

Federführung:

60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung

Produkt:

50.23 Sicherheit und Ordnung des Verkehrs

60.01 Stadtplanung

60.03 Verkehrsplanung

70.01 Verkehrsanlagen

Datum:

02.06.2021

Beratungsfolge:

Sitzungsdatum:

Umweltausschuss

16.06.2021

Vorberatung

Ausschuss für Planen und Bauen

17.06.2021

Vorberatung

Rat der Stadt Coesfeld

01.07.2021

Entscheidung

Parkhaus Mittelstraße: Freigabe des konkreten Entwurfs eines Parkdecks

Beschlussvorschlag:

1. Die Gestaltung des Parkhauses mit einer hochwertigen voll verklinkerten Fassade nach Osten und Westen und mit begrünter Fassade nach Norden und Süden wird verbindlich festgelegt. Auf einen Wettbewerb wird verzichtet. Die Öffentlichkeit wird in geeigneter Form zur Parkhausfunktionsweise und -gestaltung unterrichtet, so besteht die Möglichkeit einer Rückäußerung.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren weiter fortzuführen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planung des Parkhauses Mittelstraße auf der Grundlage des Entwurfs und den Empfehlungen des Gestaltungsbeirates (insb. Begrünung der Fassaden) weiter zu konkretisieren.

Auswirkungen auf die Finanzrechnung (in EUR):

Gesamtkosten der Maßnahme	Objektzuschüsse (Zusch. Beiträge)	Sonstige Einzahlungen	Eigenanteil

Auswirkungen auf die Ergebnisrechnung (in EUR):

☐ Jährlich (Gesamtdauer = _____ Jahre)

☐ Nur Haushaltsjahr(e) _____

Leistungsentgelte	
Kostenerstattungen	
sonstige Erträge	
Summe der Erträge	

Personalaufwendungen	
Aufw. für Sach- u. Dienstleistungen	
Abschreibungen (netto, d. h. nach Auflösung SoPo)	
sonstige Aufwendungen	
Summe der Aufwendungen	
Überschuss (+) / Defizit (-)	

Sachverhalt:

1. Zielstellung Bauleitplanung für Parkhaus Mittelstraße im Kontext Parkraumkonzept 2016/18 und Masterplan Mobilität 2021/22

Die Schaffung zusätzlicher Stellplätze an den Parkhausstandorten Mittelstraße und Münsterstraße in unmittelbarer Nähe zur Coesfelder Innenstadt wurde vom Rat der Stadt Coesfeld im Parkraumkonzept zur Umsetzung beschlossen (siehe Beschlussvorlagen Nr. 100/2016 und Nr. 045/2018), um so langfristig eine Verbesserung des Stellplatzangebotes im Nahbereich der Coesfelder Innenstadt zu erreichen (Beitrag zur Befriedigung der Nachfrage nach Stellplätzen im Nahbereich der Innenstadt insbesondere zur Steigerung der Attraktivität der Coesfelder Innenstadt als Einkaufs- bzw. Versorgungsstandort und als Beitrag zur langfristigen Sicherung des Zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Coesfeld).

Insofern ist nach der aktuellen Beschlusslage die Verwaltung beauftragt, die Parkhäuser Mittelstraße und Münsterstraße voranzutreiben.

Hierzu steht zum einen aktuell der Beschluss der dazugehörigen Rahmenplanung Parkhaus Münsterstraße in Vorbereitung. An dem Standort Münsterstraße kann derzeit ein Parkplatzangebot von 180 realisiert werden. Ob das Angebot dort auf bis zu 375 Stellplätze erweitert werden kann (Grundstücksverfügbarkeit) und ob dies dann an diesem Standort auch wirklich sinnvoll (Städtebau, Verkehrslenkung) wäre, ist Gegenstand der Überlegungen im Rahmenplan, aber auch im Mobilitätskonzept nochmals abzuwägen. Siehe dazu Vorlage 096/2021. Das 2018 eingeleitete Bauleitverfahren Parkhaus Mittelstraße zur Sicherung der Option eines größeren Parkhauses ist daher in jedem Fall weiterzuführen.

