

Herausgeber
Stadt Warendorf * Der Bürgermeister

Jahrgang 2026

Ausgabetag 14.08.2026

Ausgabe Nr. 10

INHALT

Nummer	Datum	Gegenstand	Seiten
1	12.08.2026	Öffentliche Bekanntmachung - 37. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 „Sammeländerung: Umwandlung von Wohnbauflächen“ – Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)	1-4
2	12.08.2026	Öffentliche Bekanntmachung über die Wiederholung der Veröffentlichung des Bebauungsplanes Nr. 2.39 „An Wilhelmstraße und Bahnhofstraße“	5-10

Stadt Warendorf
Der Bürgermeister

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

37. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 „Sammeländerung: Umwandlung von Wohnbauflächen“

Aufstellungsbeschluss
gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)

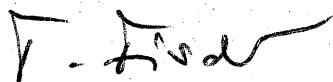
Der Rat der Stadt Warendorf hat in seiner Sitzung am 16.07.2026 die Aufstellung der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 „Sammeländerung: Umwandlung von Wohnbauflächen“ im Verfahren gemäß § 2 ff BauGB beschlossen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist.

Die Plangebietsgrenzen sind in den Übersichtsplänen vom 26.03.2026 (Blatt 1 bis 3), die dieser Bekanntmachung als Anlage beigefügt sind, dargestellt.

Warendorf, den *12.08.2026*

In Vertretung



Torsten Fischer
Allgemeiner Vertreter des Bürgermeisters

Anlage: Übersichtspläne vom 26.03.2026 (Blatt 1 bis 3)

ÜBERSICHTSPLAN 1(3)

37. Änderung des
Flächennutzungsplanes 2010
Sammeländerung: Umwandlung
von Wohnbauflächen

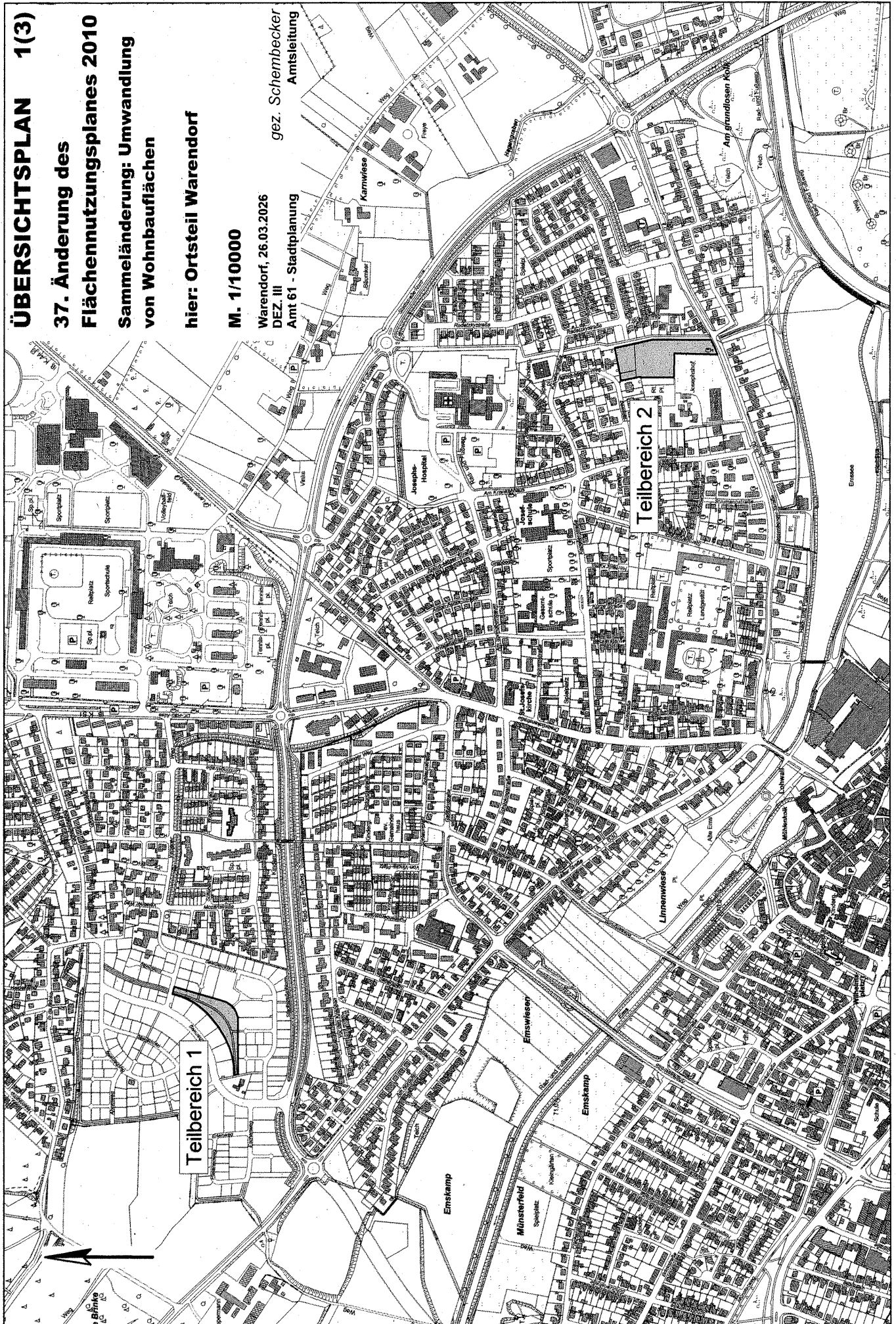
hier: Ortsteil Warendorf

M. 1/10000

Warendorf, 26.03.2026
DEZ. III

gez. Schembecker
Amtsleitung

Amt 61 - Stadtplanung





ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG
über die Wiederholung der Veröffentlichung
des Bebauungsplanes Nr. 2.39
„An Wilhelmstraße und Bahnhofstraße“

Der Rat der Stadt Warendorf hat in seiner Sitzung am 16.07.2026 den Bebauungsplanentwurf Nr. 2.39 mit dem dazugehörigen Begründungstext und Umweltbericht angenommen und die Wiederholung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der 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 2010 vorgenommen.

Im Rahmen der ersten Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB im Sommer 2025 sind Stellungnahmen eingegangen, deren Belange eine Wiederholung dieses Verfahrensschrittes erfordern. Die wesentlichen Änderungen zur ersten Veröffentlichung beinhalten zum einen die Herausnahme der Festsetzung zur Photovoltaik-Pflicht auf Stellplatzflächen und die Wiederaufnahme einer Anpflanzfestsetzung zur Begrünung der Stellplatzfläche mit Einzelbäumen, die Wiederaufnahme einer Festsetzung zu Photovoltaikanlagen auf Dachflächen, die Anpassung des Schallgutachtens und der Schallschutzfestsetzung, die Ergänzung der Verkehrsuntersuchung um ihre Anlagen sowie die Herausnahme des Pflanzgebotes - c -. Zudem wurde auf Grundlage einer eingegangenen Stellungnahme die Baugrenze im SO2 (im südlichen Bereich des Flurstücks 1006) um 0,5 m nach Norden verschoben und die nördliche Baugrenze entlang der Bahnhofstraße auf die nördliche Flurstücksgrenze verlegt. Mit der Anpassung der Baugrenze wird die planerische Flexibilität im Bereich der südlich gelegenen Bahnfläche erhöht, ohne den Entwicklungsspielraum für den Bau des Parkdecks/Parkhauses einzuschränken. Darüber hinaus sind redaktionelle Anpassungen vorgenommen worden.

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 22.12.2025 geänderten Fassung angewandt.

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 17.08. bis 20.09.2026

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, August 2026) 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, August 2026) 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, August 2026):

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, September 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, November 2025):

Schutzgut: Mensch und Gesundheit

Themen: Verkehrslärm, Gewerbelärm, Vorbelastungen, Schallschutzmaßnahmen

6. **Umweltbezogene Stellungnahmen** der Öffentlichkeit aus den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie von Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus den Beteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und 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
Zu den Themen: 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 Brandschutzdienststelle 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

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

- Stellungnahme 1 aus der Bürgerschaft vom 21.08.2025
Zum Thema: Photovoltaik-Stellplatzüberdachungen hinsichtlich Wirtschaftlichkeit, städtebaulicher, ökologischer und klimatischer Belange
Betroffenheit der Schutzgüter: Mensch und Gesundheit, Boden; Fläche; Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt; Klima und Luft
- Abwasserbetrieb Warendorf
Zu den Themen: Überflutungsschutz, Entwässerung
Betroffenheit der Schutzgüter: Mensch und Gesundheit; Wasser
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Zum Thema: Militärischer Luftverkehr
Betroffenheit des Schutzgutes: Mensch und Gesundheit

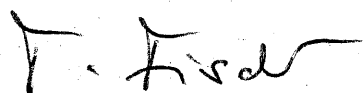
- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien
Zum Thema: Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs
Betroffenheit des Schutzgutes: Mensch und Gesundheit
- Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Essen
Zum Thema: Schutz vor Lärm und Erschütterung aus dem Eisenbahnbetrieb
Betroffenheit des Schutzgutes: Mensch und Gesundheit
- Kreis Warendorf
Zu den Themen: Immissionsschutz, Eingriffsregelung
Betroffenheit der Schutzgüter: Mensch und Gesundheit; Boden; Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt
- Landesbetrieb Straßenbau NRW: Regionalniederlassung Münsterland Hauptstelle Coesfeld
Zum Thema: Verkehrssicherheit
Betroffenheit des Schutzgutes: Mensch und Gesundheit
- Stadtwerke Warendorf und WEV GmbH
Zu den Themen: Strom-, Gas- und Wasserversorgung; Löschwasserversorgung
Betroffenheit der Schutzgüter: Mensch und Gesundheit; Wasser
- Stadt Warendorf: DEZ III / 63 Denkmalpflege
Zum Thema: Baudenkmäler
Betroffenheit des Schutzgutes: Kultur- und sonstige Sachgüter

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 beigelegt ist.

