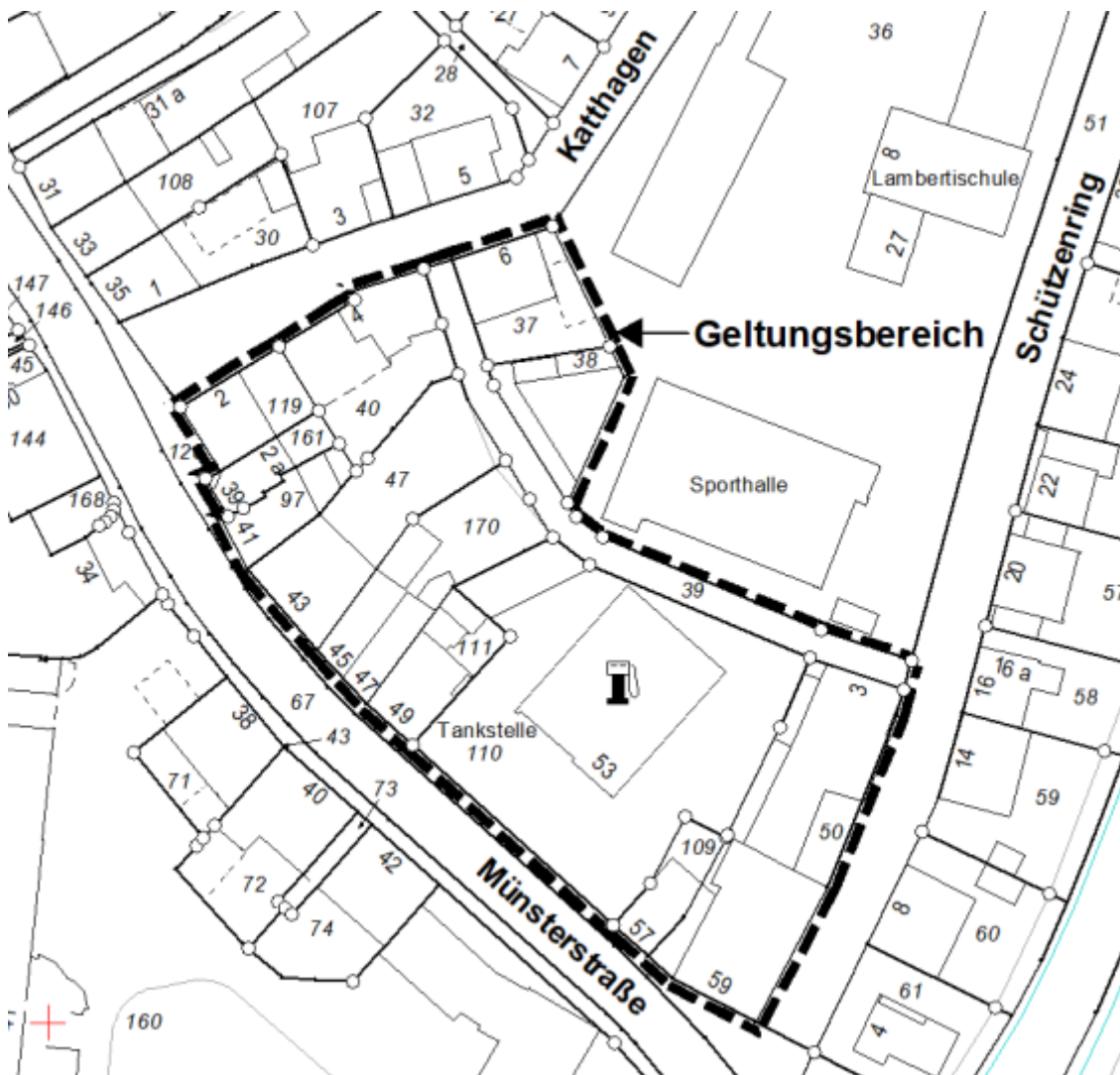




Begründung zur Satzung der Stadt Coesfeld über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Vorkaufssatzung) mit der Bezeichnung „Stadt Coesfeld – Parkhaus Münsterstraße“



Stand: 26.07.2018

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Vorkaufssatzung mit der Bezeichnung „Stadt Coesfeld – Parkhaus Münsterstraße“ befindet sich innerhalb der Coesfelder Innenstadt.

