

Bebauungsplan Nr. 1.29 „Lebensmittelvollsortimenter Gallitzinstraße“

Begründung

12.02.2024

Stand: Entwurf

Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819 – 0
Telefax (0541) 1819 – 111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Stadt Warendorf –
Bebauungsplan Nr. 1.29
„Lebensmittelvollsortimenter Gallitzinstraße“

Begründung zum Entwurf

Planungsbüro Hahm

Am Tie 1

49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Bg/We-21195011-17 / 12.02.2024

Inhalt:

I.	Begründung zum Bauleitplan	5
1.	Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich	5
2.	Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren	5
3.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung / Planungsvorgaben	6
3.1.	Darstellungen des Landesentwicklungsplanes NRW	6
3.2.	Darstellungen des Regionalplanes	7
3.3.	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	7
3.3.	Bestehendes Planungsrecht	7
3.4.	Einzelhandelskonzept für die Stadt Warendorf	9
4.	Ausgangssituation	9
5.	Konzeption	10
5.1.	Art der baulichen Nutzung	10
5.2.	Maß der baulichen Nutzung	11
5.3.	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche	12
5.4.	Örtliche Bauvorschriften	12
6.	Erschließung	13
6.1.	Verkehrerschließung / Grundstückerschließung	13
6.2.	Ver- und Entsorgung	13
7.	Technische Maßnahmen	14
8.	Immissionsschutz	15
9.	Altlasten / Kampfmittel	16
10.	Natur und Landschaft / Begrünung	16
11.	Hochwasserschutz	18
12.	Denkmalschutz / Denkmalpflege	19
13.	Planverwirklichung / Bodenordnung	20
13.	Flächenbilanz	20

II. Umweltbericht	21
1. Einleitung	21
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....	21
1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	21
2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	26
2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	26
2.1.1 Fläche / Boden	26
2.1.2 Gewässer / Grundwasser	27
2.1.3 Klima / Lufthygiene	27
2.1.4 Arten / Lebensgemeinschaften	28
2.1.5 Orts- / Landschaftsbild	28
2.1.6 Mensch / Gesundheit.....	29
2.1.7 Kulturgüter / sonstige Sachgüter.....	29
2.1.8 Wechselwirkungen	29
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	30
2.2.1 Fläche / Boden	30
2.2.2 Gewässer / Grundwasser	30
2.2.3 Klima / Lufthygiene.....	30
2.2.4 Arten / Lebensgemeinschaften	30
2.2.5 Orts- / Landschaftsbild	31
2.2.6 Mensch / Gesundheit.....	31
2.2.7 Kulturgüter / sonstige Sachgüter.....	31
2.2.8 Wechselwirkungen	31
2.3.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung / Ausgleichsmaßnahmen	32
2.3.2.1 Eingriffsermittlung	34
2.3.2.2 Kompensationsermittlung.....	36
2.3.2.3 Kompensationsergebnis.....	38
2.3.3 Überwachungsmaßnahmen	38
2.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)	38

2.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB.....	39
3. Zusätzliche Angaben	39
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.....	39
3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	40
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	40
Anhang 1: Biotoptypenkarten (Bestand / Planung)	

I. Begründung zum Bauleitplan

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Warendorf hat in seiner Sitzung am 15.06.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.29 „Lebensmittelvollsortimenter Gallitzinstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Regelverfahren beschlossen. Die Fläche des Plangeltungsbereiches umfasst die Flurstücke 1056 (tlw.), 1654, 1655 und 1077 (tlw.) der Flur 32 sowie das Flurstück Nr. 906 (tlw.) der Flur 31 in der Gemarkung Warendorf mit einer Größe von ca. 0,8 ha. Planungsgrundlage bildet die Liegenschaftskarte vom 16.03.2022.

An das Plangebiet grenzen mehrere Bebauungspläne unmittelbar an. Dabei handelt es sich überwiegend um den Bebauungsplan Nr. 1.05 AB, welcher das Plangebiet nahezu allseitig umfasst. Im Südwesten grenzt der Bebauungsplan Nr. 2.26/1 / 1. Änderung und Ergänzung an das Plangebiet an.

2. Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren

Die Stadt Warendorf hat nach § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Baugesetzbuch fordert gemäß § 1a Abs. 2 BauGB einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen insbesondere die Möglichkeiten der Nachverdichtung zu nutzen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Folgenutzung auf dem Standort der leerstehenden „Gallitzinpassage“ geschaffen werden.

Die „Gallitzinpassage“ umfasst mehrere kleinere Ladenlokale und eine vorgelagerte Stellplatzfläche. Sie soll zugunsten eines Neubauvorhabens abgebrochen werden. Entsprechend den Entwicklungsabsichten des Grundstückseigentümers wird für die Fläche die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit ergänzender Bäckerei-Filiale auf einer Verkaufsfläche von bis zu 1.900 m² und einer dazugehörigen Stellplatzanlage angestrebt.

Insgesamt nimmt der Standort eine zentrale Bedeutung in der Nahversorgungssituation der nördlichen Warendorfer Wohngebiete wahr. Durch seine verbrauchernahe und städtebaulich integrierte Lage ist der Lebensmittelvollsortimenter auch für die mobilitätseingeschränkte Bevölkerung ohne PKW erreichbar. Auch gemäß dem aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Warendorf aus dem Jahr 2018 ist die Planung eines Lebensmittelvollsortimenters an diesem Standort, insbesondere hinsichtlich des neu entstehenden Wohngebietes „Zwischen In de Brinke und Stadtstraße Nord“, zu unterstützen.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung / Planungsvorgaben

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bei Bauleitplanverfahren zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden, ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

3.1. Darstellungen des Landesentwicklungsplanes NRW

Der aktuelle Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) ergibt sich aus der LEP-Fassung von 2017 und der am 6. August 2019 in Kraft getretenen Änderung des LEP NRW. Der LEP ist der Raumordnungsplan für das Land Nordrhein-Westfalen und legt die landesspezifischen Ziele und Grundsätze fest.

Die zeichnerische Darstellung des LEP NRW stellt den Änderungsbereich als „Siedlungsraum“ dar.

Die „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Edeka Supermarktes in Warendorf, Gallitzinstraße“¹ von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) vom 21.11.2023 belegt, dass die einzelnen handelsbezogenen Ziele der Raumordnung (Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Beeinträchtungsverbot, Kongruenzgebot) nicht verletzt werden.

Das Vorhaben steht im Einklang mit Ziel 6.5-1 (siedlungsräumliches Integrationsgebot), da der Vorhabenstandort in einem regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereich liegt.

Das Ziel 6.5-2 (städtebauliches Integrationsgebot) wird durch den anzusiedelnden Edeka Lebensmittelvollsortimenter ausnahmsweise eingehalten, weil

- das Ansiedlungsvorhaben voraussichtlich mindestens 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente führt,
- es sich bei dem Vorhabenstandort um eine städtebaulich integrierte Lage handelt,
- siedlungsstrukturelle Gründe vorliegen, die einen Standort in einem zentralen Versorgungsbereich nicht ermöglichen,
- das Planvorhaben eine wohnortnahe Versorgung gewährleistet und
- das Vorhaben von der geplanten Größenordnung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf umliegende zentrale Versorgungsbereiche ausübt.

Im Hinblick auf Ziel 6.5-3 (Beeinträchtungsverbot) sind keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen in Warendorf oder im Umland zu erwarten.

Das Ziel 6.5-5 sowie die Grundsätze 6.5-4 und -6 LEP NRW sind für die Bewertung des Vorhabens nicht relevant.

Ziel 6.5-7 ist hier nicht relevant, weil das Vorhaben den Ausnahmekriterien von Ziel 6.5-2 entspricht.

¹ Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Edeka Supermarktes in Warendorf, Gallitzinstraße, Köln, 21.11.2023

Da das Planvorhaben nur die Ansiedlung eines Supermarktes mit ergänzender Bäckerei Filiale vorsieht, wird Ziel 6.5-8 (Agglomerationsverbot) entsprochen. Die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe im direkten Umfeld des Vorhabenstandortes ist derzeit nicht vorgesehen.

Grundsatz 6.5-9 ist nicht von Belang, die vorliegende Untersuchung als Grundlage für die Abwägung und Entscheidungsfindung im Bauleitplanverfahren und nicht bei der Aufstellung oder Änderung von Regionalplänen dient.

Insgesamt erfüllt das Vorhaben gem. der Auswirkungsanalyse sämtliche relevante Voraussetzungen des LEP NRW, insbesondere die Ausnahmeveraussetzungen und -kriterien des Ziels 6.5-2 zur Festsetzung eines Sondergebietes außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.

3.2. Darstellungen des Regionalplanes

Der Regionalplan Münsterland trat am 27.06.2014 in Kraft und stellt den Plangeltungsbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

Die vorliegende Planung steht dem Regionalplan nicht entgegen.

3.3 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf aus dem Jahr 2010 stellt den Plangeltungsbereich überwiegend als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Ladengebiet“ dar. Der südwestlich gelegene Garagenhof wird als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Innerhalb der „Sonderbaufläche“ ist die „Ablagerung Nr. 50148“ gekennzeichnet.

Mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.900 m² gilt das Vorhaben als großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.29 erfordert demnach eine Änderung des Flächennutzungsplanes hin zu einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgung“. Die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

3.3. Bestehendes Planungsrecht

Bebauungsplan Nr. 1.05 A-B „Nördliche Stadterweiterung“ – 2. Änderung

Der bisherige Bebauungsplan Nr. 1.05 A-B „Nördliche Stadterweiterung“ – 2. Änderung setzt für die Fläche der bestehenden „Gallitzinpassage“ drei „Sondergebiete“ mit der Zweckbestimmung „Stadtteilbezogenes Ladengebiet“ fest. Das „Sondergebiet₁“ (SO₁) umfasst den westlichen Teil, das „Sondergebiet₂“ (SO₂) den mittleren Teil und das „Sondergebiet₃“ (SO₃) den östlichen Teil des Baufensters. Der Bebauungsplan sieht für das SO₁ eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, für das SO₂ von

0,4 und für das SO₃ von 0,8 vor. Die Geschossflächenzahl wird im SO₂ aufgrund der zulässigen Eingeschossigkeit nicht begrenzt. Für das SO₂ setzt der Bebauungsplan eine GFZ von 0,6 und im SO₃ von 1,4 bei jeweils zwei Vollgeschossen fest. Die Gebäude sind grundsätzlich in geschlossener Bauweise zu errichten. In den SO₂ und SO₃-Gebieten wird die Firsthöhe auf max. 9,00 m über der Oberkante der Stellplatzanlage begrenzt.

Die einzelnen Sondergebiete sind in ihrer Nutzbarkeit durch eine numerische Zuordnung weiter differenziert, sodass im SO₁ ein Lebensmittel – SB – Markt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² zulässig ist. In den SO₂ und SO₃-Gebieten sind zudem folgende Nutzungen zulässig: Drogeriemarkt, Getränkemarkt, Zeitschrift-/ Tabak- / Lottoladen, Blumenladen, Geschenkeladen, Cafe, Apotheke, Restaurantbetrieb und Dienstleistungsbetriebe wie Reinigung, Friseur etc., mit einer maximalen Verkaufs- oder Nutzfläche von je 200 m². Weiterhin sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen definiert. Diese können den textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes entnommen werden. Es wird zudem festgesetzt, dass im zweiten Geschoss der SO₂ und SO₃-Gebiete Praxen und Büros sowie Wohnungen für Betriebsinhaber, Personal und sonstige Wohnungen allgemein zulässig sind.

