

Federführung:
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung

Datum:
02.06.2021

Produkt:
20.13 Grundstücksmanagement
51.21 Grundschulen
60.01 Stadtplanung
60.03 Verkehrsplanung
60.08 Denkmalschutz
70.10 Zentrales Gebäudemanagement

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Umweltausschuss	16.06.2021	Anhörung
Ausschuss für Planen und Bauen	17.06.2021	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	01.07.2021	Entscheidung

Rahmenplan für den Bereich Münsterstraße - Parkhaus Münsterstraße

Beschlussvorschlag:

Der Rahmenplan „Münsterstraße“ wird in der vorliegenden Form als Grundlage für die Erarbeitung der Bebauungspläne Nr. 151 „Parkhaus Münsterstraße“ und Nr. 150/3 „Innenstadt - Bereich Krankenhaus“ beschlossen.

Sachverhalt:

Planungsanlass / Ziel

Im Rahmen vorangegangener Sitzungen (am 19.05.2016 siehe Beschlussvorlage Nr. 100/2016 und am 17.05.2018 s. Vorlage 045/2018) hat sich der Rat der Stadt Coesfeld bereits umfangreich mit mehreren Planungsalternativen zur Umsetzung und Fortschreibung des Parkraumkonzeptes der Stadt Coesfeld beschäftigt und u.a. beschlossen den „Neubau eines Parkhauses an der östlichen Seite der Münsterstraße“ weiterzuverfolgen. Als Grundlage des Beschlusses wurden im Rahmen der Ratssitzung vom 17.05.2018 mehrere Alternativen zum Neubau eines Parkhauses an der Münsterstraße betrachtet und bewertet: z.B. die Sanierung oder die Modernisierung des bestehenden Parkhauses des Krankenhauses „Christophorus Kliniken“ oder der Bau einer Tiefgarage unter einem Klinikneubau (s. Vorlage 045/2018).

Die Schaffung eines neuen Parkhauses an diesem Standort in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und zu mehreren öffentlichen Einrichtungen (wie dem Krankenhaus „Christophorus Kliniken“ oder dem Coesfelder Rathaus) soll dazu beitragen, das vom Rat der Stadt Coesfeld beschlossene Parkraumkonzept umzusetzen und so langfristig eine Verbesserung des Stellplatzangebotes innerhalb der Coesfelder Innenstadt zu erreichen.

Ein neuer Standort für ein Parkhaus ist auch erforderlich, da das bestehende Parkhaus sanierungsbedürftig ist und schwerwiegende Mängel aufweist, die bei einer Sanierung nicht behoben werden können. Auch ist eine Sanierung bei laufendem Betrieb kaum möglich. Sie hätte gravierende Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Krankenhauses. Eine Aufgabe des Standortes des jetzigen Parkhauses hat ergänzend den Vorteil, dass notwendige Erweiterungsflächen für das Krankenhaus geschaffen werden können.

Durch die Schaffung zusätzlicher Stellplätze an diesem Standort soll nicht nur der Stellplatzbedarf des Krankenhauses gedeckt werden, sondern auch ein Beitrag zur Befriedigung der Nachfrage nach Stellplätzen in der östlichen Innenstadt für die Allgemeinheit geleistet werden. Weiterhin soll durch die Ausweitung des Stellplatzangebotes an diesem innerstädtischen Standort die Attraktivität der Coesfelder Innenstadt als Einkaufs- bzw. Versorgungsstandort gesteigert und ein Beitrag zur langfristigen Sicherung des Zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Coesfeld geleistet werden. Je nach Variante wird eine unterschiedliche Stellplatzanzahl generiert (s. Erläuterungsbericht Rahmenplan, Anlage 3).

Das Plangebiet „Münsterstraße“ wurde als Standort für die Entwicklung eines neuen Parkhauses gewählt, weil es sich aufgrund seiner Lage und Ausgestaltung für den Bau eines neuen Parkhauses besonders eignet (siehe hierzu auch Beschlussvorlage Nr. 045/2018). So befindet sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zu den Christophorus Kliniken und auch die Fußgängerzone und weitere öffentliche Einrichtungen wie das Coesfelder Rathaus befinden sich in fußläufiger Entfernung. Weiterhin ist das Plangebiet über die Münsterstraße unmittelbar an das übergeordnete Straßennetz angebunden, so dass der motorisierte Individualverkehr auf kurzem Weg direkt über die Münsterstraße abgewickelt werden kann. Die kurze Entfernung zum Inneren Ring (Friedrich-Ebert-Straße / Alte Münsterstraße) und zur radialen Erschließung über Daruper Straße / Münsterstraße ist ein weiteres Kriterium für die besondere Eignung des Standortes. Durch das bestehende Parkhaus besteht zudem eine Vorbelastung des Standortes. Bei Neubau eines Parkhauses im unmittelbaren Umfeld des bestehenden Parkhauses könnten Mehrbelastungen teilweise durch Aufgabe des bestehenden Standortes kompensiert werden. Auch dies spricht für die Eignung des Standortes.

Ein Parkhaus ist aus den o.g. Gründen an dieser Stelle praktisch alternativlos. Hervorzuheben sind insbesondere im Hinblick auf die Entwicklungen der Christophorus Kliniken westlich der Münsterstraße folgende Punkte:

- Eine Sanierung des bestehenden Parkhauses ist keine Alternative. Aufgrund des großen Eingriffs in die Substanz wäre eine Vollsperrung über Monate nötig. Das ist nicht mit dem Betrieb der öffentlichen Einrichtung Krankenhaus vereinbar. Auch die Stadt kann über diesen langen Zeitraum nicht auf die baurechtlich notwendigen Stellplätze des Krankenhauses verzichten.
- Das Krankenhaus benötigt die Fläche des bestehenden Parkhauses dringend für die Erweiterung. Alle anderen Optionen (Bauen im Innenhof, Aufstockung) sind bereits ausgeschöpft und werden im Zuge der Erweiterung ebenfalls noch benötigt. Die Bereitstellung der Parkhausfläche ist eine Bedingung für die Fortentwicklung und damit langfristig für die Erhaltung des Krankenhauses in Coesfeld.
- Die Lage des Parkhauses ist bedingt durch den künftigen Haupteingang des Krankenhauses. Ein neues Parkhaus sollte in absoluter Nähe errichtet werden, um Wege für Patienten und Besucher kurz halten zu können.

Bebauungsplan Nr. 151 „Parkhaus Münsterstraße“

Am 12.07.2018 wurde der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 151 „Parkdeck Münsterstraße“ einstimmig gefasst (s. Vorlage 138/2018). Derzeit ist der Bereich östlich der Münsterstraße planungsrechtlich gem. § 34 BauGB als sogenannter Innenbereich einzustufen. Zentrales Ziel der Planung des Bebauungsplans Nr. 151 ist es innerhalb des Plangebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die

Entwicklung eines neuen öffentlich zugänglichen mehrgeschossigen Parkhauses zu schaffen.

Nach Aufstellungsbeschluss durch den Rat wurde seitens der Verwaltung zunächst die Verfügbarkeit der notwendigen Grundstücke zur Entwicklung eines Parkhauses geprüft, um darauf aufbauend den konkreten Standort für ein mögliches neues Parkhaus festlegen zu können.

Zudem wurde hinsichtlich der Machbarkeit des Parkhauses eine verkehrstechnische sowie eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Verkehrsuntersuchung zeigt, dass eine verträgliche Abwicklung möglich ist, ohne dass die untersuchten Knotenpunkte beeinträchtigt werden. Um den „worst case“ zu betrachten, wurde die aktuelle Verkehrsbelastung um 5 % erhöht und der ungünstigste Fall einer vollen Belegung mit 240 Stellplätzen berücksichtigt (s. Anlage 1). Die schalltechnische Untersuchung zur Machbarkeitsstudie zeigt auf, dass das Parkhaus realisierbar ist, wenn hinsichtlich der Geräuschemissionen des Parkhauses der Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (nachts) mit Schallschutzmaßnahmen begegnet wird. Hierzu könnte mit einer absorbierenden Verkleidung der Deckenunterseite in jeder Halbebene reagiert und Fassaden (teilweise) geschlossen werden, um eine Minderung der Emissionen zu erzielen (s. Anlage 2).

