



<b>Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung</b> <b>am 14.12.2017</b>		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/668/2017		
Nr. 2 der TO				
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 04.09.2017		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
<b>Beratungsfolge:</b>				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung	14.12.2017		Vorberatung	

**Beratungsgegenstand:**

**Parkhausstandort im Bereich Mühlenstraße / Ostwall**

**I. Beschlussvorschlag:**

- 1) Dem Rat wird empfohlen, den Standort "Ostwallparkplatz" für die Errichtung eines Parkhauses vorzusehen.
- 2) Dem Rat wird empfohlen, die Verwaltung mit der Überprüfung zu beauftragen, wie der Bau und der Betrieb des Parkhauses erfolgen kann.
- 3) Dem Rat wird empfohlen die Verwaltung zu beauftragen, das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Wilhelmstraße / Ostwall“ ins Verfahren einzubringen, um für die im Sachverhalt benannten Punkte Planungsrecht zu schaffen.

**II. Rechtsgrundlage:**

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

**III. Sachverhalt:**

Der Parkdruck in der Innenstadt wächst. Im Zusammenhang mit der Ansiedlung des GesundheitsCampus ist hierfür bereits ein provisorischer Stellplatz zwischen Ostwall (rückwärtig Grundstück ehem. Praxis Dr. Knaup, Ecke Wilhelmstraße) für ca. 60 Pkw errichtet worden, der über den Kreisverkehr B 235 und den großen allgemeinen (städtischen / Edeka-Parkplatz) angefahren wird. Hierdurch sollen Entlastungseffekte auf dem südwestlichen Ostwallparkplatz erzeugt werden, die den Nutzern des GesundheitsCampus zugute kommen.

Ungeachtet dessen stellt sich die Frage, an welchem Standort sich dauerhaft eine deutliche Steigerung des Stellplatzangebotes durch den Bau eines Parkhauses ermöglichen lässt, da eine deutliche Parkraumnachfrage nicht nur durch Patienten, sondern auch seitens der Besucher, der Beschäftigten und der Bewohner der Innenstadt besteht. Im Umfeld des GesundheitsCampus böten sich

- eine Aufstockung des städtischen Parkplatzes am Ostwall, und
- die Errichtung eines Parkhauses auf der Fläche der bisherigen Ostwall-Turnhalle an der Mühlenstraße nach Erstellung der Halle für den Schul-, Vereins- und Leistungssport an.

Hierzu hat die Verwaltung mehrere Gespräche mit Planern, Investoren und Betreibern von Parkhäusern geführt. Von diesen ist die Empfehlung getroffen worden, von den beiden Entwürfen (s. Skizzen) aus der seinerzeitigen Machbarkeitsstudie des Büros Pfeiffer Ellermann Preckel die Standortvariante westlich des Ostwalls weiter zu entwickeln. Die bis dato von der Stadtverwaltung bevorzugte Variante eines Parkhauses mit Parkrampen am Standort der Turnhalle sei zwar verkehrstechnisch sinnvoll anzubinden und im Grundsatz ebenfalls realisierbar, allerdings würden die vergleichsweise engen Platzverhältnisse den Nutzerkomfort deutlich einschränken. Für die Nutzung als Mitarbeiterparkhaus einer Firma wäre dies sehr effizient. Für den eher ungeübten allgemeinen Nutzer ließen sich aber – wegen der begrenzten Flächenverfügbarkeit auf dem Grundstück – keine Optimierungen umsetzen, die eine spürbare Verbesserung der Fahrgassen- und Stellplatzbreiten brächten.

Daher soll sich die Suche nach Lösungen auf den Standort des vorhandenen städtischen Parkplatzes **westlich des Ostwalls** konzentrieren. Hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung eines Parkhauses ist das Verkehrsplanungsbüro nts zu der Beurteilung gekommen, dass die verkehrliche Lage auf dem Ostwall eine Ein- und Ausfahrt unproblematisch zulässt, ggfs. könnte eine Aufweitung zum Linksabbiegen erforderlich sein.

Der angehängte Lageplan verdeutlicht, dass dieser Standort die größte Nähe zu den fußläufigen **östlichen Innenstadteingängen** Wilhelmstraße, Mühlenstraße und vor allem auch zum **GesundheitsCampus** hat, anderweitig denkbare Flächen sind für die distanzempfindlichen Innenstadt- und Campusbesucher weiter entfernt. Die Mühlenstraße erfährt durch den fertiggestellten GesundheitsCampus, die Neubebauung an der Ecke zur Hermannstraße sowie die Maßnahmen rund um St.Felizitas eine spürbar steigende Bedeutung.

