

Federführung:  
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung  
Produkt:

Datum:  
16.09.2024

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Umweltausschuss	25.09.2024	Kenntnisnahme
Ausschuss für Planen und Bauen	26.09.2024	Kenntnisnahme

## **Parkhaus Mittelstraße - Städtebauliche Machbarkeitsstudie - Zwischenbericht**

### **Sachverhalt:**

### **Rückblick**

Bereits im Jahr 2006 wurde im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplans der Stadt Coesfeld die Aufstockung des bestehenden Parkplatzes an der Mittelstraße empfohlen. Zum damaligen Zeitpunkt sollte der Parkplatz mit einer weiteren Parkebene und etwa 70 zusätzlichen Stellplätzen aufgestockt werden.

Zur Umsetzung des Parkraumkonzeptes 2025 der Stadt Coesfeld (beschlossen am 27.09.2012; vgl. Vorlage 159/2012) hat sich der Rat der Stadt Coesfeld in verschiedenen Sitzungen (am 19.05.2016, vgl. Vorlage 100/2016 und am 17.05.2018, vgl. Vorlage 045/2018) umfangreich mit mehreren Planungsalternativen beschäftigt und u.a. die Verwaltung beauftragt, mit der Bäder- und Parkhausgesellschaft den Bau eines Parkdecks an der Mittelstraße vorzubereiten.

Der Standort einer II-geschossigen Stellplatzanlage wurde auf der Fläche des bestehenden öffentlichen Parkplatzes an der Mittelstraße (städtisches Grundstück Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 37, Flurstück 224) bereits 1979 im Bebauungsplan Nr. 8 „Cronestraße“ festgelegt. Der Standort bleibt weiter aktuell, weil dieser aufgrund seiner Lage, Größe und Ausgestaltung für die Schaffung zusätzlicher Stellplätze in Form eines mehrgeschossigen Parkdecks besonders geeignet ist (u.a. Fußgängerzone, Christophorus-Kliniken), die verkehrlichen Anbindung an das Straßennetz ist gegeben, das Grundstück befindet sich bereits im städtischen Eigentum und der Standort ist durch den hier bestehenden öffentlichen Parkplatz bereits städtebaulich entsprechend vorgeprägt.

Die Errichtung eines Parkdecks bzw. Parkhauses mit mehr als zwei Vollgeschossen ist an der Mittelstraße nach dem aktuell rechtskräftigen B-Plan Nr. 8 „Cronestraße“ allerdings nicht zulässig (maximal zwei Vollgeschosse). Um eine Aufstockung des vorhandenen Parkplatzes um eine weitere Ebenen bzw. funktional besser passende Halbebenen ohne Absenkung gegenüber Gelände und eine Überdachung der letzten Ebene planungsrechtlich zu ermöglichen, wurde am 12.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8a "Parkdeck Mittelstraße" (vgl. Vorlage 115/2018) beschlossen.

Zentrales Ziel der Planung zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses war es am Standort der Mittelstraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines

mehrgeschossigen Parkhauses zu schaffen und so eine Aufstockung des hier bereits bestehenden öffentlichen Parkplatzes zu ermöglichen mit Schaffung zusätzlicher Stellplätze.

Aus Gründen der Rentabilität war der Bau eines natürlich belüfteten Systemparkhauses wünschenswert. Die Lärmauswirkungen und die Auswirkungen auf das Verkehrssystem wurden bereits im Rahmen von Gutachten analysiert und bewertet. Insbesondere das Lärmgutachten definierte Eckpunkte, die auch Auswirkungen auf die Anordnung der Ein- und Ausfahrten und auf die Fassadengestaltung (geschlossene Fassadenbereiche) hatten. Die Möglichkeit einer Realisierung eines Parkhauses an dieser Stelle wurde in einer Machbarkeitsstudie bereits nachgewiesen.

Auf diesen Grundlagen wurden die Pläne für ein Systemparkhaus konkretisiert. Ende 2020 wurden erste Varianten visualisiert, welche im Gestaltungsbeirat der Stadt Coesfeld bis ins darauffolgende Jahr diskutiert und angepasst worden sind. Der Standort liegt zwar nicht (mehr) im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Innenstadt Coesfeld, aber im Sichtbereich von der Promenade Südwall aus und hat nach Süden die III-geschossige berufsbildende Schule des Kreises Coesfeld und nach Osten hochwertige Wohnbebauung zum Nachbarn, so dass ein besonderer Fokus auf eine gute Fassadengestaltung gesetzt werden musste. Daher wurde auch der Gestaltungsbeirat beteiligt.

Nach intensiver Diskussion im Gestaltungsbeirat beschloss der Rat der Stadt Coesfeld im Juli 2021, die Verwaltung weiterhin zu beauftragen, das Bebauungsplanverfahren weiter fortzuführen und die Planung des Parkhauses Mittelstraße auf der Grundlage des Entwurfs und den Empfehlungen des Gestaltungsbeirates (insb. Begrünung der Fassaden) weiter zu konkretisieren. Die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 2 BauGB wurde bereits im Jahr 2018 durchgeführt. Der Entwurf, der mehr als 200 Stellplätze vorweist, enthielt folgende Empfehlungen des Gestaltungsbeirates (vgl. Vorlage 068/2021):

- Die Variante der hochwertigen Ziegelfassaden im Osten und Westen in Verbindung mit begrünten Fassaden nach Norden und Süden wird zur Umsetzung vorgeschlagen. (*Der Gestaltungsbeirat hat der begrünten Nord- und Südfassade gegenüber der Lamellenfassade den Vorzug gegeben*)
- Auch das Treppenhaus soll verklindert werden.
- Die Fassade über den Ein- und Ausfahrten soll ebenfalls begrünt werden.
- Trotz der beachtlichen Höhe des Parkhauses ist eine durchgehende Attika gestalterisch sinnvoll.

Zudem sollten die an der Mittelstraße befindlichen Bäume erhalten bleiben. Die Lage wurde weiter nach Norden verschoben. Die Einfahrt und die Ausfahrt erfolgten nun von der Stichstraße im Westen.

Im Zuge des vorgestellten Entwurfs wurde eine informelle Bürgerbeteiligung vom Rat beschlossen (vgl. Vorlage 068/2021) und im Anschluss durchgeführt, während zugleich der „Masterplan Mobilität“ aufgestellt wurde. Da die Aufstellung des für 2021 und 2022 geplanten „Masterplan Mobilität“ und dessen voraussichtlichen Diskussionsinhalte neue Schwerpunkte hätte setzen können, die Auswirkungen auf die Innenstadtparksituation und auf das Parkhaus hätten haben können, entschied sich die Verwaltung vor der weiteren Bearbeitung zunächst die Zielstellungen durch den „Masterplan Mobilität“ abzuwarten.

In seiner Sitzung am 08.12.2022 hat der Ausschuss für Planen und Bauen anhand der Vorlage 345/2022 wiederum die „Prioritätenliste 2023 im Fachbereich 60 für die Produkte 60.01.01 ‘Stadtentwicklung, Bauleitplanung’ und 60.01.03 ‘Verkehrsplanung’“ beschlossen. In dem der Vorlage 345/2022 beigefügten Entwurf der Prioritätenliste 2023 wurde der Bebauungsplan für das Parkdeck Mittelstraße, anders als im vorherigen Jahr, mit einer niedrigen Priorität geführt, um zunächst den Beschluss des Mobilitätskonzeptes abzuwarten. Zur Begründung heißt es in den Erläuterungen: *„Nach der Klausurtagung zum Masterplan Mobilität am 29.10.2022 bereitet das Büro nts das Thema "Parken/Innenstadt" noch einmal detaillierter auf. Abhängig von den daraus resultierenden Empfehlungen und den letztendlichen Beschlüssen des Rates zu diesem Thema ist die Priorität ggf. anzupassen.“* Da auf den Masterplan Mobilität gewartet werden musste, wurde

das Projekt Parkhaus Mittelstraße vorerst nicht weiter bearbeitet, sodass dieses Projekt für einige Monate stilllag.

