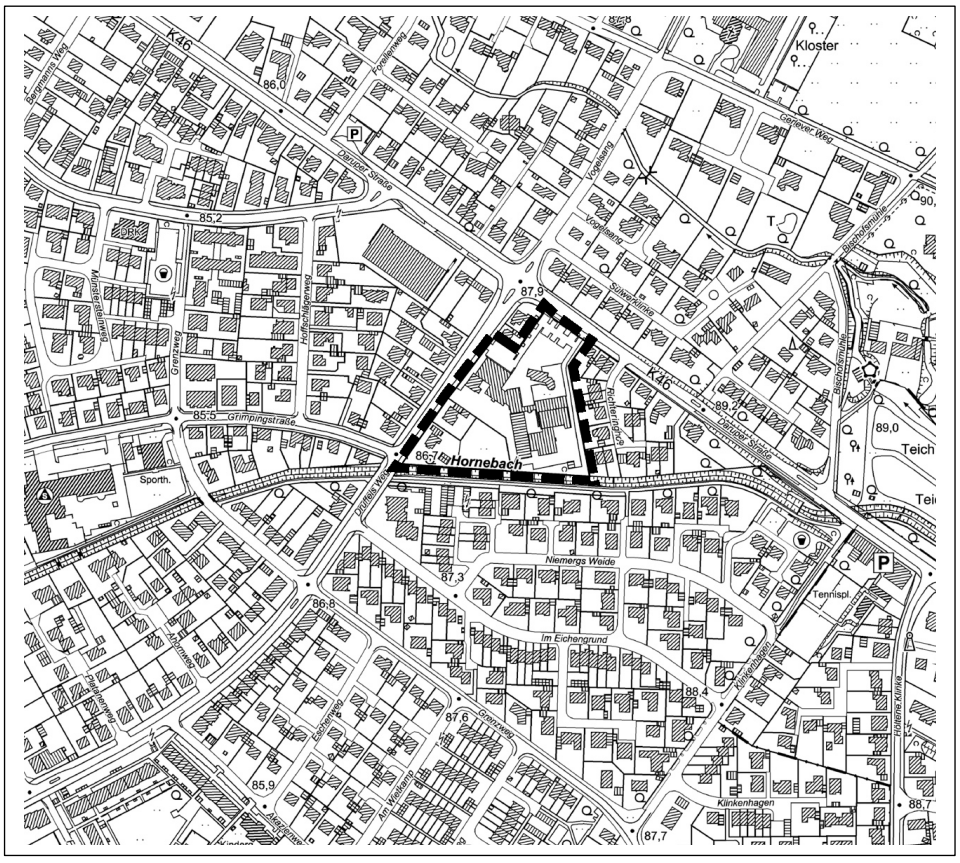
Bebauungsplan Nr. 159
„Druffels Weg – Daruper Straße“ Begründung

Satzungsbeschluss

Änderungen zur Veröffentlichung sind rot markiert

Stadt Coesfeld



Inhaltsverzeichnis

1	**Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**	**4**
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	4
1.3	Planverfahren	5
1.4	Derzeitige Situation	6
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	7
2	**Städtebauliche Konzeption**	**9**
3	**Festsetzungen zur baulichen Nutzung**	**10**
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung	11
3.2.1	Höhe der baulichen Anlagen / Geschossigkeit	11
3.2.2	Grundflächenzahl	12
3.3	Überbaubare Flächen / Baugrenzen	12
3.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	13
3.5	Bauliche Gestaltung	13
4	**Erschließung**	**13**
4.1	Ruhender Verkehr	15
4.2	Fuß- und Radverkehr	15
4.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	15
5	**Natur und Landschaft / Freiraum**	**15**
5.1	Grünkonzept / Festsetzungen zur Grüngestaltung	15
5.2	Eingriffsregelung	16
5.3	Biotop- und Artenschutz	16
5.3.1	Bestandsbeschreibung	17
5.3.2	Potentielles Arteninventar	18
5.3.3	Auswirkungsprognose	20
5.3.4	Maßnahmen	21
5.4	Wasserwirtschaftliche Belange	22
5.5	Forstwirtschaftliche Belange	24
5.6	Belange des Bodenschutzes	24
5.7	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	24
5.8	EU-Verordnung zur Wiederherstellung der Natur	24
6	**Ver- und Entsorgung**	**26**
6.1	Strom, Gas, Wasser	26
6.2	Abwasserentsorgung	26
6.3	Nutzung regenerativer Energien	27
6.4	Löschwasserversorgung	28
7	**Kampfmittel**	**28**
8	**Altlasten / Schädliche Bodenveränderungen**	**28**
9	**Immissionsschutz**	**29**

10 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise 31

11 Flächenbilanz 33

12 Referenzliste der Quellen 34

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 07.05.2026 beschlossen, den Bebauungsplanes Nr. 159 „Druffels Weg – Daruper Straße“ aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Firmenzentrale der „SCHMIDT Gruppe connect GmbH“[1] in Coesfeld zu schaffen. Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Das ca. 1,43 ha große Plangebiet befindet sich rd. 1,5 km südöstlich des Stadtzentrums im Bereich der Kreuzung Daruper Straße / Druffels Weg.

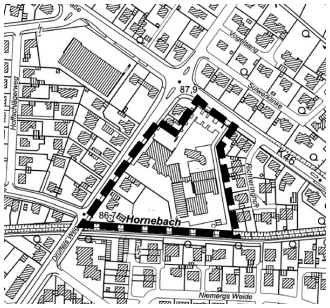
Begrenzt wird das Plangebiet durch:

- die Flurstücke 2121 und 2122 (beide Flur 17, Gemarkung Coesfeld) im Norden,
- die Daruper Straße im Nordosten,
- die Wohnbebauung an der Straße Richteringhove im Osten,
- den Hornebach im Süden und
- den Druffels Weg im Westen.

Folgende Flurstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches: 1620, 2315, 2405 und 2406 (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17).

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind gem. § 9 (7) BauGB entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

Übersicht



1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Das im Plangebiet ansässige Unternehmen (Schmidt-Gruppe) 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.

Die bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 40 „Niemergsweide“ aus dem Jahr 1973 sind für die Steuerung der künftigen baulichen Entwicklung jedoch ungeeignet. Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) in offener Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8. Angaben zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen sind im Bebauungsplan Nr. 40 nicht festgesetzt. Der vorhandene Bestand im Plangebiet wurde gemäß § 4 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) als nicht störender Gewerbebetrieb mit zugehörigen Verwaltungsräumen genehmigt. Die vorgesehene

[1] Im Weiteren als „Schmidt-Gruppe“ bezeichnet.

Erweiterung und die angestrebte vorrangige Nutzung für Büro- und Verwaltungsgebäude sind mit den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes nicht vereinbar.
Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für die vorgesehene Weiterentwicklung des Unternehmensstandortes und die damit verbundene intensivere Ausnutzung der bestehenden Bauflächen 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.
Zwischen der Stadt Coesfeld und dem im Plangebiet ansässigen Unternehmen wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, um Bindungen an das Bauprojekt und die Umsetzung der Maßnahmen, die nicht in Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt werden können, sicherzustellen.
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 entsprechen.

1.3 Planverfahren

Die Stadt Coesfeld beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 159 „Druffels Weg – Daruper Straße“ auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind hierbei erfüllt: Das Plangebiet 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.
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.

Verfahrensschritt	**Datum**
Aufstellungsbeschluss	07.05.2026
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	11.05.2026 (Amtsblatt Nr. 07/2026)
Veröffentlichung gem. § 3 (2) BauGB; Informationsveranstaltung	vom 27.07. bis einschl. 04.09.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	vom 27.07. bis einschl. 04.09.2026
Satzungsbeschluss	
Rechtskraft (Bekanntmachung)	

1.4 Derzeitige Situation

Das Plangebiet befindet sich rd. 1,5 km südöstlich des Stadtzentrums im Bereich der Kreuzung Daruper Straße / Druffels Weg. Die Flächen im Plangebiet werden vollständig von der Schmidt-Gruppe genutzt – überwiegend zu gewerblichen Zwecken. Die beiden mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke (Druffels Weg 1a und 1b), die direkt an den Kreuzungsbereich Daruper Straße / Druffels Weg angrenzen, liegen nicht innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes.

Im Norden des Plangebietes, angrenzend an die bestehende Zufahrt von der Daruper Straße, befinden sich Stellplatzflächen, die durch Grünstrukturen eingefasst werden. Südlich angrenzend liegt derzeit eine Villa, die den weiteren betriebszugehörigen Hallen im Südosten des Plangebietes vorgelagert ist. Im Westen des Plangebietes, angrenzend an die Straße Druffels Weg, befindet sich ein zweigeschossiges Bürogebäude zuzüglich Staffelgeschoss. Nördlich und südlich dieses Gebäudes liegen zwei weitere Zu-/Abfahrten zum Plangebiet, mit direkt angrenzenden Stellplatzflächen für die Mitarbeiter des Unternehmens. Im Weiteren wird die Bebauung entlang des Druffels Weg durch Einzelhäuser mit Satteldächern und rückwärtigen Gartenbereichen / Grünflächen geprägt. Die beiden im Südwesten liegenden Einzelhäuser (Druffels Weg 3 und 5) sowie die im Nordosten liegende Villa wurden zwar ursprünglich als Wohngebäude konzipiert, diese Nutzung wurde inzwischen jedoch gänzlich aufgegeben. In südlicher Richtung wird das Plangebiet durch den Hornebach und dem zugehörigen Böschungsbereich begrenzt. Jenseits des Hornebachs verläuft ein Fuß- und Radweg, hinter welchem sich in südlicher Richtung Wohnbebauung anschließt. Im Osten wird das Plangebiet durch eine Eingrünung

von der benachbarten Wohnbebauung entlang der Straße Richteringhove getrennt.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Regionalplan**

Der Regionalplan Münsterland[2] stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar mit der überlagernden Darstellung „Bereich für den Grundwasser- und Gewässerschutz“.
Die überlagernde Darstellung des „Grundwasser- und Gewässerschutzes“ beinhaltet, dass im Rahmen der Bauleitplanung Wassergefährdungen auszuschließen und die natürliche Grundwasserneubildung zu gewährleisten sind. Die Aufnahme von Festsetzungen zum Grundwasser- und Gewässerschutz in den Bebauungsplan ist im vorliegenden Fall entbehrlich, da das Plangebiet von der Wasserschutzgebietsverordnung Coesfeld[3] erfasst wird und die für die Wasserschutzzone III geltenden Verbote und Genehmigungsanforderungen unabhängig von dem Bebauungsplan im Plangebiet zu beachten sind.
Im Hinblick auf die Grundwasserneubildung wird darauf verwiesen, dass zwischen der Stadt Coesfeld und der Schmidt-Gruppe vertragliche Regelungen zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser getroffen werden (siehe Pkt. 6.2).
Gem. des Ziels 1.1 des Regionalplans Münsterland hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 159 „Druffels Weg – Daruper Straße“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um eine Bebauung gemäß der neuen städtebaulichen Zielsetzung zu ermöglichen und im Sinne der Innenentwicklung eine intensivere Ausnutzung bestehender Bauflächen vorzunehmen (siehe Pkt. 1.2). Damit wird dem o.g. Ziel des Regionalplanes Rechnung getragen.
Im Hinblick auf den Gewässerschutz ist zudem festzustellen, dass der Bebauungsplan diesem insofern Rechnung trägt, als durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes, in welchem nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Lagerhäuser zulässig sind (siehe Pkt. 3.1), keine grundsätzlich das Grundwasser gefährdenden Nutzungen angesiedelt werden.

[2] Regionalplan Münsterland, Änderung des Regionalplans Münsterland zur Anpassung an den Landesentwicklungsplan (LEP NRW) und den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH), in Kraft getreten am 17.04.2025
[3] Ordnungsbehördliche Verordnung zur Änderung der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage des Wasserwerkes Coesfeld der Stadtwerke Coesfeld GmbH (Wasserschutzgebietsverordnung Coesfeld vom 29.09.1982) vom 12.10.2005.

- **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar.
Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB erfolgt nach Abschluss des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens die Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Wege der Anpassung.

- **Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz**

Da Hochwasserereignisse in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet haben und auch zukünftig mit einem erhöhten Schadenspotential zu rechnen ist, ist am 01.09.2021 die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz vom 19.08.2021 in Kraft getreten (BGBl. I 2021, S. 3712). Die Bundes-Verordnung beinhaltet einen länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz - BRPH).
Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wird im Folgenden dargestellt.
Nach dem Kommunensteckbrief Coesfeld[4], der im Rahmen der Hochwasserrisikomanagementplanung NRW erstellt wurde, zählen in Coesfeld die Berkel, der Honigbach sowie der Varlarer Mühlenbach zu den Risikogewässern. Der Hornebach, ein Abzweig des Honigbachs, grenzt südlich direkt an das Plangebiet an. Ein Teil des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Gewässers[5] ragt entlang der südlichen Plangebietsgrenze in das Plangebiet hinein.
Die Prüfung des Hochwasserrisikos[6] gem. Ziel I.1.1 BRPH hat ergeben, dass für das Plangebiet kein erhebliches Hochwasserrisiko ($HQ_{häufig}$, HQ_{100}, HQ_{extrem}) besteht. Lediglich die südlichen Randbereiche des Plangebietes sind im Falle eines Hochwasserrisikos geringer Wahrscheinlichkeit von Überflutungen betroffen. Auch die Auswertung der Hochwassergefahrenkarten ($HQ_{häufig}$, HQ_{100}, HQ_{extrem}) hat ergeben, dass die Bereiche, die bei Hochwasser potenziell überflutet werden, etwa deckungsgleich mit den o.g. Risikogebieten sind.
Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes Coesfeld (Schutzzone III), ist der Grundsatz

[4] Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Dezember 2021): Hochwasserrisikomanagementplanung in NRW - Hochwasserrisiko und Maßnahmenplanung Coesfeld. Online unter: https://www.flussgebiete.nrw.de/system/files/atoms/files/hwrm_nrw_steckbrief_coesfeld.pdf (abgerufen: Juni 2025)
[5] Bezirksregierung Münster – Obere Wasserbehörde (25.11.2011): Überschwemmungsgebietsverordnung „Berkel, Ölbach, Moorbach und Honigbach“
[6] Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten. Online unter: https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte (abgerufen: Juni 2025)

II.1.7 BRPH zu berücksichtigen, wonach negative Auswirkungen von Hochwassern auf die Trinkwasserversorgung, insbesondere auf Anlagen der Trinkwasserversorgung, vermieden werden sollen. Da für das Plangebiet nur für die südlichen Randbereiche ein Hochwasserrisiko besteht, sind keine negativen Auswirkungen zu befürchten. Die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung Coesfeld sind innerhalb des Plangebietes grundsätzlich zu beachten.
Im Weiteren wurden die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch Starkregen i.S.d. Ziels I.2.1 BRPH geprüft. Die Starkregenhinweiskarte für Nordrhein-Westfalen[7] weist für „seltenen Starkregen“ (100-jährliches Ereignis) in lokalen Senkbereichen des Plangebietes Wasserhöhen von bis zu ca. 0,15 m. Für „extremen Starkregen“ (hN = 90 mm/qm/h) werden in Teilen des Plangebietes Wasserhöhen von bis zu ca. 0,3 m ausgewiesen. Im Bebauungsplan ist als Hinweis enthalten, dass Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sich gem. DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen müssen.
Um den Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch Starkregen angemessen zu begegnen, werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung i.S.d. Grundsatzes II.1.1 BRPH hochwasserminimierende Aspekte berücksichtigt (siehe Pkt. 6.2 (Abwasserentsorgung)).

2 Städtebauliche Konzeption

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um den bestehenden Unternehmensstandort zu einem Verwaltungszentrum weiterzuentwickeln. Eine Umsetzung der Planung ist auf Basis der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 40 „Niemergsweide“ nicht möglich.
Vorgesehen ist, das am Druffels Weg liegende Bürogebäude zu erweitern. Der architektonische Entwurf sieht für den neuen Baukörper drei Geschosse – inklusive Staffelgeschoss – vor. Charakter und Material des bestehenden Bürogebäudes werden aufgegriffen, so dass ein homogenes Erscheinungsbild gesichert wird. Durch die Anordnung des neuen Baukörpers entsteht ein Innenhof, der zum Druffels Weg ausgerichtet ist.
Für die Realisierung der Planungsabsichten ist ein Abbruch der bestehenden Villa erforderlich. Die Villa, die als reines Wohngebäude konzipiert wurde, erfüllt nicht die Voraussetzungen für einen Umbau mit

[7] Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: Starkregenhinweiskarte für NRW des BKG. Online unter: https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte (abgerufen: Juni 2025)

intensiver Büronutzung. An dem bisherigen Standort der Villa ist die Unterbringung weiterer Stellplätze vorgesehen. Auch ein Teil der derzeit im Südosten liegenden Hallen soll zurückgebaut werden, um Platz für das geplante Bürogebäude zu schaffen und die Unterbringung weiterer Stellplätze zu ermöglichen.
Die Umsetzung des konkreten Projektes erfolgt in mehreren Bauabschnitten. Wird der letzte geplante Bauabschnitt im Bereich des als Wohnhaus konzipierten Gebäudes Druffels Weg 3 umgesetzt, so ist das Bestandsgebäude entsprechend zurückzubauen.
Das bestehende Einzelhaus im Südwesten des Plangebietes (Druffels Weg 5) soll erhalten und als Bürogebäude genutzt werden.
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Anbindung an die Daruper Straße im Norden sowie über mehrere Anbindungen an den Druffels Weg im Westen des Plangebietes.
Die erforderlichen Stellplätze sollen entlang der Zufahrtsbereiche und im rückwärtigen Bereich der bestehenden Halle im Südosten des Plangebietes untergebracht werden.
Um die bestehende Eingrünung des Standortes im Übergang zur östlich angrenzenden Wohnbebauung dauerhaft sicherzustellen, wird im Bebauungsplan eine 2,5 - 3,5 m breite private Grünfläche festgesetzt, die mit einem Erhaltungsgebot belegt ist. Überdies wird im Süden des Plangebietes, angrenzend an den Hornebach, eine private Grünfläche mit Pflanz- und Erhaltungsgebot festgesetzt, um die vorhandenen Grünstrukturen zu sichern und um gleichzeitig einen Sichtschutz zu gewähren. Ebenso wird die bestehende Hecke, die im Norden des Plangebietes das Firmengelände von den beiden mit Wohngebäuden bebauten Grundstücken abtrennt, mit einem Erhaltungsgebot belegt.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur umliegenden Wohnbebauung werden die Bauflächen im Plangebiet als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt, in dem nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Der Bebauungsplan orientiert sich mit seinen Festsetzungen eng an dem konkreten Projekt, dessen Realisierung er ermöglichen soll. Im Hinblick auf die Nutzung wird daher gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt, dass nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 8 (2) Nr. 2 BauNVO zulässig sind. Lagerhäuser im Sinne des § 8 (2) Nr. 1 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.
Die übrigen in Gewerbegebieten gemäß § 8 (2) Nr. 1, 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet unzulässig, um

den angestrebten Gebietscharakter zu wahren. Vor diesem Hintergrund werden auch die in Gewerbegebieten gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen.
Anlagen für betriebsbezogene sportliche und soziale Zwecke (z.B. Fitnessraum, Mensa), die dem ansässigen Unternehmen die Möglichkeit geben, Angebote zur Gesundheitsförderung und zur Stärkung des sozialen Miteinanders einzurichten, die ausschließlich den Beschäftigten zur Verfügung stehen, gelten als Betriebsbestandteile und sind damit im Plangebiet zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in dem eingeschränkten Gewerbegebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und durch die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen begrenzt.
Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 159 verzichtet, da mit den getroffenen Festsetzungen hinreichende Vorgaben bestehen, durch die gewährleistet wird, dass sich künftige Bauvorhaben harmonisch in die bestehende Bebauungsstruktur integrieren.

3.2.1 Höhe der baulichen Anlagen / Geschossigkeit

Wie dargelegt orientieren sich die Festsetzungen des Bebauungsplans eng an dem konkreten Projekt, dessen Realisierung er ermöglichen soll. Dementsprechend wird im Plangebiet die Geschossigkeit für die einzelnen Gebäude bzw. Gebäudeteile differenziert festgesetzt.
Um darüber hinaus sicherzustellen, dass sich neue Gebäude im Hinblick auf ihre Höhenentwicklung stadtbildverträglich in das Umfeld einfügen, wird im vorliegenden Bebauungsplan zudem die maximal zulässige Höhe für die einzelnen Gebäude bzw. Gebäudeteile eindeutig definiert. Für den neuen dreigeschossigen Bürokomplex am Druffels Weg wird eine maximal zulässige Höhe von 102,00 m über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Dies entspricht – bezogen auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche (ca. 87,50 m über NHN) – einer tatsächlichen Höhe von ca. 14,50 m. Im Weiteren richten sich die im Plangebiet festgesetzten maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen an dem vorhandenen Bestand, der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes gesichert wird. Für den im Westen des Plangebietes liegenden eingeschossigen Teil des Bürokomplexes, der über ein Satteldach verfügt, wird eine maximal zulässige Höhe von 98,50 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht – bezogen auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche (ca. 87,50 m über NHN) – einer tatsächlichen Höhe von ca. 11,00 m. Für das eingeschossige Einzelhaus im

Südwesten des Plangebietes (Druffels Weg 5) wird eine maximal zulässige Höhe von 97,50 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht – bezogen auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche (ca. 87,00 m über NHN) – einer tatsächlichen Höhe von ca. 10,50 m. Die maximal zulässige Höhe der bestehenden I bis II-geschossigen Halle im Südwesten wird auf 94,00 m bzw. 95,50 m über NHN begrenzt.
Um im Hinblick auf die spätere Realisierung flexibel auf sich wandelnde technische Anforderungen reagieren zu können, wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen durch untergeordnete Bauteile (z.B. Masten, technische Aufbauten, etc.) ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 1,5 m zugelassen werden kann.

3.2.2 Grundflächenzahl

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 40 „Niemergsweide” aus dem Jahr 1973 setzt bislang eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 fest. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 159 wird die GRZ von 0,4 weiterhin beibehalten. Damit wird der gemäß § 17 (1) BauNVO festgelegte Orientierungswert für Gewerbegebiete von 0,8 bewusst unterschritten, um eine unverhältnismäßige Verdichtung an dieser Stelle im Stadtgebiet zu vermeiden.
Aufgrund des besonderen Bedarfs des ansässigen Unternehmens an Stellplatzflächen, wird jedoch als Festsetzung aufgenommen, dass abweichend von § 19 (4) BauNVO eine Überschreitung der höchstzulässigen GRZ für Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig ist. Auf Punkt 6.2 (Abwasserentsorgung) wird verwiesen.

3.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen werden im Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen eindeutig bestimmt. Zum einen umfassen diese den vorhandenen Bestand, zum anderen eröffnen sie einen adäquaten Spielraum für die am Standort vorgesehenen Entwicklungen.
Die Baugrenzen dienen z.T. auch zur Abgrenzung von Bereichen, für die nach dem Maß der baulichen Nutzung eine unterschiedliche Zahl der Vollgeschosse und eine unterschiedliche zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt ist. Die Baugrenzen grenzen damit hier also Bereiche voneinander ab, die höher / niedriger bebaut werden dürfen, ohne dass hiermit verbunden wäre, dass die jeweiligen Baugrenzen innerhalb der festgesetzten Baufenster ansonsten durch bauliche Anlage nicht überschritten werden dürften.

3.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Festgesetzt wird, dass Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Auf diese Weise wird eine städtebaulich verträgliche Anordnung des ruhenden Verkehrs gewährleistet. Überdachte Fahrradstellplätze sind auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern es sich um von § 23 (5) BauNVO erfasste Anlagen handelt.

Um die Anordnung von Werbeanlagen auf ein stadträumlich vertretbares Maß zu reduzieren, wird überdies festgesetzt, dass Werbeanlagen nur an der Gebäudefassade und innerhalb der mit „W“ (Werbeanlage) und „F“ (Fahnenmasten) gekennzeichneten überbaubaren Flächen zulässig sind. Durch die Festsetzung der Breite der mit „W“ gekennzeichneten überbaubaren Flächen in Verbindung mit der Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe von 89,50 m über NHN wird die Errichtung einer maximal 4,00 m breiten und 2,00 m hohen Werbeanlage an dieser Stelle ermöglicht.

Innerhalb der mit „F“ gekennzeichneten überbaubaren Flächen ist jeweils die Aufstellung eines Fahnenmastes zulässig. Die Höhe darf jeweils maximal 96,00 m über NHN betragen. Dies entspricht einer tatsächlichen Höhe von ca. 7,50 m. Mit den getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Errichtung überdimensionierter Werbeanlagen vermieden wird.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Anlagen zur Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität sowie Anlagen zur Wärmeerzeugung auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Auf diese Weise wird eine flexible Unterbringung dieser Anlagen im Plangebiet ermöglicht.

3.5 Bauliche Gestaltung

- **Werbeanlagen**

Um eine zu auffällige Gestaltung der Werbeanlagen auszuschließen, wird festgesetzt, dass bewegliche, blinkende und selbstleuchtende Werbeanlagen im Plangebiet nicht zulässig sind.

4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Anbindung an die Daruper Straße im Norden sowie über mehrere Anbindungen an den Druffels Weg im Westen des Plangebietes. Am Druffels Weg sind drei Anbindungen vorgesehen, die sowohl als Zu- als auch als Abfahrten genutzt werden.

Da mit der Umsetzung des Planvorhabens perspektivisch ein Anstieg des Verkehrsaufkommens verbunden ist, wurde im Rahmen einer

Verkehrsuntersuchung[8] geprüft, ob das zukünftige Verkehrsaufkommen leistungsfähig und verkehrssicher abgewickelt werden kann. Hierzu wurde zunächst das bestehende Verkehrsaufkommen ermittelt (Analysefall 2022) und bewertet. Im Weiteren wurde das zukünftige Verkehrsaufkommen (Prognosefall) betrachtet. Der Prognosefall setzt sich aus dem Verkehrsaufkommen im Analysefall, abzüglich der vorhandenen Verkehre der heutigen Anzahl der Beschäftigten, zuzüglich der allgemeinen Verkehrsentwicklung (+ 10 %) und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens aufgrund des geplanten Vorhabens zusammen.

Betrachtet wurden folgende Knotenpunkte:

- KP 1: Daruper Straße / Druffels Weg
- KP 2: Druffels Weg / Grimpingstraße
- KP 3: Daruper Straße / Anbindung Vorhaben
- KP 4: Druffels Weg / Anbindung Vorhaben
- KP 5: Druffels Weg / Anbindung Vorhaben

Für die innere Erschließung des Plangebietes wurden 2 Varianten untersucht. Während in Variante 1 über den Knotenpunkt 2 ausschließlich der Parkplatz hinter dem Gebäude Druffels Weg 5 erschlossen wird, wird in Variante 2 zusätzlich die Abreise von weiteren Stellplätzen aus dem Plangebiet (Stellplätze Nord, Mitte 3 und Süd) ermöglicht.
Um die Zu- und Abfahrtsbereiche eindeutig festzulegen, werden in dem Bebauungsplan Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.
Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die heutigen und auch die zukünftigen Verkehre an allen untersuchten Knotenpunkten leistungsfähig abgewickelt werden können und damit keine verkehrstechnischen Defizite im Plangebiet vorliegen. Die Verkehrsbelastungen (auch bezogen auf die Funktion der jeweiligen Straße) fallen insgesamt eher gering aus. Der derzeitige Ausbau des Straßennetzes ist in allen untersuchten Abschnitten angemessen. Überdies ist sowohl im Analysefall- als auch im Prognosefall (unter Berücksichtigung beider Varianten) an allen Knotenpunkten zu den morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenzeiten ein leistungsfähiger Verkehrsablauf mit sehr guter Qualität gewährleistet. Eine Aufweitung bzw. die Errichtung eines Linksabbiegestreifens ist an keinem der vorfahrtsgeregelten Knotenpunkte (weder an der Daruper Straße noch am Druffels Weg) erforderlich.

[8] Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft mbH (März 2026): Aktualisierte Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben Druffels Weg 1 in Coesfeld. Bochum

4.1 Ruhender Verkehr

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen privaten Stellplätze sind im Plangebiet nachzuweisen. Entsprechend dem zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept werden im Plangebiet sechs Bereiche für Stellplatzanlagen vorgesehen. Diese werden in dem Bebauungsplan entsprechend als „Flächen für Stellplätze“ festgesetzt. Überdachte Fahrradstellplätze sind auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern es sich um von § 23 (5) BauNVO erfasste Anlagen handelt.

4.2 Fuß- und Radverkehr

Das Plangebiet verfügt über direkte Anbindungen an die vorhandenen Fuß- und Radwege entlang der Daruper Straße und des Druffels Weg.

4.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist durch die auf der Daruper Straße verkehrenden Buslinien an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Grünkonzept / Festsetzungen zur Grüngestaltung

Im Sinne des Klimaschutzes wird festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes die Dachflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen mit Flachdächern und flach geneigten Dächern flächendeckend zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sind. Dachbegrünungen beeinflussen das Kleinklima im positiven Sinne. Sie bewirken eine Rückhaltung des Niederschlagswassers, das zu großen Teilen wieder verdunsten kann. Darüber hinaus tragen sie zu einer Reduktion der Luftbelastung z.B. durch Feinstaub bei und fördern überdies die biologische Vielfalt. Durch ihre Kühlleistung und Wärmehaltung wird der Energiebedarf zudem reduziert. Nicht zuletzt wirken sich Dachbegrünungen optisch ansprechend auf das Gestaltungsbild des Plangebietes aus.
Für die Sicherstellung eines Mindeststandards wird eine entsprechende Substratstärke festgesetzt. Von der Begrünung kann nur für diejenigen Dachbereiche abgesehen werden, die für Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung benötigt werden.
Im Norden, Osten und Süden des Plangebietes werden im Weiteren private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Trenngrün“ festgesetzt, die überwiegend mit einem Erhaltungsgebot belegt sind. Die bestehenden Grünsubstanzen sind dauerhaft zu erhalten. Die im Südwesten festgesetzte Grünfläche wird zusätzlich mit einem Anpflanzgebot belegt. Wird die hier im Bestand vorhandene bauliche Anlage zurückgebaut, so ist die Fläche mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen.

Die Grünsubstanzen der Fläche zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, heimischen und standortgerechten Gehölzen zu ersetzen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die vorhandenen Grünstrukturen, die gleichzeitig als Sichtschutz zur nördlich und östlich angrenzenden Wohnbebauung sowie zum südlich verlaufenden Fuß- und Radweg entlang des Hornebachs fungieren, dauerhaft bestehen bleiben.
Die im Süden des Plangebietes vorhandene Eiche wird im vorliegenden Bebauungsplan als zu erhaltender Einzelbaum festgesetzt und somit dauerhaft gesichert.
Zur weiteren Durchgrünung werden im Plangebiet Standorte festgesetzt, an denen je ein heimischer und standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 18 - 20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Standorte befinden sich innerhalb bzw. in räumlicher Nähe zu den im Bebauungsplan festgesetzten Stellplatzflächen. Durch die Integration von Baumpflanzungen wird in diesen Bereichen das Mikroklima verbessert, u.a. durch Verdunstungskühlung und Schattenwurf. Die Anzahl der festgesetzten zu pflanzenden Bäume richtet sich dabei nach der gemäß dem konkreten Projekt vorgesehenen Stellplatzzahl und entspricht einem Verhältnis von 1:5.

5.2 Eingriffsregelung

Aufgrund der Vorschriften des § 13 a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 13a (2) Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung ist in vorliegendem Fall daher nicht erforderlich.

5.3 Biotop- und Artenschutz

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist gemäß der Handlungsempfehlung des Landes NRW[9] die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) notwendig. Dabei ist festzustellen, ob im Plangebiet Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 (1) BNatSchG nicht ausgeschlossen werden können.

[9] Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (22.12.2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

Gegebenenfalls lassen sich artenschutzrechtliche Konflikte durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erfolgreich abwenden. Für die Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte ist dabei jeweils die aktuelle und nicht die planungsrechtliche Situation im Plangebiet ausschlaggebend.
In vorliegendem Fall werden die mit Umsetzung der Planung verbundenen artenschutzfachlichen Belange nach Aktenlage erstellt (Stufe I). Zudem erfolgte im Juli 2025 zur Potenzialabschätzung eine Bestandserfassung. Im Folgenden wird geprüft, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 (1) BNatSchG potenziell nicht ausgeschlossen werden können.
Alle nicht planungsrelevanten Arten werden im Rahmen der vorliegenden Prüfung nicht vertiefend betrachtet. Nach Kiel[10] müssen sie jedoch im Rahmen von Planungs- oder Zulassungsverfahren zumindest pauschal berücksichtigt werden; dies geschieht i.d.R. durch allgemeine Vermeidungsmaßnahmen (z.B. durch zeitliche Vorgaben hinsichtlich der Entfernung von Gehölzen).

5.3.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im östlichen Siedlungsbereich der Stadt Coesfeld, südlich der Daruper Straße und umfasst eine Fläche von ca. 1,43 ha. Das Plangebiet ist großflächig von Wohngebäuden umgeben, welche ausladende Gartenstrukturen aufweisen. Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich die Kreuzung Druffels Weg – Daruper Straße. Des Weiteren befindet sich in ca. 75 m Entfernung ein Lebensmittelhändler. Die Flächen im Plangebiet werden von der dort ansässigen Schmidt-Gruppe als zentraler Verwaltungsstandort genutzt.
Biotopstrukturen liegen meist in Form von Ziergehölzen vor, die augenscheinlich einer regelmäßigen Pflege unterliegen. Im Süden des Plangebietes befindet sich ein Hochstaudenflur mit Gehölzumrandung. In nördlicher Richtung handelt es sich um eine gepflegte Buchenhecke, in südlicher Richtung Bäume und Sträucher, die den Hornebach säumen und keiner Pflege unterliegen. Der Hochstaudenflur erhält nahezu keine Pflege, lediglich ein Weg wird mittig freigehalten. Nahezu das gesamte Plangebiet unterliegt Vorbelastungen in Form einer großflächigen Versiegelung. Außerhalb der Ziergehölze und des Hochstaudenflurs sind die Flächen geschottert oder vollversiegelt.

[10] Kiel, E.-F. (2015): Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen. Einführung. Online unter: http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/web/babel/media/einfuehrung_geschuetzte_arten.pdf (abgerufen: Juli 2025).

5.3.2 Potentielles Arteninventar

Laut Abfrage des Fachinformationssystems[11] (FIS) können im Plangebiet unter Berücksichtigung der relevanten Lebensraumstrukturen (Kleingehölze, Gebäude, Hochstaudenflure) potenziell 35 planungsrelevante Arten vorkommen. Dazu gehören 11 Fledermäuse und 24 Vogelarten.

Das potenziell denkbare Arteninventar im Bereich des Plangebietes kann unter Berücksichtigung der tatsächlich erfassten Habitatstrukturen und der Habitatausstattung sowie bestehender Vorbelastungen eingeschränkt werden, weil die spezifischen Lebensraumansprüche der zu prüfenden Arten nicht erfüllt werden (vgl. Tab. 1). Zudem sind – auch bei einem potenziellen Vorkommen von planungsrelevanten Arten – unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben nicht zwangsläufig artenschutzrechtliche Konflikte zu prognostizieren, sofern z.B. die gesetzlich geforderte ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 (5) BNatSchG weiterhin gewährleistet ist.

Planungsrelevante Arten, die im Vorhinein mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen wurden, weil die spezifischen Lebensraumansprüche im Plangebiet bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld nicht erfüllt werden, unterliegen dabei keiner tiefergehenden Betrachtung.

Weitere Hinweise auf Vorkommen relevanter Arten liegen gem. Abfrage der Landschaftsinformationssammlung (@LINFOS, Stand: August 2022) in ca. 0,16 km südöstlich und 0,37 km nordwestlich vor. Dabei handelt es sich teils um besonders geschützte Arten. Südöstlich liegt ein Nachweis für die Frühe Adonislibelle *Pyrrhosoma nymphula,* Herbst-Mosaikjungfer *Aeshna mixta,* Blaugrüne Mosaikjungfer *Aeshna cyanea,* Schwarze Heidelibelle *Sympetrum danae*, Hufeisen-Azurjungfer *Coenagrion puella,* Große Pechlibelle *Ischnura elegans,* Vierfleck *Libellula quadrimaculata* und Große Heidelibelle *Sympetrum striolatum* aus dem Jahr 1999 vor. Der Nachweis im Nordwesten liegt für ein Vorkommen der Groppe *Cottus gobio* aus dem Jahre 1995 vor. Eine Betroffenheit der Arten durch das Vorhaben ist nicht gegeben, da im Plangebiet keine Strukturen vorliegen, die für die Arten von Bedeutung wären. Es liegen keine Gewässer vor, die von der Planung betroffen sind, weshalb ein zufälliges Töten oder Verletzen der Tiere auszuschließen ist. Baubedingte Auswirkungen auf den Lebensraum der Arten sind aufgrund der Distanz und zwischenliegender Strukturen

[11] Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (2014): Fachinformationssystem geschützte Arten (FIS) in NRW. Messtischblattabfrage. Online unter: www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt (Messtischblatt 4009) (abgerufen: August 2025)

unwahrscheinlich. Unabhängig davon ist es fraglich, ob diese Vorkommen 25 Jahre nach dem erbrachten Nachweis noch vorliegen.

Tab. 1: Messtischblattabfrage, Quadrant 3 im Messtischblatt 4009 (Stand: August 2022); Status: N = Nachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden, B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden; Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht, unbek. = unbekannt; Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potenzielles Vorkommen, ! = Hauptvorkommen. Potenzial-Analyse/ Bemerkung: Einschätzung des faunistischen Potenzials unter Berücksichtigung der erfolgten Ortsbegehung (Erläuterungen s. Text).

Art		**Status**	**Erhaltungszustand**	**Potential-**	**Gehölze**	**Hochstaudenflur**	**Gebäude**
Wissenschaftlicher Name	**Deutscher Name**		**in NRW (ATL)**	**analyse**			
Säugetiere							
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	N	U-	FoRu	Na		FoRu!
Myotis bechsteinii	Bechsteinfledermaus	N	U+	-	FoRu, Na	(Na)	(Ru)
Myotis dasycneme	Teichfledermaus	N	G	FoRu	Na		FoRu!
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	N	G	-	Na		FoRu
Myotis myotis	Großes Mausohr	N	U	-	Na		FoRu!
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	N	G	FoRu	Na	(Na)	FoRu!
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	N	G	FoRu	Na	(Na)	FoRu
Nyctalus leisleri	Kleinabendsegler	N	U	-	Na		(FoRu)
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	N	G	-	Na	(Na)	(Ru)
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	N	G	FoRu	Na		FoRu!
Plecotus auritus	Braunes Langohr	N	G	FoRu	FoRu, Na	Na	FoRu
Vögel							
Accipiter gentilis	Habicht	B	U	-	(FoRu), Na		
Accipiter nisus	Sperber	B	G	-	(FoRu), Na	Na	
Alauda arvensis	Feldlerche	B	U-	-		FoRu	
Anthus trivialis	Baumpieper	B	U-	-	FoRu	(FoRu)	
Asio otus	Waldohreule	B	U	-	Na	(Na)	
Athene noctua	Steinkauz	B		-	(FoRu)	Na	FoRu!
Buteo buteo	Mäusebussard	B	G	-	(FoRu)	(Na)	
Cuculus canorus	Kuckuck	B	U-	-	Na		
Delichon urbicum	Mehlschwalbe	B	U	-		(Na)	FoRu!
Dryobates minor	Kleinspecht	B	U	-	Na		
Dryocopus martius	Schwarzspecht	B	G	-	(Na)	Na	
Falco peregrinus	Wanderfalke	B	G	-			FoRu!
Falco tinnunculus	Turmfalke	B	G	Na	(FoRu)	Na	FoRu!
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	B	U	-	(Na)	(Na)	FoRu!
Linaria cannabina	Bluthänfling	B	U	FoRu, Na	FoRu	Na	
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	B	U	-	FoRu!	FoRu	
Milvus milvus	Rotmilan	B	S	-	(FoRu)	(Na)	
Passer montanus	Feldsperling	B	U	-	(Na)	Na	FoRu
Perdix perdix	Rebhuhn	B	S	-		FoRu!	
Scolopax rusticola	Waldschnepfe	B	U	-	(FoRu)		
Serinus serinus	Girlitz	B	S	Na		Na	
Strix aluco	Waldkauz	B	G	-	Na	Na	FoRu!
Sturnus vulgaris	Star	B	U	Na		Na	FoRu
Tyto alba	Schleiereule	B	G	Na	Na	Na	FoRu!

Es liegen keine Informationen zu Vorkommen planungsrelevanter Farn-, Blütenpflanzen und Flechten für das Plangebiet bzw. das auswirkungsrelevante Umfeld vor. Aufgrund der Lage sowie der Flächennutzungen bestehen auch keine Anhaltspunkte für entsprechende Vorkommen der konkurrenzschwachen, zumeist auf nährstoffarme Standorte beschränkten Arten. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden.

5.3.3 Auswirkungsprognose

- **Fledermäuse**

Gemäß der Messtischblattabfrage können eine Vielzahl verschiedener Fledermausarten im Plangebiet vorkommen. Bei den Arten handelt es sich um typische Gebäudefledermäuse, die im siedlungsnahen Bereich vorkommen oder im Sinne eines Wochenquartiers zumindest sporadisch in oder an Gebäuden anzutreffen sind. Es ist den winzigen Tieren bereits über kleinste Lücken möglich in Gebäude einzudringen. In den Sommermonaten verweilen viele Tiere unter Verblendungen, während im Winter hauptsächlich unterirdische, frostfreie Verstecke genutzt werden. Ein-/ Ausflugsspuren wurden im Rahmen der Ortsbegehung nicht festgestellt. Im unmittelbaren Umfeld liegen baulich identische Gebäude vor, die aufgrund ähnlicher Bauweise ebenfalls ein Potenzial als Fortpflanzungs- und Ruhestätte haben. Das Reetdach besteht aus dicht gepackten Schilfrohren, ohne augenscheinliche Lücken und einer nahezu vollständigen Nutzung des Gebäudes. Es ist nicht auszuschließen, dass in diesem seltenen Gebäudetyp Fledermäuse vorkommen. Aufgrund der Bauweise, die eine Vielzahl versteckter Hohlräume erlaubt, ist ein Nachweis bei einem Stufe I-Verfahren kaum nachweisbar. Des Weiteren verläuft unmittelbar südlich des Plangebietes der Hornebach, welcher als potenzielle Leitstruktur zu den Jagdgebieten außerhalb oder an der Siedlung führt. Aufgrund der Nutzung des Gebäudes als Bürogebäude ist eine Funktion als Sommerquartier zu vermuten. Das Winterquartier der Fledermäuse muss ein frostfreier, feuchter, kühler Ort sein, um dort ihre Winterruhe zu halten. Bei der aktuell vollumfänglichen Nutzung des Gebäudes, ist dieses in der Winterzeit vermutlich zu warm.
Um ein Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG in Bezug auf die im Plangebiet theoretisch vorkommenden Fledermausarten auszuschließen, ist eine Einschränkung der Bauzeit nötig (s. Maßnahmen).
Ein Nutzen des Plangebietes als essenzielles Nahrungshabitat ist auszuschließen. Die meisten Gehölzstrukturen liegen als Ziergehölze ohne hohen ökologischen Wert vor, während der Hochstaudenflur von geringer Größe ist. Mit Umsetzung des Vorhabens ist daher keine relevante Verschlechterung des Nahrungsangebotes zu prognostizieren.
Unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen können artenschutzrechtliche Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG gegenüber Fledermäusen mit der vorliegenden Planung ausgeschlossen werden.

- **Vögel**

In Bezug auf die gemäß Messtischblattabfrage potenziell vorkommenden planungsrelevanten Vogelarten wird deutlich, dass der Hochstaudenflur eine Funktion als Teilnahrungshabitat übernehmen kann (vgl.

Tab. 1). Im Hochstaudenflur können sowohl Greifvögel als auch samen- oder beerenfressende Vogelarten Nahrung finden. Eine Funktion des Hochstaudenflurs als essenzielles Nahrungshabitat ist jedoch aufgrund der Größe, des Umfelds und der innerörtlichen Lage auszuschließen.
Für den Bluthänfling können die Heckenstrukturen im Plangebiet als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen. Eine essenzielle Nutzung ist jedoch aufgrund der regelmäßigen Pflegemaßnahmen und Nähe zu den regelmäßig frequentierten Betriebswegen nicht zu vermuten. Es konnten keine Nester bei der Ortsbegehung gefunden werden. Pauschal gilt § 39 BNatSchG zur Gehölzentfernung während der Brutzeit, weshalb ein artenschutzrechtlicher Konflikt gemäß § 44 BNatSchG mit Brutvögeln nicht zu erwarten ist.

- **Säugetiere**

Im Rahmen der Bestandserfassung im Juli wurden mehrere Maulwurfshügel im Hochstaudenflur festgestellt. Der europäische Maulwurf (*Talpa europaea)* ist, wie alle heimischen Arten der Säugetiere, nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt. Daher verbietet es § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) diesen Tieren nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten. Einzig die Vergrämung ist erlaubt. Im Rahmen der Artenschutzprüfung Stufe I konnte nicht erfasst werden, ob es sich bei den Maulwurfshügeln um „Seitenarme“ oder das Hauptbauwerk des Nagers handelt. Mit Umsetzung des Planvorhabens ist eine Überbauung des Hochstaudenflurs geplant, weshalb Vergrämungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nötig sind. Eine Vergrämung sollte zwischen Juli und Oktober stattfinden, da die Tiere ihre Fortpflanzungs- und Aufzuchtphase abgeschlossen haben und sich noch nicht in der winterlichen Ruhephase befinden. Eine Vergrämung kann über Geruchsstoffe, Vibrationsquellen oder mechanische Bodenbearbeitung der obersten Schicht (Verringerung der Habitatqualität) erfolgen. Des Weiteren soll ein Abschieben der Hügel erfolgen, um die Aktivität des Maulwurfs bzw. den Erfolg der Vergrämungsmaßnahmen zu prüfen.

5.3.4 Maßnahmen

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG sind nachfolgende Maßnahmen einzuhalten:

– Um ein Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG in Bezug auf die im Plangebiet theoretisch vorkommenden Fledermausarten auszuschließen, sind Umbau-/ Abrissmaßnahmen nur während der Zeit zwischen dem 01. August und 15. Oktober eines jeden Jahres, also nach

Verlassen der Sommerwochenstuben und vor Bezug der Winterquartiere, durchzuführen. Sollte ein Umbau oder Abriss außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit nicht möglich sein, muss in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Coesfeld oder durch fachgutachterliche Untersuchungen sichergestellt werden, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten der potenziell vorhandenen Gebäudefledermäuse nicht beschädigt werden und die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird.

– Vor Beginn tiefgreifender Bauarbeiten muss eine Vergrämung der potenziell vorkommenden Maulwürfe erfolgen. Diese sollte zwischen Juli und Oktober stattfinden, da die Tiere ihre Fortpflanzungs- und Aufzuchtphase abgeschlossen haben und sich noch nicht in der winterlichen Ruhephase befinden. Eine Vergrämung kann über Geruchsstoffe, Vibrationsquellen oder mechanische Bodenbearbeitung der obersten Schicht (Verringerung der Habitatqualität) erfolgen.
– Zum Ausschluss des § 44 (1) Nr. 1 (Tötungsverbot) gegenüber planungsrelevanten/ europäischen Vogelarten sind Gehölzentfernungen in Anlehnung an § 39 BNatSchG nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03. – 30.09.) durchzuführen.

Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen und sind zu berücksichtigen.

Empfehlungen:
In Anlehnung an den zukünftig in Kraft tretenden § 41a BNatSchG „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ wird – um ggf. nachträgliche Umrüstungen zu vermeiden – empfohlen, für die Außenbeleuchtung nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zu verwenden (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur von 3000 Kelvin oder weniger). Die Beleuchtung ist möglichst niedrig aufzustellen und geschlossene Lampenkörper zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Flächen sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen.

5.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Coesfeld. Die geltenden Verbote und Genehmigungsanforderungen sind entsprechend zu beachten. Die Untere Wasserbehörde

und das zuständige Wasserversorgungsunternehmen sind bei allen Baugenehmigungsverfahren zwecks Prüfung der Belange der Wasserschutzgebietsverordnung zu beteiligen.
Die Wasserversorgung im Plangebiet ist durch eine Anbindung an das öffentliche Netz zu gewährleisten. Sollten im Einzelfall Eigenwasserversorgungsanlagen erforderlich sein, so sind diese in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.
Die Benutzung des Grundwassers durch den Betrieb von Wärmepumpen mit Erdwärmenutzung ist aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet nicht zulässig. Entsprechende Hinweise sind in der Planzeichnung enthalten.
Im Süden wird das Plangebiet vom Hornebach und dem zugehörigen Böschungsbereich begrenzt. Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 31 (1) Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) ist ein Gewässerrandstreifen – gemessen ab der Böschungsoberkante des Gewässers – vorzusehen. Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Schadstoffeinträgen aus diffusen Quellen. Gemäß § 38 (3) Nr. 3 WHG kann der Gewässerrandstreifen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in einer angemessenen Breite festgesetzt werden. Bezugnehmend auf diese Regelung wird in der Planzeichnung in einem Abstand von 5,0 m zur Böschungsoberkante ein Bereich festgesetzt, der von Bebauung freizuhalten ist.
Wie in Kapitel 1.5 (Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz) dargelegt, ragt ein Teil des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Hornebachs geringfügig in das Plangebiet des Bebauungsplanes hinein. Die Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebiets (HQ 100) des Gewässers ist nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen sind festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Grundsatz von jeglicher Bebauung (auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen) freizuhalten. Die potenziell überfluteten Flächen ragen nicht über den im Bebauungsplan festgesetzten Gewässerrandstreifen hinaus, der ohnehin von Bebauung freizuhalten ist.
Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Coesfeld, dem Abwasserwerk der Stadt Coesfeld und der Schmidt-Gruppe werden Vereinbarungen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers bzw. zur Rückhaltung und gedrosselten Einlei- tung in den angrenzenden Hornebach getroffen (siehe Pkt. 6.2 (Abwasserentsorgung)). Eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung ist nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in den Boden und das Grundwasser wird empfohlen, bei der Dacheindeckung kein unbeschichtetes Metall zu verwenden. Ein entsprechender Hinweis ist in der Planzeichnung enthalten.

5.5 Forstwirtschaftliche Belange

Forstwirtschaftliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

5.6 Belange des Bodenschutzes

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Die Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen ist gem. § 1a (2) BauGB zu begründen.
Mit der Umsetzung des Planvorhabens wird teilweise eine Inanspruchnahme von unversiegelter Fläche vorbereitet. Die Flächen sind aufgrund der derzeitigen Nutzung bereits anthropogen geprägt. Darüber hinaus sind landwirtschaftlich genutzte Böden von dem Planvorhaben nicht betroffen.
Im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird das Maß der erforderlichen Versiegelung auf das notwendige Minimum reduziert. Durch die Maßnahme der Innenentwicklung kann eine nachträgliche Verdichtung innerhalb des Siedlungsbereiches erfolgen, wodurch eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle im Freiraum vermieden wird.

5.7 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Durch die Planung erfolgt eine langfristige Sicherung bzw. Weiterentwicklung eines bestehenden Unternehmensstandortes in einem erschlossenen Siedlungsbereich von Coesfeld. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden. Des Weiteren sind An- und Neubauten nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu errichten. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt. Den Anforderungen des Klimaschutzes wird darüber hinaus durch die Festsetzung zur Dachbegrünung Rechnung getragen.
Mit der Planung werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

5.8 EU-Verordnung zur Wiederherstellung der Natur

In die Abwägung einzustellen waren insbesondere auch die Belange der städtischen Ökosystemgebiete sowie Baumüberschirmung

entsprechend der EU-Verordnung über die Wiederherstellung der Natur[12]. Diese beinhaltet als sog. hinkende Verordnung zwar (derzeit) mangels Konkretisierung im nationalen Wiederherstellungsplan keine unmittelbare Verpflichtung für die kommunale Bauleitplanung. Gleichwohl sind die Ziele der Verordnung im Sinne einer effektiven Umsetzung des Unionsrechts (Art. 4 Abs. 3 EUV) vorliegend jedenfalls in die planerische Abwägungsentscheidung einzubeziehen. Nach Artikel 8 Abs. 1 dieser Verordnung stellen die Mitgliedstaaten bis zum 31. Dezember 2030 sicher, dass in städtischen Ökosystemgebieten, die gemäß Artikel 14 Abs. 4 der Verordnung bestimmt werden, kein Nettoverlust an der nationalen Gesamtfläche städtischer Grünflächen und städtischer Baumüberschirmung gegenüber 2024 zu verzeichnen ist. Für die Zwecke dieses Absatzes können die Mitgliedstaaten die städtischen Ökosystemgebiete, in denen der Anteil städtischer Grünflächen in den Stadtzentren und städtischen Räumen mehr als 45 % beträgt und der Anteil der städtischen Baumüberschirmung mehr als 10 % beträgt, von dieser nationalen Gesamtfläche ausnehmen.

Aufgrund des gegenständlichen Bebauungsplanes kann die Stadt Coesfeld bis zu 1.240 m^2 an unversiegelter / (inner-)städtischer Grünfläche verlieren. Derzeit liegt der Versiegelungsgrad im Plangebiet bei ca. 70 %. Auf Basis des vorliegenden Bebauungsplanes können im Plangebiet künftig bis zu 80 % der Flächen versiegelt werden. Der Rat der Stadt Coesfeld ist sich bewusst über diesen potenziellen Flächenverlust. Die für die Planung sprechenden Gründe in Gestalt der Erweiterung der Firmenzentrale der Schmidt-Gruppe überwiegen die vorgenannten Belange.
Teilweise wird der Verlust dieser unversiegelten / (inner-)städtischen Grünfläche im Plangebiet selbst kompensiert. Gemäß der textlichen Festsetzung 5.1 sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flachdächer und flach geneigte Dächer zu begrünen. Bei der vollständigen Umsetzung des konkreten Projektes, dessen Realisierung der Bebauungsplan ermöglichen soll, entstehen rund 1.180 m^2 an zusätzlich begrünter Dachfläche.
Bestehende Eingrünungen des Plangebietes werden im Bebauungsplan als private Grünflächen festgesetzt und mit einem Erhaltungsgebot belegt, so dass sie dauerhaft gesichert werden.
Aufgrund der geplanten baulichen Entwicklung müssen 3 bestehende Bäume im Plangebiet weichen. Demgegenüber stehen 28 Laubbäume, die an den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten neu

[12] Wiederherstellungsverordnung – Verordnung (EU) 2024/1991 des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 24. Juni 2024 über die Wiederherstellung der Natur und zur Änderung der Verordnung (EU) 2022/869

zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind (siehe textliche Festsetzung 7.1). Die im Süden des Plangebietes vorhandene Eiche wird überdies als zu erhaltener Einzelbaum festgesetzt.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Strom, Gas, Wasser

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung im Plangebiet wird über die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt.
Westlich des Plangebietes verläuft innerhalb des Druffels Weg eine Gasfernleitung der Thyssengas GmbH. Der Leitungsverlauf ist mit dem zugehörigen Schutzstreifen von insgesamt 4 m Breite in der Planzeichnung nachrichtlich eingetragen.

6.2 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt gegenwärtig über das vorhandene öffentliche Mischwassernetz innerhalb des Druffels Wegs und der Daruper Straße.
Wie unter Punkt 5.1 dargelegt, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Dachflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen mit Flachdächern und flach geneigten Dächern flächendeckend zu begrünen sind. Auf diese Weise wird ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers zurückgehalten und kann zeitverzögert verdunsten, wodurch eine Entlastung des Entwässerungssystems erreicht wird.
Aufgrund des Klimawandels ist mit einer Zunahme von Extremwetterereignissen wie Starkregen in Bezug auf Häufigkeit, Dauer und Intensität zu rechnen. Dies kann zu einer Überlastung der Kanalisation führen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden im Sinne der Innenentwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine intensivere Nutzung des Unternehmensstandortes geschaffen. Festgesetzt wird, dass eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl für Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig ist. Eine stärkere Versiegelung kann sich negativ auf die Grundwasserneubildung auswirken und zudem zu einer Verschlechterung des Entwässerungskomforts und einem erhöhten Risiko von Überflutungen bei Starkregen führen. Zur Vermeidung einer weiteren Belastung des Mischwassersystems und zur Anpassung an die Herausforderungen des Klimawandels wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Coesfeld, dem Abwasserwerk der Stadt Coesfeld und der Schmidt-Gruppe vereinbart, dass bei einer Überschreitung der Grundflächen

zahl von 0,7[13] das Niederschlagswasser von denjenigen versiegelten Flächen, die zu einer Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,7 führen, vor Ort zu versickern bzw. über Rückhalteanlagen gedrosselt in das angrenzende Gewässer einzuleiten ist.
Vorrangig ist die Versickerung auf dem Grundstück über oberflächennahe Versickerungsanlagen vorgesehen. Sollte sich im Weiteren Planung- oder Bauverlauf herausstellen, dass die Versickerungsleistung infolge wasserstauender Geschiebelehme oder anderer ungünstiger Bodenverhältnisse nicht ausreichend ist, ist alternativ die Herstellung einer unterirdischen Regenrückhaltung vorgesehen. Diese dient der Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers mit anschließender gedrosselter Einleitung in den Hornebach[14]. Den Vorgaben gem. § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird damit entsprochen, wonach das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll. Zugleich wird sichergestellt, dass trotz des zulässigen höheren Versiegelungsgrades die Grundwasserneubildung nicht über das bestehende Maß hinaus beeinträchtigt wird.
Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist weiterhin dem umliegenden Mischwasserkanalnetz zuzuführen.

6.3 Nutzung regenerativer Energien

Hingewiesen wird darauf, dass am 01.01.2024 eine Novellierung der Landesbauordnung NRW in Kraft getreten ist, mit der u.a. der Ausbau erneuerbarer Energien beschleunigt werden soll. Der neu eingeführte § 42a BauO NRW beinhaltet dabei eine Solaranlagenpflicht. Demnach müssen bei der Errichtung von Gebäuden Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den dafür geeigneten Dachflächen installiert und betrieben werden. Diese Verpflichtung besteht bei der Errichtung von Nichtwohngebäuden (und damit für die baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 159), für die der Bauantrag nach dem 01.01.2024 gestellt wird. Vor dem Hintergrund dieser neuen gesetzlichen Vorgaben, ist die verbindliche Festsetzung von Photovoltaik-Anlagen im Bebauungsplangebiet entbehrlich.
Stellplatzanlagen mit mehr als 35 Stellplätzen werden gemäß dem zugrunde liegenden Konzept im Plangebiet nicht vorgesehen. Insofern ist

[13] Die Grundflächenzahl von 0,7 entspricht dabei dem Versiegelungsgrad zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Die Flächen im Plangebiet werden als ein Baugrundstück genutzt und bei der Berechnung der Grundflächenzahl als ein einheitliches Baugrundstück betrachtet.
[14] ibt Ingenieure + Planer (15.06.2026): Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung. B-Plan Nr. 159 „Druffels Weg – Daruper Straße“. Osnabrück

die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom gem. § 48 (1a) BauO NRW über den Stellplatzflächen voraussichtlich nicht erforderlich.

6.4 Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung im Plangebiet ist gem. dem Technischen Regelwerk des DVWG (Arbeitsblatt W 405) bei drei Vollgeschossen und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung eine Löschwassermenge von 96 m^3/h für eine Löschzeit von 2 Stunden erforderlich. Aufgrund der „Vereinbarung über die Bereitstellung von Trinkwasser aus dem leitungsgebundenen Wasserversorgungssystem der Stadtwerke Coesfeld GmbH zu Löschzwecken in der Stadt Coesfeld“ zwischen der Stadt Coesfeld und den Stadtwerken Coesfeld GmbH kann entsprechend auf das Trinkwassernetz zurückgegriffen werden. Über dieses kann die o.g. erforderliche Löschwassermenge bereitgestellt werden. Somit ist eine ausreichende Löschwasserversorgung im Plangebiet gewährleistet.

7 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde eine Überprüfung im Hinblick auf das Vorhandensein von Kampfmitteln durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg vorgenommen. Demnach ist eine Untersuchung dieses Bereiches nicht erforderlich, da keine Belastung festgestellt worden ist.
Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Coesfeld oder die Polizei zu verständigen sind, wenn bei der Durchführung der Baumaßnahmen der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen aufweist oder verdächtige Gegenstände entdeckt werden. Die technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen ist zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

8 Altlasten / Schädliche Bodenveränderungen

Altlasten und schädliche Bodenveränderungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Unabhängig davon besteht gemäß § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. 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. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

9 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 159 „Druffels Weg – Daruper Straße“ wurde eine schalltechnische Untersuchung[15] erarbeitet. In dieser wurden zum einen die im Zusammenhang mit der Planung stehenden Gewerbelärmgeräusche auf die im Umfeld befindlichen schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnnutzungen, Immissionspunkte IP1- IP13) ermittelt und bewertet.
Des Weiteren wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen ermittelt und die daraus resultierenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz gem. DIN 4109-1 bestimmt. Darüber hinaus wurden die schalltechnischen Auswirkungen untersucht, die durch die mit der Planung verbundenen Zusatzverkehre im öffentlichen Straßenraum auf die außerhalb des Plangebietes bestehenden schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld prognostiziert werden.
Die beiden in Kapitel 4 (Erschließung) beschriebenen Erschließungsvarianten wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung entsprechend berücksichtigt.

- **Gewerbelärm**

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die geltenden Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte zur Tageszeit an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten werden. Die Untersuchungsergebnisse gelten unter Einhaltung der im Gutachten beschriebenen Randbedingungen:

- keine Tätigkeiten zur Nachtzeit,
- 2-facher Stellplatzwechsel zur Tageszeit (zwei Anfahrten und zwei Abfahrten je Stellplatz, insgesamt vier Fahrten) für alle Parkplätze.

- **Verkehrslärm**

Verkehrslärmbelastung innerhalb des Plangebietes
Aufgrund der alleinigen Büronutzung im Plangebiet, erfolgte die Untersuchung ausschließlich für den Tageszeitraum.
Im Ergebnis ist festzuhalten, dass unter Zugrundelegung der Ansätze des Verkehrsgutachtens die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Gewerbegebiete von 65 dB(A) zur

[15] Möhler + Partner Ingenieure (10.06.2026): Schalltechnische Untersuchung für einen angebotsbezogenen Bebauungsplan im Rahmen einer Betriebserweiterung der SG Service GmbH am Standort Coesfeld. Ahaus

Tageszeit entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Straßen zu überwiegenden Teilen eingehalten werden. Überschreitungen von bis zu 3 dB treten teilweise in den Nahbereichen an der Daruper Straße sowie vereinzelt am Druffels Weg auf. Ab einer Entfernung von höchsten 7 m zu den Grundstücksgrenzen werden die Orientierungswerte für Gewerbegebiete zur Tageszeit im Plangebiet eingehalten.
Die Berechnungen zeigen zudem, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV, die als Grenze zur erheblichen Belästigung durch Verkehrsgeräusche betrachtet werden können, innerhalb des Plangebietes zur Tageszeit mit Bezug auf die Werte für Gewerbegebiete (69 dB(A)) nicht überschritten werden.
Die sogenannte Zumutbarkeitsschwelle von tagsüber 70 dB(A), deren Überschreitung auf einen städtebaulichen Missstand hinweist, wird im Plangebiet nicht erreicht.
Aufgrund der ermittelten Geräuscheinwirkungen sind zur Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse Lärmminderungsmaßnahmen erforderlich. Im Allgemeinen ist dem aktiven Lärmschutz an der Emissionsquelle dem passiven Lärmschutz an den Gebäuden Vorrang zu geben. Aktive Schallschutzmaßnahmen – wie etwa eine Lärmschutzwand – scheiden entlang der westlichen und der nördlichen Plangebietsgrenze aus städtebaulichen Gründen jedoch aus.
Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Verkehr wird im Bebauungsplan daher festgesetzt, dass bei einer baulichen Errichtung, baulichen Änderung oder Nutzungsänderung von Räumen, die dauerhaft dem Aufenthalt von Menschen dienen, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung berechneten Außenlärmpegel bzw. die zugeordneten Lärmpegelbereiche zur Bestimmung der erforderlichen Bau-Schalldämmmaße für die Außenbauteile gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind zu beachten. Sie werden in den Bebauungsplan Nr. 159 „Druffels Weg – Daruper Straße“ übernommen.
Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109-2 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Verkehrslärmbelastung außerhalb des Plangebietes
Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung bzw. Erweiterung neuer Nichtwohnbebauung geschaffen. Hierdurch wird Neuverkehr erzeugt, der über das vorhandene öffentliche Straßennetz, insbesondere den Druffels Weg und die Daruper Straße, abgewickelt wird. Untersucht wurden

daher die schalltechnischen Auswirkungen, die durch die mit der Planung verbundenen Mehrverkehre im öffentlichen Straßenraum auf die außerhalb des Plangebietes bestehenden schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld – bezogen auf die Gesamtverkehrssituation – prognostiziert werden. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der prognostizierte Zusatzverkehr, verursacht durch eine Erhöhung der Beschäftigtenzahlen sowie durch eine pauschal prognostizierte Verkehrszunahme des übrigen Verkehrsaufkommens um 10 %, zu Pegelerhöhungen von gerundet bis zu einem 1 dB(A) führt. Die gebietsspezifischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags werden an allen Immissionsorten zur Tageszeit überschritten. Auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Allgemeine und Reine Wohngebiete von 59 dB(A) zur Tageszeit wird sowohl im Analysefall als auch im Planfall (bei beiden Erschließungsvarianten) an allen untersuchten Immissionsorten zur Tageszeit überschritten. Lediglich an einem Immissionsort ist der Grenzwert zur Tageszeit im Analysefall knapp eingehalten.
Die sogenannte Zumutbarkeitsschwelle, die nach gültiger Rechtsprechung im Rahmen der städtebaulichen Planung bei 70 dB(A) am Tag liegt, wird weder im Analysefall noch im Planfall überschritten.
Es wird darauf verwiesen, dass eine Pegeländerung von weniger als 1 dB(A) subjektiv nicht wahrnehmbar ist. Insofern kann festgehalten werden, dass die Auswirkungen der Planung als nicht erheblich einzustufen sind. Die Überschreitungen der Orientierungs- und Grenzwerte sind auf die bestehende Verkehrsbelastung zurückzuführen.

10 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

- **Denkmalschutz**

Belange des Denkmalschutzes sind durch die Planung zunächst nicht berührt. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Bodendenkmale oder sonstige Denkmale.
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Coesfeld und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt

oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 (2) Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 (4) Denkmalschutzgesetz NW). Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

- **Bergbau**

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Coesfeld“ sowie über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Andreas Hütte“. Eigentümerin des Bergwerksfeld „Coesfeld“ ist das Land Nordrhein-Westfalen. Eine Gewinnung von Mineralien hat im Bergwerksfeld „Coesfeld“ nicht stattgefunden. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen liegen, in absehbarer Zeit nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen. Auch für das Bergwerksfeld „Andreas Hütte“, dessen letzte Eigentümerin nicht mehr erreichbar ist, ist kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

- **Überflutungsschutz**

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

- **Einsichtnahme Vorschriften**

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

- **Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept**

Das Integrierte Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept für die Stadt Coesfeld, das im November 2018 durch den Rat beschlossen wurde, stellt die Grundlage für die Energie- und Klimapolitik der Stadt in den nächsten Jahren dar. Bei der Umsetzung aller Baumaßnahmen sind die Klimaziele der Stadt Coesfeld anzustreben. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

11 Flächenbilanz

Plangebiet		14.310 qm	–	100,0 %
davon:				
–	Gewerbegebiet	12.904 qm	–	90,2 %
–	Ver- und Entsorgung	10 qm	–	0,1 %
–	Private Grünfläche	1.396 qm	–	9,7 %

12 Referenzliste der Quellen

- Bezirksregierung Münster – Obere Wasserbehörde (25.11.2011): Überschwemmungsgebietsverordnung „Berkel, Ölbach, Moorbach und Honigbach“
- Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft mbH (März 2026): Aktualisierte Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben Druffels Weg 1 in Coesfeld. Bochum
- ibt Ingenieure + Planer (15.06.2026): Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung. B-Plan Nr. 159 „Druffels Weg – Daruper Straße“. Osnabrück
- Kiel, E.-F. (2015): Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen. Einführung. Online unter: http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/web/babel/media/einfuehrung_geschuetzte_arten.pdf (abgerufen: Juli 2025).
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (2014): Fachinformationssystem geschützte Arten (FIS) in NRW. Messtischblattabfrage. Online unter: www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt (Messtischblatt 4009) (abgerufen: August 2025)
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten. Online unter: https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte (abgerufen: Juni 2025)
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: Starkregenhinweiskarte für NRW des BKG. Online unter: https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte (abgerufen: Juni 2025)
- Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Dezember 2021): Hochwasserrisikomanagementplanung in NRW - Hochwasserrisiko und Maßnahmenplanung Coesfeld. Online unter: https://www.flussgebiete.nrw.de/system/files/atoms/files/hwrm_nrw_steckbrief_coesfeld.pdf (abgerufen: Juni 2025)
- Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (22.12.2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.
- Möhler + Partner Ingenieure (10.06.2026): Schalltechnische Untersuchung für einen angebotsbezogenen Bebauungsplan im Rahmen einer Betriebserweiterung der SG Service GmbH am Standort Coesfeld. Ahaus
- Ordnungsbehördliche Verordnung zur Änderung der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des

Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage des Wasserwerkes Coesfeld der Stadtwerke Coesfeld GmbH (Wasserschutzgebietsverordnung Coesfeld vom 29.09.1982) vom 12.10.2005.

- Regionalplan Münsterland, Änderung des Regionalplans Münsterland zur Anpassung an den Landesentwicklungsplan (LEP NRW) und den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH), in Kraft getreten am 17.04.2025
- Wiederherstellungsverordnung – Verordnung (EU) 2024/1991 des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 24. Juni 2024 über die Wiederherstellung der Natur und zur Änderung der Verordnung (EU) 2022/869

Bearbeitet im Auftrag der
SCHMIDT Gruppe connect GmbH
Coesfeld, im September 2026

WoltersPartner
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld