

Federführung:
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung
Produkt:
60.01 Stadtplanung

Datum:
15.06.2018

| Beratungsfolge: | Sitzungsdatum: | |
|--|----------------|--------------|
| Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen | 27.06.2018 | Vorberatung |
| Rat der Stadt Coesfeld | 12.07.2018 | Entscheidung |

Bebauungsplan Nr. 151 "Parkhaus Münsterstraße" - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 151 „Parkhaus Münsterstraße“ auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 151 „Parkhaus Münsterstraße“ umfasst eine Fläche von ca. 7.222 m² und befindet sich innerhalb der Coesfelder Innenstadt. Das Plangebiet ist begrenzt

- im Norden durch die nördliche Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche Katthagen (Grundstücke Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 26, Flurstück 118),
- im Westen durch die westliche Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche Münsterstraße (Grundstücke Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 26, Flurstück 43),
- im Süden durch die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche Schützenring (Grundstücke Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 26, Flurstücke 43, 51, 67, 128)
- im Osten durch die südwestliche Grenze des Grundstücks der Lambertischule (Grundstück Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 26, Flurstück 36).

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

- Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 26, Flurstücke 37, 38, 39, 40, 43, 47, 50, 51, 67, 97, 109, 110, 111, 118, 128, 119, 161 und 170 sowie Flurstücke 43, 51, 67, 118, 128 teilweise (Verkehrsflächen)

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 151 „Parkhaus Münsterstraße“ wird aus dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) ersichtlich.

Sachverhalt:

Planungsanlass / Zielsetzung

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 151 „Parkhaus Münsterstraße“ ist aufgrund unterschiedlicher städtebaulicher Gründe erforderlich.

Ziel 1: Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Parkhauses an der östlichen Seite der Münsterstraße

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

Zentrales Ziel der Planung des B-Plans Nr. 151 ist es innerhalb des Plangebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen öffentlich zugänglichen mehrgeschossigen Parkhauses zu schaffen.

Die Schaffung eines neuen Parkhauses an diesem Standort in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und zu mehreren öffentlichen Einrichtungen (wie dem Krankenhaus „Christophoruskliniken“ oder dem Coesfelder Rathaus) soll dazu beitragen, das vom Rat der Stadt Coesfeld beschlossene Parkraumkonzept (siehe Beschlussvorlage Nr. 100/2016 und Nr. 045/2018) 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 auch den Vorteil, dass langfristig 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.

Gleichzeitig könnten mit dem Bau eines neuen Parkhauses an diesem Standort die Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung von anderen bestehenden Parkplätzen (an der Kapuzinerstraße, Hohen Lucht) in der Coesfelder Innenstadt geschaffen werden.

Ein neues Parkhaus soll innerhalb des Plangebietes entwickelt werden. Der konkrete Standort eines möglichen Parkhauses steht jedoch noch nicht fest und soll erst im Rahmen des Planverfahrens konkretisiert bzw. festgelegt werden, da zunächst die Verfügbarkeit der Grundstücke (Prüfung Grundstückserwerb etc.) und die Machbarkeit eines Parkhausneubaus an den jeweiligen Standorten durch die Stadt Coesfeld geprüft werden muss.

Das Plangebiet 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 Christophoruskliniken 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 werden Mehrbelastungen teilweise durch Aufgabe des bestehenden Standortes kompensiert. Auch dies spricht für die Eignung des Standortes.

Ziel 2: Fortentwicklung des Plangebietes unter Berücksichtigung der heutigen Gegebenheiten

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 151 „Parkhaus Münsterstraße“ befindet sich aktuell innerhalb des unbeplanten Innenbereiches (Vorhaben müssen sich hier nach § 34 BauGB in die Umgebung einfügen). Ein Bebauungsplan, welcher die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes regelt, existiert hier bisher nicht.

Das Plangebiet soll unter Berücksichtigung der heutigen Gegebenheiten und Zielvorstellungen weiterentwickelt werden. Durch die Festsetzungen des B-Plans Nr. 151 „Parkhaus Münsterstraße“ sollen ausreichend große und dem Nutzungszweck angemessene Flächen für die Errichtung des Parkhauses ausgewiesen werden. Soweit Flächen nicht für ein Parkhaus benötigt werden soll eine ergänzende Bebauung erfolgen, um das Projekt städtebaulich in den Kontext einfügen zu können.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes (siehe Übersichtsplan) umfasst den gesamten Baublock an der Münsterstraße zwischen Katthagen und Schützenring, um eine aufeinander abgestimmte Planung zu gewährleisten und die Planungen eines möglichen Parkhauses auch unter Einbeziehung der angrenzenden Umgebung entwickeln zu können.

Städtebauliche Konzeption

Im Folgenden wird die städtebauliche Konzeption vorgestellt, die zusammen mit den beschriebenen städtebaulichen Zielen der Planung des Bebauungsplans Nr. 151 zugrunde liegt.

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 zur 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.

Bei dem B-Plan Nr. 151 handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, dem kein konkretes Vorhaben bzw. noch kein konkreter Entwurf für ein mögliches Parkhaus zugrunde liegt. Der Bebauungsplan soll also lediglich die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen vorgeben, auf dessen Grundlage die Ausbauplanung konkretisiert werden soll.

Die konkrete Ausgestaltung des geplanten Parkhauses an der Münsterstraße soll erst mit Abschluss des Bebauungsplanverfahrens bzw. nach Auswertung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erarbeitet werden. So kann sichergestellt werden, dass alle abwägungsrelevanten Belange in die konkrete Ausbauplanung integriert werden – wie zum Beispiel mögliche Vorgaben zur Einhaltung des Lärmschutzes oder die konkrete Führung des Verkehrs. Dabei sind die Schutzansprüche der angrenzenden Bebauung zu berücksichtigen. Die Auswirkungen sind durch geeignete Maßnahmen zu minimieren. Weiterhin hängt die konkrete Ausgestaltung des geplanten Parkhauses an der Münsterstraße auch davon ab, in welchem Umfang andere Maßnahmen im Rahmen des Parkraumkonzeptes (wie z.B. die Umsetzung eines möglichen Parkdecks an der Mittelstraße, siehe Beschlussvorlage Nr.

100/2016) umgesetzt werden können. Zunächst wird die Machbarkeit eines Parkhauses innerhalb des Plangebietes hinsichtlich der Verfügbarkeit der erforderlichen Grundstücke geprüft, um anschließend die Planung konkretisieren zu können.

Planverfahren

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs der Stadt Coesfeld befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

- Der B-Plan Nr. 151 „Parkhaus Münsterstraße“ liegt innerhalb der Coesfelder Innenstadt und trägt als B-Plan der Innenentwicklung u.a. zur Nachverdichtung von Coesfeld bei.
- Aufgrund der Größe des Plangebietes mit ca. 7.222 m² und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der B-Plan die in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG) oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
- Nach § 13a BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den B-Plan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nach Prüfung der Voraussetzungen im Rahmen des B-Plans Nr. 151 nicht (mit der Planung wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 des UVP) vorbereitet).

Nach Prüfung der Tatbestandsvoraussetzungen des § 13a BauGB wird der B-Plan Nr. 151 „Parkhaus Münsterstraße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) Nr. 1 BauGB durchgeführt. Damit gelten für die Aufstellung des B-Plans Nr. 8a 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.

Weiteres Vorgehen

Nach Aufstellungsbeschluss durch den Rat wird 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 in Abstimmung mit dem Rat der Stadt Coesfeld festgelegt wurde, können die notwendigen Gutachten (wie Verkehrsgutachten, Lärm- bzw. Schallgutachten, Bodengutachten, Artenschutzgutachten) 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:

Anlage 1: Übersichtsplan