

**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

<b>Nr.</b>	<b>Person ID</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
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>



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 Jakobswall. 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.

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.

Festgesetzt wird für das MU 7 eine maximal zulässige Firsthöhe von 86,50 m ü NHN und eine maximal

Höhe der baulichen Anlagen im MU 5 werden reduziert. In dem mit MU 7 festgesetzten Urbanen Gebiet wird die maximal zulässige Firsthöhe deutlich reduziert.

Der ruhende Verkehr ist kaum lösbar,

die viel zu starke Versiegelung der Böden lässt Probleme bei Starkregenereignissen erwarten.

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

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.

Die Bedenken bzgl. des ruhenden Verkehrs werden zurückgewiesen. Die Bauherren müssen im Rahmen der Genehmigungsverfahren den Nachweis eines ausreichenden Stellplatznachweises führen.

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 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 bzgl. des ruhenden Verkehrs werden zurückgewiesen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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.

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

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

In dem mit MU 7 festgesetzten Urbanen Gebiet wird die maximal zulässige Firsthöhe deutlich reduziert.

Jakobiwall selbst folgen: einzelne Baukörper, deren Größe sich an den Grundstücken, der Grundstücksbreite und den Gebäuden der Bebauung Jakobiwall orientiert.

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.

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.

**3.1.** 31622

Ich möchte noch einmal auf die Informationsveranstaltung zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplans zurückkommen.

Als Architekt, Bürger und Eigentümer der Immobilie Jakobiring 31, kann ich die Fortschreibung des Bebauungsplans für den Bereich Jakobiring und Jakobiwall nachvollziehen.

Für den Bereich der Wiesenstraße und den Innenbereich, im Übergang zum angrenzenden Jakobiwall, kann ich dieses nicht.

Die Plausibilität der für diesen Bereich im Entwurf des Bebauungsplans ausgewiesenen Festsetzungen (Baufelder, Höhenentwicklung.....), sollte durch einen städtebaulichen Entwurf, unter Berücksichtigung der

ansässigen Gartenfachmarktes planungsrechtlich gesichert. Gleichzeitig ist auch die Umsetzung eines grenzständigen Neubaus möglich, soweit im Rahmen der Genehmigung die nachbarliche Zustimmung erfolgt.

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.

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

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.

Grenzverläufe, Eigentumsverhältnisse und zu erwartenden Entwicklungen, dargelegt werden. Das innere Quartier sollte dabei maßstäblich entwickelt werden.

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.

- 3.2.**     31622     Im Quartier sollte eine fußläufige Erschließung vorgegeben, Grünflächen ausgewiesen und die Lage der erforderlichen Stellplätze festgelegt werden.

Bebauungsstruktur einfügt.

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.

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.

Der Anregung wird nicht gefolgt. In den vorangegangenen Gesprächen mit den Grundstückseigentümern konnte kein Einvernehmen im Hinblick auf eine gemeinsame Entwicklung der

Der Anregung, im Quartier eine fußläufige Erschließung vorzugeben, Grünflächen auszuweisen und die Lage der

- 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.
- 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.

rückwärtigen Grundstücksflächen erzielt werden. Insofern sind die Voraussetzungen für die Entwicklung eines Quartiers mit einer fußläufigen Erschließung und ausgewiesenen Grünflächen nicht gegeben.

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 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

erforderlichen Stellplätze festzulegen, wird nicht gefolgt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Bedenken, dass die Bürgerbeteiligung nur vorgeschoben zu sein scheint, werden zurückgewiesen.

- 4.3.** 31611 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

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.

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

Die Bedenken hinsichtlich der Notwendigkeit des Bedarfs an Wohnraumflächen werden zurückgewiesen.

haben wir Zweifel an der Notwendigkeit der im Bebauungsplan 121/3 ausgezeichneten Wohnraumflächen.

- 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?
- 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.
- 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.

Vorrang zu geben.

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 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.

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

Die Bedenken hinsichtlich einer Beeinträchtigung der PV-Anlage werden zurückgewiesen.

Die Bedenken hinsichtlich einer Beschattung der nach Süden ausgerichteten Zimmer werden zurückgewiesen.

Der Anregung, das in der Planzeichnung eingezeichnete Gebäude um 90 Grad zu drehen, wird nicht gefolgt.

- 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.
- 4.8.** 31611 4. Insgesamt befürchten wir außerdem eine Wertminderung unseres Grundstückes durch die geplante Nachverdichtung.
- 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

Kurvenbereiches ein großzügiges Baufenster festgesetzt.

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.

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.

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, den bestehenden Baum (Säuleneiche) als zu erhalten festzusetzen, wird gefolgt. Die westliche Baugrenze des im MU 6 festgesetzten Baufeldes wird entsprechend zurückgesetzt.

Die Bedenken hinsichtlich einer Wertminderung des Grundstückes werden zurückgewiesen.

Der Anregung, das festgesetzte Baufenster in südliche Richtung zu vergrößern, wird gefolgt.

Wiesenstraße zugeordnet (40%)

- 5.2.** 31608 Mit einer Überplanung des hinteren Bereichs Jakobiwall 7 sind wir so grundsätzlich nicht einverstanden  
-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)
- 5.3.** 31608 -die zukünftige Höhe der möglichen Baukörper sollte an die Höhe und die Optik der Nachbargebäude Jakobiwall 3, 6, bzw. 10 angepasst werden können,

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.

Die Festsetzung des Baufensters im verbleibenden MU 5 orientiert sich nunmehr an den bestehenden Eigentumsverhältnissen.

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.

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

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. 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.

Der Anregung wird in Teilen gefolgt. Die festgesetzte maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen im MU 5 wird um einen Meter reduziert.

**5.4.** 31608

-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

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.

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 qualitätvollen 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

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- 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.
- 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

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.

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.

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.

Der Anregung, Garagen und Stellplätze seitlich der Gebäude sowie Stellplätze im Vorgartenbereich zuzulassen, wird nicht gefolgt.

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.

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.

**5.7.** 31608

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

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

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.

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

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

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

**5.8.** 31608

Da im Bereich Jakobiwall 7, 8, 9 auch über ein Projekt eines Mehrgenerationenhauses oder "Alterswohngemeinschaften" nachgedacht wird, wäre eine  
 -ebenerdige Verbindung der Grundstücke 7 und 8, oder 8 und 9  
 -einstöckig, hinter den Garagen für die Promenadenseite also optisch keine Veränderung, wünschenswert und sollte nach dem Bebauungsplan möglich sein.  
 Nur durch eine ebenerdige Verbindung ist die Nutzung als Gemeinschaftsraum, Pflegeraum etc. für ältere Menschen oder ggf. Pflegekräfte ideal nutzbar,

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.

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.

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 Bauungsstruktur erhalten bleibt und eine durchgängig geschlossene Bebauung vermieden wird.

zulässige Firsthöhe festgesetzt.

Der Anregung, eine ebenerdige Verbindung zwischen den Grundstücke 7 und 8 oder 8 und 9 zu ermöglichen, wird nicht gefolgt.

obere Geschosse könnten von jüngeren Menschen bewohnt werden.

- 6.1.** 31519 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.

- 6.2.** 31519 Die im Internet veröffentlichten Pläne finden bezüglich maximaler Bauhöhe nicht unsere Zustimmung.

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.

Die Bedenken hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen werden zur Kenntnis genommen. In der Stellungnahme wird nicht eindeutig benannt, in

Die Bedenken hinsichtlich einer unzureichenden Information über die frühzeitige Beteiligung werden zurückgewiesen.

Die Bedenken hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen werden zur Kenntnis

- 6.3.** 31519 Auch die angedachten Regelungen bezüglich des ruhenden Verkehrs finden nicht unsere Zustimmung.
- 7.1.** 31503 ich bin sehr verwundert über den Bebauungsplan. Deutlich ersichtlich werden Grünflächen verschwinden und der ganz eigene Charakter des Jakobiwalls unwiederbringlich zerstört.

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.

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 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

genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Bedenken, dass der Charakter des Jakobiwalls unwiederbringlich zerstört wird, werden zurückgewiesen.

- 7.2.** 31503 Auch eine Bebauung in der vorgesehenen Höhe wird den Charme der Promenade mit ihren Stadtvillen verschwinden lassen.

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.

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

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.

- 7.3.** 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.

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.

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.

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.

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

Die Bedenken hinsichtlich der Bebauung des derzeitigen Parkplatzes werden zurückgewiesen.

8. 31461 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.
- Sie sind die einzigen großen Bäume im Bereich Wiesenstraße 14 - Gartenstraße - Jakobiwall 4 und daher für das Mikroklima sehr wichtig.
- Da sie am Rande des Grundstücks liegen, sollten sie im Bebauungsplan entsprechend ausgewiesen werden.

wird verwiesen.

Der Anregung, die beiden Bäume am Ende des Stichwegs von der Gartenstraße als zu erhalten festzusetzen, wird nicht gefolgt.

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 (Samenflug) 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.

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.

Der Anregung, die beiden Bäume am Ende des Stichwegs von der Gartenstraße als zu erhalten festzusetzen, wird nicht gefolgt.

## 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.	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
1.1	Abwasserwerk der Stadt Coesfeld	<p>Entwässerung Bestand</p> <p>Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt aktuell über das vorhandene öffentliche Mischwassernetz in den umliegenden Straßen Jakobiring, Jakobiwall, Gartenstraße und Wiesenstraße.</p> <p>Das Netz ist hydraulisch gemäß den Regeln der Technik dimensioniert und verfügt über einen hohen Entwässerungskomfort. Die aktuellen Modellberechnungen zeigen, dass auch bei einer gemäß Bebauungsplan vorgesehenen Nachverdichtung ein heute statistisch 50-jährliches Niederschlagsereignis hydraulisch schadlos über das Kanalnetz abgeleitet werden kann. Die Starkregengefahrenhinweiskarten zeigen dennoch eine deutliche Überflutungsgefahr der örtlichen Senkenbereiche.</p> <p>Siedlungsgebiete erfahren derzeit eine starke Nachverdichtung. Damit wird aus</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

wasserwirtschaftlicher Sicht die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser vor eine große Herausforderung gestellt, insbesondere da im Zuge des Klimawandels die Häufigkeit, Dauer und Intensität von Wetterextremen wie Starkregenereignisse und Hitzewellen zunehmen und zu einer Überlastung der Kanalisation bzw. der Zunahme von sommerlichem Hitzestress führen. Nach § 55 7 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Gleichzeitig fordert das Arbeitsblatt DWA-A 100 "Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung (ISiE)" als übergeordnete Zielsetzung die Änderung des natürlichen Wasserhaushalts durch Siedlungsaktivitäten so gering wie möglich zu halten. Im Zuge eines vorausschauenden Wassermanagements - insbesondere im Hinblick auf den Klimawandel - werden die Niederschlagsabflüsse befestigter Flächen - wenn möglich und zulässig - direkt vor Ort versickert oder in ein ortsnahe Oberflächengewässer geleitet, unter Berücksichtigung des Boden- und Gewässerschutzes.

- 1.2** Abwasserwerk der Stadt Coesfeld Vor diesem Hintergrund soll eine weitere Belastung des vorhandenen Mischwassersystems vermieden werden. Im Weiteren Planverfahren sowie der baulichen Umsetzung sind daher folgende Punkte zu beachten:

Niederschlagswasserbeseitigung neu versiegelter Flächen

Gemäß der Bodenkarten 1:50.000 des Geologischen

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur  
Kenntnis genommen.

	Dienstes verfügt der vorhandene Baugrund über eine ausreichende Versickerungsfähigkeit.			
1.3	Abwasserwerk der Stadt Coesfeld	Einer Ableitung des Niederschlagswassers der neu versiegelten Flächen über die bestehende Mischwasserkanalisation wird nicht zugestimmt. Es wird entgegen der Begründung Kapitel 6.3 für das Niederschlagswasser neu versiegelter Flächen kein Anschluss- und Benutzungszwang erhoben.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Das Kapitel 6.3 der Begründung (Abwasserentsorgung) wurde angepasst.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Das Kapitel 6.3 der Begründung (Abwasserentsorgung) wurde angepasst.
1.4	Abwasserwerk der Stadt Coesfeld	Die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ist mittels Bodengutachten zu konkretisieren. Auf dieser Basis ist das unbelastete Niederschlagswasser der zusätzlich versiegelten privaten Flächen auf dem jeweiligen Grundstück gemäß den a. a. R. d. .T zur Versickerung zu bringen.	Der Anregung wird gefolgt. Für das Plangebiet wurde ein hydrogeologisches Gutachten erstellt, in welchem die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichten im Plangebiet untersucht und bewertet wurde. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass im Plangebiet eine Versickerung prinzipiell möglich ist. Vor diesem Hintergrund wird als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern ist, sofern diese nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes erstmalig oder weitergehend bebaut werden. Für die im Plangebiet zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestehende Bebauung besteht Bestandsschutz.	Der Anregung, das Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken zur Versickerung zu bringen, wird gefolgt. Eine entsprechende Festsetzung (6.2) wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.
1.5	Abwasserwerk der Stadt Coesfeld	Der Grundstückseigentümer bzw. - Nutzungsberechtigte hat durch Fachplanung nachzuweisen, dass ein 50-jährliches Regenereignis auf dem Grundstück schadlos zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden kann. Je Grundstück ist für die	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Hinweise werden in die Planzeichnung aufgenommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Hinweise werden in die Planzeichnung

		Regenwasserversickerung ein Antrag auf Einleitung in das Grundwasser bei der Unteren Wasserbehörde Kreis Coesfeld zu stellen.		aufgenommen.
1.6	Abwasserwerk der Stadt Coesfeld	Die Entwässerungs- und Versickerungsanlagen sind durch den Grundstückseigentümer zu errichten und die Funktion ist dauerhaft zu gewährleisten.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.
1.7	Abwasserwerk der Stadt Coesfeld	Schmutzwasser Die Entwässerung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt über das vorhandene öffentliche Mischwassernetz in den umliegenden Straßen Jakobiring, Jakobiwall, Gartenstraße und Wiesenstraße. Bei konkreten Bauvorhaben wird der Anschluss von weiteren Einwohnerwerten innerhalb des Plangebietes durch Abkopplung von Einwohnerwerten im Einzugsgebiet des RÜB I b kompensiert. Eine Verschlechterung der Abwasserbehandlung kann somit vermieden werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.8	Abwasserwerk der Stadt Coesfeld	Überflutungsschutz Die Starkregengefahrenhinweiskarten zeigen eine deutliche Überflutungsgefahr der örtlichen Senkenbereiche. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzungsberechtigte gemäß DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen. Eine pauschale Festlegung der OKFF- Höhe von 30 cm über der Erschließungsstraße für zukünftigen neuen Gebäude reicht nicht in allen	Der Anregung wird gefolgt. Auf eine pauschale Festlegung der OKFF-Höhe von 30 cm über der Erschließungsstraße für zukünftige neue Gebäude wird im Weiteren verzichtet. In der Begründung werden beispielhaft einzelne mögliche Maßnahmen zum Schutz vor Starkregen aufgeführt.	Der Anregung wird gefolgt. Auf die Festsetzung, dass die OKFF-Höhe zukünftiger Gebäude 30 cm über der Erschließungsstraße liegen muss, wird im Weiteren verzichtet.

Fällen aus.

- 1.9** Abwasserwerk der Stadt Coesfeld      Zusätzliche Angaben zur Entwässerung der östl. Nachverdichtungsflächen  
 Die potentiellen östlichen Nachverdichtungsflächen liegen in einem deutlichen Senkenbereich. Verkehrstechnisch sind diese Flächen über einen von der Gartenstraße abzweigenden öffentlichen Hofweg (Gemarkung Coesfeld Stadt, Flur 4, Flurstück 34) erschlossen.
- Zukünftig ist das anfallende Niederschlagswasser dieses Hofweges sowie der privaten potentiellen Nachverdichtungsflächen auf dem jeweiligen Grundstück gemäß den a. a. R. d. T. zur Versickerung zu bringen. Der Grundstückseigentümer bzw.-Nutzungsberechtigte hat durch Fachplanung nachzuweisen, dass ein 50-jährliches Regenereignis auf dem Grundstück schadlos zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden kann. Je Grundstück ist für die Regenwasserversickerung ein Antrag auf Einleitung in das Grundwasser bei der Unteren Wasserbehörde Kreis Coesfeld zu stellen.
- Die Entwässerungs- und Versickerungsanlagen sind durch den Grundstückseigentümer zu errichten und die Funktion ist dauerhaft zu gewährleisten.
- 1.10** Abwasserwerk der Stadt Coesfeld      Das Schmutzwasser der privaten potentiellen Nachverdichtungsflächen ist dem umliegenden Mischwasserkanalnetz zuzuführen. Eine Entwässerung über den v. g. Hofweg kommt nicht zum Tragen. Durch

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die neue Festsetzung 6.2 zum Umgang mit dem auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswasser sowie auf die in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise zur Verfügung- und Entsorgung wird verwiesen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die neue Festsetzung 6.2 zum Umgang mit dem auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswasser sowie auf die in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise zur Verfügung- und Entsorgung wird verwiesen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

die heutigen bestehenden Eigentumsverhältnisse bzw. bereits vorliegenden Leitungsrechten ist eine Ableitung über die bestehenden privaten Grundstücke gegeben. Bei Eigentümerwechsel sind diese Entwässerungsmöglichkeiten dinglich zu sichern.

1.11	Abwasserwerk der Stadt Coesfeld	Wir bitten Sie, unsere Stellungnahme rechtssicher in das Bauleitverfahren einfließen zu lassen und uns vor dem Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Coesfeld über Ihre Abwägungen zu informieren.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2	Bezirksregierung Arnsberg: Abt. 6 - Bergbau und Energie in NRW	Die vorbezeichnete Planmaßnahme befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Coesfeld" sowie über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld "Andreas Hütte". Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Coesfeld" ist das Land Nordrhein-Westfalen", c/o MWIKE NRW, Berger Allee 25 in 40213 Düsseldorf. Ausweislich der derzeit hier vorliegenden Unterlagen hat im Bergwerksfeld "Coesfeld" keine Gewinnung von Mineralien stattgefunden. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen. Die letzte Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Andreas Hütte" ist nach meinen Erkenntnissen nicht mehr erreichbar. Eine entsprechende Rechtsnachfolgerin ist hier nicht bekannt. Daher teile ich Ihnen mit, dass nach den derzeit hier vorliegenden Unterlagen im Bergwerksfeld "Andreas Hütte" kein Abbau von Mineralien dokumentiert ist. Danach ist mit bergbaulichen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis wird in Planzeichnung und in die Begründung aufgenommen. Da im Planbereich keine Gewinnung von Mineralien stattgefunden hat, ist nicht mit bergbaulich bedingten Einwirkungen zu rechnen. Da auch künftig nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen ist, ergeben sich keine Auswirkungen auf die Planung.	Der Hinweis der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis wird in die Planzeichnung und in die Begründung aufgenommen.

		Einwirkungen nicht zu rechnen.		
<b>3.1</b>	Bezirksregierung Münster: Dezernat 54 (Wasserwirtschaft, einschl. anlagenbezogener Umweltschutz)	Sachgebiet 54.4 Kommunale Abwasserbeseitigung  Die Planfläche entwässert über die abwassertechnischen Anlagen RÜ A und das RÜB IIIb. Das RÜB IIIb, welches die Funktion einer Abwasserbehandlungsanlage innehat, entspricht nicht den a.a.R.d.T. Dies ist dem Abwasserwerk der Stadt Coesfeld bekannt.  Bei Vorhaben im Einzugsgebiet der v.g. Anlage muss deswegen sichergestellt werden, das durch den Anschluss von weiteren Einwohnerwerten und / oder abflusswirksamen Flächen, keine weitere Verschlechterung der Abwasserbehandlung zu besorgen ist.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach Angabe des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld wird bei konkreten Bauvorhaben der Anschluss von weiteren Einwohnerwerten innerhalb des Plangebietes durch Abkopplung von Einwohnerwerten im Einzugsgebiet des RÜB I b kompensiert. Eine Verschlechterung der Abwasserbehandlung kann somit vermieden werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>3.2</b>	Bezirksregierung Münster: Dezernat 54 (Wasserwirtschaft, einschl. anlagenbezogener Umweltschutz)	Das mit dem Planentwurf verfolgte Ziel des regulierenden Eingriffes bzgl. der überbaubaren und damit abflusswirksamen Fläche, wird aus abwassertechnischer Sicht begrüßt. Die im Planentwurf festgelegten Baugrenzen und die Grundflächenzahlen entsprechen im Wesentlichen dem Istzustand.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>3.3</b>	Bezirksregierung Münster: Dezernat 54 (Wasserwirtschaft, einschl. anlagenbezogener Umweltschutz)	Die Geschossflächenzahl wird hingegen in dem Teilbereich des MU1 gegenüber dem Istzustand leicht angehoben.  Da die Teilgebiete MU2-MU6 nicht über den B-Plan Nr.6 Neuordnung der Innenstadt geregelt sind, ist ein Vergleich des Ist- mit dem Planzustand nicht möglich.  Deswegen kann, zum jetzigen Zeitpunkt, auch keine abschließende Bewertung / Stellungnahme durch die	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bezirksregierung Münster erfolgen.

- |            |  |   |   |   |
|------------|--|---|---|---|
| <b>3.4</b> | Bezirksregierung<br>Münster: Dezernat<br>54<br>(Wasserwirtschaft,<br>einschl.<br>anlagenbezogener<br>Umweltschutz) | Sachgebiet 54.5 Hochwasserrisikomanagement<br><br>Das Vorhaben liegt teilweise im gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet des Berkel. Die gesetzlichen Regelungen der §§ 78 ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 84 Landeswassergesetz NRW (LWG) sind anzuwenden. Die zuständige Behörde für Ausnahmegenehmigungen für Bauen im Überschwemmungsgebiet ist die Untere Wasserbehörde des Kreises Coesfeld.<br><br>Die Abgrenzung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes ist im Internet unter <a href="http://www.uvo.nrw.de">www.uvo.nrw.de</a> oder <a href="http://www.elwasweb.nrw.de">www.elwasweb.nrw.de</a> einsehbar. Entsprechende Dateien zur Verarbeitung in Geografischen Informationssystemen sind im OpenData-Portal des Landes NRW ( <a href="http://www.open.nrw.de">www.open.nrw.de</a> ) verfügbar. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Darüber hinaus wird in der textlichen Festsetzung 5.2 festgesetzt, dass entlang der Umflut 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 sind. Darüber hinaus sind die innerhalb der nachrichtlich dargestellten Überschwemmungsgrenzen der Umflut gelegenen Flächen von jeglicher Bebauung (auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen) freizuhalten. | Der Hinweis auf das gesetzlich festgelegte Überschwemmungsgebiet der Berkel wird zur Kenntnis genommen. |
| <b>3.5</b> | Bezirksregierung<br>Münster: Dezernat<br>54<br>(Wasserwirtschaft,<br>einschl.<br>anlagenbezogener<br>Umweltschutz) | Hinweis Starkregen<br><br>Die Belange der Starkregenvorsorge wurden thematisiert und sollten auch im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt werden.  | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.   | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.   |
| <b>3.6</b> | Bezirksregierung<br>Münster: Dezernat<br>54<br>(Wasserwirtschaft,  | Hinweis Interpretationshilfe Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz<br><br>Am 01. September 2021 ist der länderübergreifende   | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.   | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.   |

einschl.  
anlagenbezogener  
Umweltschutz)

Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) als Anlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz in Kraft getreten. Der Plan soll das Wasserrecht unterstützen und ergänzen. Er dient dazu den Hochwasserschutz u.a. durch vorausschauende Planung zu verbessern. Die Ziele des BRPH sind bindend und daher im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten und die Grundsätze zu berücksichtigen. Eine Interpretationshilfe zum BRPH ist hier einsehbar:  
[https://www.bezreg-muenster.de/zentralablage/dokumente/regionalplanung/Interpretationshilfe\\_BRPH.pdf](https://www.bezreg-muenster.de/zentralablage/dokumente/regionalplanung/Interpretationshilfe_BRPH.pdf)

- 4 Deutsche Bahn AG: Sehr geehrte Damen und Herren,  
DB Immobilien,  
Region West
- die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o.g. Verfahren:  
Grundsätzlich gehen wir aufgrund der gegebenen Entfernung davon aus, dass ihr Vorhaben keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb haben wird. Vorsorglich weisen wir jedoch auf die Sorgfaltspflicht des Vorhabensträgers hin. Die geplanten Maßnahmen dürfen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubeentwicklungen sind zu vermeiden. Außerdem ist zu beachten, dass Bahnübergänge durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge nicht

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  
Aufgrund der Entfernung des Plangebietes sind  
keine Auswirkungen auf die Bahnanlagen und den  
Bahnbetrieb zu erwarten.

Die Stellungnahme wird zur  
Kenntnis genommen.

beeinträchtigt werden dürfen.

Darüber hinaus bitten wir um Beachtung folgender Hinweise:

- Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Durch den Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

- Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt (CU), Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaelis-Straße 5-11, 10115 Berlin.

- Eine Betroffenheit von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen im näheren Umkreis zu unseren DB Liegenschaften ist uns nicht bekannt. Ein sicherer Ausschluss kann unsererseits allerdings nicht erfolgen. Falls im Baubereich unbekannte Kabel aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, unverzüglich zu informieren.

- Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür



entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen. Die notwendigen Antragsunterlagen hierzu finden Sie online unter:

[https://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/Leistungsspektrum/Verlegung\\_von\\_Leitungen-7174670](https://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/Leistungsspektrum/Verlegung_von_Leitungen-7174670)

- Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderlichen Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen.

**5.1** Deutsche Telekom  
Technik GmbH:  
West PTI 15

Erstellt von: Herr André Thater, Stadt Coesfeld, am:  
24.01.2025  
Aktenzeichen: Nicht angegeben.

Sehr geehrter Herr Thater,  
die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:  
Gegen den vorgelegten BebauungsplanNr. 123/3

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  
Sie betrifft nicht die Regelungsinhalte des  
Bebauungsplanes.

Die Stellungnahme wird zur  
Kenntnis genommen.

Coesfelder Promenade - Jakobiwall bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich

Telekommunikationslinien der Telekom, die aus den beigefügten Lageplänen ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den

Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten, dass sie gefahrlos



geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse [Planauskunft.West1@telekom.de](mailto:Planauskunft.West1@telekom.de) oder im Internet unter

<https://trassenauskunftkabel.telekom.de>.

Vielen Dank!

**5.2** Deutsche Telekom Technik GmbH:  
West PTI 15

Erstellt von: Herr André Thater, Stadt Coesfeld, am: 24.01.2025  
Aktenzeichen: Nicht angegeben.

Sehr geehrter Herr Thater,  
die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen den vorgelegten BebauungsplanNr. 123/3 Coesfelder Promenade - Jakobiwall bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  
Sie betrifft nicht die Regelungsinhalte des  
Bebauungsplanes.

Die Stellungnahme wird zur  
Kenntnis genommen.

Telekommunikationslinien der Telekom, die aus den beigefügten Lageplänen ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die



Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse [Planauskunft.West1@telekom.de](mailto:Planauskunft.West1@telekom.de) oder im Internet unter

<https://trassenauskunftkabel.telekom.de>.

Vielen Dank!

- 6.1** EMERGY Führungs- und Servicegesellschaft mbH
- Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans bestehen Seitens der Stadtwerke Coesfeld keine grundsätzlichen Bedenken.
- Wie in dem Vorentwurf der Begründung von Ihnen erwähnt, erfolgt die Versorgung des Bestandsgebietes über die vorhandenen Versorgungsleitungen (Gas, Wasser und Strom).
- Aufgrund der im Strombereich zu erwartenden Leistungssteigerungen (Bezug sowie Einspeisung) durch Nachverdichtung, Heizartwechsel, Umstieg auf E-Autos mit häuslicher Lademöglichkeit usw. kann eine Umplanung und Verstärkung der Leistungssystem nötig sein. Zudem werden im innerstädtischen Bereich im jeweiligen Lastschwerpunkt, zur Entlastung des Ortsnetzes, Grundstücksflächen (jeweils 6x5m) für neue Ortsnetztrafostationen benötigt.
- 6.2** EMERGY Führungs- und Servicegesellschaft mbH
- Die von Ihnen angegebene Löschwassermenge von 96 m/h können wir gemäß dem DVGW Arbeitsblatt W405 über einen Zeitraum von 2 Stunden im ungestörten und normalen Netzzustand über die Summe der Hydranten im Umkreis von 300 m zum Brandobjekt zur

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung haben die Stadtwerke einen Plan vorgelegt, in welchem zwei bevorzugte Standort für mögliche Ortsnetztrafostationen gekennzeichnet sind. Auf die nachfolgende Abwägung wird verwiesen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Verfügung stellen.

- 6.3** EMERGY Führungs- und Servicegesellschaft mbH
- Angehängt finden Sie die von favorisierten Stationsstandorte.

- 7.1** Kreis Coesfeld:  
Büro des Landrats

Aufgabenbereich: Altlasten / Bodenschutz

Aufgrund der bereits vorliegenden anthropogenen Überprägung der Böden in dem Plangebiet bestehen seitens der Unteren Bodenschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.

In der Begründung zu dem Bebauungsplan werden die Themen Altlasten und Kampfmittel gemeinsam in Kap. 7 bearbeitet. Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde wird angeregt, die beiden Themen generell in separaten Kapiteln zu bearbeiten. Darüber hinaus wird angeregt, dass neben dem Thema Altlasten resp. Schädliche Bodenveränderungen trotz der der

Die Stellungnahme zu den favorisierten Stationsstandorten (Ortsnetztrafostationen) wird zur Kenntnis genommen. Auf die Festsetzung konkreter Standorte wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch verzichtet. Hingegen wird in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen, dass die Errichtung von Anlagen, die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität dienen, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig ist. Auf diese Weise wird die künftige Unterbringung dieser Anlagen im Plangebiet möglichst flexibel gehalten.

Der Anregung wird gefolgt. In der Begründung werden die Themen Kampfmittel und Altlasten in separaten Kapiteln dargelegt. Zudem wird neben dem Thema Altlasten / Schädliche Bodenveränderungen auch das Thema vorsorgender Bodenschutz in die Begründung aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine ergänzende textliche Festsetzung (TF 4.2) wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Anregung, die Themen Kampfmittel und Altlasten in der der Begründung in separaten Kapiteln darzulegen, wird gefolgt. Zudem wird das Thema vorsorgender Bodenschutz sowohl in die Begründung neben dem Thema Altlasten / Schädliche Bodenveränderungen aufgenommen.

vorliegenden und überwiegenden anthropogenen Überprägung der Böden im Plangebiet auch das Thema vorsorgender Bodenschutz - sowohl in der Begründung zu dem Bebauungsplan als auch in dem Umweltbericht - berücksichtigt wird. Hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes wird neben der Bodenschutzklausel nach BauGB (§ 1a Abs. 2 BauGB) auf § 7 BBodSchG i.V. mit § 4 BBodSchV hingewiesen. Im Rahmen der Umweltprüfung sollte der per Erlass mit dem Az. MUNLV IV-4 544-03 durch das Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen eingeführte Leitfaden Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB (<https://www.lanuv.nrw.de/fileadmin/lanuv/boden/pdf/bodenschutz%20in%20planung.pdf>) angewendet werden.

- 7.2** Kreis Coesfeld:  
Büro des Landrats
- Folgende Hinweise sollten in den Bebauungsplan aufgenommen werden:
- Vorsorgender Bodenschutz  
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).
- 7.3** Kreis Coesfeld:  
Büro des Landrats
- Altlasten/ schädliche Bodenveränderungen  
Der Bauherr ist neben den in § 4 Abs. 3 und 6 BBodSchG genannten Personen verpflichtet, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder

Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis zum vorsorgenden Bodenschutz wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Anregung, den Hinweis zum vorsorgenden Bodenschutz in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird gefolgt.

Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis zu Altlasten / schädlichen Bodenveränderungen wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Anregung, den Hinweis zu Altlasten / schädlichen Bodenveränderungen in den Bebauungsplan

schädlichen Bodenveränderung auf dem Grundstück unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (§ 2 Abs. 2 LBodSchG).

Soweit sich bei den Bauarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Veränderung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfeld unverzüglich durch die Bauherrschaft zu benachrichtigen.

**7.4** Kreis Coesfeld:  
Büro des Landrats

63 BSD

Dem mir von Ihnen zur Prüfung vorgelegten Bebauungsplanentwurf stimme ich aus brandschutztechnischer Sicht zu, wenn die hiermit vorgeschlagenen Hinweise der Brandschutzdienststelle berücksichtigt werden:

Die Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen angemessenen Löschwasserversorgung ist gemäß § 3 des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und des Katastrophenschutzes (BHKG) Aufgabe der Gemeinde. Der Löschwasserbedarf der Löschwasserversorgung ist gem. DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 405 Abschnitt 5 i.V.m. Tabelle 1 des z.g. Allgemeine Wohngebiete und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h ( 1.600 l/min) (Wohngebäude der Gebäudeklasse 1, 2 und 3 auch in Holzbauweise) für eine Löschzeit von 2 Stunden erforderlich.

**7.5** Kreis Coesfeld:

Ich weise darauf hin, dass die Löschwasserversorgung

aufzunehmen, wird gefolgt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  
Eine ausreichende Löschwassermenge kann im  
Plangebiet zur Verfügung gestellt werden.

Die Stellungnahme wird zur  
Kenntnis genommen. Eine  
ausreichende  
Löschwassermenge kann im  
Plangebiet zur Verfügung  
gestellt werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Die Stellungnahme wird zur

	Büro des Landrats	für den ersten Löschangriff gem. Fachempfehlung zur Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen des DVF, der AGBF bund und des DVGW von Oktober 2018 in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein muss.	und im Rahmen des Genehmigungsverfahrens berücksichtigt. Die Stellungnahmen betrifft nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplanes.	Kenntnis genommen.
<b>7.6</b>	Kreis Coesfeld: Büro des Landrats	Für die Bebauung sind Gebäude der Gebäudeklasse 4 vorgesehen bzw. zulässig. Sollte der zweite Rettungsweg gem. § 33 BauO NRW 2018 über Leitern der Feuerwehr erfolgen sollen, so sind hierzu Zufahrten und Aufstellflächen (§5 BauO NRW) für die Drehleiter erforderlich. Die genaue Lage kann jedoch erst mit Vorlage der Bauantragsunterlagen bestimmt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Genehmigungsverfahrens berücksichtigt. Die Stellungnahmen betrifft nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplanes.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.
<b>7.7</b>	Kreis Coesfeld: Büro des Landrats	Sind verkehrsberuhigte Maßnahmen vorgesehen, so sind die Zufahrten zu den Grundstücken gem. § 5 BauO NRW nach Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr so zu planen, dass der Einsatz von Fahrzeugen der Feuerwehr und des Rettungsdienstes nicht eingeschränkt oder behindert wird.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Genehmigungsverfahrens berücksichtigt. Die Stellungnahmen betrifft nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplanes.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>7.8</b>	Kreis Coesfeld: Büro des Landrats	Es ist sicherzustellen, dass gemäß §5 BauO NRW von öffentlichen Verkehrsflächen für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen ist. Zu anderen Gebäuden ist er zu schaffen, wenn der zweite Rettungsweg dieser Gebäude über Rettungsgeräte (tragbare Leitern) der Feuerwehr führt. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten vor und hinter den Gebäuden gelegenen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Genehmigungsverfahrens berücksichtigt. Die Stellungnahmen betrifft nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplanes.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Genehmigungsverfahrens berücksichtigt.

Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Soweit erforderliche Flächen nicht auf dem Grundstück liegen, müssen sie öffentlich-rechtlich gesichert sein.

**7.9** Kreis Coesfeld: 53 Gesundheitsamt  
Büro des Landrats

Die Planunterlagen haben vorgelegen und wurden aus gesundheitlicher Sicht geprüft.

Seitens des Gesundheitsamtes kann aufgrund der noch nicht erstellten Untersuchung bezüglich Schallimmissionen keine Bewertung von Lärm als gesundheitlich relevanten Immissionen erfolgen. Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass im weiteren Verlauf der Aufstellung des Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung erfolgen wird, um die für das Plangebiet relevanten Verkehrslärmimmissionen zu ermitteln. Unter der Voraussetzung, dass die potentiell aus dem Gutachten resultierenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz eingehalten werden, bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Coesfelder Promenade - Jakobiwall der Stadt Coesfeld keine Bedenken.

**7.10** Kreis Coesfeld: 66 Straßenbau und Unterhaltung  
Büro des Landrats

Gegen den o. a. Bebauungsplan bestehen seitens der Abteilung 66 erhebliche Bedenken.

Für die Bereiche MU 4, MU 5 und MU 6 entlang der

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen wurden inzwischen im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt. Die daraus resultierenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz wurden entsprechend definiert und in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden Möglichkeiten für eine maßvolle Nachverdichtung geschaffen. Der Entwicklung und Nachverdichtung von Flächen im bestehenden Siedlungsgebiet ist dabei vor dem Hintergrund eines sparsamen und

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Genehmigung berücksichtigt.

Wiesenstraße K46 ist eine Nutzungsänderung vorgesehen. Auf dem Gelände befindet sich zurzeit ein Parkplatz, ein Landhandel, eine Versicherungsagentur sowie ein Reisebüro. Zusätzlich befinden sich dort einige Wohneinheiten. Die verkehrliche Erschließung ist über 3 separate Zu- und Ausfahrten gesichert.

Für die neue Situation liegen keine Angaben der zukünftig zu erwartenden Verkehrsmengen vor. Die verkehrliche Erschließung ist nicht erläutert, die erforderlichen Stellplätze nicht angedeutet. Ohne Erörterung und Darstellung der Zufahrten stimmt die Abteilung 66 der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121/3 nicht zu.

- |          |   |  |
|----------|---|--|
| <b>8</b> | Landwirtschaftskammer NRW:<br>Kreisstellen<br>Coesfeld,<br>Recklinghausen | <p>Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen zu o.g. Planung keine Bedenken oder Anregungen.</p> <p>Wir begrüßen ausdrücklich den flächenschonenden Ansatz der Nachverdichtung und begrüßen den daraus folgenden Verzicht auf Ausgleichsmaßnahmen.</p>   |
| <b>9</b> | LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster                      | <p>Nach Einschätzung der Mittelalter- und Neuzeitarchäologie ist hinsichtlich der o.g. Abfrage und bezogen auf die in der Kartengrundlage umrissenen Areale Folgendes grundsätzlich festzustellen: Sämtliche ausgewiesenen Bereiche tangieren vollumfänglich Flächen von archäologischem Belang. Als historische Kartengrundlage sei in diesem Zusammenhang besonders auf das Urkataster verwiesen, des Weiteren auf: Landesarchiv NRW Abteilung Westfalen, W 051 / Karten A (Allgemein), Nr.322 (Altsignatur:</p> |

schonenden Umgangs mit Grund und Boden  
grundsätzlich Vorrang zu geben vor einer  
flächenintensiven Entwicklung von  
Wohnbauflächen am Ortsrand.

Die verkehrliche Erschließung der  
Nachverdichtungsflächen wird im Rahmen der  
Genehmigungsverfahren geklärt. Die im  
Zusammenhang mit der Nutzung der Grundstücke  
bauordnungsrechtlich erforderlichen privaten  
Stellplätze sind auf den jeweiligen  
Grundstücksflächen nachzuweisen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur  
Kenntnis genommen.

Der Anregung, den Hinweis zum Denkmalschutz zu  
berücksichtigen, wird gefolgt. Der bestehende  
Hinweis zum Denkmalschutz wird in der  
Planzeichnung und in der Begründung redaktionell  
angepasst. Auswirkungen auf die Planung ergeben  
sich dadurch nicht. Im Rahmen des  
Genehmigungsverfahrens wird der LWL-  
Archäologie für Westfalen rechtzeitig kontaktiert.

Der Anregung, den Hinweis  
zum Denkmalschutz zu  
berücksichtigen, wird gefolgt.

Kartensammlung Münster 160, Ic, 4); Befestigung der Stadt und Festung mit Angabe der Grundstücke und Häuser Wie die Stadt Coesveldt anjetzo mit der Cittadella fortificieret ist (1688).

Dieser Teilbereich tangiert, vornehmlich südlich des Straßenzuges "Jakobiwall" die o.g. frühneuzeitliche Befestigung, hier konkret gestaffelte Grabenabschnitte und Teilbereiche mindestens zweier Bollwerke, u.a. dem sog. "St. Jakobi Bollwerk". Auf Basis des Wachstumsphasenplanes im Westfälischen Städteatlas liegt außerdem ein wie auch immer gearteter "Turm" im ausgewiesenen Areal. Der übrige Flächenbereich betrifft ein Areal innerhalb des mittelalterlichen Stadtkerns von Coesfeld sowie einen Teilabschnitt der dessen topographische Entwicklung vorläufig abschließenden mittelalterlichen Befestigung. Mit dem Bau der Stadtmauer um 1300 erhielt die Stadt erstmals eine feste Bewehrung mit fünf Toren, mehreren Mauertürmen und vorgelagertem Befestigungswerk.

Zusammengefasst ist auf Basis dessen damit zu rechnen, dass sich im Bereich der ausgewiesenen Teilbereiche mit den einzelnen Elementen in Bezug stehende Befunde und Funde untertägig erhalten haben, die bis in das Hochmittelalter zurückreichen können.

Vor diesem Hintergrund weist die LWL-Archäologie für Westfalen explizit auf folgende Dinge hin:

- Im Planungsgebiet liegt aus den genannten Gründen ein sogenanntes "vermutetes Bodendenkmal" gemäß §



2 (5) DSchG NRW vor. Der Schutz des Bodendenkmals ist nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig (vgl. dazu § 5 (2) DSchG NRW).

- Im Falle von Abbrüchen ab der Bodengleiche, (Neu-)Bauvorhaben oder sonstigen mit Bodeneingriffen verbundenen Maßnahmen innerhalb des in den Unterlagen ausgewiesenen Bereiches ist grundsätzlich von der Notwendigkeit (bauvorgreifender) archäologischer Dokumentationsmaßnahmen auszugehen, deren Art und Umfang sich nach den jeweiligen Ausführungsplanungen richten. Im Falle einer Konkretisierung von Vorhaben ist daher eine rechtzeitige Kontaktierung der LWL-Archäologie für Westfalen auf Basis aussagekräftiger Planungsunterlagen (vor allem hinsichtlich Eingriffsflächen und -tiefen, im Zusammenhang mit zur Abriss vorgesehenen Bestandsbebauung incl. vorhandener Unterkellerung) hinsichtlich einer Beurteilung unerlässlich.

- Im Vorfeld dessen wäre die Übersendung eines Baugrundgutachtens sinnvoll, da sich daraus u.U. weitergehende Aufschlüsse hinsichtlich bodendenkmalpflegerischer Belange zeigen.

- Wir weisen außerdem bereits jetzt darauf hin, dass Bodeneingriffe in Anbetracht der o.g. Aspekte im Idealfall auf ein absolut notwendiges Minimum reduziert werden sollten, zudem, dass Befunde von besonderer wissenschaftlicher Bedeutung erhalten werden müssen.

Wir bitten um entsprechende Berücksichtigung im



Zusammenhang mit der Änderung bzw. (Neu-) Aufstellung des Bebauungsplanes.

Für Rückfragen in dieser Sache steht die LWL-Archäologie für Westfalen selbstverständlich zur Verfügung. Falls gewünscht kann darüber hinaus ein Ortstermin vereinbart werden.

Grundsätzlich gilt: In jedem Fall ist für die Dokumentation der durch die Maßnahmen in ihrem Bestand gefährdeten Bodendenkmäler ein entsprechendes Zeitfenster einzuräumen. Gemäß § 27 (1) DSchG NRW sind die Kosten der archäologischen Untersuchungen im Rahmen der beabsichtigten Maßnahmen durch den Verursacher zu tragen. Darüber hinaus verweisen wir auf die Bestimmungen des § 26 (2) DSchG NRW (Betretungsrecht). Diese Stellungnahme umfasst dabei nicht eventuell vorgetragene Belange bzw. Bedenken seitens der LWL-Baudenkmalpflege.

Für Rückfragen steht Ihnen die LWL-Archäologie für Westfalen selbstverständlich zur Verfügung (Ansprechpartner: Herr Wegener (Tel.: 0251/591-8933, Mail: [kim.wegener@lwl.org](mailto:kim.wegener@lwl.org))).

Dass es sich hierbei um eine Anlage zu TOP 8 der Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen vom 23.04.2026 handelt, bescheinigen

Thomas Bücking  
Vorsitzender

Kathrin Beunings  
Schriftführerin