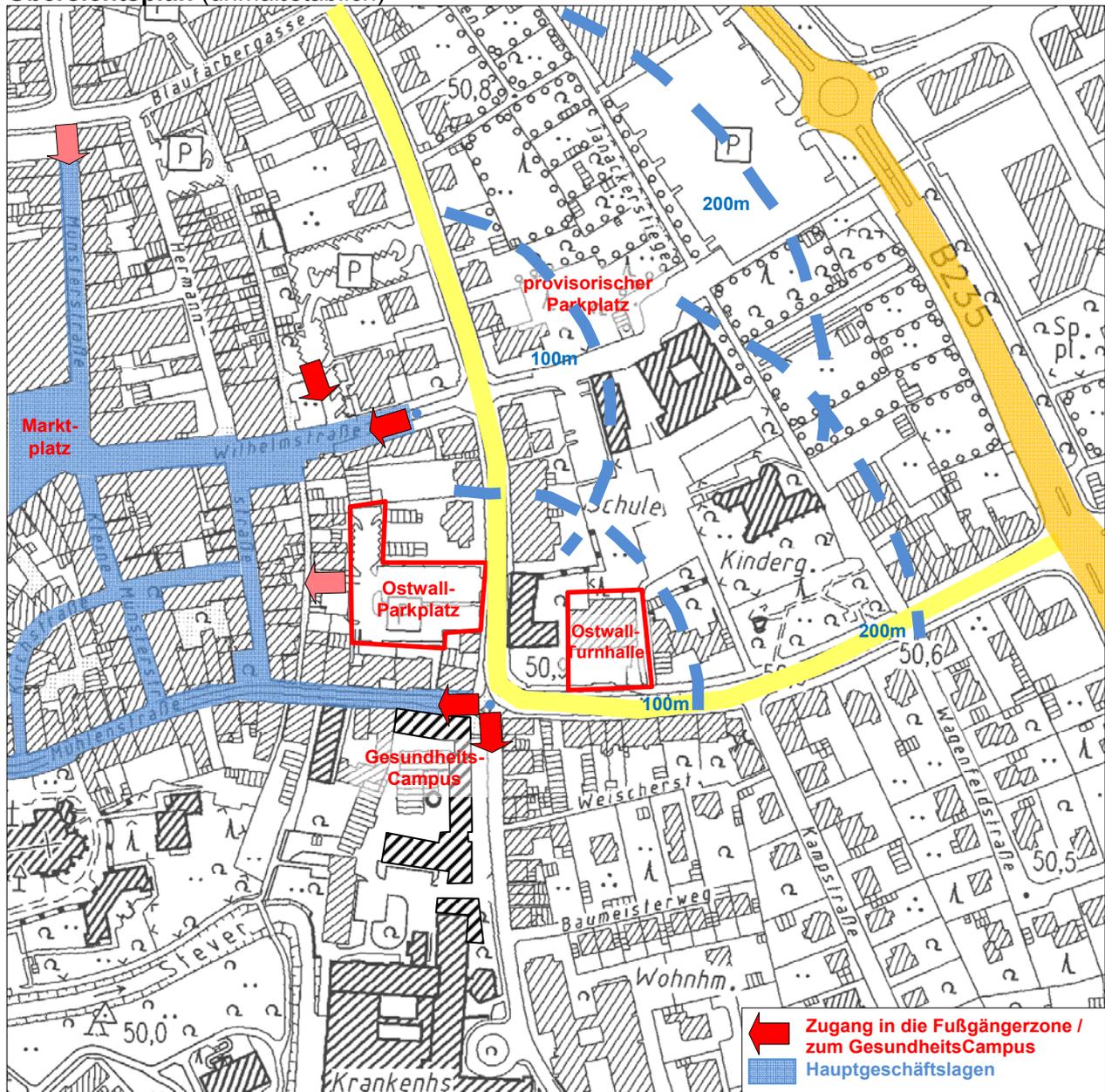
Ergänzend zu dieser städtischen Planung – voraussichtlich auch mit einer Parkhausplanung kompatibel – beabsichtigt der Investor des GesundheitsCampus, etwa 24 eigene Stellplätze rückwärtig der Villa "Ostwall 6" anzubieten. Dort ist eine entsprechende Festsetzung zu wählen, ebenso wie für die bisherige Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" in dem Abschnitt.

