

Federführung:
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung
Produkt:
60.01 Stadtplanung

Datum:
29.09.2022

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Umweltausschuss	19.10.2022	Anhörung
Ausschuss für Planen und Bauen	20.10.2022	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	03.11.2022	Entscheidung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 129 "Lidl-Discountmarkt" - Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, die Öffentlichkeit und die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB frühzeitig an dem Planverfahren zu beteiligen.

Beschlussvorschlag 2:

Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Damhus Grundstücksverwaltung GbR einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, der insbesondere die Übernahme der Planungskosten regelt.

Sachverhalt:

In der Ratssitzung am 19.05.2022 wurde der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 129 „Lidl-Discountmarkt“ gefasst (Verweis auf Beschlussvorlage 102/2022). Des Weiteren wurden auf Antrag der SPD die beiden untenstehenden Beschlüsse gefasst, woraufhin das geplante Vorhaben insbesondere hinsichtlich der Stellplatzanlage, Baumstandorte und PV-Anlagen überarbeitet wurde. Der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung wurde in der Sitzung aufgrund der geforderten Überarbeitungen nicht gefasst.

Der Vorhabenträger hat die Planung hinsichtlich der beiden Beschlüsse 4 und 5 wie folgt überarbeitet:

- Beschluss 4:

„a. Die vier Bäume zur Umgehungsstraße Konrad-Adenauer Straße bleiben erhalten. Die Planung der Stellplätze und der „Werbe-Standfahne“ muss dies berücksichtigen.“

Der Vorhabenträger hat die vier Kastanien beurteilen und die Verkehrssicherheit der Bäume überprüfen lassen (s. Anlage 6). Der Prüfer kommt zu dem Ergebnis, dass alle Bäume insgesamt stark bzw. sehr stark geschädigt sind und langfristig nicht mit einer positiven Entwicklung der Bäume zu rechnen sei. Der Prüfer empfiehlt daher, die vier Bäume zu entnehmen und sämtliche Wurzelstubben zu entfernen. Um langfristig

funktionale Baumstandorte für Neuanschaffungen zu sichern, sollte eine Baumumfeldverbesserung nach den Empfehlungen der FLL vorgenommen werden.

Ausgehend von der Baumbewertung sollen die vier vorhandenen Bäume entnommen und in diesem Bereich zum Konrad-Adenauer-Ring durch neue Bäume ersetzt werden. Die neuen Baumstandorte werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

„b. Die vier Bäume an der Grenze zur Parzelle 542 am Overhagenweg bleiben erhalten. Die Planung der Stellplätze muss entsprechend angepasst werden.“

Die Stellplätze zur Parzelle 542 am Overhagenweg wurden überarbeitet, sodass die vier vorhandenen Bäume erhalten bleiben und im Bebauungsplan festgesetzt werden.

- Beschluss 5:

„Das geplante Gebäude ist zwingend mit einer Photovoltaik-Anlage auszustatten.“

Es wurde die textliche Festsetzung Nr. 13 ergänzt:

„Im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächige Lebensmitteldiscountmärkte“ sind Solaranlagen auf mindestens 80 % der Dachfläche zu errichten. Satz 1 gilt nicht für Dachflächen von Carports, oberirdischen Garagen, Nebengebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (z. B. Wert- / Restmüllbehälterunterstände)“

Durch die Anpassung der Stellplatzanlage und die Optimierung von Baumstandorten ergibt sich die folgende Situation: von den 19 vorhandenen Bäumen bleiben 4 Bäume erhalten und 21 neue Bäume werden gepflanzt, sodass auf der geplanten Stellplatzanlage insgesamt 25 Bäume verortet werden. Die Neuordnung der Stellplatzanlage, die Anlage von dezentralen Versickerungsmulden sowie der oben beschriebene Zustand der Kastanien führen zur Fällung von 15 Bestandsbäumen.

Eine Aktualisierung der 2018 vorgenommenen Fortschreibung zum Nahversorgungskonzepts wird derzeit von einem Fachbüro erarbeitet. Die Aktualisierung wurde seitens der Bezirksregierung Münster durch die landesplanerische Stellungnahme gefordert. Die Ergebnisse werden voraussichtlich im November 2022 vorliegen und dann in die Planung eingearbeitet. Änderungen, die zu grundlegenden Änderungen der Planung führen, sind jedoch nicht zu erwarten.

Als Anlage zu dieser Vorlage sind die überarbeiteten Unterlagen (Begründung, Umweltbericht, vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan, Grundstückskonzept, Baumbewertung) beigelegt. Die Gutachten, die der Vorlage 102/2022 beigelegt waren sind unverändert. Die überarbeiteten Unterlagen sowie die vorhandenen Gutachten sind Grundlage für die frühzeitige Beteiligung gemäß den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB.

Der Vertreter des Planungsbüros SWO Borken steht für Rückfragen im Umweltausschuss sowie im Planungsausschuss zur Verfügung.

Anlagen:

1. Übersichtsplan und textliche Festsetzungen
2. Vorentwurf – vorhabenbezogener Bebauungsplan (Blatt 1)
3. Vorentwurf – Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2)
4. Vorentwurf – Begründung
5. Vorentwurf – Umweltbericht
6. Grundstückskonzept

Anlagen, die im Ratsinformationssystem bzw. Internet digital verfügbar sind:

7. Baumbewertung