



<b>Stadtrat</b> <b>am 28.05.2015</b>		öffentlich		
Nr. 3 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/192/2015		
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum:		07.05.2015
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
<b>Beratungsfolge:</b>				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Stadtrat	28.05.2015		Entscheidung	

**Beratungsgegenstand:**

**Park- und Verkehrskonzept zum Bereich Neustraße, Mühlenstraße, Ostwall**

**I. Beschlussvorschlag:**

A<sub>1</sub>) (gem. **KEPS**-Beschluss)

Die Verwaltung wird beauftragt, für den **Standort Ostwall-Parkplatz** die gleiche Anzahl an Stellplätzen zu schaffen, die für den GesundheitsCampus abgelöst werden. Hier ist das Bebauungsplan-Verfahren zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB, sowie das Verfahren gem. § 4 Abs.1 BauGB zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Parkhauses durchzuführen

oder

A<sub>2</sub>) (**Verwaltungsvorschlag**)

Die Verwaltung wird beauftragt, für die **Standorte Ostwall-Parkplatz** und **alte Ostwall-Turnhalle** das Bebauungsplan-Verfahren zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB, sowie das Verfahren gem. § 4 Abs.1 BauGB zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Parkhauses durchzuführen.

B) (gem. **KEPS**-Beschluss)

Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Neustraße – GesundheitsCampus" wird als Übergangslösung eine Stellplatzbereitstellung am Standort Wilhelmstraße (ehem. Praxis Dr. Knaup) zugrunde gelegt.

**II. Rechtsgrundlage:**

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

**III. Sachverhalt:**

Im Zusammenhang mit dem Ziel, das St. Marien Hospital um einen GesundheitsCampus zu ergänzen und zu stärken, ist die Frage der Stellplatzbereitstellung für dieses Vorhaben sowie auch für die südöstliche Innenstadt aufgekomen.

Der KEPS hatte in seiner Sitzung am 19.2.2015 die Verwaltung beauftragt, dafür unverzüglich die beiden vorgeschlagenen Standorte "Ostwall" und "Alte Turnhalle" im Detail mit einem Verkehrs-

/Parkkonzept näher zu prüfen und einen (ggfs. vorhabenbezogenen) Bebauungsplan vorzubereiten. In der Ratssitzung vom 24.2.2015 ist der Auftrag an die Verwaltung erweitert worden, auch Möglichkeiten für Stellplätze unmittelbar am Standort "Neustraße" nochmals näher zu prüfen.

Zusammengefasst kommt die vom Büro nts erstellte Untersuchung zu folgenden Ergebnissen (das Gutachten ist als FB 3/187/2015 den KEPS-Mitgliedern sowie den Stadtverordneten mit Datum vom 29.4.2015 zugesandt worden):

- Das Projekt des GesundheitsCampus löst einen Stellplatzbedarf von etwa
    - 80 Stellplätzen (ca. 75%) für Patienten und Kunden
    - 26 Stellplätzen (ca. 25%) für Mitarbeiter
 (also 106 Stellplätzen insgesamt) aus.
  - Für die Stellplatznutzer wird aufgrund der Distanz-Empfindlichkeit eine Geh-Entfernung von
    - ca. 250m für Mitarbeiter
    - ca. 150m für Kunden / Besucher
    - ca. 100m für Patienten
    - ca. 50m für Anwohner
 als akzeptabel angesetzt.
  - Unmittelbar im Vor- (Neustraße) und Rückbereich (Innenhof) des GesundheitsCampus können 43 Stellplätze bereitgestellt werden.
  - Für eine Tiefgarage unter dem Neubau ist ein Test-Entwurf erstellt worden. Der zur Verfügung stehende Raum ist wegen der zu erhaltenden technischen Einrichtungen (Heizwerk, Kamin, Brennstofflager) beschränkt. In ihr könnten etwa 29 Stpl. angeordnet werden, allerdings unter Wegfall von 12 Stpl. im Rampenbereich Neustraße, so dass effektiv nur 17 Stpl. Zugewinn erzielt würde. Dies ist hinsichtlich des dem gegenüberstehenden Aufwandes nicht sinnvoll.
  - Es verbleibt daher ein rechnerischer Bedarf von 63 Stellplätzen, für die ein anderweitiger Standort zu suchen ist.
  - In dem – aufgrund der o.g. Distanz-Empfindlichkeiten ermittelten – Untersuchungsraum sind sechs Stellplatzanlagen im öffentlichen Raum dahingehend geprüft worden, ob sie zur Bereitstellung von Stellplätzen für den GesundheitsCampus genutzt werden können. Geeignete Stellplatzanlagen mit Restkapazitäten existieren jedoch nicht.
  - In einem eingeschobenen Kapitel ist der Knotenpunkt Neustraße / B 58 Disselhook untersucht worden. Dieser stößt bereits heute an seine Kapazitätsgrenzen und sollte daher nach der Empfehlung des Gutachters nicht noch mit Stellplatzerweiterungen größeren Umfangs weiter strapaziert werden. Vor allem ist zu vermeiden, dass die Zu- und Abfahrt für das Notarzteinsatzfahrzeug behindert wird.
  - In diesem eingeschobenen Kapitel wird auch der Verkehrsablauf im Einmündungsbereich Ostwall / Neustraße / Mühlenstraße aufgezeigt. Die Beobachtung hat ergeben, dass insbesondere verkehrswidriges Verhalten zu verschiedenen schweren Konfliktpotentialen führt. Die Querung der Straße, die Anordnung der Haltestellen und die Überschneidung der Fahrradspur durch die Bus-Schleppkurve bergen eine theoretische Unfallgefahr.
  - Im Untersuchungsraum sind sieben Standorte in Prüfbögen beleuchtet worden, inwieweit sie – ggfs. auch per Aufstockung / Erweiterung – aus verkehrlicher Sicht für eine Stellplatzbereitstellung für den GesundheitsCampus geeignet sind.
- Im Ergebnis scheiden jedoch
- die krankenhauseigenen Flächen an der Neustraße (ebenerdige Erweiterung des bestehenden Stellplatzes bzw. alternativ Aufstockung per Palette) wegen der angespannten Verkehrslage am Knotenpunkt Neustraße / B 58 Disselhook
  - eine Aufstockung der städtischen Stellplätze an der Geest (Friedhof, FvW-Kolleg) als Palette aufgrund der Entfernung zum GesundheitsCampus, zur Innenstadt und der mangelnden sozialen Kontrolle
  - zur Leistungssporthalle zugeordnete Stellplätze entlang der B 235 aufgrund bautechnischer Restriktionen (die Stellplätze sind z.Zt. einseitig straßenbegleitend vorgesehen, mangelnder Platz für Rampen) und der Ferne
  - die Privat-Flächen des ehemaligen Friedhofs vor dem Elisabeth-Kindergarten aus Pietätsgründen und zur Wahrung einer Option für KiGa-Erweiterung
- aus.

- Als Empfehlung verbleiben aus verkehrlicher Sicht
  - eine Aufstockung des städtischen Parkplatzes am Ostwall, oder
  - die Errichtung eines Parkhauses (Rampenlösung) auf der Fläche der bisherigen Ostwall-Turnhalle
  - Zur Überbrückung des Zeitraums zwischen der geplanten Eröffnung des GesundheitsCampus und der möglichen Fertigstellung der o.g. Stellplatz-Ergänzung wird die Anordnung von Stellplätzen zwischen Edeka-Parkplatz und Ostwall (ehem. Praxis Dr. Knaup) als sinnvoll unterstützt (siehe unten).
- Bei Realisierung eines Parkhauses empfiehlt nts begleitende verkehrliche Maßnahmen:
  - Verlegung der dortigen heutigen Bushaltestelle in Richtung der ehem. Friedhofsfläche zur Vermeidung von Überschneidungen zwischen Schulwegen und Kfz-Bewegungen
  - Umgestaltung des Knotenpunktes Ostwall / Neustraße / Mühlenstraße und Verlagerung der rot markierten Radspur an den nördlichen Rand.

