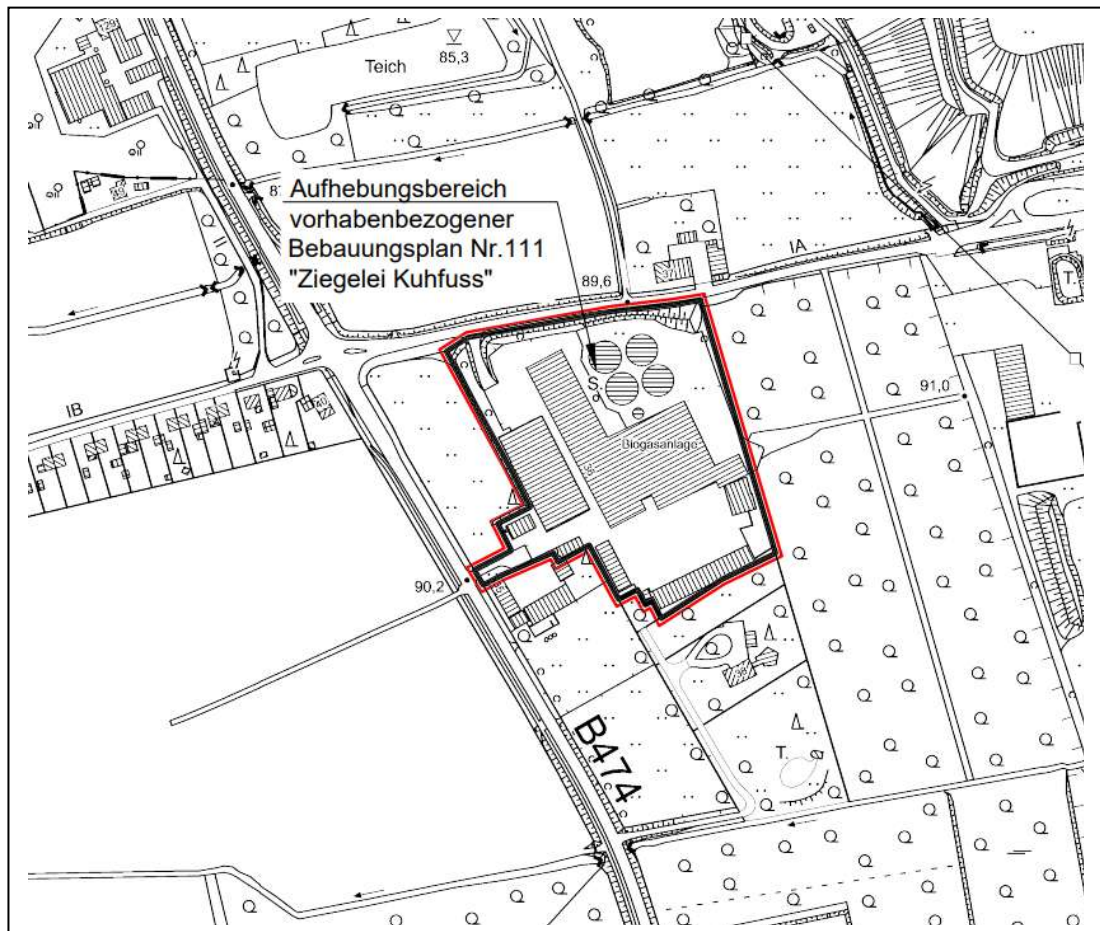


Begründung

zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 111 „Ziegelei Kuhfuss“



Stand: im Januar 2026

INHALTSVERZEICHNIS

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	1
2. Planungsanlass und Zielsetzung.....	2
3. Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB	4
4. Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen	4
5. Erschließung, Verkehrliche Auswirkungen	5
6. Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung, Löschwasser.....	5
7. Umweltbelange	6
8. Altlasten	6
9. Kampfmittel	7
10. Denkmalschutz.....	7

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des aufzuhebenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 111 „Ziegelei Kuhfuss“ befindet sich im Norden des Stadtgebietes von Coesfeld, nahe der Grenze zur Nachbargemeinde Rosendahl.

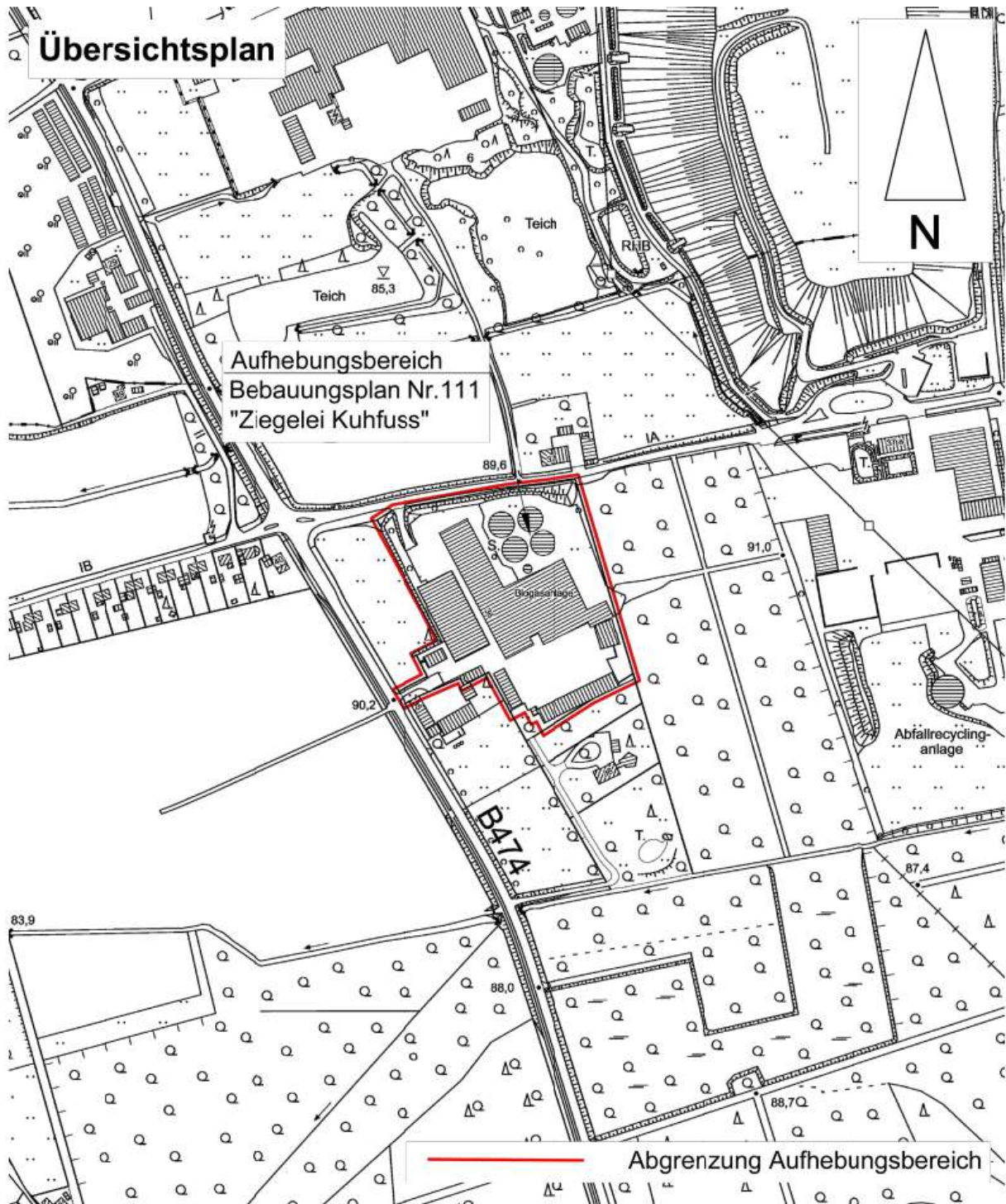
Das Plangebiet liegt außerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Coesfeld, rund 4 km nördlich des Stadtzentrums. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Waldgebiete und landwirtschaftliche Flächen. Etwa 200 m östlich des Plangebietes befindet sich ein Recyclinghof sowie eine teils auf Coesfelder, teils auf Rosendahler Stadtgebiet liegende Abfalldeponie, die bereits geschlossen und begrünt ist. Etwa 100 m westlich, jenseits der B 474, beginnt eine kleine Streusiedlung, die sogenannten „Kuhfuss-Häuser“ (ca. 18 Wohnhäuser). 400 m nördlich (Gemeinde Rosendahl) befindet sich eine Kläranlage sowie eine weitere ehemalige Ziegelei. Das weitere Umfeld ist geprägt durch landwirtschaftliche Hofstellen und andere Einzelgebäude.

Der Geltungsbereich des aufzuhebenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 179/0, 140 sowie 240 (teilweise) der Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 27. Das Plangebiet ist ca. 2,98 ha groß.

Begrenzt wird der Geltungsbereich wie folgt:

- im Norden durch die öffentliche Straße „An der B 474“ (Erschließungsstraße zur Mülldeponie/ Recyclinghof),
- im Osten durch die vorhandenen Waldflächen,
- im Süden / Südwesten durch die Grundstücke „Brink 35“ und „Brink 38“,
- im Westen durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie die B 474.

Die genaue Abgrenzung des aufzuhebenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen:



2. Planungsanlass und Zielsetzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 111 „Ziegelei Kuhfuss“ (Rechtskraft am 20.12.2005) soll mit allen seinen Festsetzungen vollständig aufgehoben werden.

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 25.08.2005 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) Nr. 111 „Ziegelei Kuhfuss“ als Satzung beschlossen. Einen entsprechenden Durchführungsvertrag zur Umsetzung der Planung hat die Stadt

Coesfeld mit dem Vorhabenträger und den Grundstückseigentümern vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen. Mit der Bekanntmachung am 20.12.2005 hat der vorhabenbezogene Bebauungsplan Rechtskraft erlangt. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes war es, die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung und den Betrieb eines Biomassekraftwerkes mit der Vergärung nachwachsender Rohstoffe – hier Nutzetweide – zu schaffen.

Im Durchführungsvertrag zum VBP Nr. 111 wurde eine Durchführungsverpflichtung gem. § 12 Abs. 1 BauGB normiert, mit der sich der Vorhabenträger verpflichtet hat, die zum Bau des Biomassekraftwerkes nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendigen Anträge innerhalb eines Jahres nach öffentlicher Bekanntmachung des VBP Nr. 111 gem. § 10 (3) BauGB vollständig und prüffähig einzureichen, mit den Baumaßnahmen innerhalb von 6 Monaten nach Erteilung der Genehmigung zu beginnen und diese innerhalb von 1 Jahr nach Erteilung der Genehmigungen vollständig abzuschließen. Diese Verpflichtung wäre durch die Inbetriebnahme eines Biomassekraftwerkes erfüllt worden.

Das Vorhaben wurde bedingt durch die am 06.08.2010 angemeldete Insolvenz des damaligen Vorhabenträgers nur teilweise umgesetzt. Ein Weiterbau konnte nicht zeitnah initiiert werden.

Da der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag festgelegten Frist durchgeführt wurde, soll der Bebauungsplan nun gem. § 12 (6) BauGB aufgehoben werden.

Aus der Aufhebung können keine Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Gemeinde geltend gemacht werden.

Allgemein gilt der Rechtsgrundsatz, dass die spätere Rechtsnorm die frühere verdrängt, ohne dass es eines förmlichen Aufhebungsbeschlusses für den bestehenden Bebauungsplan bedarf. Der am 30.08.2019 Rechtskraft erlangte Bebauungsplan Nr. 149 „SO-Gebiet Biomassekraftwerk Brink“, überlagert den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 111 „Ziegelei Kuhfuss“ und ist derzeit geltendes Planungsrecht. Im vorliegenden Fall soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 111 trotzdem aufgehoben werden, um auch langfristig sicherzustellen, dass der Bebauungsplan nicht mehr zur Anwendung kommt.

3. Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Nach § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch gelten die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für Ihre Änderung, Ergänzung oder Aufhebung. Daher ist für die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein eigenständiges Planverfahren durchzuführen. Mit Rechtsverbindlichkeit der Aufhebungssatzung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 111 „Ziegelei Kuhfuss“ außer Kraft.

Die Sonderregelung des § 12 (6) BauGB zielt auf eine zügige Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ab. Nach Satz 1 dieser Vorschrift „soll die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben“, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht in der im Durchführungsvertrag bestimmten Frist durchgeführt wird. Die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist damit die Regelfolge einer nicht fristgerechten Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Satz 3 lässt es schließlich zu, bei der Aufhebung das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anzuwenden.

Anders als bei der Aufhebung eines Angebotsbebauungsplans, wo Baurechte von ggf. vielen Eigentümern im Plangebiet berührt sind, sind hier nur Rechte des Vorhabenträgers des VBP Nr. 111 berührt, keine direkten Rechte oder Belange der Öffentlichkeit. Schadensersatzansprüche des Vorhabenträgers gegen die Gemeinde können gem. § 12 (6) BauGB nicht geltend gemacht werden. Die zeitnahe Umsetzung der planerischen Absichten wird ein höheres Gewicht eingeräumt als dem Interesse des Vorhabenträgers an einer Verwertung der von ihm getätigten Investitionen.

4. Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen

Regionalplan

Der geltende Regionalplan Münsterland weist den Planbereich als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ aus.

Flächennutzungsplan

Parallel zur Aufstellung des VBP Nr. 111 wurde die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld durchgeführt. Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes war als „Fläche für die Landwirtschaft“

dargestellt. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Darstellung in „Sonderbaufläche Ver- und Entsorgung“ geändert. Die Flächennutzungsplanänderung wurde am 05.12.2005 von der Bezirksregierung Münster genehmigt und am 20.12.2005 bekannt gemacht. Die Ausweisung im Flächennutzungsplan bleibt auch nach der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 111 weiter bestehen.

Bebauungsplan

Mittlerweile ist der Bebauungsplan Nr. 149 „SO-Gebiet Biomassekraftwerk Brink“ aufgestellt worden, der seit dem 30.08.2019 rechtskräftig ist und damit den Bebauungsplan Nr. 111 überlagert.

Landschaftsplan

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 149 traten die Darstellungen des Landschaftsplanes Rosendahl außer Kraft.

Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans werden keine der in § 20 (2) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aufgeführten Schutzgebiete (Naturschutzgebiet, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturpark, Naturdenkmal oder geschützter Landschaftsbestandteile) berührt.

5. Erschließung, Verkehrliche Auswirkungen

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans ergeben sich hinsichtlich der vorhandenen Erschließung und Verkehrsführung keine Veränderungen im Vergleich zum Status quo.

6. Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung, Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes sowie die Abwasserentsorgung, die Entwässerung, die Abfallentsorgung und Löschwasserversorgung ist durch die Aufhebung des Bebauungsplans mit keinen Veränderungen verbunden.

7. Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 111 und des Bebauungsplans Nr. 149 wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht dokumentiert wurden.

Gem. § 12 (6) BauGB kann bei der Aufhebung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden. Demnach wird bei der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans von der Umweltprüfung nach § 2 (4) und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Durch die Aufhebung des vBP Nr. 111 sind keine negativen Umweltauswirkungen auf das betreffende Plangebiet und die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden / Fläche, Wasser, Luft- und Klimaschutz, Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter zu erwarten.

Ein Hinweis zum Artenschutz ist im Bebauungsplan Nr. 149 aufgenommen.

8. Altlasten

Im Plangebiet sind Altlasten bekannt. 2005 wurden im Rahmen einer durchgeführten Bodenuntersuchung der Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH im Bereich der unterirdischen Schweröllagertanks Verunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) festgestellt. Gemäß Gutachten besteht im Hinblick auf die geplante Nutzung des Geländes kein Handlungsbedarf im Sinne einer Sanierung.

Zudem wurden im Bereich der Schmiergrube der Tunnelofenwagen Bodenverunreinigungen durch MKW im aufgefüllten Sand unterhalb des Betonbodens der Grube festgestellt. Ein Sanierungsbedarf besteht laut Gutachten auch hier nicht. Darüber hinaus wurde im Bereich der Antriebsgrube des Tunnelofens eine deutliche Verunreinigung des Betons mit Öl festgestellt. Eine Aufschlussbohrung in den anstehenden Boden war aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich. Es kann nicht sicher ausgeschlossen werden, dass unterhalb des Betons der Grube eine Verunreinigung mit Schadstoffen vorliegt. Im Hinblick auf die im Bebauungsplans Nr. 149 vorgesehenen Nutzung besteht gemäß Gutachten jedoch kein unmittelbarer Sanierungsbedarf.

Bei der Prüfung diverser Maschinen und Anlagenstandorte innerhalb der Gebäude wurden im Bereich verschiedener Maschinengruben Öl- und Fettanhaftungen festgestellt, die laut Gutachten im Hinblick auf die geplante Nutzung jedoch keinen unmittelbaren Sanierungsbedarf erkennen lassen.

Das Werkstattgebäude weist gemäß Gutachten über große Bereiche des Bodens erhebliche Verschmutzungen mit Öl und Fett auf. Eine detaillierte Prüfung des Gebäudes wurde nicht vorgenommen. Dementsprechend kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Bereich des Werkstattgebäudes Bodenverunreinigungen vorhanden sind.

Für den Bereich des Lokschuppens und der Trafostation konnte eine Prüfung nicht erfolgen.

Aus den Ergebnissen des Gutachtens der Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH aus dem Jahr 2005 konnte keine Gefährdung der betrachteten Schutzgüter in Bezug auf die im Bebauungsplan Nr. 149 geplante Nutzung festgestellt werden.

Die oben genannten Bereiche (unterirdische Schweröllagertanks Schmiergrube der Tunnelofenwagen, Antriebgrube des Tunnelofens, Bereiche der verschiedenen Maschinengruben mit Öl- und Fettanhaftungen, Werkstattgebäude, Lokschuppen und Trafostation) wurden im Bebauungsplan Nr. 149 gemäß § 9 (5) BauGB als Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Bauvorhaben, Abbruchmaßnahmen und Nutzungsänderungen in diesen Bereichen nur in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde zulässig.

Im Bebauungsplan Nr. 149 ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

9. Kampfmittel

Grundsätzlich kann eine Beeinflussung des Plangebietes durch Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden, sodass Erdarbeiten mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen sind. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan Nr. 149 aufgenommen.

10. Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind durch die Planung zunächst nicht berührt. Innerhalb des Plangebietes und in seinem näheren Umfeld befinden sich keine

Baudenkmäler. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan Nr. 149 aufgenommen.

Stadtverwaltung Coesfeld

Die Bürgermeisterin

Fachbereich 60 - Planung, Bauordnung, Verkehr