

Federführung:
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung
Produkt:

Datum:
12.06.2025

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Umweltausschuss	25.06.2025	Vorberatung
Ausschuss für Planen und Bauen	26.06.2025	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	10.07.2025	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 8a "Parkdeck Mittelstraße" - Aufstellungsbeschluss - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 8a „Parkdeck Mittelstraße“ auf Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufzustellen.

Der bisherige Aufstellungsbeschluss vom 12.07.2018 (Vorlage 115/2018) wird hiermit aufgehoben.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst etwa eine Fläche von 0,5 ha und befindet sich südlich der Innenstadt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Bebauung der Letter Straße, des Südwalls und der Mittelstraße,
- im Westen durch die Letter Straße,
- im Süden durch die Mittelstraße und
- im Osten durch Wohnbebauung der Mittelstraße.

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

- Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 37, Flurstücke 12, 13, 14, 210, 213, 250 (teilweise).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 8a „Parkdeck Mittelstraße“ wird aus dem Übersichtsplan ersichtlich (s. Anlage 1).

Sachverhalt:

A Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst etwa eine Fläche von 0,5 ha und befindet sich südlich der Innenstadt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Bebauung der Letter Straße, des Südwalls und der Mittelstraße,

- im Westen durch die Letter Straße,
- im Süden durch die Mittelstraße und
- im Osten durch Wohnbebauung der Mittelstraße.

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

- Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 37, Flurstücke 12, 13, 14, 210, 213, 250 (teilweise).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 8a „Parkdeck Mittelstraße“ wird aus dem Übersichtsplan ersichtlich (s. Anlage 1).

B Planungsanlass / Zielsetzung

Zur Umsetzung des Parkraumkonzeptes der Stadt Coesfeld (beschlossen am 27.09.2012; vgl. Vorlage 159/2012) hat sich der Rat der Stadt Coesfeld in verschiedenen Sitzungen (etwa 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, den Bau eines Parkdecks an der Mittelstraße vorzubereiten.

Die Nutzung für eine II-geschossige Stellplatzanlage wurde auf der Fläche des bestehenden öffentlichen Parkplatzes an der Mittelstraße (städtisches Grundstück Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 37, Flurstück 250) bereits 1979 im Bebauungsplan Nr. 8 „Cronestraße“ festgelegt. Der Parkplatz Mittelstraße liegt zentral mit kurzer Entfernung zur Fußgängerzone, den Christophorus-Kliniken, zur Umflut und dem Südwall. Die Fläche ist auch unter heutigen Gesichtspunkten aufgrund dieser Rahmenbedingungen besonders geeignet für die Schaffung zusätzlicher Stellplätze in Form eines mehrgeschossigen Parkdecks.

Der Wall ist städtebaulich prägend für Coesfeld, weshalb in den letzten Jahren auch verschiedene Bauleitpläne zur Sicherung der alleeartigen Struktur als auch der typischen baulichen Einzelvillengestaltung für die direkte Umgebung des Planbereichs beschlossen wurden. Der Bebauung des Flurstückes Coesfeld-Stadt 37/250 kommt demnach ebenso eine grundlegende städtebaulich prägende Wirkung zu, da diese in absoluter Sichtachse zur Promenade entsteht. Die Mittelstraße selbst ist eine ruhige, mit Bäumen und Grün gestaltete Nebenstraße, welche sich für eine weitergehende Nutzung als Parkraum in Verbindung mit Wohnen in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt hervorragend eignet. Die Notwendigkeit zur Schaffung neuen Wohnraums ist gegeben und durch die Nähe zur Umflut und der Innenstadt auch hoch attraktiv und entspricht dem Gedanken der Nachhaltigkeit und Nachverdichtung, da hier keine neuen unbebauten Flächen für eine weitergehende Nutzung in Anspruch genommen werden müssen.

Mit dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 „Cronestraße“ ist die Errichtung eines Parkdecks bzw. Parkhauses mit 2 Vollgeschossen ausgewiesen. In der Vorlage 013/2025/1 wurde bereits aufgezeigt, dass unter Ausschöpfung der zugrunde zulegenden Bauordnung bis zu 4 Vollgeschosse durch eine teilweise unterirdische Verlagerung des „ersten“ Geschosses als auch offener Dachbauweise realisiert werden können. Dies wurde aber unter städtebaulichen Aspekten verworfen.

Bei Einhaltung der 2 Vollgeschosse kann ein Parkhaus mit Halbebenen nach dem Split-Level-Prinzip mit maximal ca. 90 Stellplätzen realisiert werden. Eine solche Lösung ist nicht zielführend, da sich das Stellplatzangebot gegenüber dem heutigen Parkplatz verringern würde. Soll das Stellplatzangebot also ausgebaut werden, ist ein Parkhaus erforderlich, welches über die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes hinausgeht.

Um eine Aufstockung des vorhandenen Parkplatzes um weitere Ebenen bzw. funktional besser passende Halbebenen ohne Absenkung gegenüber Gelände und eine Überdachung der letzten Ebene planungsrechtlich zu ermöglichen, wurde bereits am 12.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8a "Parkdeck Mittelstraße" (vgl. Vorlage 115/2018) beschlossen.

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, sodass die Diskussion über das Parkhaus und das Bebauungsplanverfahren erst einmal ausgesetzt wurden.

Im Ausschuss für Planen und Bauen vom 01.06.2023 wurde auf Antrag der CDU-Fraktion der ergänzende Beschluss gefasst, dass die Entwicklung des Parkhauses Mittelstraße in der Prioritätsliste auf hohe Priorität geändert wird, mit dem Ziel, ergebnisoffen die Planungen für verschiedene Ebenen und Nutzungen des Gebäudes (z.B. auch Wohnen) zu verfolgen.

Nachdem im Juni 2023 der „Masterplan Mobilität“ vom Rat der Stadt Coesfeld beschlossen worden ist, wurde die Diskussion über das Parkhaus an der Mittelstraße wieder aufgenommen. Bisher handelte sich bei der Planung ausschließlich um ein dem Parken dienendes Parkhaus.

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, welche im September 2024 im Ausschuss für Planen und Bauen vorgestellt wurde (siehe Vorlage 227/2024). Es liegen mit der Machbarkeitsstudie zwei Grundsatzvarianten vor, die in sich noch Untervarianten aufweisen.

Nach weiteren Diskussionen beschloss der Rat in seiner Sitzung am 12.02.2025 die Untervariante 1.3 der Machbarkeitsstudie zur Grundlage für das weitere Planvorhaben zu machen (siehe Vorlage 013/2025) und darauf aufbauend das notwendige Planungsrecht zu schaffen. Diese Variante erstreckt sich über die gesamte bestehende Parkplatzfläche und weist 7 Parkebenen mit ca. 170 Stellplätzen auf. Die Ein- und Ausfahrt ist über die Mittelstraße im Westen des Grundstücks an die bestehende Erschließung angebunden.

Über den Parkebenen befinden sich bis zu zwei weitere Geschosse, 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.

So muss auch für ein Vorhaben nach dem Vorbild der Variante 1.3 der Machbarkeitsstudie neues Planungsrecht geschaffen werden. Da es sich um eine gänzlich andere Planung als im vorherigen Verfahren handelt, soll hiermit ein neuer Aufstellungsbeschluss gefasst werden. Der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans ist im Gegensatz zum ursprünglich vorgesehenen Geltungsbereich um die östlich des Parkplatzes gelegenen Wohngebäude verkleinert. Die westlich vom Parkplatz befindlichen Grundstücke werden weiterhin im Bebauungsplan aufgenommen, da die im Bebauungsplan Nr. 8 „Cronestraße“ getroffenen Baugebietsfestsetzungen nicht mehr die heutige Realität widerspiegeln und auf diesem Wege unter Berücksichtigung der heutigen Verhältnisse angepasst werden sollen.

In der Abwägung ist zudem zu berücksichtigen, dass sich im unmittelbaren Nahbereich des bestehenden Parkplatzes bzw. des geplanten Vorhabens mehrere Wohngebäude befinden. Auch mit Umsetzung des geplanten Vorhabens müssen hier gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden daher entsprechende Gutachten eingeholt (z.B. ein Lärm- bzw. Schallgutachten), die sicherstellen sollen, dass mögliche Beeinträchtigungen für die Anwohner durch eine optimierte Planung so gering wie möglich gehalten werden.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist aufgrund unterschiedlicher städtebaulicher Gründe (s. § 1 (6) BauGB) erforderlich.

C Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als „Bebauungsplan der Innentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da die entsprechenden gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. In diesem Zusammenhang entfällt die Durchführung einer Umweltprüfung; die Umweltbelange werden gleichwohl in die Planung und deren Abwägung eingestellt. Eingriffe in Natur- und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als erfolgt oder zulässig; die Vermeidungsgrundsätze des § 1a (3) BauGB werden gleichwohl ebenfalls in der Planung und deren Abwägung berücksichtigt.

Auch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB kann wegfallen. Es wird dennoch eine frühzeitige Beteiligung vorgenommen, um die Öffentlichkeit sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange frühzeitig über die Planungen in Kenntnis zu setzen und um frühestmöglich auf mögliche Stellungnahmen reagieren und in die Planung aufnehmen zu können. Hierdurch entsteht keine zeitliche Verzögerung des Planverfahrens, da die Erstellung und Auswertung einzuholender Gutachten die entsprechende Zeit in Anspruch nehmen wird.

Gemäß § 8 (2) 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, sodass es in der Flächennutzungsplandarstellung keiner Anpassung im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) 2 BauGB bedarf.

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.

x	Negativ	Positiv	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?			
	Der Neubau des Parkdecks mit Raum für Wohnen/Dienstleistungen erzeugt klimaschädliche Gase. Zudem werden natürlich Baumaterialien benötigt. Dies wirkt sich negativ auf das Klima aus.			
2.	<i>Bei negativen Auswirkungen auszufüllen:</i> Welche <u>weiteren</u> Potenziale gibt es zur Verminderung von negativen Klimawirkungen und zur <u>Stärkung</u> 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?			
	Es werden keine weiteren Flächen versiegelt, da der Parkplatz bereits voll versiegelt ist. Die Fläche wird jedoch effizienter als vorher genutzt, da dort mehr Autos parken und neue Wohnungen bzw. Räumlichkeiten für Dienstleistungen gebaut werden können, sodass unbebaute Freiflächen eingespart werden können. Zudem wird darauf geachtet, möglichst viele Bäume und Grün zu integrieren.			

Anlagen:

1. Übersichtsplan