### **Übergangslösung "Parken" für das Vorhaben GesundheitsCampus**

Am Ostwall (Grundstück ehem. Praxis Dr. Knaup, Ecke Wilhelmstraße) besteht die Möglichkeit, ein städtisches Grundstück für ca. 60 Stellplätze bereit zu stellen (s. Grafik). Die Anfahrt würde dabei über den Kreisverkehr B 235 auf den großen allgemeinen (städtischen / Edeka-Parkplatz) führen. Es gäbe keine Überschneidungen mit dem Fußgänger- /Radverkehr vor der Ostwall-Grundschule. Die Entfernung vom nächstgelegenen Punkt dieses neuen Stellplatzes bis zum Eingang des GesundheitsCampus beträgt 240m. Den Besuchern der Innenstadt würde somit ein weiteres Stellplatzangebot eröffnet, was Entlastungseffekte auf dem südwestlichen Ostwallparkplatz erwirkt. Es ist vorgesehen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Neustraße – GesundheitsCampus" auf Grundlage dieser sich abzeichnenden Übergangslösung das Beteiligungsverfahren (2. Verfahrensstufe) durchläuft.

### **Bebauungsplanverfahren für die dauerhafte Stellplatzerweiterung**

Nach Auffassung der Stadtverwaltung sollte der Vorschlag des Gutachterbüros nts, das den Standort alte Ostwall-Turnhalle favorisiert, nicht von vornherein außer acht gelassen werden. Es schätzt den Standort der alten Ostwall-Turnhalle – auf Grundlage der o.g. verkehrstechnischen Erwägungen, aber auch aufgrund der stadtgestalterisch / stadtfunktionalen Aufgabenstellung – als den sinnvollsten ein. Sobald mit der Leistungssporthalle ein angemessener Ersatz für die alte Ostwall-Turnhalle zur Verfügung steht, könnte dort (unter weniger Einschränkungen als am Ostwall-Parkplatz) ein Parkhaus in der Art der von Herrn Ellermann aufgezeigten Machbarkeitsstudie entstehen.

Der im KEPS getroffene Beschluss

*"Die Verwaltung wird beauftragt, für den Standort Ostwall-Parkplatz die gleiche Anzahl an Stellplätzen zu schaffen, die für den GesundheitsCampus abgelöst werden. Hier ist das Bebauungsplan-Verfahren zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB, sowie das Verfahren gem. § 4 Abs.1 BauGB zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Parkhauses durchzuführen"*

engt nach Auffassung der Stadtverwaltung die planerischen Optionen von vornherein auf einen Standort ein.

Hinsichtlich des Standortes am Ostwall werden intensivere zu lösende Fragestellungen entstehen. Zudem ist hier anzuführen, dass aus Kosten-Nutzen-Sicht zunächst 80 funktionierende ebenerdige Stellplätze beseitigt würden, um sie anschließend mit entsprechenden Kosten mehrgeschossig wieder zu errichten. Die Beschlusslage des KEPS – auf dem Stellplatz lediglich exakt die für den GesundheitsCampus erforderliche Anzahl externer 63 Parkplätze zu errichten – hätte voraussichtlich zur Folge, dass der Quotient zusätzlicher Stellplätze (mit Bezug auf die zunächst zu beseitigenden vorhandenen Stellplätze) proportional höhere Kosten je neuem Stellplatz nach sich zieht. Der Gesamtstellplatz wäre zudem während der Bauphase nicht nutzbar.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für ein Parkhaus ist eine Bebauungsplan-Änderung oder -Aufstellung erforderlich.

Um in einem ersten Schritt die jeweiligen örtlichen Verhältnisse näher auszuloten schlägt die Verwaltung vor, für die Stufe der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung die **beiden** von nts als sinnvoll eingestuften Standorte "Alte Ostwallturnhalle" und "Ostwallparkplatz" in das Verfahren einzubringen. Die Plan-Inhalte würden sich zu diesem frühen Stadium zunächst noch auf einem groben Vorentwurfs-Niveau bewegen.

**Animation für den Standort Alte Turnhalle** (im vergangenen KEPS aufgezeigt, nicht in der seinerzeitigen Vorlage abgedruckt)



**Lageplan Übergangs-Lösung** (nicht maßstäblich)



**Übersichtsplan der geprüften Potential-/Ergänzungsflächen** (nicht maßstäblich)