Das Baufenster liegt im nördlichen / nordwestlichen Teil des Plangebietes, wodurch sich die festgesetzte Stellplatzanlage nach Osten orientiert und über die „Gallitzinstraße“ erschlossen wird. Die festgesetzte Stellplatzanlage ist zusätzlich mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Branchen- und Betriebsinhaber, Praxen- und Bürobetreiber und Wohnungsberechtigten sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger umfasst. Das Vorhaben ist zu den angrenzenden Verkehrsflächen mittels eines Grünstreifens abgegrenzt. Innerhalb von diesem sind in einem regelmäßigen Abstand Pflanzgebote für Laubbäume festgesetzt. Vereinzelt sind auch im Bereich der Stellplatzanlage Pflanzgebote für Laubbäume festgesetzt.

Ausgehend von der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan soll die Anlieferung der „Gallitzinpassage“ über die „Fürstenbergstraße“ erfolgen. Zur Minderung der damit verbundenen Immissionen ist im Bereich der Zufahrt eine „Schallschutzwand“ festgesetzt, deren Höhe auf max. 3,00 m begrenzt ist.

Im Südwesten des Plangebietes ist ein „Kontaminationsbereich“ gekennzeichnet. Die Kennzeichnung ist laut Ratsbeschluss vom 13.07.1992 ergänzt worden. Für den Kontaminationsbereich gilt gemäß textlicher Festsetzung, dass die festgestellte Boden- und Grundwasserverunreinigung durch eine Auskoffnung vollständig zu beseitigen ist. Einzelheiten der dazu erforderlichen Maßnahmen, wie Entsorgung, Kontrolle, Überwachung etc. sind mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen. Des Weiteren bedarf eine Grundwassernutzung auf dem Plangebiet der Zustimmung durch den Oberkreisdirektor Warendorf.

Bebauungsplan Nr. 26/1 – 1. Änderung und Ergänzung

Der mit dem vorliegenden Bebauungsplan im Südwesten überplante Garagenhof ist Teil des Bebauungsplanes Nr. 26/1 – 1. Änderung und Ergänzung. In diesem wird er als Teil eines Mischgebietes festgesetzt und befindet sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Fläche ist als lärmbelastete Fläche gekennzeichnet. Die Immissionen gehen laut der Begründung insbesondere von der südlich gelegenen „Milter Straße“ aus.

Die einzelnen Festsetzungen sind dem Bebauungsplan Nr. 1.05 A-B „Nördliche Stadterweiterung“ – 2. Änderung sowie dem Bebauungsplan Nr. 26/1 – 1. Änderung und Ergänzung zu entnehmen. Sie sind

im vorherigen lediglich zusammenfassend und auf den durch die vorliegende Planung umfassten Bereich dargestellt worden.

3.4. Einzelhandelskonzept für die Stadt Warendorf

Im Jahr 2018 wurde die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Warendorf als Teil eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes verabschiedet.

Mit dem Zentrenkonzept soll eine Funktionsteilung zwischen zentralen Lagen (zentrale Versorgungsbereiche) und dezentralen Lagen erfolgen. Mit der „Warendorfer Sortimentsliste“ wurden nahversorgungs- bzw. zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente definiert.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2018 werden zwei zentrale Versorgungsbereiche definiert. Neben dem „Hauptzentrum Warendorf Innenstadt“, welches eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion übernimmt, wird das „Nahversorgungszentrum Freckenhorst“ ausgewiesen. Aufgrund der Schließung des Edeka-Marktes in der „Gallitzinpassage“ im Sommer 2017 sowie vermehrt leerstehenden Ladenlokalen konnte das ehemalige „Nahversorgungszentrum Gallitzinpassage“ mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Warendorf im Jahr 2018 nicht bestätigt werden, sodass der Vorhabenstandort gegenwärtig außerhalb zentraler Versorgungsbereiche gelegen ist. Laut Einzelhandelskonzept werden die Planungen zur Wiederansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in der „Gallitzinpassage“ mit Hinblick auf die Nahversorgung im nordwestlichen Siedlungsbereich Warendorfs jedoch ausdrücklich befürwortet.

4. Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Kernstadtbereich von Warendorf. Im Norden und Nordosten wird der Bereich durch die „Fürstenbergstraße“ und im Süden durch die „Gallitzinstraße“ begrenzt. Südwestlich und westlich schließen seitliche und rückwärtige Grundstücke der angrenzenden Bestandsbebauung an.

Die im Plangebiet bestehende „Gallitzinpassage“, welche ein Gebäudekomplex mit mehreren, kleineren Ladenlokalen und eine vorgelagerte Stellplatzfläche umfasst, soll aufgrund überwiegend vorhandener Leerstände abgebrochen werden. Insgesamt nahm der Standort eine zentrale Bedeutung in der Nahversorgungssituation der nördlichen Warendorfer Wohngebiete wahr. Durch seine verbrauchernahe und städtebaulich integrierte Lage ist der Standort auch für die mobilitätseingeschränkte Bevölkerung ohne PKW erreichbar.

Im Südwesten des Plangebiets befindet sich ein Garagenhof, welcher über die „Milter Straße“ erschlossen wird. Der Garagenhof liegt topographisch unterhalb der „Gallitzinpassage“ und wird insbesondere von den Anwohnern der westlich gelegenen Bestandsgebäude genutzt. Für die Garagenstellplätze besteht jedoch kein bauordnungsrechtliches Erfordernis.

Das Gelände weist eine geringe Neigung von Westen (ca. 56,3 m über Normalhöhennull (ü. NHN)) nach Osten (ca. 55,8 m ü. NHN) auf. Der Bereich des heutigen Garagenhofes liegt mit ca. 55,3 m ü. NHN etwa einen Meter unterhalb der Fläche der angrenzenden „Gallitzinpassage“.

Derzeit gelten für das Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 1.05 A-B „Nördliche Stadterweiterung“ – 2. Änderung sowie der Bebauungsplan Nr. 26/1 – 1. Änderung und Ergänzung. Der Bebauungsplan Nr. 1.05 setzt den überwiegenden Teil des Plangebietes als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Stadtteilbezogenes Ladengebiet“ fest, während der Bebauungsplan Nr. 26/1 den bestehenden Garagenhof als Teil eines Mischgebietes ausweist.

5. Konzeption

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Planungsrecht für die Neuerrichtung von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel im Plangeltungsbereich. Die Bestandsimmobilie entspricht insbesondere hinsichtlich der Größe der Verkaufsfläche nicht den heutigen Maßstäben an eine zukunftsorientierte Verkaufsstätte. Mit dem Vorhaben sollen der ehemalige Marktstandort reaktiviert werden und eine Wiederansiedlung einhergehen. Durch eine Vergrößerung der Verkaufsfläche sowie eine Neuorientierung der Stellplatzanlage und der Anlieferung soll der Standort zusätzlich aufgewertet werden.

5.1. Art der baulichen Nutzung

Die Stadt Warendorf verfolgt das städtebauliche Ziel die Nahversorgung im nordwestlichen Kernstadtbereich von Warendorf zu verbessern. Aufgrund der in Wohnquartiere eingebetteten Lage weist der projektierte Lebensmittelvollsortimenter einen direkten Wohngebietsbezug auf, sodass der Markt eine klare Nahversorgungsfunktion übernimmt.

Auf der Sondergebietsfläche ist eine Angebotskonzentration im Bereich Lebensmittel vorgesehen. Deshalb wird auf die Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungen verzichtet. Die zukünftig zulässige Einzelhandelsnutzung wird auf ein überwiegend nachversorgungsrelevantes Sortiment (90 %) im Sinne der Sortimentsliste der Stadt Warendorf beschränkt. Für nicht nachversorgungsrelevante Sortimente können maximal 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche genutzt werden.

Die zulässigen Nutzungen entsprechen keinem der in § 2 bis § 10 BauNVO definierten Baugebiete. Daher wird ein „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgung“ ausgewiesen.

Zur Gewährleistung des zweckmäßigen und wirtschaftlichen Betriebsablaufs sind neben der festgesetzten Hauptnutzung dem Einzelhandel zugeordnete Nebenanlagen wie bspw. Verwaltungs-, Büro- und Sozialräume zulässig.

Des Weiteren ist in dem „Sonstigen Sondergebiet“ die Errichtung von Werbeanlagen für Fremdgewerbe (im Sinne eines eigenständigen Gewerbebetriebes) unzulässig.

Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung, die Werbeanlagen für Fremdgewerbezwecke als eigenständige gewerbliche Anlage (Hauptnutzung) definiert bzw. einstuft (u.a. VG Minden, Urteil vom 13. Juni 2013 – 9 K 1624/12 -), sind diese als „sonstige Gewerbebetriebe“ bzw. „Gewerbebetriebe aller Art“ in den Baugebieten nach BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig.

Um negativen Auswirkungen auf das Stadtbild entgegenzuwirken, werden Werbeanlagen für Fremdgewerbezwecke als eigenständige gewerbliche Anlagen im „Sonstigen Sondergebiet“ ausgeschlossen. Durch diesen Ausschluss soll auch die lokale Werbung der Betriebe vor Ort gestärkt werden, da so die ansässigen Betriebe eine stärkere Wahrnehmbarkeit erreichen. Deshalb wird die Werbung an der Stätte der eigenen Leistung weiterhin zugelassen. Es sind lediglich die sogenannten Fremdwerbungen von dieser Festsetzung betroffen.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Hinweisschilder auf wichtige städtische Funktionen und Versorgungseinrichtungen (bspw. Rathaus oder Wochenmarkt) als städtische Leitsysteme bzw. Orientierungshilfen definiert und nicht als Werbung einstuft. Somit wird das Aufstellen von Hinweisschildern auf entsprechende Nutzungen weiterhin ermöglicht.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Die nach § 19 Abs. 1 BauNVO festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ermöglicht eine intensive Flächenausnutzung und sichert gleichzeitig ein Mindestmaß an Freiflächen im Plangeltungsbereich.

Die Sortimentsbeschränkung erfolgt zur Sicherung und Reaktivierung des Nahversorgungsstandortes an der „Gallitzinstraße“. Durch die Beschränkung der Art der Nutzung und die Ausweisung als „Sondergebiet“ wird verhindert, dass sich in diesem Teilbereich eine Änderung der Nutzung zu anderen Nutzungen wie beispielsweise Wohnen oder sonstigen Gewerben ergibt.

Ausgehend von der Darstellung des Flächennutzungsplanes sowie der im Rahmen des Planverfahrens erstellten Auswirkungsanalyse² wird eine maximale Verkaufsfläche von 1.900 m² als verträglich angesehen. Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 03.04.2008 (BVerwG 4 CN 3.07) ermöglicht § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO, die höchstzulässige Verkaufsfläche für das jeweilige Grundstück im Bebauungsplan in der Form festzusetzen, dass die maximale Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße durch eine Verhältniszahl festgelegt wird. Im Ergebnis ergibt sich hierdurch vorliegend eine Verkaufsflächenzahl von 0,264. Durch die Begrenzung der Verkaufsfläche über die festgesetzte Verkaufsflächenzahl soll einerseits der logistische und betriebliche Ablauf der Einzelhandelsnutzung gewährleistet und andererseits den gestiegenen Ansprüchen der Kunden entsprochen werden. Aufgrund des erforderlichen Stellplatzbedarfs ist nicht von einem darüberhinausgehenden Erweiterungspotenzial der Verkaufsfläche auszugehen. Zentrale Versorgungsbereiche bzw. die integrierte Nahversorgung werden damit entsprechend der Auswirkungsanalyse nicht beeinträchtigt.

