

## Abwägungstabelle (Stand: 17.03.2026)

Verfahrensart: Bebauungsplan  
 Verfahrensname: 121/3 Coesfelder Promenade - Jakobiwall  
 Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB  
 Zeitraum: 14.12.2024 - 27.01.2025

Nr.	Person ID	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
1.1.	31842	<p>Unter Bezugnahme auf den o.g. Bebauungsplan bitte ich die in den tiefen Gärten vorhandenen Bäume nach Möglichkeit zu erhalten und diese im B-Plan festzuschreiben.</p> <p>Bäume, wie diese, tragen wesentlich dazu bei, dass sich die Coesfelder Innenstadt nicht zu stark aufheizt.</p> <p>Da in den nächsten Jahren verstärkt mit Hitzeereignisse zu rechnen ist, ist der Baumerhalt zwingend erforderlich.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Im vorliegenden Bebauungsplan werden Einzelbäume im öffentlichen Straßenraum – entlang der Promenade und der Wiesenstraße und entlang der Gartenstraße als zu erhalten festgesetzt. Auf die Festsetzung von Einzelbäumen auf den privaten Grundstücken wird im vorliegenden Bebauungsplan hingegen verzichtet, um die notwendige Flexibilität für die Grundstückseigentümer zu wahren. Lediglich eine Säuleneiche am nordwestlichen Rand des mit MU 6 festgesetzten Urbanen Gebietes wird aufgrund ihrer prägenden Wirkung auf den Straßenraum ebenfalls als zu erhalten festgesetzt.</p>	<p>Der Anregung, die in den tiefen Gärten vorhandenen Bäume im Bebauungsplan als zu erhalten festzusetzen, wird nicht gefolgt.</p>
1.2.	31842	<p>Die im hinteren Bereich der Wiesenstraße angedachten langen Gebäuderiegel sind unmaßstäblich und stellen eine zu starke Nachverdichtung dar.</p>	<p>Die Bedenken hinsichtlich des bislang festgesetzten langen Gebäuderiegels können nachvollzogen werden. Die Planungen für das im Vorentwurf festgesetzte MU 5 haben sich im weiteren Verfahren geändert. Zum einen orientiert sich die Abgrenzung zwischen dem MU 5 und dem WA 3 nun an den bestehenden</p>	<p>Die Bedenken bezüglich des bislang festgesetzten langen Gebäuderiegels werden geteilt. Die festgesetzte überbaubare Fläche und die festgesetzte maximal zulässige</p>

			<p>Eigentumsverhältnissen. Im Zuge dessen wurde die überbaubare Fläche im MU 5 deutlich verringert. Sie weist nun eine ähnliche Breite auf wie das nördlich davon liegende Baufenster am Jakobiwall. Die festgesetzte maximal zulässige Höhe wird zudem um 1,00 m auf 90,50 m ü NHN reduziert. Mit den Festsetzungen wird gewährleistet, dass eine künftige Bebauung sich gut in die bestehende Bebauungsstruktur einfügt.</p> <p>Zum anderen soll der im Westen des Plangebietes ansässige Gartenfachmarkt nunmehr langfristig am Standort gesichert werden. Vor diesem Hintergrund wird der westliche Teil des im Vorentwurf festgesetzten MU 5 fortan als MU 7 festgesetzt. Die festgesetzte überbaubare Fläche umfasst den vorhandenen Bestand. Überdies wird ein Entwicklungsspielraum in angemessenem Umfang gewährt. Festgesetzt wird für das neue MU 7 eine abweichende Bauweise. Eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist hier grundsätzlich zulässig. Zur westlichen, nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze dürfen die baulichen Anlagen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Mit der getroffenen Festsetzung wird der Bestand des im MU 7 ansässigen Gartenfachmarktes planungsrechtlich gesichert. Gleichzeitig ist auch die Umsetzung eines grenzständigen Neubaus möglich, soweit im Rahmen der Genehmigung die nachbarliche Zustimmung erfolgt.</p> <p>Festgesetzt wird für das MU 7 eine maximal zulässige Firsthöhe von 86,50 m ü NHN und eine maximal</p>	<p>Höhe der baulichen Anlagen im MU 5 werden reduziert. In dem mit MU 7 festgesetzten Urbanen Gebiet wird die maximal zulässige Firsthöhe deutlich reduziert.</p>
--	--	--	--	---

			zulässige Traufhöhe von 84,00 m ü NHN. Damit bleibt die hier zulässige Bebauung im Hinblick auf die Höhenentwicklung deutlich unter den im Vorentwurf festgesetzten Höhen (Hmax: 91,50 m ü NHN) zurück.	
		Der ruhende Verkehr ist kaum lösbar,	Die Bedenken bzgl. des ruhenden Verkehrs werden zurückgewiesen. Die Bauherren müssen im Rahmen der Genehmigungsverfahren den Nachweis eines ausreichenden Stellplatznachweises führen.	Die Bedenken bzgl. des ruhenden Verkehrs werden zurückgewiesen.
		die viel zu starke Versiegelung der Böden lässt Probleme bei Starkregenereignissen erwarten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich ist die maßvolle Nachverdichtung von innerstädtischen Wohnquartieren - im Gegensatz zu der flächenintensiven Entwicklung von Wohnbauflächen am Ortsrand - im Hinblick auf eine nachhaltige, Grund und Boden schonende Stadtentwicklung positiv zu bewerten. Mit Blick auf mögliche Starkregenereignisse wird darauf verwiesen, dass hier die Grundstückseigentümer bzw. Nutzer in der Pflicht stehen, sich durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, zu schützen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2.	31821	Wir sind Besitzer einer Eigentumswohnung am Jakobiwall im Erdgeschoß. In der o.g. Veranstaltung wurde gut nachvollziehbar erläutert, dass eine Nachverdichtung der Bebauung notwendig sein könnte, dass hierbei aber der Wohncharakter eines stadtnahen Wohnquartiers in exponierter Lage an der Umflut durch strikte Bauvorgaben insbesondere für den Jakobiwall und die	Die Bedenken bezüglich der festgesetzten Baufelder und der Höhenentwicklung können nachvollzogen werden. Die Planungen für das im Vorentwurf festgesetzte MU 5 haben sich im weiteren Verfahren geändert. Zum einen orientiert sich die Abgrenzung zwischen dem MU 5 und dem WA 3 nun an den bestehenden Eigentumsverhältnissen. Im Zuge dessen wurde die	Die Bedenken bezüglich der festgesetzten Baufelder und der Höhenentwicklung werden geteilt. Die festgesetzte überbaubare Fläche und die festgesetzte maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen im MU 5 werden reduziert.

