

[REDACTED]

Herrn  
Thomas Backes  
Stadt Coesfeld  
Dezernat II  
Markt 8  
48653 Coesfeld

40822 Mettmann,

11.05.2019



## **Bebauungsplan Nr 121/2-2 Promenaden-Südwall**

Sehr geehrter Herr Backes,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 16.04.2019 zur Bebauung des Grundstücks Südwall 6 und zum bisherigen Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121.2 – Coesfelder Promenaden Südwall.

Im Vordergrund des Verfahrens steht die Promenade der Stadt Coesfeld, die neben der Innenstadt – ähnlich der Stadt Münster – zu den stadtbildprägenden Elementen gehört. Sie ist der Ort, an dem Stadtgeschichte und Stadtentwicklung in Coesfeld mit am deutlichsten zu erkennen ist (s. Bebauungsplan Nr. 121/2 „Coesfelder Promenade“ - Leitlinien für die Promenade in Coesfeld - WOLTERS PARTNER, Architekten & Stadtplaner GmbH im Januar 2014).

Die Promenade ist Allgemeingut und der Erhalt liegt im Interesse aller Bürger.

Mit Beschluss des Rates der Stadt Coesfeld ist am 30.05.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121.2 gefasst worden.

Für die Grundstücke Südwall 6-12 ([REDACTED]) wurde ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet, der für die Grundstücke folgende Festsetzung vorsah: Allgemeines Wohngebiet, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8, 2 Vollgeschosse, Dachneigung 40 – 45 Grad, Traufhöhe 86,00 NN und Firsthöhe 92,00 m NN, was bei einer Straßenhöhe von ca. 80,20 m NN einer Traufhöhe von 5,80 m und einer Firsthöhe von 11,80 m entspricht.

Durch diesen Entwurf wurde die Bebaubarkeit der Grundstücke unmittelbar entlang der Promenade deutlich in der Bebauungstiefe zurückgenommen. Eine Bebauung wäre dann nicht mehr in der gesamten Grundstückstiefe möglich, sondern nur noch in einer Tiefe von 18 m.

Für das Grundstück Südwall 6 ([REDACTED]) ist im aktuellen Entwurf die Geschossigkeit mit 2 bis 3 Vollgeschossen vorgesehen mit einer Bautiefe von 20 m. Die Geschossigkeit ist aber im Verband mit den vorgesehenen Dachformen (Satteldach) und Dachneigungen und einer Festsetzung der Höhe der Traufen und Firste zu sehen. In der Diskussion ist eine Traufhöhe von 7,50 m.

Für die Grundstücke Südwall 6 – 12 ( [REDACTED] ) sind mit Bebauungsplan vom 05.02.2014 nur Einzelhäuser zulässig, die eine für die Promenade charakteristische Parzellenstruktur besitzen und ein geschlossenes Ensemble darstellen. Mit vorliegendem Entwurf ( 3 Skizze Änderung Vorentwurf aufgrund der eingegangenen Anregungen und Bedenken) wird für den Südwall 6 die Gebäudebreite auf 16 m und die Bautiefe auf 20 m begrenzt unter Berücksichtigung der bisherigen Parzellenstruktur.

Um das Erscheinungsbild der historisch gewachsenen Promenade auch für die Zukunft zu erhalten und eine Nutzungsverdichtung zu vermeiden, bitte ich die im Entwurf vorgesehene Geschossigkeit mit 2 bis 3 Vollgeschossen auf 2 Vollgeschosse im Verbund mit den vorgesehenen Dachformen ( Satteldach ) und Dachneigungen mit einer Traufhöhe von bisher 5,80 m und einer Firsthöhe von 11,80 m zu beschränken.

Die vorgegebene Einzelhausstruktur des Hauses [REDACTED] einschließlich der Geschossigkeit bliebe erhalten ohne das bisherige Erscheinungsbild der Promenade gravierend zu verändern.

( s. Leitfaden der Festsetzungen gem. BauGB für die Wälle, Wolters Partner )

Unmittelbar südlich meines Grundstücks ist ein Baufeld von 18 m x 12 m für eine zweigeschossige Bebauung mit Flachdach vorgesehen (S. Skizze 3).

Es handelt sich dabei um ein schmales Grundstück aus dem Besitz der Familie [REDACTED], das in etwa rechtwinklig zum Vordergrundstück am Südwall gelegen ist und unmittelbar südlich an meinen Garten angrenzt.

Eine weitere Bebauung über 18 m mit Grenzabstand von 3 m entlang der Südseite meines Gartens bedeutet für mich eine zusätzliche Belastung und Wertminderung meines Grundstücks. Ich bitte daher das Baufeld auf die vorgesehene Größe von 18 m x 12 m mit einer zweigeschossigen Bebauung mit Flachdach zu beschränken und eine Aufstockung mit einem eventuellen zusätzlichen Staffelgeschoss nicht zuzulassen.

Für die umfassenden Ausführungen zum derzeitigen Planungsstand zur Bebauung des Grundstücks Südwall 6 und zum bisherigen Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121.2 – Coesfelder Promenaden Südwall möchte ich mich bei Ihnen vielmals bedanken.

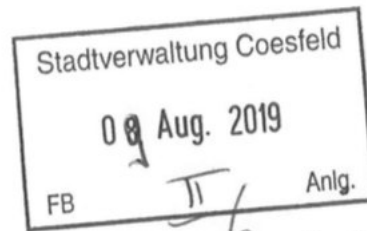
Die von mir vorgetragenen Anregungen und Bedenken bitte ich beim Aufstellungsverfahren mit einfließen zu lassen und bitte um eine für den Erhalt und die Bedeutung der Promenade angemessene Entscheidung.

Als unmittelbarer Nachbar des Grundstücks Südwall 6 ( [REDACTED] ) bin ich an den weiteren Planungen sehr interessiert und bitte mich auf dem Laufenden zu halten.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Herrn  
Thomas Backes  
Stadt Coesfeld  
Dezernat II  
Markt 8  
48653 Coesfeld



40822 Mettmann,

07.08.2019

**Bebauungsplan Nr 121/2-2 Promenaden-Südwall  
Eingabe zum Erhalt des bisherigen Erscheinungsbildes und gegen eine Nutzungsverdichtung  
für den Südwall**

Sehr geehrter Herr Backes,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 16.04.2019 zur Bebauung des Grundstücks Südwall 6 und zum bisherigen Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121.2 – Coesfelder Promenaden Südwall.

Mit meiner Eingabe möchte ich dazu beitragen, das historisch gewachsene Erscheinungsbild der Promenade-Südwall in seinem bisherigen Bestand zu erhalten, eine Nutzungsverdichtung zu vermeiden und bitte meine Eingabe an den Planungsausschuss der Stadt Coesfeld zur Beratung weiter zu leiten.

Im Vordergrund des Verfahrens steht die Promenade der Stadt Coesfeld, die neben der Innenstadt – ähnlich der Stadt Münster – zu den stadtbildprägenden Elementen gehört. Sie ist der Ort, an dem Stadtgeschichte und Stadtentwicklung in Coesfeld mit am deutlichsten zu erkennen ist (s. Bebauungsplan Nr. 121/2 „Coesfelder Promenade“ - Leitlinien für die Promenade in Coesfeld - WOLTERS PARTNER, Architekten & Stadtplaner GmbH im Januar 2014 – s. Anlage).

Die Promenade ist Allgemeingut und der Erhalt liegt im Interesse aller Bürger.

Mit Beschluss des Rates der Stadt Coesfeld ist am 30.05.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121.2 gefasst worden unter Berücksichtigung der vorliegenden Leitlinien für den Erhalt der Coesfelder Promenaden in seinem bisherigen Erscheinungsbild.

