



Coesfeld

**53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld  
und  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 111 – „Ziegelei Kuhfuss“**

**Begründung**



## **1. DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**

- 1.1. Lage und Umfeld des Plangebietes**
- 1.2. Beschreibung des Plangebietes**
- 1.3. Darstellungen des Gebietsentwicklungsplanes**
- 1.4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes**
- 1.5. Bestehendes Baurecht**
- 1.6. Landschaftsplan**

## **2. ANLASS DER PLANUNG**

## **3. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

- 3.1. Planungskonzept „NawaRoS-Kraftwerk“**
- 3.2. Ergänzungsflächen nach § 12 (4) BauGB**

## **4. ÄNDERUNG DER DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES (53. ÄNDERUNG DES FNP)**

## **5. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN (VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 111)**

- 5.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
  - 5.1.1. Sondergebiet Zweckbestimmung Biomassekraftwerk (Vorhaben- und Erschließungsplan)
  - 5.1.2. Sondergebiet Zweckbestimmung Ver- und Entsorgungsbetriebe (Ergänzungsfläche gem. § 12 (4) BauGB)
- 5.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
  - 5.2.1. Grundflächenzahl
  - 5.2.2. Maximale Höhe baulicher Anlagen
  - 5.2.3. Fermenter, Gärrest-/Gaslager und ähnliche Anlagen
- 5.3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
- 5.4. Grünordnerische Festsetzungen**
  - 5.4.1. Grünfläche A
  - 5.4.2. Grünfläche B
- 5.5. Bereiche für Einfahrten**
  - 5.5.1. Bereich für Einfahrt – 1
  - 5.5.2. Bereich für Einfahrt - 2
- 5.6. Gestalterische Festsetzungen**

## **6. KENNZEICHNUNG UND HINWEISE**

## **7. ERSCHLIESSUNG**

- 7.1. Verkehrserschließung**
- 7.2. Entwässerung, Ver- / Entsorgung, Löschwasser**

## 8. UMWELTBERICHT

### 8.1. Inhalt, Ziel und Zweck der Planung

### 8.2. Landschaft, Naturhaushalt und Boden

#### 8.2.1. Beschreibung des Bestandes

- a) Landschaftsplan
- b) Biotoptypen
- c) Fauna
- d) Landschaftsbild
- e) Boden

#### 8.2.2. Darstellung und Bewertung des Eingriffs

- a) Biotoptypen
- b) Fauna
- c) Landschaftsbild
- d) Boden

#### 8.2.3. Eingriffsregelung

### 8.3. Altlasten

#### 8.3.1. Altlastenverdachtsflächen

#### 8.3.2. Begutachtung der Altlastenverdachtsflächen

#### 8.3.3. Asbestanwendungen / Kontaminierte Bausubstanz

#### 8.3.4. Schlussfolgerungen

### 8.4. Immissionsschutz

#### 8.4.1. Biomassekraftwerk

- a) Luftschadstoffe / Gerüche
- b) Geräusche

#### 8.4.2. Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ver- und Entsorgungsbetriebe“

#### 8.4.3. KFZ-Verkehr

### 8.5. Geplante Maßnahmen zur Überwachung („Monitoring“)

### 8.6. Fazit

## 9. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

## 10. KOSTEN

### ANLAGEN:

- Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 111 - Ziegelei Kuhfuß -
- *Schalltechnische Stellungnahme 2005 1148 - Gewerbelärm im BP „Alte Ziegelei Kuhfuß“, Coesfeld;* Dr. Ing. Szymanski & Partner, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schallschutz, Aachen, 08.04.2005
- *Beprobungslose Aufnahme der Altlastenverdachtsflächen im Bereich der Ziegelwerke 2 sowie 1,3,4,5 der Wienerberger Ziegelindustrie GmbH;* Projektnr. 2021107, HPC Harress Pickel Consult AG, Fulda, 21.08.2002 (Auszug, nur die das Plangebiet betreffenden Teile)
- *Baumaßnahme: Coesfeld, Brink 36, ehem. Ziegelei Kuhfuss, gepl. NawaRos-Kraftwerk - Begutachtung der Altlastenverdachtsituation im Bereich des Projektgeländes,* Ingenieurgesellschaft Quadriga, Herzogenrath, 25. Juli 2005

## **1. DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**

### **1.1. Lage und Umfeld des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtgebietes von Coesfeld nahe an der Grenze zur Nachbargemeinde Rosendahl. Die B 474, die beide Orte verbindet, führt nur ca. 50 m westlich am Plangebiet vorbei. Das Plangebiet liegt außerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Coesfeld im Freiraum, etwa 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 jedoch kurz vor ihrer Schließung steht und schon weitgehend begrünt wurde. 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 zudem geprägt durch landwirtschaftliche Hofstellen und andere Einzelgebäude. Etwa 500 m westlich verläuft eine Eisenbahnstrecke (Ahaus-Coesfeld) parallel zur B 474.

Die Landschaft ist weitgehend eben und wird durch landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen geprägt. Auch die landwirtschaftlichen Flächen sind durch Baumreihen, Hecken und andere Gehölzgruppen stark gegliedert.

### **1.2. Beschreibung des Plangebietes**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine stillgelegte und derzeit leer stehende Ziegelei („Ziegelei Kuhfuss“). Zur Zeit wird noch eine auf dem Gelände befindliche Betriebswohnung bewohnt. Das etwa 200 m mal 150 m große Betriebsgelände ist mit verschiedenen Hallen unterschiedlicher Größe sowie mit zwei kleineren Bürogebäuden bebaut. Im übrigen handelt es sich um unterschiedlich stark befestigte Hofflächen. Die Erschließung des Geländes erfolgt derzeit unmittelbar von der B 474 aus. Eine zweite Zuwegung existiert von der nördlich verlaufenden Erschließungsstraße aus, welche die Abfalldeponie / Recyclinganlage mit der B 474 verbindet. Hier befindet sich auch ein Wohnhaus, das somit in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet liegt. Ein weiteres Wohngebäude mit verschiedenen Nebengebäuden / Ställen befindet sich zwischen Bundesstraße und Plangebiet unmittelbar an der Zufahrt von der B 474 aus. Dieses Wohnhaus wird ebenfalls über die Zufahrt zur Ziegelei erschlossen. Etwa 50 m südlich des Plangebietes befindet sich ein großes Einfamilienhaus (ehem. Betriebseigentümer), dessen parkartiger Hausgarten an das Plangebiet heranreicht, jedoch durch eine geschlossene Halle bzw. durch Mauern sowie durch Grün vollständig von der ehem. Ziegelei abgeschottet ist und auch separat erschlossen wird.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst die Flurstücke 179, 140 sowie einen sehr kleinen Streifen des Flurstückes 218 der Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 27. Das Plangebiet ist ca. 29.800 m<sup>2</sup> groß. Der Geltungsbereich ist im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

### **1.3. Darstellungen des Gebietsentwicklungsplanes**

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – stellt den Geltungsbereich der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld bzw. des Bebauungsplanes Nr. 111 –Ziegelei Kuhfuss- als Agrarbereich dar, der überlagert wird von einem Bereich zum Schutz der Landschaft.

### **1.4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Das Plangebiet ist im derzeit (Juni 2005) gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die geplante Nutzung der ehemaligen Ziegelei erfordert eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren nach § 8 (3) Baugesetzbuch (BauGB).

## 1.5. Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB). Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung bestehen über die gemäß § 35 BauGB zulässigen Vorhaben hinaus keine Baurechte. Für die planungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Nutzung der ehemaligen Ziegeleigebäude ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes Voraussetzung.

## 1.6. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes des Kreises Coesfeld. Gemäß § 29 Landschaftsgesetz NRW treten widersprechende Festsetzungen des Landschaftsplanes zurück, sobald und soweit ein Bebauungsplan in Kraft tritt.

## 2. ANLASS DER PLANUNG

Auf Antrag der Grundstückseigentümer hat der Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen am 03.11.2004 bzw. der Rat der Stadt Coesfeld am 11.11.2004 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 111 – „Ziegelei Kuhfuss“ – aufzustellen sowie im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB das Verfahren zur 53. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem größten Teil der ehemaligen Ziegelei Kuhfuss ein sogenanntes „NawaRos-Kraftwerk“ zu errichten und zu betreiben. „NawaRos“ steht für „nachwachsende Rohstoffe“. Dabei handelt es sich um ein Biomassekraftwerk, in dem zur Energieerzeugung ausschließlich nachwachsende Rohstoffe in Form von Getreide eingesetzt werden. Die Energieerzeugung ist somit CO<sub>2</sub>-neutral. Die Abfallprodukte sind rückstandslos, z.B. als Düngemittel, zu verwerten. Als Rohstoff kommt Getreide zum Einsatz, das für diesen Fall als Energiegetreide angebaut wird oder auf dem freien Markt zu beschaffen ist. Es kann auch Getreide minderer Qualität eingesetzt werden, das für den menschlichen Verzehr nicht geeignet ist. Die Energieerzeugung aus nachwachsenden Rohstoffen ist ökologisch sinnvoll und kann zukünftig einen Beitrag zur umweltgerechten CO<sub>2</sub>-neutralen Energieerzeugung leisten. Durch die Ansiedlung eines „NawaRos-Kraftwerkes“ soll diese umweltfreundliche Art der Energieerzeugung unterstützt werden.

Die ehemalige Ziegelei Kuhfuss ist für dieses Vorhaben ein sehr geeigneter Standort. Die noch erhaltenen Gewerbehallen lassen sich hervorragend für diese Nachfolgenutzung verwenden. Auf diese Weise kann die Erhaltung von Bausubstanz sichergestellt und die Entstehung einer Gewerbebrache vermieden werden. Somit ist die Wiedernutzbarmachung von aufgegebenen Gewerbebetrieben und -flächen unter wirtschaftlichen und städtebaulichen Aspekten sinnvoll. Ein weiterer wichtiger Gesichtspunkt sind die in direkter Nähe verlaufenden Elektrizitäts-Überlandleitungen (10 KV / 110 KV). Diese sind bei der Errichtung des Kraftwerkes ein ausschlaggebendes Standortkriterium, da zur Einspeisung der erzeugten Energie in das Stromnetz keine langen Distanzen überbrückt werden müssen. Weiterhin sprechen die gute Verkehrsanbindung unmittelbar über die B 474 sowie die Vorbelastung des Umfeldes durch Recyclinghof, Abfalldeponie, Bundesstraße, Kläranlage etc. für die erneute Nutzung des ehemaligen Gewerbebetriebes in gewerblicher Weise.

Da das Vorhaben grundsätzlich zu befürworten ist und aufgrund der guten Eignung der Ziegelei Kuhfuss als Standort, hat der Rat der Stadt Coesfeld beschlossen, dem Antrag des Vorhabenträgers zu entsprechen und die planungsrechtlichen Grundlagen für das Vorhaben zu schaffen.

Weil das Vorhaben konkret bestimmt ist und das zu schaffende Planungsrecht einem Vorhaben und einem Vorhabenträger dient, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Der Vorhabenträger wird mit der Stadt Coesfeld einen Durchführungsvertrag abschließen, worin das Vorhaben konkret beschrieben ist und worin der Vorhabenträger sich verpflichtet, das Vorhaben in einer bestimmten Frist zu realisieren. Weiterhin trägt der Vorhabenträger sämtliche Planungs-, Erschließungs- und sonstige ggf. anfallenden Kosten. Der Vertragsabschluss ist Voraussetzung für den Satzungsbeschluss (§ 12 (1) BauGB).

### 3. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Planungsziel der Stadt Coesfeld ist die Ansiedlung eines Biomassekraftwerkes (NawaRoS-Kraftwerk) sowie weiterer Betriebe, die der Ver- und Entsorgung dienen, auf dem Gelände bzw. in den Räumlichkeiten der aufgegebenen Ziegelei Kuhfuss. Diese stellen eine geeignete Nachfolgenutzung des ehemaligen Gewerbebetriebes dar.

#### 3.1. Planungskonzept „NawaRos-Kraftwerk“

Auf einem Teil des Fabrikgeländes der stillgelegten *Ziegelei Kuhfuss* in Coesfeld plant die Fa. NawaRoS Engineering GmbH, Coesfeld, die Errichtung eines NawaRoS-Kraftwerkes. Dabei handelt es sich um ein Kraftwerk, welches zur Energieerzeugung ausschließlich **nachwachsende Roh-Stoffe** in Form von Getreide einsetzt. Es wird hauptsächlich in der Saison angeliefert und in den vorhandenen Lagerhallen gelagert.

Das Getreide wird mittels eines Thermo-Druck-Hydrolyse-Verfahrens aufgeschlossen, homogenisiert und gleichzeitig sterilisiert. Unkrautsamen, pathogene Keime sowie Pilzsporen und Bakterien werden zuverlässig abgetötet. Das vergorene Substrat kann daher ohne phytosanitäre Risiken als organisches Düngemittel eingesetzt werden.

Das hydrolysierte und homogenisierte Substrat wird in hydraulisch durchmischten Fermentern vergoren. Die Aufenthaltszeit im Fermenter beträgt ca. 42 Tage. Das vergorene Substrat fließt drucklos in einen kombinierten Nachgärbehälter/Gaspuffer. Hier wird das entstandene Gas durch Sauerstoffbeimischung biologisch entschwefelt, so daß der Methangehalt des Gases bei ca. 60% liegt.

Anschließend wird der Gärrest einer Fest-/Flüssigtrennung unterzogen. Die abgetrennten Feststoffe werden separat gelagert, die Flüssigphase wird in einem Zwangsumlauf- Eindampfer aufkonzentriert. Das hierbei gewonnene Kondensat dient als Verdünnungs-substrat bei der Einmischung des Eingangsgetreides, das Konzentrat wird den Feststoffen aus der mechanischen Fest-/Flüssigtrennung zugeschlagen. Durch dieses Verfahren wird nicht nur das Gärrestvolumen reduziert, sondern auch die Nährstoffdichte erhöht.