Die Gebäudehöhen werden als Höchstmaß über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt, um einer unerwünschten Höhenentwicklung vorzubeugen und einen modernen Einzelhandelsbetrieb zu

² Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Edeka Supermarktes in Warendorf, Gallitzinstraße, Köln, 21.11.2023

ermöglichen. Die gestaffelten Gebäudehöhen gewährleisten einen verträglichen Übergang zwischen der Einzelhandelsnutzung und der umliegenden Wohnbebauung. Die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe orientiert sich am Geländeniveau und an den umgebenden Straßen / Gebäuden. Die Gebäudehöhe darf bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen überschritten werden (s. Kapitel 5.4). Grundsätzlich sind innerhalb des „Sondergebietes“ zwei Vollgeschosse zulässig. Das Bauvolumen wird jedoch zusätzlich durch die Geschossflächenzahl (GFZ) begrenzt. Die festgesetzte GFZ von 1,0 ermöglicht die Errichtung eines zweiten Vollgeschosses, wobei dieses nicht dem doppelten Umfang der zulässigen Grundflächenzahl ausnutzen kann. Dadurch soll der Entwicklung einer städtebaulichen Dominante entgegengewirkt werden. Das zweite Vollgeschoss soll die Möglichkeit eröffnen dem Markt z. B. zugeordnete Personal- und Sozialräume von den Verkaufsflächen getrennt unterzubringen.

5.3. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die „abweichende Bauweise“ festgesetzt, um abweichend von der „offenen Bauweise“ längere Baukörper (länger als 50 m) entsprechend der Nutzungsanforderung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes errichten zu können.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen bestimmt, die zum Planungsgebietsrands einen Abstand von mindestens 3 m einhalten. Im östlichen Teil des Plangeltungsbereiches hält die Baugrenze einen Abstand von 1 m zu dem angrenzenden Pflanzgebot ein. Um die Errichtung von Rettungs- und Fluchtwegen zu gewährleisten, darf die Baugrenze in diesem Bereich ausnahmsweise um 1 m überschritten werden. Entsprechend Kapitel 10 darf das daran anschließende Pflanzgebot aus diesem Grund unterbrochen werden, sodass insgesamt ein durchgängiger Rettungs- und / oder Fluchtweg zur „Fürstenbergstraße“ errichtet werden kann.

5.4. Örtliche Bauvorschriften

Für das „Sonstige Sondergebiet“ sind ein Flachdach bzw. ein geneigtes Dach (Pulldach) festgesetzt. Durch das Flachdach bzw. Pulldach wird eine geringere Höhengestaltung wahrgenommen, was in diesem Bereich vorteilhaft für das Ortsbild ist.

Der Dachlandschaft kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung in die Umgebung zu. Im Sinne eines harmonischen Einfügens werden Vorgaben zur einheitlichen Gestaltung von Solaranlagen auf Dachflächen getroffen. Bei geneigten Dächern sind auf dem Dach montierte Solaranlagen mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut anzuordnen. Bei Flachdächern dürfen auf dem Dach angebrachte Solaranlagen die festgesetzte Oberkante geringfügig überschreiten. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird nicht erhöht, um der Errichtung von Gebäudevolumina vorzubeugen, die einen deutlichen Gegensatz zum Bestand darstellen. Der erforderliche Abstand von aufgeständerten Anlagen von der Gebäudeaußenkante steht in Relation zur Anlagenhöhe, sodass der Abstand mit Anlagenhöhe im Sinne eines harmonischen Einfügens in das Umfeld steigt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb einer durch Wohnnutzungen geprägten Umgebung werden Werbeanlagen reglementiert. Die Werbeanlage soll nicht im Vordergrund der eigentlichen

Nutzung stehen oder sich durch Lichtimmissionen negativ auf die umliegenden Wohnnutzungen auswirken.

6. Erschließung

6.1. Verkehrserschließung / Grundstückerschließung

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar angrenzend zu öffentlichen Verkehrsflächen. Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes ist aus südöstlicher Richtung über die „Gallitzinstraße“ gegeben. Die Lage möglicher Zufahrten ist in der Planzeichnung durch die Festsetzung der Stellplatzfläche bis unmittelbar an die Straßenverkehrsfläche heran kenntlich gemacht. Um die Errichtung einer unverhältnismäßigen Zahl an Verkehrsanschlüssen zu vermeiden, wird die in Summe maximal zulässige Meterzahl begrenzt.

Nördlich des Plangebietes verläuft die öffentliche Verkehrsfläche „Fürstenbergstraße“. Eine ÖPNV-Anbindung besteht ebenfalls über die Bushaltestelle „Fürstenbergstraße“, die sich direkt angrenzend an den Planstandort im Kreuzungsbereich „Fürstenbergstraße“ und „Gallitzinstraße“ befindet. Aus Richtung der umliegenden Wohnquartiere besteht ein unmittelbarer fußläufiger Anschluss an den Vorhabenstandort. Aufgrund des überwiegend flachen Geländes sowie der vorhandenen Fahrradwege in der Kernstadt Warendorfs, ist der Standort auch gut mit dem Fahrrad zu erreichen.

Durch die geplante Reaktivierung des Einzelhandelsstandortes ist gegenüber der heutigen Situation mit einer deutlich Zunahme der Verkehrsmengen in der Umgebung zu rechnen. Aufgrund der früheren Nutzung sind die umliegenden Verkehrsflächen jedoch ausreichend dimensioniert, um die hinzukommenden Verkehre aufnehmen zu können. Ausgehend von der im Rahmen des Planverfahrens durchgeführten Verkehrsuntersuchung³ kann im direkten Umfeld des Plangeltungsbereiches weiterhin ein leistungsfähiger Verkehrsablauf angenommen werden. Die Bemessung der Zu- bzw. Ausfahrt ist ebenfalls gutachterlich überprüft worden.

Die Stellplatzflächen (für Kunden und Mitarbeiter) werden als solche festgesetzt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

6.2. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes mit den notwendigen Versorgungsleitungen ist über die bestehenden Leitungen sichergestellt. Sämtliche auf den Grundstücken anfallende Abwässer sind dem Mischwasserkanal zuzuleiten. Ver- und Entsorgungsleitungen sowie sämtliche Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

³ Lindschulte, Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 1.29 „Lebensmittelvollsortimenter Gallitzinstraße“, Düsseldorf, 06.11.2023

Gemäß der Altlasten- und Baugrunduntersuchung aus dem Jahr 2018 ist die im Rahmen des Gutachtens⁴ bestimmte hydraulische Durchlässigkeit ($k_f = 1,0 \cdot 10^{-4}$ m/s) für den Bereich des „Sondergebietes“ bei entsprechend dimensionierten Versickerungsanlagen grundsätzlich als ausreichend für eine potenzielle Regenwasserversickerung einzustufen. Der Boden erfüllt die Vorgaben der Arbeitsempfehlung DWA-A 138 in der k_f -Werte zwischen 1×10^{-3} und 5×10^{-6} m/s empfohlen werden. Bei Berücksichtigung des ermittelten Bemessungswasserstand von 1,5 m u. GOK kommen oberflächennahe Versickerungsanlagen (Versickerungsmulden, flache Versickerungsrigolen bzw. Mulden-Rigolensysteme) in Betracht. Für die Freiflächen kann, bei Einbau eines ausreichend wasserdurchlässigen Obermaterials, eine Flächenversickerung realisiert werden. Bei Vorliegen konkreter Planungen zur Regenwasserversickerung sind im Rahmen der Baugenehmigung Detailbetrachtungen zur Ermittlung der optimalen Ausführungsvariante vorzulegen. Informationen zur Versickerungsfähigkeit der Flächen des im Südwesten des Plangebietes gelegenen Garagenhofes liegen derzeit nicht vor.

In Anlehnung an das Arbeitsblatt W 405 des DVGW ist davon auszugehen, dass für das ausgewiesene „Sonstige Sondergebiet“ maximal 96 m³/h über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden erforderlich sein werden. Aus einer Löschwasserauskunft der Stadtwerke Warendorf GmbH kann eine Löschwasserversorgung für das Gebiet grundsätzlich gewährleistet werden. Die in der Nähe der Baumaßnahmen befindlichen Hydranten können laut der Stadtwerke Warendorf GmbH für einen Grundschatz im Brandfall grundsätzlich folgende Löschwassermenge bereitstellen: bis zu 96 m³/h eine Dauer von mindestens 2 Stunden.

7. Technische Maßnahmen

Bei der Errichtung von Hauptgebäuden sind Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindesten 50 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt.

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) errichtet werden.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie technisch verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere:

- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern, z.B. bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern; die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50 %, wenn dies technisch möglich ist).

⁴ RSK Alenco GmbH, Altlasten- und Baugrunduntersuchung Gallitzin-Passage, Warendorf, Gallitzinstraße 22-28, Essen, 14.12.2018

Die Festsetzung schreibt mit Solarmodulen ortsfeste technische Anlagen selbstständiger Art vor (primär Photovoltaikanlagen, sekundär Solarwärmeanlagen), die auf den Dachflächen der Gebäude der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet zu errichten sind (50 % der Bruttodachfläche). Die Solarenergienutzung durch die Festsetzung erfolgt daher ortsbezogen im Plangebiet auf den Gebäuden und baulichen Anlagen.

8. Immissionsschutz

Im Rahmen des Verfahrens ist eine schalltechnische Untersuchung⁵ zur Beurteilung der von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Geräuschemissionen durchgeführt worden. Im Ergebnis werden durch die Geräuschemissionen des geplanten Lebensmittelmarktes (Parkplatz) und der Bäckerei (Kommunikationsgeräusche) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Tag- und Nachtzeit an der bestehenden und geplanten Bebauung an sämtlichen Immissionspunkten unter Berücksichtigung von aktiven Minderungsmaßnahmen eingehalten.

In dem der schalltechnischen Untersuchung zugrundeliegenden Lageplan⁶ sind drei Einkaufswagensammelboxen betrachtet worden. Im Ergebnis sind an den Einkaufswagensammelboxen 2 und 3 Lärminderungsmaßnahmen in Form von dreiseitigen Wandelementen sowie einer Überdachung erforderlich.

Des Weiteren wurde das Außencafé der Bäckerei in den Berechnungen in Richtung „Gallitzinstraße“ und durch eine Überdachung auf einer Länge von 12 m als geschlossen berücksichtigt. In südwestliche sowie in nordöstliche Richtung wurde das Außencafé ohne Minderungsmaßnahmen in Ansatz gebracht. Das in der schalltechnischen Untersuchung betrachtete Außencafé ist planungsrechtlich nicht fixiert worden, da es sich vorliegend um einen Angebotsbebauungsplan handelt und die Nutzung der Grundstücksfläche Bestandteil der Ausführungsplanung ist.

Die südlich geplante Gabionenwand im Bereich der Zuwegung wurde mit einer Gesamtlänge von 15,6 m und einer Höhe von 2,0 m berücksichtigt. Auf einer Länge von 3,3 m verläuft die Wand parallel zur „Gallitzinstraße“ und auf einer Länge von 12,3 m parallel zum benachbarten Lebensmittelmarkt.

Bei der Errichtung der Minderungsmaßnahmen bezogen auf die Außenwand des Außencafés und der Gabionenwand ist zu beachten, dass diese keine Öffnungen aufweisen und das verwendete Material ein Flächengewicht von mindestens 10 kg/m² und ein bewertetes Bauschalldämmmaß von mindestens 25 dB erreicht.

Da es sich um einen innerstädtischen Bereich handelt, sind keine von der Landwirtschaft ausgehenden Geruchsimmissionen zu erwarten.

⁵ Richters und Hüls, Schalltechnisches Gutachten - Immissionsprognose -, Ahaus, 31.01.2024

⁶ Richters und Hüls, Schalltechnisches Gutachten - Immissionsprognose -, Ahaus, 31.01.2024

9. Altlasten / Kampfmittel

Im Südwesten des Bebauungsplanes Nr. 1.05 A-B „Nördliche Stadterweiterung“ – 2. Änderung ist eine Altablagerung gekennzeichnet. Die durchgeführte Baugrunduntersuchung⁷ verweist auf eine Bauaktenrecherche aus dem Jahr 2018. Demnach wurde das Gelände des heutigen Garagenhofes vor 1990 durch einen Baubetrieb als Lager- und Betriebsfläche genutzt.

Nach Ende dieser Nutzung wurde im Bereich einer ehemaligen Betriebstankstelle für Diesel- und Vergaserkraftstoffe eine bekannte Bodenkontamination durch Aushub beseitigt. Dazu mussten drei Garagen zurückgebaut werden. Gemäß der dem Gutachter vorliegenden Akten wurde die Bodenverunreinigung vollständig beseitigt. Weitere Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

10. Natur und Landschaft / Begrünung

Das Plangebiet ist bereits im Bestand nahezu vollständig baulich genutzt. Entlang der „Gallitzinstraße“ sowie der „Fürstenbergstraße“ befinden sich einige Bäume. Um den hinzutretenden Baukörper insbesondere zur „Fürstenbergstraße“ einzugrünen, wird ein Pflanzgebot festgesetzt. Um die Funktionalität der zu errichtenden Rettungs- und Fluchtwege zu gewährleisten kann der festgesetzte Pflanzgebotsstreifen hierzu unterbrochen werden.

Durch das an die Anzahl der ebenerdigen Stellplätze gebundene Pflanzgebot wird eine Durchgrünung des Plangebietes erreicht und das vorhandene Potenzial für die heimische Flora und Fauna genutzt sowie der Aufheizung des Plangebietes entgegengewirkt. Die festgesetzte Mindestanzahl (mind. 22 Bäume) an Bäumen begründet sich durch den Ursprungsbebauungsplan. Für die in diesem festgesetzten Einzelbäume soll innerhalb des Plangebietes ein Ausgleich im Verhältnis 1:1 geschaffen werden. Für die anzupflanzenden Laubbäume der II. Ordnung mit einem Stammumfang der Pflanzqualität von mindestens 14/16 sind durch eine ausreichend große, unbefestigte Baumscheibe von mind. 10 m² unter anderem Potenziale für die Versickerung des Niederschlagswassers vorzusehen.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte eine Begutachtung des Geltungsbereiches sowie dessen näheren Umfeld. Die Artenschutzprüfung (Stufe I)⁸ kommt zu folgendem Ergebnis:

„[...] Fortpflanzungs- und Ruhestätten von planungsrelevanten Vogelarten oder Quartiersstrukturen von Fledermäusen konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden. Jedoch kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Nistplätze von Vögeln oder Quartiere von Fledermäusen im Plangebiet liegen und es zur gelegentlichen Nahrungssuche aufgesucht wird. Daher ist es erforderlich, dass ein

⁷ RSK Alenco GmbH, Baugrunduntersuchung Neubau Arztpraxis und Wohneinheiten, Warendorf, Milter Straße 64, Essen, 10.02.2021

⁸ BioConsult i.A.v. Planungsbüro Hahm GmbH: Artenschutzprüfung Stufe I zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1.29 „Lebensmittelvollsortimenter Gallitzinstraße“, Stadt Warendorf; Belm, 13.09.2023

Fledermausexperte abzureißende Gebäude im Vorfeld auf ein Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen untersucht und ggf. weitere Vermeidungsmaßnahmen formuliert.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG liegen bei Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen (Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar) für planungsrelevante Arten der Tiergruppen Vögel, Amphibien und Reptilien sowie besonders geschützte Pflanzenarten nicht vor. Für die Fledermäuse kann die Auslösung eines Verbotstatbestandes nicht ausgeschlossen werden. Da allerdings keine lokale Population einer Fledermausart durch diese Planung beeinträchtigt ist, sind die oben genannten Vorkehrungen als ausreichend zu bezeichnen. [...] Eine Artenschutzprüfung der Stufe II ist nicht erforderlich. [...]"

Zur Verbesserung des Artenschutzes innerhalb des Satzungsbereiches enthält die Artenschutzprüfung folgende Maßnahmenempfehlungen:

- „Das Konzept Animal-Aided-Design (AAD) zeigt in einem interdisziplinären Ansatz von Ökologie, Zoologie, Architektur, Landschaftsarchitektur und Planung, wie konkrete Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung der urbanen biologischen Vielfalt im Wohnumfeld ökologisch sinnvoll und in ästhetisch ansprechender Form gelingen können [...]. Es wird empfohlen schon im Planungsstadium Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität und damit Steigerung der Wohnumfeldsqualität, auch für den Menschen, zu ergreifen.
- Konkret bedeutet dies z.B. bei dem Neubau von Gebäuden auch Raum für gebäudebrütende bzw. -nutzende Tierarten zu schaffen. Durch die Schaffung von Nischen oder das Aufhängen von Nistkästen können Arten auf sehr einfache Weise einen (Teil-) Lebensraum finden [...]. Auch sog. Einbauquartiere für Fledermäuse sind sinnvoll [...].
- Auf der Homepage „Vögel und Glas“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach und der Wiener Umweltschutzgesellschaft gibt es Informationen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasscheiben [...].
- Zum Schutz von Insekten, auch als Nahrung für Vögel und Fledermäuse, wird eine schonende Straßenbeleuchtung als Vermeidungsmaßnahme empfohlen. Als Straßenbeleuchtung sollte dabei eine insektenschonende Beleuchtung nach den neusten Standards und möglichst sparsam gewählt werden [...]. Das bedeutet die Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen oder warmweißen LED-Lampen (Farbtemperatur (CCT) von 3000 oder weniger Kelvin (K)). Natriumdampf-Niederdrucklampen sind Natriumdampf-Hochdrucklampen vorzuziehen, da sie weniger nachtaktive Insekten anziehen. Zudem verbrauchen Natriumdampf-Niederdrucklampen am wenigsten Energie. Es sollen immer Lampen mit einem abgeschirmten, begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel gewählt werden. Kugellampen sollen nicht verwendet werden. Darüber hinaus wird die Installation von mehreren, schwächeren, niedrig angebrachten Lichtquellen gegenüber wenigen, starken Lichtquellen auf hohen Masten empfohlen.
- Beim Bau von Gebäuden mit Flachdächern ist auch eine Dachbegrünung zur Schaffung von neuem Lebensraum für verschiedene Artengruppen (v.a. Insekten) gut umsetzbar. Neben der Schaffung von neuem Lebensraum gibt es weitere Vorteile: „Grüne Dächer speichern Regenwasser – bis zu 80 Prozent – und verdunsten es langsam wieder. Das entlastet die Kläranlagen und sorgt für ein ausgeglicheneres Klima. Sie produzieren Sauerstoff, filtern verschmutzte Luft, absorbieren Strahlung und verbessern dadurch insgesamt das Klima. Sie wirken temperaturnausgleichend durch Wärmedämmung, dämpfen Lärm und schützen das Dach vor Witterungseinflüssen und mechanischem Verschleiß.“

Neu geplante Flachdächer sind extensiv zu begrünen und fördern so unter anderem das Mikroklima im Plangebiet durch Verdunstung und Luftfilterung. Luftschadstoffe und Feinstaub werden durch die Pflanzen reduziert. Bei Regenwasserereignissen wird durch die extensivierten Dachflächen das anfallende Regenwasser zurückgehalten und kann gedrosselt in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgegeben werden (Versickerung und Verdunstung).

Ausgewiesene Schutzgebiete oder schützenswerte Biotope werden durch die Planung weder direkt noch indirekt in Anspruch genommen.

Gemäß Nr. 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist für das Vorhaben der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, eine Vorprüfung gemäß Anlage 3 zum UVP erforderlich.

Die Größe des Plangebietes beträgt 0,82 ha. Der Bebauungsplan lässt die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsflächenzahl von 0,264 zu. Die maximale Verkaufsflächengröße wird im Verhältnis zur Grundstücksgröße festgelegt, was vorliegend einer Verkaufsfläche von ca. 1.900 m² und einer möglichen Geschossfläche von ca. 5.600 m² (GFZ 1,0; überbaubare Grundstücksfläche: ca. 2.800 m²) entspricht. Die Prüfwerte nach Nr. 18.6.1 der Anlage 1 UVP sind demnach überschritten. Es ist daher eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Die überschlägige Prüfung⁹ der voraussichtlichen Auswirkungen des mit der Planänderung vorbereiteten Vorhabens hat ergeben, dass die Umsetzung der Planung voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben wird. Daher ist die Durchführung einer förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich. Dessen ungeachtet sind alle Umweltbelange in die Planung einzustellen.

11. Hochwasserschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsprogrammes Hochwasserschutz zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Insbesondere im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels ist eine Gefährdung durch Hochwasserereignisse von oberirdischen Gewässern sowie Starkregen zu prüfen.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes (gem. § 76 Abs. 1 WHG) sowie eines Gebietes, aus dem über oberirdische Gewässer der gesamte Oberflächenabfluss einer einzelnen Flussmündung, einem Ästuar oder einem Delta ins Meer gelangt (gem. § 3 Nr. 13 WHG). Raumbedeutsame Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden bzw. nicht vorgesehen.

⁹ Planungsbüro Hahm GmbH, Stadt Warendorf, Bebauungsplan Nr. 1.29, Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls, Osnabrück, 07.02.2024

Das Plangebiet befindet sich zudem nicht innerhalb eines Gefahren- bzw. Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. § 78 b WHG).

Der Schutz vor Meeresüberflutungen ist aufgrund der Lage des Plangebietes gewährleistet.

Eine grenzüberschreitende Koordinierung der Planung und Maßnahmen zum Hochwasserschutz zur Minimierung der Hochwasserrisiken ist aufgrund der Lage des Plangebietes nicht erforderlich.

Anhand vorliegender Erkenntnisse sind durch die Lage und die bauliche Prägung des Plangebietes keine Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse zu erwarten.

Nach der Starkregenhinweiskarte des Fachinformationssystems Klimaanpassung (LANUV) sammelt sich das Niederschlagswasser im östlichen Bereich des Plangebietes im Bereich der angrenzenden Grünfläche. Gemäß der Hinweiskarten können bei extremen Ereignissen im Bereich der Bestandsbebauung Wassertiefen zwischen ca. 9 cm und 20 cm erreicht werden. Im Bereich der „Gallitzinstraße“ sowie der „Fürstenbergstraße“ können Wassertiefen zwischen 15 cm und 22 cm sowie Fließgeschwindigkeiten zwischen 0,4 m/s und 0,7 m/s erreicht werden. Die Fließgeschwindigkeit nimmt im Bereich der „Gallitzinstraße“ in Richtung Westen bzw. in Richtung der Ems aufgrund des vorhandenen Gefälles zu. Durch die Wasserhöhen und die Fließgeschwindigkeiten sind keine Gefährdungen für die angrenzenden Grundstücksflächen zu erwarten.

Im Jahr 2020 ist für den Warendorfer Norden eine Prognose zur Überflutung bei Starkregen erarbeitet worden. Demnach kann es auf der „Gallitzinstraße“ bei einem Starkregenereignis, welches etwa alle 30 Jahre auftritt, zu einem maximalen Wasserstand von 10 cm kommen. Das Wasser bleibt auf der öffentlichen Verkehrsfläche, sodass keine Gefährdungen der angrenzenden Gebäude zu erwarten sind. Auf der Planzeichnung ist zudem der Hinweis enthalten, dass nach DIN 1986-100 im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Überflutung durchzuführen ist. Es muss vor Erteilung der Baugenehmigung nachgewiesen werden, dass es durch das Vorhaben zu keiner Verschlechterung der Bestandssituation kommt.

Der Bebauungsplan entspricht damit den Zielen und Grundsätzen des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz.

12. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzes (DSchG NRW). Es liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von Bodendenkmälern vor. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmälern werden nicht beeinträchtigt.

Auf ggf. erforderliche Maßnahmen beim Auffinden denkmalgeschützter Objekte (Bodendenkmäler) wird in der Planzeichnung gesondert verwiesen.

13. Planverwirklichung / Bodenordnung

Eine Planverwirklichung ist gegeben. Die Flurstücke befinden sich im privaten Eigentum, sodass bodenordnerische Maßnahmen zur hoheitlichen Umgestaltung von Grund und Boden und deren Eigentums- und Besitzverhältnisse voraussichtlich nicht notwendig sind.

14. Flächenbilanz

Die Fläche des Plangeltungsbereiches beträgt insgesamt ca. 0,8 ha und verteilt sich wie folgt:

Nutzungsart	Größe in m ² ca.	Größe in % ca.
Sonstige Sondergebiete (SO)	7.200	87
Verkehrsfläche	1.000	13
Gesamt	8.200	100

II. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Folgenutzung auf dem Standort der leerstehenden „Gallitzinpassage“ geschaffen werden.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens. Dazu werden die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen Schutzgütern vor und nach Maßnahmenrealisierung dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird gemäß § 18 (4) BNatSchG in einer Kompensationsberechnung zu Eingriff und Ausgleichserfordernissen überschläglich ermittelt und die Ergebnisse in die Planung integriert.

1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Innerhalb der umweltbezogenen Fachgesetze sind für die unterschiedlichen Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, welche im Rahmen der nachfolgenden Umweltprüfung der relevanten Schutzgüter zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen der Bewertung sind besonders derartige Strukturen und Ausprägungen bei den einzelnen Schutzgütern zu berücksichtigen, die im Sinne des zugehörigen Fachgesetzes bedeutsame Funktionen wahrnehmen (z. B. geschützte oder schutzwürdige Biotop als Lebensstätte streng geschützter Arten). Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlich fixierten Ziele zu schützen, zu erhalten und ggf. weiterzuentwickeln.

Nachfolgende Zielaussagen der Fachgesetze und verbindlichen Vorschriften sind in diesem Bauleitplanverfahren relevant:

Rechtsquelle	Zielaussage
• Fläche/Böden	
Bundesboden- schutzgesetz inkl. Bundesboden- schutzverordnung	Langfristiger Schutz oder Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als <ul style="list-style-type: none"> - Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz) - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen - Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen - Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässerunreinigungen.
Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutz- barmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verrin- gerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. Inanspruchnahme landwirt- schaftlich, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen. Zusätzliche Anforderungen entstehen des Weiteren durch die Kennzeichnungspflicht für erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden. Sicherung von Rohstoff- vorkommen.
• Gewässer/ Grundwasser	
Wasserhaushalts- gesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
Landeswassergesetz	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Wasser sowie Berücksichtigung von wirtschaftlichen Belangen bei den Regelungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.
Wasserrahmenricht- linie	Vermeidung einer weiteren Verschlechterung sowie Schutz und Verbesserung des Zustandes der aquatischen Ökosysteme und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt.
Bundesraumordnungs- plan Hochwasserschutz	Verringerung der von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren.

Rechtsquelle	Zielaussage
<ul style="list-style-type: none"> • Klima/ Lufthygiene 	
Bundesimmissionschutzgesetz inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile, und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Luftreinhalteplan	<ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung baulicher Strukturen mit unzureichenden Durchlüftungsbedingungen - Intensivierung der Straßenbegrünung, Förderung der Dach- und Fassadenbegrünung - Anschluss an Fernwärmeversorgung, Ausschluss von Einzelfeuerungsanlagen
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Auswirkungen auf Luft und Klima und Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.
Landesnaturschutzgesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
<ul style="list-style-type: none"> • Orts- / Landschaftsbild 	
Bundesnatur- schutzgesetz / Landesnatur- schutz- gesetz NRW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
Baugesetzbuch	Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und Anwendung der Eingriffsregelung bei Eingriffen in das Landschaftsbild.

Rechtsquelle	Zielaussage
<ul style="list-style-type: none"> • Arten/Lebensgemeinschaften 	
Bundesnaturschutzgesetz/ Landesnaturschutzgesetz NRW	<p>Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter - die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. <p>Des Weiteren sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes zu berücksichtigen. Der Grünlandschutz und der Biotopverbund sollen als wichtige Elemente zur Wahrung der Biodiversität gestärkt werden.</p>
Baugesetzbuch	<p>Berücksichtigung des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie - Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) - biologische Vielfalt
FFH-RL	<p>Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen</p>
VogelSchRL	<p>Schutz und Erhaltung sämtlicher wildlebender, heimischer Vogelarten und ihrer Lebensräume</p>
Biodiversitätskonvention	<p>Übereinkommen über die biolog. Vielfalt: Schutz und Erhalt der Vielfalt an Lebensformen</p>

Rechtsquelle	Zielaussage
• Mensch/ Gesundheit	
Baugesetzbuch	Berücksichtigung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sport, Freizeit und Erholung und die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.
Bundesimmissions- schutzgesetz inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
Geruchsim- missionsricht- linie/VDI- Richtlinien / Techn. Anleitungen	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Geruchsimmissionen, insbesondere landwirtschaftlicher Art sowie deren Vorsorge.
Bundesnatur- schutzgesetz	Erholung in Natur und Landschaft zur Sicherung der Lebensgrundlage
Umgebungslärm- richtlinie	Aktionspläne zur Regelung von Lärmproblemen und Lärmauswirkungen
• Kulturgüter/sonstige Sachgüter	
Baugesetzbuch	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und –entwicklung, Berücksichtigung der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.
Bundesnatur- schutzgesetz	Erhaltung historischer Kulturlandschaften und –landschaftsteilen von besonders charakteristischer Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern, sofern dies für die Erhaltung der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

Der Regionalplan hat nach § 6 Landesnaturschutzgesetz NRW die Funktion eines Landschaftsrahmenplanes und stellt das Gebiet als „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ dar. Der auf Kreisebene vorliegende Landschaftsplan trifft für das Plangebiet keine konkretisierenden Vorgaben.

Auch spezielle Schutzgebietsausweisungen existieren für das unmittelbare Plangebiet nicht. Ebenso wenig gibt es Bereiche, die dem Zuständigkeitsbereich der Flora-, Fauna-, Habitat-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie zuzuordnen wären. Von daher gelten vorrangig die allgemein gültigen Ziele des Umweltschutzes, die den vorherigen Tabellen und Ausführungen zu entnehmen sind.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

Die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern vor und nach der Maßnahmenrealisierung werden dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Abschätzung zur voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustands gegenüber dem Basisszenario erfolgt, soweit möglich, auf Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnissen.

2.1.1 Fläche / Boden

Die geologische Übersichtskarte (GÜK 500) zeigt für das Plangebiet Schichten der Serie Pleistozän (System Quartär). Vorherrschende Gebietsarten sind Sand und Kies, z.T. Steine, lokal überlagert mit Hochflutablagerungen.

Die Bodenübersichtskarte (BK 50) stellt die Bodeneinheit Podsol dar. Vorherrschende Bodenart in den oberen Schichten ist Sand. Die Wertezahlen der Bodenschätzung liegen im geringen Bereich zwischen 15 und 30.

Der Plangeltungsbereich ist durch das Gebäude der ehemaligen „Gallitzinpassage“ sowie der zugehörigen Stellplatzanlage geprägt. Im Westen befindet sich ein Garagenhof. Im Bereich der „Gallitzinpassage“ hat sich eine Ruderalvegetation entwickelt.

Die im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes durchgeführte Baugrunduntersuchung¹⁰ verweist auf eine Bauaktenrecherche aus dem Jahr 2018. Demnach wurde das Gelände des heutigen Garagenhofes vor 1990 durch einen Baubetrieb als Lager- und Betriebsfläche genutzt. Nach Ende dieser Nutzung wurde im Bereich einer ehemaligen Betriebstankstelle für Diesel- und Vergaserkraftstoffe eine bekannte Bodenkontamination durch Aushub beseitigt. Dazu mussten drei Garagen zurückgebaut werden. Gemäß der dem Gutachter vorliegenden Akten wurde die Bodenverunreinigung vollständig beseitigt. Weitere Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung:

Bei einem Planungsverzicht würde sich die oben beschriebene Situation nicht erheblich verändern. Langfristig könnte der Bewuchs auf der Fläche zunehmen.

2.1.2 Gewässer / Grundwasser

Im Plangebiet verlaufen keine offenen Gewässerstrukturen und es sind keine Überschwemmungsgebiete vorhanden. In ca. 380 m Entfernung verläuft südlich des Plangebietes die Ems. Im Bereich des im Südwesten gelegenen Garagenhofes konnte im Rahmen der Baugrunduntersuchung¹¹ Grundwasser zwischen 3,3 m und 3,4 m u. GOK festgestellt werden. Der Grundwasserstand¹² im Bereich des „Sondergebietes“ wird mit ca. 4,2 m u. GOK angegeben.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung:

Bei einem Planungsverzicht würde sich die oben beschriebene Situation nicht verändern.

2.1.3 Klima / Luftthygiene

Das Klima der Stadt Warendorf ist insgesamt als warm-gemäßigt, mit einer Niederschlagssumme von 734 mm zwischen 1991 und 2020 sowie einer Jahresmitteltemperatur von ca. 10,3 °C, zu beschreiben. Aufgrund der umgebenden Bebauung und der bereits versiegelten Flächen ist innerhalb des Geltungsbereichs von einem innenstadttypischen Kleinklima auszugehen.

Es handelt sich nicht um ein Kaltluftentstehungs- bzw. Kaltluftammelgebiet.

Übergänge zur freien Landschaft bestehen nicht.

¹⁰ RSK Alenco GmbH, Baugrunduntersuchung Neubau Arztpraxis und Wohneinheiten, Warendorf, Milter Straße 64, Essen, 10.02.2021

¹¹ RSK Alenco GmbH, Baugrunduntersuchung Neubau Arztpraxis und Wohneinheiten, Warendorf, Milter Straße 64, Essen, 10.02.2021

¹² RSK Alenco GmbH, Altlasten- und Baugrunduntersuchung Gallitzin-Passage, Warendorf, Gallitzinstraße 22-28, Essen, 14.12.2018

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung:

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die derzeitige klimatische Situation beibehalten, die langfristig dem Klimawandel und der globalen Erwärmung unterläge.

2.1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Der Plangeltungsbereich stellt den Grenzraum der naturräumlichen Haupteinheit „Ostmünsterland“ im Landschaftsraum „Westfälische Tieflandsbucht“.

Die vorherrschende natürliche potentielle Vegetation stellen feuchtigkeitsliebende Waldformen wie der Feuchte Eichen-Buchenwald, der Feuchte Eichen-Birkenwald (stellenweise mit Erle), der Erlen-Eichen-Birkenwald (teils Feuchter Eichen-Birkenwald), der Eichen-Auenwald der sandigen Flusstäler Norddeutschlands (stellenweise Eichen-Hainbuchenwald und Erlenbruchwald), der Traubenkirschen-Erlen-Eschenwald (stellenweise Erlenbruchwald und Eichen- Hainbuchenwald).

Tatsächlich stocken im Norden und Osten der Planfläche auf der Grenze des Gebietes einige Bäume. Es handelt sich hierbei um junge Platanen und Linden.

Die im Rahmen des Planverfahrens durchgeführte Artenschutzprüfung¹³ der Stufe I konnte im Plangebiet keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von planungsrelevanten Vogelarten oder Quartiersstrukturen von Fledermäusen feststellen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass Quartiere von Fledermäusen im Plangebiet liegen und es zur gelegentlichen Nahrungssuche aufgesucht wird.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich in etwa 175 m² Entfernung das Landschaftsschutzgebiet „Emstal“ (LSG-4013-0005) und das Naturschutzgebiet „Emsaue westlich Warendorf“ (WAF-070). Im Plangebiet selbst sind keine geschützten Biotope vorhanden.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung:

Im Falle einer Nichtdurchführung der Planung ist von den jetzigen Arten und Lebensgemeinschaften sowie ihren Lebensräumen auszugehen, sofern sich die randlichen Lebensbedingungen nicht wesentlich verändern.

2.1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild ist im Geltungsbereich und seinem Umfeld im Wesentlichen durch die anthropogene Nutzung geprägt. Im näheren Umfeld gibt es Siedlungs- und Dienstleistungsstrukturen sowie Verkehrsflächen. Es gibt keine Übergänge zur freien Landschaft.

¹³ BioConsult i.A.v. Planungsbüro Hahm GmbH: Artenschutzprüfung Stufe I zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1.29 „Lebensmittelvollsortimenter Gallitzinstraße“, Stadt Warendorf; Belm, 13.09.2023

Die im Plangebiet bestehende „Gallitzinpassage“ ist ein Gebäudekomplex mit mehreren, kleineren Ladenlokalen. Vorgelagert ist eine Stellplatzfläche vorhanden. Die Umgebung ist durch Ein- und Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise mit bis zu drei Vollgeschossen geprägt. Sie verfügen in der Regel über symmetrische Neigungsdächer. Grünflächen sind im näheren Umfeld ausschließlich in Form von Hausgärten vorhanden.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung:

Ein Planungsverzicht würde Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes ausschließen.

2.1.6 Mensch / Gesundheit

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Kernstadtbereich von Warendorf. Im Norden und Nordosten wird der Bereich durch die „Fürstenbergstraße“ und im Süden durch die „Gallitzinstraße“ begrenzt.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung:

Bei einem Planungsverzicht würden keine weiteren Emissionen verursacht werden. Die beschriebene Situation bliebe für das Plangebiet sowie die nahe Umgebung unverändert.

2.1.7 Kulturgüter / sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs sind weder Bau- und Bodendenkmäler noch Naturdenkmäler vorhanden. Auch Sachgüter mit besonderem wirtschaftlichem Wert existieren nicht.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung:

/

2.1.8 Wechselwirkungen

Die planungsrechtlich festgesetzte Nutzung beeinflusst die unterschiedlichen Umweltaspekte unter anderem durch ihre Versiegelung und Nutzungsintensität. Die einzelnen Schutzgüter beeinflussen sich zudem grundsätzlich untereinander und stehen teilweise in einem engen gemeinsamen Wirkungszusammenhang. Weitergehende besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien, die über die beschriebenen Zusammenhänge hinausgehen, sind nicht erkennbar.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Nachfolgend werden, soweit möglich, insbesondere die möglichen, erheblichen Umweltauswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf die Schutzgüter beschrieben.

2.2.1 Fläche / Boden

Die vorhandenen Freiflächen wie bspw. die Stellplatzanlage, der Anlieferungsbereich sowie die Aufenthaltsflächen innerhalb der Passage sind im Bestand jedoch durchgehend gepflastert oder anderweitig versiegelt. Das Plangebiet kann basierend auf dem Ursprungsbebauungsplan bereits heute zu rd. 80 % versiegelt werden. Durch ein Anpflanzgebot und ein an die Stellplatzzahl gebundenes Pflanzgebot, welches je Baumstandort eine unversiegelte Fläche von 10 m² vorsieht, wird gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan eine Entsiegelung des Gebietes ermöglicht. Faktisch wird mit dem vorliegenden Bauungsplan somit eine Teilentsiegelung innerhalb des Plangebietes erreicht, auf denen wieder eine natürliche Bodenentwicklung verbunden mit einer Regeneration der Bodenfunktion einsetzen kann.

2.2.2 Gewässer / Grundwasser

Hinsichtlich des Versiegelungsgrades ist auf den Flächen infolge der festgesetzten Grundflächenzahl sowie dem festgesetzten Pflanzgebot gegenüber der tatsächlichen Versiegelung langfristig die Entsiegelung der Flächen zu erwarten. Damit einhergehend sind eine höhere Grundwasserneubildung sowie ein geringerer Oberflächenwasserabfluss.

2.2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen können allenfalls in sehr kleinem Umfang modifizierte Klimabeeinflussungen entstehen. Die Flächen können langfristig eine geringere durchschnittliche Erwärmung und höhere Luftfeuchtigkeit als bisher aufweisen.

2.2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen wird gegenüber dem Ursprungsplan teilweise die Inanspruchnahme bisher un bebauter Flächen ermöglicht. Gemäß des Artenschutzgutachtens¹⁴ kann nicht ausgeschlossen werden, dass Quartiere von Fledermäusen im Plangebiet liegen und es zur gelegentlichen Nahrungssuche aufgesucht wird. Daher ist es erforderlich, dass ein Fledermausexperte

¹⁴ BioConsult i.A.v. Planungsbüro Hahm GmbH: Artenschutzprüfung Stufe I zum vorhabenbezogenen Bauungsplan Nr. 1.29 „Lebensmittelvollsortimenter Gallitzinstraße“, Stadt Warendorf; Belm, 13.09.2023

abzureißende Gebäude im Vorfeld auf Vorkommen von Fledermäusen untersucht und ggf. weitere Vermeidungsmaßnahmen formuliert.

2.2.5 Orts- / Landschaftsbild

Relevante Auswirkungen auf das Ortsbild sind im Hinblick auf die zukünftigen Festsetzungen nicht zu erwarten, da insbesondere zur „Fürstenbergstraße“ die städtebauliche Kante erhalten wird. Zur „Gallitzinstraße“ wird wiederum eine neue städtebauliche Kante vorbereitet.

2.2.6 Mensch / Gesundheit

Im Rahmen des Verfahrens ist eine schalltechnische Untersuchung¹⁵ zur Beurteilung der von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Geräuschemissionen durchgeführt worden. Im Ergebnis werden durch die Geräuschemissionen des geplanten Lebensmittelmarktes und der Bäckerei die Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Tag- und Nachtzeit an der bestehenden und geplanten Bebauung unter Berücksichtigung der formulierten Minderungsmaßnahmen an sämtlichen Immissionspunkten eingehalten.

2.2.7 Kulturgüter / sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden, wodurch mit keinen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes zu rechnen ist.

2.2.8 Wechselwirkungen

Über die beschriebenen Auswirkungen hinausgehende besondere Wechselwirkungen werden nicht erwartet.

¹⁵ Richters und Hüls, Schalltechnisches Gutachten - Immissionsprognose -, Ahaus, 31.01.2024

2.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder, soweit möglich, ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen

2.3.1 Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verringerungsmaßnahmen

Um die Nahversorgung der nördlichen Warendorfer Wohngebiete zu gewährleisten, soll der Standort der leerstehenden „Gallitzinpassage“ reaktiviert werden. Durch die beabsichtigte Innenentwicklung wird eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden. Zur Kompensation der Versiegelung am Boden sind Dachflächen zu begrünen. Begrünte Dächer sind durch Niederschlagrückhaltung und Abflussverzögerung zudem ein wichtiges Element für das urbane Regenwassermanagement. Mit dem an die Anzahl der Stellplätze gebundenen Pflanzgebot sowie die damit verbundene Mindestanzahl an zu pflanzenden Bäumen wird eine Durchgrünung des Plangebietes erreicht, sowie dem Aufheizen der Flächen entgegengewirkt. Die unversiegelten Flächen im Bereich der zu pflanzenden Bäume stellen dabei ein zusätzliches Potenzial für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers dar. Um den hinzutretenden Baukörper insbesondere zur „Fürstenbergstraße“ einzugrünen, wird ein Pflanzgebot festgesetzt.

2.3.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung / Ausgleichsmaßnahmen

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.29 ist gemäß § 18 BNatSchG zu prüfen ob Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind und auf Grundlage des BauGB über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz zu entscheiden. Die ökologische Prüfung erfasst und bewertet den rechtlich zulässigen Eingriff und stellt diesen dem zukünftig vorgesehenen Eingriffsumfang gegenüber. Die Bilanzierung ergibt, ob ein zusätzlicher Eingriffsumfang entsteht und wie dessen Kompensation erfolgen kann.

Die Bewertung des Eingriffs erfolgt nach dem im Kreis Warendorf praktizierten Kompensationsmodell (Warendorfer Modell - Neue Fassung 2023). Dieses Modell sieht eine Ermittlung des derzeitigen Flächenwertes und des Flächenbedarfs für Kompensationsmaßnahmen in 3 Schritten vor.

1. Ermittlung des derzeitigen ökologischen Wertes für die vom Eingriff betroffenen Flächen (Eingriffsflächenwert)
2. Ermittlung der ökologischen Wertverschiebung (Verlust bzw. Verbesserungen auf der Fläche) durch die Planung (Kompensationswert)
3. Ermittlung der Flächengröße für externe Kompensationsmaßnahmen, falls auf der Eingriffsfläche entstandene Defizite nicht vor Ort ausgeglichen werden können.

Bei der Berechnung des Eingriffs wird von einem 100%igen Verlust der Eingriffsfläche ausgegangen. Dementsprechend wird die Kompensationsberechnung ebenfalls auf die Gesamtfläche bezogen, um ein vergleichbares Ergebnis zu erzielen.

