

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

Datum:  
14.06.2018

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

## **Bebauungsplan Nr. 8a "Parkdeck Mittelstraße"**

### **- Aufstellungsbeschluss**

### **- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**

#### **Beschlussvorschlag 1:**

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8a „Parkdeck Mittelstraße“ auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8a „Parkdeck Mittelstraße“ umfasst eine Fläche von ca. 7.275 m<sup>2</sup> und befindet sich südlich der Coesfelder Innenstadt. Das Plangebiet ist begrenzt

- im Westen durch die östliche Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche Letter Straße (Grundstücke Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 37, Flurstück 191, 292),
- im Süden durch die südliche Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche Mittelstraße (Grundstücke Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 37, Flurstücke 69 und 189),
- im Norden durch die südlichen Grenzen der Grundstücke Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 37, Flurstücke 11, 162, 196, 221, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233 und 234,
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Grundstücke Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 37, Flurstücke 192, 193 und 232.

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

- Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 37, Flurstücke 12, 13, 14, 67, 68, 69, 189, 210, 212, 213 und 224

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

#### **Beschlussvorschlag 2:**

Es wird beschlossen, die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an dem Planverfahren zu beteiligen.

## **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. 8a „Parkdeck Mittelstraße“ ist aufgrund unterschiedlicher städtebaulicher Gründe erforderlich.

#### **Ziel 1: Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstockung des bestehenden öffentlichen Parkplatzes an der Mittelstraße**

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. die Verwaltung beauftragt, mit der Bäder- und Parkhausgesellschaft den Bau eines Parkdecks an der Mittelstraße vorzubereiten.

Zentrales Ziel der Planung ist es am Standort des bestehenden öffentlichen Parkplatzes an der Mittelstraße (auf dem städtischen Grundstück Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 37, Flurstück 224) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Aufstockung des öffentlichen Parkplatzes um mehr als zwei Vollgeschosse zu schaffen und so die Entwicklung eines Parkdecks (mit mindestens 3 Vollgeschossen) zu ermöglichen.

Die Errichtung eines Parkdecks mit mehr als zwei Vollgeschossen ist nach dem aktuell rechtskräftigen B-Plan Nr. 8 „Cronestraße“ nicht zulässig, da in dem hier festgelegten Kerngebiet nur ein Parkdeck mit maximal zwei Vollgeschossen errichtet werden dürfte. Daher ist die Aufstellung eines neuen B-Plans erforderlich. Außerdem ist die bebaubare Fläche den Anforderungen an zeitgemäße Parkierungssysteme anzupassen.

Die Schaffung zusätzlicher Stellplätze am Standort der Mittelstraße in unmittelbarer Nähe zur Coesfelder Innenstadt 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 im Nahbereich der Coesfelder Innenstadt zu erreichen. Durch die Schaffung zusätzlicher Stellplätze an diesem innenstadtnahen Standort soll ein Beitrag zur Befriedigung der Nachfrage nach Stellplätzen im Nahbereich der Innenstadt geleistet werden. Weiterhin soll durch die Ausweitung des Stellplatzangebotes an diesem innenstadtnahen 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.

Der Standort einer II-geschossigen Stellplatzanlage wurde auf der Fläche des bestehenden öffentlichen Parkplatzes an der Mittelstraße 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. So befindet sich der Standort an der Mittelstraße in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt (die Fußgängerzone und mehrere öffentliche Einrichtungen wie das Rathaus oder die Christophoruskliniken befinden sich in fußläufiger Entfernung), die verkehrlichen Anbindung an das Straßennetz ist gegeben (voraussichtlich kein Straßenumbau oder Straßenausbau erforderlich), das Grundstück befindet sich bereits im städtischen Eigentum und der Standort ist durch den hier bestehenden öffentlichen Parkplatz bereits städtebaulich entsprechend vorgeprägt.

In der Abwägung ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich im unmittelbaren Nahbereich des bestehenden Parkplatzes bzw. des geplanten Parkdecks mehrere Wohngebäude befinden (insb. östlich angrenzend an der Mittelstraße 21/23, 25/27, 17 und 15). Auch mit Umsetzung des geplanten Parkdecks müssen hier gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährt bleiben. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden daher entsprechende Gutachten eingeholt (wie

ein Verkehrsgutachten und ein Lärm- bzw. Schallgutachten), die sicherstellen sollen, dass mögliche Beeinträchtigungen für die Anwohner durch eine optimierte Planung so gering wie möglich gehalten werden.

Weiterhin sind die bereits vor Beginn des Planverfahrens vorgebrachten Bedenken eines Anwohners

([REDACTED], siehe Anlage) gegen die Aufstockung des Parkplatzes an der Mittelstraße in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Anwohner hat zudem nicht nur Bedenken geäußert, sondern auch angekündigt den Bebauungsplan im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens überprüfen zu lassen. Die vorgebrachten Bedenken werden im Rahmen des Planverfahrens berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Bei der Aufstellung des B-Plans sind gem. § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Mögliche Konflikte (wie z.B. ein ausreichender Lärmschutz o.ä.) können und sollen im Rahmen des Planverfahrens gelöst werden. Voruntersuchungen der städtebaulichen Rahmenbedingungen und eine erste Voruntersuchung zu den zu erwartenden Immissionen haben ergeben, dass es möglich sein müsste, städtebauliche Konflikte im Rahmen einer sinnvollen Planung und einer Abwägung der Interessen zu lösen. Die konkreten Vorschläge aus der Voruntersuchung werden berücksichtigt. Die Voruntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die grundsätzliche Umsetzbarkeit der Parkpalette mit deutlich überwiegender Nutzung im Tageszeitraum gegeben sein dürfte, wenn in Richtung der Wohnbebauung ausreichender Lärmschutz betrieben wird. Weiter ist darauf zu achten, dass sich das Vorhaben städtebaulich einfügt und in ausreichendem Maße auf die Nachbarbebauung Rücksicht nimmt.

Um sicherzustellen, dass insbesondere auch die privaten Belange der betroffenen Anwohner im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt und in die Planung einbezogen werden, soll zeitnah eine Bürgerversammlung stattfinden, in der Anregungen und Bedenken vorgebracht werden können. So können die Anregungen der Öffentlichkeit in die Planung einbezogen werden, noch bevor konkretere Entwürfe zur Entwicklung eines Parkdecks an der Mittelstraße entwickelt werden.

## **Ziel 2: Fortentwicklung des Plangebietes unter Berücksichtigung der heutigen Gegebenheiten**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 8a „Parkdeck Mittelstraße“ befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des alten Bebauungsplans Nr. 8 „Cronestraße“ aus dem Jahr 1979. Teile der Festsetzungen des alten B-Plans (u.a. MK-Gebiet gem. BauNVO) entsprechen hier nicht mehr der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Coesfeld. Eine Anpassung der Festsetzungen unter Berücksichtigung der heutigen Verhältnisse (u.a. Bestandsbebauung) im Plangebiet ist deshalb erforderlich. Andere wichtige Zielsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes sollen jedoch beibehalten werden. Hierzu zählt die Errichtung einer mehrgeschossigen Stellplatzanlage zur Versorgung der Innenstadt mit Parkraum. Durch die Vorprägung, die Lage des Grundstücks am Inneren Ring (Letter Straße / Wiesenstraße) und der radialen Zufahrtsstraße Dülmener Straße sowie die Nähe zur historischen Altstadt (Promenadenring) ist das Grundstück in besonderem Maße geeignet zur Errichtung einer zentralen Parkeinrichtung. Mögliche Konflikte zu angrenzenden Wohn- und Mischbebauung sind durch entsprechende verkehrliche und immissionstechnische Maßnahmen möglichst zu vermeiden oder zu minimieren.

Die östlich und westlich zum bestehenden öffentlichen Parkplatz angrenzenden Grundstücke (Mittelstraße 21/23 sowie Mittelstraße 1, 3 und Letter Straße 41, 43, 45) werden daher in das Plangebiet einbezogen (siehe Übersichtsplan). Somit können die Festsetzungen auch hier an die heutigen Gegebenheiten angepasst werden und in Abstimmung mit der Planung des Parkdecks entwickelt werden. So kann sichergestellt werden, dass eine aufeinander abgestimmte Planung des gesamten Plangebietes gewährleistet ist.

## **Städtebauliche Konzeption**

Im Folgenden wird die städtebauliche Konzeption vorgestellt, die zusammen mit den beschriebenen städtebaulichen Zielen der Planung des Bebauungsplans Nr. 8a 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 eine Aufstockung des bestehenden Parkplatzes an der Mittelstraße sollen im Plangebiet ausreichend Möglichkeiten zur baulichen Verdichtung geschaffen werden, um die Innenentwicklung von Coesfeld zu fördern und einen Beitrag zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu leisten. Gleichzeitig soll die bauliche Verdichtung im Plangebiet in einem verträglichen Maß gesteuert werden, um weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Die städtebauliche Konzeption (wie z.B. Festsetzungen von Baugrenzen etc.), die dem alten Bebauungsplan Nr. 8 „Cronestraße“ (inkl. seiner Änderungen) zugrunde liegt, wird aufgegriffen und unter Berücksichtigung der heutigen Gegebenheiten und Zielvorstellungen angepasst.

Wie dargestellt ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstockung des bestehenden öffentlichen Parkplatzes an der Mittelstraße um mehr als zwei Vollgeschosse ein zentrales Ziel des B-Plans Nr. 8a. Bei dem B-Plan Nr. 8a handelt es sich um einen Angebotsbaugebiet, dem kein konkretes Vorhaben bzw. noch kein konkreter Entwurf für ein mögliches Parkdeck zugrunde liegt. Der Bebauungsplan soll also lediglich die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen vorgeben, auf dessen Grundlage die Ausbauplanung konkretisiert werden soll.

Die konkrete Ausgestaltung des geplanten Parkdecks an der Mittelstraße soll erst mit Abschluss des Bebauungsplanverfahrens bzw. nach Auswertung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung konkretisiert werden. So kann sichergestellt werden, dass alle abwägungsrelevanten Belange in die konkrete Ausbauplanung integriert werden – wie zum Beispiel ggf. mögliche Vorgaben zur Einhaltung des Lärmschutzes oder ähnliches. Weiterhin hängt die konkrete Ausgestaltung des geplanten Parkdecks an der Mittelstraße auch davon ab in welchem Umfang andere Maßnahmen im Rahmen des Parkraumkonzeptes (wie z.B. die Umsetzung eines möglichen Parkhauses an der Münsterstraße, siehe Beschlussvorlage Nr. 100/2016 und Nr. 45/2018) umgesetzt werden können. Gleichzeitig wird die Machbarkeit eines Parkdecks am Standort des Parkplatzes an der Mittelstraße geprüft, um sicherzustellen, dass innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ein Parkdeck realisiert werden kann.

Außerdem werden die östlich und westlich zum bestehenden öffentlichen Parkplatz angrenzenden Grundstücke (Mittelstraße 21/23 sowie Mittelstraße 1, 3 und Letter Straße 41, 43, 45, siehe Übersichtsplan) in das Plangebiet einbezogen, um auch hier eine städtebauliche Entwicklung im Sinne des Rates der Stadt Coesfeld sicherzustellen. Damit wird sichergestellt, dass eine aufeinander abgestimmte Planung des gesamten Plangebietes gewährleistet ist.

## **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. 8a „Parkdeck Mittelstraße“ liegt südlich der Coesfelder Innenstadt und trägt als B-Plan der Innenentwicklung u.a. zur Nachverdichtung von Coesfeld bei.
- Aufgrund der Größe des Plangebietes mit ca. 7.275 m<sup>2</sup> 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. 8a 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. 8a „Parkdeck Mittelstraße“ 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. Somit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. 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. Im Rahmen dieses Verfahrens soll jedoch nicht auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, um möglichst früh die Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden in die Planung einbeziehen zu können. Hierdurch entsteht keine zeitliche Verzögerung des Planverfahrens, da die Erstellung und Auswertung einzuholender Gutachten die entsprechende Zeit in Anspruch nehmen wird.

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 werden die notwendigen Gutachten (nach aktuellem Stand Verkehrsgutachten, Lärm- bzw. Schallgutachten, Bodengutachten, Artenschutzgutachten) eingeholt und ausgewertet. 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

Anlage 2: Entwurf Bebauungsplan Nr. 8a „Parkdeck Mittelstraße“

Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8a „Parkdeck Mittelstraße“

Anlage 4: Schreiben eines Anwohners zum Parkdeck Mittelstraße (öffentlich, geschwärzt)

Anlage 5: Schreiben eines Anwohners zum Parkdeck Mittelstraße (nicht öffentlich)

Anlage 6: Schalltechnische Voruntersuchung