Zudem soll eine bisherige BPlan-Festsetzung aus dem Jahr 1979, nach der auf 143 m<sup>2</sup> privatem Grundstück eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" entstehen sollte, ebenfalls gewandelt werden. Dass diese Vorgabe nicht mehr den aktuellen Entwicklungszielen in der Innenstadt entspricht, ist naheliegend. Dort seit langem bestehende Stellplätze (ein Nebengebäude der ehemaligen Metzgerei ist abgerissen) werden ggfs. überbaut. Für diesen Bereich ist zugleich zu berücksichtigen, dass er Bedeutung für die fußläufige Zugänglichkeit vom geplanten Parkdeck / Parkhaus in die Innenstadt hat, die Konkretisierung der privaten Baupläne ist dahingehend abzustimmen, dass die Funktionsfähigkeit des östlich geplanten Parkhauses nicht eingeschränkt wird.

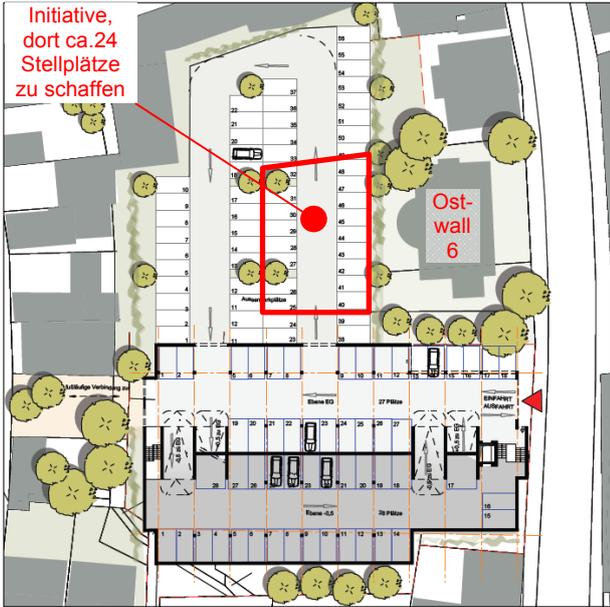
Anders, als beispielsweise bei normalen Angebotsbebauungsplänen üblich, ist es für dieses Vorhaben zweckmäßig, zunächst einen Bauherrn / Betreiber auszuwählen (siehe FB 3/614/2017 "Verfahrenswege zur Bereitstellung einer städtischen Fläche zur Erhöhung des Parkraumangebotes"). Die Beratungen hierzu – bspw. auch, ob Bau und Betrieb eines Parkhauses durch die Stadt oder durch einen Externen erfolgt – wird noch Inhalt kommender Beratungen im HFA sein.

Erst dann – auf Grundlage eines konkreten Gebäudeentwurfes – wären die erforderlichen Gutachten und Präzisierungen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erstellen.

## Übersichtsplan (unmaßstäblich)

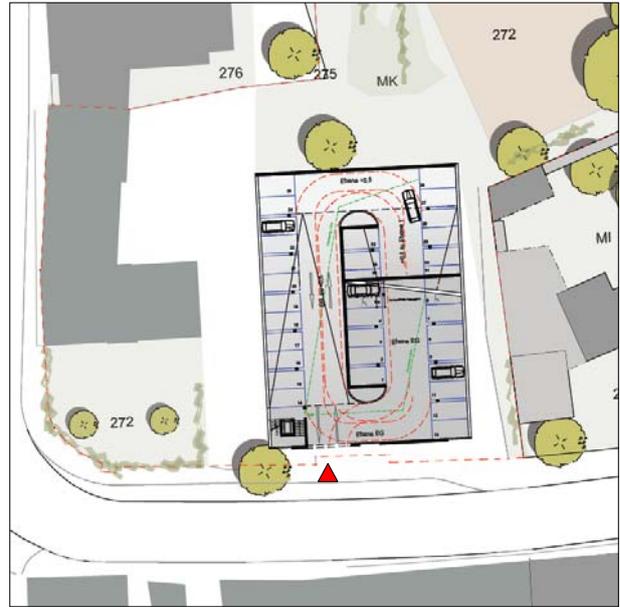


**Variante Ostwall-Parkplatz (unmaßstäblich)**



Ansicht vom Ostwall

**Variante Ostwallturnhalle (unmaßstäblich)**



Ansicht von der Mühlenstraße

**bisheriger BPlan "Wilhelm-Straße / Ostwall"**