	<p>Wiesenstraße erhalten werden soll (Bebauungsvorgaben, Abstandsvorgaben, Dachgestaltung, Begrünung etc).  Dann aber wurde zu meinem Entsetzen ein Bebauungsplan erläutert (als Vorschlag ?, als Vorgabe ?), der diesem Bestreben nur schwer zuzuordnen ist: Es wurden u.a. zwei riesige Klötze der Hinterbebauung Wiesenstraße in Kompaktbauweise vorgestellt, die dreigeschossig umgesetzt werden könnten.  Warum ist diese Kompaktbauweise vorgesehen? Sie scheint sehr stark Investor-orientiert, denn dieser will und wird aus der Fläche den maximalen Nutzen ziehen, wobei ihm auch die dreigeschossige Bauweise sicherlich entgegenkommen würde.  Hierfür, insbesondere für die Dreigeschossigkeit, besteht aus Sicht der Anwohner und wahrscheinlich auch der Stadt Coesfeld keinerlei sonstige Notwendigkeit.  Auch die Kompaktbauweise mit Baukörpern mit einer Länge von sicherlich über 30 Metern widerspricht massiv den anfangs erläuterten, durchaus plausiblen Planungsvoraussetzungen eines innenstadtnahen, gehobenen Wohnambientes.  Wir vermissen einen gewissen Bestandschutz für die Bewohner und Eigentümer am Jakobiwall und der Wiesenstraße, denen eine solch massive Gebäudekulisse vor die Nase bzw. vor deren Gärten gesetzt wird.  Unseres Erachtens darf eine solche Nachverdichtung / Hinterbebauung maximal den Voraussetzungen am</p>	<p>überbaubare Fläche im MU 5 deutlich verringert. Sie weist nun eine ähnliche Breite auf wie das nördlich davon liegende Baufenster am Jakobiwall. Die festgesetzte maximal zulässige Höhe wird zudem um 1,00 m auf 90,50 m ü NHN reduziert. Die Zulässigkeit einer maximal dreigeschossigen Bebauung bleibt dabei für das MU 5 bestehen. Im MU 5 wird bewusst auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe verzichtet, so dass an dieser Stelle im Plangebiet auch Gebäude mit Flachdach bzw. flach geneigten Dächern errichtet werden können. Durch die Festsetzung der o.g. maximalen Höhe der baulichen Anlagen wird jedoch sichergestellt, dass die künftige Bebauung sich im Hinblick auf die Höhenentwicklung gut in das Umfeld integriert und den vorhandenen Bestand am Jakobiwall nicht überragt.  Zum anderen soll der im Westen des Plangebietes ansässige Gartenfachmarkt nunmehr langfristig am Standort gesichert werden. Vor diesem Hintergrund wird der westliche Teil des im Vorentwurf festgesetzten MU 5 fortan als MU 7 festgesetzt. Die festgesetzte überbaubare Fläche umfasst den vorhandenen Bestand. Überdies wird ein Entwicklungsspielraum in angemessenem Umfang gewährt. Festgesetzt wird für das neue MU 7 eine abweichende Bauweise. Eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist hier grundsätzlich zulässig. Zur westlichen, nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze dürfen die baulichen Anlagen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Mit der getroffenen Festsetzung wird der Bestand des im MU 7</p>	<p>In dem mit MU 7 festgesetzten Urbanen Gebiet wird die maximal zulässige Firsthöhe deutlich reduziert.</p>
--	---	--	--

		<p>Jakobiwall selbst folgen: einzelne Baukörper, deren Größe sich an den Grundstücken, der Grundstücksbreite und den Gebäuden der Bebauung Jakobiwall orientiert.</p> <p>Die Baukörper der Hinterbebauung dürften unserer Einschätzung nach ebenfalls dementsprechend eine maximale Geschoßhöhe von zwei Geschoßen haben, um der Optik des Quartiers nördlich der Wiesenstraßen zu genügen und den Gebrauch der Gärten, die zum Jakobiwall gehören, nicht zu zerstören.</p> <p>Wir bitten also die Verwaltung der Stadt Coesfeld, dieses in Abstimmung mit der Politik nochmals dringlich zu überarbeiten, um nicht nur Investoren und Zweckbauten Raum zu bieten, sondern auch den Anwohnern ein angestammtes Ambiente zu erhalten, das ansonsten unwiederbringlich verloren ginge.</p>	<p>ansässigen Gartenfachmarktes planungsrechtlich gesichert. Gleichzeitig ist auch die Umsetzung eines grenzständigen Neubaus möglich, soweit im Rahmen der Genehmigung die nachbarliche Zustimmung erfolgt.</p> <p>Festgesetzt wird für das MU 7 eine maximal zulässige Firsthöhe von 86,50 m ü NHN und eine maximal zulässige Traufhöhe von 84,00 m ü NHN. Damit bleibt die hier zulässige Bebauung im Hinblick auf die Höhenentwicklung deutlich unter den im Vorentwurf festgesetzten Höhen (Hmax: 91,50 m ü NHN) zurück.</p>	
3.1.	31622	<p>Ich möchte noch einmal auf die Informationsveranstaltung zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplans zurückkommen.</p> <p>Als Architekt, Bürger und Eigentümer der Immobilie Jakobiring 31, kann ich die Fortschreibung des Bebauungsplans für den Bereich Jakobiring und Jakobiwall nachvollziehen.</p> <p>Für den Bereich der Wiesenstraße und den Innenbereich, im Übergang zum angrenzenden Jakobiwall, kann ich dieses nicht.</p> <p>Die Plausibilität der für diesen Bereich im Entwurf des Bebauungsplans ausgewiesenen Festsetzungen (Baufelder, Höhenentwicklung.....), sollte durch einen städtebaulichen Entwurf, unter Berücksichtigung der</p>	<p>Die Bedenken hinsichtlich des bislang festgesetzten langen Gebäuderiegels können nachvollzogen werden. Die Planungen für das im Vorentwurf festgesetzte MU 5 haben sich im weiteren Verfahren geändert. Zum einen orientiert sich die Abgrenzung zwischen dem MU 5 und dem WA 3 nun an den bestehenden Eigentumsverhältnissen. Im Zuge dessen wurde die überbaubare Fläche im MU 5 deutlich verringert. Sie weist nun eine ähnliche Breite auf wie das nördlich davon liegende Baufenster am Jakobiwall. Die festgesetzte maximal zulässige Höhe wird zudem um 1,00 m auf 90,50 m ü NHN reduziert. Mit den Festsetzungen wird gewährleistet, dass eine künftige Bebauung sich gut in die bestehende</p>	<p>Die Bedenken bezüglich der festgesetzten Baufelder und der Höhenentwicklung werden geteilt. Die festgesetzte überbaubare Fläche und die festgesetzte maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen im MU 5 werden reduziert. In dem mit MU 7 festgesetzten Urbanen Gebiet wird die maximal zulässige Firsthöhe deutlich reduziert.</p>

		<p>Grenzverläufe, Eigentumsverhältnisse und zu erwartenden Entwicklungen, dargelegt werden. Das innere Quartier sollte dabei maßstäblich entwickelt werden.</p> <p>Große Gebäude, welche mit ihrer Rückseite zur Südseite der Gebäude am Jakobiwall ausgerichtet sind, erlauben weder eine Quartiersbildung, noch tragen diese zu einer maßstäblichen Entwicklung des Übergangsbereichs zur Promenade und der Stadt bei.</p>	<p>Bebauungsstruktur einfügt.</p> <p>Zum anderen soll der im Westen des Plangebietes ansässige Gartenfachmarkt nunmehr langfristig am Standort gesichert werden. Vor diesem Hintergrund wird der westliche Teil des im Vorentwurf festgesetzten MU 5 fortan als MU 7 festgesetzt. Die festgesetzte überbaubare Fläche umfasst den vorhandenen Bestand. Überdies wird ein Entwicklungsspielraum in angemessenem Umfang gewährt. Festgesetzt wird für das neue MU 7 eine abweichende Bauweise. Eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist hier grundsätzlich zulässig. Zur westlichen, nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze dürfen die baulichen Anlagen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Mit der getroffenen Festsetzung wird der Bestand des im MU 7 ansässigen Gartenfachmarktes planungsrechtlich gesichert. Gleichzeitig ist auch die Umsetzung eines grenzständigen Neubaus möglich, soweit im Rahmen der Genehmigung die nachbarliche Zustimmung erfolgt.</p> <p>Festgesetzt wird für das MU 7 eine maximal zulässige Firsthöhe von 86,50 m ü NHN und eine maximal zulässige Traufhöhe von 84,00 m ü NHN. Damit bleibt die hier zulässige Bebauung im Hinblick auf die Höhenentwicklung deutlich unter den im Vorentwurf festgesetzten Höhen (Hmax: 91,50 m ü NHN) zurück.</p>	
<b>3.2.</b>	31622	<p>Im Quartier sollte eine fußläufige Erschließung vorgegeben, Grünflächen ausgewiesen und die Lage der erforderlichen Stellplätze festgelegt werden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. In den vorangegangenen Gesprächen mit den Grundstückseigentümern konnte kein Einvernehmen im Hinblick auf eine gemeinsame Entwicklung der</p>	<p>Der Anregung, im Quartier eine fußläufige Erschließung vorzugeben, Grünflächen auszuweisen und die Lage der</p>

			rückwärtigen Grundstücksflächen erzielt werden. Insofern sind die Voraussetzungen für die Entwicklung eines Quartiers mit einer fußläufigen Erschließung und ausgewiesenen Grünflächen nicht gegeben.	erforderlichen Stellplätze festzulegen, wird nicht gefolgt.
4.1.	31611	Am 23.3.23 wurden wir von der Stadt Coesfeld zu einem Gespräch am 18.4.2023 eingeladen, in dem uns Frau Terhechte Entwicklungsabsichten der Stadt Coesfeld zum o.g. Bebauungsplanverfahren sowie erste Entwicklungsskizzen zur geplanten Nachverdichtung vorgestellt hatte. Hinter unserem Grundstück war bei beiden vorgestellten Konzeptionen weiterhin ein Parkplatz hinter unserem Grundstück vorgesehen. Hierüber hatten wir explizit gesprochen und konnten feststellen, dass wir dadurch nur wenig von der geplanten Nachverdichtung betroffen sein würden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorangegangenen Gespräche mit den Grundstückseigentümern wurden auf Basis erster Konzeptideen geführt, um die grundsätzlichen Entwicklungsabsichten der einzelnen Eigentümer zu erörtern. Aufgrund der exponierten Lage der bisher als Parkplatz genutzten Fläche im Westen des Plangebietes wurde im weiteren Planungsprozess eine Überbauung an dieser Stelle vorgesehen, um im Bereich der Kreuzung Wiesenstraße / Sökelandstraße künftig einen städtebaulichen Akzent setzen zu können.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4.2.	31611	Wir möchten zunächst unsere Verwunderung zum Ausdruck bringen, warum wir zu einem solchen unverbindlichen Termin persönlich eingeladen wurden, wenn es dann aber um die konkrete Erstellung und Verabschiedung des Bebauungsplans bzw. die dbzgl. Öffentlichkeitsbeteiligung geht, keine Informationen von der Stadt mehr erhalten haben. Es mag Gründe geben, dennoch erscheint hier Bürgerbeteiligung nur vorgeschoben zu sein.	Die Bedenken werden zurückgewiesen. Wie dargelegt wurden die vorangegangenen Gespräche mit den Grundstückseigentümern geführt, um die grundsätzlichen Entwicklungsabsichten der einzelnen Eigentümer zu erörtern. In diesen Gesprächen wurde auf den weiteren Planungsprozess verwiesen. Der Termin für die Informationsveranstaltung wurde nicht nur formell im Amtsblatt der Stadt Coesfeld (Nr. 20, erschienen am 13.12.2024) bekannt gemacht, sondern auch in einem Artikel in der Allgemeinen Zeitung. Insofern hat diesbezüglich eine ausreichende	Die Bedenken, dass die Bürgerbeteiligung nur vorgeschoben zu sein scheint, werden zurückgewiesen.

			<p>Information stattgefunden. Eine persönliche Einladung zu einer Informationsveranstaltung ist gesetzlich nicht geboten. Gleichzeitig ist es aufgrund der Größe des Plangebietes und der Vielzahl der Eigentümer und Bewohner nicht möglich, den Kreis der von der Planung Betroffenen eindeutig zu bestimmen. Hier steht jeder Einzelne in der Pflicht, sich entsprechend über die Entwicklungen zu informieren.</p> <p>Unabhängig davon wird darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121/3 "Jakobiwall" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Laut gesetzlicher Vorgabe kann im beschleunigten Verfahren auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung verzichtet werden. Die Stadt Coesfeld hat sich jedoch dazu entschieden, die frühzeitige Beteiligung auf freiwilliger Basis durchzuführen, um einen offenen und transparenten Planungsprozess zu fördern.</p>	
<b>4.3.</b>	31611	<p>Grundsätzlich halten wir im Übrigen die Absichten der Stadt Coesfeld zur Schaffung von Wohnraum auch im Innenstadtbereich für richtig, sehen allerdings auch, dass im Kapuzinerviertel die große Anzahl von 72 Wohnungen geschaffen werden sollen, welche letztendlich vermietet werden müssten, was schon mit dem neugeschaffenen Wohnraum an der Süringstrasse (ehemals Möbel Hageböck) bei weitem nicht gelingen konnte. Ähnliche Wohnvermietungsschwierigkeiten hat es an anderen Stellen im Innenstadtbereich auch gegeben (siehe Wohnhaus Ecke Letterstrasse/Jakobiring). Insofern</p>	<p>Die Bedenken hinsichtlich der Notwendigkeit des Bedarfs an Wohnraumflächen werden zurückgewiesen. Unabhängig davon wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan nur in einem verhältnismäßig geringen Umfang die Schaffung neuen Wohnraums ermöglicht. Der Entwicklung und Nachverdichtung von Flächen im bestehenden Siedlungsgebiet ist dabei vor dem Hintergrund eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden grundsätzlich vor einer flächenintensiven Entwicklung von Wohnbauflächen am Ortsrand</p>	<p>Die Bedenken hinsichtlich der Notwendigkeit des Bedarfs an Wohnraumflächen werden zurückgewiesen.</p>

		haben wir Zweifel an der Notwendigkeit der im Bebauungsplan 121/3 ausgezeichneten Wohnraumflächen.	Vorrang zu geben.	
4.4.	31611	Wir haben nachfolgende Einwände zum aktuellen Bebauungsplan 121/3 und bitten um Stellungnahme:  1. Wir befürchten, dass die zulässige Geschosshöhe des Gebäudekomplexes im direkten Anschluss an unser Grundstück die Leistungen unserer PV-Anlage auf dem Dach beeinträchtigen könnte. Kann das geprüft werden?	Die Bedenken werden zurückgewiesen. Die Differenz zwischen der im MU 6 festgesetzten maximalen Höhe der baulichen Anlage (93 m über NHN) und der Firsthöhe des Wohnhauses liegt unter 2,5 m. Aufgrund des Abstandes der jeweils festgesetzten überbaubaren Flächen (ca. 12,5 m), sind keine Auswirkungen auf die Leistung der PV-Anlage zu erwarten.	Die Bedenken hinsichtlich einer Beeinträchtigung der PV-Anlage werden zurückgewiesen.
4.5.	31611	2. Des Weiteren befürchten wir, dass die geplante Geschosshöhe des in der Planzeichnung eingezeichneten benachbarten Gebäudes in den Wintermonaten zu einer Beschattung unserer nach Süden ausgerichteten Zimmer zur Folge hat.	Die Bedenken hinsichtlich einer Beschattung der nach Süden ausgerichteten Zimmer werden zurückgewiesen. Die Einhaltung der gemäß Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen indiziert die Einhaltung der erforderlichen Rücksichtnahme. Im vorliegenden Fall beträgt der Abstand zwischen den beiden festgesetzten überbaubaren Flächen ca. 12,5 m. Damit liegt er deutlich über dem Maß, das gemäß Bauordnung gefordert wird.	Die Bedenken hinsichtlich einer Beschattung der nach Süden ausgerichteten Zimmer werden zurückgewiesen.
4.6.	31611	Dies war in den seinerzeit vorgelegten Konzeptionen nicht der Fall und würde sich erledigen, wenn das eingezeichnete Gebäude in der Planzeichnung um z.B. 90 Grad gegen den Uhrzeigersinn gedreht würde.	Der Anregung, das in der Planzeichnung eingezeichnete Gebäude um 90 Grad zu drehen, wird nicht gefolgt. Wie dargelegt wurden in den vorangegangenen Gesprächen mit den Grundstückseigentümern erste Konzeptideen vorgelegt, die im Zuge des Planungsprozesses weiterentwickelt wurden. Aufgrund der exponierten Lage des mit MU 6 festgesetzten Urbanen Gebietes wird hier zur räumlichen Fassung des städtebaulich wichtigen	Der Anregung, das in der Planzeichnung eingezeichnete Gebäude um 90 Grad zu drehen, wird nicht gefolgt.

			Kurvenbereiches ein großzügiges Baufenster festgesetzt.	
4.7.	31611	3. Auf dem Parkplatz hinter unserem Grundstück Jakobiwall 11 steht eine sehr große Säuleneiche. Sie erscheint uns ebenso erhaltenswert wie die nahestehende Buche.	Der Anregung, den bestehenden Baum (Säuleneiche) als zu erhalten festzusetzen, wird gefolgt. Die westliche Baugrenze des im MU 6 festgesetzten Baufeldes wird um ca. 1,2 m Richtung Osten zurückgesetzt, um zum Schutz des Baumes einen ausreichenden Abstand sicherzustellen.	Der Anregung, den bestehenden Baum (Säuleneiche) als zu erhalten festzusetzen, wird gefolgt. Die westliche Baugrenze des im MU 6 festgesetzten Baufeldes wird entsprechend zurückgesetzt.
4.8.	31611	4. Insgesamt befürchten wir außerdem eine Wertminderung unseres Grundstückes durch die geplante Nachverdichtung.	Die Bedenken werden zurückgewiesen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist grundsätzlich das Interesse der Grundstückseigentümer an einer Beibehaltung des Status Quo mit den Anforderungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung abzuwägen. Im vorliegenden Fall beabsichtigt die Stadt Coesfeld im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der umliegenden Bereiche ist nicht zu erwarten.	Die Bedenken hinsichtlich einer Wertminderung des Grundstückes werden zurückgewiesen.
5.1.	31608	Stellungnahme zum Bebauungsplan 121/3 Coesfelder Promenade - Jakobiwall im Stadtteil Coesfeld (Bebauungsplan) - Vertiefung des möglichen Baukörpers an Jakobiwall 7 mindestens auf die gleiche potentielle Länge von 5 und 6 (tatsächliche Grundstücksgröße ca. 1009 qm wurde nicht beachtet!!, ist größer als das Nachbargrundstück), hinteres Dreieck wurde der	Der Anregung wird gefolgt. Die südliche Baugrenze des Baufenster wird an die festgesetzte Tiefe des Baufensters auf dem benachbarten Grundstück (Jakobiwall 5) angepasst.	Der Anregung, das festgesetzte Baufenster in südliche Richtung zu vergrößern, wird gefolgt.

		Wiesenstraße zugeordnet (40%)		
5.2.	31608	<p>Mit einer Überplanung des hinteren Bereichs Jakobiwall 7 sind wir so grundsätzlich nicht einverstanden</p> <p>-eine potentielle Hinterbebauung im Bereich Jakobiwall 7 nach möglichem Erwerb eines Baudreiecks von Wiesenstraße 14 sollte als einzelnes, unabhängiges potentielles Baufeld mit einberechnet werden (Abhängig von der Vergrößerung des Grundstücks und Abhängig von der Zuwegung über Wiesenstraße)</p>	<p>Der Anregung wird in Teilen gefolgt. Der südliche Teil des Grundstücks Jakobiwall 7, das im Vorentwurf dem mit MU 5 festgesetzten Urbanen Gebiet zugeordnet und mit einer überbaubaren Fläche versehen wurde, wird im Weiteren in das mit WA 3 festgesetzte Allgemeinen Wohngebiet einbezogen.</p> <p>Die Festsetzung des Baufensters im verbleibenden MU 5 orientiert sich nunmehr an den bestehenden Eigentumsverhältnissen.</p> <p>Da kein Konsens im Hinblick auf eine gemeinsame Entwicklung erzielt werden konnte, wird der Anregung, ein einzelnes Baufenster auf der rückwärtigen Grundstücksfläche des Grundstücks Jakobiwall 7, unter Einbeziehung eines Teils des Grundstücks Wiesenstraße 14, nicht gefolgt.</p>	<p>Der Anregung wird in Teilen gefolgt. Der südliche Teil des Grundstücks Jakobiwall 7 wird im Weiteren in das mit WA 3 festgesetzte Allgemeine Wohngebiet einbezogen.</p> <p>Der Anregung, auf der rückwärtigen Grundstücksfläche des Grundstücks Jakobiwall 7, unter Einbeziehung eines Teils des Grundstücks Wiesenstraße 14, eine überbaubare Fläche festzusetzen, wird nicht gefolgt.</p>
5.3.	31608	<p>-die zukünftige Höhe der möglichen Baukörper sollte an die Höhe und die Optik der Nachbargebäude Jakobiwall 3, 6, bzw. 10 angepasst werden können,</p>	<p>Der Anregung wird in Teilen gefolgt. Um eine maßstäbliche Entwicklung des Übergangsbereichs zur Promenade zu gewährleisten, wird die im Bebauungsplan für das MU 5 festgesetzte maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen um einen Meter gesenkt und nunmehr auf 90,50 m über NHN festgesetzt. Für die baulichen Anlagen im WA 3 wird - mit Ausnahme des Gebäudes Jakobiwall 10 - eine maximal zulässige Höhe von 92,00 m über NHN festgesetzt. Eine Anpassung an die Optik der Gebäude Jakobiwall 3, 6, bzw. 10 erfolgt - im Hinblick auf die Dachform - nicht. Im MU 5 wird auf die Festsetzung einer Dachneigung verzichtet. Da es sich hier um eine Hinterbebauung handelt, wirkt sich eine</p>	<p>Der Anregung wird in Teilen gefolgt. Die festgesetzte maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen im MU 5 wird um einen Meter reduziert.</p>

			<p>abweichende Dachneigung nicht störend auf das Erscheinungsbild der Promenade aus. Durch die Festlegung der Dachform bei Gebäuden mit geneigten Dächern wird dazu beigetragen, dass das Gesamterscheinungsbild gewahrt bleibt.</p>	
5.4.	31608	<p>-Frage: wer hat wann festgelegt, dass ein Gebäude mit 40 Grad Dachneigung "optisch ansprechender" ist als ein geradliniges Gebäude mit Staffelgeschoß? Seltsamerweise soll aber gerade diese Bauweise für die Hinterbebauung Wiesenstraße, die von Promenadensicht aus sehr sichtbar ist, als bevorzugte Bauweise erlaubt sein???, in der Promenade nicht</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Promenade der Stadt Coesfeld gehört zu den stadtbildprägenden Räumen Coesfelds. Trotz schwerer Zerstörungen zum Ende des Zweiten Weltkrieges und der Folgen der Verkehrsplanungen der 1960er und 1970er Jahre des vergangenen Jahrhunderts gibt die Promenade bis heute der Gesamtstadt eine deutliche städtebauliche Orientierung. Sie ist einer der wenigen Orte in Coesfeld, an dem Stadtgeschichte und -entwicklung bis heute im Stadtgrundriss deutlich ablesbar sind. Um langfristig die Promenade als qualitativollen Stadtraum in seiner historisch gewachsenen Struktur zu sichern, hat die Stadt Coesfeld im Jahre 2008 Leitlinien für die Entwicklung der öffentlichen und privaten Bereiche entlang der Promenade beschlossen. Zur Umsetzung der Leitlinien werden für die Promenade schrittweise Bebauungspläne aufgestellt, um für die einzelnen Abschnitte die Möglichkeiten und Grenzen der künftigen Entwicklung zu definieren. Ergänzend wird eine Gestaltungssatzung gem. § 89 Bauordnung NRW aufgestellt, in der vor dem Hintergrund der städtebaulichen und stadthistorischen Bedeutung der Promenade Regelungen zur Gestaltung der Gebäude (Dachform, Materialien und Farben der</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

