieser Bekanntmachung als Anlage beigefügt ist.

Warendorf, 1.7.2025

Der Bürgermeister



Peter Horstmann

Anlage:
Übersichtsplan vom 08.05.2025 im Maßstab 1:2.500

