

Städtebaulicher Rahmenplan

„Münsterstraße“

Stadt Coesfeld



1.	Aufgabenstellung	5
2.	Bestandsanalyse	7
3.	Entwicklungsszenarien	11
4.	Einbeziehung der Eigentümer	18
5.	Entwicklungsperspektive Christophorus-Kliniken.....	18
6.	Rahmenkonzept.....	21

In den folgenden Ausführungen wird bewusst auf Vielfachbezeichnungen für die männliche, neutrale und weibliche Form verzichtet. Unabhängig davon bedeutet eine monogeschlechtliche Endung nicht den Ausschluss des jeweils anderen und dritten Geschlechtes.“



Luftbild mit Untersuchungsbereich

1. Aufgabenstellung

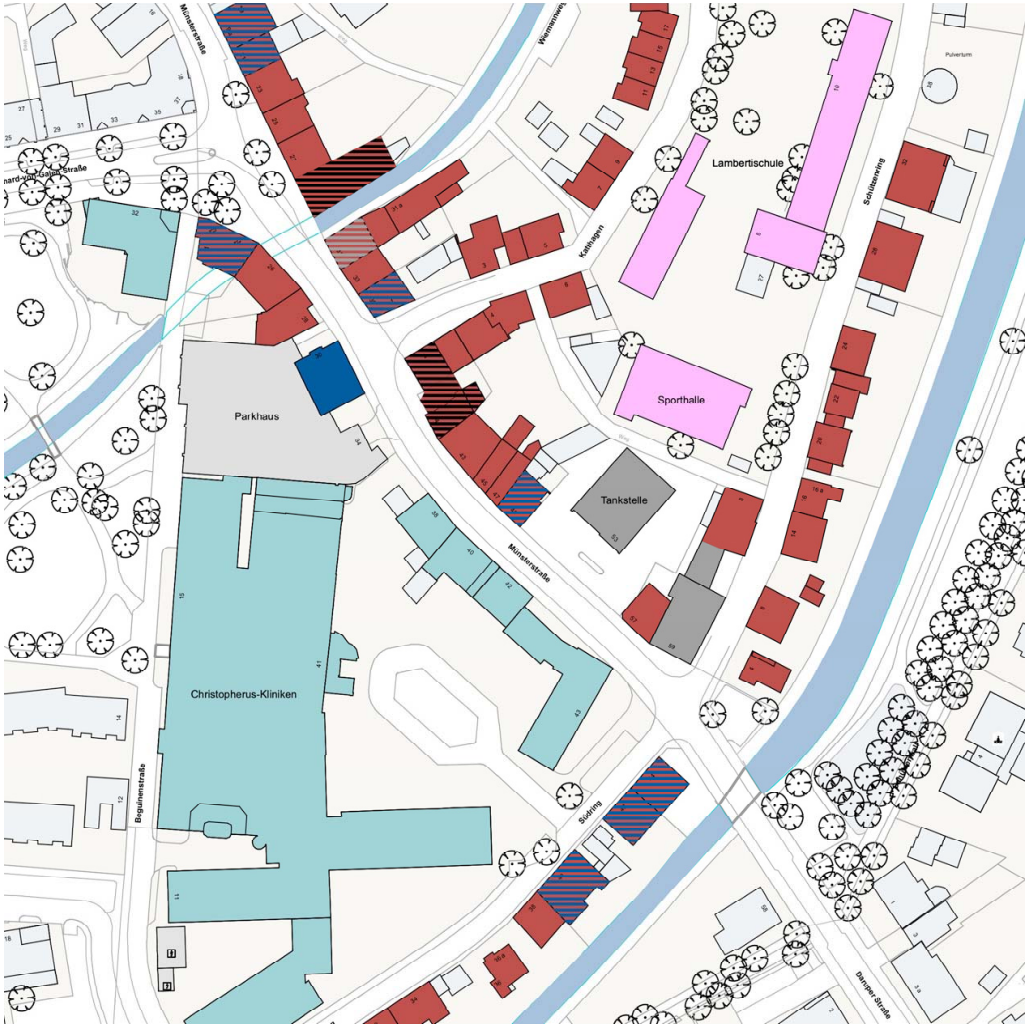
Im Jahre 2018 hat der Rat der Stadt Coesfeld den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 151 „Parkhaus Münsterstraße“ gefasst, um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Neuerrichtung eines Parkhauses nordöstlich der Münsterstraße zu schaffen.

Ein neuer Standort für ein Parkhaus wird erforderlich, da das im Bereich der Christophorus-Kliniken bestehende Parkhaus erhebliche baulich-funktionale Mängel aufweist, die durch eine Sanierung nicht behoben werden können. Gleichzeitig folgt die Stadt damit den Zielsetzungen ihres Parkraumkonzeptes aus dem Jahre 2018, welches langfristig eine Verbesserung des Stellplatzangebotes in der Innenstadt anstrebt.

Durch die Schaffung zusätzlicher Stellplätze soll nicht nur der Bedarf des Krankenhauses direkt am Standort befriedigt, sondern auch ein Beitrag zur Deckung des bestehenden Stellplatzbedarfs in der östlichen Innenstadt geleistet werden. Für die Christophorus-Kliniken bietet sich gleichzeitig die Chance, durch die Verlagerung des Parkhauses Erweiterungsflächen in ihrem direkten Umfeld zu entwickeln. Vor dem Hintergrund der heterogenen und teils sehr kleinteiligen Nutzungs- und Bebauungsstruktur nordöstlich der Münsterstraße sollen im Zuge der städtebaulichen Rahmenplanung unterschiedliche Entwicklungsszenarien für das Plangebiet und einen möglichen Parkhausstandort dargestellt werden. Ziel ist die bestmögliche Integration des geplanten Parkhausneubaus in den historischen Stadtgrundriss und die umgebenden Bebauungsstrukturen. Gleichzeitig gilt es, eine Perspektive für den schrittweisen Umbau des Quartiers zu entwickeln. Im Rahmen der Bearbeitung des Rahmenplanes wurde deutlich, dass enge funktionale und stadträumliche Abhängigkeiten zu den westlich der Münsterstraße gelegenen Christophorus-Kliniken bestehen. Über die Fragestellung des Parkhausneubaus hinaus wurden daher auch die Entwicklungsperspektiven der Christophorus-Kliniken entlang der Münsterstraße in die Rahmenplanung einbezogen und das Untersuchungsgebiet entsprechend erweitert.

Im Laufe des Planungsprozesses hat eine Vorstellung und Diskussion der Planungsergebnisse für die einzelnen Teilbereiche des Rahmenplanes mit den jeweiligen Eigentümern stattgefunden. Die Ergebnisse dieser Gespräche wurden soweit möglich in der Rahmenplanung berücksichtigt.

Zur späteren planungsrechtlichen Umsetzung der formulierten Zielsetzungen hat die Stadt Coesfeld für die beiden Teilbereiche des Rahmenplanes bereits Beschlüsse zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 151 „Parkhaus Münsterstraße“ sowie Nr. 150-3 „Innenstadt – Bereich Krankenhaus“ gefasst.



Nutzungen

Legende	
	Wohnen im OG
	Wohnnutzung
	Dienstleistung
	Gewerbenutzung
	Gemeinbedarf = Krankenhaus
	Gemeinbedarf = Grundschule
	Leerstand
	Parkhaus

2. Bestandsanalyse

• Räumliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Innenstadt Coesfelds nordöstlich der Münsterstraße, die die Hauptzufahrtsstraße zum Stadtkern aus Richtung Münster darstellt.

Es wird begrenzt von

- dem Schützenring im Süden,
- der Münsterstraße im Westen,
- dem Verlauf der Berkel im Norden sowie
- der Lambertischule im Osten.

Im Laufe der Bearbeitung erfolgte eine Erweiterung des Betrachtungsraums auf die südlich der Münsterstraße angrenzenden Flächen der Christophorus-Kliniken.

• Nutzungen

Der Untersuchungsraum ist derzeit von einer heterogenen Nutzungsstruktur geprägt. Beginnend mit dem ehem. Hotel „Am Münstertor“, das den Kreuzungsbereich Schützenring/Münsterstraße markiert, öffnet sich der Baublock im Bereich der Tankstelle, die von Abstellflächen für PKW umgeben ist. Daran nördlich anschließend befindet sich eine gemischt genutzte Bebauungsstruktur, die zum Katthagen in reine Wohnbebauung übergeht. Entlang der Münsterstraße setzt sich die gemischte Bebauungsstruktur mit Geschäftsnutzungen im Erdgeschoss und darüber gelegenen Wohnnutzungen bis zur Berkelpromenade, die den nördlichen Rand des Plangebietes markiert, fort.

Zwischen Schützenring und Katthagen schließen sich östlich unmittelbar angrenzend die Flächen der Lambertischule mit Turnhalle und Pausenhof an. Im übrigen sind die Straßenzüge des Schützenrings und des Katthagen durch kleinteilige Wohnbebauung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Westlich der Münsterstraße befinden sich die Christophorus-Kliniken. Das Klinikgebäude selbst befindet sich von der Münsterstraße zurückgesetzt und wird im Wesentlichen über den Südring erschlossen. Die Münsterstraße wird durch eine straßenbegleitende Bebauung aus der Nachkriegszeit geprägt, die mittlerweile durch krankenhausnahe Nutzungen belegt wurde. Es wird davon ausgegangen, dass die nördlich des Tankstellengeländes bis zum Katthagen gelegenen Flächen (Münsterstraße 39-49 und Katthagen 2-6) für eine Verlagerung des Parkhauses auf die östliche Seite der Münsterstraße kurzfristig verfügbar sind.



Bebauungsstruktur

- Legende**
- I - III Anzahl Vollgeschosse
 - — — Prägende Raumkanten
 - ~ ~ ~ Fehlende Raumkanten
 - Blickrichtung
 - Hervortretende Fassaden
 - Markante Gebäude

- **Bebauungsstruktur**

Das Plangebiet der Rahmenplanung ist Teil der historischen Innenstadt Coesfelds, deren Bebauungsstruktur bis zum Krieg durch dicht bebaute Blockstrukturen gekennzeichnet war. Auch das Plangebiet war in hohem Maße von Kriegszerstörung betroffen, sodass nur noch wenige historische Gebäude aus der Vorkriegszeit im Plangebiet erhalten sind. Wichtigstes Beispiel ist die im Jahre 1906 erbaute sog. Villa Pöppelmann, die als Denkmal die südliche Seite der Münsterstraße prägt.

Der Wiederaufbau nach dem Krieg folgte mit der typischen Blockrandbebauung im Wesentlichen den historischen Straßenzügen. Lediglich der Verlauf der Münsterstraße wurde im Kreuzungsbereich mit der Bernhard-von-Galen-Straße im Zuge des Straßendurchbruchs des ehem. Stadtschlusses angepasst. Eine Ausnahme bildet der Bereich der Tankstelle, die als eingeschossiges Gebäude eine Lücke in der ansonsten geschlossenen Raumkante zur Münsterstraße bildet. Die Bebauung entlang der Münsterstraße ist zwei bis dreigeschossig, wobei das Satteldach als Dachform dominiert. Der Bereich am Katthagen zeichnet sich durch eine außerordentlich verschachtelte Grundstückssituation aus, die eine veränderte Neubebauung ohne Grundstücksneuordnung nahezu unmöglich macht.