Die Aufstellung des für 2021 und 2022 geplanten „Masterplan Mobilität“ und dessen voraussichtlichen Diskussionsinhalten setzen aber ggf. neue Schwerpunkte, die Auswirkungen auf Innenstadtarksituation und auf die beiden Parkhausstandorte haben. Im Masterplan Mobilität sollen zukunftsgerichtet grundsätzlich Fragen geklärt werden, wie sich die Stadt hinsichtlich der Priorisierung der Verkehrs- und Mobilitätsstrukturen aufstellen will:

- a) soll dem Auto weiterhin Vorrang eingeräumt werden und damit auch dem Vorhalten von Stellplätzen im Innenstadtbereich
- b) oder der Rad- und Fußverkehr sowie die Aufenthaltsqualität der Straßenräume im Stadtkern gestärkt werden und Autos mehr in den Randbereich der Innenstadt verlagert werden?

In beiden Fällen wird Coesfeld als Kommune im ländlichen Raum sowie mit einem vergleichsweise beengten Innenstadtbereich ein Angebot für den ruhenden Verkehr vorhalten wollen und müssen. Ob das innenstadtbezogene Parken vorrangig auf Besucherstellplätze ausgerichtet ist oder sich im Laufe der Jahre in Richtung Mietparkplätze von Innenstadtbewohnern verlagert, ist dabei offen. Auch für die zweite Nutzergruppe braucht es ein Angebot, soll das Parken im innerstädtischen Straßenraum reduziert werden.

Durch den Masterplan Mobilität können sich zumindest zeitliche Spielräume für eine Entscheidung in Bezug auf die Erweiterungsstandorte ergeben. Bevor demnächst eine Entscheidung über den Umfang des zukünftigen Stellplatzangebotes am Standort Mittelstraße erfolgt, soll über einen Angebotsbebauungsplan aber schon jetzt das städtebaulich maximal verträgliche Stellplatzangebot planungsrechtlich gesichert sein – auch wenn dann nach ausführlicher Diskussion und Abwägung der Gesamtsituation und verschiedenen Optionen zum Thema Parken anschließend nur eine verringerte Stellplatzanzahl baulich umgesetzt werden sollte. Dieses Vorgehen ist alleine aus zeitlichen Gründen sinnvoll und wichtig.

Ziel ist es daher, am Standort des bestehenden öffentlichen Parkplatzes an der Mittelstraße (auf dem städtischen Grundstück Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 37, Flurstück 224) die Schaffung eines öffentlichen Parkhauses ermöglichen.

Der bestehende öffentliche Parkplatz an der Mittelstraße mit derzeit 76 Stellplätzen soll dazu umgebaut und in ein Parkhaus integriert werden. Es können mindestens zusätzlich bis zu 180 Stellplätze umgesetzt werden, so dass insgesamt etwa 256 Stellplätze entstehen könnten.

Der Bebauungsplan eröffnet einen maximal möglichen Rahmen (Geschossigkeiten mit 3,5 Ebenen bzw. bis zu einer maximalen baulichen Höhe ca. 11 Meter Gesamthöhe plus 3 Meter für untergeordnete Bauteile zu). Da die Stadt Coesfeld Eigentümerin der Fläche an der Mittelstraße ist, liegen die Ausgestaltungen des Parkhauses in städtischer Hand. Auch bei einer Veräußerung oder Verpachtung des Grundstückes lassen sich Regelungen unter anderem zur Gestaltung im Kaufvertrag mit dem Neueigentümer / Pächter treffen (geplant: Parkhaus- und Bädergesellschaft als Betreiber der Marktgarage und des Parkhauses am Krankenhaus).

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 des Parkhauses ist weiterhin richtig, weil dieser aufgrund seiner Lage, Größe und Ausgestaltung für die Schaffung zusätzlicher Stellplätze in Form eines mehrgeschossigen Parkhauses 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 Christophorus Kliniken befinden sich in fußläufiger Entfernung), die verkehrlichen Anbindung an das Straßennetz, hier insbesondere den „Inneren Ring“ Bahnhofstraße/Letter Straße/Wiesenstraße und die Dülmener Straße ist gegeben), das Grundstück befindet sich bereits im städtischen Eigentum und der Standort ist durch den hier bestehenden öffentlichen Parkplatz bereits städtebaulich entsprechend vorgeprägt.

2. Zum Verfahren bisher

Die Errichtung eines Parkhauses 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 einem 2. Vollgeschoss errichtet werden dürfte.

Dabei ist zu beachten, dass die Anzahl der Vollgeschosse keine Rückschlüsse erlaubt auf die Anzahl der nutzbaren Parkierungsebenen. Für den bisher gültigen Bebauungsplan ist die Bauordnung 1970 zugrunde zu legen. Danach sind Garagengeschosse nur dann Vollgeschosse, wenn sie mehr als 2 m im Lichten über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragen. Bei einer in Parkhäusern üblichen mittleren Geschosshöhe von 2,75 m muss daher die unterste Ebene nur 0,76 m tiefer liegen als das Gelände, um als Vollgeschoss nicht mehr angerechnet zu werden. Eine Nutzungsebene ist nach BauONW 1970 nur dann ein Geschoss, wenn sie einen oberen Abschluss hat. Die oberste Ebene eines Parkhauses ohne diesen oberen Abschluss fehlt somit die „Geschosseigenschaft“. Es ist damit bei der Berechnung der Anzahl der Vollgeschosse nicht mitzurechnen. Da eine Gebäudehöhe nicht festgesetzt ist, wäre nach dem bestehenden Bebauungsplan ein offenes Parkhaus mit 4 (!) Nutzungsebenen möglich. Das Bau Feld hat nach dem bestehenden Bebauungsplan eine

Grundfläche von ca. 2.050 m², bei einem durchschnittlichen Flächenbedarf von 25 m² /STP könnten ca. 320 Stellplätze realisiert werden. Die Grundfläche der jetzigen Planung ist mit ca. 1.550 m² deutlich kleiner, die Stellplatzanzahl geringer. Verzichtet man auf die Absenkung, sind nach bestehendem B-Plan immer noch ca. 245 STP möglich. Mit dem neuen Bebauungsplan verändert sich die Situation nicht grundlegend, es wird aber eine bessere bauliche Ausgestaltung des Parkhauses ermöglicht.

Um eine Aufstockung des vorhandenen Parkplatzes um eine weitere Ebenen bzw. funktional besser passende Halbebenen ohne Absenkung gegenüber Gelände und eine Überdachung der letzten Ebene planungsrechtlich zu ermöglichen, wurde der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 8a „Parkdeck Mittelstraße“ (siehe Vorlage 115/2018) und gleichzeitig die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB) gefasst. Die frühzeitige Beteiligung ist durchgeführt und auch notwendige Gutachten sind zwischenzeitlich eingeholt worden, die im Rahmen des Bebauungsplans notwendig sind. Die Gutachten werden zur Offenlage des Bebauungsplans vorgelegt. Hinsichtlich der Schallauswirkungen ist der Bebauungsplan durchführbar. Der Bebauungsplantitel „Parkdeck Mittelstraße“ soll im weiteren Verfahren in „Parkhaus Mittelstraße“ geändert werden.

Konkreter Parkhausentwurf

Für das Parkhaus Mittelstraße ist eine Machbarkeitsstudie erstellt worden. Mit dieser Studie sollten folgende Fragen beantwortet werden:

- a) lässt sich ein Systemparkhaus, was i.d.R. günstiger in der Errichtung ist als ein individuell konzipiertes, in der vorhandenen heutigen Parkplatzfläche realisieren
- b) kann ein Systemparkhaus mit den „nach Katalog“ angebotenen und i.d.R. normierten Fassaden dem notwendigen hochwertigen äußeren Erscheinungsbild am Standort Mittelstraße gerecht werden? Dazu wurden dem Gestaltungsbeirat am 14.12.2020 mehrere Fassadenentwürfe vorgelegt (s. Anlage 3).
- c) Wie wird sich ein Parkhaus konkret in das städtebauliche Umfeld einfügen?

Der Gestaltungsbeirat (GBR) beschloss nach intensiver Diskussion einstimmig folgende Empfehlungen (s. Anlage 2):

- Die Variante der hochwertigen Ziegelfassaden im Osten und Westen in Verbindung mit begrünten Fassaden nach Norden und Süden wird zur Umsetzung vorgeschlagen. (*Der Gestaltungsbeirat hat der begrünten Nord- und Südfassade gegenüber der Lamellenfassade den Vorzug gegeben (s. Perspektiven Anlage 3).*)
- Auch das Treppenhaus soll verklinkert werden.
- Die Fassade über den Ein- und Ausfahrten soll ebenfalls begrünt werden.
- Trotz der beachtlichen Höhe des Parkhauses ist eine durchgehende Attika gestalterisch sinnvoll.
- Sind die vorhandenen Bäume nach kritischer Prüfung nicht zu erhalten, sind eher schlanke Baumarten als Ergänzung insbesondere vor der Klinkerfassade zu wählen.

