

Federführung:
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung
Produkt:

Datum:
06.04.2026

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Umweltausschuss	22.04.2026	Vorberatung
Ausschuss für Planen und Bauen	23.04.2026	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	07.05.2026	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 159 „Druffels Weg – Daruper Straße,, - Erneuter Aufstellungsbeschluss
- Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 159 „Druffels Weg - Daruper Straße“ vom 27.05.2020
- Aufhebung des Grundsatzbeschlusses zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 159 Schmidt Gruppe vom 17.02.2022
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, den am 27.05.2020 vom Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Coesfeld gefassten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 159 „Druffels Weg - Daruper Straße“ (s. Beschlussvorlage 132/2020) aufzuheben.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen, den am 17.02.2022 vom Rat der Stadt Coesfeld gefassten Grundsatzbeschluss (s. Beschlussvorlage 018/2022), die Verwaltung zu beauftragen, auf Grundlage des seitens der Schmidt Gruppe eingereichten und gegenüber dem Beschluss des HFA vom 27.05.20 geänderten Bauvorhaben ein Verfahren für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach §12 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB vorzubereiten, aufzuheben.

Beschlussvorschlag 3:

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 159 „Druffels Weg – Daruper Straße“ aufzustellen und das Bauleitplanverfahren auf Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innentwicklung) durchzuführen.

Der ca. 1,43 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich rd. 1,5 km südöstlich des Stadtzentrums im Bereich der Kreuzung Daruper Straße / Druffels Weg.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke 2121 und 2122 (beide Flur 17, Gemarkung Coesfeld),
- im Nordosten durch die Daruper Straße,

- im Osten durch die Wohnbebauung an der Straße Richteringhove,
- im Süden durch den Hornebach und
- im Westen durch den Druffels Weg.

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

- Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17, Flurstücke 1620, 2315, 2405, 2406.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 159 „Druffels Weg – Daruper Straße“ wird aus dem Übersichtsplan ersichtlich (s. Anlage 1).

Sachverhalt:

A Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes kann dem Beschlussvorschlag 3 entnommen werden (siehe auch Anlage 1).

B Planungsanlass / Zielsetzung

Das im Plangebiet ansässige Unternehmen (Schmidt Gruppe Service GmbH) beabsichtigt, am Standort Coesfeld Umstrukturierungen und bauliche Erweiterungen vorzunehmen. Vorgesehen ist die Weiterentwicklung des Standortes zu einem Verwaltungszentrum, in welchem die administrativen Tätigkeiten der unterschiedlichen Geschäftsbereiche der Unternehmensgruppe gebündelt werden.

Auf Basis der Festsetzungen des seit 1973 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 40 „Niemergsweide“ sind die geplanten Umstrukturierungen und bauliche Erweiterungen jedoch nicht umsetzbar. Der Bebauungsplan Nr. 40 setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) in offener Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 fest. Angaben zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen sind im Bebauungsplan Nr. 40 nicht enthalten.

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für die angestrebte Weiterentwicklung des Unternehmensstandortes zu schaffen, um eine Realisierung der geplanten Neubauvorhaben zu ermöglichen. Der Bebauungsplan orientiert sich in seinen Festsetzungen eng an dem konkreten Projekt, dessen Realisierung er ermöglichen soll. Vorgesehen ist, das Plangebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen, in welchem nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (gemäß § 8 (2) Nr. 2 BauNVO) sowie Lagerhäuser (gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauNVO) zulässig sind. Die übrigen in Gewerbegebieten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im Plangebiet ausgeschlossen. Ausgenommen von diesem Ausschluss werden lediglich Anlagen für betriebsbezogene sportliche und betriebsbezogene soziale Zwecke.

Zwischen der Stadt Coesfeld und dem im Plangebiet ansässigen Unternehmen wird ein städtebaulicher Vertrag erstellt, um Bindungen an das Bauprojekt und die Umsetzung der Maßnahmen, die nicht in Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt werden können, sicherzustellen.

C Hintergrund

Der Haupt- und Finanzausschuss (HFA) der Stadt Coesfeld hat am 27.05.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 159 „Druffels Weg - Daruper Straße“ gefasst (siehe Vorlage 132/2020). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasste auch die beiden im Nordwesten gelegenen Wohngebäude (Druffels Weg 1a und 1b). Der damalige Masterplan des ansässigen Unternehmens sah im Wesentlichen vor, den mittig im Plangebiet liegenden eingeschossigen gewerblichen Baukörper aufzugeben und durch einen Neubau mit vier

Nutzungsebenen zu ersetzen. Überdies wurde geplant, auf dem Grundstück Druffels Weg 5 ein zweigeschossiges Wohngebäude zzgl. Staffelgeschoss zu errichten.

Nach der Fassung des Aufstellungsbeschlusses hat sich die Planung der Schmidt Gruppe deutlich geändert, so dass der Rat der Stadt Coesfeld in seiner Sitzung am 17.02.2022 den Grundsatzbeschluss gefasst hat, die Verwaltung zu beauftragen, auf der Grundlage des seitens der Schmidt Gruppe eingereichten Bauvorhaben einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB vorzubereiten (siehe Vorlage 018/2022). Die Grundstücke Druffels Weg 1a, 1b und 3 sollten dabei nicht mehr Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sein.

Die Planung sah die Errichtung eines zur Daruper Straße ausgerichteten drei- bis viergeschossigen Neubaus sowie den Bau eines Parkhauses im Süden des Plangebietes vor.

Seither konnte die Schmidt Gruppe das Grundstück Druffels Weg 3 erwerben, wodurch sich neue Entwicklungsmöglichkeiten ergeben haben. Geplant ist nunmehr, das am Druffels Weg liegende Bürogebäude in südliche Richtung zu erweitern. Der architektonische Entwurf sieht für den neuen Baukörper zwei Geschosse zuzüglich Staffelgeschoss vor. Durch die Anordnung des neuen Baukörpers entsteht ein Innenhof, der zum Druffels Weg ausgerichtet ist. Das bestehende Einzelhaus im Südwesten des Plangebietes bleibt erhalten und wird als Bürogebäude genutzt. Von der zuvor geplanten Errichtung eines Parkhauses wird abgesehen.

Die Realisierung der Planung soll in mehreren Bauabschnitten erfolgen. Dabei kann der zeitliche Rahmen für die vollständige Umsetzung zum jetzigen Zeitpunkt nicht eindeutig definiert werden. Aus diesem Grund ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht mehr das geeignete Instrument zur Realisierung der Planungsabsichten. Im Weiteren soll daher ein Angebotsbebauungsplan aufgestellt werden, der sich in seinen Festsetzungen eng an dem konkreten Projekt orientiert, dessen Realisierung er ermöglichen soll. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages werden zwischen der Stadt Coesfeld und dem im Plangebiet ansässigen Unternehmen ergänzende Regelungen zur Umsetzung der Planung getroffen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 159 „Druffels Weg – Daruper Straße“ erfolgt eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Niemergsweide“, da dessen Festsetzungen angesichts der gewachsenen Situation und der angestrebten Entwicklung nicht mehr der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt entspricht (siehe Vorlage 096/2026). Die beiden Grundstücke Druffels Weg 1a und 1b liegen innerhalb des Geltungsbereiches der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 40, jedoch nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 159. Für diese Grundstücke finden nach der Teilaufhebung die Regelungen des § 34 BauGB Anwendung.

D Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 159 „Druffels Weg – Daruper Straße“ soll auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind hierbei erfüllt: Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs und verfügt über eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm. Durch die Planung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet. Auch Beeinträchtigungen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete sind aufgrund der innerstädtischen Lage und Entfernung zu dem in rund 1,6 km nordwestlich gelegenen FFH-Gebiet (Berkel, DE-4008-301) ebenfalls nicht zu befürchten.

Damit entfallen die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB nebst Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB und das Monitoring gemäß § 4c BauGB. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB kann ebenfalls entfallen.

Aufgrund der Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Klimarelevanz:

Auch die Stadt Coesfeld hat die Verantwortung, die Potenziale für das Klimaneutralitätsziel 2045 für Deutschland auszuschöpfen. Der Klimacheck prüft, ob die in der Politik behandelten Themen und Entscheidungen klimarelevant sind und wie sie qualitativ einzuordnen sind. Ziele hierbei sind

- die Sensibilisierung für Klimaschutz und die Prüfung von Alternativen innerhalb der Verwaltung,
- Transparenz über Auswirkungen verschiedener Vorhaben sowie
- die Entscheidungshilfe für die Abwägung in politischen Gremien.

Nicht immer ist die klimafreundlichste Variante umsetzbar, die Abwägung geschieht letztendlich immer unter Berücksichtigung aller Faktoren.

x	Negativ	Positiv	Keine	Keine Angabe möglich
1. <i>Immer auszufüllen:</i> Erläuterung Klimaauswirkungen: Was sind die Auswirkungen des Beschlusses/des berichteten Sachverhalts auf das Klima, warum gibt es keine oder warum ist keine Angabe möglich?				
Negative Auswirkungen <ul style="list-style-type: none"> • Entfernung von Grünflächen, Bäumen • Planung und Umsetzung von Baumaßnahmen • zusätzlicher Flächenverbrauch/Flächenversiegelung • Erzeugung und/oder Förderung von motorisiertem Individualverkehr (PKW, motorisierte Zweiräder) Positive Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt oder langfristige Sicherung von Bäumen sowie Schaffung von Grünstrukturen • Einsatz erneuerbarer Energien • Begrünung von Gebäuden (Dachbegrünung) 				
2. <i>Bei negativen Auswirkungen auszufüllen:</i> Welche <u>weiteren</u> Potenziale gibt es zur Verminderung von negativen Klimawirkungen und zur Stärkung der Klimaanpassung, die im vorliegenden Beschluss/Bericht <u>noch nicht berücksichtigt</u> wurden? Warum wurde sich gegen Optimierungsoptionen entschieden, wenn diese im Planungsprozess bereits betrachtet wurden?				
Im Bebauungsplanverfahren werden gemäß Baugesetzbuch der Klimaschutz, Planungsalternativen sowie Optimierungsoptionen im Rahmen der Abwägung betrachtet. Weitere Potenziale zur Verminderung von negativen Klimaauswirkungen oder zur Stärkung der Klimaanpassungen wären möglich, haben aber bisher keine Berücksichtigung gefunden: <ul style="list-style-type: none"> • Verzicht auf das Baugebiet • Reduzierung der Bauflächen Da es sich allerdings um einen Bebauungsplan handelt, der eine Erweiterung bzw. Erweiterungsmöglichkeiten des Standortes der Schmidt-Gruppe in Coesfeld regeln und schaffen soll, ist ein Verzicht auf Bauflächen nicht möglich. Nach Abwägung aller Belange soll der Bauleitplan im Verfahren (s. Abwägungsergebnis: Planzeichnung nebst Begründung) weitergeführt werden.				

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan
- 2 Masterplan