- **Verkehr und Parken**

Die Münsterstraße bildet eine der Haupteinfahrtsstraßen in die Coesfelder Innenstadt und stellt mit der in ihrer Verlängerung verlaufenden Daruper Straße die direkte Anbindung an die B 525 in östlicher Richtung dar.

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Münsterstraße ist im Untersuchungsgebiet auf 30 km/h beschränkt. Die von der Münsterstraße abzweigenden Straßen Schützenring, Südring und Katthagen sind als Tempo-30 Zonen beschildert. Der Katthagen ist zudem als Einbahnstraße in westlicher Richtung, d.h. in Richtung Münsterstraße ausgewiesen.

Ausweislich einer zur Machbarkeit der Verlagerung des Parkhauses erstellten Verkehrsuntersuchung (Brilon-Bondzio-Weiser, Bochum 2019) liegt die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) auf der Münsterstraße im Plangebiet bei 5.600 Kfz/24h. Das umgebende Straßennetz und die verschiedenen Knotenpunkte sind demnach auch bei einer Erweiterung des Parkhauses auf 240 Plätze ausreichend leistungsfähig.

Das bestehende Parkhaus an den Christophorus-Kliniken besitzt derzeit eine Kapazität von 182 Stellplätzen. Im östlichen Bereich der Innenstadt befinden sich neben dem zu ersetzenden Parkhaus und der von der Bernhard-von-Galen-Straße erschlossenen Marktgarage nur noch kleinere Parkplätze, an der Walkenbrückenstraße, dem Schützenring und der Weberstraße sowie Stellplätze im öffentlichen Straßenraum.

Diese besitzen jedoch auch eine wesentliche Funktion für die Versorgung des Quartiers und der dort befindlichen Gemeinbedarfseinrichtungen (Bücherei, Kindergarten) mit Stellplätzen.

Grundsätzlich ist für den östlichen Teil der Innenstadt ein Bedarf nach einem ergänzenden zusätzlichen Parkplatzangebot festzustellen.

- **Stadtbild**

Aufgrund seiner Lage unmittelbar am Eingang in den Innenstadtbereich zwischen dem Promenadenring im Süden und der neu geschaffenen Berkeelpromenade im Norden kommt dem betroffenen Stadtraum eine besondere stadtbildprägende Bedeutung zu. Überwiegend ist er derzeit geprägt durch die zwei- bis dreigeschossige Wohn- und Geschäftsbebauung der Nachkriegszeit mit der Villa Pöppelmann als verbliebenes Baudenkmal und wichtiges Zeugnis aus der Zeit vor dem 2. Weltkrieg.

Insbesondere im Umfeld der Tankstelle weist das Stadtbild bedingt durch die überwiegende Nutzung als Abstellfläche für PKW und den „aufgerissenen“ Blockrand heute deutliche Defizite auf.

In den übrigen Teilen des Untersuchungsraumes bildet jedoch die Enge des Straßenraumes der Münsterstraße ein wesentliches Kriterium für die Begrenzung der Höhenentwicklung der künftigen Bebauung. Maßstabsbildend dürfte dabei für eine künftige straßenbegleitende Bebauung entlang der Münsterstraße die in Teilen bestehende dreigeschossige Bebauung sein.

Die Blickachsen auf die Türme der Coesfelder Kirchen und das Denkmal der Villa Pöppelmann sind als wichtige Bezüge im Stadtbild bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

3. Entwicklungsszenarien

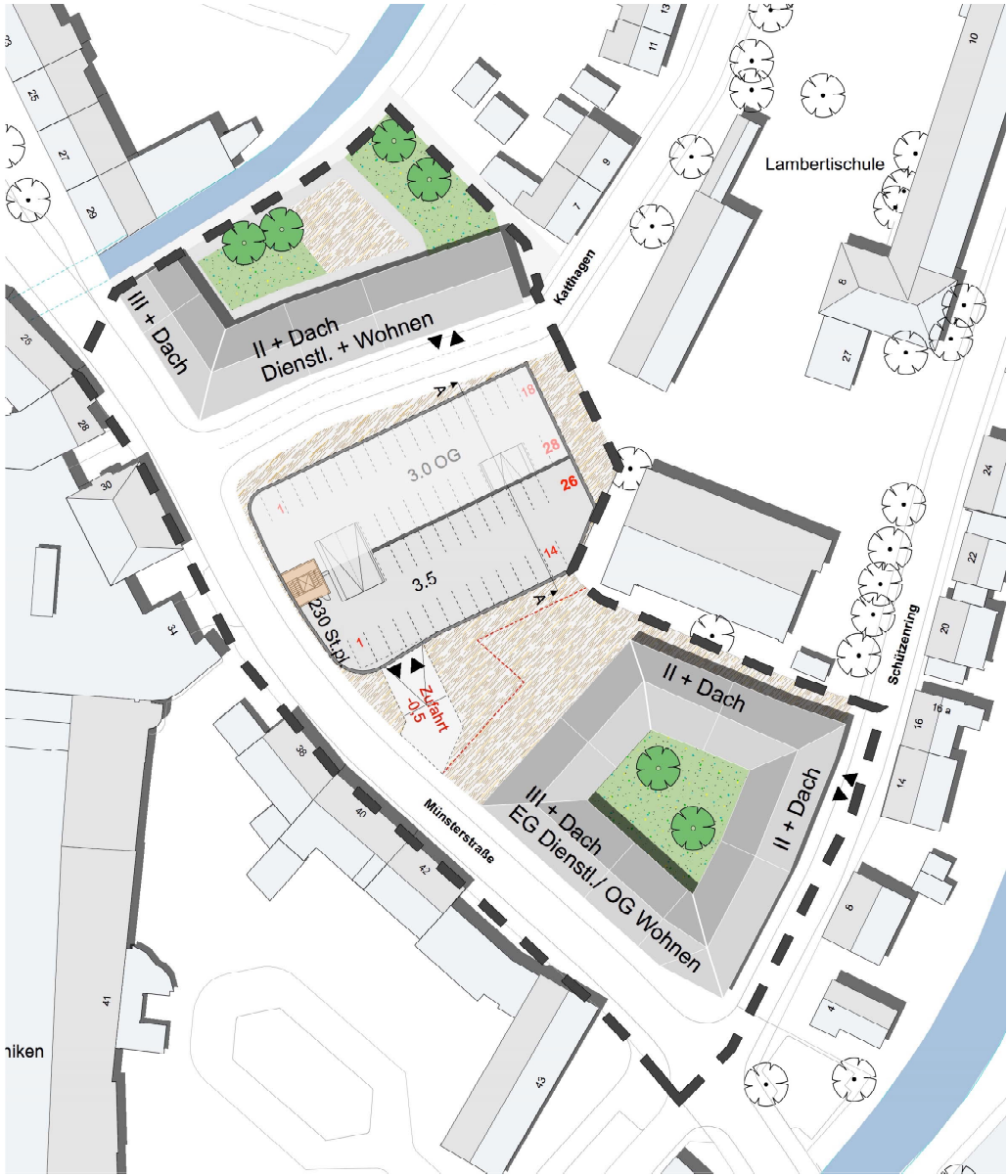
Ausgehend von den bestehenden Flächenverfügbarkeiten wurden für die östliche Seite der Münsterstraße zunächst drei Entwicklungsszenarien mit verschiedenen Anordnungsvarianten des Parkhauses erarbeitet. Dabei wurden für die Flächen östlich der Münsterstraße drei Bereiche gebildet, für die unterschiedliche Zielsetzungen verfolgt wurden:

- Nördlich Katthagen
- Südlich Katthagen bis zur Tankstelle
- Tankstelle und ehem. Hotel „Am Münstertor“

Für den Bereich nördlich Katthagen wurden verschiedene Überlegungen hinsichtlich einer Optimierung der vorhandenen Bebauungsstruktur vorgenommen.

Die Flächen südlich Katthagen bis zum Grundstück der Tankstelle wurden in allen Szenarien als Ausgangspunkt für die geplante Verlagerung des Parkhauses genutzt.

Für das Tankstellengrundstück wurde im ersten Entwicklungsschritt von einem Erhalt der derzeitigen Nutzung ausgegangen. Für das Hotel „Am Münstertor“ besteht derzeit keine Intention einer weiteren Nutzung als Hotel- und Gaststättenstandort. Von daher ist dieser Bereich in den verschiedenen Szenarien jeweils „überplant“ und in eine Neubebauung einbezogen worden. Die verschiedenen Szenarien gehen jeweils von der Anordnung eines „Systemparkhauses“ aus, das platzsparend versetzt über Halbebenen die Stellplätze erschließt. Aus Kostengründen wurde auf die Errichtung von Tiefgaragengeschossen zunächst verzichtet. Gleichwohl können diese zur Optimierung des Stellplatzangebotes beitragen.



Entwicklungsszenario I

- **Entwicklungsszenario I**

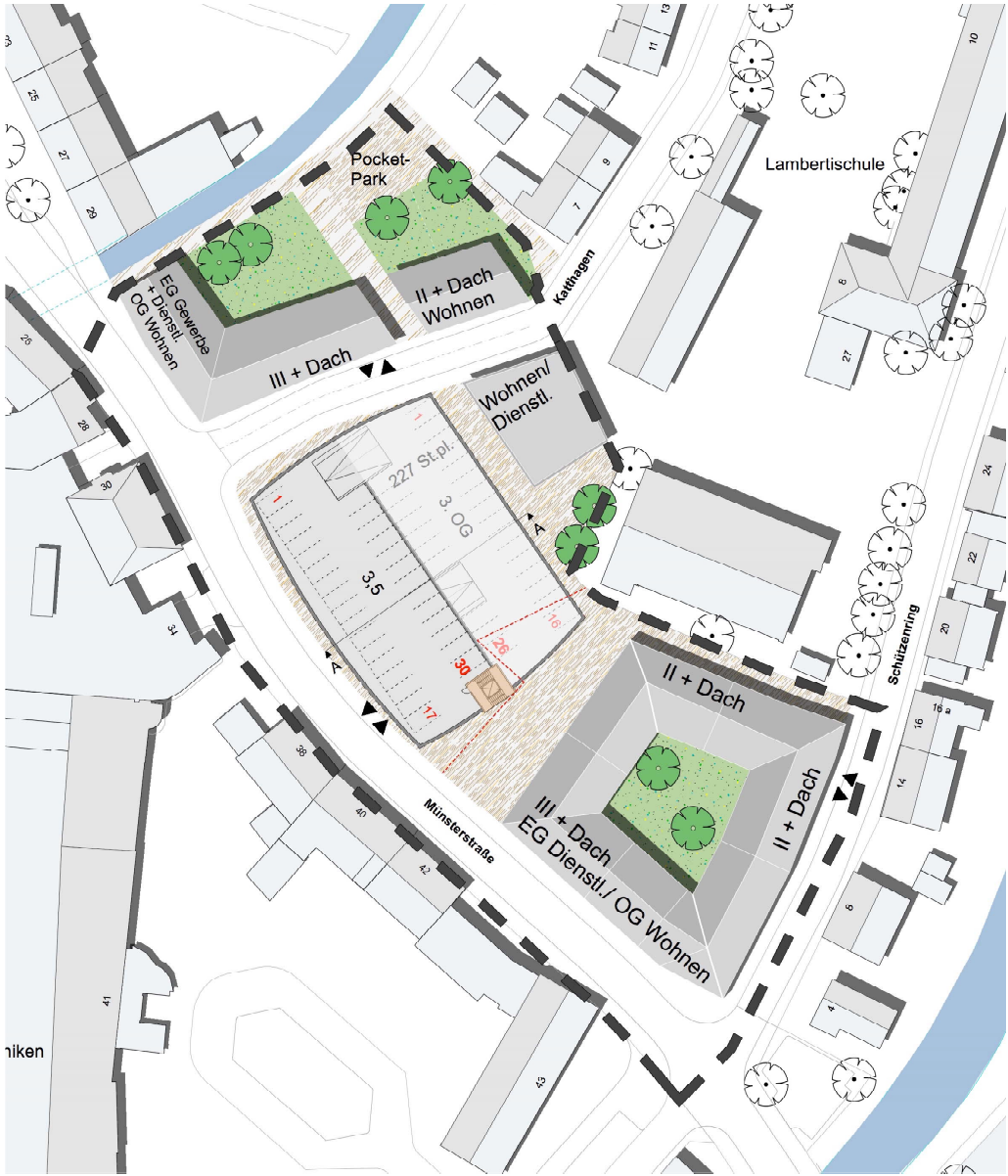
Entwicklungsszenario I verfolgt die Zielsetzung einer Realisierung des Parkhauses ohne Inanspruchnahme der angrenzenden Grundstücksflächen der Tankstelle. Erschlossen von der Münsterstraße ist ein drei- bzw. dreieinhalb-geschossiger Baukörper vorgesehen, dessen Längsachse sich zum Katthagen orientiert. Treppenhaus und Ein-/und Ausgang für die Nutzer sind an der Schmalseite des Gebäudes direkt zur Münsterstraße orientiert.

Die Abstandsflächen werden zu den Nachbargrundstücken weitestgehend eingehalten, lediglich im Süden und Osten bestehen Überlagerungen mit den angrenzenden Grundstücken (Tankstelle, Lambertischule). Diese Problematik ließe sich jedoch bauplanungs-/ bzw. bauordnungsrechtlich ohne Beeinträchtigung der Nutzung der angrenzenden Flächen auflösen.

Insgesamt lassen sich in dieser Variante bis zu 230 Stellplätze nachweisen.

Für den Bereich nördlich des Katthagen wird in Weiterführung der derzeitigen Bebauungsstruktur eine geschlossene Blockrandbebauung in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise vorgeschlagen. Das Parken würde hier über eine Tiefgarage realisiert werden müssen. Dies setzt zwingend eine Neuordnung der Grundstücke im Wege einer (freiwilligen) Umlegung voraus.

Für den Bereich der Tankstelle und des angrenzenden ehemaligen Hotelstandortes wird langfristig ein kompakter Baublock in zweigeschossiger (Schützenring) bzw. dreigeschossiger Bauweise vorgeschlagen. Dieser wird im Erdgeschoss durch Dienstleistungen und im Obergeschoss durch Wohnungen genutzt. Auch hier wird das Parken über eine Tiefgarage gelöst.



Entwicklungsszenario II

- **Entwicklungsszenario II**

Im Sinne der städtebaulichen Bedeutung der Münsterstraße orientiert sich das Parkhaus im Entwicklungsszenario II in seiner Längsachse an der Münsterstraße.

Um eine mit Entwicklungsszenario I vergleichbare Stellplatzzahl zu erreichen, wird es erforderlich die im Südosten auf dem Tankstellengrundstück gelegenen derzeit durch Garagen genutzten Flächen zu überbauen. Die Funktion des Tankstellengebäudes wird durch den Parkhausneubau nicht tangiert. Die Zufahrt erfolgt ebenfalls von der Münsterstraße, wobei der verkehrstechnisch erforderliche Stauraum für wartende ein- und ausfahrende PKW innerhalb des Gebäudes vorgehalten werden muss.

Der Zugang für die Nutzer mit Treppenhaus wäre an der südöstlichen Schmalseite des Gebäudes angeordnet. Insgesamt lassen sich in dieser Variante bis zu 227 Stellplätze nachweisen.

Im Norden des Parkhauses bietet sich hier die Chance der Errichtung eines ergänzenden Gebäudes für Dienstleistung und Wohnen, dass einen verträglichen Übergang zu der kleinteiligeren Bebauungsstruktur am Katthagen ermöglicht.

Für den Bereich nördlich des Katthagen wird in Fortführung der bestehenden Strukturen eine Blockrandbebauung vorgeschlagen, welche durch eine ergänzende Wegeverbindung, die von der Berkelpromenade entlang des Grundstücks der Lambertischule bis zum Schützenring geführt werden könnte, gegliedert wird.

Auch diese Lösung setzt eine Neuordnung der Grundstücksverhältnisse voraus.

Für den Bereich der Tankstelle und des angrenzenden ehemaligen Hotelstandortes wird wiederum ein kompakter Baublock in zweidreigeschossiger Bauweise mit Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss und Wohnungen im Obergeschoss vorgeschlagen. In Verbindung mit dem angrenzenden Zugang zum Parkhaus entsteht hier eine neue kleine Platzsituation.

Sowohl nördlich des Katthagen als auch für den südlichen Teilbereich wären die erforderlichen Stellplätze über eine Tiefgarage nachzuweisen.



Entwicklungsszenario III

- **Entwicklungsszenario III**

Entwicklungsszenario III verfolgt die Idee einer langfristig geschlossenen Raumkante entlang der Münsterstraße, die das Bild der kompakt bebauten Innenstadt, das der zentralen Lage des Standortes entspricht, wieder entstehen lässt.

Auch hier ist die Anordnung des Parkhauses in seiner Längsachse entlang der Münsterstraße vorgesehen, allerdings schließt das Gebäude an der Münsterstraße bündig mit der bisherigen Grundstücksgrenze zur Tankstelle ab, sodass langfristig an das Parkhaus angebaut werden könnte.

Dies ermöglicht langfristig bei einer Umnutzung des Tankstellengrundstücks einen direkten Anbau an das Parkhaus in geschlossener Bauweise.

Die verkehrliche Erschließung ist für das Parkhaus wie in Entwicklungsszenario II organisiert, um den Katthagen von zusätzlichen Verkehren freizuhalten. Der Zugang für die Nutzer mit Treppenhaus ist jedoch an der nördlichen Schmalseite des Gebäudes zum Katthagen angeordnet.

Auch hier kann im Übergang zu der Bebauung am Katthagen ein ergänzendes Gebäude für Dienstleistung und Wohnen errichtet werden und eine Wegeverbindung zwischen Berkelpromenade und Schützenring etabliert werden.

Insgesamt lassen sich in dieser Variante ebenfalls ca. 230 Stellplätze nachweisen.

Angebaut an das Parkhaus besteht in südlicher Richtung die Möglichkeit einer flexiblen Blockrandbebauung, die mit einem großzügigen Innenhof gute Wohnverhältnisse trotz hoher Verdichtung bietet. Auch hier passt sich die Bebauung in ihrer Höhenentwicklung dem jeweiligen Straßenzug an: Dreigeschossig zur Münsterstraße und zweigeschossig zum Schützenring.

Das Parken ist in einer Tiefgarage angeordnet, wobei einzelne Stellplätze auch im Blockinnenbereich verortet werden können.

Für den Bereich nördlich des Katthagen wird im Sinne der Innenentwicklung ergänzend zu Variante II eine ergänzende Bebauung des Blockinnenbereichs mit Wohnnutzungen vorgeschlagen. Auch dieses Konzept ist jedoch nur bei Einigkeit der Grundstückseigentümer umsetzbar.

4. Einbeziehung der Eigentümer

Die vorliegenden Entwicklungsszenarien wurden mit den betroffenen Eigentümern diskutiert. Es besteht grundsätzliche Einigkeit über die Inanspruchnahme der Grundstücke Münsterstraße 39-49 und Katthagen 2-6 zum Zwecke der Errichtung eines Parkhauses.

Aus diesem Grunde wurden hier lediglich mit einem der betroffenen Eigentümer Gespräche geführt, der Interesse an einem Verbleib im Plangebiet geäußert hat. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die in den Entwicklungsszenarien II und III nördlich des Parkhauses positionierte Bebauung geeignet sein könnte, den von dem Eigentümer gewünschten Ersatzbau aufzunehmen.

Für den Bereich nördlich des Katthagens ist festzustellen, dass der Veränderungsdruck aus Sicht der Eigentümer derzeit gering ist. Sofern Veränderungswünsche bestehen, lassen sich diese auf Basis der derzeitigen Parzellenstruktur realisieren. Zwar lehnen die Betroffenen die vorgestellten Pläne nicht grundsätzlich ab, allerdings ist kein gemeinschaftliches Interesse an einer grundlegenden Veränderung der Bebauung und der Grundstückssituation gegeben.

Für die Rahmenplanung folgt daraus, dass für die weiteren Planungen zunächst von der Ist-Situation auszugehen ist.

Für den Bereich der Tankstelle wurde der Wunsch geäußert die Funktionsfähigkeit der Tankstelle im Rahmenplan perspektivisch zu berücksichtigen, da die Dauer der derzeitigen Nutzung nicht absehbar ist.

In Bezug auf die südlich daran anschließenden Flächen des ehemaligen Hotels besteht seitens der Eigentümer Bereitschaft an künftigen Konzepten mitzuwirken. Dabei sollte eine Entwicklung für die betroffenen Grundstücke des ehemaligen Hotels jeweils auch als „Einzellösung“ möglich sein.

Insofern besteht für die Entwicklungsszenarien II und III, die eine Inanspruchnahme der Garagengebäude der Tankstelle vorsehen, kurzfristig nur geringe Realisierungschancen.

Ergänzend wurden auch Gespräche mit den Christophorus-Kliniken geführt, um die hier für die westliche Seite der Münsterstraße bestehenden Zielsetzungen zu ermitteln und in die Rahmenplanung einfließen zu lassen.

5. Entwicklungsperspektive Christophorus-Kliniken

Die Christophorus-Klinken sind aufgrund ihrer innerstädtischen Lage in ihren räumlichen Entwicklungsperspektiven eng begrenzt. Um so wichtiger ist es, die bestehenden Potenziale unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen und räumlichen Strukturen intensiv zu nutzen.

Aus diesem Grunde wurde in Ergänzung der vorliegenden Rahmenplanung in Abstimmung mit den Christophorus-Kliniken geprüft, wie sich die Kliniken in Richtung Münsterstraße entwickeln können.

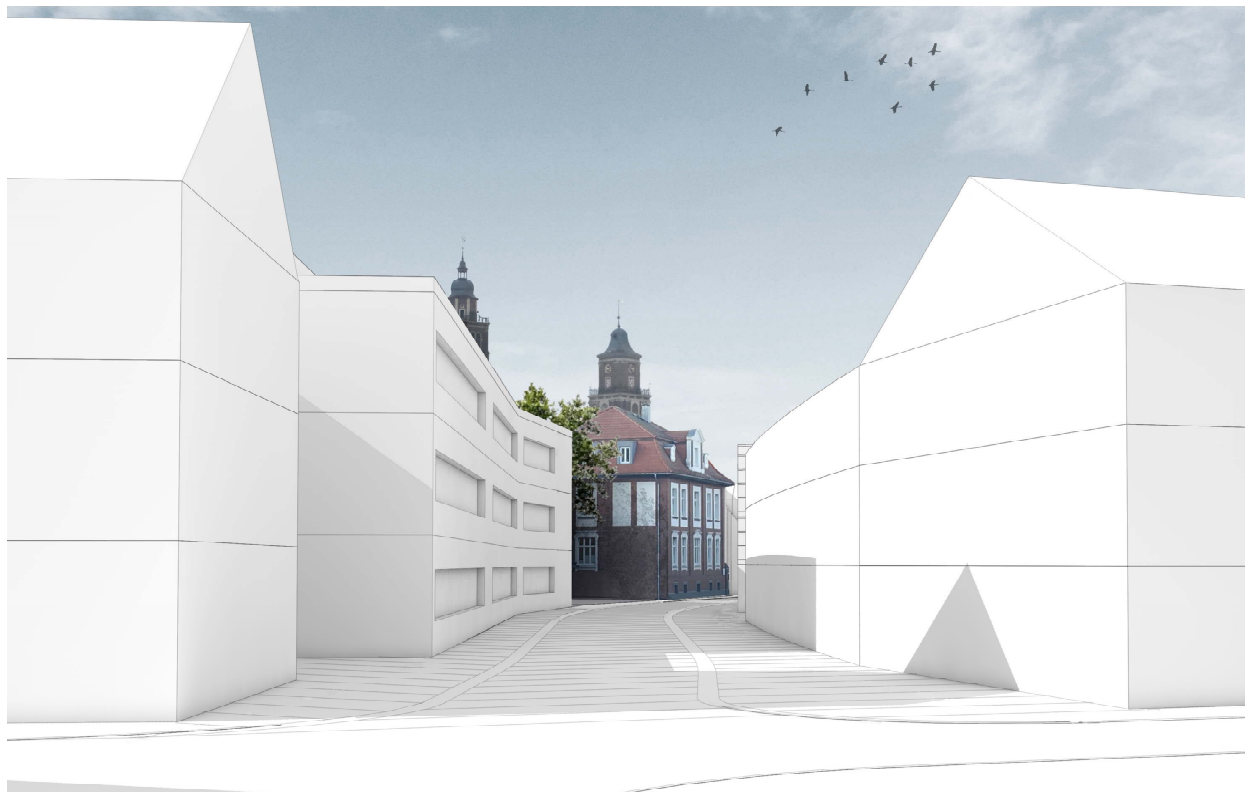
Die vorhandene Blockrandbebauung aus der Nachkriegszeit könnte durch einen straßenbegleitenden Gebäuderiegel ersetzt werden, der aufgrund seiner Geschosshöhen und seiner Tiefe gute Bedingungen zur Aufnahme krankenhausbbezogener Nutzungen bietet. In einer dreigeschossigen Bebauung mit einem zurückspringenden vierten Geschoss ließe sich unter Einbeziehung der Bebauung am Südring eine Bruttogeschossfläche von ca. 2.350 qm je Vollgeschoss Bruttogeschossfläche (BGF) in Abhängigkeit von der tatsächlichen Bebauungstiefe realisieren. In dem zurückspringenden vierten Geschoss könnten weitere ca. 1.250 qm BGF entstehen. Der Rücksprung des vierten Geschosses ist dabei erforderlich, um das Einfügen des Baukörpers in den städtebaulichen Kontext der Münsterstraße zu gewährleisten. Durch die für die Krankenhausnutzung erforderlichen Geschosshöhen von ca. 4,00 m besteht ansonsten die Gefahr, dass die Bebauung im Vergleich zu der bestehenden Bebauung und insbesondere auch der denkmalgeschützten Villa Pöppelmann eine erdrückende Wirkung entfaltet.

Ähnlich wie im Bereich Schützenring ist es von großer Bedeutung, den Abschluss zum Südring durch ein zum Südring traufständiges Gebäude mit Satteldach zu bilden. Gemeinsam mit einer möglichen Neubebauung im Bereich Schützenring ließe sich hier gestalterisch eine Torwirkung im Eingangsbereich zur Innenstadt und Übergang der Berkelumflut formulieren.

Durch die Aufgabe des bisherigen Parkhauses wird auch eine Neubebauung im Umfeld der denkmalgeschützten Villa ermöglicht.

Durch ein Abrücken der Klinikbebauung ließe sich südlich der Villa ein repräsentativer Eingangsplatz zur Klinik gestalten. Hierdurch bietet sich die Chance den Zugang zur Klinik von der Münsterstraße wahrnehmbar zu gestalten, mit der Option auch den Eingang in das Klinikgebäude dorthin zu verlagern. Die Neubebauung des Parkhausareals eröffnet zudem zusätzliches Erweiterungspotenzial für die Klinik.

Hier lassen sich in den unteren zwei Geschossen ca. jeweils 1.150 qm BGF realisieren. Mit dem dritten Geschoss überschreitet eine künftige Neubebauung die Traufe der Villa Pöppelmann. Um auch hier das Einfügen in die Umgebungsbebauung zu gewährleisten, sind entsprechende Rücksprünge erforderlich, deren Umfang im Rahmen weiterer Planungen zu konkretisieren ist.



Perspektive südliche Münsterstraße

6. Rahmenkonzept

Aufbauend auf den drei Entwicklungsszenarien wurde unter Berücksichtigung der Vorstellungen der Eigentümer ein Rahmenplan erarbeitet, der die Stärken der verschiedenen Entwicklungsszenarien in einem Planungskonzept bündelt und dies mit den Entwicklungsperspektiven der Christophorus-Kliniken zusammenführt.

Dabei bleibt auf Basis der Eigentümergespräche festzuhalten, dass eine kurzfristige Realisierung des Parkhauses ein Planungskonzept ohne bauliche Inanspruchnahme des Tankstellengrundstücks voraussetzt.

Das Rahmenkonzept sieht in Abhängigkeit von dem zu definierenden langfristigen Parkraumbedarf zwei Varianten mit unterschiedlicher Größe des Parkhauses vor.

