

Stellungnahme Nr. 47

Prof. Dr. Andreas Koenen¹
Rechtsanwalt und Fachanwalt
für Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Honorarprofessor an der
EBZ Business School (FH)

Andreas Krieter⁵
Rechtsanwalt und Fachanwalt
für Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Lehrbeauftragter für Baurecht

Dominik Bachmann²
Rechtsanwalt und Fachanwalt
für Bau- und Architektenrecht

Andreas Bollig²
Rechtsanwalt und Fachanwalt
für Bau- und Architektenrecht

Timo Siemer LL.M.⁵
Rechtsanwalt und Fachanwalt
für Bau- und Architektenrecht

Matthias Bergmann³
Rechtsanwalt und Fachanwalt
für Bau- und Architektenrecht

Laura Boecking³
Rechtsanwältin und Fachanwältin
für Verwaltungsrecht

Marvin Sakowitz⁴
Rechtsanwalt und Fachanwalt
für Bau- und Architektenrecht

Niklas Sprave⁵
Rechtsanwalt

Patrick Rudolph³
Rechtsanwalt

Friedrich Giesler³
Rechtsanwalt

Max Becker⁴
Rechtsanwalt

Franziska Hentrich³
Rechtsanwältin

Morten Steimann⁴
Rechtsanwalt

KOE./KAM., 201601433
(KAM449441/B060/16)

Sekretariat: Sabrina Kamp
Tel. 0251.703 89 89-348
kamp@bauanwaelte.de

Münster, 13. April 2023

KOENEN BAUANWÄLTE Picassoplatz 3 48143 Münster

Stadt Coesfeld
Markt 8
48653 Coesfeld

per E-Mail: holger.ludorf@coesfeld.de

WEG Mittelstraße, Coesfeld
Aufstockung Parkplatz

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Ludorf,

in vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir mit der in Ablichtung beigefügten Vollmacht die rechtliche Interessenvertretung des Wohnungseigentümers der WEG „Mittelstraße 15 -17“ an und nehmen zu dem Entwurf des Endberichts „Masterplan Mobilität“ innerhalb der Fristen zur öffentlichen Einsichtnahme und Äußerung sowie zum Positionspapier des Stadtmarketingvereins Coesfeld & Partner e.V. zum Endbericht „Masterplan Mobilität“ wie folgt Stellung:

Nr. 47.1 I. Bisheriger Entwurf des Endberichts „Masterplan Mobilität“

In dem bisherigen Entwurf des Endberichts „Masterplan Mobilität“ wird unter dem Punkt „Auslastung der Stellplätze im Straßenraum / in Parkierungsbauwerken und Sammelstellplätzen“ auf Seite 101 des Entwurfs angegeben, dass „die Parkraumkapazitäten im Innenstadtbereich und am Innenstadtrand im Allgemeinen den Bedarf an Parkraum abdecken. [...]“

Es wird zudem festgehalten, dass im Vergleich zu den großflächigen Parkplätzen am Innenstadtrand nahezu doppelt so viele Stellplätze im Innenstadtbereich vorhanden sind. [...]

Insgesamt ist die Auslastung dieser Stellplätze durch Nicht-Bewohnende jedoch zu jedem Zeitpunkt auf einem Niveau, das durch die verfügbaren Reserven auf sonstigen Parkflächen problemlos kompensiert werden könnte.“

Insofern spricht der bisherige Entwurf dafür, dass eine Errichtung des Parkhauses am Standort Mittelstraße nicht erforderlich ist. Jedoch wird unter dem Punkt „Machbarkeitsprüfung für die Neuerrichtung von Parkbauten außerhalb der Innenstadt in Parkzone 2“ auf Seite 195 folgendes festgestellt:

„in der Erwartung, dass die jeweiligen Parkhäuser für sich genommen unwirtschaftlich wären, müsste somit z.B. eine Querfinanzierung über innerstädtische Kurzparkerlöse vollzogen werden, um eines oder mehrerer dieser Projekte perspektivisch zu realisieren.“

„Zudem sollen im Rahmen einer Machbarkeitsstudie sollten die drei Standorte Mittelstraße, Agentur für Arbeit und Rekener Straße Ost weitergehend analysiert werden, um sich mittelfristig Optionen zu verschaffen. So werden bereits frühzeitig mögliche Parkraumerweiterungen aufgezeigt und auf eine Eignung für die Verlagerung von Stellplätzen geprüft.“

Unter dem Punkt „Parkraumerweiterungen“ auf Seite 103 heißt es weiter:

„Auf Basis des B-Plans Nr. 8a soll außerdem als mittelfristiger Ersatz u.a. für die wegfällenden Parkplätze Kapuzinerstraße und Hohe Lucht sowie weitere städtebauliche Maßnahmen ein Parkhaus auf dem Grundstück an der Mittelstraße entstehen, das derzeit bereits als ebenerdige Parkfläche genutzt wird. Dies entspricht einer Erweiterung von 76 auf 212 Stellplätze.“

Mit Blick auf die geplanten Erweiterungen ist aus fachlicher Sicht festzuhalten, dass die Schaffung neuer Parkmöglichkeiten in der Regel zu einer Verstärkung des Verkehrsaufkommens führt oder sogar neue Verkehre induziert. Eine Erweiterung des Parkraumangebotes sollte daher immer nur in Form eines Ausgleichs erfolgen oder sogar bestenfalls die gleichzeitige Reduzierung des gesamten Angebots beinhalten. Gemessen an den im Rahmen dieser Analyse gesammelten Daten zur Auslastung erscheint aus fachlicher Sicht eine rein quantitative Erweiterung des Parkraumangebots nicht zwingend erforderlich.“

II. Keine eindeutige Handlungsempfehlung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 8a „Parkdeck Mittelstraße“

Diese Passagen des Entwurfs „Masterplan Mobilität“ werfen die Frage auf, warum - trotz Unwirtschaftlichkeit der einzelnen Parkhäuser und problemloser Kompensation des Verkehrsaufkommens durch die verfügbaren Reserven auf sonstigen Parkflächen- weiterhin die Errichtung des Parkhauses auf dem Grundstück der Mittelstraße geplant wird, wenn die Erweiterung von 76 auf 212 Stellplätze nicht erforderlich ist.

Der Entwurf „Masterplan Mobilität“ bezieht insofern nicht ausreichend Stellung zum Bebauungsplan Nr. 8a „Parkdeck Mittelstraße“. Die ledigliche Feststellung, dass *„eine rein quantitative Erweiterung des Parkraumangebots nicht zwingend erforderlich“* ist, reicht nicht aus, um eine städtebauliche Erforderlichkeit i.S.d. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB des in Planung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 8a „Parkdeck Mittelstraße“ zu verneinen, da im Entwurf lediglich die Rede davon ist, dass eine quantitative Erweiterung des Parkraumangebots nicht zwingend erforderlich ist.

Es wäre zudem im höchsten Maße unwirtschaftlich mit dem Angebotsbebauungsplan des Nr. 8a „Parkdeck Mittelstraße“ das städtebaulich maximal verträgliche Stellplatzangebot planungsrechtlich zu sichern, obwohl eine problemlose Kompensation des Verkehrsaufkommens -laut des Entwurfs des „Masterplan Mobilität“- durch die verfügbaren Reserven möglich ist.

Auch würde spätestens bei der tatsächlichen Ausführung des aktuellen Parkhauses mit 216 Stellplätzen der „Masterplan Mobilität“ effektiv umgangen und dessen Ziele bei dem Grad der geplanten Versiegelung des Grundstücks durch die größtmögliche Kubatur eines reinen Kfz-Parkhauses auch letztlich gänzlich konterkariert.

Aufgrund des Vorstehenden ist es vielmehr notwendig, dass aus dem „Masterplan Mobilität“ deutlich hervorgeht, dass von einer Erweiterung der Stellplätze aufgrund der Unwirtschaftlichkeit der einzelnen Parkhäuser und der problemlosen Kompensation des Verkehrsaufkommens durch die verfügbaren Reserven, Abstand genommen werden sollte und so eine eindeutige Handlungsempfehlung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 8a „Parkdeck Mittelstraße“ darstellt.

Nr. 47.2 III. Anmerkungen zum Positionspapier des Stadtmarketingvereins Coesfeld & Partner e.V. zum Endbericht „Masterplan Mobilität“

In dem zum Positionspapier des Stadtmarketingvereins Coesfeld & Partner e.V. zum Endbericht „Masterplan Mobilität“ wird auf Seite 5 unter E1 gefordert, dass *„begleitend zum Masterplan Mobilität [...] eine Fortschreibung & Aktualisierung des Parkraumkonzept 2025 aus 2012 unter Berücksichtigung der aktuellen Parkraumsituation sowie der geplanten neuen Parkhäuser Krankenhaus, Kreishaus, Mittelstraße, Rekener Straße & Agentur für Arbeit“* erfolgen soll.

„Zudem ist bei der zukünftigen Umgestaltung von innerstädtischen Quartieren, wie z.B. dem Kapuzinerquartier, eine ausreichende Dimensionierung von Parkflächen zu berücksichtigen.“

Entgegen der Ansicht des Stadtmarketingvereins Coesfeld & Partner e.V., ist keine ausreichende Dimensionierung von Parkflächen erforderlich, da laut des Entwurfs „Masterplan Mobilität“ eine problemlose Kompensation des Verkehrsaufkommens durch die verfügbaren Reserven möglich ist. Ein höheres Verkehrsaufkommen ist auch in Zukunft nicht zu erwarten.

Auf Seite 6 des Positionspapiers heißt es unter E1b-c wie folgt:

„Die Planungen zu den Parkbauten Mittelstraße, Rekener Straße und Agentur für Arbeit müssen konsequent weiterverfolgt werden, ansonsten ist keine Parkraumverlagerung möglich.“

Der Neubau des Parkhauses des in Planung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 8a „Parkdeck Mittelstraße“ steht in keinem Verhältnis zu den bereits vorhandenen Stellplätzen, sodass eine konsequente Weiterverfolgung der „Parkraumverlagerung“ wohl kaum gefordert werden kann.

Aus der folgenden Passage des Positionspapiers geht zudem das bestehende Eigeninteresse an der Umsetzung der Parkhäuser der Stadtmarketingvereins Coesfeld & Partner e.V. hervor:

Der Stadtmarketingverein fordert auf Seite 6 eine Klarstellung, dass neben mobilitäts eingeschränkten Personen auch andere Kunden und Besucher „in den attraktiven Parkhäusern in Innenstadtlage“ parken dürfen.

Der Stadtmarketingverein stellt damit klar, dass er mit der Forderung der Umsetzung der Parkhäuser letztlich die Attraktivität der vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten steigern möchte.

Dieses Eigeninteresse widerspricht dem Zielen des Masterplans Mobilität, welcher gerade versucht die historisch gewachsene Innenstadt der kleinen Mittelstadt Coesfeld zu erhalten und eine nachhaltige Straßenraumgestaltung zu schaffen.

Mit freundlichen Grüßen


- Henrich -
Rechtsanwältin

Anlage:
Vollmacht