Das erzeugte und anschließend gereinigte Gas wird in Gasmotoren verbrannt. Die erzeugte elektr. Energie wird entsprechend den Bestimmungen des Energieeinspeisungsgesetzes in das öffentliche Netz eingespeist. Die als Koppelprodukt der Stromerzeugung anfallende Wärme wird nur zu einem geringen Teil für den thermischen Aufschluß des Getreides eingesetzt. Die verbleibende Wärme wird zur Aufkonzentrierung des Gärsubstrates in der Eindampfanlage verwendet.

Durch die Nutzung der gesamten Abwärme des Gasmotors wird ein Gesamtwirkungsgrad der Energieerzeugung von ca. 80% bezogen auf die eingesetzte Brennstoffleistung in Form von Gas erreicht.

Durch den Betrieb des NawaRoS- Kraftwerkes werden voraussichtlich 4 Arbeitsplätze geschaffen.

Da der gesamte Prozess in hermetisch geschlossenen Behältern und Apparaten stattfindet, entstehen – außer den Abgasen der Gasmotoren – keinerlei zusätzliche Emissionen am Standort.

#### Technische Daten

Platzbedarf: 6.200 m<sup>2</sup> Hallenfläche als Substratlager und für techn. Ausstattung,  
3.200 m<sup>2</sup> Freifläche für Fermenter und Gaslager

Eingesetztes Substrat: Getreide (Roggen)

Einsatzmenge: < 50 t / Tag

Elektr. Leistung: < 4,0 MW

Feuerungswärmeleistung: < 10,0 MW

Restnährstoffkonzentrat: < 16 t / Tag

Die Anlieferung des Getreides und die Abfuhr des Gärrestes erfolgt mittels geschlossener LKW's (Silozüge). *Durchschnittlich* werden 3 Fahrzeugbewegungen täglich stattfinden – während der Erntezeit verstärkt, in anderen Zeiten kein oder weniger LKW-Verkehr.

Die Erschließung des Kraftwerkes erfolgt von der Zufahrtstraße zur Mülldeponie/ Recyclinghof Remondis. Die transportierten Stoffe sind geruchsneutral.

Für die Lagerung der Substrate und für die Unterbringung der technischen Ausrüstung werden die vorhandenen Gebäude genutzt. Die Fermenter und das Gaslager werden auf der vorhandenen Freifläche errichtet und passen sich in Form, Größe und Aussehen der vorhandenen Bebauung bzw. der Landschaft an. 4 Gärbehälter sollen auf der jetzigen Hoffläche an der Nordseite des Betriebsgeländes aufgestellt werden. Die runden Behälter haben einen Durchmesser von ca. 17 m und eine Höhe von ca. 12,60 m. Sie sind somit niedriger als die vorhandenen Gebäude der ehemaligen Ziegelei.

### **3.2. Ergänzungsflächen gem. § 12 (4) BauGB**

Einige Gebäude der ehemaligen Ziegelei Kuhfuss werden für den Betrieb des Biomassekraftwerkes nicht benötigt. Diese möchte der Grundstückseigentümer an weitere Gewerbetreibende vermieten, d.h. die ehemals gewerbliche Nutzung in Zukunft fortführen. Da im Gegensatz zum Biomassekraftwerk diese gewerbliche Nutzung der übrigen Grundstücksteile nicht näher konkretisiert werden kann und eine gewisse Flexibilität, z.B. bei Mieterwechsel, gewahrt werden sollte, können diese Teile des Plangebietes nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes sein. Gleichwohl ist die Steuerung dieser gewerblichen Nutzung erforderlich. Es ist zudem planungsrechtlich notwendig, auch diese Flächen zu beplanen und gemäß § 12 (4) BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzubeziehen.

Ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ist hier jedoch aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung nicht möglich, da die Fläche gemäß GEP und FNP im Außenbereich liegt, d.h. städtebaulich nicht integriert ist und die Stadt Coesfeld über ausreichend Gewerbeflächen in den ausgewiesenen Gewerbegebieten verfügt.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Deponie Coesfeld bzw. zum Recyclingbetrieb Remondis ist es jedoch möglich, weitere ähnlich geartete Ver- und Entsorgungsbetriebe im Plangebiet anzusiedeln, die ggf. Synergien mit dem vorhandenen Abfallwirtschaftsbetrieb oder mit dem geplanten Biomassekraftwerk haben (Betriebe der Energieerzeugung, Recyclingbetriebe oder Dienstleistungs- und andere Betriebe, die mit diesen im Zusammenhang stehen). Somit entsteht in diesem Bereich des Stadtgebietes ein Nutzungsschwerpunkt in Richtung „Ver- und Entsorgung“, der aufgrund der bereits vorhandenen Anlagen weitgehend standortgebunden ist.

Aufgrund der benachbarten Wohnnutzung sind im „Sondergebiet Zweckbestimmung Ver- und Entsorgungsbetriebe“ jedoch nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 6 BauNVO („Mischgebiet“) vorgesehen.