Bei der Festlegung geeigneter landschaftspflegerischer Maßnahmen spielt neben dem Umfang vor allem die Art der Maßnahmen eine große Rolle. Diese dienen einerseits dazu, einen wesentlichen Beitrag zur Wiederherstellung und Stabilisierung des Naturhaushaltes durch die Schaffung neuer Lebensräume zu leisten und andererseits die Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen anzureichern.

Hierdurch lassen sich die mit der geplanten Baumaßnahme verbundenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verringern.

Diese Maßnahmen unterscheiden sich nach Art und Umfang in:

- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Diese sollen einerseits in der vorbereiteten Planung stattfinden (z.B. durch Standortwahl) sowie durch konkrete Maßnahmen wie z.B. Schaffung von Grünflächen umgesetzt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung muss die Unvermeidbarkeit des Eingriffs im Hinblick auf die erforderlichen baulichen Erweiterungen des Bereiches festgestellt werden, um überhaupt die planerische Realisierungsfähigkeit zu gewährleisten.

- Ausgleichsmaßnahmen

Sie sollen den Verlust von Lebensräumen funktionsbezogen durch die Herstellung adäquater Strukturen ausgleichen. Ausgleichsmaßnahmen erfolgen z.B. über die Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen.

Die potenzielle natürliche Vegetation kennzeichnet das arealbiotische Wuchspotenzial des jeweiligen Standortes, d.h. sie gibt Auskunft über diejenigen Pflanzengesellschaften, die sich heute ohne Störung durch anthropogene Einflüsse eingestellt hätten. Bei Rückgriff auf die Arten dieser Gesellschaft wird ein Höchstmaß an Wüchsigkeit und Standortgerechtigkeit sowie Durchsetzungsvermögen bei gleichzeitiger Pflegeminimierung erreicht und nachhaltig gesichert. Des Weiteren bietet sie die Möglichkeit zur Schaffung von art- und standortgerechten Lebensräumen für die Fauna und damit für die Herstellung von funktionsfähigen Biozosen innerhalb des Ökosystems.

- Ersatzmaßnahmen

Ersatzmaßnahmen sind dann vorzunehmen, wenn ein Eingriff im Eingriffsbereich nicht vollständig ausgeglichen werden kann und andere Belange denen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Range vorgehen. Andernfalls ist der Eingriff unzulässig.

Inwieweit ein ökologisches Defizit durch den Eingriff entstanden ist, wird durch eine konkrete Kompensationsberechnung innerhalb des Bauleitplanverfahrens ermittelt. Danach sind Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Durch die Stärkung vorhandener Strukturen und Neuanlegung artgleicher Strukturen an anderer Stelle im Gebiet soll der durch die Baumaßnahme erfolgte Eingriff in Natur und Landschaft zumindest teilweise ausgeglichen werden.

Die Ermittlung des Eingriffsflächenwertes erfolgt in Bezug auf alle Biotoptypen, die sich innerhalb des Plangebietes befinden. Dabei werden die Auswirkungen umgebender Flächen auf das Plangebiet mitberücksichtigt.

2.3.2.1 Eingriffsermittlung

Da im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes bereits planungsrechtlich zulässige Eingriffsmöglichkeiten durch zwei bestehende Bebauungspläne vorhanden sind, müssen in diesem Fall die Festsetzungen der Bebauungspläne als Ausgangsbiotop herangezogen werden. Die angenommenen Biotope sind im Anhang dieser Begründung dargestellt.

Vorhandener B-Plan Nr. 1.05 A-B „Nördliche Stadterweiterung“ – 2. Änderung

- Überplanung des Biotops Verkehrsflächen (Code 1.1)

Durch den vorhandenen Bebauungsplan sind ca. 1.004 m² als Verkehrsfläche ausgewiesen. Es wird die Annahme getroffen, dass die Verkehrsfläche einen Versiegelungsgrad von 100 % besitzt. Versiegelte Flächen besitzen keinen ökologischen Wert und sind in der Bilanzierung mit einem Wertfaktor von 0 ÖWE/m² zu berücksichtigen.

- Überplanung des Biotops „Sonstiges Sondergebiet (Stadtteilbezogenes Ladengebiet)“ (Code 1.1 / 4.1 / 8.1)

Der vorhandene Bebauungsplan setzt für den überwiegenden Teil des Plangebietes ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Stadtteilbezogenes Ladengebiet“ fest. Das „Sonstige Sondergebiet“ ist in SO₁, SO₂ und SO₃ differenziert. Im SO₁ und SO₃ wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Im SO₂ wird eine GRZ von 0,4 (zzgl. zulässiger Abweichung +50 % bis max. 0,8) festgesetzt. Die GRZ bietet den Ansatz, das Ausmaß der maximalen Versiegelung festzustellen. Die vollversiegelten Flächen sind als ökologisch wertlos einzustufen und werden entsprechend mit einem Wertfaktor von 0 ÖWE/m² bewertet.

Für die Grünflächen ist eine Gestaltung in ortsüblicher Art und Weise anzunehmen, d.h. auch die Verwendung einer nicht heimischen Bepflanzung. Es wird ein Wertfaktor von 0,3 ÖWE/m² angesetzt.

Der Planzeichnung ist zu entnehmen, dass 8 Einzelbäume innerhalb des Sondergebietes gepflanzt werden sollen. Entsprechend des Warendorfer Modells werden für die Kronentraufbereiche jeweils 50 m² angenommen. Die Baumstandorte werden von der versiegelten Fläche abgezogen und mit einem Wertfaktor von 1,5 ÖWE/m² bewertet.

- Überplanung des Biotops Pflanzgebot für Grünstreifen (Code 4.5)

Ausgehen von der Begründung zum vorhandenen Bebauungsplan handelt es sich bei der Festsetzung um einen privaten Grünstreifen. Konkretisierende Festsetzungen zur Gestaltung des privaten Grünstreifens enthält der Bebauungsplan nicht. Bedingt durch die geringe Breite wird eine geringe ökologische Wertigkeit mit einem Wertfaktor von 0,8 ÖWE/m² angesetzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die in der Planzeichnung eingetragenen Einzelbäume an dieser Stelle nicht betrachtet werden, da es sich bei dem Grünstreifen um eine unversiegelte Fläche handelt.

- Überplanung des Biotops Pflanzgebot für Einzelbäume

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind 22 Einzelbäume in Form von Pflanzgeboten festgesetzt. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wird auf eine eigenständige Bilanzierung dieser Gehölze verzichtet, da auch die Neuplanung vorgibt, dass insgesamt mindestens 22 Einzelbäume zu pflanzen sind. In Summe wird hierdurch ein Ausgleich im Verhältnis 1:1 erreicht.

Vorhandener B-Plan Nr. 26/1 – 1. Änderung und Ergänzung.

- Überplanung des Biotops „Mischgebiet“ (Code 1.1 / 4.1)

Der vorhandene Bebauungsplan setzt für den südwestlichen Teil des Plangebietes ein „Mischgebiet“ fest. Es ist eine GRZ von 0,4 (zzgl. zulässiger Abweichung +50 % bis max. 0,8) festgesetzt. Die GRZ bietet den Ansatz, das Ausmaß der maximalen Versiegelung festzustellen.

Die vollversiegelten Flächen sind als ökologisch wertlos einzustufen und werden entsprechend mit einem Wertfaktor von 0 ÖWE/m² bewertet. Für die Grünflächen ist eine Gestaltung in ortsüblicher Art und Weise anzunehmen, d.h. auch die Verwendung einer nicht heimischen Bepflanzung. Es wird ein Wertfaktor von 0,3 ÖWE/m² angesetzt.

1. Bewertung der Biotoptypen BESTAND
(Kompensationsmodell Kreis Warendorf, Stand 2023)

Code Nr.	Biotoptyp (nach Warendorfer Modell)	Flächengröße	Bestand ÖWE/m ²	Flächenwert
B-Plan Nr. 1.05 A-B "Nördliche Stadterweiterung" - 2. Änderung				
1.1	Verkehrsflächen	1.004 m ²	0,0	0 ÖWE
	Sonstiges Sondergebiet SO1: GRZ 0,8	[2.502] m ²		
1.1	davon versiegelt (80 %)	2.002 m ²	0,0	0 ÖWE
4.1	davon unversiegelt (20 %)	100 m ²	0,3	30 ÖWE
	davon 8 Einzelbäume je 50 m ² Kronentraufbereich	400 m ²	1,5	600 ÖWE
	Sonstiges Sondergebiet SO2: GRZ 0,4 (+ 50%)	[3.386] m ²		
1.1	davon versiegelt (60 %)	2.032 m ²	0,0	0 ÖWE
4.1	davon unversiegelt (40 %)	1.354 m ²	0,3	406 ÖWE
	Sonstiges Sondergebiet SO3: GRZ 0,8	[340] m ²		
1.1	davon versiegelt (80 %)	272 m ²	0,0	0 ÖWE
4.1	davon unversiegelt (20 %)	68 m ²	0,3	20 ÖWE
4.5	Grünstreifen	355 m ²	0,8	284 ÖWE
	22 Einzelbäume			
B-Plan Nr. 26/1 - 1. Änderung und Ergänzung				
	Mischgebiet: GRZ 0,4 (+50 %)	[629] m ²		
1.1	davon versiegelt (60 %)	377 m ²	0,0	0 ÖWE
4.1	davon unversiegelt (40 %)	252 m ²	0,3	75 ÖWE
	Biotopwert	8.216 m²		1.416 ÖWE

2.3.2.2 Kompensationsermittlung

Für die Kompensation des im vorherigen Kapitel ermittelten Eingriffsflächenwertes stehen auf Grundlage des neuen Bebauungsplanes folgende landschaftspflegerischen Maßnahmen und Freiflächengestaltungen im Geltungsbereich selbst zur Verfügung. Die angenommenen Biotope sind im Anhang dieser Begründung dargestellt.

- Verkehrsflächen (Code 1.1 / 2.1)

Durch den Bebauungsplan sind insgesamt ca. 1.002 m² als Verkehrsflächen ausgewiesen. Es wird die Annahme getroffen, dass die Verkehrsfläche einen Versiegelungsgrad von 100 % aufweist. Versiegelte Flächen besitzen keinen ökologischen Wert und sind in der Bilanzierung mit einem Wertfaktor von 0 ÖWE/m² zu berücksichtigen.

- „Sonstiges Sondergebiet (Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgung)“ (Code 1.1 / 4.1)

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgung“ fest. Es wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die GRZ bietet den Ansatz, das Ausmaß der maximalen Versiegelung festzustellen. Die vollversiegelten Flächen sind als

ökologisch wertlos einzustufen und werden entsprechend mit einem Wertfaktor von 0 ÖWE/m² bewertet.

Für die Grünflächen ist eine Gestaltung in ortsüblicher Art und Weise anzunehmen, d.h. auch die Verwendung einer nicht heimischen Bepflanzung. Es wird ein Wertfaktor von 0,2 ÖWE/m² angesetzt.

Ausgehend von den getroffenen Festsetzungen sind 22 Einzelbäume innerhalb der unversiegelten Flächen zu pflanzen. Entsprechend des Warendorfer Modells werden für die Kronentraufbereiche jeweils 50 m² angenommen. Die Baumstandorte werden von der versiegelten Fläche abgezogen und mit einem Wertfaktor von 1 ÖWE/m² bewertet.