Der ursprüngliche reine Parkhausentwurf von 2021 weist etwa 212 Stellplätze auf 7 Parkebenen auf, die Ein- und Ausfahrt erfolgt aus Richtung Westen über die Mittelstraße. Es wird nicht in die Tiefe gebaut, sodass sich die Parkebenen oberhalb der Geländeoberfläche befinden (vgl. Anlage 1).

## **Städtebauliche Machbarkeitsstudie Parkhaus auch mit ergänzenden Nutzungen**

Nachdem im Juni 2023 der „Masterplan Mobilität“ vom Rat der Stadt Coesfeld beschlossen worden ist, wurde die Priorität des Parkhauses an der Mittelstraße wieder auf „hoch“ gesetzt.

Bisher handelte sich bei der Planung ausschließlich um ein dem Parken dienendes Parkhaus. Die Funktionalität eines einfachen Parkhauses aber auch ein möglicher Gestaltungsanspruch wurde an dieser Stelle bereits nachgewiesen.

Als neue oder ergänzende Zielrichtung wurde festgelegt, die Planungen verstärkt unter dem Blickwinkel der städtebaulichen Verträglichkeit auch für verschiedene Ebenen und Nutzungen des Gebäudes (z.B. auch Wohnen) ergebnisoffen zu verfolgen. Ein Augenmerk sollte nicht nur auf die Anzahl an möglichen Stellplätzen, sondern vor allem auch auf die städtebauliche Einbindung, vor allem Wohnen gelegt werden; auch vor dem Hintergrund der wachsenden Wohnraumknappheit.

Dafür wurde eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben – ergänzend zum reinen Systemparkhauses – sollen zwei weitere Grundsatzalternativen aufgezeigt werden:

- a) ein Parkhaus mit **rd. 100 Stellplätzen** (Ersatz der heutigen Stellplatzanzahl) sowie einer Wohnnutzung bzw. Nutzung für Dienstleistungen.
- b) ein Parkhaus mit **rd. 150 Stellplätzen** sowie einer Wohnnutzung bzw. Nutzung für Dienstleistungen.

Für beide Varianten soll eine Bruttogeschossfläche von mindestens 1.000 m<sup>2</sup> für die Wohn- bzw. Dienstleistungsnutzung vorliegen.

Es liegen mit der neuen Machbarkeitsstudie nun zwei Grundsatzvarianten vor, die in sich noch Untervarianten aufweisen:

Das erste Grundsatz-Variante erstreckt sich über die gesamte bestehende Parkplatzfläche und weist mindestens 5 und bis zu 7 Parkebenen vor – siehe Konzept in den 3 Untervarianten 1.1. bis 1.3 in der Anlage 2. Die Anzahl der Parkebenen hängt davon ab, wie weit in den Untergrund ausgewichen werden soll. Der Großteil der Parkebenen befindet sich oberhalb der Geländeoberfläche. Je nach Anzahl der Parkebenen können bis zu etwa 170 Stellplätze errichtet werden. Die Ein- und Ausfahrt verläuft ebenso über die Mittelstraße im Westen des Grundstücks. Über den Parkebenen befinden sich zwei weitere Geschosse mit etwa 1.250m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche, die für Wohnnutzung oder Dienstleistungen genutzt werden können. Die Höhe des Gebäudes orientiert sich zu allen Seiten an der bereits bestehenden Bebauung, jedoch gestaffelt auf drei unterschiedliche Höhenausrichtungen von der Bebauung Letter Straße in Richtung Cronestraße abfallend. Die Bäume entlang der Mittelstraße bleiben erhalten.

Das zweite Grundsatz-Variante erstreckt sich oberirdisch lediglich über einen Teil des bereits bestehenden Parkplatzes. Der Neubau wird mittels Aufständigung über dem bisherigen Parkplatz errichtet, sodass der jetzige Parkplatz mit seinen etwa 100 Stellplätzen – bis auf die wenigen aufzugebenden Stellplätze für die Ständerkonstruktion – erhalten bleibt.

Aber auch in dieser Grundsatzvariante werden 3 - 4 größere und 11 noch jüngere, kleinere Bäume in dem angedachten Baufeld stehende Bäume weichen müssen. Die südliche Baumreihe an der Mittelstraße bleiben erhalten.

Der dreigeschossige, rechteckige Neubau mit einer Bruttogeschossfläche von etwa 1.700m<sup>2</sup> bietet bspw. Platz für 16 Wohneinheiten. Genauso wie das erste Konzept orientiert sich dieses Konzept zu allen Seiten an der bereits bestehenden Bebauung, sodass auch hier eine Staffelung auf drei unterschiedliche Höhen vorgenommen wurde.

Dieses Konzept bietet zwei Untervarianten 2.1. und 2.2 an – siehe wiederum Anlage 2:

- a) Untervariante 2.1 sieht einen „einfachen“ Aufbau, sodass durch den Neubau eine einstellige Zahl an Stellplätzen durch erforderliche Konstruktionen unterhalb des Gebäudes entfällt. Der zur Verfügung stehende Raum würde so dennoch eine Diversifizierung erfahren.

Diese Untervariante kann den bauordnungsrechtlichen notwendigen Stellplatznachweis nur auf der Parkplatzfläche selber führen. Das heißt, dass zzt. für z.B. 16 Wohnungen 16 Stellplätze dort angebunden werden müssten. Entweder durch Reservierung von konkreten Stellplätzen oder nach Ablösung der Stellplätze durch Anliegerparken.

- b) Die zweite Untervariante 2.2 bietet eine unterirdische Parkebene mit 24 Plätzen unterhalb des jetzigen Parkplatzes. So würde der durch die zusätzliche Wohnnutzung entstehende Stellplatzbedarf direkt aufgefangen werden, ggf. mit einer Reserve.

Diese Variante hat zur Konsequenz, dass entgegen Untervariante 2.1. die bestehende Parkplatzfläche und Randbereiche unterhalb der Neubebauung aufgenommen und neu gebaut werden müsste.

Nicht gezeichnet, aber denkbar ist auch der flächenmäßig größere Ausbau einer dann öffentlich genutzten Tiefgarage.

Zur besseren Einschätzung der Machbarkeit liegen zudem die Eckdaten sowie eine Grobkostenschätzung jeweils für jedes Konzept, auch des reinen Parkhausentwurfs von 2021, vor (siehe Anlage 3).

## **Zwischenpräsentation**

Im September 2024 soll das Zwischenergebnis der Machbarkeitsstudie präsentiert werden. Die Verwaltung und das beauftragte Büro Henke Siassi Evers wollen mit den Ausschussmitgliedern in die Diskussion kommen, wie die Grundsatzvarianten und die Untervarianten bewertet werden und wo Anregungen und Bedenken mit in die weitere Bearbeitung gegeben werden können – schwerpunktmäßig städtebaulich.

Das Büro Henke Siassi Evers wird die Varianten im Ausschuss für Planen und Bauen vorstellen.

Die Anzahl der benötigten Stellplätze und somit auch die Auswahl eines Konzeptes mit seinen Alternativen hängt maßgeblich vom

- Bedarf an Ersatzstellplätzen aus dem öffentlichen Straßenraum
- der zukünftigen Anzahl der geplanten Parkhauskapazitäten am Standort Münsterstraße (zzt. noch in der Abstimmung)
- die Gegenüberstellung der Kosten (je Stellplatz).

Werden noch wesentliche Hinweise zur Machbarkeitsstudie in der Erörterung gegeben, können diese zur Schlussfassung der Studie eingearbeitet werden.

Eine abschließende Beschlussfassung über eine Variante kann erst zum späteren Zeitpunkt erfolgen.

## **Anlagen:**

Anlage 1: Ursprünglicher Entwurf eines reinen Parkhauses

Anlage 2: Städtebauliche Machbarkeitsstudie

## Anlage 3: Eckdaten und Grobkostenschätzungen