			Außenwandflächen und Dacheindeckungen) sowie der an die Promenade angrenzenden Freiflächen und Grundstückseinfriedungen getroffen werden, um den bestehenden Charakter der Bebauung und der Freiflächen entlang der Promenade im Sinne der aufgestellten Leitlinien zu erhalten bzw. behutsam weiterzuentwickeln.	
5.5.	31608	- Erhalt der Garagen und Stellplätze seitlich der Gebäude Jakobiwall 7-9, auch bei zum Beispiel Aufstockung von Jakobiwall 8 Erstens besteht diese Struktur seit mehr als 80 Jahren, zweitens ist aus Eigentümersicht nicht begründbar, warum Stellplätze bei Sanierung oder auch Neubau nicht weiter im vorderen Bereich bleiben dürfen, z.B hinter Heckenanlagen, wo sowieso seit 80 Jahren diese Optik vorhanden ist und sicherlich den "Promenadencharakter" nicht stört, im Gegensatz zu dem möglichen " Bauklotz" im Bereich Hinterbebauung Wiesenstraße. (Siehe unten), der den Blick aus Sicht der Promenade eklatant stört.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Mit den getroffenen Festsetzungen zur Positionierung von Garagen, Carports und Stellplätzen wird den o.g. Leitlinien für die Promenade entsprochen. Ziel ist es, dass entlang der Promenade das charakteristische Erscheinungsbild einer offenen mit Grünstrukturen durchsetzten Bebauungsstruktur erhalten bleibt und eine durchgängig geschlossene Bebauungskante vermieden wird. Gemäß den formulierten Leitlinien sind zudem die Vorgartenbereiche von baulichen Anlagen freigehalten und die Flächen als begleitender Grünraum der Promenade dauerhaft zu sichern.	Der Anregung, Garagen und Stellplätze seitlich der Gebäude sowie Stellplätze im Vorgartenbereich zuzulassen, wird nicht gefolgt.
5.6.	31608	-Wiesenstraße: 1. Hinterbebauung nicht als durchgehender Baukörper ("Klotz" von ca 30m Länge!!! möglich) widerspricht von der Optik genau dem, was für die Promenade gewünscht ist und wäre aus Ansicht der Promenade eine empfindliche optische Störung (siehe Bilder im Anhang, in Ermangelung eines geeigneten Programms laienhaft konstruiert) Es erschließt sich für uns keinerlei Logik, dass im Promenadenbereich massive Beschränkungen	Die Bedenken bezüglich der durchgehenden Baukörper im MU 5 können nachvollzogen werden. Die Planungen für das im Vorentwurf festgesetzte MU 5 haben sich im weiteren Verfahren geändert. Zum einen orientiert sich die Abgrenzung zwischen dem MU 5 und dem WA 3 nun an den bestehenden Eigentumsverhältnissen. Im Zuge dessen wurde die überbaubare Fläche im MU 5 deutlich verringert. Sie weist nun eine ähnliche Breite auf wie das nördlich davon liegende Baufenster am Jakobiwall.	Die Bedenken bezüglich der festgesetzten Baufelder werden geteilt. Die festgesetzte überbaubare Fläche im MU 5 wird reduziert. In dem mit MU 7 festgesetzten Urbanen Gebiet wird die maximal zulässige Firsthöhe deutlich reduziert.

		<p>auferlegt werden (angeblich wegen der Optik), im direkt angrenzenden , dennoch für den Promenadencharakter wichtigen sichtbaren hinteren Bereich aber jegliche ästhetische Ansprüche im Gesamteindruck über Bord geworfen werden.</p>	<p>Zum anderen soll der im Westen des Plangebietes ansässige Gartenfachmarkt nunmehr langfristig am Standort gesichert werden. Vor diesem Hintergrund wird der westliche Teil des im Vorentwurf festgesetzten MU 5 fortan als MU 7 festgesetzt. Die festgesetzte überbaubare Fläche umfasst den vorhandenen Bestand. Überdies wird ein Entwicklungsspielraum in angemessenem Umfang gewährt. Festgesetzt wird für das neue MU 7 eine abweichende Bauweise. Eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist hier grundsätzlich zulässig. Zur westlichen, nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze dürfen die baulichen Anlagen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Mit der getroffenen Festsetzung wird der Bestand des im MU 7 ansässigen Gartenfachmarktes planungsrechtlich gesichert. Gleichzeitig ist auch die Umsetzung eines grenzständigen Neubaus möglich, soweit im Rahmen der Genehmigung die nachbarliche Zustimmung erfolgt.</p>	
5.7.	31608	<p>2. Die Höhe der einzelnen Baukörper der Hinterbebauung sollte die Höhe der Baukörper im Promenadenbereich auf keinen Fall übersteigen, also maximal 2 Etagen plus Dachgeschoss</p> <p>Die zur jetzigen Zeit mögliche Bebauungsstruktur Hinterbebauung Wiesenstraße würde, sowohl von Höhe der Gebäude wie von der Ausdehnung , aus der innerstädtischen Perspektive aus gesehen, dem Promenadencharakter massiv schaden und widerspricht empfindlich der städtebaulich geplanten</p>	<p>Die Bedenken bezüglich der festgesetzten Höhen der einzelnen Baukörper der Hinterbebauung können nachvollzogen werden. Um eine maßstäbliche Entwicklung des Übergangsbereichs zur Promenade zu gewährleisten, wird die im Bebauungsplan für das MU 5 festgesetzte maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen um einen Meter gesenkt und nunmehr auf 90,50 m über NHN festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe für die am Jakobiwall liegenden Gebäude wird nunmehr einheitlich mit 92,00 m über NHN festgesetzt (Ausnahme des</p>	<p>Die Bedenken bezüglich der festgesetzten Höhen der einzelnen Baukörper der Hinterbebauung können nachvollzogen werden. Die festgesetzte maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen im MU 5 wird um einen Meter reduziert. Im MU 7 wird eine deutliche niedrigere maximal</p>

		<p>erhaltungswürdigen Struktur der Promenade als Einzelgebäude mit beschränkter Höhe und für Coesfeld charakteristischen Promenadenqualität. Zusätzlich noch im Hinblick auf klimatechnische Gesichtspunkte und unerwünschter weiterer Aufheizung im innerstädtischen Bereich: Noch vorhandene Bauflächen auch im Wiesenstraßenbereich, eben die Flächen im rückwertigen Bereich (Baufenster 158, 143), wo eine Neustrukturierung zu erwarten ist, sollten als einzelne Baufelder ausgewiesen werden und durch teilende Grünanlagen, wie sie z.B. durch die Gartenanlagen im Promenadenbereich gewährleistet sind, unterbrochen werden (Einzelne Baufenster die eine erforderliche Begrünung festlegen) Mal abgesehen von der sehr unschönen Wohnqualität für dieses geplante "Stadtquartier" mit massiver Schallentwicklung im Innenhofbereich</p>	<p>Jakobiwall 10). Durch die Reduzierung der zulässigen Baukörperhöhe im MU 5 i.V.m. mit der kleinteiligeren Aufteilung der überbaubaren Flächen wird sichergestellt, dass die künftige Bebauung sich nicht negativ auf das charakteristische Erscheinungsbild der Promenade auswirkt.</p> <p>Im MU 7 soll der Bestand des Gartenfachmarktes gesichert werden. Festgesetzt wird hier eine maximal zulässige Firsthöhe von 86,50 m ü NHN und eine maximal zulässige Traufhöhe von 84,00 m ü NHN. Damit bleibt die hier zulässige Bebauung im Hinblick auf die Höhenentwicklung deutlich unter den im Vorentwurf festgesetzten Höhen (Hmax: 91,50 m ü NHN) zurück.</p>	<p>zulässige Firsthöhe festgesetzt.</p>
5.8.	31608	<p>Da im Bereich Jakobiwall 7, 8, 9 auch über ein Projekt eines Mehrgenerationenhauses oder "Alterswohngemeinschaften" nachgedacht wird, wäre eine</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-ebenerdige Verbindung der Grundstücke 7 und 8, oder 8 und 9</li> <li>-einstöckig, hinter den Garagen für die Promenadenseite also optisch keine Veränderung, wünschenswert und sollte nach dem Bebauungsplan möglich sein.</li> </ul> <p>Nur durch eine ebenerdige Verbindung ist die Nutzung als Gemeinschaftsraum, Pflegeraum etc. für ältere Menschen oder ggf. Pflegekräfte ideal nutzbar,</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Auf die o.g. Leitlinien für die Promenade wird verwiesen. Ziel ist es, dass entlang der Promenade das charakteristische Erscheinungsbild einer offenen mit Grünstrukturen durchsetzten Bebauungsstruktur erhalten bleibt und eine durchgängig geschlossene Bebauung vermieden wird.</p>	<p>Der Anregung, eine ebenerdige Verbindung zwischen den Grundstücke 7 und 8 oder 8 und 9 zu ermöglichen, wird nicht gefolgt.</p>

		obere Geschosse könnten von jüngeren Menschen bewohnt werden.		
<b>6.1.</b>	31519	<p>leider mussten wir über Dritte mitbekommen, dass es eine Informationsveranstaltung zum Bauleitplan Jakobiwall am 14.01.2025 gegeben hat. Die Stadt Coesfeld hat es versäumt, die Eigentümer (Jakobiwall 10 ), die von der Bauleitplanung ebenfalls betroffen sind, zu diesem Termin persönlich einzuladen. Somit konnten wir den Auslassungen der Stadt nicht folgen, beziehungsweise auch keine Fragen stellen. Als Bürger der Stadt Coesfeld erwarten wir, dass dieses jetzt zeitnah nachgeholt wird.</p>	<p>Die Bedenken werden zurückgewiesen. Der Termin für die Informationsveranstaltung wurde nicht nur formell im Amtsblatt der Stadt Coesfeld (Nr. 20, erschienen am 13.12.2024) bekannt gemacht, sondern auch in einem Artikel in der Allgemeinen Zeitung. Insofern hat diesbezüglich eine ausreichende Information stattgefunden. Eine persönliche Einladung zu einer Informationsveranstaltung ist gesetzlich nicht geboten. Gleichzeitig ist es aufgrund der Größe des Plangebietes und der Vielzahl der Eigentümer und Bewohner nicht möglich, den Kreis der von der Planung Betroffenen eindeutig zu bestimmen. Hier steht jeder Einzelne in der Pflicht, sich entsprechend über die Entwicklungen zu informieren. Unabhängig davon wird darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121/3 "Jakobiwall" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Laut gesetzlicher Vorgabe kann im beschleunigten Verfahren auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung verzichtet werden. Die Stadt Coesfeld hat sich jedoch dazu entschieden, die frühzeitige Beteiligung auf freiwilliger Basis durchzuführen, um einen offenen und transparenten Planungsprozess zu fördern.</p>	<p>Die Bedenken hinsichtlich einer unzureichenden Information über die frühzeitige Beteiligung werden zurückgewiesen.</p>
<b>6.2.</b>	31519	Die im Internet veröffentlichten Pläne finden bezüglich maximaler Bauhöhe nicht unsere Zustimmung.	Die Bedenken hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen werden zur Kenntnis genommen. In der Stellungnahme wird nicht eindeutig benannt, in	Die Bedenken hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen werden zur Kenntnis

			welchen Bereichen die festgesetzten maximalen Baukörperhöhen nicht auf Zustimmung stoßen. Soweit sich die Bedenken auf die festgesetzte Höhe der rückwärtigen Bebauung im MU 5 bezieht, so wird darauf verwiesen, dass die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen in diesem Bereich um einen Meter gesenkt wurde und nunmehr auf 90,50 m über NHN festgesetzt wird. Festgesetzt wird für das MU 7 eine maximal zulässige Firsthöhe von 86,50 m ü NHN und eine maximal zulässige Traufhöhe von 84,00 m ü NHN. Damit bleibt die hier zulässige Bebauung im Hinblick auf die Höhenentwicklung deutlich unter den im Vorentwurf festgesetzten Höhen (Hmax: 91,50 m ü NHN) zurück.	genommen.
<b>6.3.</b>	31519	Auch die angedachten Regelungen bezüglich des ruhenden Verkehrs finden nicht unsere Zustimmung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da nicht benannt wird, inwiefern die angedachten Regelungen bezüglich des ruhenden Verkehrs nicht auf Zustimmung treffen, ist eine detaillierte Auseinandersetzung mit den Bedenken nicht möglich. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die bauordnungsrechtlich erforderlichen privaten Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücksflächen nachzuweisen sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>7.1.</b>	31503	ich bin sehr verwundert über den Bebauungsplan. Deutlich ersichtlich werden Grünflächen verschwinden und der ganz eigene Charakter des Jakobiwalls unwiederbringlich zerstört.	Die Bedenken, dass der Charakter des Jakobiwalls unwiederbringlich zerstört wird, werden zurückgewiesen. Die Promenade der Stadt Coesfeld gehört zu den stadtbildprägenden Räumen Coesfeld. Daher hat die Stadt Coesfeld im Jahr 2008 Leitlinien für die künftige städtebauliche Entwicklung der Promenaden	Die Bedenken, dass der Charakter des Jakobiwalls unwiederbringlich zerstört wird, werden zurückgewiesen.

			<p>beschlossen. Zur Umsetzung der Leitlinien werden schrittweise Bebauungspläne aufgestellt. Ziel des Bebauungsplanes für den Bereich Jakobiwall ist es, den Prozess der Nachverdichtung unter Berücksichtigung der besonderen historischen und verkehrlichen Situation, verträglich zu steuern. Die Entwicklung und Nachverdichtung von innerstädtischen Wohnquartieren ist - im Gegensatz zu der flächenintensiven Entwicklung von Wohnbauflächen am Ortsrand - im Hinblick auf eine nachhaltige, Grund und Boden schonende Stadtentwicklung grundsätzlich positiv zu bewerten. Durch die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird das charakteristische, historische Erscheinungsbild der Promenade gesichert. Der Spielraum für Nachverdichtungen wird im Bereich der Promenade bewusst begrenzt. Im Sinne einer angemessenen Ausnutzung der Nachverdichtungspotenziale werden im rückwärtigen Bereich überbaubare Flächen festgesetzt.</p>	
7.2.	31503	<p>Auch eine Bebauung in der vorgesehenen Höhe wird den Charme der Promenade mit ihren Stadtvillen verschwinden lassen.</p>	<p>Die Bedenken bezüglich der festgesetzten Höhenentwicklung können nachvollzogen werden. Um eine maßstäbliche Entwicklung des Übergangsbereichs zur Promenade zu gewährleisten, wird die im Bebauungsplan für das MU 5 festgesetzte maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen um einen Meter gesenkt und nunmehr auf 90,50 m über NHN festgesetzt. Darüber hinaus wird die im MU 5 festgesetzte überbaubare Fläche angepasst. Anstelle der bislang vorgesehenen großen überbaubaren Fläche wird nun kleineres Baufenster festgesetzt, das eine</p>	<p>Die Bedenken bezüglich der festgesetzten Höhen werden geteilt. Die festgesetzte maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen im MU 5 wird um einen Meter reduziert. Im MU 7 wird eine deutliche niedrigere maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt.</p>

			<p>ähnliche Breite aufweist wie das nördlich davon liegende Baufenster am Jakobiwall. Die festgesetzte maximal zulässige Höhe wird im MU 5 zudem um 1,00 m auf 90,50 m ü NHN reduziert.</p> <p>Der im Westen des Plangebietes ansässige Gartenfachmarkt soll nunmehr langfristig am Standort gesichert werden. Vor diesem Hintergrund wird der westliche Teil des im Vorentwurf festgesetzten MU 5 fortan als MU 7 festgesetzt. Die maximal zulässige Firsthöhe wird mit 86,50 m ü NHN und die maximal zulässige Traufhöhe mit 84,00 m ü NHN festgesetzt. Damit bleibt die hier zulässige Bebauung im Hinblick auf die Höhenentwicklung deutlich unter den im Vorentwurf festgesetzten Höhen (Hmax: 91,50 m ü NHN) zurück.</p> <p>Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen im MU 5 und MU 7 wird sichergestellt, dass die künftige Bebauung sich im Hinblick auf die Höhenentwicklung gut in das Umfeld integriert und den vorhandenen Bestand am Jakobiwall nicht überragt.</p>	
<b>7.3.</b>	31503	Zudem ist für mich aufgrund der angespannten Parksituation in Verbindung mit dem Einzelhandelssterben in der Innenstadt unverständlich, wie man einen derartig günstig gelegenen Parkplatz bebauen kann.	<p>Die Bedenken hinsichtlich der Bebauung des derzeitigen Parkplatzes werden zurückgewiesen. Da sich das betreffende Grundstück im Eigentum der Stadt Coesfeld befindet, wird der Parkplatz so lange erhalten bleiben, wie dies mit Blick auf das städtische Parkplatzangebot als notwendig erachtet wird. Perspektivisch wird mit dem Bebauungsplan jedoch eine Überbauung der Fläche ermöglicht. Auf das bestehende Parkplatzangebot an der Rekener Straße</p>	Die Bedenken hinsichtlich der Bebauung des derzeitigen Parkplatzes werden zurückgewiesen.

			wird verwiesen.	
8.	31461	<p>Ich möchte zu dem Bebauungsplan anmerken, dass am Ende des Stichwegs von der Gartenstraße im östlichen Teil des Bebauungsplans auf der rechten Seite 2 Bäume (meines Wissens Hainbuchen) stehen, die schützenswert sind.</p> <p>Sie sind die einzigen großen Bäume im Bereich Wiesenstraße 14 - Gartenstraße - Jakobiwall 4 und daher für das Mikroklima sehr wichtig.</p> <p>Da sie am Rande des Grundstücks liegen, sollten sie im Bebauungsplan entsprechend ausgewiesen werden.</p>	<p>Der Anregung, die beiden Bäume am Ende des Stichwegs von der Gartenstraße als zu erhalten festzusetzen, wird nicht gefolgt.</p> <p>Bäume müssen einige Anforderungen erfüllen, um als erhaltenswert eingestuft zu werden. Dazu gehören neben dem Alter, die Sorte, der Standort und die Wuchsform. Nach Aussage des Baubetriebshofes sind die beiden angesprochenen Bäume nicht gepflanzt worden, sondern ausgeschlagen (Samenpflug) mangels Pflege des Gartens. Das Alter der Bäume liegt bei etwa 35-40 Jahre. Die Höhe beträgt 10 m. Der Baubetriebshof weist darauf hin, dass es bei Abbrucharbeiten und Neubauten im Umfeld der Bäume unvermeidbar ist, dass in den Wurzelbereich eingegriffen wird. Die Bäume verlieren ihre Standsicherheit oder haben einen massiven Vitalitätsverlust.</p> <p>Aus Sicht des Baubetriebshofes erfüllen die beiden Bäume im Hinblick auf die Punkte Alter, Standort und Sorte nicht die Anforderungen. Entsprechend werden diese Bäume nicht als erhaltenswert eingestuft.</p>	<p>Der Anregung, die beiden Bäume am Ende des Stichwegs von der Gartenstraße als zu erhalten festzusetzen, wird nicht gefolgt.</p>