Das Plangebiet ist begrenzt

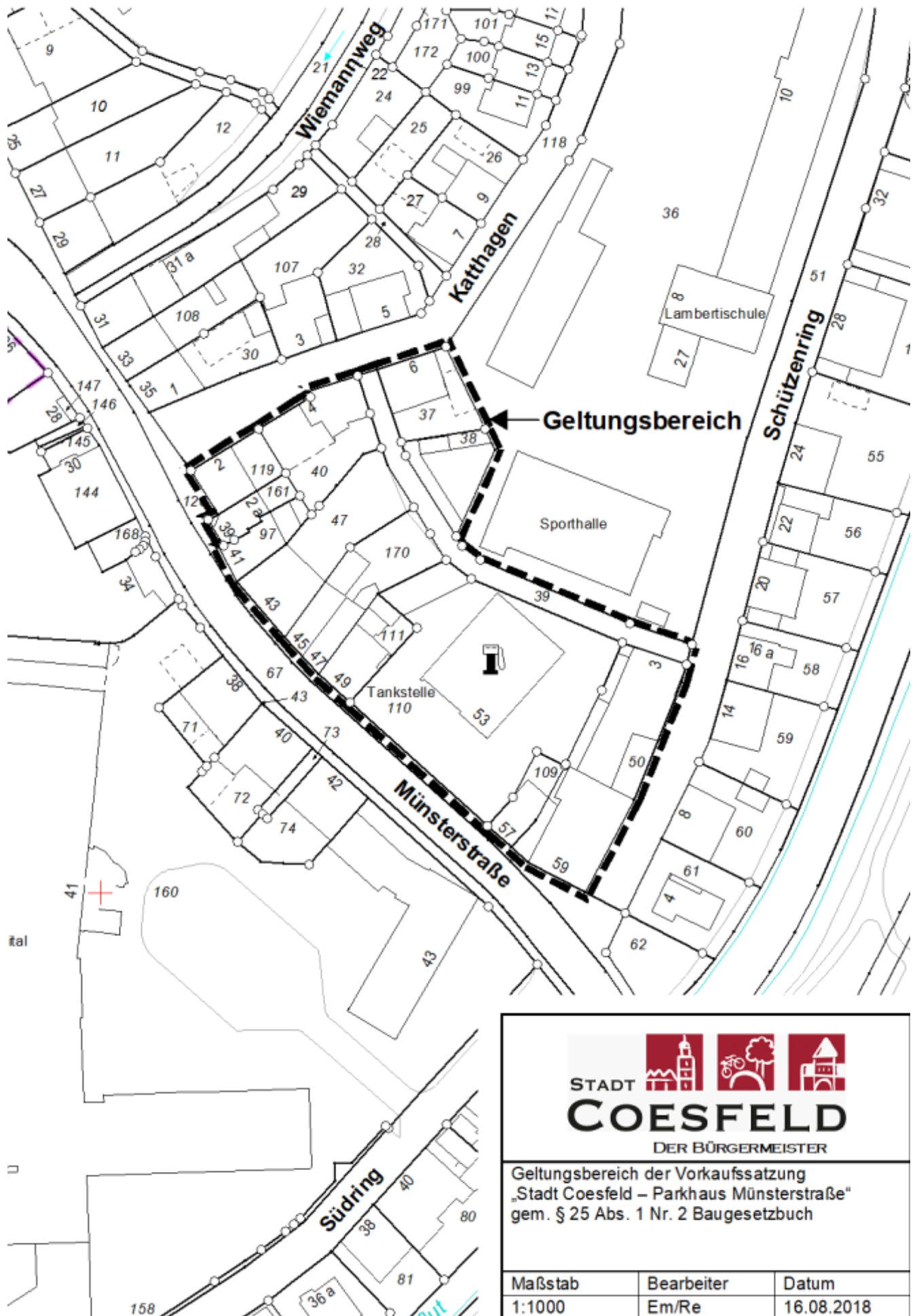
- im Norden durch die südliche Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche Katthagen (Grundstück Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 26, Flurstück 118),
- im Westen durch die östliche Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche Münsterstraße (Grundstück Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 26, Flurstück 128),
- im Süden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

Folgende Grundstücke sind im Geltungsbereich der Vorkaufssatzung enthalten:

- Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 26, Flurstücke 37, 38, 39, 40, 47, 50, 97, 109, 110, 111, 119, 161 und 170

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der Vorkaufssatzung mit der Bezeichnung „Stadt Coesfeld – Parkhaus Münsterstraße“ wird aus dem nachfolgenden Übersichtsplan ersichtlich, der Bestandteil dieser Satzung ist.

Anlage 1 zur Vorkaufssatzung mit der Bezeichnung „Stadt Coesfeld – Parkhaus Münsterstraße“





STADT
COESFELD
DER BÜRGERMEISTER

Geltungsbereich der Vorkaufssatzung
„Stadt Coesfeld – Parkhaus Münsterstraße“
gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch

Maßstab	Bearbeiter	Datum
1:1000	Em/Re	16.08.2018

2. Anlass

Der Erlass einer Vorkaufssatzung steht im Ermessen der Gemeinde. Voraussetzung für den Erlass einer Vorkaufssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist, dass sie zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich sein muss und auch geeignet ist, die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen zu sichern.

Für die in § 2 dieser Satzung bezeichneten Flächen zieht die Stadt Coesfeld städtebauliche Maßnahmen in Betracht. Hierzu gehört der Bau eines neuen öffentlich zugänglichen Parkhauses und die Entwicklung dieser Flächen gemäß Ratsbeschluss der Stadt Coesfeld vom 12.07.2018 (siehe Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 151 „Parkhaus Münsterstraße“ der Stadt Coesfeld, Beschlussvorlage Nr. 138/2018).

In seiner Sitzung am 12.07.2018 hat der Rat der Stadt Coesfeld 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 (siehe Beschlussvorlage Nr. 138/2018). Dieser Beschluss wurde am 24.07.2018 im Amtsblatt Nr. 14 der Stadt Coesfeld öffentlich bekannt gemacht. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 151 „Parkhaus Münsterstraße“ umfasst u.a. die in § 2 dieser Satzung bezeichneten Flächen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 151 „Parkhaus Münsterstraße“ werden die folgenden Ziele verfolgt:

- Ziel 1: Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Parkhauses an der östlichen Seite der Münsterstraße
- Ziel 2: Fortentwicklung des Plangebietes unter Berücksichtigung der heutigen Gegebenheiten

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

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.

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. 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.

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.

Erläuterung Ziel 2: Fortentwicklung des Plangebietes unter Berücksichtigung der heutigen Gegebenheiten

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 151 „Parkhaus Münsterstraße“ befindet sich aktuell innerhalb des unbepflanzten 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 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.

Erläuterung Sicherheitsbedürfnis

Nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB können Gemeinden in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. Für die in § 2 dieser Satzung bezeichneten Flächen zieht die Stadt Coesfeld städtebauliche Maßnahmen in Betracht. Zu diesen städtebaulichen Maßnahmen gehört der Bau eines neuen öffentlich zugänglichen

Parkhauses und die Entwicklung dieser Flächen gemäß Ratsbeschluss der Stadt Coesfeld vom 12.07.2018 (siehe Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 151 „Parkhaus Münsterstraße“ der Stadt Coesfeld, Beschlussvorlage Nr. 138/2018).

Um sicherzustellen, dass die Umsetzung dieser städtebaulichen Maßnahmen (Bau eines neuen öffentlich zugänglichen Parkhauses und Entwicklung des Plangebietes im Sinne des Ratsbeschlusses vom 12.07.2018) nicht durch unvorhergesehene Grundstücksverkäufe beeinträchtigt wird ist der Erlass dieser Vorkaufssatzung, für die in § 2 der Satzung bezeichneten Flächen, erforderlich.

Weiterhin soll die Stadt Coesfeld mit dem Erlass dieser Vorkaufssatzung in die Lage versetzt werden Grundstücke mit dem Ziel kaufen zu können, die aufgeführten städtebaulichen Maßnahmen (Bau eines neuen öffentlich zugänglichen Parkhauses und die Entwicklung dieser Flächen gemäß Ratsbeschluss der Stadt Coesfeld vom 12.07.2018 gem. Beschlussvorlage Nr. 138/2018) leichter durchführen zu können.

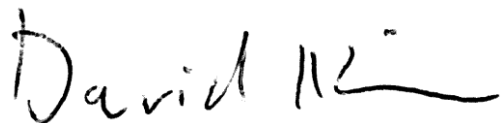
Stadtverwaltung Coesfeld

Aufgestellt im August 2018

Der Bürgermeister

Fachbereich 60 -Planung, Bauordnung, Verkehr-

im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'David Naim', with a stylized flourish at the end.

David Naim