

Abwägung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgetragenen Stellungnahmen

Zum Bebauungsplan Nr. 1.29 „Lebensmittelvollsortimenter Gallitzinstraße“ in Warendorf

Anlage 2.1
zur Vorlage Nr. 4364/2024 zum Offenlagebeschluss
Stand: 09.02.2024

1 Bürger 1 (Stellungnahme vom 18.07.2023)			
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
a)	Regenwasserversickerung auf dem Gelände selbst in Betracht ziehen – Warum im B-Plan nicht aufnehmen, dass sämtliches Regenwasser auch auf dem Grundstück versickert? Ähnlich wie PV, kann auch Versickerung bedacht werden → Nachhaltigkeitsaspekt	Das Plangebiet kann bereits heute zu rd. 80 % versiegelt werden und die Entwässerung des Grundstücks kann bereits jetzt gewährleistet werden. Da auch mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf Nr. 1.29 eine Versiegelung von max. 80 % zulässig ist, ändert sich an der Entwässerungssituation nichts. Grundsätzlich kann in einem Bebauungsplan die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken vorgegeben werden. Allerdings hat die langjährige Erfahrungspraxis in Nordrhein-Westfalen gezeigt, dass die Grundstückseigentümerinnen und –eigentümer regelmäßig mit der Anlage, dem Betrieb und der Unterhaltung überfordert sind. Daher wird die bisherige Entwässerung des Grundstücks beibehalten. Der Abwasserbetrieb Warendorf bestätigt in seiner Stellungnahme zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans, welche im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren Nr. 1.29 durchgeführt wird, dass die Entwässerung über den vorhandenen Mischwasseranschluss gewährleistet ist.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
b)	in Gallitzinstraße bis zu 22cm Wasserstand bei Starkregenereignissen (aus Bebauungsplan_Begründung S.16) – als ein Grund für die Versickerung.	Von der Stadt Warendorf wurde im Jahr 2020 für den Warendorfer Norden eine Prognose zur Überflutung bei Starkregen erarbeitet. 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 öffentli-	Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

		chen Verkehrsfläche, sodass keine Gefährdungen der angrenzenden Gebäude zu erwarten sind. Ebenfalls ist der Hinweis im Bebauungsplan enthalten, dass nach DIN 1986-100 im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Überflutungsprüfung durchzuführen ist. Es muss vor Erteilung der Baugenehmigung nachgewiesen werden, dass es durch das Vorhaben zu keiner Verschlechterung der Bestandssituation kommt.	
c)	Geländehöhen wegen Gebäudehöhe angucken. Die schon durchgeführte Geländeauffüllung soll in gewisser Weise rückgängig gemacht werden, um die umliegenden Höhen einzuhalten. Orientierung der Geländehöhen an der umliegenden Bebauung (Grundstücke und Straßen, auch Milter Straße). Neues Geländeniveau nicht zu hoch und teilweise Auffüllung rückgängig machen.	Für die Bezugshöhe der baulichen Anlagen wird die Normalhöhennull (NHN) angesetzt. Festgesetzt ist eine Maximalhöhe der baulichen Anlagen von 63,0 m ü. NHN bzw. 66,0 m ü. NHN. Darüber ist eine gewisse Deckelung der Geländeaufschüttung gegeben, da ein höher gelegenes Gelände die Ausbaumöglichkeiten für den Baukörper einschränkt. Auf der Ebene der Bauleitplanung liegt unmittelbar keine rechtliche Grundlage dafür vor, eine max./min. Geländehöhe für Grundstücke festzusetzen. Ein Höhenunterschied der anliegenden Grundstücke zum Plangebiet resultiert aus der Anpassung der Grundstückshöhe an die Straßenausbauhöhen unterschiedlicher Straßen (Milter Straße, Gallitzinstraße und Fürstenbergstraße) und des Niederschlagabflusses.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
d)	Herzustellende Vegetationsflächen sollten das Regenwasser auch wirklich aufnehmen können – aus den Verkehrsflächen und Parkflächen aufnehmen (sollten tiefer liegen, als Parkfläche) (keine Bordsteine davor; bsp. Toom-Parkplatz in Warendorf – Bordsteine ggf. unterbrechen, damit Wasser abfließen kann)	Die Ausgestaltung der Parkplatzfläche und darin enthaltene Vegetationsfläche ist auf Ebene der Bauleitplanung nicht planungsrechtlich festzusetzen. Jedoch ist durch die Festsetzung einer an die Anzahl der Stellplätze gebundenen Baumpflanzungsfestsetzung (mind. 22 Bäume) Vegetationsflächen auf der Stellplatzanlage planungsrechtlich gesichert.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
e)	Parkdruck entsteht, weil Garagen wegfallen und Anwohner, die ihre PKW auf der alten Stellplatzanlage abstellen, diese zukünftig nicht mehr nutzen können. Konfliktbewältigung seitens der Stadt - neue Stellplätze	Da es sich um ein privates Grundstück handelt, ist die Nutzung des Parkplatzes derzeit nur geduldet. Die Stadt ist nicht dazu verpflichtet privaten Nutzern öffentliche Parkplätze bereitzustellen. Das Parken der Anwohnerinnen und Anwohner ist grundsätzlich auf dem privaten	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

	entwickeln – Leute vermissen ihre Parkplätze. In der Verkehrsfläche oder an anderer Stelle. Anderweitig an anderer Stelle Parkmöglichkeiten für die Anwohner schaffen?	Grundstück zu organisieren. Die erwähnten Garagen sind nicht über eine Baulast gesichert und können daher keiner konkreten Wohnnutzung als Stellplatznachweis zugeordnet werden.	
f)	Lärmschutzvorgaben einhalten (aus dem Gutachten) – nachts kein Verkehr auf der Stellplatzanlage. Es ist sind keine privaten Stellplätze. Regulierung über Stellplatzanlage seitens EDEKA vorstellbar (Schranke, zeitliche Parkbegrenzungen).	Die Lärmschutzvorgaben des Schallgutachtens sind in der Planung integriert. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 1.29 ist eine zeitliche Regulierung der Stellplatzanlage nicht möglich. Im Zuge der Baugenehmigung sind die Inhalte des Schallgutachtens zum Bebauungsplan Nr. 1.29 zu beachten, welches bestätigt, dass die Richtwerte gem. TA Lärm eingehalten werden. Dies beinhaltet auch eine Nutzung der Stellplatzanlage im Nachtzeitraum.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
g)	Stellplatzanlage ist möglicherweise überdimensioniert – Kontrollieren in Stellplatzverordnung NRW, wie viele Stellplätze für 1.900 VK max. wirklich benötigt werden.	Solange die Vorgaben zum Versiegelungsgrad des Bebauungsplanes eingehalten werden, kann der Grundstückseigentümer individuell über die Flächen verfügen. Der Versiegelungsgrad und eine Mindestanzahl an Stellplätzen werden im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren überprüft. Solange der Versiegelungsgrad eingehalten wird ist eine Ausweisung von Stellplätzen, die über die geforderte Mindestanzahl hinausgeht, möglich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
h)	Thema Licht bzw. Beleuchtung – keine Lichtstrahler (ökologisch), kleinere Masten und nicht so starke Lichtquellen (teilweise in Bebauungsplanbegründung S.15 erwähnt).	Das Thema Lichtimmissionen wird in der Artenschutzprüfung Stufe 1 behandelt und daraus Empfehlungen und Maßnahmen zur allgemeinen Förderung der Artenvielfalt abgeleitet. Ein konkreter Festsetzungsbedarf hat sich daraus nicht ergeben. Im Bebauungsplan wird unter Hinweis 6 auf die Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen und Empfehlungen des Artenschutzes im Rahmen der künftigen baulichen Entwicklung hingewiesen. In der Artenschutzprüfung Stufe I selbst wird eine schonende Straßenbeleuchtung mit neusten Standards und die Installation von mehreren, schwächeren, niedrig angebrachten Lichtquellen empfohlen (vgl. Artenschutzprüfung Stufe I S. 23 und	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

		24, BIO-CONSULT, Belm, 13.09.2023). Auf Ebene des Bebauungsplanes kann dies allerdings nicht geregelt werden. Die Informationen werden an das zuständige Amt weitergegeben.	
--	--	---	--

...

2 Bürger 2 (Stellungnahme vom 14.08.2023)			
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
a)	[...] wundert sich, warum das Vorhaben überhaupt entwickelt bzw. „gemacht“ werden muss. Der aktuelle Laden – das Bestandsgebäude der Gallitzinpassage – könnte doch einfach umfunktioniert werden. Die Fläche sollte ausreichend sein und möglich wäre dies durch die Veränderung der Wände (Veränderung der Raumaufteilung). Die Fläche des ehemaligen Edeka-Marktes war auch ausreichend.	Die Bestandsimmobilie verfügt aktuell nicht über ein ausreichendes Flächenkontingent, um die räumlichen Anforderungen eines modernen Lebensmittelvollsortimenters abzudecken. Eine Umnutzung der Bestandsimmobilie zu einem neuen Vollsortimenter wäre somit mit einem großen Mehraufwand verbunden und voraussichtlich unwirtschaftlich. Eine Neuplanung des Lebensmittelvollsortimenters wird daher durch den Grundstückseigentümer präferiert und vorangetrieben. Dieser darf als privater Eigentümer über das Grundstück verfügen, solange nicht gegen die Festsetzungen im Bebauungsplan verstoßen wird. Aufgrund der Schließung des EDEKA-Marktes in der Gallitzin-Passage 2017, der Schließung des EDEKA-Marktes an der Dreibrückenstraße 2022 und der Entwicklung des großen Neubauprojektes am Standort In De Brinke/Stadtstraße Nord besteht ein Versorgungsdefizit im Warendorfer Norden. Laut Einzelhandelskonzept der Stadt Warendorf werden die Planungen zur Wiederansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Standort der Gallitzin-Passage mit Hinblick auf die Nahversorgungssituation im nordwestlichen Versorgungsbe- reich Warendorf daher ausdrücklich befürwortet. In einer für das Planverfahren erstellten Auswirkungsanalyse werden die Aussagen des Einzelhandelskonzeptes bestätigt. Zurzeit sind lediglich drei kleinere Le-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

		bensmitteldiscounter mit einer summierten Verkaufsfläche von ca. 2.110 m ² im Warendorfer Norden vorhanden. Durch die Entwicklung des neuen Lebensmittelvollsortimenters kann eine Unterversorgung der nördlichen Kernstadt konstatiert werden (vgl. Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Edeka Supermarktes in Warendorf, Gallitzinstraße S. 34, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, 21.11.2023).	
b)	Durch den neu reaktivierten Marktstandort wird die Lärmbelastung an der Gallitzinstraße deutlich ansteigen und zu hoch sein. Die Gallitzinstraße ist aktuell schon durch starken Lärm geprägt und bereits gegenwärtig zu laut. Der Supermarkt bedeutet mehr Verkehr, der auch mehr Verkehrslärm bedeutet.	Um die verkehrlichen Auswirkungen und daraus resultierenden Schallimmissionen durch die Reaktivierung des Standortes zu prüfen, ist eine Verkehrsprognose, eine Verkehrsuntersuchung und ein Schallgutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellt worden. Die Verkehrsprognose und die Verkehrsuntersuchung prognostizieren zwar einen gewissen Anstieg des Verkehrsaufkommens, bestätigen aber auch, dass sich dieser Anstieg nicht negativ auf die bestehenden verkehrlichen Strukturen der Umgebung auswirkt. Es kann somit weiterhin ein leistungsfähiger Verkehrsablauf gewährleistet werden. Auf Basis der Annahmen der zukünftigen Planung und der verkehrlichen Untersuchungen sind die schalltechnischen Auswirkungen ebenfalls gutachterlich geprüft worden. Die Berechnungen haben ergeben, dass unter Berücksichtigung der Fahrzeugbewegungen auf der öffentlichen Straße, die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzordnung zur Tag- und Nachtzeit an den nächstgelegenen Wohnhäusern um mehr als 3 dB(A) unterschritten werden. Aus dem Grund sind gem. TA Lärm keine organisatorischen Maßnahmen zur Verminderung des Verkehrslärms notwendig.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
c)	Durch die Anlieferung von Waren wird es, vor allem in der Nacht, zu starken Lärmbelästigungen kommen. Die LKW und auch das Abladen der Ware bedeutet eine steigende Lärmbelästigung für die direkte Anwohnerschaft.	Im durchgeführten Schallgutachten wurden die schalltechnischen Auswirkungen durch die Fahrzeugbewegungen und Verladetätigkeiten untersucht und in die Berechnung der Geräuschimmissionen integriert. Einer Gegenüberstellung der an den Immissionspunkten er-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

		rechneten Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten ist zu entnehmen, dass unter Berücksichtigung der Emissionsdaten die von dem Betrieb ausgehenden Geräuschimmissionen an sämtlichen Immissionspunkten eingehalten werden.	
d)	Durch den Abriss des alten Gebäudes der Gallitzinstraße und den Bau eines neuen Supermarktes wird viel Dreck und Staub erzeugt. Es kommt also in der Abriss- und Bauphase zu Belastungen durch Luftschadstoffe. Für Anwohner, die bereits gesundheitlich eingeschränkt sind (Krankheit etc.), ist dies eine Belastung der Gesundheit. Durch die Nutzung des alten Gebäudes würde dies verhindert, da kein Abriss und Neubau nötig wäre.	Auf bauleitplanerischer Ebene ist eine Regulierung der durch den Abriss und Bau entstehenden Luftschadstoffe nicht möglich. Bei Abriss und Bau sind die bauordnungsrechtlichen Vorgaben einzuhalten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Öffentliche Informationsveranstaltung am 28.06.2023, 18:00 Uhr Ort: Aula im Alten Lehrerseminar, Warendorf Die Veranstaltung diente der frühzeitigen Information zum Aufstellungsverfahren und der Vorstellung der wesentlichen Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 1.29 sowie der parallel durchzuführenden 18. Flächennutzungsplanänderung. Die Bürgerinnen und Bürger wurden darüber informiert, dass es im Zeitraum vom 26.06.2023 bis 06.08.2023 die Möglichkeit der Beteiligung gebe. Es wurde der Hinweis auf Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen gegeben. Die Teilnehmenden haben im Anschluss an die Vorstellung verschiedene Rückfragen gestellt. Diese werden im Folgenden als Themenbereiche zusammenfassend aufgeführt:				
	Anmerkungen	Rückmeldung in der Infoveranstaltung	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
	Nutzung / Planinhalte			
a)	Es wird erfragt, ob es Wohnbebauung bzw. Wohnnutzung im 1. OG des geplanten Supermarktes geben werde.	Hierzu wird erläutert, dass durch die im Bebauungsplan Nr. 1.29 getroffenen Festsetzungen und der Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgung“ eine solche Wohnnutzung ausgeschlossen	Es wird durch den Bebauungsplan ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgung“ festgesetzt, sodass die Entwicklung von Wohnbebauung	Es ist kein Beschluss notwendig.

		wird. Es wird jedoch die Möglichkeit geben Sozialräume für Mitarbeiter im 1. OG des Lebensmittelmarktes zu entwickeln.	ausgeschlossen ist. Es ist keine Anpassung der Planunterlagen erforderlich.	
b)	Es wird nachgefragt, welche Dachformen es geben wird, ob diese ähnlich wie beim aktuellen Bestand sind und auch ein Ziegeldach geplant sei.	Es wird beschrieben, dass die geplanten Dachformen etwa dem Bestand entsprechen (ähnlich wie auch beim HIT-Markt in Warendorf). Laut der Inhalte des Bebauungsplanes ist eine Errichtung von Flachdach und/oder Pultdach möglich. Der Betreiber befindet sich dazu in Abstimmung für die zukünftige Ausführungsplanung. Dabei wird seitens des Betreibers nicht über ein Ziegeldach nachgedacht.	Im Bebauungsplan werden die zulässigen Dachformen Flachdach und Pultdach festgesetzt. Die Ziegelart wird auf Ebene der Bauleitplanung nicht geregelt. Es ist keine Anpassung der Planunterlagen erforderlich.	Es ist kein Beschluss notwendig.
c)	Es wird erfragt, was mit dem derzeit dort ansässigen Arzt und den untergebrachten Flüchtlingen passiere.	Die Thematik ist durch den Grundstückseigentümer bereits geklärt. Es ist eine Absprache mit dem ansässigen Arzt erfolgt und eine Lösung gefunden worden. Da die Räumlichkeiten dem Grundstückseigentümer gehören, war die Unterbringung von Flüchtlingen als interimsmäßige Zwischenlösung angedacht und auch mit der Stadt Warendorf abgeklärt worden.	Durch die Festsetzung eines Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgung“ wird eine solche Nutzung ausgeschlossen. Es ist keine Anpassung der Planunterlagen erforderlich.	Es ist kein Beschluss notwendig.
d)	Es wird die Frage gestellt, wie die künftigen Öffnungszeiten des Lebensmittelvollsortimenters aussehen könnten.	Bei den Öffnungszeiten liegt der Gestaltungsspielraum bei dem zukünftigen Eigentümer des Lebensmittelvollsortimenters und wird auf der Ebene der Bauleitplanung nicht weiter behandelt. Aufgrund von Personalknappheit werden die Öffnungszeiten voraussichtlich von 7.00 Uhr bis 21.00 Uhr sein. Weiter ausgedehnte Öffnungszeiten sind für Anwohner schwierig.	Eine Regelung der Öffnungszeiten der zukünftigen Nutzung wird / kann auf bauleitplanerischer Ebene nicht festgesetzt werden. Aus dem für das Bauleitplanverfahren erstellte Schallgutachten geht für die Öffnungszeiten folgende Aussage hervor: „Es ist bei der weiteren Planung jedoch festzuhalten, dass die Öffnungszeiten so gewählt werden, dass Fahrzeugbewegungen durch Kunden während der Nachtzeit (22.00 – 6.00 Uhr) ausgeschlossen werden können.“	Es ist kein Beschluss notwendig.

			Es ist keine Anpassung der Planunterlagen erforderlich.	
	Verkehr / Erschließung			
e)	Es kommt die Nachfrage auf, wie viele PKW-Stellplätze es auf der dargestellten Stellplatzanlage geben werde.	Die Anzahl der benötigten, also der Mindestanzahl, leitet sich aus der Stellplatzverordnung NRW ab. Daraus ergibt sich, dass sich die Anzahl der Stellplätze an der geplanten Verkaufsfläche von max. 1.900 m ² orientiert. Es werden auf Basis dieser Grundlage voraussichtlich rd. 100 Stellplätze geschaffen werden.	Auf bauleitplanerischer Ebene wird eine Stellplatzanlage festgesetzt. Die Mindestanzahl der benötigten Stellplätze muss auf Ebene der Baugenehmigung nachgewiesen werden. Es ist keine Anpassung der Planunterlage erforderlich.	Es ist kein Beschluss notwendig.
f)	Es wird gefragt, ob sich durch die Reaktivierung des Standortes die verkehrliche Situation an der Gallitzinstraße bzw. an der Milter Straße verändere.	Die Gallitzinstraße wird aktuell häufig als innerstädtische Umgehungsstraße genutzt. Dieser Zustand wird sich durch den laufenden Ausbau der Stadtstraße Nord verändern. Durch die Straßenbaumaßnahmen wird sich die verkehrliche Situation an der Gallitzinstraße, aber auch an der Milter Straße, zum positiven verändern, sodass der neu entstehende Verkehr durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters weniger wahrnehmbare Veränderungen für die verkehrliche Situation mit sich bringt. Zudem wurde eine Verkehrsprognose und ein Schallgutachten auf Basis des Status Quo erarbeitet, welche zeigen, dass durch die Planung alle Werte eingehalten werden und keine Überschreitungen der Pegelwerte zu erwarten sind.	Um die Entwicklung der verkehrlichen Situation durch die Reaktivierung des Standortes zu überprüfen, wurde bereits zur frühzeitigen Beteiligung eine Verkehrsprognose erarbeitet, die die künftigen Verkehrsströme darstellt. Um die Auswirkungen noch detaillierter darstellen zu können und gesondert zu überprüfen, wie sich die Situation an den Bestandskreuzungen durch die Wiederansiedlung verändert, wurde nun auch eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass bei Berücksichtigung der tangierenden, verkehrlichen Maßnahmen und Planungen im direkten Umfeld des Plangebiets weiterhin ein leistungsfähiger Verkehrsablauf angenommen werden kann. Es ist keine Anpassung der Planunterlagen erforderlich.	Es ist kein Beschluss notwendig.

g)	Es wird gefragt, ob es eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h geben wird.	Eine solche Verkehrsregelung ist mit den derzeit geltenden gesetzlichen Regelungen nicht möglich, da für die Ausweisung einer Tempo-30-Zone strenge Regularien und Anforderungen gelten.	Auf bauleitplanerischer Ebene ist eine solche Geschwindigkeitsbegrenzung nicht festsetzbar. Eine solche Reduzierung müsste seitens des Teams Straßenverkehr vorangetrieben werden, ist aber mit dem derzeit geltenden Recht nicht vereinbar. Es ist keine Anpassung der Planunterlagen erforderlich.	Es ist kein Beschluss notwendig.
h)	Es wird angedeutet, dass durch den Bau das Verkehrsaufkommen zunehmen werde. In diesem Zuge wird erfragt, ob dadurch ein Rückstau bis zur Kreuzung an der Milter Straße entstehen werde.	Das durch die Planung und die Reaktivierung des Standortes zu erwartende Verkehrsaufkommen wurde in einer Verkehrsprognose untersucht. Die Straßen und Ampeln sollten das Verkehrsaufkommen bewältigen können. Zudem sind verkehrliche Erleichterungen durch den Bau der Stadtstraße Nord zu erwarten.	Es ist durch eine Verkehrsuntersuchung geprüft worden, wie sich die Planung auf die umliegende verkehrliche Infrastruktur auswirkt. Daraus geht hervor, dass ein leistungsfähiger Verkehrsablauf auch nach Reaktivierung des Standortes angenommen werden kann. Somit ist kein Rückstau zu erwarten, der die verkehrliche Situation negativ beeinflusst. Es ist keine Anpassung der Planunterlagen erforderlich.	Es ist kein Beschluss notwendig.
i)	Es wird nachgefragt, was mit den bestehenden Parkbuchten an der Gallitzinstraße passiere.	Diese Parkbuchten werden im Rahmen der Bauleitplanung nicht verändert. Die Straße wurde mit in den Plan integriert, damit der aktuell darunter noch liegende Bebauungsplan vollständig von dem neuen Bebauungsplan überplant wird und keine „Reststücke“ von eben diesem erhalten bleiben. Ebenfalls ist eine Verlagerung der Einfahrtssituation an der Gallitzinstraße geplant.	Durch die Verlagerung der Einfahrt auf das Grundstück müssen voraussichtlich einige Parkbuchten weichen. Diese könnten allerdings vor der ehemaligen Einfahrt wiederhergestellt werden. Auf bauleitplanerischer Ebene ist eine Festsetzung der künftigen Parkbuchten jedoch nicht möglich. Die Anfrage wird an das Amt 66 – Tiefbau und Mobilität weitergeleitet.	Es ist kein Beschluss notwendig.

			Es ist keine Anpassung der Planunterlagen erforderlich.	
	Erneuerbare Energien			
j)	Es wird gefragt, ob sich Bürger an der geplanten PV-Anlage beteiligen könnten.	Aufgrund des starken Energiebedarfs des Edeka-Marktes wird die erzeugte Energie vollständig für den Markt benötigt. Aufgrund eines aktuellen Ratsbeschlusses versucht die Stadt Warendorf die Errichtung von PV-Anlagen auch im Zuge der Bauleitplanung voranzutreiben.. Es wurde daher eine PV-Pflicht auf den Dachflächen im Bebauungsplan festgesetzt.	Die Nutzung und eine mögliche Beteiligung an der geplanten PV-Anlage liegen bei dem Grundstückseigentümer und werden durch diesen geregelt. Eine Regelung über den Bebauungsplan ist nicht möglich. Gemäß einer Wortmeldung des Vorhabenträgers während der Infoveranstaltung wird eine Beteiligung nicht angestrebt, da die generierte Energie selbst genutzt werden soll. Es ist keine Anpassung der Planunterlagen erforderlich.	Es ist kein Beschluss notwendig.
	Verfahrensablauf			
k)	Es wird nachgefragt, ab wann mit einem Baubeginn zu rechnen sei.	Ein genauer Zeitpunkt steht noch nicht fest. Aufgrund von Stellungnahmen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens kann es möglicherweise zu Verzögerungen kommen. Diese können harte oder subjektive Belange betreffen. Wenn es jedoch „gut“ läuft, wird die Offenlage noch dieses Jahr vorbereitet und anschließend Anfang nächsten Jahres ein Satzungsbeschluss möglich sein, sodass ein Baubeginn bei keinen Unterbrechungen im zweiten Halbjahr 2024 möglich wäre.	Die Umsetzung der Planung obliegt dem Eigentümer. Daher kann von Seiten der Stadt keine Aussage zur Umsetzung getroffen werden. Es ist keine Anpassung der Planunterlagen erforderlich.	Es ist kein Beschluss notwendig.
l)	Es wird erfragt, was es mit der Offenlage auf sich habe. Warum müsse diese überhaupt durchgeführt werden?	Die einzuhaltenden Verfahrensschritte werden durch das BauGB vorgegeben. Der Plan kann nach Prüfung nicht im Verfahren nach § 13a des BauGB durchgeführt werden, da eine Entwicklung eines Supermarktes sonst zu viele planungsrechtliche Ungewissheiten vor-	Die einzuhaltenden Verfahrensschritte sind durch das BauGB vorgegeben. Die frühzeitige Beteiligung sowie die Offenlage sind dort gesetzlich verankert und zwingend durchzuführen.	Es ist kein Beschluss notwendig.

		bereiten würde. Der Bebauungsplan wird daher im Vollverfahren durchgeführt, sodass eine frühzeitige Beteiligung und Offenlage als Verfahrensschritte durchgeführt werden müssen.	Es ist keine Anpassung der Planunterlagen erforderlich.	
	Umweltauswirkungen			
m)	Es kommt die Nachfrage auf, wie mit der Versickerung des Regenwassers umgegangen werde?	Die Stadt Warendorf befasst sich mit der Thematik („Schwammstadt“ und Entwicklung von Retentionsflächen) in allen Bebauungsplänen. Die Festsetzungen zum Thema „Bepflanzung“ ermöglichen im Plangebiet bessere Versickerungsmöglichkeiten und beugen einem hohen Versiegelungsgrad vor. Das (überschüssige) Regenwasser wird somit teils versickert und sonst über die Kanalisation abgeleitet.	Das Plangebiet kann bereits heute zu rd. 80 % versiegelt werden und die Entwässerung des Grundstücks bereits jetzt gewährleistet werden. Da auch mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf Nr. 1.29 eine Versiegelung von max. 80 % zulässig ist, ändert sich an der Entwässerungssituation nichts. Grundsätzlich kann in einem Bebauungsplan die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken vorgegeben werden. Allerdings hat die langjährige Erfahrungspraxis in Nordrhein-Westfalen gezeigt, dass die Grundstückseigentümerinnen und –eigentümer regelmäßig mit der Anlage, dem Betrieb und der Unterhaltung überfordert sind. Daher wird die bisherige Entwässerung des Grundstücks beibehalten. Der Abwasserbetrieb Warendorf bestätigt in seiner Stellungnahme zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans, welche im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren Nr. 1.29 durchgeführt wird, dass die Entwässerung über den vorhandenen Mischwasseran-	Es ist kein Beschluss notwendig.

			schluss gewährleistet ist. Es ist keine Anpassung der Planunterlagen erforderlich.	
n)	Es wird gefragt, ob es noch Altlasten auf dem Gelände gibt.	Es gab auf dem Gelände zuvor Altlasten. Diese wurden jedoch entfernt, sodass die im Flächennutzungsplan dargestellten Altlasten in der Änderung des Flächennutzungsplanes entfallen.	Durch eine Altlasten- und Bau- grunduntersuchung ist bestätigt worden, dass die zuvor an diesem Standort verorteten Altlasten entfernt wurden. Zudem sind die Altlasten aus dem Geoinformationssysteme (GIS) des Kreises entfernt worden. In der 18. Änderung des FNP entfällt daher die Darstellung der Altlasten. Es ist keine Anpassung der Planunterlagen erforderlich.	Es ist kein Beschluss notwendig.
o)	Bezüglich der Schallauswirkungen wird erfragt, ob eine Schallschutzwand Teil der Planung ist.	Diese Thematik fußt auf einem fehlerhaften Artikel aus der lokalen Presse, welcher die Inhalte der Begründung zum Bebauungsplan teils falsch übermittelt hat. Es ist keine direkte Schallschutzwand im Plan enthalten. Zudem erfolgt die Anlieferung nicht über die Fürstenbergstraße, wie im Artikel behauptet, sondern über die Gallitzinstraße.	Aus dem Schallgutachten geht hervor, dass Schallschutzwände als Minderungsmaßnahme zur schalltechnischen Beeinträchtigung der Nachbarschaft aufgeführt werden. Im Bebauungsplan werden daher Festsetzungen zur Sicherung der Schallschutzwand ergänzt. Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.	Der Stellungnahme wird gefolgt.

Abwägung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragenen Stellungnahmen Zum Bebauungsplan Nr. 1.29 „Lebensmittelvollsortimenter Gallitzinstraße“ in Warendorf	Anlage 2.2 zur Vorlage Nr. 4364/2024 zum Offenlagebeschluss Stand: 09.02.2024
--	---

1	Westnetz GmbH: Dokumentation – Gas (Stellungnahme vom 29.06.2023)		
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	In dem angegebenen Bereich befinden sich keine Erdgashochdruckleitungen der Westnetz GmbH. Die o. g. Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf Erdgashochdruckleitungen mit einem Betriebsdruck $\geq 5\text{bar}$. Für die eventuell vorhandenen Versorgungsleitungen anderer Druckstufen und Sparten (Strom, Wasser, Fernwärme) erteilt das Regionalzentrum Münster (posteingang-netzplanung-muenster@westnetz.de) eine Stellungnahme.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Regionalzentrum Münster (vormals innogy Netze Deutschland GmbH) ist im Verfahren ebenfalls beteiligt worden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2	Abwasserbetriebe Warendorf (Stellungnahme vom 04.07.2023)		
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Es wurde eine Überflutungsabschätzung durchgeführt. Diese dient zur Einschätzung der Situation bei Starkregen und ersetzt nicht die Überflutungsprüfung, die bei einem Grundstück mit über 800 m² befestigter Fläche nach DIN 1986-100 vom Eigentümer durchgeführt werden muss. Alle weiteren Vorgaben zum Überflutungsschutz müssen durch die Bauordnung gestellt werden. Die Abschätzung dient lediglich der Feststellung der Machbarkeit des Bebauungsplanes.	Mit dem Hinweis Nr. 5 „Überflutung“ wird bereits auf die Nachweispflicht nach DIN 1986-100 verwiesen. Ein Überflutungsnachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen und wird später in diesem Rahmen mit der Bauordnung abgestimmt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	Aus Sicht des Abwasserbetriebes sind die Belange des Überflutungsschutzes nach jetzigem Planungsstand ausreichend berücksichtigt worden.		
--	--	--	--

3	Industrie- und Handelskammer Nord-Westfalen zu Münster (Stellungnahme vom 05.07.2023)		
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Neuerrichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit Bäckerei mit einer Verkaufsfläche von rund 1.900 qm als Folgenutzung der leerstehenden „Gallitzin-Passage“. Bei der Planung handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO mit einem nahversorgungsrelevanten Sortimentsschwerpunkt außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Die Zulässigkeit setzt die Übereinstimmung mit dem LEP NRW als auch mit den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt voraus. Zudem sind städtebaulich negative Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO auszuschließen. Sofern vorgenannter Rahmen eingehalten wird, werden seitens der IHK Nord Westfalen keine Bedenken vorgebracht. Vielmehr kann eine standortangepasste Einzelhandelsnutzung in städtebaulich integrierter Lage die Nahversorgungssituation im nördlichen Stadtgebiet sowohl quantitativ als auch qualitativ (nach Marktaustritt Edeka Buller) verbessern. Gemäß Einzelhandelskonzept nimmt der Standort eine zentrale Bedeutung in der Nahversorgungssituation des nördlichen Stadtgebiets wahr. Wir merken allerdings an, dass die GMA-Auswirkungsanalyse hinsichtlich ihrer Modellannahmen einzelne Fragen aufwirft bzw. nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten entspricht. Hierzu zählen u.a. nachfol-	Am 07.09.2023 hat es einen Abstimmungstermin mit der IHK, der Bezirksregierung Münster, dem Gutachterbüro GMA und der Stadt Warendorf gegeben. Auf Basis dieser Abstimmung und der Inhalte der Stellungnahmen ist die Auswirkungsanalyse angepasst worden. Die überarbeitete Auswirkungsanalyse ist der IHK zur Prüfung vorgelegt worden. Mit Mail vom 17.10.2023 wurde seitens der IHK bestätigt, dass die Inhalte mitgetragen werden.	Der Stellungnahme wird gefolgt.

gende Aspekte: • Durch die zwischenzeitliche Schließung von Edeka Buller (Nachnutzung Netto) kommt es zu einer Verschiebung der absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte zwischen den einzelnen Standorten - in möglicherweise relevanter Größenordnung gegenüber schützenswerten Bereichen. • Der Umsatz des Planvorhabens wird mit Hilfe eines Marktanteilskonzeptes hergeleitet. Eine solche Methodik ist grundsätzlich nicht zu beanstanden. Allerdings entsprechen die hierzu getroffenen Modellannahmen nicht einer rechtlich geforderten worst-case-Betrachtung. Im Ergebnis weicht die Umsatzleistung des Planvorhabens mit 22 % deutlich von der durchschnittlichen Flächenleistung des Betreibers ab. Die absatzwirtschaftlichen Umverteilungen gegenüber dem Hauptzentrum liegen aktuell bereits bei rd. 8 %. Auch bei einer höheren Vorhabenumsatzleistung sollten städtebaulich negative Effekte ausgeschlossen werden können. • Der Nahversorgungsnachweis nach Ziel 6.5-2 auf Basis eines pauschalisierten „wohnortnahen“ Bereichs von 1.000 m-Radius sollte vertiefend standortindividuell betrachtet werden – auch um den Kriterien gemäß Einzelhandelskonzept (siehe EHK, u.a. S. 72, 73, 84: 700 m-Radius, keine Überlappung) zu entsprechen. In diesem Zusammenhang merken wir an, dass ein erweiterter modifizierter Einzugsbereich sowie eine angepasste Abschöpfungsquote von bis etwa 40 % städtebaulich begründbar sein sollte (u.a. einziger Vollversorger im nördlichen Stadtgebiet, geringe Ausstattungstiefe). Im Sinne einer rechtsfehlerfreien und aktuellen Beurteilungs- und Abwägungsgrundlage halten wir es daher für zielführend, wenn die o.g. Aspekte im Rahmen einer		
--	--	--

	ergänzenden Stellungnahme / einer Aktualisierung aus- geräumt werden können. Es werden dann keine Beden- ken vorgebracht. Sollten die vorgenannten Aspekte nicht ausgeräumt werden können, wäre allerdings die Planung – wie auch vom Einzelhandelskonzept vorgegeben – auf eine „maßstäbliche Einzelhandelsentwicklung auszurichten, d.h. Reduzierung der Verkaufsfläche auf eine verträg- liche und tragfähige Dimensionierung.		
--	---	--	--

4 Stadt Beckum – Brandschutzdienststelle (Stellungnahme vom 06.07.2023)			
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Es wird von hier zugestimmt, die eingereichten Pläne voll inhaltlich umzusetzen, wenn folgende Auflagen und Bemerkungen beachtet werden: 1. Für das ausgewiesene Gebiet ist gem. Arbeits- blatt W 405 des DVGW und auf Grund einsatz- taktischer Erfordernisse zur Durchführung wirk- samer Löschmaßnahmen eine Löschwasser- menge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.	Durch eine Löschwasserauskunft seitens der Stadtwer- ke Warendorf GmbH wird bestätigt, dass für das Plan- gebiet ein Grundschutz von 96 m³/h für die Dauer von zwei Stunden zur Verfügung steht. Die Begründung wird um die Angaben zur Löschwas- serversorgung ergänzt.	Der Stellungnahme wird gefolgt.

5 Stadtwerke Warendorf und WEV GmbH (Stellungnahme vom 06.07.2023)			
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
a)	Diese Stellungnahme betrifft die Strom-, Gas- und Wasserverteilungsleitungen der WEV Warendorfer Energieversorgung GmbH bzw. Stadtwerke Warendorf GmbH. Zu der Änderung des Bebauungsplanes haben wir keine Bedenken oder Änderungen vorzubringen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
b)	Bitte beachten Sie folgende Punkte zur Strom-, Trinkwasser- bzw. Gasversorgung: - Das betroffene Gebiet ist mit Strom- Wasser und Gasversorgungsleitungen erschlossen. Eine Erschließung mit Fernwärme ist noch nicht geplant.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
c)	- Löschwasser (aus dem DVGW Arbeitsblatt W-405): Es ist nicht immer möglich, den vollen Löschwasserbedarf aus Trinkwasserversorgungsanlagen zu decken. Dies ist vor allem nicht der Fall, wenn der Löschbedarf den Trinkwasserbedarf erheblich übersteigt, weil eine Bemessung von Trinkwasserversorgungsanlagen für den vollen Löschwasserbedarf in vielen Fällen zu einer erheblichen Überdimensionierung führt. Dadurch besteht die Gefahr des Stagnierens des Trinkwassers bzw. von unzulässigen Verkeimungen.	Durch die Löschwasserauskunft seitens der Stadtwerke Warendorf vom 31.10.2023 wird bestätigt, dass der Löschwasserbedarf von 96 m³/h über zwei Stunden an diesem Standort bereitgestellt werden kann. Die Löschwasserversorgung ist somit gewährleistet. Die Begründung wird um Angaben zur Löschwasserversorgung ergänzt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
d)	- Bitte bedenken Sie, dass die Trassen für die Strom-, Gas- und Trinkwasserversorgung nicht mit Pflanzbeeten oder Baumstandorten geplant/ausgeführt werden bzw. nur mit besonderen Schutzmaßnahmen für die Versorgungsinfrastruktur (einzuhalten ist das DVGW Arbeitsblatt G459/I sowie das DVGW Merkblatt W404).	Es ist bereits ein Hinweis (Nr. 4) aufgenommen, dass bei Baumaßnahmen die vorhandenen Versorgungsleitungen zu berücksichtigen sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

6 Bezirksregierung Münster: Dezernat 54 (Wasserwirtschaft, einschl. anlagenbezogener Umweltschutz) (Stellungnahme vom 17.07.2023)			
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
a)	Das Sachgebiet 54.2 äußert keine Bedenken, gibt jedoch folgenden Hinweis: Um zu verhindern, dass aufgrund der Niederschlagswasserableitung des Dachflächenwassers Schwermetalle in das Grundwasser/Gewässer eingetragen werden, sollte im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass keine Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall verwendet werden dürfen.	Auf Ebene des Bebauungsplanes sind Festsetzungen hinsichtlich der Dacheindeckung nur in Form von örtlichen Bauvorschriften (Gestalterische Festsetzungen) möglich, die städtebaulich begründbar sein müssen. Daher kann der Stellungnahme auf Ebene der Bauleitplanung nicht gefolgt werden.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
b)	Das Sachgebiet 54.4 -Kommunale Abwasserbeseitigung- nimmt wie folgt Stellung: Das Thema Schmutzwasserentwässerung wird nicht aufgegriffen, allerdings wird durch die angegebene Planung keine negativen Auswirkungen auf die Schmutzwasserentwässerung erwartet.	Der Abwasserbetrieb Warendorf bestätigt in seiner Stellungnahme zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans, welche im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren Nr. 1.29 durchgeführt wird, dass die Entwässerung über den vorhandenen Mischwasseranschluss gewährleistet ist Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Thema Entwässerung wird in der Begründung mit aufgenommen.	Der Stellungnahme wird gefolgt.

7 Kreispolizeibehörde Warendorf Kommissariat Kriminalprävention / Opferschutz (Stellungnahme vom 21.07.2023)			
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
a)	Die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes wurde unter kriminalpräventiven Aspekten betrachtet.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, entfalten jedoch auf Ebene des Bebauungsplanes keine Rele-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	Die bestehende „Gallitzinpassage“ soll abgebrochen werden und auf dem Gelände ein Lebensmittelvollsortimenter angesiedelt werden. Hinsichtlich des zu errichtenden Gebäudes kann der Hinweis gegeben werden, dass auch im Bereich der Gebäudefront verwinkelte oder Nischen bildende Gebäudestrukturen vermieden werden sollten, die Auslöser für Unsicherheitsgefühle sein können. Einer unzureichenden Aufenthaltsqualität von Kunden, Mitarbeitern und Passanten kann durch eine gute Übersichtlichkeit, einer guten Beleuchtung und einer damit stärkeren Sozialkontrolle entgegengewirkt werden. Damit einbruchhemmende Maßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden einbezogen werden können, müssen Architekten/innen und Bauherren/innen umfassend und frühzeitig informiert werden. Durch einen textlichen Hinweis im Bebauungsplan sollte deshalb auf die kostenfreie Beratung durch die polizeiliche Beratungsstelle hingewiesen werden.	vanz. Es wird daher davon abgesehen, einen textlichen Hinweis bzgl. der kostenfreien Beratung durch die polizeiliche Beratungsstelle im Bebauungsplan aufzunehmen. Für die Sicherheit der Gebäude und Grundstücke sind die Eigentümerinnen und Eigentümer grundsätzlich selbst verantwortlich. Die Stellungnahme wird daher an den Vorhabenträger weitergegeben.	
b)	Hinsichtlich der vorgesehenen Begrünung kann der Hinweis gegeben werden, dass die Pflanzhöhe bei Hecken und Büschen auf 80 cm begrenzt werden sollte, um Versteckmöglichkeiten zu reduzieren. Eine gute Beleuchtung der Stellplatzfläche unterstützt die Übersichtlichkeit des Geländes und kann dazu beitragen Überfalltaten, Diebstähle und Sachbeschädigungen zu vermeiden. Es bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes.	Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf ein privates Grundstück bezieht, sollen in Bezug auf die Hecken und Büsche keine weitreichenderen Festsetzungen für die Pflanzhöhe zur Wahrung des Übermaßverbotes getroffen werden. Die Ausgestaltung der Stellplatzanlage wird auf Ebene der Ausführungsplanung behandelt. Die Anregungen werden an den entsprechenden Grundstückseigentümer und Vorhabenträger weitergegeben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

8 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH (Stellungnahme vom 28.07.2023)			
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag

	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
--	--	---	---

9	Handwerkskammer Münster (Wirtschaftsförderung) (Stellungnahme vom 04.08.2023)		
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Die Umsetzung eines großflächigen Einzelhandels mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs erscheint unter Beachtung des örtlichen Einzelhandelskonzeptes und des LEP NRW an diesem Standort augenscheinlich bzw. entsprechend der Auswirkungsanalyse möglich. Dennoch regen wir an, die etwas veraltete Auswirkungsanalyse (vom 07.06.2022) zu aktualisieren bzw. zu überarbeiten. Dabei sollten mögliche Änderungen der Nahversorgungssituation abgebildet werden. Ebenfalls sollten aktuelle Flächenproduktivitätszahlen berücksichtigt werden. Die Auswirkungsanalyse soll dazu beitragen, negative städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens möglichst auszuschließen. Deshalb regen wir an, einen Abschlag der üblichen Flächenproduktivität in der Analyse nicht vorzunehmen. Zuletzt erscheint die Bestimmung des „wohnnahen“ Bereichs mit der einfachen Abgrenzung über einen 1.000 m Radius die tatsächlichen bzw. augenscheinlichen Gegebenheiten nicht ausreichend zu berücksichtigen. Durch die Aktualisierung bzw. Überarbeitung des Konzeptes wird die Umsetzung des Vorhabens sicherlich nicht grundsätzlich in Frage gestellt, ggf. jedoch deutlich, dass eine Umsetzung nur in einem etwas geringerem Umfang als 1.900 m² Verkaufsfläche	Die Auswirkungsanalyse ist auf Basis der Stellungnahme angepasst worden. Das überarbeitete Gutachten ist der Handwerkskammer Münster bereits zugesandt worden. Mit Mail vom 02.11.2023 wurde seitens der Handwerkskammer Münster bestätigt, dass die Anmerkungen der Stellungnahme durch die Aktualisierung ausreichend berücksichtigt sind.	Der Stellungnahme wird gefolgt.

	tragfähig für den Standort ist.		
--	---------------------------------	--	--

9 Kreis Warendorf - Der Landrat (Stellungnahme vom 06.08.2023)			
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Untere Wasserbehörde – Sachgebiet Wasserwirtschaft und Gewässerschutz:		
a)	Nach Prüfung der Unterlagen wird der Planung unter Beachtung des nachfolgenden Hinweises inhaltlich zugestimmt: 1. Sind Versickerungsanlagen für das anfallende Niederschlagswasser geplant, so sind diese gemäß § 8, 10 Wasserhaushaltsgesetz erlaubnispflichtig. Anforderungen sowie die erforderlichen Unterlagen können im Serviceportal der Homepage des Kreises Warendorf unter dem Suchbegriff „Regenwasser, Niederschlagswasser im Innenbereich“ abgerufen werden. (A)	Es sind keine Versickerungsanlagen geplant. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Untere Bodenschutzbehörde		
b)	Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes bedürfen keiner Ergänzung. Nach Prüfung der Unterlagen wird der Planung inhaltlich zugestimmt. Die Belange des Sachgebietes sind nicht betroffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Immissionsschutz		
c)	Aus der Sicht des Immissionsschutzes werden zu der o. a. Bauleitplanung folgende Bedenken bzw. Anregungen vorgetragen: Zur Beurteilung des Immissionsschutzes wurde von der	Die Inhalte der Verkehrsprognose sind der unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Warendorf nach dem Zeitraum der frühzeitigen Beteiligung zugesandt worden. Die darin berechnete Parkplatzfrequenzierung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	Stadt ein Schallgutachten in Auftrag gegeben. In dem Gutachten wird nachgewiesen, dass bei Berücksichtigung bestimmter Schallschutzmaßnahmen (keine Nachtanlieferung, geschlossene Einkaufswagen-Sammelboxen, eingeschränkte Öffnungszeiten, Schallschutzwände an Ein- und Ausfahrt) der Immissionschutz an der angrenzenden Wohnnutzung sicher eingehalten wird. An den Immissionsorten IP 01, IP 012 und IP 07 wird der zugehörige Richtwert gem. TA-Lärm jedoch fast ausgeschöpft. Maßgeblich für die Belastung an diesen Immissionsorten (IP 01, IP 12) ist die Frequentierung des Parkplatzes. Vom Gutachter wurde dazu Rückgriff auf die Verkehrsprognose zum B-Plan Nr. 1.29 vom Büro Brilon Bondzio Weiser genommen. Diese Verkehrsprognose liegt hier nicht vor. Im Vergleich zu Prognosen vergleichbarer Märkte mit der hier geplanten VK von 1.700 m² wurde hier eine relativ geringe Kundenbewegung und damit Parkplatzwechselrate zum Ansatz gebracht. Das wiederum reduziert maßgeblich den Schalleistungspegel der Stellplatzanlage. Dieser Ansatz sollte im Verfahren nach § 4(2) BauGB bzw. spätestens im Baugenehmigungsverfahren näher erläutert werden. Weiter rege ich an die vorgesehenen Schallschutzwände im Ein- und Ausfahrtbereich im B-Plan festzusetzen.	bezieht sich auf die eines Discounters mit ähnlicher Verkaufsfläche. Die Werte werden für solche Märkte höher angesetzt, als für einen Lebensmittelvollsortimenter. Dies wird in einer Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 1.29 bestätigt (siehe Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 1.29, S. 10, LIND-SCHULTE Ingenieurgesellschaft mbH, Düsseldorf, 06.11.2023) Die vorgeschriebenen Richtwerte an den Immissionsorten werden auch bei der Annahme einer voraussichtlich höheren Frequentierung der Parkplatzfläche, als diese für einen Lebensmittelvollsortimenter üblicherweise angenommen wird, eingehalten. Die Minderungsmaßnahmen aus dem Schallgutachten werden in die Planung integriert und im Bebauungsplan festgesetzt, sodass die Vorgaben des Schallgutachtens planungsrechtlich abgesichert werden.	
	Untere Naturschutzbehörde		
d)	Gegen die Planung bestehen unter Berücksichtigung der nachfolgenden Anregungen und Hinweise keine naturschutzrechtlichen Bedenken.	Dier Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
e)	Ich rege an, den Hinweis zur Fällung von Gehölzen in den Bebauungsplan aufzunehmen: So ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände in Anlehnung an § 39 BNatSchG die Beseitigung von Baum-	Der Hinweis 6. wird um die Aufzählung der Vegetationsstrukturen ergänzt. Die grundlegenden Vorgaben des BNatSchG zu Gehölzschnitt und Baumfällungen nur außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis zum 30. Sep-	Der Stellungnahme wird gefolgt.

	reihen, Hecken, Wallhecken und Gebüsch als potenzielle Lebensstätten geschützter Tierarten nur in der Zeit vom 01.10. bis 28./ 29.02. eines Jahres vorzunehmen. Darüber hinaus sollte der Hinweis aufgenommen werden, dass für die Stadt Warendorf eine Baumschutzsatzung vorliegt.	temper sowie die im BNatSchG enthaltenen Ausnahmeregelungen werden ebenfalls im Hinweis 6. ergänzt. Der Hinweis weist bereits auf die Beachtung der Baumschutzsatzung der Stadt Warendorf hin.	
f)	In der Begründung ist angegeben, dass laut eines Artenschutzgutachten eine weitere Betrachtung des abzureißenden Gebäudes hinsichtlich Fledermausvorkommens erforderlich wird – hier bitte ich um Nachreichen des Gutachtens sowie Abstimmung mit mir hinsichtlich des weiteren Vorgehen zu Fledermäusen (ggf. Stufe II ASP).	Das Artenschutzgutachten wurde an die Untere Naturschutzbehörde weitergeleitet. Die Anmerkungen wurden zudem in einer überarbeiteten Fassung integriert, sodass eine Durchführung einer Artenschutzprüfung Stufe 2 nicht nötig wird. (S. 17 und 18 sowie Anlage 2 der ASP Stufe 1).	Der Stellungnahme wird gefolgt.
g)	Ich bitte zu ergänzen, dass die Bäume eine ausreichend große, unbefestigte Baumscheibe von mind. 12 qm erhalten, die ein Potenzial für Niederschlags-Versickerungsfläche für die Bäume bietet.	Nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde werden die Bäume im Verhältnis von 1 zu 1 ausgeglichen (siehe auch Abwägungsvorschlag 9 i). Die Wertigkeit der Bäume orientiert sich dabei an dem Code 8.1 des Warendorfer Modells 2023, das einen unversiegelten Pflanzbereich von 10 m ² pro Baum vorgibt. Die Größe des unversiegelten Pflanzbereiches wurde mit der UNB abgestimmt und wird planerisch abgesichert.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
h)	Ich rege an, dass Teil II der Begründung der Form halber als „Umweltbericht“ beschriftet wird.	Der Teil II der Begründung wird angepasst und erhält die Beschriftung „Umweltbericht“.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
i)	Zur Eingriffsbilanz rege ich folgende Anpassungen an: - Ich weise der Form halber darauf hin, dass Verkehrsflächen zu 100% versiegelt werden dürfen – entsprechend ist weder in der Bestandsbewertung – noch in der Planung ein unversiegelter Anteil anzusetzen – es sei denn, hierzu wird explizit eine ergänzende Grün-Festsetzung für Verkehrsflächen getroffen. - Einzelbäume werden im Innerstädtischen mit 1 Punkt bewertet – wobei es sich im Bestand um Bäume auf Stellplätzen handelt – hier ist zunächst zu prüfen, ob / welche Wertigkeit diese Bäume in der Eingriffsbilanz im rechtskräftigen Bebauungsplan erhielten.	Bezüglich der Eingriffsbilanzierung hat es eine Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde gegeben. In dieser ist abgestimmt worden, dass die 22 Bäume, welche über den aktuell gültigen Bebauungsplan Nr. 1.05 A B / 2. Änderung festgesetzt werden, im Verhältnis 1 zu 1 ausgeglichen werden können, wenn der geplante Bebauungsplan Nr. 1.29 ebenfalls 22 Bäume mit einer bestimmten Wertigkeit planerisch sichert. Das an die Anzahl der ebenerdigen Stellplätze gebundene Baumpflanzgebot wird dementsprechend um die Angabe einer Mindestanzahl von 22 Bäumen mit einer abgestimmten Wertigkeit ergänzt.	Der Stellungnahme wird gefolgt.

	- Ich befürworte die Bewertung von Einzelbäumen in der geplanten Stellplatzfläche: hier ist jedoch eine Mindestanzahl als textliche Festsetzung zu ergänzen (z.B. „(...) sind innerhalb der Stellplatzfläche je 5 qm 1 Baum, insgesamt - mind. 22 Bäume anzupflanzen (...)" - Die Fläche der Bäume ist entsprechend des Warendorfer Bewertungsmodells 2023 Teil der Gesamtfläche – sie sind also aus der Gesamtfläche „auszustanzen“.	In der überarbeiteten Bilanzierung sind zudem die Verkehrsflächen mit einer Versiegelung von 100 % angenommen und die Fläche der Bäume ist entsprechend dem Warendorfer Bewertungsmodells 2023 aus der Gesamtfläche „ausgestanzt“ worden.	
--	---	--	--

10	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUSBw) (Stellungnahme vom 06.08.2023)		
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Ich weise darauf hin, dass sich Ihr Plangebiet im Bereich eines militärischen Fluggebietes befindet. Hier ist mit Lärm- /und Abgasimmissionen zu rechnen. Ferner weise ich darauf hin, dass spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr nicht anerkannt werden können.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

11	Stadt Warendorf - Untere Denkmalbehörde (Stellungnahme vom 21.11.2023)		
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	bereits am 23.06.2023 wurde die Untere Denkmalbehörde zu einer Abgabe einer Stellungnahme bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.29 "Lebensmittelvollsortimenter Gallitzinstraße" aufgefordert. Soweit mir bekannt ist, wurde damals keine Stellung-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Gesetzesbezug in der Begründung wird entsprechend der Stellungnahme angepasst.	Der Stellungnahme wird gefolgt.

nahme abgegeben. Obwohl der Beteiligungszeitraum inzwischen abgeschlossen ist, möchte ich hierzu eine kurze Rückmeldung geben: Die Hinweise zu Bodenfunden und Archäologie wurden bereits Bebauungsplanvorentwurf aufgenommen. Hierzu hebe ich keine weiteren Anmerkungen. Auch zu den Ausführungen zu Punkt 12 „Denkmalschutz / Denkmalpflege“ in der Begründung habe ich im Grunde ich keine weiteren Anmerkungen oder Ergänzungen. (Mir ist lediglich aufgefallen, dass in der Begründung auf das NDSchG = Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz verwiesen wurde, hier gilt jedoch das DSchG NRW = Denkmalschutzgesetz von Nordrhein-Westfalen.)		
--	--	--

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt, haben jedoch keine Bedenken bzw. sind nicht betroffen:

- Kreispolizeibehörde Warendorf (Stellungnahme vom 26.06.2023)
- Landwirtschaftskammer NRW: Kreisstellen Gütersloh, Münster, Warendorf (Stellungnahme vom 26.06.2023)
- Stadt Sassenberg: Bauverwaltungsamt (Stellungnahme vom 27.06.2023)
- Stadt Ennigerloh: Bauleitplanung (Stellungnahme vom 28.06.2023)
- Stadt Telgte: Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt (Stellungnahme vom 29.06.2023)
- Stadt Sendenhorst: Planen, Bauen und Umwelt (Stellungnahme vom 07.07.2023)
- LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Stellungnahme vom 10.07.2023)
- Gemeinde Beelen: Fachbereich Bauen und Wohnen (Stellungnahme vom 19.07.2023)
- Bezirksregierung Münster: Dezernat 33 (Ländliche Entwicklung, Bodenordnung) (Stellungnahme vom 24.07.2023)
- Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH (Stellungnahme vom 28.07.2023)
- Wasser- und Bodenverband Warendorf-Nord (Stellungnahme vom 28.07.2023)
- Gemeinde Ostbevern: Fachbereich III (Planen und Bauen) (Stellungnahme vom 04.08.2023)
- Landesbetrieb Straßenbau NRW: Regionalniederlassung Münsterland Hauptstelle Coesfeld (Stellungnahme vom 04.08.2023)

Die BIL-Abfrage ist am 23.06.2023 erfolgt, dabei wurden die GasLINE GmbH (PLEdoc GmbH) und die Thyssengas GmbH beteiligt, weitere BIL-Teilnehmer sind nicht betroffen.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt, haben jedoch keine Stellungnahme abgegeben:

- Bezirksregierung Köln – Abt. 7-Dez.72 Geobasis NRW
- Bezirksregierung Münster: Dezernat 53 Immissionsschutz
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben: Sparte Portfoliomanagement - Träger öffentlicher Belange (Nordrhein-Westfalen)
- Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 15
- Gemeinde Glandorf (Bauamt)
- Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: BUND, LNU, NABU
- LWL – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen Städtebau und Landschaftskultur
- Telefonica Germany GmbH & Co. OHG – Nürnberg
- Vodafone GmbH - deutschlandweit
- Vodafone NRW GmbH (ehemals Unitymedia)
- WB Westfalen Bus GmbH
- Westnetz GmbH: 110-kV Hochspannungsleitungen (DRW-S-LG-TM)
- Westnetz GmbH: Regionalzentrum Münster (vormals innogy Netze Deutschland GmbH)