- Dachbegrünung (Code 1.4)

Dächer mit Ausnahme technisch erforderlicher Aufbauten sind vollflächig zu begrünen. Aufgrund dieser ökologischen Planungsgrundsätze kann lt. Warendorfer Modell von einer 100 %igen Wertverlustannahme der begrünbaren Dachflächen abgesehen werden. Die gesamte überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet beträgt ca. 2.800 m². Es ist davon auszugehen, dass etwa 25 % dieser Fläche zukünftig begrünt werden müssen. Eine Bewertung erfolgt mit dem Wertfaktor 0,2 ÖWE/m².

- Pflanzgebotstreifen (Code 4.5)

Um den hinzutretenden Baukörper insbesondere zu „Fürstenbergstraße“ einzugrünen, wird ein Pflanzgebot festgesetzt. Dieses darf unterbrochen werden, sofern es zur Gewährleistung der Funktionalität der zu errichtenden Rettungswege erforderlich ist. Im Rahmen der Bilanzierung wird in Summe von einer Unterbrechung des Pflanzgebotstreifens in einer Breite von 10 m ausgegangen. Bei der festgesetzten Breite des Pflanzgebotstreifens von 3,0 m ergibt dies eine Fläche von 30 m², welche von der Gesamtfläche abgezogen wird. Für das Pflanzgebot wird eine geringe ökologische Wertigkeit mit einem Wertfaktor von 0,8 ÖWE/m² angesetzt.

- Pflanzgebot – mind. 22 Einzelbäume

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind 22 Einzelbäume in Form von Pflanzgeboten festgesetzt. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wird auf eine eigenständige Bilanzierung dieser Gehölze verzichtet, da unter Berücksichtigung der Bestandssituation ein Ausgleich im Verhältnis 1:1 erreicht wird.

2. Bewertung der Biotoptypen NEUANLAGE
(Kompensationsmodell Kreis Warendorf, Stand 2023)

Code Nr.	Biotoptyp (nach Warendorfer Modell)	Flächengröße	Neuanlage ÖWE/m ²	Flächenwert
	Verkehrsflächen	1.002 m ²	0,0	0 ÖWE
	Sonstiges Sondergebiet SO: GRZ 0,8	[7.214] m ²		
1.1	davon versiegelt (80 %)	5.771 m ²	0,0	0 ÖWE
4.1	davon unversiegelt (20 %)	102 m ²	0,2	20 ÖWE
8.1	davon 22 Einzelbäume je 50 m ² Kronentraufbereich	1.100 m ²	1,0	1.100 ÖWE
4.5	davon Pflanzgebot	211 m ²	0,8	169 ÖWE
	davon Unterbrechung für Flucht- und Rettungswege	30 m ²	0,0	0 ÖWE
	Überbaubare Grundstücksfläche im SO	[2800] m ²		
1.4	Dachbegrünung (25 %)	[700] m ²	0,2	140 ÖWE
8.1	Pflanzgebot (min. 22 Einzelbäume)			
	Biotopwert	8.216 m²		1.429 ÖWE

2.3.2.3 Kompensationsergebnis

Biotopwert BESTAND	1.416	ÖWE
Biotopwert NEUANLAGE	1.429	ÖWE
Kompensationsdefizit	-13	ÖWE

Im Ergebnis ergibt sich ein Kompensationsüberschuss von 13 ÖWE. Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

2.3.3 Überwachungsmaßnahmen

Gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen sind Kapitel 3.2 zu entnehmen. Erhebliche Auswirkungen werden allerdings nicht erwartet, weshalb keine besonderen Instrumente eines Monitorings vorgesehen sind.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Die Bestandsimmobilie entspricht insbesondere hinsichtlich der Größe der Verkaufsfläche nicht den heutigen Maßstäben an eine zukunftsorientierte Verkaufsstätte. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen der ehemalige Marktstandort reaktiviert werden und eine Wiederansiedlung einhergehen. Durch eine Vergrößerung der Verkaufsfläche sowie eine Neuorientierung der Stellplatzanlage und der

Anlieferung soll der Standort zusätzlich aufgewertet werden. Entsprechend der beschriebenen Planungsabsichten haben sich keine Planungsalternativen ergeben.

Wahlweise kann der Verzicht auf die vorliegende Planung untersucht werden. Der bereits bestehende Marktstandort befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 1.05 A-B „Nördliche Stadterweiterung“ - 2. Änderung. Die bestehende Situation stellt keine Planungsmöglichkeiten dar, die der angestrebten Neuordnung des Gebietes entsprechen.

2.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB

Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten. Die nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben innerhalb des „Sonstigen Sondergebietes“ stehen nicht für eine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen, weshalb hier auf die Beschreibung der Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung solcher Vorfälle auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle verzichtet werden kann.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die Zusammenstellung der Angaben im Umweltbericht fußt auf allgemein zugänglichen Informationen zu den unterschiedlichen Umweltmedien sowie auf vorliegenden Angaben der Träger öffentlicher Belange. Zudem erfolgten mehrere Ortsbegehungen.

Fachgutachten zu spezifischen Umweltaspekten (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, schalltechnische Untersuchung, Baugrundgutachten) wurden durchgeführt und in die Begründung / den Umweltbericht integriert. Weitere Untersuchungen sind nicht beabsichtigt, da keine deutlichen Anhaltspunkte für einen weitergehenden Untersuchungsbedarf vorliegen.

Für die Eingriffsermittlung ist das Kompensationsmodell des Kreises Warendorf verwendet worden. Es sind keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Derzeit sind mit Ausnahme der Beeinträchtigung des Plangebietes als Lebensraum für Tierarten keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt erkennbar, weshalb hier auf die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung dieser Beeinträchtigung bei Durchführung des Bauleitplans verzichtet wird. Besondere Instrumente eines Monitorings sind nicht vorgesehen. Dennoch wird die Einhaltung der umweltrelevanten Zielsetzungen bei der Konkretisierung und Realisierung der neuen Nutzung in nachfolgenden Plan- und Genehmigungsverfahren geprüft.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

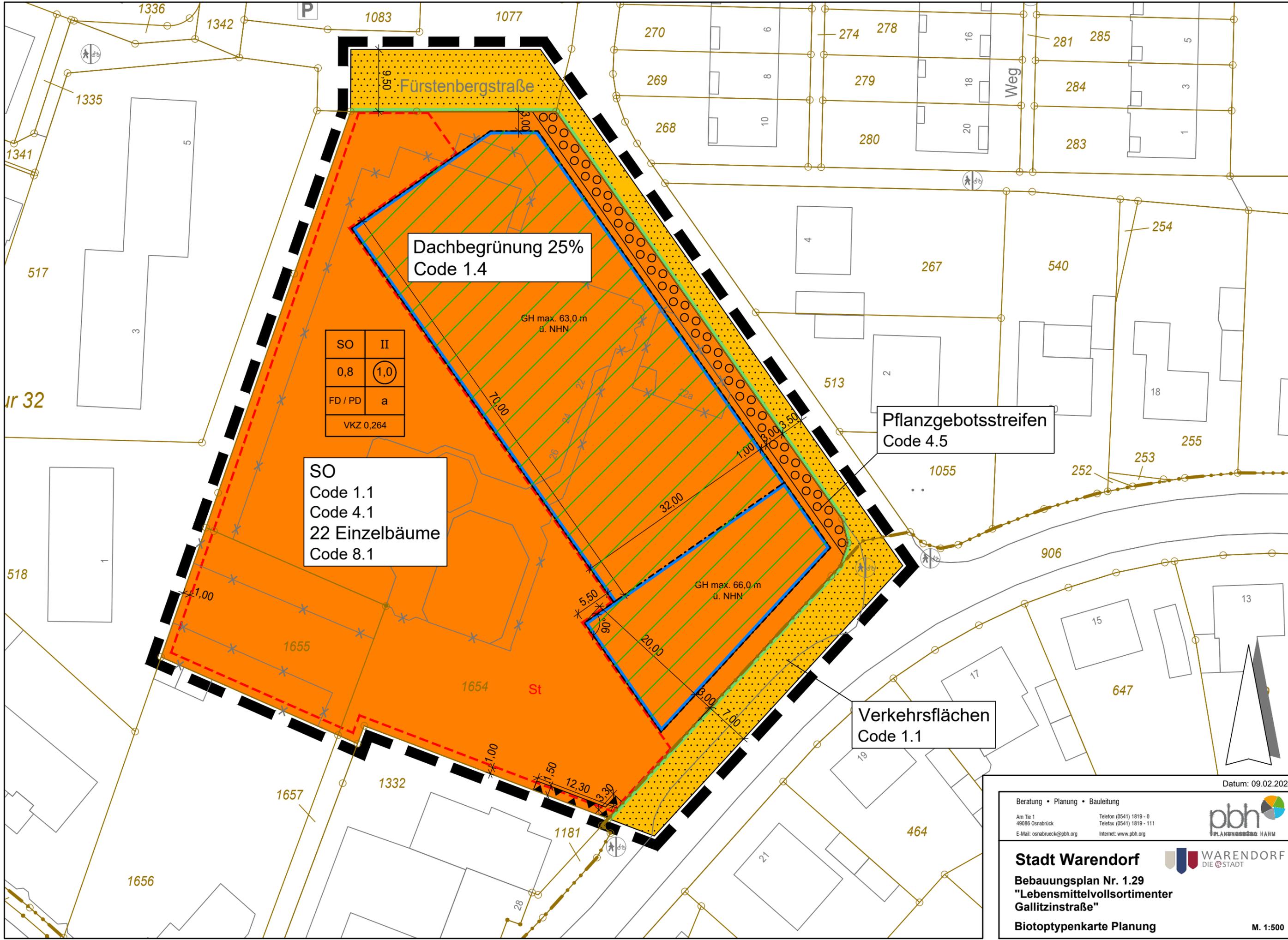
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.29 „Lebensmittelvollsortimenter Gallitzinstraße“ soll die Entwicklung einer zukunftsorientierten Verkaufsstätte am Standort der ehemaligen „Gallitzinpassage“ ermöglicht werden. Durch eine Vergrößerung der Verkaufsfläche sowie eine Neuorientierung der Stellplatzanlage und der Anlieferung soll der Standort zusätzlich aufgewertet werden. Hauptsächlich betrifft die Planung Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Umweltauswirkungen beschränken sich vor allem auf eventuell mögliche Verdrängungen von Individuen.

Aufgestellt:
Osnabrück, 12.02.2024
Bg/We-21195011-17

Planungsbüro Hahm GmbH

Anhang 1

21195011_B-Plan_EW_03_Biototypenkarte.dwg
H:\A112\12\21195011 Warendorf B-Plan 129 Lebensmittelvollsortimenter Gallitzinstraße Edeka\Pläne\B-Plan



Dachbegrünung 25%
Code 1.4

SO	II
0,8	(1,0)
FD / PD	a
VKZ 0,264	

SO
Code 1.1
Code 4.1
22 Einzelbäume
Code 8.1

Pflanzgebotsstreifen
Code 4.5

Verkehrsflächen
Code 1.1

Datum: 09.02.2024

Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück
E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 - 0
Teletax (0541) 1819 - 111
Internet: www.pbh.org

Stadt Warendorf
Bebauungsplan Nr. 129
"Lebensmittelvollsortimenter
Gallitzinstraße"
Biototypenkarte Planung

M. 1:500