STADT COESFELD

Die Bürgermeisterin

Öffentliche Beschlussvorlage **320/2026**
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. 40 "Niemergsweide", Teilaufhebung - Satzungsbeschluss
- Abwägung und Beschlussfassung über eingegangene Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag 1:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken geäußert wurden.

Beschlussvorschlag 2:

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

Beschlussvorschlag 3:

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Niemergsweide“ wird unter Abwägung der vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung erlassen und ihr die dazugehörige Begründung beigegeben.

Sachverhalt:

A Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der ca. 1,53 ha große Aufhebungsbereich befindet sich rd. 1,5 km südöstlich des Stadtzentrums im Bereich der Kreuzung Daruper Straße / Druffels Weg. Er umfasst den nördlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 40 „Niemergsweide“.

Der Aufhebungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden 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 Teilaufhebungsbereich enthalten:

- Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17, Flurstücke 1620, 2121, 2122, 2315, 2405, 2406.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 40 „Niemergsweide“ 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. Ziel ist die Weiterentwicklung des Standortes zu einem Verwaltungszentrum, in dem die administrativen Tätigkeiten der verschiedenen Geschäftsbereiche der Unternehmensgruppe gebündelt werden.

Auf Basis der Festsetzungen des seit 1973 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 40 „Niemergsweide“ sind die geplanten Umstrukturierungen und baulichen Erweiterungen jedoch nicht umsetzbar. Der Bebauungsplan Nr. 40 setzt für den betreffenden Bereich 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.

Die Flächen im Geltungsbereich der beabsichtigten Teilaufhebung liegen überwiegend im Eigentum der SCHMIDT Gruppe connect GmbH und werden gegenwärtig bereits überwiegend zu gewerblichen Zwecken genutzt. Die beiden im Südwesten liegen Einzelhäuser (Druffels Weg 3 und 5) sowie die im Nordosten liegende Villa wurden zwar ursprünglich als Wohngebäude konzipiert, diese Nutzung wurde inzwischen jedoch weitgehend aufgegeben.

Die geplante Weiterentwicklung des Standortes zu einem Verwaltungszentrum – verbunden mit der vollständigen Aufgabe einer wohnbaulichen Nutzung – ist mit der derzeit bestehenden Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ unvereinbar. Angesichts der gewachsenen Situation und der angestrebten Entwicklung entspricht diese Festsetzung nicht mehr der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt. Daher ist vorgesehen, den rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 40 „Niemergsweide“ für den betreffenden Teilbereich aufzuheben. Der Geltungsbereich der Teilaufhebung umfasst neben den Flächen, die von der SCHMIDT Gruppe connect GmbH genutzt werden, die Grundstücke der beiden Wohnhäuser im Nordwesten (Druffels Weg 1a und 1b), die ansonsten isoliert stehen würden.

Durch die Teilaufhebung würde sich die Zulässigkeit neuer Bauvorhaben künftig nach den Regelungen des § 34 BauGB richten. Um jedoch sicherzustellen, dass mögliche Konflikte zwischen einer gewerblichen Nutzung und der umliegenden Wohnnutzung vermieden werden und um eine weitergehende Steuerung der städtebaulichen Entwicklung zu gewährleisten, wird parallel zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Niemergsweide“ der Bebauungsplan Nr. 159 „Druffels Weg – Daruper Straße“ aufgestellt (siehe BV 321/2026). Dessen Geltungsbereich umfasst die von der Schmidt-Gruppe überwiegend gewerblich genutzten Flächen. Die beiden Grundstücke Druffels Weg 1a und 1b werden nicht einbezogen, so dass für diese künftig die Regelungen des § 34 BauGB Anwendung finden.

Der Bebauungsplan Nr. 159 soll sich in seinen Festsetzungen eng an dem konkreten Projekt orientieren, dessen Realisierung er ermöglichen soll. Vorgesehen ist die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes, in dem 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.

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 Verfahren

Das Verfahren zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Niemergsweide“ wird auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13a (4) BauGB gelten die Absätze 1 bis 3 des § 13a BauGB auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung eines Bebauungsplans.

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.

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

Seitens der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB keine Stellungnahmen abgegeben. Auf Beschlussvorschlag 1 wird verwiesen.

In der Abwägungstabelle (siehe Anlage 4) sind die eingegangenen Stellungnahmen seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wiedergegeben und mit einem Abwägungsvorschlag versehen. Die Abwägung erfolgt über die Beschlussvorschlag 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	x	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?

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 159 „Daruper Straße – Druffels Weg“ angestrebt. Daher wird auf die Vorlage 321/2026 verwiesen.
Sollte der Bebauungsplan Nr. 159 nicht als Satzung beschlossen werden, fällt der Bereich der Teilaufhebung in den 34er-Stand (§ 34 BauGB).

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?

Anlagen:

1 Übersichtsplan
2 Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 40 (Planzeichnung)
3 Begründung
4 Abwägungstabelle Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB