

Federführung:  
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung  
Produkt:

Datum:  
11.06.2025

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Planen und Bauen	26.06.2025	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	10.07.2025	Entscheidung

## **Antrag der CDU-Fraktion zum vorzeitigen Findungsprozess für einen Investor zur Erstellung des Wohn- und Parkdecks an der Mittelstraße**

### **Beschlussvorschlag der CDU-Fraktion:**

1. Noch vor der endgültigen Erstellung des geänderten Bebauungsplanes für das Wohn- und Parkdeck an der Mittelstraße soll die Stadt Coesfeld in einen Findungsprozess für potentielle Investoren eintreten.
2. Sollte dieser Findungsprozess zu keinem tragfähigen Ergebnis führen, sind die notwendigen Schritte für eine Auftragsvergabe auf Grundlage des Ratsbeschlusses vom 01.07.2021 für ein Parkdeck einzuleiten.

### **Alternative Beschlussvorschläge der Verwaltung:**

1. Die Verwaltung wird mittels einer Konzeptvergabe einen Investor für das Grundstück ermitteln. Um möglichen Investoren im Laufe der Konzeptvergabe Planungssicherheit zu geben, wird die Konzeptvergabe im Laufe des Aufstellungsverfahrens des notwendigen Bebauungsplans gestartet, sodass bereits jetzt mit dem Bebauungsplanverfahren begonnen wird.
2. Die Verwaltung verfolgt, wie in der Ratssitzung am 12.02.2025 mehrheitlich vom Rat beschlossen (siehe Vorlage 013/2025), weiterhin die Variante 1.3 einer hybriden Lösung aus Wohnen und Parken.

### **Sachverhalt:**

Mit Datum vom 20.05.2025 beantragt die CDU-Fraktion, dass die Stadt Coesfeld noch vor Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8a „Parkdeck Mittelstraße“ in einen Findungsprozess für einen potentiellen Investor, welcher die hybride Variante aus Parken und Wohnen errichtet, eintreten soll. Sollte dieser Findungsprozess zu keinem tragfähigen Ergebnis führen, sind die notwendigen Schritte für eine Auftragsvergabe auf Grundlage des Ratsbeschlusses vom 01.07.2021 für ein Parkdeck einzuleiten.

Am 01.07.2021 wurde in der Ratssitzung beschlossen, dass die Gestaltung des Parkhauses mit einer hochwertigen voll verklinkerten Fassade nach Osten und Westen und mit begrünter Fassade nach Norden und Süden festgelegt und auf einen Wettbewerb verzichtet wird. Zudem wurde die Verwaltung beauftragt, die Planung des Parkhauses Mittelstraße auf der Grundlage des Entwurfs und den Empfehlungen des Gestaltungsbeirates (insb. Begrünung der Fassaden) weiter zu konkretisieren und das bereits im Jahr 2018 begonnene Bebauungsplanverfahren weiter fortzuführen. Grundlage dessen war zu der Zeit ein reines Parkhaus mit 8 Parkebenen (Halbgeschosse) mit etwa 216 Stellplätzen.

Begründet wird der Antrag der CDU-Fraktion wie folgt:

*„Die Umsetzung eines Wohngebäudes mit Parkdeck an der Mittelstraße ist für Investoren gerade in einem Mittelzentrum wie Coesfeld eine wirtschaftliche Herausforderung. Die Anforderungen an Lärm- und Brandschutz sind nicht vergleichbar mit anderen Ländern, wie z.B. den Niederlanden.*

*Um nicht Gefahr zu laufen, ein zeitlich aufwendiges B-Plan-Verfahren durchzuführen, um letztendlich festzustellen, dass sich kein Investor findet, sollte deshalb jetzt schon nach möglichen Investoren gesucht werden.*

*Sofern sich kein Investor findet, sollte dann schnellstmöglich auf Grundlage des o.g. Ratsbeschlusses gehandelt werden. Die dafür notwendigen Schritte sind dann unverzüglich einzuleiten.“*

Der Antrag der CDU-Fraktion ist dem Anhang beigelegt.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Infolge der städtebaulichen Machbarkeitsstudie, welche im Juni 2024 beauftragt wurde, ist im Februar 2025 vom Rat mehrheitlich beschlossen worden, die Variante 1.3 der Machbarkeitsstudie zum Parkhaus Mittelstraße zu verfolgen (siehe Vorlage 013/2025). Diese Variante zeichnet sich durch einen Mix aus Parken und Wohnen aus, wobei etwa 170 Stellplätze (teils unterirdisch) entstehen. Auf dem Parkdeck sollen Räumlichkeiten zum Zwecke des Wohnens bzw. für Dienstleistungen entstehen. Die Machbarkeit eines solchen Vorhabens auf der prominenten und attraktiv gelegenen, von bestehender Bebauung umgebenen Fläche nahe der Innenstadt wurde durch die Studie bewiesen.

Um dieses Vorhaben umsetzen zu können, muss neues Planungsrecht in Form eines Bebauungsplans geschaffen werden, da dieses nicht mit den Festsetzungen des bisher bestehenden Bebauungsplans Nr. 8 „Cronestraße“ umzusetzen ist. Diesen Auftrag hat die Politik der Verwaltung aus der Vorlage 013/2025 als Beschluss mitgegeben und soll hiermit umgesetzt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8a „Parkdeck Mittelstraße“ soll in der Ratssitzung am 10.07.2025 als Start des Verfahrens beschlossen werden (siehe Vorlage 141/2025). Ein Planungsbüro wurde bereits beauftragt.

Die Suche nach einem Investor, der sowohl fachlich als auch finanziell dazu in der Lage ist, das Vorhaben umzusetzen, soll mittels Konzeptvergabe erfolgen, wobei die Auswahl eines geeigneten Investors nicht vorrangig anhand des höchsten Kaufpreises erfolgt, sondern auf Basis qualitativ bewerteter Nutzungskonzepte. Diese Konzepte basieren dabei auf Vorgaben, die im Vorhinein von der Verwaltung formuliert worden sind und innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans umsetzbar sind. Eine interdisziplinäre Jury aus Vertretern diverser Fachrichtungen, Verwaltung und Politik wird auf Grundlage einer vorher abgestimmten Bewertungsmatrix das Konzept auswählen, welches das beste Gestaltungs- und Nutzungskonzept vorweist und sich am besten in die bestehende Bebauung einfügt. Somit hat die Stadt die Möglichkeit, die Entwicklung des Parkplatzes an der Mittelstraße bestmöglich zu steuern, abzustimmen und zu kommunizieren.

Damit den potentiellen Investoren und den einzureichenden Konzepten eine konkrete Planungsgrundlage und damit auch Planungssicherheit gegeben werden kann, wird der offizielle Teil der Konzeptvergabe, also die Abgabe sowie Bewertung der Konzepte, erst gestartet, sobald die Veröffentlichung des Bebauungsplans Nr. 8a „Parkdeck Mittelstraße“ nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB beendet worden ist und der Plan damit unverändert als Satzung beschlossen werden kann. Dementsprechend wird bereits während des Bebauungsplanverfahrens mit der

Investorensuche gestartet. Die Auswahl eines Investors wird wohl erst nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans stattfinden können, da die Erstellung und die anschließende Bewertung der Konzepte gewisse Zeit in Anspruch nehmen werden.

Im Vorfeld (zwischen frühzeitiger Beteiligung und Offenlage) sollen bereits Gespräche mit potentiellen Investoren stattfinden, um das Interesse an einem solchen Vorhaben zu sondieren (Marktabfrage) und erste Erwartungen auf potentieller Bewerberseite zu erfragen.

Zudem empfiehlt die Verwaltung weiterhin, die Variante 1.3 der Machbarkeitsstudie zu verfolgen, um auf dem bestehenden Parkplatz Raum für Parken und Dienstleistungen bzw. Wohnen, vor allem vor dem Hintergrund der Wohnraumknappheit, zu schaffen. Diese Variante wurde mehrheitlich in der Ratssitzung im Februar 2025 beschlossen, womit sich der Rat aktiv gegen die Errichtung eines reinen Parkhauses, wie es im Ratsbeschluss vom 01.07.2021 vorgesehen ist, aussprach.

### Klimarelevanz:

Auch die Stadt Coesfeld hat die Verantwortung, die Potenziale für das Klimaneutralitätsziel 2045 für Deutschland auszuschöpfen. Der Klimacheck prüft, ob die in der Politik behandelten Themen und Entscheidungen klimarelevant sind und wie sie qualitativ einzuordnen sind. Ziele hierbei sind

- die Sensibilisierung für Klimaschutz und die Prüfung von Alternativen innerhalb der Verwaltung,
- Transparenz über Auswirkungen verschiedener Vorhaben sowie
- die Entscheidungshilfe für die Abwägung in politischen Gremien.

Nicht immer ist die klimafreundlichste Variante umsetzbar, die Abwägung geschieht letztendlich immer unter Berücksichtigung aller Faktoren.

	Negativ		Positiv	x	Keine		Keine Angabe möglich
1.	<i>Immer auszufüllen:</i> Erläuterung Klimaauswirkungen: Was sind die Auswirkungen des Beschlusses/des berichteten Sachverhalts auf das Klima, warum gibt es keine oder warum ist keine Angabe möglich?						
	Da es sich lediglich um den Prozess einer Investorensuche für das Parkdeck Mittelstraße handelt, sind damit keine klimarelevanten Vorhaben verbunden.						
2.	<i>Bei negativen Auswirkungen auszufüllen:</i> Welche <u>weiteren</u> Potenziale gibt es zur Verminderung von negativen Klimawirkungen und zur Stärkung der Klimaanpassung, die im vorliegenden Beschluss/Bericht <u>noch nicht berücksichtigt</u> wurden? Warum wurde sich gegen Optimierungsoptionen entschieden, wenn diese im Planungsprozess bereits betrachtet wurden?						

### Anlagen:

1. Antrag der CDU-Fraktion vom 20.05.2025 „Vorzeitiger Findungsprozess für einen Investor zur Erstellung des Wohn- und Parkdecks an der Mittelstraße“