STADT COESFELD

Die Bürgermeisterin

| Öffentliche Beschlussvorlage **321/2026** |
|---|
| Dezernat II, gez. P. Hänsel |

Federführung:
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung
Produkt:

Datum:
29.09.2026

| Beratungsfolge: | Sitzungsdatum: | |
|---|---|---|
| Ausschuss für Planen und Bauen | 15.10.2026 | Vorberatung |
| Rat der Stadt Coesfeld | 05.11.2026 | Entscheidung |

**Bebauungsplan Nr. 159 "Druffels Weg - Daruper Straße" - Satzungsbeschluss**
**- Abwägung und Beschlussfassung über eingegangene Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB**
**- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

## Beschlussvorschlag 1:

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird gemäß der Anlage 5 beschlossen.

## Beschlussvorschlag 2:

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird gemäß der Anlage 6 beschlossen.

## Beschlussvorschlag 3:

Der Bebauungsplan Nr. 159 „Druffels Weg – Daruper Straße“ wird nach Vorlage der unterzeichneten Verträge unter Abwägung der vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung erlassen und ihm die dazugehörige Begründung beigegeben.

## Sachverhalt:

### A Lage und Abgrenzung des Plangebietes

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).

## B Planungsanlass / Zielsetzung

Das im Plangebiet ansässige Unternehmen (SCHMIDT Gruppe connect 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 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. 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 im Sinne des § 6 BauNVO (Baunutzungsverordnung) nicht wesentlich stören. Im Hinblick auf die Nutzung wird daher gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO 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 allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im Plangebiet ausgeschlossen.

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.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 159 „Druffels Weg – Daruper Straße“ erfolgt die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Niemergsweide“ (siehe BV 320/2026).

## C 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.

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.

Gemäß § 8 (2) 1 BauGB ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, sodass es in der Flächennutzungsplandarstellung einer Anpassung im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) 2 BauGB bedarf.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.07.2026 bis einschließlich 04.09.2026.

## D Sachverhalte für die Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

In den Abwägungstabellen (siehe Anlage 5 und Anlage 6) sind die eingegangenen Stellungnahmen wiedergegeben und mit einem Abwägungsvorschlag versehen. Die Abwägung erfolgt über die Beschlussvorschläge 1 und 2.

Die Beschlussvorschläge wurden so formuliert, dass die Abwägungstabelle im Gesamtpaket beschlossen wird. Den Ratsmitgliedern bleibt die Möglichkeit offen, die Abwägung einzelner Stellungnahmen separat abstimmen zu lassen oder geändert zu beschließen.

## 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.

| | Negativ | | Positiv | | Keine | | Keine Angabe möglich |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. *Immer auszufüllen:* 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<br>• Entfernung von Grünflächen, Bäumen<br>• Planung und Umsetzung von Baumaßnahmen<br>• Zusätzlicher Flächenverbrauch/Flächenversiegelung<br>• Erzeugung und/oder Förderung von motorisiertem Individualverkehr (PKW, motorisierte Zweiräder)<br>Positive Auswirkungen: | | | | | | | |

| |
|---|
| • Erhalt oder langfristige Sicherung von Bäumen sowie Schaffung von Grünstrukturen<br>• Einsatz erneuerbarer Energien<br>• Begrünung von Gebäuden (Dachbegrünung) |
| 2. *Bei negativen Auswirkungen auszufüllen:* Welche weiteren Potenziale gibt es zur Verminderung von negativen Klimawirkungen und zur Stärkung der Klimaanpassung, die im vorliegenden Beschluss/Bericht noch nicht berücksichtigt 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:<br>• Verzicht auf das Baugebiet<br>• Reduzierung der Bauflächen<br><br>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.<br>Nach Abwägung aller Belange soll der Bauleitplan im Verfahren (s. Abwägungsergebnis: Planzeichnung nebst Begründung) weitergeführt werden. |

## Anlagen:

1 Übersichtsplan
2 Bebauungsplan Nr. 159 „Druffels Weg – Daruper Straße“ (Planzeichnung)
3 Bebauungsplan Nr. 159 „Druffels Weg – Daruper Straße“ (Textliche Festsetzungen)
4 Begründung
5 Abwägungstabelle Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
6 Abwägungstabelle Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

## Anlagen, die im Ratsinformationssystem bzw. Internet digital verfügbar sind:

7 Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft mbH (April 2026): Aktualisierte Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben Druffels Weg 1 in Coesfeld. Bochum
8 Möhler + Partner Ingenieure (10.06.2026): Schalltechnische Untersuchung für einen angebotsbezogenen Bebauungsplan im Rahmen einer Betriebserweiterung der SG Service GmbH am Standort Coesfeld. Ahaus
9 ibt Ingenieure + Planer (15.06.2026): Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung. B-Plan Nr. 159 „Druffels Weg – Daruper Straße“. Osnabrück