

Protokoll der Informationsveranstaltung am 14.01.2025

Projekt Bebauungsplan Nr. 121/3 „Jakobiwall“
Thema Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Datum 14.01.2025 (18.00 – 19.30 Uhr)

Teilnehmer

Herr Hemmann	Stadt Coesfeld
Herr Thater	Stadt Coesfeld
Herr Lang	WoltersPartner Stadtplaner GmbH
Frau Aufenanger	WoltersPartner Stadtplaner GmbH

Im Rahmen der Informationsveranstaltung wurde die Planung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121/3 „Jakobiwall“ der Öffentlichkeit detailliert vorgestellt. Folgende Inhalte wurden erläutert:

- Planungsanlass / Zielsetzung
- Planungsrechtliche Vorgaben
- Vorentwurf des Bebauungsplanes
(zeichnerische und textliche Festsetzungen)
- Gestaltungssatzung
(separate Satzung, die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wird)
- Verkehrsuntersuchung
- Schalltechnische Untersuchung
- Weiteres Vorgehen

Die einzelnen Informationen sind der beigefügten Präsentation zu entnehmen.

Hinweise, Anregungen und Bedenken seitens der Öffentlichkeit:

1. Städtebauliche Qualität

Es werden Bedenken geäußert bzgl. der zukünftigen städtebaulichen Qualität des Quartiers. Folgende Punkte werden bemängelt:

- Die gemäß Bebauungsplanentwurf künftig mögliche 4-geschossige Bebauung an der Wiesenstraße wird als zu hoch erachtet.
- Es sei nicht nachvollziehbar, warum an der Wiesenstraße eine Baulinie festgesetzt werde. In Verbindung mit der Festsetzung, dass die Fußbodenoberkante geplanter Gebäude an der Wiesenstraße 30 cm höher als die Straßenoberkante angeordnet werden muss, sei hier keine qualitätvolle Architektur umsetzbar.

- Die „Gebäuderiegel“, die im rückwärtigen Bereich ermöglicht werden (MU 5), seien zu lang / zu massiv. Dies wirke sich negativ auf den Blick – ausgehend von den Grundstücken am Jakobiwall – aus. Die Transparenz und die Durchlüftung würden durch die Gebäuderiegel gestört.
- Es fehle an einer verträglichen Ausweisung von Stellplätzen.
- Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes sei nicht nachvollziehbar. Es werde keine Urbanität geschaffen. Es fehle an Visionen für das Quartier.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund des breiten Straßenraums entlang der Wiesenstraße wird eine 4-geschossige Bebauung als verträglich eingestuft.

Mit der Festsetzung einer Baulinie wird bezweckt, die vorhandene Baustruktur zu sichern. Die Festsetzung, dass die Fußbodenoberkante geplanter Gebäude an der Wiesenstraße 30 cm höher als die Straßenoberkante angeordnet werden muss, dient dem Schutz der Bebauung vor Überflutung bei Starkregenereignissen.

Die Anregung, im rückwärtigen Bereich (MU 5) kein „Gebäuderiegel“, sondern nur eine aufgelockerte Bebauung zuzulassen, wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung einzelner, kleinerer Baufenster bzw. die Festsetzung einer maximal zulässigen Baukörperlänge – in Anlehnung an die textliche Festsetzung 3.1 – ist denkbar.

2. Verschattung

Es wird erfragt, ob mit der künftig möglichen Bebauung im WA 3* eine Verschattung des nördlich liegenden Grundstücks am Jakobiwall verbunden ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird darauf hingewiesen, dass für das WA 3* dieselbe maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt wird, wie im WA 3. Unverhältnismäßige Verschattungen sind nicht zu erwarten. Grundsätzlich kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass es zu einer erhöhten Verschattung des nördlich liegenden Grundstücks kommen kann – abhängig vom jahreszeitlichen Sonnenstand.

3. Erhalt Baumbestand

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im WA 3* zwei alte / große Bäume (vermutlich Hainbuchen) befinden, die schützenswert seien, aber im Bebauungsplanentwurf nicht als zu erhalten festgesetzt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Baumschutzsatzung gibt es für die Stadt Coesfeld nicht. Der Erhalt von Bäumen hat jedoch eine hohe Priorität. Im Hinblick auf den Erhalt der beiden Bäume wird im Einzelfall zu entscheiden sein.

Die Teilnehmenden werden abschließend aufgefordert, Ihre Hinweise, Anregungen und Bedenken schriftlich bei der Stadt Coesfeld einzureichen. Stellungnahmen können bis einschließlich zum 27.01.2025 abgegeben werden:

- vorzugsweise über das Online-Formular auf der Internetseite der Stadt Coesfeld (www.o-sp.de/coesfeld/beteiligung) oder
- per E-Mail an bauleitplanung@coesfeld.de (unter Angabe der Bebauungsplan-Nr. 121/3).

Die Veranstaltung endet um 19.30 Uhr.

Coesfeld, 16.01.2025
i.A. Dagmar Aufenanger

WoltersPartner, Stadtplaner GmbH



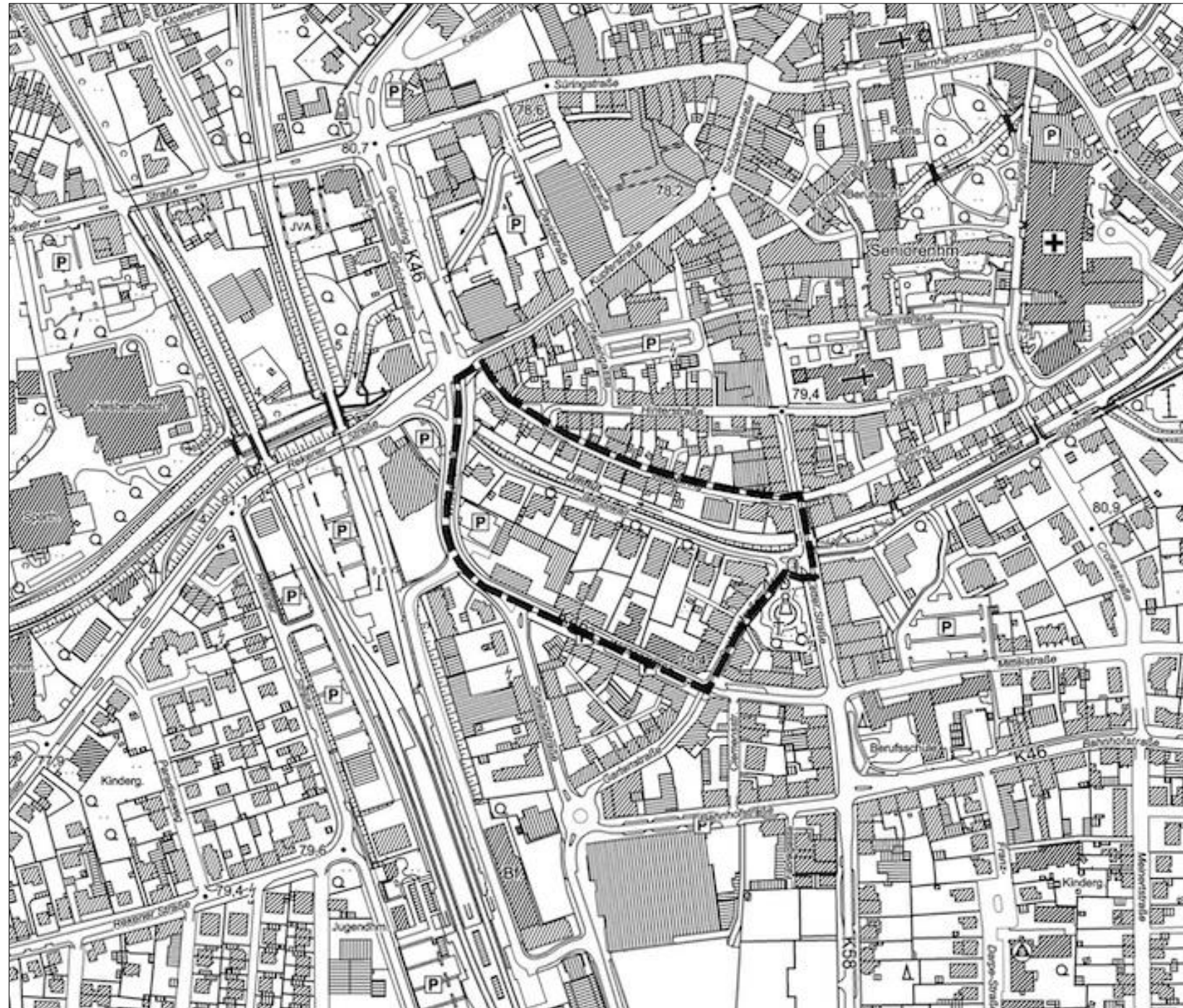
**Bebauungsplan
Nr. 121/3 „Jakobiwall“**

**Informationsveranstaltung
14.01.2025**

Agenda:

- ▶ Planungsanlass / Planungsziel
- ▶ Planungsrechtliche Vorgaben
- ▶ Vorentwurf Bebauungsplan
- ▶ Verkehrsuntersuchung
- ▶ Schalltechnische Untersuchung
- ▶ Weiteres Vorgehen

Übersichtsplan

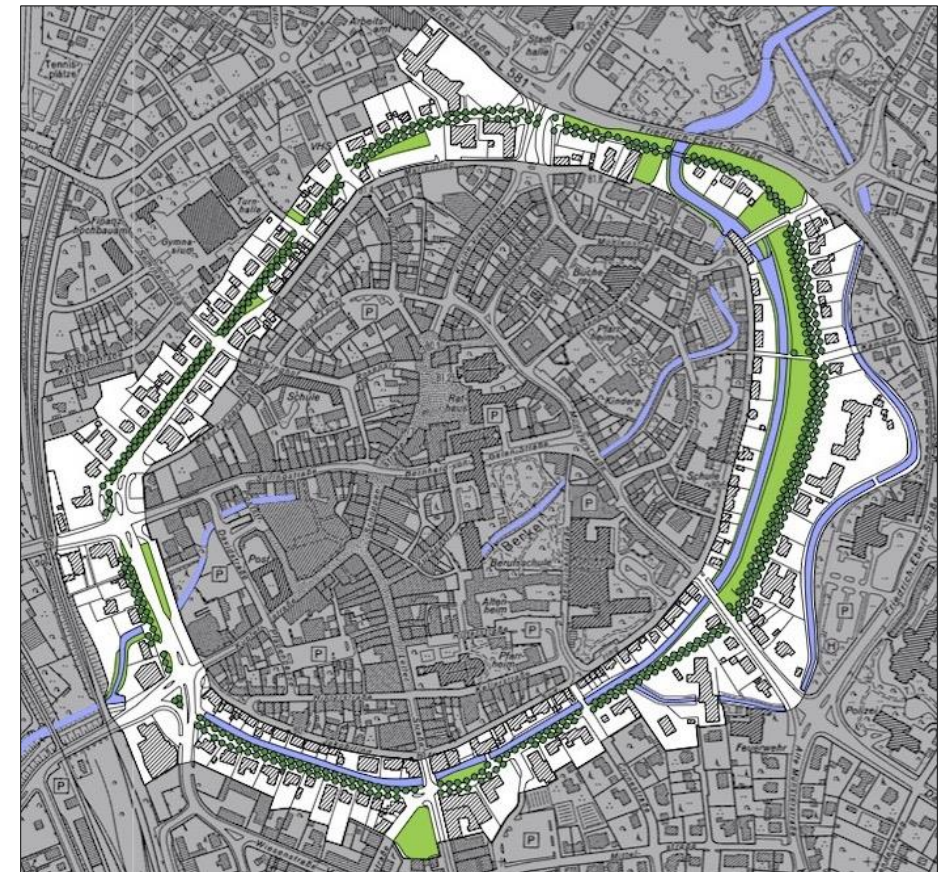


Planungsanlass und Zielsetzung

- ▶ Die Promenade der Stadt Coesfeld gehört zu den stadtbildprägenden Räumen Coesfelds.
- ▶ 2008: Leitlinien für die künftige städtebauliche Entwicklung der Promenaden

Zur Umsetzung der Leitlinien werden schrittweise Bebauungspläne aufgestellt:

- **Basteiwall / Marienwall**
(BP 121-1; rechtskräftig seit 15.12.2010)
- **Schützenwall / Burgwall**
(BP 121-2.1; rechtskräftig seit 30.01.2015)
- **Südwall**
(BP 121-2.2; rechtskräftig seit 23.12.2019)
- **Nächster Schritt: Aufstellung BP Jakobiwall**



Bebauungsplan Nr. 121/3 „Jakobiwall“



Planungsanlass und Zielsetzung

- ▶ Besonderer Entwicklungsdruck aufgrund der innerstädtischen Lage und der Größe der vorhandenen Grundstücke – insbesondere entlang des Jakobiwalls.
- ▶ Abriss einzelner Bestandsgebäude und Ersatz durch Mehrparteieneigentums- bzw. -miethäuser („Stadtvillen“).

→ Entwicklung widerspricht teilweise dem Ziel der Erhaltung des charakteristischen, historischen Erscheinungsbildes der Promenaden.

→ Zunahme des PKW-Verkehrs auf der Promenade.



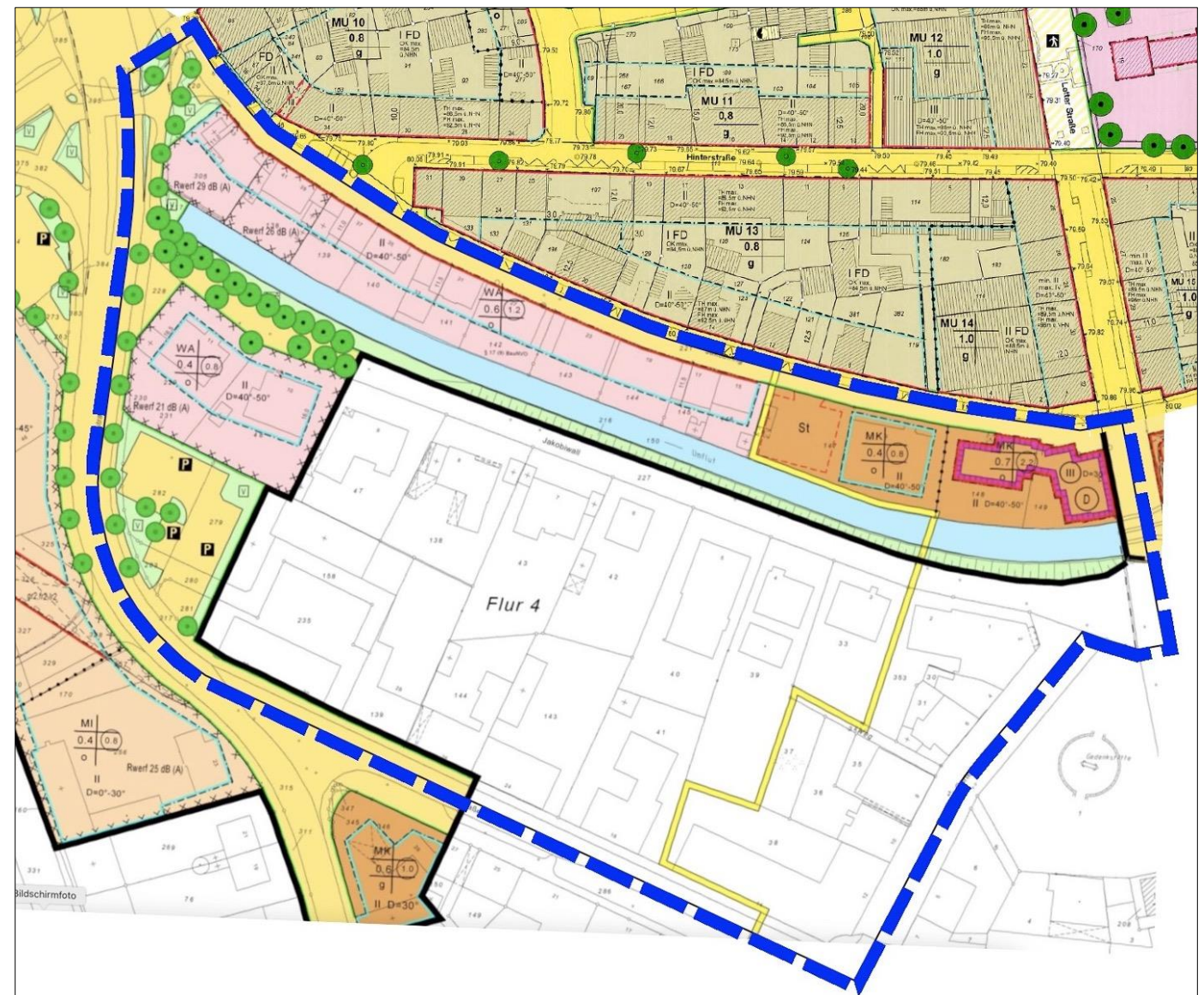
Ziel: Verträgliche Steuerung der Nachverdichtung unter Berücksichtigung der besonderen historischen und verkehrlichen Situation.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan

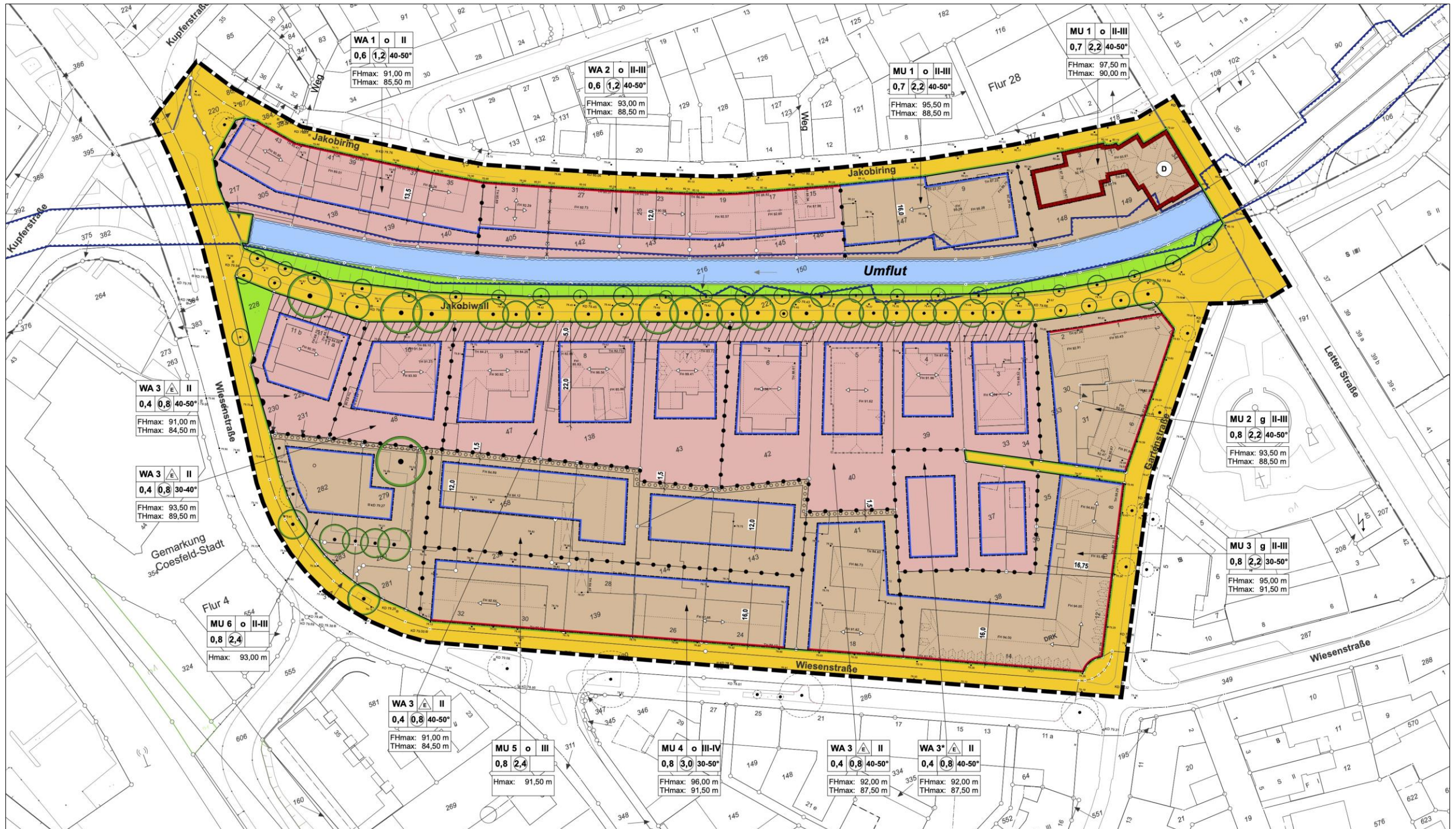


Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 6 „Neuordnung der Innenstadt“

- ▶ Norden / Westen:
Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 „Neuordnung der Innenstadt“ (1981)
- ▶ Süden:
unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB



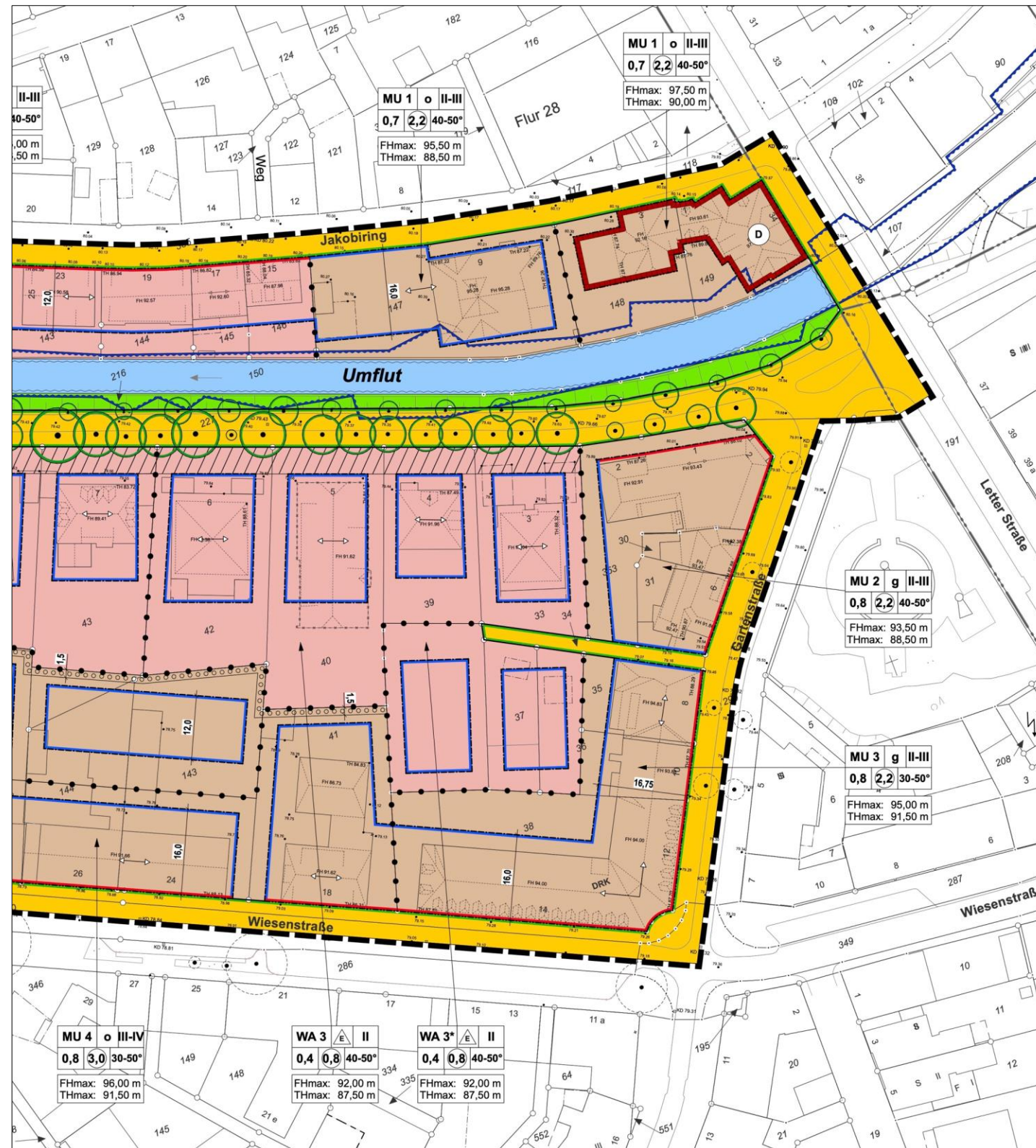
Entwurf Bebauungsplan



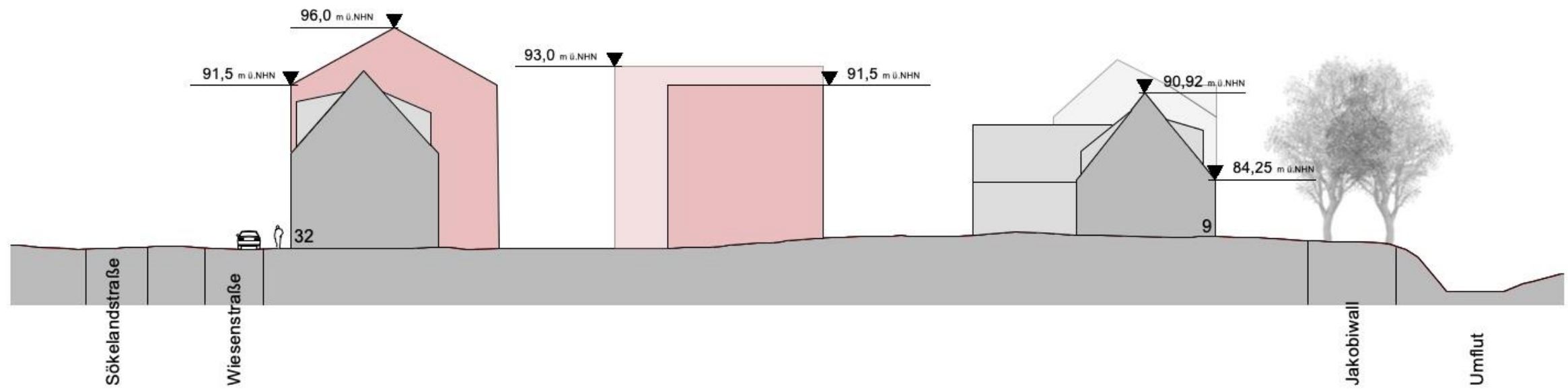
Bebauungsplan Nr. 121/3 „Jakobiwall“



Bebauungsplan Nr. 121/3 „Jakobiwall“



Schnitt



Textliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Allgemeines Wohngebiet

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Urbanes Gebiet

1.2.1 Innerhalb der festgesetzten Urbanen Gebiete sind sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe der Unterart „Bordelle“ sowie „bordellartige Betriebe“ unzulässig.

1.2.2 Innerhalb der festgesetzten Urbanen Gebiete sind die gem. § 6a (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Textliche Festsetzungen

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen bzw. maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sind in den jeweiligen Teilen des Plangebietes in Meter über NHN festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.

2.2 Geschossflächenzahl

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich ihrer Umfassungswände sowie der zu ihnen gehörenden Treppenträume in die Ermittlung der Geschossflächenzahl vollständig einzubeziehen.

2.3 Entlang der Wiesenstraße ist die Fußbodenoberkante geplanter Gebäude mindestens 30 cm höher als die Straßenoberkante anzuordnen.

Textliche Festsetzungen

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- 3.1 In den mit WA 3 festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten wird die maximale Baukörperlänge der festgesetzten Einzelbebauung zum Jakobiwall auf maximal 16,00 m begrenzt.
- 3.2 Eine geringfügige Überschreitung der zum Jakobiwall orientierten Baugrenzen durch einzelne Gebäudeteile im Sinne des § 23 (3) Satz 2 BauNVO ist in den mit WA 3 festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.
- 3.3 Innerhalb der mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete sowie der mit MU 1, MU 4 und MU 5 gekennzeichneten Urbanen Gebiete kann abweichend von der festgesetzten offenen Bauweise auch eine grenzständige Bebauung zugelassen werden, sofern diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes bereits bestand.

Textliche Festsetzungen

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS

- 4.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, wobei ein Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten ist.
Abweichend davon können in den mit WA 3 festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten Garagen und Carports im rückwärtigen Gartenbereich (südlich der rückwärtigen Baugrenze der zum Jakobiwall orientierten Baufenster) ausnahmsweise zugelassen werden.

Textliche Festsetzungen

5. FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

- 5.1 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgartenbereiche (Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie der Promenade) in den mit WA 3 festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind von jeglichen baulichen Anlagen auch nicht genehmigungspflichtigen Anlagen – mit Ausnahme der Grundstückszufahrten /- zugänge – freizuhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind in diesen Bereichen unzulässig.
- 5.2 Entlang der Umflut sind in einem Abstand von 5 m zur Böschungsoberkante des Gewässers bauliche Anlagen (auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen) außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen mit Ausnahme von baulichen Anlagen, die auf Grundlage von wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren zugelassen werden, unzulässig. Darüber hinaus sind die innerhalb der nachrichtlich dargestellten Überschwemmungsbereichsgrenzen der Umflut gelegenen Flächen von jeglicher Bebauung (auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen) freizuhalten.

Textliche Festsetzungen

6. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

6.1 In den mit MU 5 und MU 6 festgesetzten Urbanen Gebieten sind die Dachflächen von Gebäuden mit Dachneigungen von weniger als 20 Grad dauerhaft und flächendeckend zu begrünen.

7. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN

7.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Anpflanzung ist eine 2-reihige Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen anzupflanzen.

7.2 Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Grünsubstanzen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neupflanzungen mit gleichartigen, heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

Hinweise

1. DENKMALSCHUTZ

Der Bereich der Innenstadt ist vermutetes Bodendenkmal.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Coesfeld als Untere Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911), unverzüglich anzuzeigen.

Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Hinweise

2. ARTENSCHUTZ

Zum Ausschluss einer tatbestandsgemäßen Tötung ist gem. § 39 BNatSchG eine Entfernung / Rodung von Gehölzen außerhalb der Fortpflanzungs- und Ruhezeiten, d.h. vom 01.10. bis zum 28./ 29.02. eines jeden Jahres, durchzuführen. Die zeitliche Vorgabe gilt auch im Fall von Abbruch- bzw. umfangreichen Rückbaumaßnahmen. Eine Ausnahme von der zeitlichen Vorgabe ist möglich, wenn Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und Vögeln durch eine fachgutachterliche Kontrolle ausgeschlossen werden können.

Im Fall eines zukünftigen Gebäudeabriss, ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gegenüber „Gebäudefledermäusen“ rechtzeitig vor Durchführung von Abbrucharbeiten eine qualifizierte, fachgutachterliche Abbruchbegehung erforderlich (Ein-, Ausflugkontrolle / Gebäudebegehung). In Abhängigkeit der Ergebnisse der Abbruchkontrolle können weitere Maßnahmen erforderlich werden, die dann mit dem Fachgutachter und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

Hinweise

3. ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ

Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gem. DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage sind, schützen.

4. RÜCKSTAUSICHERUNG

Gem. der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen.

5. KAMPFMITTEL

Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist das Gebiet daraufhin zu prüfen.

Hinweise

6. EINSICHTNAHME VORSCHRIFTEN

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Coesfeld im Fachbereich 60 – Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 8, 48653 Coesfeld eingesehen werden.

Gestaltungssatzung

(Nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen)

- | | | | |
|------|----------------------------|------|---|
| § 1 | Örtlicher Geltungsbereich | § 11 | Abfall- / Wertstoffbehälter |
| § 2 | Sachlicher Geltungsbereich | § 12 | Zulässigkeit von Werbeanlagen |
| § 3 | Stellung der Gebäude | § 13 | Einschränkungen von Werbeanlagen
auf Teile der baulichen Anlagen |
| § 4 | Außenwandflächen | § 14 | Parallel-/Flachwerbeanlagen |
| § 5 | Balkone | § 15 | Auslegerwerbeanlagen |
| § 6 | Dachform / Dachneigung | § 16 | Beschränkung sonstiger Werbeanlagen |
| § 7 | Dachaufbauten | § 17 | Sonstige Anlagen an Gebäuden und
Fassaden |
| § 8 | Dacheindeckung | | |
| § 9 | Garagen und Stellplätze | | |
| § 10 | Vorgärten und Einfriedung | | |

Gestaltungssatzung

(Nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen)

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

Die Gültigkeit dieser Satzung erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 121/3 „Coesfelder Promenade – Jakobiwall“ der Stadt Coesfeld.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für die Errichtung und Änderung aller baulichen Anlagen, die gemäß Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen genehmigungspflichtig sind und auch für die lt. § 62 BauO NW sonst genehmigungsfreien Vorhaben, wie z.B. Fassadenanstrich, Verputz, Verblendung, Dacheindeckung, Einfriedungen.

§ 3 Stellung der Gebäude

Es sind nur die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 121/3 „Coesfelder Promenade – Jakobiwall“ festgesetzten Hauptfirstrichtungen zulässig. Für untergeordnete Baukörper sind abweichende Firstrichtungen zulässig.

Nebenfirste sind in der Höhe mind. 1,50 m (senkrecht gemessen) unter dem Hauptfirst anzuordnen.

Gestaltungssatzung

(Nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen)

§ 4 Außenwandflächen

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind einheitlich je Gebäude als Sicht-/ Verblendmauerwerk (nicht glänzende Oberfläche) in Anlehnung an die RAL-Farben (entsprechend RAL Farbbregister „Edition 2010“) 2013 Perlorange, 3002 Kaminrot, 3003 Rubinrot, 3004 Purpurrot, 3005 Weinrot, 3009 Oxidrot, 3011 Braunrot, 8004 Kupferbraun, 8012 Rotbraun oder als weißer, hellgrauer oder beiger Putzbau in Anlehnung an die RAL-Farben (entsprechend RAL Farbbregister „Edition 2010“) 1001 Beige, 7001 Silbergrau, 7004 Signalgrau, 7036 Platingrau, 7040 Fenstergrau, 7045 Telegrau, 9003 Signalweiß auszuführen.

Für jede Gebäudeseite dürfen für max. 10 % der geschlossenen Wandfläche andere Materialien verwendet werden (z.B. Sichtbeton, Holz dunkel lasiert oder natur belassen).

§ 5 Balkone

Im Bereich der an den öffentlichen Straßenraum direkt angrenzenden Gebäudeseiten sind Balkone unzulässig.

Gestaltungssatzung

(Nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen)

§ 6 Dachform / Dachneigung

Die jeweils zulässigen Dachneigungen sind im Bebauungsplan Nr. 121/3 „Coesfelder Promenade – Jakobiwall“ eingetragen. Vorgeschriebene Dachform bei geneigten Dächern ist das Satteldach oder Walmdach. Ausnahmen von der Dachform sind im Einvernehmen mit der Stadt Coesfeld zulässig,

- um eine bessere Anbindung des Firstes an das Nachbargebäude zu erreichen,
- an Eckhäusern.

Des Weiteren können für die Hauptbaukörper bei Eckgrundstücken auch andere Dachformen / Dachneigungen zugelassen werden, sofern das städtebauliche Bild nicht beeinträchtigt wird.

Gestaltungssatzung

(Nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen)

§ 7 Dachaufbauten

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 60 % der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m Abstand von der seitlichen Gebäudekante entfernt sein. Der obere Ansatz der Dachgaube an der Dachfläche muss mind. 1,50 m (senkrecht gemessen) unterhalb des Firstes liegen.

Eine Überschreitung der o.g. Breite der Dachgauben kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Dachflächen von den öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Fuß-/Radwege) aus nicht einsehbar sind. Dabei sind die Abstände der Gauben von der seitlichen Gebäudekante in jedem Fall einzuhalten.

Dacheinschnitte, Dachrücksprünge oder Dachflächenfenster sind auf der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite unzulässig.

Im Bereich von möglichen Spitzböden (Dachraum oberhalb eines Dachgeschosses) sind Dachgauben unzulässig.

Gestaltungssatzung

(Nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen)

§ 8 Dacheindeckung

Alle geneigten Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen (nicht glänzende Oberfläche) in den RAL - Farben (RAL Farbregisters „Edition 2010“) 2001 Rotorange, 2010 Signalorange, 3003 Rubinrot, 3009 Oxidrot, 3013 Tomatenrot, 3016 Korallenrot und 8012 Rotbraun einzudecken.

In den mit MU 3 und MU 4 festgesetzten Urbanen Gebieten sowie in dem mit WA 3* festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist neben den genannten Dacheindeckungen auch ein Dachbegrünung zulässig.

Gestaltungssatzung

(Nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen)

§ 9 Garagen und Stellplätze

Für die Außenwandmaterialien der Garagen / Carports ist das gleiche Material mit der gleichen Farbgebung wie für den Hauptbaukörper zu verwenden. Als Abweichung können Holzkonstruktionen (naturbelassen, grau oder in der gleichen Farbgebung wie der Hauptbaukörper) oder Stahlkonstruktionen (feuerverzinkt, grau oder in der gleichen Farbgebung wie der Hauptbaukörper) zugelassen werden.

Dächer von Garagen / Carports sind entweder mit der Dachneigung des Hauptbaukörpers oder als Flachdach auszuführen. Die Dacheindeckung hat bei geneigten Dächern mit den für den Hauptbaukörper verwendeten Materialien zu erfolgen.

Sofern Garagen/Carports im rückwärtigen Gartenbereich (hinter der rückwärtigen Baugrenze) angeordnet werden, sind deren Dachflächen flächendeckend und dauerhaft zu begrünen.

Gestaltungssatzung

(Nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen)

§ 10 Vorgärten und Einfriedung

Die im Bebauungsplan Nr. 121/3 „Coesfelder Promenade – Jakobiwall“ gekennzeichneten Vorgartenbereiche (Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie der Promenade) sind – mit Ausnahme der Grundstückszufahrten /- zugänge – als Garten- und Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Die Grundstücke sind zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche wahlweise mit einer Pflanzenart aus der nachfolgenden Pflanzliste in einer Höhe von max. 0,80 m einzugrünen. Grundstückszufahrten /- zugänge in einer Breite von insgesamt maximal 6,0 m je Grundstück (maximal eine Zufahrt und ein Zugang je Grundstück) sind davon ausgenommen. Darüber hinaus sind abweichend für Eckgrundstücke zur Wiesenstraße Eingrünungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Mauern sind nicht zulässig. Zäune sind in der Höhe der Einfriedung auf der dem Garten zugewandten Seite hinter den Hecken zulässig.

Gestaltungssatzung

(Nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen)

Rotbuche	-	Fagus sylvatica
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Feldahorn	-	Acer campestre
Eibe	-	Taxus baccata
Liguster	-	Ligustrum vulgare

Die rückwärtige Einfriedung der Grundstücke entlang des Jakobirings (WA 1 und WA 2) hat unter Berücksichtigung der Grenzen des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes der Umflut mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu erfolgen. Zäune sind nur hinter der Abpflanzung auf der dem Garten zugewandten Seite bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

§ 11 Abfall- / Wertstoffbehälter

Standorte für Abfall- / Wertstoffsammelbehälter sind sofern vom Jakobiwall einsehbar mit einem ausreichenden Sichtschutz durch Abpflanzung mit einer Pflanzenart aus der o.g. Pflanzliste (siehe § 10) zu versehen.

Gestaltungssatzung

(Nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen)

§ 12 Zulässigkeit von Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unzulässig

- a) bei regelloser Anbringung,
- b) bei aufdringlicher Wirkung, insbesondere durch grelle Farbgebung und grelle Ausleuchtung,
- c) bei beweglicher oder veränderlicher Ausführung,
- d) als Lichtprojektionen.

§ 13 Einschränkungen von Werbeanlagen auf Teile der baulichen Anlagen

1. Werbeanlagen dürfen nicht auf mehrere Gebäude übergreifen.
2. Unzulässig ist die Anbringung von Werbeanlagen
 - a) an Dächern, Giebeln und anderen hochragenden Bauteilen,
 - b) an und auf gestaltprägenden Gebäudeteilen wie Erkern oder Kanzeln,
 - c) an architektonischen Gliederungselementen, wie Brüstungen, Traufen oder Wandabschlüssen,
 - d) an Fenstern/Schaufenstern, Türen/Ladeneingangstüren, Toren und Einfriedungen.

Gestaltungssatzung

(Nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen)

§ 14 Parallel-/Flachwerbeanlagen

1. Parallel-/Flachwerbeanlagen müssen ohne Abstand, parallel zur Fassade angebracht werden. Je Ladenlokal ist nur eine Anlage zulässig.
2. Parallel-/Flachwerbeanlagen sind nur zwischen dem Erdgeschoss und der Unterkante der Fenster oder Fenstertüren des 1. Obergeschosses zulässig.
3. Die Länge der Werbeanlagen darf maximal 60 % der Ladenfront betragen. Zur seitlichen Gebäudekante muss ein Abstand von mindestens 0,40 m eingehalten werden.
4. Die Höhe der Werbeanlagen ist auf maximal 0,60 m, ihre Konstruktionstiefe auf maximal 0,20 m begrenzt.
5. Die Parallel-/Flachwerbeanlagen müssen als Schriftzüge aus Einzelbuchstaben ausgeführt werden. Die Einzelbuchstaben dürfen eine maximale Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
6. Ausnahmsweise kann von den Regelungen in Abs. 5 abgewichen werden, wenn die Werbeanlage die Fassadengliederung und die Anordnung der Fassadenöffnungen berücksichtigt oder die Ladenfront eine Breite von 10 m überschreitet.
7. An Bogengängen und Passagen dürfen Parallel-/Flachwerbeanlagen nur zwischen dem Scheitel der Bögen/Gewandung und der Unterkante der Fenster oder Fenstertüren des 1. Obergeschosses angebracht werden. Ihre Höhe ist auf maximal 0,40 m, die Länge je Ladenlokal auf 3,00 m begrenzt.

Gestaltungssatzung

(Nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen)

§ 15 Auslegerwerbeanlagen

1. Auslegerwerbeanlagen müssen rechtwinklig zur Fassade in horizontaler oder vertikaler Ausrichtung angebracht werden. Je Ladenlokal ist nur eine Anlage zulässig.
2. Auslegerwerbeanlagen sind nur zwischen dem Erdgeschoss und der Unterkante der Fenster oder Fenstertüren des 1. Obergeschosses zulässig.
3. Auslegerwerbeanlagen dürfen maximal 1,00 m vor die Gebäudekante vortreten. Eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 2,50 m ist einzuhalten.
4. Die Ansichtsfläche der Werbeanlage ist auf 0,80 m² begrenzt. Ihre Konstruktionsbreite darf maximal 0,25 m betragen.
5. An Gebäuden mit Bogengängen sind Auslegerwerbeanlagen zum öffentlichen Straßenraum hin unzulässig. In Bogengängen oder Passagen dürfen sie ein Maß von 0,40 m in der Höhe und 0,50 m² in der Fläche nicht überschreiten. Sie dürfen maximal 60 % der lichten Breite in Anspruch nehmen und nicht die straßenseitige Öffnung verdecken. Eine lichte Höhe von mindestens 2,50 m ist einzuhalten.

Gestaltungssatzung

(Nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen)

§ 16 Beschränkung sonstiger Werbeanlagen

1. Werbung durch Zettel- und Bogenanschlätze darf nur auf bauaufsichtlich genehmigten Anschlagflächen, wie Litfaßsäulen oder Schaukästen, angeracht werden. Andere für Zettel- und Bogenanschlätze bestimmte Anlagen können zugelassen werden, wenn für die Zulassung ein erhebliches öffentliches Interesse besteht. Für vorübergehend aufgestellte Bauzäune können befristete Ausnahmen zugelassen werden.
2. Das Bekleben, Bestreichen, Verhängen oder Verstellen von Fenstern und Schaufenstern zu Werbezwecken ist unzulässig. Ausnahmsweise sind Beklebungen als Schriftzüge aus Einzelbuchstaben oder Logos mit einem zurückhaltenden oder fast transparenten Erscheinungsbild sowie eine undurchsichtige Gestaltung von Fassadenöffnungen durch Vorhänge, Stellwände oder Einzelwerbeträger mit einem Abstand von mindestens 0,30 m zur Scheibe zulässig. Flächige Ausführungen sind lediglich für Sonderaktionen für einen Zeitraum bis zu 8 Wochen zulässig. Bei Leerständen oder der Zwischennutzung leerstehender Ladenlokale sind Ausnahmen für nicht gewerbliche oder kulturelle Zwecke zulässig.
3. Spannbänder und Werbefahnen sind lediglich an Anlagen für kulturelle Zwecke zulässig. Ausnahmen für besondere Veranstaltungen und Schlussverkäufe sind zulässig.

Gestaltungssatzung

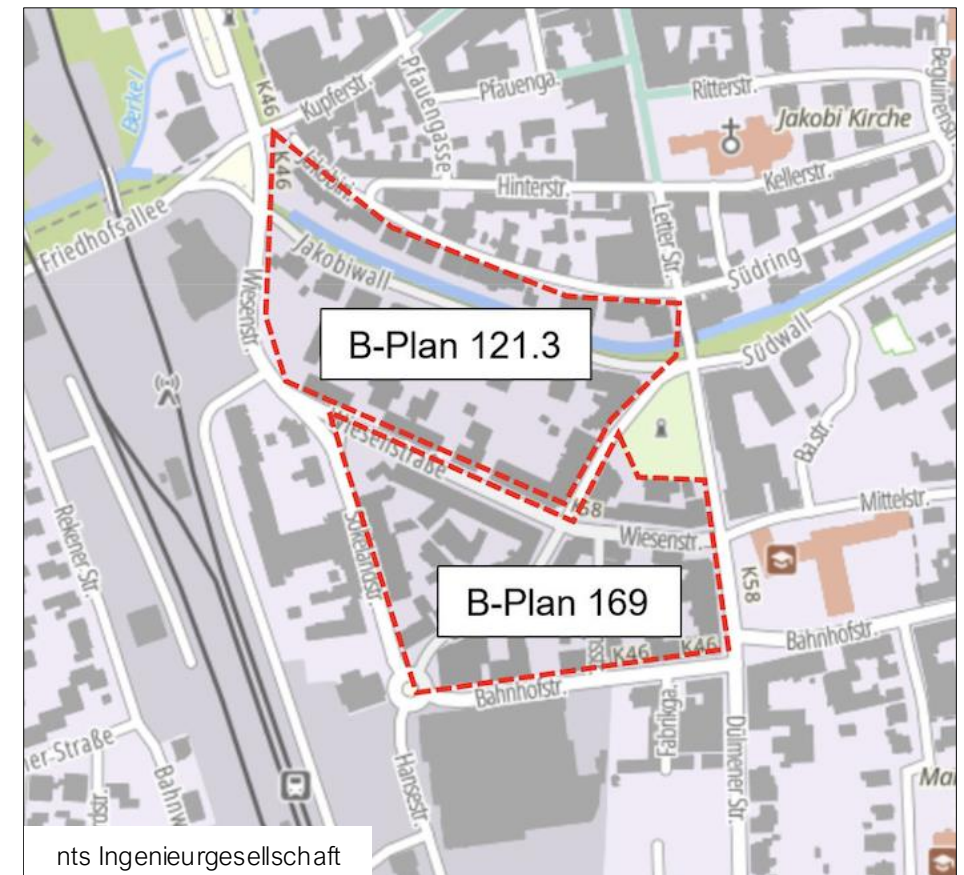
(Nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen)

§ 17 Sonstige Anlagen an Gebäuden und Fassaden

1. Antennen und Satellitenempfänger sind so anzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht gesehen werden können.
2. Nebenanlagen, wie Klima-, Be- und Entlüftungsanlagen, sind so anzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht gesehen werden können.
3. Warenautomaten und Mitteilungskästen sind unzulässig.

Verkehrsuntersuchung

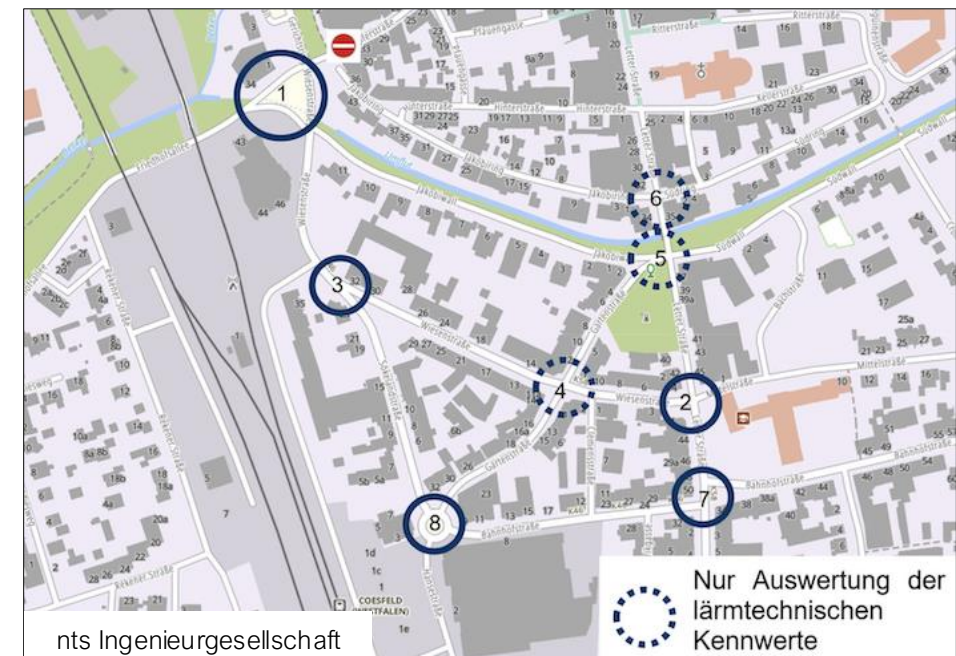
- ▶ Verkehrsuntersuchung zu den Bebauungsplänen Nr. 121/3 „Coesfelder Promenade – Jakobiwall“ und Nr. 169 „Urbanes Gebiet zwischen Bahnhofstraße und Wiesenstraße“:
 - Betrachtung der bestehenden Verkehrsbelastung und der allgemein zu erwartenden verkehrlichen Entwicklung an den umliegenden Knotenpunkten,
 - Ermittlung der Analyseverkehrsbelastung 2024,
 - Ermittlung der Prognoseverkehrsbelastung 2035 (ohne Vorhaben),
 - Leistungsfähigkeitsuntersuchung.



Verkehrsuntersuchung

► Ergebnis:

- Die Leistungsfähigkeiten der Knotenpunkte KP 1, 2, 3 und 8 liegen sowohl in der Analyse als auch in der Prognose-Null im unkritischen Bereich.
 - KP 7: Sowohl in der Analyse als auch in der Prognose-Null werden Qualitätsstufen zwischen E und F erreicht.
- Durch die verkehrsabhängige Steuerung der Lichtsignalanlage kann eine leistungsfähige Abwicklung des Verkehrs gewährleistet werden.



Schalltechnische Untersuchung

Verkehrslärm:

- ▶ Das Plangebiet unterliegt Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr des umgebenden Straßennetzes (Wiesenstraße, Gartenstraße, Letter Straße).
- ▶ Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung:
 - Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen,
 - Definition der resultierenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz.

Gewerbelärm:

- ▶ Die Gewerbelärmsituation wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht verändert.
- ▶ Auf eine Ermittlung der Gewerbelärmimmissionen wird verzichtet.

Weiteres Vorgehen

Frühzeitige Beteiligung:

Stellungnahmen können bis einschließlich zum **27.01.2025** abgegeben werden:

- vorzugsweise über das Online-Formular auf der Internetseite der Stadt Coesfeld (www.o-sp.de/coesfeld/beteiligung) oder
- per E-Mail an bauleitplanung@coesfeld.de (unter Angabe der Bebauungsplan-Nr. 121/3)


Offenlage:

~ April 2025

Satzungsbeschluss:

~ Juli 2025





**Bebauungsplan
Nr. 121/3 „Jakobiwall“**

**Informationsveranstaltung
14.01.2025**