Bebauungsplan Nr. 150-3 „Innenstadt – Bereich Krankenhaus

Am 26.09.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 150-3 „Innenstadt – Bereich Krankenhaus“ gefasst (s. Vorlage 196/2019).

Städtebauliche Zielsetzung der Planung ist es insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung an die heutigen Bedürfnisse und Gegebenheiten anzupassen. Im Planbereich, welcher überwiegend durch Krankenhausnutzungen geprägt ist, die sich über die Jahre auch immer mehr in aufgegebenen Wohn-/Geschäftsgebäude im angrenzenden heutigen festgesetzten Kerngebiet erweitert haben, ist eine Umwandlung der Kerngebietsfestsetzung in ein „Sondergebiet Klinikgebiet“ gemäß § 11 BauNVO geplant. Der vorhandene Bestand soll gesichert, gleichzeitig eine entsprechende Entwicklung ermöglicht werden.

Das hier vorgesehene Sondergebiet Klinikgebiet beinhaltet auch die Flächen des heutigen Parkhauses Krankenhaus, das überwiegend deren Besucher und Angestellten dient.

Vorkaufsrechtssatzung / Grundstückserwerb

Am 27.09.2018 wurde die Satzung zur Begründung eines besonderen gemeindlichen Vorkaufsrechts nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB beschlossen (s. Vorlage 142/2018). Da der konkrete Standort des Parkhauses noch nicht feststand, umfasst die Satzung den gesamten Bereich des Bebauungsplans Nr. 151 „Parkhaus Münsterstraße“.

Bisher wurde und vorrangig wird der Erwerb der Grundstücke durch unmittelbare Verhandlungen mit den heutigen Eigentümern:innen angestrebt. Die Verwaltung geht auch davon aus, dass dies erreicht werden kann. Mit der Satzung soll jedoch die Erwerbsoption durch die Stadt auch für Fälle sichergestellt werden, in denen Eigentümer:innen das Grundstück an Dritte veräußern wollen.

Die Stadt Coesfeld ist für den überwiegenden Teil der Grundstücke im Bereich des Parkhauses nunmehr Eigentümerin. Der Ankauf der für das Parkhaus notwendigen Grundstücke ist bis auf zwei Grundstücke abgeschlossen. Von diesen Eigentümern ist bisher mündlich eine Verkaufsbereitschaft geäußert worden.

Die Information der in den Gebäuden im Bereich des geplanten Parkhaus wohnhaften Mieter:innen soll im weiteren Verfahren erfolgen. Sie sollen im Anschluss an die Sitzungen der Ratsgremien über die zukünftigen Planungen und weiteren Schritte

informiert werden. Details zur Art und Weise des Informations- bzw. Beteiligungsverfahrens werden derzeit vorbereitet und abgestimmt. Ziel ist es, unter Berücksichtigung der Interessen der Mieter:innen einvernehmliche Lösungen zu finden.

Rahmenplan Münsterstraße

Im Quartalsbericht zum Stand der städtebaulichen Planungen im Rahmen der Prioritätenliste (Stichtag 09.12.2020) ist der Rahmenplan sowie der Bebauungsplan unter S. 3.2 „a) Rahmenplan zur städtebauliche Entwicklung des Quartiers / b) B-Plan Nr. 151 "Parkhaus Münsterstraße" (s. zuletzt Vorlage 352/2020) aufgeführt.

Ein städtebaulicher Rahmenplan ist ein informelles Planungsinstrument, der zwar nicht rechtsverbindlich und keinem gesetzlich vorgeschriebenem Planungsverfahren unterworfen ist, jedoch eine konkrete Grundlage für die weitere Planung, hier konkret der Bebauungsplan Nr. 151, bilden soll. Die Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplans als Vorstufe zum Bebauungsplan ist notwendig, um unterschiedliche Entwicklungsszenarien für den Planbereich aufzuzeigen.

Das Plangebiet wurde zunächst in vier Teilbereiche gegliedert für die jeweils unterschiedliche Zielvorstellung bestehen und die auch in unterschiedlichen zeitlichen Etappen / Bauabschnitten realisiert werden könnten:

Teilbereich A: Nördlicher Planbereich

Für diesen Teil des Plangebietes (zwischen Wiemannweg und Katthagen) sind Vorschläge für eine Weiterentwicklung zu einem zeitgemäßen innerstädtischen Wohnquartier (Urbanes Quartier) gewünscht. Ergänzende gewerbliche Nutzungen in der Erdgeschosslage sind denkbar. Wichtig sind insbesondere Aussagen zur möglichen baulichen Entwicklung (Entwicklung unterschiedliche Szenarien) und den hiermit erforderlichen Stellplätzen.

Teilbereich B: Mittlerer Planbereich

Für diesen Teilbereich, zwischen Katthagen und dem Grundstück der Tankstelle an der Münsterstraße 53, ist ein Rückbau der vorhandenen Gebäudesubstanz und der Bau eines neuen Parkhauses (insb. für das gegenüberliegende Krankenhaus Christophorus Kliniken) sowie der Bau eines neuen Wohn- & Geschäftshauses geplant. Das neue Wohn- & Geschäftshaus könnte als Ersatzbau für einen betroffenen Eigentümer im Plangebiet genutzt werden.

Teilbereich C: Südliche Planbereich

Der südliche Planbereich umfasst die Grundstücke der Tankstelle (Münsterstraße 53) sowie des hieran angrenzenden ehemaligen Hotels „Am Münstertor“ (Münsterstraße 59). Im Rahmen eines eher mittel- bis langfristigen Planungsansatzes sind für den Teilbereich unterschiedliche Entwicklungsszenarien in Bezug auf die Bebauungs- und Nutzungsstruktur zu entwerfen. Auch wenn noch keine konkreten Nutzungsansätze von Eigentümern oder Betreibern für diesen Abschnitt feststehen, sollte – neben einer Wohnnutzung – eine Schwerpunktsetzung zum Thema Gesundheitswesen verfolgt werden. Daher sollten Fehlnutzungen vermieden werden.

Teilbereich D: Krankenhaus

Die Flächen westlich der Münsterstraße umfassen insbesondere die Nutzung des Krankenhauses. Aufgrund der Verlagerung des Parkhauses sind Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen.

Der Rahmenplan soll als konkrete Grundlage für den noch aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 151 dienen. Die räumliche Abgrenzung des Rahmenplans entspricht daher insbesondere dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 151. Aufgrund des bereits gefassten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 150-3 „Innenstadt – Bereich Krankenhaus“ (s. Vorlage 196/2019) und insbesondere im Zusammenhang mit der ganzheitlichen städtebaulichen Entwicklung des Bereiches an der Münsterstraße ist der Bereich der Christophorus Kliniken mit in den Rahmenplan eingeflossen. Die Zielvorstellungen der Entwicklung des Krankenhauses auch im Umgang mit dem vorhandenen Denkmal „Haus Pöppelmann“ ist hier aufgezeigt.

Weitere Inhalte können dem Rahmenplan zugehörigen Erläuterungsbericht entnommen werden. Der finale Rahmenplan zeigt zwar ein deutlich kleineres Parkhaus mit 185 Stellplätzen, aus städtebaulicher Sicht ist dies der für das Quartier beste Entwurf, der priorisiert und weiterverfolgt werden soll. Das Parkhaus ließe sich in einem ersten Bauabschnitt mit ca. 180 Stellplätzen errichten und ggf. in zweiten Bauabschnitt auf bis zu 393 Stellplätze erweitern.

Nach Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 151 durch den Rat wurde seitens der Verwaltung zunächst die Verfügbarkeit der notwendigen Grundstücke zur Entwicklung eines Parkhauses geprüft, um darauf aufbauend den konkreten Standort für ein mögliches neues Parkhaus festlegen zu können. Nachdem der konkrete Standort festgelegt wurde, konnten erste notwendige Gutachten eingeholt und ausgewertet werden (s.o.).

Grundsätzliche städtebauliche Leitvorstellung ist es, das Plangebiet unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Strukturen im Sinne des Rates der Stadt Coesfeld weiterzuentwickeln. Neben Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Parkhauses an der östlichen Seite der Münsterstraße sollen im Plangebiet ausreichend bauliche Möglichkeiten geschaffen werden, um die Innenentwicklung von Coesfeld zu fördern. Gleichzeitig soll die bauliche Verdichtung im Plangebiet in einem verträglichen Maß gesteuert werden, um weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Details können der Beschlussvorlage zum Bebauungsplan Nr. 151 entnommen werden.

Beteiligung der Eigentümer:innen

Zunächst wurden die betroffenen Eigentümer:innen im Plangebiet in Einzelgesprächen an der Entwicklung des Rahmenplans bewusst beteiligt, noch bevor die Varianten den Ratsgremien vorgestellt wurden. Die jeweiligen konkreten städtebaulichen Entwürfe für die einzelnen Teilbereiche sollen möglichst unter Berücksichtigung der Entwicklungsvorstellungen der jeweiligen Eigentümer konkretisiert werden. Hierzu fanden Einzelgespräche mit den in den Teilbereichen A-C befindlichen Eigentümer:innen am 05.03.2020 statt, in denen über die Aufstellung des Rahmenplans informiert und die Variante I-III vorgestellt wurden. Coronabedingt erfolgten anschließend Telefonate und Videokonferenzen mit diesen Eigentümer:innen. Ein erster Entwurf des finale Rahmenplans ist den Eigentümer:innen ebenfalls zugesandt worden und Raum für einen Austausch per Telefon / Videokonferenz gegeben worden.

Ebenfalls fanden mehrere Abstimmungsgespräche mit der Geschäftsführung und dem technischen Leiter der Christophorus Kliniken statt.

Fazit der Gespräche ist es, dass die aufgezeigten städtebaulichen Ideen für den Gesamtbereich auf Interesse getroffen sind. Eine Eigentümerin befürchtet konkrete Auswirkungen hinsichtlich der Emissionen und der Verschattung, die das Parkhaus auslösen kann.

Aufgezeigte gemeinschaftliche Lösungen für die nördlich und südlich des Parkhauses befindlichen Flächen Dritter (Teilbereich A und C) sind wünschenswert, jedoch besteht

aufgrund der Vielzahl an Eigentümer:innen im Plangebiet unterschiedliches Entwicklungsinteresse.

Für den nördlicher Teilbereich (Katthagen) besteht aufgrund der Vielzahl an Eigentümer:innen kurzfristig keine Einigung für die Umsetzung einer gemeinsamen städtebaulichen Idee. Die südlichen Eigentümer der jetzigen Tankstelle und des ehemaligen Hotels Münsterter wünschen eine Entwicklung, in der auch die Einzelgrundstücke entwickelt werden könnten.

Mittelfristig scheinen die aufgezeigten Ideen für die Teilbereiche A und C somit nicht umsetzbar. Die Eigentümer:innen im Teilbereich C stehen derzeit in intensiven Austausch mit einem Projektentwickler. Hier schlägt der Rahmenplan somit Möglichkeiten vor, die im Anschluss an die konkreten Entwicklungsideen der Eigentümer:innen angepasst werden könnte.

Denkmal

Im Plangebiet befindet sich das „Haus Pöppelmann“, das als Baudenkmal (Münsterstraße 30) eingetragen ist. Die ersten Entwürfe des Rahmenplans wurden sowohl der Eigentümerin vorgestellt als auch gemeinsam mit dem LWL Denkmalpflege als zuständige Fachberatung abgestimmt:

- Die im Rahmenplan vorgesehene Freistellung und Verbindung des Denkmals mit den Gebäuden der geplanten Krankenhauserweiterung in Form eines Glasanbaus ist eine städtebaulich und auch aus Denkmalsicht gute Lösung.
- Es wurde darauf hingewiesen, dass bei der Ablösung des vorhandenen Parkhauses und einer Sanierung der Rückwand des Denkmals eine enge fachliche Begleitung notwendig ist (denkmalrechtliche Erlaubnis bzw. begleitende Gutachten im Rahmen des Abrisses). Es bestehen keine Kenntnisse, in welcher Form / Technik das Parkhaus damals angebaut wurde.
- Der Rücksprung der oberen Geschosse der geplanten Krankenhauserweiterung zeigt eine gute Variante in der Nachbarschaft zum Denkmal auf. Vorgezogen wird hier die erste in den Ansichten aufgezeigte „Treppenförmige“ Variante, in der auch das 4. Geschoss gegenüber der aufsteigenden Fassade des 3. Geschosses zurückspringt.
- Im weiteren Verfahren findet ein regelmäßiger Austausch bei Änderungen der Planung statt.

Rahmenplan Münsterstraße / Weiteres Vorgehen

Auf Basis des Rahmenplans soll der konkrete Standort und insbesondere die konkrete Ausgestaltung des Parkhauses sowie die dafür notwendigen Festsetzungen im Bebauungsplan weiter geprüft werden.

Der Rahmenplan bezieht sich auf die aktuellen Grundstücksverhältnisse. Vorrangiges Ziel ist aktuell die Entwicklung eines Ersatzstandortes für das Parkhaus Am Krankenhaus. Daher nimmt der Rahmenplan insbesondere darauf Rücksicht, welche Grundstücke aktuell oder voraussichtlich zukünftig für eine solche Entwicklung zur Verfügung stehen. Parallel erarbeiten die Christophorus-Kliniken einen Baumasterplan für die weitere Entwicklung des Krankenhauses. Sollten sich die Grundstücksverfügbarkeiten im gesamten Bereich des Rahmenplanes oder durch den Masterplan geänderte Grundstücksansprüche der Christophorus-Kliniken ergeben, ist der Rahmenplan entsprechend anzupassen.

Es handelt sich zwar um ein deutlich kleineres Parkhaus mit maximal 185 Stellplätzen, aus städtebaulicher Sicht ist dies der für das Quartier beste Entwurf, der priorisiert und weiterverfolgt werden soll. Eine Erweiterung der Kapazitäten gegenüber dem bestehenden Parkhaus Krankenhaus ist mit einem kleinen Parkhaus mit 180 Stellplätzen in einem 1. Bauabschnitt nicht möglich. Städtebaulich ist dies aber auch zu begrüßen, da

ein sehr großes Parkhaus den Bereich Münsterstraße stark dominieren würde. Da an der Mittelstraße eine Alternative möglich ist, ist eine Beschränkung der Kapazitäten vertretbar.

Das Parkhaus ließe sich in einem ersten Bauabschnitt mit 185 Stellplätzen errichten und ggf. in zweiten Bauabschnitt auf etwa maximal 393 Stellplätze (Entwicklungskonzept B). Eine Erweiterung in dieser Größenordnung widerspricht aber dem Ziel, die Innenstadt vom Autoverkehr zu entlasten. Sollte sich die Möglichkeit zu einer solchen Erweiterung ergeben, wäre eine Abwägung der widerstrebenden Ziele erforderlich. Zudem wäre diese Größenordnung aus Schallschutzsicht zu prüfen, da das bisherigen Gutachten 240 Stellplätzen zugrunde legt.

Nach der aktuellen Beschlusslage sind die Parkdecks/-häuser Mittelstraße und Münsterstraße gesetzt. Eine Alternative könnte ein deutlich größeres Parkhaus an der Münsterstraße mit allen damit verbundenen Nachteilen (Mehrbelastung Innenstadt mit Autoverkehr!) sein. Alternativ statt eines deutlich größeren Parkhauses böte sich hier beispielsweise in Anknüpfung an die Entwicklung auf dem Krankenhausareal südlich der Münsterstraße die Möglichkeit, einen weiteren Ergänzungsbau z.B. für Arztpraxen oder sonstige krankenhausauffine Nutzungen zu errichten, der mit eigener Tiefgarage im Innenhof ein autarker Baustein in der weiteren Entwicklung bilden könnte.

Das Thema Parken wird aufgrund der verschiedenen Optionen im Stadtgebiet auch einen Schwerpunkt im Masterplan Mobilität bilden.

Das Krankenhaus erarbeitet zurzeit einen Baumasterplan. Es wird sich mit den städtebaulichen Leitgedanken dieses Rahmenplans auseinandersetzen und daran grundsätzlich orientieren. Diese wurden vorab mit dem Krankenhaus besprochen, sie stellen einen aus Sicht des Krankenhauses nach jetzigem Wissensstand mögliche planerische Lösung dar.

Allerdings wird der Baumasterplan wesentlich intensiver die funktionalen Zusammenhänge innerhalb des Krankenhauses beleuchten, als dies eine städtebauliche Rahmenplanung zu leisten vermag. Daher kann es sein, dass die Planungsansätze für die Westseite der Münsterstraße nach Vorliegen des Baumasterplans noch einmal angepasst werden müssen. Es besteht aber Einvernehmen, dass die im Rahmenplan dargelegten Grundsätze z.B. zur Bauhöhe an der Münsterstraße zu berücksichtigen sind.

Die städtebauliche Rahmenplanung basiert auf der heutigen Funktion der Münsterstraße im städtischen Verkehrsgefüge. Sie stellt heute einen Teil der Vorbehaltsnetzes dar, was dazu führt, dass sie neben dem Ziel- und Quellverkehr Innenstadt auch einen hohen Anteil Durchgangsverkehr aufnimmt (s. Verkehrsuntersuchung nordwestliche Innenstadt). Im Rahmen des Mobilitätskonzeptes könnte diese Funktion noch einmal hinterfragt werden. Ein Weniger an Durchgangsverkehr wäre für die städtebauliche Entwicklung aufgrund der Verlagerung der Parkhausnutzung in den Teilbereich B „mittlerer Planbereich“, aber auch dann, wenn in dem Teilbereich C „südlicher Planbereich“ krankenhausauffine Nutzungen angesiedelt werden sollten, von strategischem Vorteil.

Im Rahmen der Konkretisierung hin zu einem Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 151 gilt weiterhin zu prüfen, welche Bereiche nördlich und südlich des geplanten Parkhauses in den Geltungsbereich aufgenommen werden, sprich ein konkreter planungsrechtlicher Regelungsbedarf zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung notwendig ist.

Nach Prüfung der Tatbestandsvoraussetzungen des § 13a BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 151 „Parkhaus Münsterstraße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) Nr. 1 BauGB durchgeführt. Damit gelten für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren u.a. die Regelungen des § 13 (2) BauGB. Hiernach ist u.a. die Durchführung einer Umweltprüfung für den B-Plan entbehrlich. Weiterhin könnte im beschleunigten Verfahren auf eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) BauGB und 4 (1) BauGB verzichtet werden. Auch gelten hier gemäß § 13a (2) Nr. 4

BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Es wird vorgeschlagen, dass – wie im Planverfahren des Bebauungsplans 8a „Parkdeck Mittelstraße“ – trotz des möglichen Verzichts einer frühzeitigen Beteiligung diese zur Transparenz und dem Austausch der Anregungen der Öffentlichkeit durchgeführt wird und Stellungnahmen eingeholt werden können.

Die für den Bebauungsplan notwendigen Gutachten (insbesondere Verkehrsgutachten, Schallgutachten, Artenschutzgutachten) müssen eingeholt und ausgewertet werden. Danach werden darauf aufbauend der Bebauungsplan und die Begründung konkretisiert, um sie erstmals der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorzustellen und Anregungen und Bedenken einzuholen.

Anlagen:

- 1 Machbarkeitsstudie Verkehr – nur digital einsehbar
- 2 Machbarkeitsstudie Schall – nur digital einsehbar
- 3 Rahmenplan Erläuterungsbericht
- 4 Rahmenplan Pläne – nur digital einsehbar