Aktueller Entwurf nach Rückspiegelung des Ergebnisses an den Systemparkausanbieter: Erhalt der Bäume

Um die Baumstandorte an der Mittelstraße erhalten zu können, ist der damals dem Gestaltungsbeirat vorgelegte Entwurf überarbeitet worden. Die Lage wurde weiter nach Norden verschoben. Die Einfahrt und die Ausfahrt erfolgen nun von der Stichstraße im Westen. Bisher war die Einfahrt von Norden, die Ausfahrt nach Süden (zur Mittelstraße) vorgesehen (s. Anlage 1). Ebenfalls sind die vorhandenen Bäume inklusive Baumkronen neu vermessen worden. Zunächst nur aus dem Belang Baumerhalt forciert, hat sich diese Verlagerung der Zu- und Ausfahrt verkehrstechnisch sowie unter Aspekten der Verkehrssicherheit auf dem Gehweg Mittelstraße mehrfach positiv ausgewirkt.

Diese Ausführung des Parkhauses mit der neuen Zu- und Ausfahrt wurde schalltechnisch untersucht. Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass ein solches Parkhaus an dieser Stelle nicht zu einer unzulässigen Überschreitung der Richtwerte im Sinne der TA Lärm führt. Der Fassadenentwurf wurde inzwischen auf die neue Erschließungssituation angepasst (s. Anlage 5). Bereits bei der Erörterung der Fassaden im Gestaltungsbeirat wurde die Fragestellung aufgeworfen, wie Nord- und Südfassade zu bewerten wären, wenn aus Immissionsgründen eine höherer geschossener Fassadenanteil notwendig wird. Mit dem immergrünen Fassadenbepflanzungssystem ist das Verdecken von geschlossenen Wandanteilen gut möglich.

Für den vorhandene Containerstandort (Glas, Altkleider) auf dem Parkplatz an der Mittelstraße muss bei Realisierung eines Parkdecks ein Alternativstandort gefunden werden.

Der mit dem GBR abgestimmte Fassadenentwurf des Systemparkhausanbieters kann gemäß der Bewertung des Gestaltungsbeirates eine hohe Qualität nachweisen. Nach Recherche bei anderen Anbietern (das Parkhaus wird später ausgeschrieben) sind auch diese i.d.R. in der Lage, den priorisierten Fassadenentwurf anzubieten. Daher kann der Entwurf als Auslobungskriterium aufgenommen werden. Der erreichte Standard ist ein Mindeststandard, der von den Bietern einzuhalten sein wird.

Verzicht Fassadenwettbewerb

Aufgrund der schon sehr konkreten Planung und der Empfehlungen des Gestaltungsbeirates, kann auf einen Wettbewerb für Fassadenentwurf zum jetzigen Zeitpunkt verzichten zu können. Der Wettbewerb sollte ja vor allem dazu dienen, dass sich die Öffentlichkeit im laufenden Bebauungsplanverfahren ein realistisches Bild von einer späteren Baumaßnahme machen kann.

3. Weiteres Vorgehen

Eine qualitätsvolle Gestaltung eines Parkhauses kann auch mit einem Systemparkhaus sichergestellt werden. Weiter kann festgehalten werden, dass eine Einfahrt von Norden und Ausfahrt nach Süden oder eine Ein-/und Ausfahrt von Westen möglich wäre. Die südlich vorhandenen Baumstandorte könnten mit der in der Anlage aufgezeigten Variante eines Parkhauses voraussichtlich erhalten bleiben. Im Detail können sich im konkreten Entwurf noch Änderungen ergeben. Zu dieser Entwicklung werden die Bürger:innen und Anwohner über geeignete Wege informiert und können Stellung nehmen.

Um die weitere Bauleitplanverfahren Planung fortführen zu können und das Parkhaus Mittelstraße als mögliche Option planungsrechtlich sichern zu können, werden folgende Beschlüsse vorgeschlagen:

3. Die Gestaltung des Parkhauses mit einer hochwertigen voll verklinkerten Fassade nach Osten und Westen und mit begrünter Fassade nach Norden und Süden wird verbindlich festgelegt. Auf einen Wettbewerb wird verzichtet.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage das Bebauungsplanverfahren weiter fortzuführen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planung des Parkhauses Mittelstraße auf der Grundlage des Entwurfs und den Empfehlungen des Gestaltungsbeirates (insb. Begrünung der Fassaden) weiter zu konkretisieren.

Anlagen:

1. Entwurf des Parkhauses Mittelstraße 01.06.2021 – nach Norden verschoben (Lageplan)
2. Protokoll der Sitzung des Gestaltungsbeirates vom 14.12.2020
3. Präsentation der Sitzung des Gestaltungsbeirates vom 14.12.2020

4. Vergleich Parkhausvarianten und Baumstandorte
5. Fassaden überarbeitete Fassung