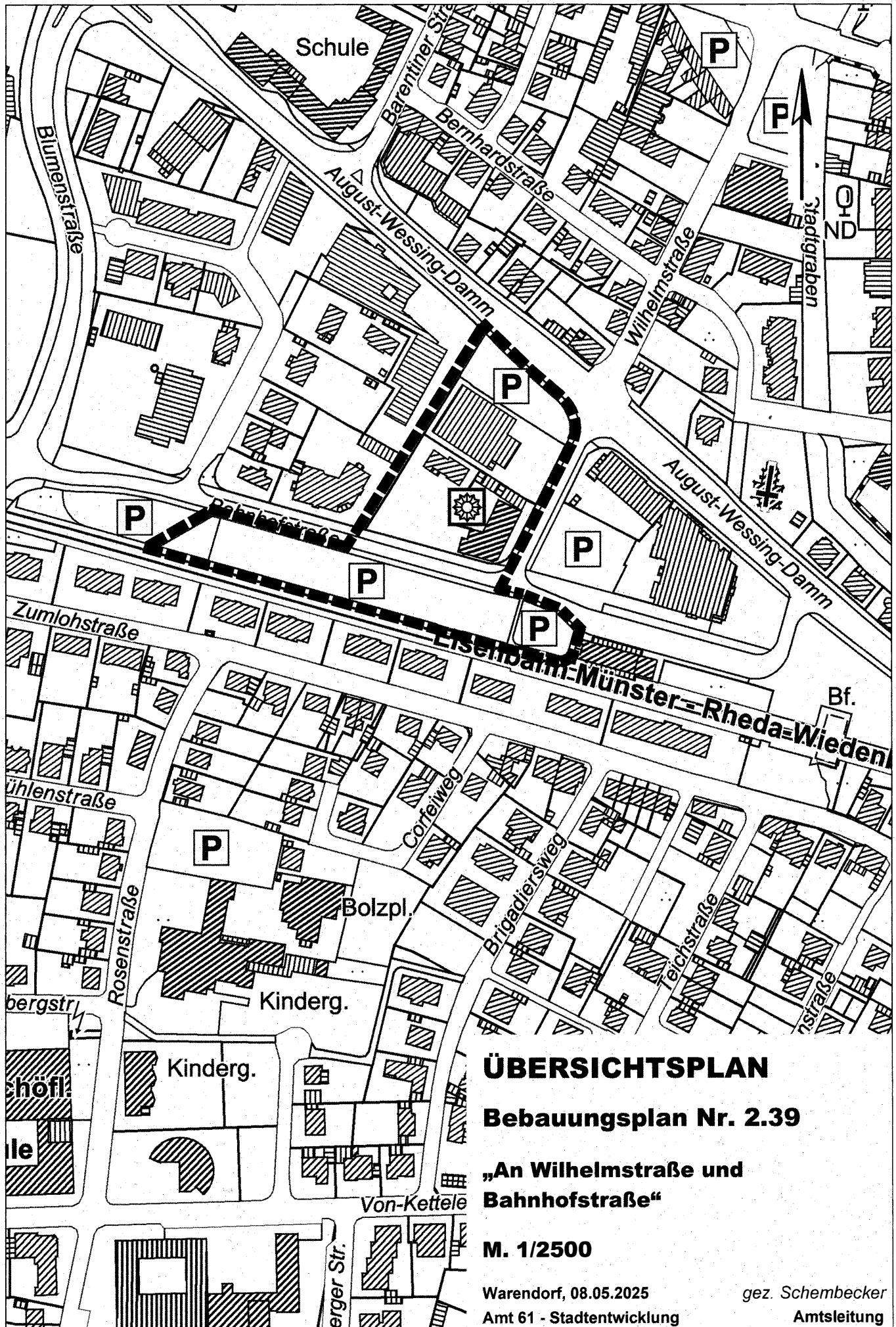
Warendorf, 12.08.2026

In Vertretung



Torsten Fischer
Allgemeiner Vertreter des Bürgermeisters

Anlage:
Übersichtsplan vom 08.05.2025 im Maßstab 1:2.500



ÜBERSICHTSPLAN

Bebauungsplan Nr. 2.39

„An Wilhelmstraße und
Bahnhofstraße“

M. 1/2500

Warendorf, 08.05.2025
Amt 61 - Stadtentwicklung

gez. Schembecker
Amtsleitung