Zur Betonung der Münsterstraße und im Sinne der Wiederherstellung einer geschlossenen Raumkante soll sich das Parkhaus künftig in beiden Varianten in seiner Längsachse zur Münsterstraße orientieren. Dabei werden in Planvariante A die Grenzen zu dem angrenzenden Tankstellengrundstück beachtet. Lediglich im Bereich der Garagen besteht wiederum eine Überlagerung der Abstandsflächen, ohne dass die Garagen in ihrem Bestand gefährdet wären.

Das Parkhaus besitzt zur Münsterstraße eine 3 geschossige Bauweise, der rückwärtige Teil wird mit 3,5 Geschossen errichtet. Insgesamt können somit in Planvariante A in dem Parkhaus 185 Stellplätze untergebracht werden, womit die derzeit im Parkhaus der Christophorus-Kliniken vorhandenen Stellplätze ersetzt werden können. Die Erschließung des Parkhauses erfolgt im Erdgeschoss mit den erforderlichen Stauraumlängen von 24 m im Süden des Parkhauses zur Münsterstraße. Das Treppenhaus befindet sich im Norden des Gebäudes zum Katthagen. Nordöstlich des Parkhauses im Übergang zum Grundstück der Lambertischule besteht wiederum die Option für ein ergänzendes Gebäude für Dienstleistungsnutzungen und Wohnnutzungen.

Die Bebauung entlang Münsterstraße und Schützenring (Planungsvariante A) könnte für Dienstleistungsnutzungen und innerstädtisches Wohnen genutzt werden. Alternativ könnten die Flächen bei Bedarf auch als Ergänzungsstandort für Nutzungen im Kontext der Christophorus-Kliniken bereitgestellt werden.

Auch hier wäre eine durchgängig dreigeschossige Bebauung zu Münsterstraße und Schützenring vorgesehen, wobei zum Schützenring wiederum geneigte Dächer vorgesehen sind, damit sich die Bebauung in das historische Bild der Bebauungsstruktur einfügt.



Rahmenkonzept Variante A



Rahmenkonzept Variante B

Blick aus der südlichen Münsterstraße



vorher



nachher



vorher



nachher

Blick aus der nördlichen Münsterstraße



vorher



nachher



vorher



nachher

Bei der Erweiterung des Parkhauses in Richtung Süden (Rahmenkonzept Variante B) ließen sich – einen entsprechenden Bedarf vorausgesetzt – insgesamt bis zu ca. 390 Stellplätze realisieren.

Ergänzt werden könnte ein Parkhaus mit einer Mobilitätsstation, die am südöstlichen Eingang zur Innenstadt für Einpendler mit dem PKW die verschiedenen Mobilitätsangebote bündelt. Zum Schützenring vorgelagert wäre ein max. III geschossiger Baukörper für Büro-/Dienstleistungsnutzungen, der mit Satteldach den Übergang zu der Bebauung am Schützenring herstellt.

In beiden Planvarianten kann der für den Ersatz der Stellplätze des Krankenhauses erforderliche Parkhausneubau auf den Flächen zwischen Kathagen und Tankstelle realisiert werden.

Für den Bereich nördlich des Kathagens sieht der Rahmenplan vor dem Hintergrund der Eigentümergespräche keine Veränderung vor. Sobald entsprechendes Interesse der Eigentümer geäußert wird, könnten Planungen auf Grundlage der Entwicklungsszenarien aufgenommen werden.

Auf der westlichen Seite der Münsterstraße bildet die Erweiterung des Krankenhauses eine dreigeschossige geschlossene Bebauungskante zur Münsterstraße.

Der neue Eingangsplatzes an der Villa Pöppelmann bietet für die Christophorus-Kliniken die Chance aus der bisherigen „Hinterhofsituation“ herauszutreten und sich prominent im Stadtraum zu präsentieren. Gleichzeitig kann die bisher architektonisch unbefriedigende Situation im Übergang zwischen Krankenhaus, Parkhaus und Denkmal neu gestaltet werden.

In einer ersten Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe konnte eine grundsätzliche Einigung zu einer künftigen Bebauung angrenzend an das Denkmal gefunden werden.



Voraussetzung ist, dass die Bebauung sensibel auf die Höhenlage der bestehenden Traufe der Villa reagiert und eine architektonisch hochwertige

Lösung für die Verbindung der Gebäude gefunden wird. Der in der Rahmenplanung entwickelte Vorschlag liefert hierzu erste Grundlagen.

Eingebunden werden könnte die Platzgestaltung an der Villa Pöppelmann in eine grundsätzliche Neugestaltung des Straßenraumes der Münsterstraße in Anlehnung an die nördlich beginnende Gestaltungskonzeption der Bernhard-von-Galen-Straße.

Im Hinblick auf die Höhensituation der Neubebauung westlich der Münsterstraße ist die Berücksichtigung bestehender Blickbeziehungen im Stadtraum von großer Bedeutung. Eine Begrenzung auf drei Geschosse zzgl. eines zurückspringenden Dachgeschosses gewährleistet einen Kompromiss aus Wahrnehmbarkeit vorhandener Sichtbezüge im Stadtraum und den Interessen des Krankenhauses hinsichtlich ergänzender Nutzflächen.

Aufgrund der vielfältigen Bezüge der verschiedenen Maßnahmen zueinander ist auch im künftigen Planungsprozess eine enge Abstimmung der einzelnen Planungen untereinander erforderlich. Insbesondere für die Gestaltung der Fassade des Parkhauses aber auch für die Neubebauung auf der südlichen Seite der Münsterstraße empfiehlt sich unter Einbeziehung des Gestaltungsbeirates der Stadt Coesfeld die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens oder einer Mehrfachbeauftragung, um ein Höchstmaß an Qualität an dieser sensiblen Stelle im Stadtraum zu gewährleisten.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Coesfeld

Coesfeld im Mai 2021

WoltersPartner Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15
48653 Coesfeld