Für die Grundstücke Südwall 6-12 ( ) wurde ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet, der für die Grundstücke folgende Festsetzung vorsah: Allgemeines Wohngebiet, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8, 2 Vollgeschosse, Dachneigung 40 – 55 Grad, Traufhöhe 86,00 NN und Firsthöhe 92,00 m NN, was bei einer Straßenhöhe von ca. 80,20 m NN einer Traufhöhe von 5,80 m und einer Firsthöhe von 11,80 m entspricht.

Durch diesen Entwurf wurde die Bebaubarkeit der Grundstücke unmittelbar entlang der Promenade

deutlich in der Bebauungstiefe zurückgenommen. Eine Bebauung ist dann nicht mehr in der gesamten Grundstückstiefe möglich sondern nur noch in einer Gebäudebreite von 16 m und in einer Tiefe von 18 m mit zwingend zweigeschossiger Bebauung sowie Begrenzung der First- und Traufhöhe entsprechend Bestand.

Für das Grundstück Südwall 6 ( ) ist im aktuellen Entwurf die Geschossigkeit mit 2 bis 3 Vollgeschossen vorgesehen mit einer Gebäudebreite von 16 m und einer Bautiefe von 20 m. Die Geschossigkeit ist im Verband mit den vorgesehenen Dachformen (Satteldach) und Dachneigungen und einer Festsetzung der Höhe der Traufen und Firste zu sehen. In der Diskussion ist eine Traufhöhe von 7,50 m.

Für die Grundstücke Südwall 6 – 12 ( ) sind mit Bebauungsplan vom 05.02.2014 nur Einzelhäuser zulässig, die eine für die Promenade charakteristische Parzellenstruktur besitzen und ein geschlossenes Ensemble darstellen (s. Anlage). Mit vorliegendem Entwurf ( Skizze Änderung Vorentwurf aufgrund der eingegangenen Anregungen und Bedenken) wird für den Südwall 6 die Gebäudebreite auf 16 m und die Bautiefe auf 20 m begrenzt unter Berücksichtigung der bisherigen Parzellenstruktur (s. Anlage).

Um das Erscheinungsbild der historisch gewachsenen Promenade auch für die Zukunft zu erhalten und eine Nutzungsverdichtung zu vermeiden, bitte ich die im Entwurf vorgesehene Geschossigkeit mit 2 bis 3 Vollgeschossen auf 2 Vollgeschosse im Verbund mit den vorgesehenen Dachformen ( Satteldach ) und Dachneigungen mit einer Traufhöhe von bisher 5,80 m, einer Firsthöhe von 11,80 m, einer Dachneigung von 40 – 55 Grad und einer Firstrichtung entsprechend Bestand zu beschränken.

Die vorgegebene Einzelhausstruktur des Hauses einschließlich der Geschossigkeit bliebe erhalten ohne das bisherige Erscheinungsbild der Promenade gravierend zu verändern.  
( s. Leitfaden der Festsetzungen gem. BauGB für die Wälle, Wolters Partner – s. Anlage)

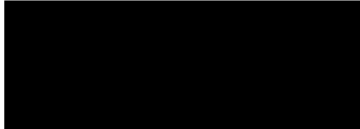
Unmittelbar südlich meines Grundstücks ist ein Baufeld von 18 m x 12 m für eine zweigeschossige Bebauung mit Flachdach vorgesehen (s. Anlage).  
Es handelt sich dabei um ein schmales Grundstück aus dem Besitz der , das in etwa rechtwinklig zum Vordergrundstück am Südwall gelegen ist und unmittelbar südlich an meinen Garten angrenzt.

Eine weitere Bebauung über 18 m mit Grenzabstand von 3 m entlang der Südseite meines Gartens bedeutet für mich eine zusätzliche Belastung und Wertminderung meines Grundstücks. Ich bitte daher das Baufeld auf die vorgesehene Größe von 18 m x 12 m mit einer zweigeschossigen Bebauung mit Flachdach zu beschränken und eine Aufstockung mit einem eventuellen zusätzlichen Staffelgeschoss nicht zuzulassen.

Für die umfassenden Ausführungen zum derzeitigen Planungsstand zur Bebauung des Grundstücks Südwall 6 und zum bisherigen Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121.2-2 Coesfelder Promenaden Südwall möchte ich mich bei Ihnen vielmals bedanken.  
Die von mir vorgetragenen Anregungen und Bedenken meiner Eingabe zur Geschossigkeit bitte ich beim Aufstellungsverfahren mit einfließen zu lassen und bitte um eine für den Erhalt und die Bedeutung der Promenade angemessene Entscheidung. Die und schliessen sich den Ausführungen meiner Eingabe inhaltlich voll an.

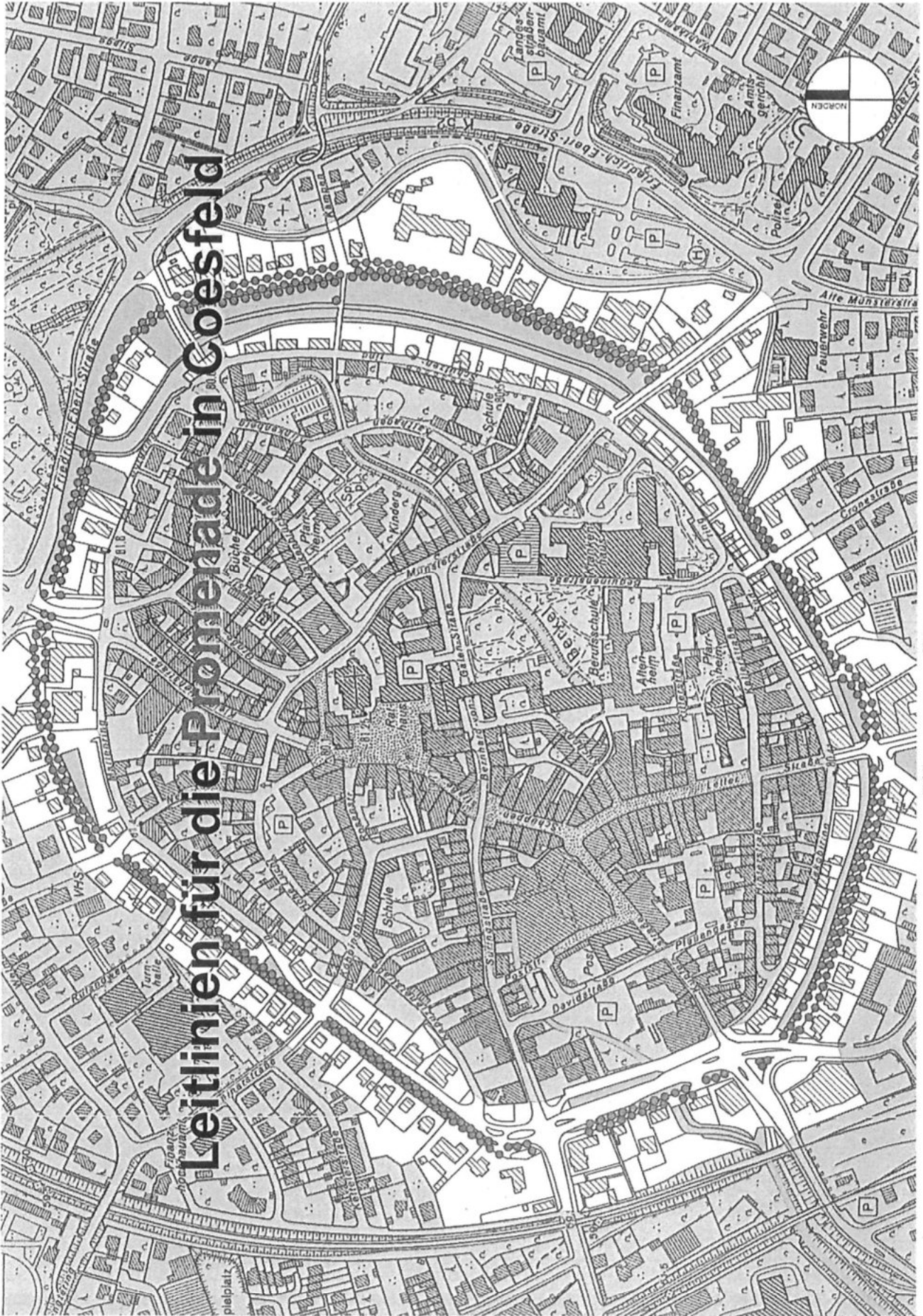
Als unmittelbarer Nachbar des Grundstücks Südwall 6 ( [REDACTED] ) bin ich an den weiteren Planungen sehr interessiert und bitte mich auf dem Laufenden zu halten.

Mit freundlichen Grüßen



Anlagen:

- Leitlinien für die Promenade in Coesfeld – Wolters Partner, Architekten & Stadtplaner GmbH im Januar 2014
- Bebauungsplan Nr 121/2 Promenaden-Südwall vom 05.02.2014
- Skizze Änderung Vorentwurf aufgrund der eingegangenen Anregungen und Bedenken mit Stellungnahme vom 16.04.2019



**Leitlinien für die Promenade in Coesfeld**

**WOLTERS PARTNER**  
ARCHITECTEN BDA STADTPLANER DASL

Leitlinien der Festsetzungen gem. BauGB für die Wälle

- Sicherung der Parzellenstruktur durch einzelne Baufenster und Begrenzung der Gebäudebreite auf 16 m
- Begrenzung First- und Traufhöhe entsprechend Bestand, zwingend zweigeschossige Bebauung
- Bauform: Einzelhäuser
- Freihalten der Vorgärten von Stellplätzen und baulichen Anlagen, Stellplätze nur im rückwärtigen Grundstücksbereich

Leitlinien der Gestaltungsfestsetzungen für die Wälle

- Sicherung Firstrichtung entsprechend Bestand (i. d. R. traufständig) und Dachneigung
- Regelungen zu Außenwandmaterialien und Dacheindeckung, Dachaufbauten und Dachflächenfenstern
- Einfriedung zum Wall durch Hecken
- Keine Balkone, Sattelitenanlagen zum Wall



## Das Grundstück

### Leitlinie 4 | Parzellenstruktur

Die charakteristische - in weiten Teilen historische - Parzellenstruktur beiderseits der Promenade ist zu erhalten.



### Leitlinie 5 | Nutzungsstruktur

Eine weitere Nutzungsverdichtung [Gewerbe und Wohnungsbau - z. B. Anzahl der Wohneinheiten] im Bereich der über die Promenade erschlossenen Grundstücke ist zu vermeiden. Wo sich rechtlich Möglichkeiten der „Entdichtung“ bieten, sind diese zu nutzen.

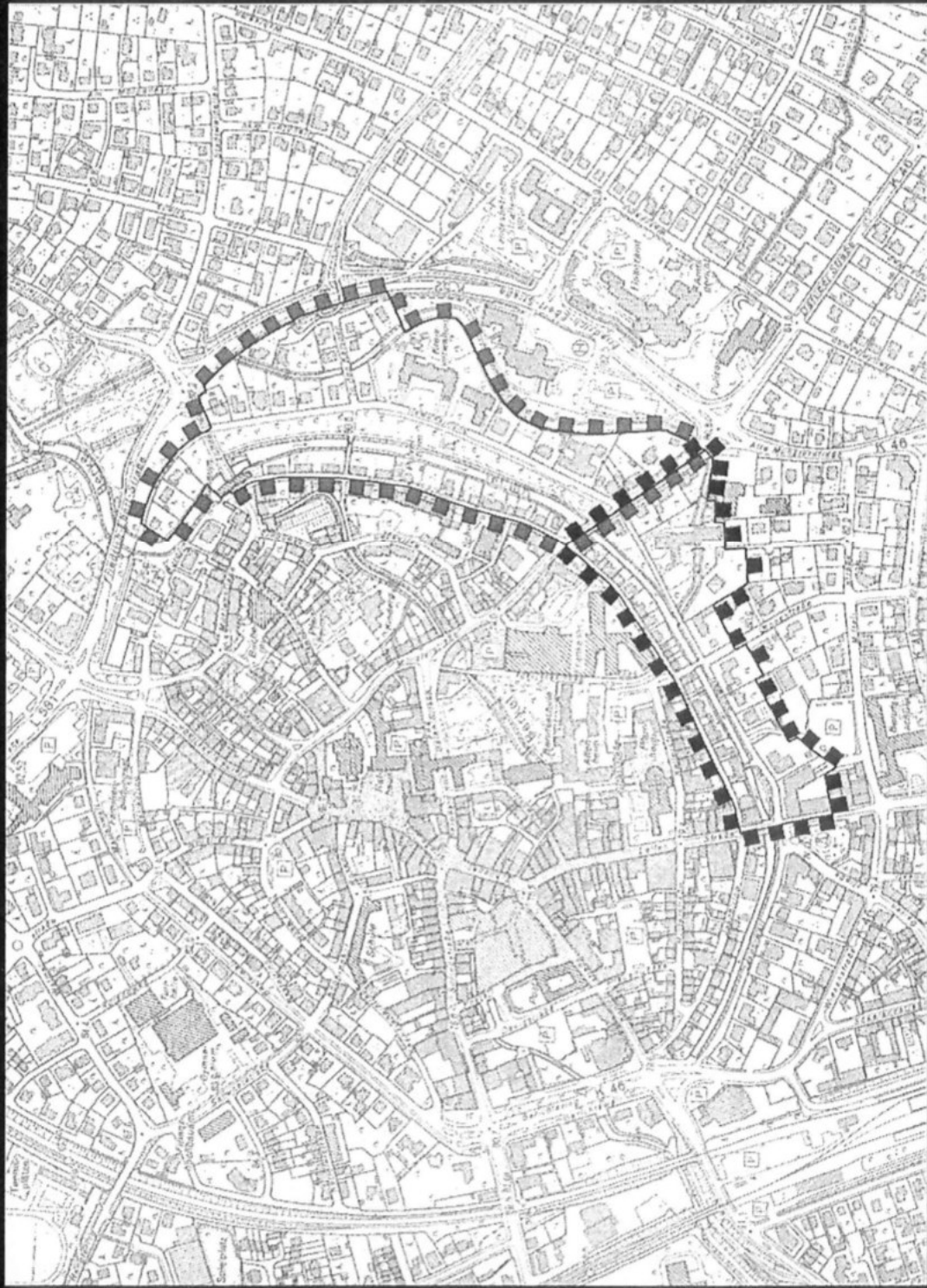


### Leitlinie 6 | Bebauungsstruktur

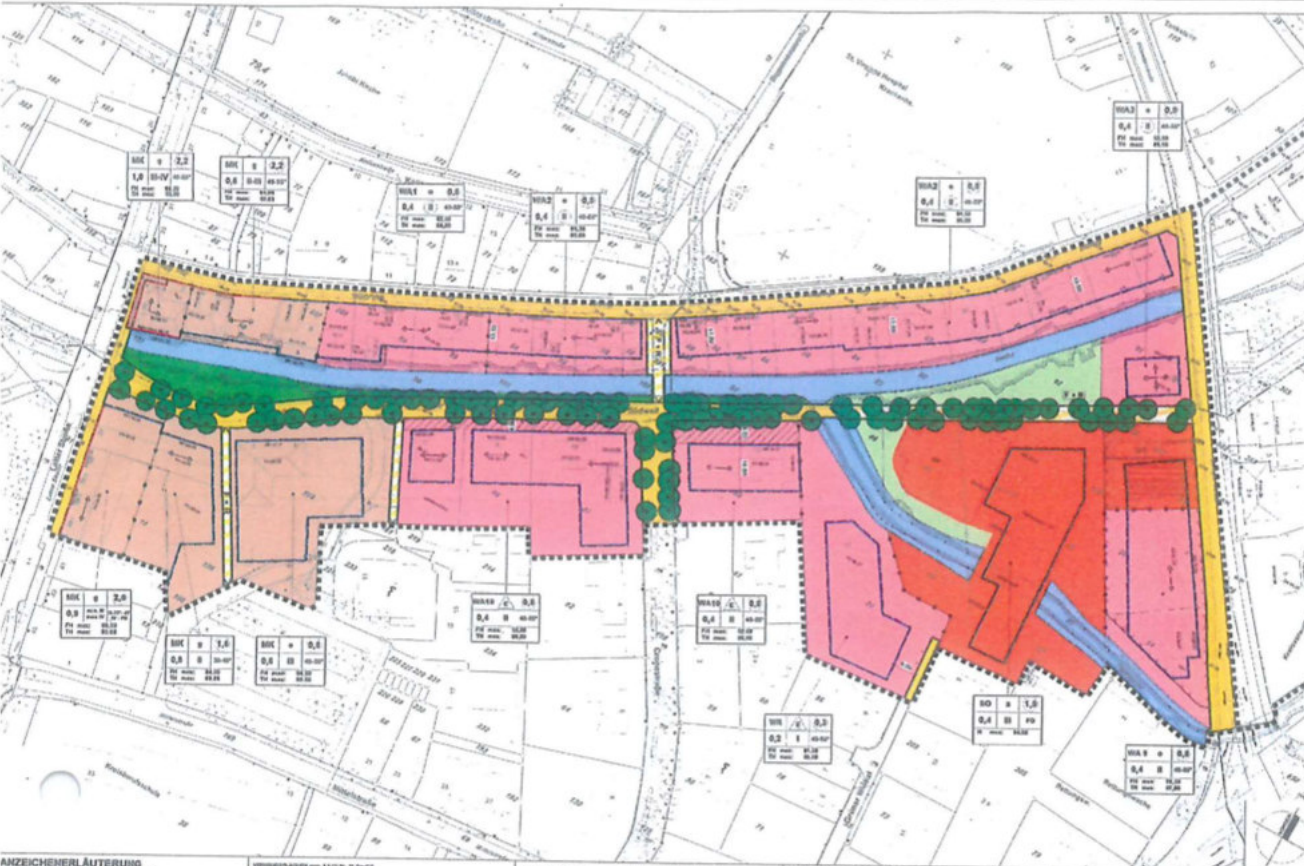
Eine neue Bebauung muss sich in Kubatur und Gestaltung in den Bestand einfügen. Die bestehenden Baufluchten, insbesondere zur Promenade, sind einzuhalten.



Bebauungsplan Südwall/ Schützenwall NR. 121/2



Wolters Partner  
ARCHITEKTEN & STADTPLANER GmbH



**GESTALTUNGSATZUNG**

**Zweckbestimmung:** Die Bebauungsfläche ist als Wohngebiet im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO vorgesehen.

**Grundsätze der Gestaltung:** Die Gestaltung des Wohngebietes erfolgt nach den Grundsätzen des § 3 Abs. 2 BauNVO. Die Bebauung ist nach den Grundsätzen des § 3 Abs. 3 BauNVO zu gestalten.

**Gestaltungsvorgaben:** Die Gestaltungsvorgaben sind in den §§ 4 bis 6 festgelegt.

**§ 4:** Die Bebauung ist nach den Grundsätzen des § 3 Abs. 2 BauNVO zu gestalten.

**§ 5:** Die Bebauung ist nach den Grundsätzen des § 3 Abs. 3 BauNVO zu gestalten.

**§ 6:** Die Bebauung ist nach den Grundsätzen des § 3 Abs. 3 BauNVO zu gestalten.

**ANZEICHNERLAUTERUNG**

**Zweckbestimmung:** Die Bebauungsfläche ist als Wohngebiet im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO vorgesehen.

**Grundsätze der Gestaltung:** Die Gestaltung des Wohngebietes erfolgt nach den Grundsätzen des § 3 Abs. 2 BauNVO. Die Bebauung ist nach den Grundsätzen des § 3 Abs. 3 BauNVO zu gestalten.

**Gestaltungsvorgaben:** Die Gestaltungsvorgaben sind in den §§ 4 bis 6 festgelegt.

**§ 4:** Die Bebauung ist nach den Grundsätzen des § 3 Abs. 2 BauNVO zu gestalten.

**§ 5:** Die Bebauung ist nach den Grundsätzen des § 3 Abs. 3 BauNVO zu gestalten.

**§ 6:** Die Bebauung ist nach den Grundsätzen des § 3 Abs. 3 BauNVO zu gestalten.

**ANZEICHNERLAUTERUNG**

**Zweckbestimmung:** Die Bebauungsfläche ist als Wohngebiet im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO vorgesehen.

**Grundsätze der Gestaltung:** Die Gestaltung des Wohngebietes erfolgt nach den Grundsätzen des § 3 Abs. 2 BauNVO. Die Bebauung ist nach den Grundsätzen des § 3 Abs. 3 BauNVO zu gestalten.

**Gestaltungsvorgaben:** Die Gestaltungsvorgaben sind in den §§ 4 bis 6 festgelegt.

**§ 4:** Die Bebauung ist nach den Grundsätzen des § 3 Abs. 2 BauNVO zu gestalten.

**§ 5:** Die Bebauung ist nach den Grundsätzen des § 3 Abs. 3 BauNVO zu gestalten.

**§ 6:** Die Bebauung ist nach den Grundsätzen des § 3 Abs. 3 BauNVO zu gestalten.

**ANZEICHNERLAUTERUNG**

**Zweckbestimmung:** Die Bebauungsfläche ist als Wohngebiet im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO vorgesehen.

**Grundsätze der Gestaltung:** Die Gestaltung des Wohngebietes erfolgt nach den Grundsätzen des § 3 Abs. 2 BauNVO. Die Bebauung ist nach den Grundsätzen des § 3 Abs. 3 BauNVO zu gestalten.

**Gestaltungsvorgaben:** Die Gestaltungsvorgaben sind in den §§ 4 bis 6 festgelegt.

**§ 4:** Die Bebauung ist nach den Grundsätzen des § 3 Abs. 2 BauNVO zu gestalten.

**§ 5:** Die Bebauung ist nach den Grundsätzen des § 3 Abs. 3 BauNVO zu gestalten.

**§ 6:** Die Bebauung ist nach den Grundsätzen des § 3 Abs. 3 BauNVO zu gestalten.

**ANZEICHNERLAUTERUNG**

**Zweckbestimmung:** Die Bebauungsfläche ist als Wohngebiet im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO vorgesehen.

**Grundsätze der Gestaltung:** Die Gestaltung des Wohngebietes erfolgt nach den Grundsätzen des § 3 Abs. 2 BauNVO. Die Bebauung ist nach den Grundsätzen des § 3 Abs. 3 BauNVO zu gestalten.

**Gestaltungsvorgaben:** Die Gestaltungsvorgaben sind in den §§ 4 bis 6 festgelegt.

**§ 4:** Die Bebauung ist nach den Grundsätzen des § 3 Abs. 2 BauNVO zu gestalten.

**§ 5:** Die Bebauung ist nach den Grundsätzen des § 3 Abs. 3 BauNVO zu gestalten.

**§ 6:** Die Bebauung ist nach den Grundsätzen des § 3 Abs. 3 BauNVO zu gestalten.

**STADT COESFELD**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 121/2**

**'COESFELDER PROMENADE'**

FLANIERBESCH. Nr. 2/28

ESTR. Nr. 02/2014

**Vorhaben**

121/100

121/101

121/102

121/103



3 Skizze Änderung Vorentwurf aufgrund der eingegangenen Anregungen und Bedenken

[REDACTED]

Stadt Coesfeld  
Herr Frieling  
Planungsausschuss  
Markt 8  
48653 Coesfeld

40822 Mettmann, den

27.08.2019

**Bebauungsplan Nr. 121/2 – Coesfelder Promenade – Südwall  
Planungsausschusssitzung am 11.09.2019**

**Eingabe zum Erhalt des Allgemeiner Wohngebietes (WA 10) für das Grundstück Südwall 6  
und gegen eine weitere Nutzungsverdichtung für die Promenade - Südwall**

Sehr geehrter Herr Frieling,

Die Stadt Coesfeld plant, das Grundstück Südwall 6 ([REDACTED]), das mit aktuellem Bebauungsplan Nr. 121/2 vom 05.02.2014 ein allgemeines Wohngebiet (WA 10) ist, in ein Mischgebiet (MK) zu verändern. Damit wäre eine Mischgebietsbebauung auf dem Grundstück Südwall 6 ([REDACTED]) möglich wie beim Gebäude der Innungskrankenkasse mit drei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,6, einer Geschossflächenzahl von 0,8 und einer Traufhöhe von 7,50 m.

Als unmittelbarer Nachbar wende ich mich gegen ein derartiges Bauvorhaben und möchte mit meiner Eingabe dazu beitragen, das historisch gewachsene Erscheinungsbild der Promenade – Südwall in seinem bisherigen Bestand zu erhalten und eine Nutzungsverdichtung zu vermeiden. Die Promenade der Stadt Coesfeld gehört neben der Innenstadt - ähnlich der Stadt Münster - zu den stadtbildprägenden Elementen, an dem Stadtgeschichte und Stadtentwicklung in Coeseld mit am deutlichsten zu erkennen ist. Die Promenade ist Allgemeingut und der Erhalt liegt im Interesse aller Bürger.

Bereits 2008 hatte die Stadt Coesfeld Leitlinien für die Entwicklung der öffentlichen und privaten Bereiche entlang der Promenade beschlossen, die mit dem vorliegenden aktuellen Bebauungsplan Nr. 121/2 vom 05.02.2014 unter Berücksichtigung der heute vorhandenen Bausubstanz in verbindliches Planungsrecht umgesetzt wurde.

( s. Bebauungsplan Nr. 121/2 „Coesfelder Promenade“ - Leitlinien für die Promenade in Coeseld – WOLTERS PARTNER, Architekten & Stadtplaner GmbH)

Leitlinien der Festsetzungen gem. BauGB für die Wälle:

- Sicherung der Parzellenstruktur durch einzelne Baufenster und Begrenzung der Gebäudebreite auf 16 m
- Begrenzung First- und Traufhöhe entsprechend Bestand, zwingend zweigeschossige Bebauung.

- Bauform: Einzelhäuser
- Sicherung Firstrichtung entsprechend Bestand (i. d. R. traufständig) und Dachneigung.

Eine weitere Nutzungsverdichtung ( Gewerbe und Wohnungsbau – z.B Anzahl der Wohneinheiten) im Bereich der über die Promenade erschlossenen Grundstücke ist zu vermeiden.

Sofern die Tiefe der Baugrundstücke es ermöglicht, wird eine Tiefe der überbaubaren Flächen von 15 m festgesetzt. Sofern die bestehende Bebauung darüber hinaus geht, orientieren sich die festgesetzten Baugrenzen an den vorhandenen Bestand.

Die Grundstücke Südwall 6-12 ( [REDACTED] ) sind allgemeines Wohngebiet(WA10). Es sind nur Einzelhäuser mit 2 Vollgeschossen zulässig, die eine für die Promenade charakteristische Parzellenstruktur besitzen und ein geschlossenes Ensemble darstellen. Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8, Dachneigung 40 – 55 Grad, Traufhöhe 86,00 m NN und Firsthöhe 92,00 m NN, was bei einer Straßenhöhe von ca. 80,20 m NN einer Traufhöhe von 5,80 m und einer Firsthöhe (Satteldach) von 11,80 m entspricht.

Eine Mischgebietsbebauung auf dem Grundstück Südwall 6 ( [REDACTED] ) mit 3 Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,6, einer Geschossflächenzahl von 0,8 und einer Traufhöhe von 7,50 m würde das bisherige Bild der Promenade – Südwall gravierend verändern und ist mit den Leitlinien für die Promenade und dem Bebauungsplan Nr. 121/2 in Coesfeld nicht zu vereinbaren.

Um das Erscheinungsbild der historisch gewachsenen Promenade auch für die Zukunft zu erhalten und eine Nutzungsverdichtung zu vermeiden, bitte ich den bisherigen Bebauungsplan für den Südwall 6 (WA 10) beizubehalten mit 2 Vollgeschossen, Begrenzung First- (11,80 m/Satteldach) und Traufhöhe (5,80 m) sowie eine Begrenzung der Gebäudebreite auf 16 m und der Bautiefe auf 18 m entsprechend Bestand.

(s. Leitfaden der Festsetzungen gem. BauGB für die Wälle, Wolters Partner)

Eine Teil-Änderung des Bebauungsplans in ein Mischgebiet würde einer einheitlichen Gestaltungssatzung zuwiderlaufen und wird daher von mir abgelehnt.

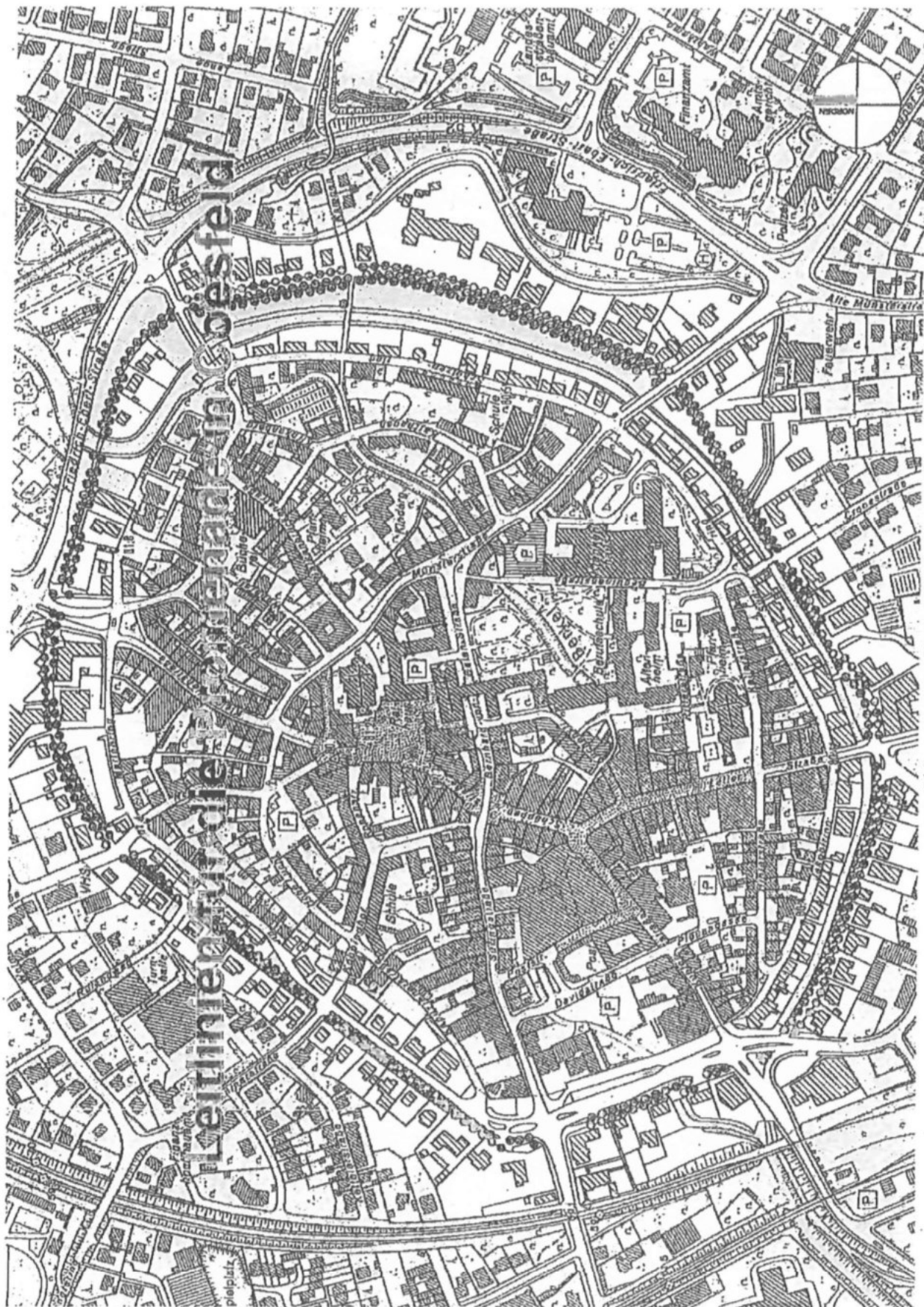
Auch in Hinblick auf zukünftige Generationen bitte ich die von mir vorgetragenen Anregungen und Bedenken meiner Eingabe zur Änderung des Bebauungsplans beim Aufstellungsverfahren mit einfließen zu lassen und bitte um eine für den Erhalt und die Bedeutung der Promenade angemessene Entscheidung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Anlagen:

- Leitlinien für die Promenade in Coesfeld – Wolters Partner, Architekten & Stadtplaner
- Bebauungsplan Nr. 121/2 Promenaden-Südwall vom 05.02.2014



Leinwandstraße

WOLTERS PARTNER  
ARCHITEKTEN BDA STADTPLANER DASL

Leitlinien der Festsetzungen gem. BauGB für die Wälle

- Sicherung der Parzellenstruktur durch einzelne Baufenster und Begrenzung der Gebäudebreite auf 16 m
- Begrenzung First- und Traufhöhe entsprechend Bestand, zwingend zweigeschossige Bebauung
- Bauform: Einzelhäuser
- Freihalten der Vorgärten von Stellplätzen und baulichen Anlagen, Stellplätze nur im rückwärtigen Grundstücksbereich



Leitlinien der Gestaltungsfestsetzungen für die Wälle

- Sicherung Firstrichtung entsprechend Bestand (i. d. R. traufständig) und Dachneigung
- Regelungen zu Außenwandmaterialien und Dacheindeckung, Dachaufbauten und Dachflächenfenstern
- Einfriedung zum Wall durch Hecken
- Keine Balkone, Sattelanlagen zum Wall

## Das Grundstück

### Leitlinie 4 | Parzellenstruktur

Die charakteristische - in weiten Teilen historische - Parzellenstruktur beiderseits der Promenade ist zu erhalten..



### Leitlinie 5 | Nutzungsstruktur.

Eine weitere Nutzungsverdichtung [Gewerbe und Wohnungsbau - z. B. Anzahl der Wohneinheiten] im Bereich der über die Promenade erschlossenen Grundstücke ist zu vermeiden. Wo sich rechtlich Möglichkeiten der „Entdichtung“ bieten, sind diese zu nutzen.



### Leitlinie 6 | Bebauungsstruktur

Eine neue Bebauung muss sich in Kubatur und Gestaltung in den Bestand einfügen. Die bestehenden Baufluchten, insbesondere zur Promenade, sind einzuhalten.



entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 gestaffelt mit 0,9, 0,8 und 0,6 übernommen.

#### **Geschossflächenzahl**

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird entsprechend der Kombination aus Grundflächenzahl (im Sinne der Obergrenzen des § 17 BauNVO) und der zulässigen Geschossigkeit in den Allgemeinen Wohngebieten überwiegend mit 0,8 festgesetzt.

Lediglich im Bereich der am Schützenwall in Teilen zulässigen zwei bis dreigeschossigen Bebauung wird die GFZ auf 1,0 erhöht.

Dies entspricht auch der innerhalb des Sondergebietes zulässigen GFZ.

In den festgesetzten Mischgebieten orientiert sich der Bebauungsplan an den nach bisherigem Planungsrecht zulässigen Dichtewerten der GFZ, um den vorhandenen Bestand zu sichern.

Um eine übermäßige Ausnutzung der Dachgeschosse zu vermeiden, wird gem. § 20 (3) BauNVO festgesetzt, dass Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich ihrer Umfassungswände sowie der zu ihnen gehörenden Treppenräume in die Ermittlung der Geschossflächenzahl vollständig einzubeziehen sind.

Durch diese Regelung soll eine angemessene Begrenzung der innerhalb der Baufelder zu realisierenden Nutzfläche der Gebäude erreicht werden, um die mit zusätzlichen Wohnflächen verbundene Verkehrszunahme auf den eng bemessenen Erschließungsanlagen zu begrenzen.

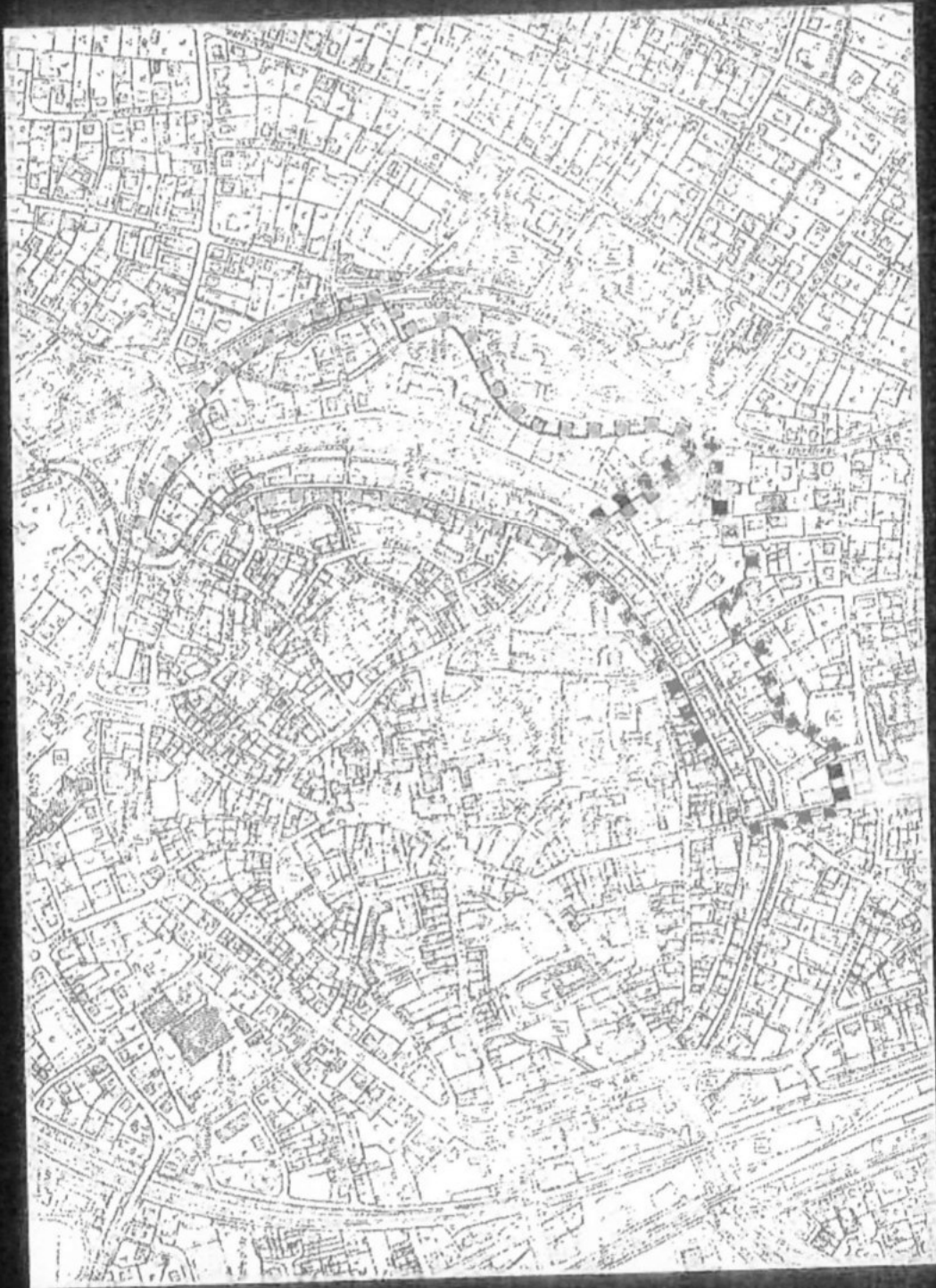
### **3.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien**

Um die bauliche Struktur entlang der Promenade langfristig zu sichern, werden die überbaubaren Flächen – durch Baugrenzen festgesetzt – für die über den Südwall und Schützenwall erschlossene Grundstücke jeweils grundstücksbezogen mit ausreichendem Spielraum für die künftige Entwicklung des Grundstücks eingefasst. Sofern die Tiefe der Baugrundstücke es ermöglicht, wird dabei eine Tiefe der überbaubaren Flächen von 15,0 m festgesetzt. Sofern die bestehende Bebauung darüber hinaus geht, orientieren sich die festgesetzten Baugrenzen an dem vorhandenen Bestand.

Auch eine geringfügige Überschreitung der zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen orientierten Baugrenzen durch einzelne Gebäudeteile im Sinne des § 23 (3) Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig, um baulich eine eindeutige Bauflucht sowohl zum Südwall und Schützenwall als auch zum Südring und Schützenring zu definieren.

Im Bezug auf die Promenade geht es dabei vorrangig um das städtebauliche Ziel, die „Vorgartenbereiche“ zur Promenade, die den be-

Bebauungsplan Südwall/ Schützenwall NR. 121/2



Wolters Partner  
ARCHITECTEN & STADTPLÄNER GmbH



Stadt Coesfeld  
Planungsausschuss  
z.Hd Herrn Frieling  
Markt 8  
48653 Coesfeld

Stadtverwaltung Coesfeld

22. Aug. 2019

48653 Coesfeld, den

14.08.2019

**Bebauungsplan Nr. 121/2 – Coesfelder Promenade – Südwall  
Planungsausschusssitzung am 11.09.2019**

**Eingabe zum Erhalt des bisherigen Erscheinungsbildes und gegen eine Nutzungsverdichtung  
für die Promenade - Südwall**

Sehr geehrter Herr Frieling,

durch meinen direkten Nachbarn [REDACTED] habe ich erfahren, dass der Bebauungsplan Nr. 121/2 Promenade – Südwall baurechtlich eine Änderung erfahren soll.

Die Stadt Coesfeld plant, das Grundstück Südwall 6 ([REDACTED]) einer Mischgebietsnutzung im westlichen Bereich des Plangebietes zuzuordnen mit einer dreigeschossigen Bebauung und einer Erweiterung des Baufeldes gegenüber den Grundstücken 8 – 12, da es sich um eine Randbebauung handelt. Damit wäre eine Mischgebietsbebauung auf dem Grundstück [REDACTED] möglich wie beim Gebäude der Innungskrankenkasse mit drei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,6, einer Geschossflächenzahl von 0,8 und einer Traufhöhe von 7,50 m.

Mit meiner Eingabe möchte ich dazu beitragen, das historisch gewachsene Erscheinungsbild der Promenade- Südwall in seinem bisherigen Bestand zu erhalten und eine Nutzungsverdichtung zu vermeiden. Die Promenade ist Allgemeingut und der Erhalt liegt im Interesse aller Bürger. Sie ist der Ort, an dem Stadtgeschichte und Stadtentwicklung in Coesfeld mit am deutlichsten zu erkennen ist. Meine Eingabe bitte ich an den Planungsausschuss der Stadt Coesfeld zur Beratung weiter zu leiten.

Um langfristig die Promenade als qualitätsvollen 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, die mit dem vorliegenden aktuellen Bebauungsplan Nr. 121/2 vom 05.02.2014 unter Berücksichtigung der heute vorhandenen Bausubstanz in verbindliches Planungsrecht umgesetzt wurden. Es wird auf die ausgearbeiteten Leitlinien für die Promenade in Coesfeld – WOLTERS PARTNER, Architekten & Stadtplaner GmbH im Januar 2014 verwiesen.

In einem ausführlichen Gespräch am 09.04. 2014 – Teilnehmer [REDACTED] – wurde die neu geplante Gestaltungssatzung vorgestellt, um das bisherige Erscheinungsbild der Promenade zu erhalten und eine Fehlentwicklung zu vermeiden.

Laut Protokoll des Fachbereichs 60 – öffentliche Vorstellung des Bebauungsplan Nr. 121/2 Coesfelder Promenade „Südwall“ vom 06.02.2014 – wurde dargestellt, dass es in der Vergangenheit zu einer als Fehlentwicklung empfundenen Neubebauung gekommen war, der durch neue

Festsetzungen der Gestaltungssatzung begegnet werden muss.

Leitlinien der Festsetzungen gem. BauGB für die Wälle:

- Sicherung der Parzellenstruktur durch einzelne Baufenster und Begrenzung der Gebäudebreite auf 16 m
- Begrenzung First- und Traufhöhe entsprechend Bestand, zwingend zweigeschossige Bebauung.
- Bauform: Einzelhäuser
- Sicherung Firstrichtung entsprechend Bestand (i. d. R. traufständig) und Dachneigung.

Eine weitere Nutzungsverdichtung ( Gewerbe und Wohnungsbau – z.B Anzahl der Wohneinheiten) im Bereich der über die Promenade erschlossenen Grundstücke ist zu vermeiden.

Sofern die Tiefe der Baugrundstücke es ermöglicht, wird eine Tiefe der überbaubaren Flächen von 15 m festgesetzt. Sofern die bestehende Bebauung darüber hinaus geht, orientieren sich die festgesetzten Baugrenzen an den vorhandenen Bestand.

Für die Grundstücke Südwall 6-12 ( [REDACTED] )

Allgemeines Wohngebiet (WA 10), Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8, 2 Vollgeschosse, Dachneigung 40 – 55 Grad, Traufhöhe 86,00 NN und Firsthöhe 92,00 m NN, was bei einer Straßenhöhe von ca. 80,20 m NN einer Traufhöhe von 5,80 m und einer Firsthöhe von 11,80 m entspricht. Es sind nur Einzelhäuser mit 2 Vollgeschossen zulässig, die eine für die Promenade charakteristische Parzellenstruktur besitzen und eine geschlossene Einheit darstellen.

Eine Mischgebietsbebauung auf dem Grundstück Südwall 6 ( [REDACTED] ) mit 3 Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,6, einer Geschossflächenzahl von 0,8 und einer Traufhöhe von 7,50 m würde das bisherige Bild der Promenade – Südwall gravierend verändern und ist mit den Leitlinien für die Promenade und dem Bebauungsplan Nr. 121/2 in Coesfeld nicht zu vereinbaren.

Um das Erscheinungsbild der historisch gewachsenen Promenade auch für die Zukunft zu erhalten und eine Nutzungsverdichtung zu vermeiden, bitte ich den bisherigen Bebauungsplan für den Südwall 6 beizubehalten mit 2 Vollgeschossen, Begrenzung First- und Traufhöhe sowie eine Begrenzung der Gebäudebreite auf 16 m und der Bautiefe auf 18 m entsprechend Bestand. (s. Leitfaden der Festsetzungen gem. BauGB für die Wälle, Wolters Partner)

Eine Teil-Änderung des Bebauungsplans in ein Mischgebiet würde einer einheitlichen Gestaltungssatzung zuwiderlaufen und wird daher von mir abgelehnt.

Die von mir vorgetragenen Anregungen und Bedenken meiner Eingabe zur Änderung des Bebauungsplans bitte ich beim Aufstellungsverfahren mit einfließen zu lassen und bitte um eine für den Erhalt und die Bedeutung der Promenade angemessene Entscheidung auch in Hinblick auf zukünftige Generationen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Stadt Coesfeld  
Planungsausschuss  
z.Hd. Herrn Frieling  
Markt 8  
48653 Coesfeld



Coesfeld, 26.8.2019

Betr.: Bebauungsplan Nr.121/2 – Coesfelder Promenade-Südwall  
Planungsausschusssitzung am 11.9.2019  
Eingabe zum Erhalt des bisherigen Erscheinungsbildes und gegen eine  
Nutzungsverdichtung für die Promenade-Südwall

Sehr geehrter Herr Frieling ,

im Protokoll des Fachbereichs 60 vom 6.2.2014 wurde festgestellt, dass es in der  
Vergangenheit zu einer Fehlentwicklung der Neubebauung gekommen ist.  
Daher wurden neue Leitlinien festgesetzt. Diese beinhalten für die Wälle :

1. Sicherung der Parzellenstruktur
2. Zweigeschossige Bebauung
3. Einzelhäuser

Leitlinie 5 Nutzungsstruktur :

Eine weitere Nutzungsverdichtung der im Bereich der über die  
Promenade erschlossenen Grundstücke ist zu vermeiden.  
Wo sich rechtliche Möglichkeiten der Entdichtung bieten, sind diese zu  
nutzen.

Eine weitere Bebauung der Grundstücke 6 ( ) mit 3 Vollgeschossen würde  
die Fehlentwicklung fortsetzen und außerdem den Leitlinien, die sich die  
Stadt gegeben hat, widersprechen. Außerdem wäre die 3 geschossige Bebauung  
eine weitere Nutzungsverdichtung. Dadurch würde das Verkehrsaufkommen in  
der Cronestrassen und Südwall deutlich erhöht. Für den Bestand der Poller, die  
das Mischwohngebiet von dem allgemeinen Wohngebiet z.Zt. noch trennen,  
wäre ein Bestandsschutz sinnvoll. Ich bezweifle die Bereitschaft der Stadt,  
diesen zu erhalten. Die Überlegung, die Promenade als entlastende Ringstrasse zu  
nutzen, wurde nur aufgrund des Protestes der Anlieger  
aufgegeben. Sonst wäre auch diese Fehlentwicklung damals  
eingetreten. M.E. Nach macht die Stadt Coesfeld entgegen den erklärten  
Absichten und entgegen den Leitlinien wiederum erneute gravierende  
städtebauliche Fehler, die für viele Jahrzehnte nicht zu korrigieren sind.

Mit freundlichen Grüßen





Coesfeld, 28. 08. 2019

Planungsausschuß der Stadt Coesfeld

Markt 8  
48653 Coesfeld



**Betr.:** Bebauungsplan Südwall  
Eingabe zum Erhalt des bisherigen Erscheinungsbildes der Promenade und gegen eine  
Nutzungsverdichtung

Sehr geehrter Herr Frieling,

zufällig haben wir durch unseren Nachbarn [REDACTED] erfahren, dass in der nächsten Sitzung des Planungsausschusses am Mi, 11. 09. 2019 der Bebauungsplan Nr. 121/2 – Coesfelder Promenade Südwall - geändert werden soll, sodass eine Mischgebietsbebauung auf dem Grundstück Südwall 6 ([REDACTED]) ermöglicht wird.

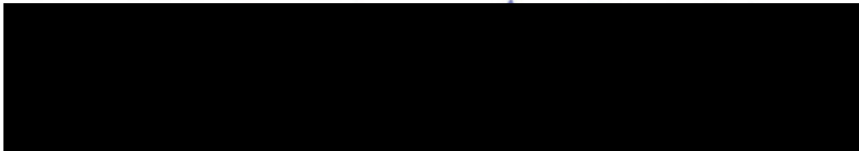
Es ist uns völlig unverständlich, dass man den aktuellen Bebauungsplan von 2014, der unter Berücksichtigung der Leitlinien für die Promenade in Coesfeld – Wolters Partner – im Januar 2014 erstellt wurde, aus rein kommerziellen Gründen verändern will und somit das Erscheinungsbild der Promenade massiv verändern wird.

Den ausführlichen Ausführungen von [REDACTED] schließen wir uns voll an und bitten darum, sich an den 2014 beschlossenen Leitlinien für den Erhalt des Erscheinungsbildes der Promenade zu halten ! Eine weitere Zerstörung des Erscheinungsbildes ( siehe Schützenwall ! ) ist der Öffentlichkeit kaum zuzumuten und sollte unbedingt vermieden werden!

Auch angesichts der massiven Parkplatzprobleme z.Bsp. der Krankenhausmitarbeiter muss von einer weiteren Bebauungsverdichtung Abstand genommen werden !

Es gibt Städte, für die der Grüngürtel wertvoll und wichtig ist – die erarbeiteten Leitlinien machen das für Coesfeld mehr als deutlich !

Mit freundlichen Grüßen



Coesfeld, den 10.09.2019

Stadt Coesfeld  
Planungsausschuss  
Z. Hd. Herrn Frieling  
Markt 8  
48653 Coesfeld



Betreff: Bebauungsplan Südwall 6 – Eingabe zur geplanten Änderung des 2014 beschlossenen Bebauungsplanes und gegen eine Nutzungsverdichtung des Südwalls

Sehr geehrter Herr Frieling, sehr geehrte Damen und Herren des Planungsausschusses,  
aus aktuellem Anlass nehme ich Bezug auf die geplante Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121/2 vom 05.02.2014 betreffend das Grundstück Südwall 6.

Mir wurde mitgeteilt, dass es auf diesem Grundstück zu einer zusätzlichen Erhöhung der Geschossflächenanzahl auf 3 Vollgeschosse kommen soll. Diese Erhöhung entspricht meiner Meinung nach nicht den Grundlagen einer Wohnbebauung, welche für das allgemeine Wohngebiet (WA 10) bestehen.

Des weiteren würde es durch die geplante Maßnahme zu einem deutlichen Einschnitt des bisherigen, historisch gewachsenem Erscheinungsbild der Promenade kommen. Durch die erst 2014 erstellte Fassung des jetzigen Bebauungsplanes sollte eine Sicherung und Bewahrung genau dieses Erscheinungsbildes der Promenade garantiert werden. Dadurch sollte auch eine Rechtssicherheit für alle betroffenen Parteien hergestellt werden. Dieses Vorhaben nun zu einer einseitigen Begünstigung abzulegen, wirft einige Fragen auf:

- Ist das Erscheinungsbild der Promenade 5 Jahre nach der Begutachtung der Firma Wolters nicht mehr schützenswert?
- Kommt es durch diese Nutzungsverdichtung nicht zu einer noch angespannteren Parksituation als sie aktuell schon vorliegt und werden dafür weitere Parkmöglichkeiten geschaffen?
- Wäre es nach den oben genannten Bedenken nicht ausreichend oder sogar besser von einer Nutzungsverdichtung und der Erhöhung eines neuen Bauobjektes auf 3 Vollgeschosse zu verzichten im Sinne des Stadtbildes und einer gut funktionierenden Nachbarschaft?

Ich bitte Sie diese Fragen in die Diskussion des Planungsausschusses mit aufzunehmen und zu berücksichtigen.

Vielen Dank und mit freundlichen Grüßen