## **4. ÄNDERUNG DER DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES (53. ÄNDERUNG DES FNP)**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld hat bislang das Plangebiet als „Landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. Die planerischen Ziele für den Bereich der ehemaligen Ziegelei Kuhfuss haben sich nunmehr geändert. Entsprechend des unter Kap. 3 erläuterten Plankonzeptes werden die FNP-Darstellungen in „Sondergebiet für die Ver- und Entsorgung“ geändert (53. Änderung des Flächennutzungsplanes).

Zur Beschreibung des Plankonzeptes sowie zur Begründung der Darstellungsänderung: siehe Kapitel 2 und 3. Der Umweltbericht (Kap. 8) gilt für die Änderung des Flächennutzungsplanes wie für die verbindliche Bauleitplanung gleichermaßen.

## **5. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN (VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 111)**

### **5.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **5.1.1. Sondergebiet Zweckbestimmung Biomassekraftwerk (Vorhaben- und Erschließungsplan)**

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes als „Sondergebiet, Zweckbestimmung Biomassekraftwerk“ gemäß § 11 (1) BauNVO festgesetzt. Textliche Festsetzungen konkretisieren die zulässigen Anlagen, wobei im Sinne der Vorhabenbezogenheit die wesentlichen (technischen) Eigenschaften des geplanten NawaRoS-Kraftwerkes festgesetzt werden. Vor allem im Hinblick auf Emissionsvermeidung wird festgesetzt, dass als Brennstoff nur Gärgase zur Verbrennung in Gasmotoren zulässig ist. Das direkte Verbrennen von Rohstoffen ist nicht zulässig. Zudem ist festgesetzt, dass nur nachwachsende und unbelastete Rohstoffe zu verwenden sind. Neben diesen entscheidenden Merkmalen werden weitere Details wie Betriebsbeschreibung, Leistungskapazität etc. im Durchführungsvertrag festgelegt.

Andere als die textlich festgesetzten Nutzungsarten sind im Sondergebiet nicht zulässig.

#### **5.1.2. Sondergebiet Zweckbestimmung Ver- und Entsorgungsbetriebe (Ergänzungsfläche gem. § 12 (4) BauGB)**

Die Ergänzungsflächen gemäß § 12 (4) BauGB, die nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind, werden als „Sondergebiet Zweckbestimmung Ver- und Entsorgungsbetriebe“ gemäß § 11 (1) BauNVO festgesetzt. Textliche Festsetzungen konkretisieren die zulässigen Betriebe.

Zulässig sind nur

- Betriebe zur Energieerzeugung,
- Betriebe, die in (technischem) Zusammenhang mit einem Energieerzeugungsbetrieb innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 111 stehen bzw. dienende Funktion für einen solchen haben,
- Betriebe, deren Betriebsschwerpunkt in der Lagerung, Sortierung und/oder Verarbeitung von Rest- und Wertstoffen liegt (Recyclingbetriebe),
- Betriebe, die in (technischem) Zusammenhang mit Betrieben stehen, deren Betriebsschwerpunkt in der Lagerung, Sortierung und/oder Verarbeitung von Rest- und Wertstoffen liegt bzw. die dienende Funktion für solche haben.

Eine Beschränkung der Nachfolgenutzung der ehemaligen Ziegelei „Kuhfuss“ auf die genannten Betriebsarten ergibt sich aus den Grundsätzen und Vorgaben der Regional- und Landesplanung. Gewerbliche Nutzungen im üblichen Rahmen, d.h. im Sinne von § 8 BauNVO sind demnach hier nicht möglich, da die Fläche de facto und gemäß GEP und FNP im Außenbereich liegt, d.h. städtebaulich nicht integriert ist und die Stadt Coesfeld über ausreichend Gewerbeflächen in den ausgewiesenen Gewerbegebieten verfügt.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Deponie Coesfeld bzw. zum Recyclingbetrieb Remondis ist es unter Berücksichtigung einer sinnvollen Weiternutzung von vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne des „Flächenrecyclings“ jedoch städtebaulich vertretbar, weitere ähnlich geartete Ver- und Entsorgungsbetriebe im Plangebiet anzusiedeln, die ggf. Synergieeffekte mit dem vorhandenen Abfallwirtschaftsbetrieb oder mit dem geplanten Biomassekraftwerk erzielen. Somit entsteht in diesem Bereich des Stadtgebietes ein Nutzungsschwerpunkt für die „Ver- und Entsorgung“, der ein standortgebundenes Alleinstellungsmerkmal gegenüber anderen (Gewerbe-) Gebieten im Stadtgebiet darstellt.

Denkbar und zulässig wäre z.B. die Erweiterung des Biomassekraftwerkes in diesem Bereich oder der Betrieb anderer Energieerzeugungsanlagen (im Rahmen der Zulässigkeit nach Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG). Dies könnten vorzugsweise ebenfalls Anlagen zur alternativen Energieerzeugung sein. Ebenfalls denkbar sind Betriebe, die im (technischen) Zusammenhang mit diesen Energieerzeugungsbetrieben stehen und somit die räumliche Nähe benötigen (Zulieferer, Wartungsbetrieb, Dienstleister / beratende und entwickelnde Ingenieurbüros etc.).

Im Hinblick auf die benachbarte Abfalldeponie bzw. Recyclingfirma Remondis sind im „Sondergebiet Zweckbestimmung Ver- und Entsorgungsbetriebe“ weitere Recyclingbetriebe zulässig oder Betriebe, die im direkten (technischen) Zusammenhang mit Recyclingbetrieben stehen und ggf. Synergieeffekte nutzen, wie z.B. Zulieferer, Wartungsbetriebe, spezielle Transportbetriebe, sonstige Dienstleister oder beratende Ingenieurbüros.

Aufgrund der unmittelbar benachbarten Wohnnutzung, wird gemäß § 1 (3) Satz 3 BauNVO textlich festgesetzt, dass nur Ver- und Entsorgungsbetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören (im Sinne von § 6 BauNVO). Für die vorhandene Wohnnutzung wird aufgrund ihrer Lage und ihres Umfeldes (gewerbliche Betriebe, Recyclinghof, Kläranlage, landwirtschaftliche Betriebe) der Immissionsschutz eines Mischgebietes (MI, MD) angesetzt. Dieses dient auch als Maßstab für die planungsrechtliche Festsetzung.

Dies bedeutet, dass Betriebe, die das Wohnen mehr als nicht wesentlich störende Lärm- oder Geruchsemissionen verursachen, z.B. Bauschuttrecyclingbetriebe oder Autoverwerter nicht oder nur unter stark einschränkenden Bedingungen auf dem Gelände angesiedelt werden könnten. Hingegen sind Firmen, die Elektrogeräte, Computer oder ähnliches verwerten oder z.B. Textilien sammeln, sortieren und verarbeiten denkbar (vorbehaltlich einer bauordnungrechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Prüfung und Genehmigung). Im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren individuell zu prüfen, inwieweit die beantragte gewerbliche Nutzung im Hinblick auf die vorhandene Wohnnutzung zugelassen werden kann bzw. welche Immissionsschutz-Maßnahmen erforderlich sind.

Da z.B. durch technische oder bauliche Maßnahmen oder durch Beschränkungen der Betriebszeiten, im Einzelfall auch Betriebsarten mit der Wohnnutzung in Einklang gebracht werden können, die üblicherweise nicht zu den „nicht wesentlich störenden“ Betrieben i.S. von § 6 BauNVO gehören, wird in den textlichen Festsetzungen eine entsprechende Ausnahmeregelung aufgenommen.

Andere als die textlich festgesetzten Nutzungsarten sind im Sondergebiet nicht zulässig. Somit sind auch potentiell problematische Betriebsarten, wie z.B. Einzelhandel, Gastronomie, Tankstellen oder Vergnügungsstätten, die als Anlagentyp per se geeignet sind, erhöhte Geräuschemissionen durch Kfz-Verkehr oder durch abendlichen/nächtlichen Betrieb zu verursachen, nicht zulässig.

Darüberhinaus muss im Einzelfall (im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens) geprüft werden, ob eine bestimmte Nutzung im Plangebiet verträglich ist. Die im Plangebiet 2005 bewohnte und Bestandsschutz genießende (ehem.) Betriebswohnung ist dabei zu berücksichtigen.

Wohnungen jeglicher Art, also auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht zulässig, so dass mögliche neue Immissionskonflikte mit zusätzlichen Wohnnutzungen ausgeschlossen sind.

## **5.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

### **5.2.1. Grundflächenzahl**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO bestimmt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Höhe der baulichen Anlagen. Die GRZ wird mit 0,8 festgesetzt. Dieses Maß ist für die geplanten Nutzungen angemessen und erforderlich. Abgesehen von kleineren Grünflächen am nördlichen und westlichen Plangebietsrand und einer größeren mit Schotter / Ziegelbruch befestigten Fläche im Nord-Osten des Plangebietes ist das gesamte Gelände vollständig versiegelt (Gebäude, asphaltierte oder betonierte Freiflächen). Die Freifläche im Nord-Osten des Plangebietes wird zum Teil durch die hier geplanten Fermenter, Gärrest- und Gaslager versiegelt. Eine stärkere Befestigung der verbleibenden Freifläche für das Befahren durch schwere LKW ist ggf. notwendig, so dass davon auszugehen ist, dass im Sondergebiet ein höherer Versiegelungsgrad als 0,8 erreicht wird, während im Bereich des „Sondergebietes Zweckbestimmung Ver- und Entsorgungsbetriebe“ seit je her eine Vollversiegelung vorliegt. Da die Nachnutzung der alten Ziegelei in ihren jetzigen Grenzen Planungsziel ist, der hohe Versiegelungsgrad zweckmäßigerweise

nicht rückgängig gemacht werden soll bzw. durch unverzichtbare Anlagen im Bereich des Biomassekraftwerkes noch erhöht werden muss, soll ermöglicht werden, die Grundflächenzahl durch bestimmte bauliche Anlagen zu überschreiten. Die Einhaltung der Grenzen würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen. Die Überschreitung hat zudem nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens, da die Flächen bereits weitgehend versiegelt sind bzw. die Neuversiegelung nur eine aufgeschüttete und mit Schotter und Ziegelbruch befestigte Fläche betrifft. Vorhandene Grünflächen werden erhalten und vergrößert.

Somit wird gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass die Grundfläche von versiegelten oder unversiegelten Stellplätzen, Lagerflächen, Verkehrs- und Rangierflächen, soweit sie offen sind und keine Bebauung aufweisen, bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche unberücksichtigt bleiben.

#### 5.2.2. Maximale Höhe baulicher Anlagen

Ein grundlegendes städtebauliches Ziel der Planung ist die Nachnutzung vorhandener Gebäudesubstanz. Eine wesentliche Ausweitung des Bestandes soll im Außenbereich keinesfalls erfolgen. Daher werden die Festsetzungen der maximalen Höhe baulicher Anlagen an die bestehenden Höhen angepasst. Festgesetzt wird die maximale Höhe baulicher Anlagen über Normalhöhen –Null (NHN).

Die Höhenbegrenzung gilt auch für die Fermenter, Gärrest- und Gaslager oder ähnliche Anlagen des NawaRoS-Kraftwerkes, die keine Gebäude i.S. von § 2 (2) BauO NW sind. Solche Anlagen sollen auf der Freifläche im Nord-Osten des Plangebietes errichtet werden. Das bauliche Konzept des NawaRoS-Kraftwerkes ist zudem Gegenstand des Durchführungsvertrages, so dass sowohl die Größenordnung der zusätzlichen Anlagen, als auch die Wiedernutzung der vorhandenen Gebäude in ihrem jetzigen Ausmaß gewährleistet sind.

Ausgenommen von den Höhenbeschränkungen sind untergeordnete technische Anlagen, wie Antennen, andere Empfangs- oder Sendeanlagen, Klima-, Abluftgeräte, Schornsteine oder ähnliches. Auch der vorhandene Schlot, der die übrigen baulichen Anlagen deutlich überragt und derzeit als Mast für Mobilfunkanlagen dient, ist von den Höhenfestsetzungen ausgenommen, da dessen Beseitigung unverhältnismäßig wäre.

#### 5.2.3. Fermenter, Gärrest-/Gaslager und ähnliche Anlagen

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet dürfen Fermenter, Gärrest-/Gaslager und ähnliche Anlagen errichtet werden, soweit sie für die Zweckbestimmung des Sondergebietes „Biomassekraftwerk“ erforderlich sind. Die einzelne Anlage darf eine maximale Grundfläche von 250 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Anlagen sind auf die GRZ anzurechnen. Die maximale Höhe ergibt sich aus der Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen (vgl. 5.5.2).

Die Einschränkung der Dimension dieser Anlagen trägt dem städtebaulichen Ziel „Schutz des Außenbereiches“ Rechnung, indem die baulichen Anlagen im Wesentlichen nur in ihrem derzeitigen Ausmaß genutzt werden sollen und *zusätzliche* Gebäude oder andere bauliche Anlagen nur in dem Maße zugelassen werden, wie es für den geplanten Nutzungszweck unbedingt erforderlich ist.

### 5.3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Ein grundlegendes städtebauliches Ziel der Planung ist die Nachnutzung vorhandener Gebäudesubstanz. Eine wesentliche Ausweitung des Bestandes soll im Außenbereich keinesfalls erfolgen. Insofern orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen in etwa an den Gebäudebestand der ehemaligen Ziegelei. Eine Ausnahme bildet die Freifläche, auf denen die Fermenter, Gärrest- und Gaslager des NawaRoS-Kraftwerkes errichtet werden sollen und die somit in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen wird.

## 5.4. Grünordnerische Festsetzungen

### 5.4.1. Grünfläche A

Das Gelände der ehemaligen Ziegelei hat durch Aufschüttungen ein einheitliches Höhenniveau erhalten. Infolgedessen befinden sich entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze bis zu ca. 1,50 m hohe Böschungen (Plangebiet liegt höher). Auf diesen Böschungen befinden sich die einzigen nennenswerten Vegetationsbestände des Plangebietes. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze bzw. entlang der dort verlaufenden Straße befindet sich eine etwa 10 m hohe Fichtenreihe/Fichtenhecke. Im weiteren Verlauf dieser Grundstücksgrenze nach Westen und dann abknickend entlang der westlichen Grundstücksgrenze setzt sich der etwa 3 m breite Grünstreifen fort. Hier wachsen vor allem Sträucher (Brombeeren u.a.) sowie einige jüngere Einzelbäume (Laubbäume, Höhe bis 5 m). Der Grünstreifen soll erhalten und quantitativ und qualitativ entwickelt werden, wobei ökologische und gestalterische Aspekte im Vordergrund stehen. Die Grünstreifen schirmen das Betriebsgelände optisch ab.

Durch die Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche über den Gebäudebestand hinaus auf die derzeitige Freifläche nord-östlich der bestehenden Hallen ergeben sich (potenzielle) Eingriffe in Natur und Landschaft, die der Eingriffsregelung unterliegen. Auf dieser Fläche sollen die für das Biomassekraftwerk benötigten Fermenter und Gaslager und ggf. weitere Anlagen errichtet werden. Auch eine Versiegelung von allen weiteren Flächen als Fahr- und Rangierflächen ist als „worst-case“ anzunehmen. Der Eingriff ist relativ gering, da die Freifläche mit Resten aus der Ziegelproduktion (Ziegelbruch) befestigt wurde. Diese Fläche ist zwar wasserdurchlässig, weist jedoch keinerlei Vegetation auf.

Um den notwendigen Ausgleich auf dem Gelände herzustellen und um den oben beschriebenen Grünstreifen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze entlang der Straße „Im Brink“ aus gestalterischen und ökologischen Gründen zu entwickeln, soll dieser auf das 2-fache seines jetzigen Ausmaßes vergrößert werden (vgl. Kap. 8.2.3.). Des Weiteren wird im schalltechnischen Gutachten empfohlen, den Bereich des Betriebsgeländes, der dem Wohnhaus „Im Brink 37“ am nächsten liegt, nicht als Rangier-, Park- oder Lagerfläche zu nutzen (vgl. Kap. 8.3.). Hier wird daher der Grünstreifen bis zu 20 m breit festgesetzt. Die sich hier befindliche Zufahrt unmittelbar dem Wohnhaus gegenüber soll in Richtung Bundesstraße verlegt werden. Die alte Zufahrt wird begrünt, die neue Zufahrt unterbricht den vorhandenen Grünstreifen. Die Zufahrtsbreite wird auf maximal 7 m begrenzt.

Auch die Qualität des *vorhandenen* Grüns soll im Falle einer notwendigen Neubepflanzung langfristig verbessert werden. Daher wird gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB der teils vorhandene, teils geplante Grünstreifen als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Ziel ist die Schaffung eines breiten freiwachsenden Gehölzstreifens aus dicht gepflanzten heimischen Laubgehölzen. Textlich werden die Pflanzmaßnahmen entsprechend konkretisiert. Die vorhandenen Vegetationsbestände können erhalten bleiben – mit Ausnahme der Fichten. Diese sollen durch eine ökologisch höherwertige Feldhecke aus Laubgehölzen ersetzt werden, die ebenfalls nach wenigen Jahren einen Sichtschutz bildet.

Damit die festgesetzten Grünflächen ihrer Bestimmung gerecht werden können und nicht durch bauliche Anlagen beeinträchtigt werden, wird zudem festgesetzt, dass bauliche Anlagen jeglicher Art einschließlich Stellplätze, Aufschüttungen, Abgrabungen, Werbeanlagen, Masten etc. innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche nicht zulässig sind. Davon abweichend wird festgesetzt, dass der Grünstreifen zur Schaffung einer neuen Zufahrt in einer Breite von maximal 7 m unterbrochen werden darf.

### 5.4.2. Grünfläche B

Die bisherige Hauptzufahrt des Ziegeleigeländes unmittelbar von der B 474 wird auf Forderung der Landesstraßenbauverwaltung aufgegeben (vgl. Kap. 5.5.). Um die Schließung der Zufahrt zu gewährleisten und planerisch zu sichern, wird ein 2 m breiter Grünstreifen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt, der die Zuwegung unterbricht. Diese Unterbrechung wird so angelegt, dass die Zuwegung des Wohnhauses Im Brink 35 nach wie vor möglich bleibt. Die Grünfläche ist gemäß der textlichen Festsetzungen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zum Zwecke der Notüberfahrt (z.B. für Feuerwehr / Rettungsfahrzeuge) muß der Grünstreifen auf einer Breite von 3 m für Fahrzeuge überfahrbar gestaltet werden.

## 5.5. Bereiche für Einfahrten

### 5.5.1. Bereich für Einfahrt – 1

Die Hauptzufahrt auf das Gelände der ehemaligen Ziegelei erfolgte bislang unmittelbar von der B 474 aus. