

Abwägungstabelle (Stand: 08.06.2026)

Verfahrensart: Bebauungsplan

Verfahrensname: 121/3 Coesfelder Promenade - Jakobiwall

Verfahrensschritt: Veröffentlichung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Zeitraum: 27.04.2026 - 29.05.2026

Nr	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
1	Abwasserwerk der Stadt Coesfeld	Unsere Anmerkungen und Hinweise aus dem frühzeitigen Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 121/3 Coesfelder Promenade wurden z.T. berücksichtigt. Ergänzend möchten wir gerne noch folgende Punkte anmerken: 1.zu Hinweis 3. Ver- und Entsorgung: Die Verpflichtung zur Versickerung des Niederschlagswasser beschränkt sich auf zusätzlich versiegelte private Flächen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die textliche Festsetzung Nr. 6.2 wird verwiesen. Zur Klarstellung wird der Hinweis Nr. 3 redaktionell ergänzt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die textliche Festsetzung Nr. 6.2 wird verwiesen. Zur Klarstellung wird der Hinweis Nr. 3 redaktionell ergänzt.
2	Abwasserwerk der Stadt Coesfeld	2.zu Hinweis 4. Überflutungsschutz Wir empfehlen zu ergänzen, dass die aktuellen Starkregengefahrenhinweiskarten eine deutliche Überflutungsgefahr der örtlichen Senkenbereiche zeigen. (s.a. Stellungnahme AWW vom 23.01.2025).	Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis Nr. 4 wird redaktionell ergänzt.	Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis Nr. 4 wird redaktionell ergänzt.
3	Bezirksregierung Münster: Dezernat 54 (Wasserwirtschaft, einschl. anlagenbezogener	Mit Schreiben vom 27.04.2026 haben Sie um fachliche Stellungnahme zu dem oben angegebenen Verfahren gebeten. Das Dezernat 54 - Wasserwirtschaft - der Bezirksregierung Münster hat zu dem Verfahren keine Anmerkungen. Bitte beachten Sie jedoch, dass für bestimmte	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Untere Wasserbehörde wurde im Rahmen der Veröffentlichung gem. § 4 (2) BauGB gesondert beteiligt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	Umweltschutz)	wasserwirtschaftliche Belange (z. B. im Hinblick auf sonstige Gewässer oder Niederschlagswasserbeseitigung) auch eine Zuständigkeit der Unteren Wasserbehörde gegeben sein kann und diese daher stets gesondert zu beteiligen ist. Im Weiteren verweisen wir auf die Rundverfügung der Bezirksregierung Münster vom 23.10.2025. https://www.bezregmuenster.de/system/files/media/document/file/54_rundverfuegung_br_ms_23_10_2025.pdf		
4	Deutsche Bahn AG: 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 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	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplanes.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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.

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

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.

Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren. Spätere Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns ebenfalls erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

5 Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 15	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 Bebauungsplan Nr. 121/3 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	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplanes.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
---	---	---	--

		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 oder im Internet unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de.		
6	EMERGY Führungs- und Servicegesellschaft mbH	Seitens der Stadtwerke Coesfeld GmbH bestehen gegen die Aufstellung des B-Plan 121-3 keine grundsätzlichen Bedenken. Wie bereits in unserer vorherigen Stellungnahme beschrieben, benötigen wir für die Sicherstellung der zukünftigen Stromversorgung einen Standort (5x6m) für eine Mittelspannungsstation im Bereich des Parkplatzes an der Wiesenstraße (siehe Darstellung im Plan). Sollte sich nördlich der Umflut eine Änderung (Steigerung) der Strombezugs- oder Einspeiseleistung ergeben, ist in dem Bereich ebenfalls eine Mittelspannungsstation mit den oben angegebenen Maßen erforderlich.	Die Stellungnahme ahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die Festsetzung konkreter Standorte wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch verzichtet. Auf die textliche Festsetzung 4.2 wird verwiesen. Diese besagt, dass die Errichtung von Anlagen, die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität dienen, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig ist. Auf diese Wiese wird die künftige Unterbringung dieser Anlagen im Plangebiet möglichst flexibel gehalten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7	Kreis Coesfeld: Büro des Landrats	66 - Straßenbau und- unterhaltung Für die im Bebauungsplan dargestellten Bereiche, MU 4, MU 5 und MU 6, deren Erschließung nur über die Wiesenstraße erfolgen kann, ist lediglich eine Zufahrt, gegenüber Haus Nr. 21 zu erkennen.	Die Bedenken bezüglich der Erschließung werden zurückgewiesen. Für die Urbanen Gebiete MU 4, MU 5 und MU 6 setzt der Bebauungsplan großzügige überbaubare Flächen fest. Dadurch wird der	Die Bedenken bezüglich der Erschließung werden zurückgewiesen.

		Durch die Anordnung der neuen Baugrenzen sind vorhandene Zufahrten ggf. nicht mehr nutzbar.	vorhandene bauliche Bestand planungsrechtlich gesichert und den Grundstückseigentümern zugleich ein angemessener Gestaltungsspielraum für künftige bauliche Entwicklung eingeräumt. Die Festsetzung der Baugrenzen führt nicht dazu, dass die Erschließung der Grundstücke über die Wiesenstraße ausgeschlossen wird. Für die Urbanen Gebiete MU 4, MU 5 und MU 6 ist eine offene Bauweise festgesetzt. Gebäude sind daher grundsätzlich mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Diese seitlichen Grundstücksbereiche können weiterhin für Grundstückszufahrten genutzt werden. Damit bestehen auch künftig ausreichende Möglichkeiten zur Herstellung bzw. Sicherung von Zufahrten. Im Übrigen hat der Bauherr im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die erforderlichen Stellplätze auf dem privaten Grundstück nachzuweisen. Bei einer Neubebauung oder wesentlichen Änderung der baulichen Nutzung sind daher die notwendigen Grundstückszufahrten entsprechend vorzusehen.	
8	Kreis Coesfeld: Büro des Landrats	Sollte die vorhandene Zufahrt zu dem kleinen Parkplatz im Kurvenbereich der Wiesenstraße weiter bestehen bleiben, so kann diese aufgrund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch Zu- und Abfahrten, nur noch bedingt nutzbar sein. Das bedeutet, dass auch aufgrund der schlechten Sichtverhältnisse, nur noch ein Rechtseinbiegen und ein Rechtsausfahren ermöglicht werden soll.	Die Bedenken hinsichtlich eines zusätzlichen Verkehrsaufkommens im Kurvenbereich der Wiesenstraße können nicht nachvollzogen werden. Der Bebauungsplan begründet keine erhebliche zusätzliche Verkehrsbelastung in	Die Bedenken bzgl. eines zusätzlichen Verkehrsaufkommens werden zurückgewiesen. Der Anregung, verkehrslenkende

		Eine Ausfahrt Richtung Bahnhof sollte dann durch Beschilderung unterbunden werden. Nur unter diesen Voraussetzungen stimmt die Abteilung 66 dem Bebauungsplan Nr. 121/3 zu.	diesem Bereich. Die Erschließung der privaten Grundstücke entlang der Wiesenstraße erfolgt auch künftig über die jeweils vorhandenen bzw. herzustellenden Grundstückszufahrten. Eine Konzentration des Zu- und Abfahrtsverkehrs auf die bestehende Zufahrt im Kurvenbereich ist daher nicht zu erwarten. Folglich wird auch keine wesentliche Verschlechterung der Verkehrssituation oder der Nutzbarkeit der Zufahrt wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausgelöst. Ob und inwieweit verkehrslenkende Maßnahmen in dem betreffenden Bereich erforderlich werden, ist im Rahmen der folgenden Genehmigungsverfahren zu entscheiden.	Maßnahmen vorzusehen, wird ggf. im Rahmen der folgenden Genehmigungsverfahren gefolgt.
9	Kreis Coesfeld: Büro des Landrats	Stellungnahme der Brandschutzdienststelle gemäß § 25 BHKG NRW Der von Ihnen zur Prüfung vorgelegten Bauleitplanung Bebauungsplan Nr. 121.3 Coesfelder Promenaden - Bereich Jakobiwall, Stadt Coesfeld wird aus brandschutztechnischer Sicht zugestimmt, wenn die hiermit vorgeschlagenen Hinweise der Brandschutzdienststelle berücksichtigt werden: Löschwasserversorgung: 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. Es ist gemäß DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 405 Abschnitt 5 i.V.m. Tabelle 1 des Arbeitsblattes in allgemeinen Wohngebieten	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.

		und Gewerbegebieten mit bis zu 3 Vollgeschossen und bei einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung eine Löschwassermenge von 96 m/h (1.600 l/min) für eine Löschzeit von 2 Stunden erforderlich.		
10	Kreis Coesfeld: Büro des Landrats	Es wird darauf hingewiesen, dass die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff gemäß Fachempfehlung 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. Weiterhin müssen Hydranten so im Straßenquerschnitt installiert werden, dass die Wasserentnahme leicht möglich ist. Eine Installation in ausgewiesenen Parkflächen ist nicht zulässig.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Genehmigungsverfahrens berücksichtigt. Die Stellungnahme betrifft nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplanes.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Genehmigungsverfahrens berücksichtigt.
11	Kreis Coesfeld: Büro des Landrats	Zugänglichkeit: Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen für die Feuerwehr sowie Anforderungen an Zufahrten, Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen. a)Es ist sicherzustellen, dass gemäß § 5 BauO NRW 2018 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 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 Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Soweit erforderliche Flächen nicht auf dem Grundstück liegen, müssen diese öffentlich-rechtlich gesichert sein.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt. Die Stellungnahme betrifft nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplanes.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.

12 Kreis Coesfeld: Büro des Landrats	b) Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein. Sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nicht abgestellt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt. Die Stellungnahme betrifft nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplanes.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.
13 Kreis Coesfeld: Büro des Landrats	c) Sollte für Gebäude der Gebäudeklasse 4 der zweite Rettungsweg nach § 33 BauO NRW 2018 über Rettungsgeräte der Feuerwehr erfolgen, sind Zufahrten und Aufstellflächen für das Hubrettungsfahrzeug erforderlich (§ 5 BauO NRW 2018). Die genaue Lage kann erst mit Vorlage der Bauantragsunterlagen bestimmt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt. Die Stellungnahme betrifft nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplanes.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.
14 Kreis Coesfeld: Büro des Landrats	d) Sind verkehrsberuhigte Maßnahmen vorgesehen, sind die Zufahrten zu den Grundstücken nach § 5 BauO NRW 2018 in Verbindung mit Muster-Richtlinien 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 Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt. Die Stellungnahme betrifft nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplanes.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.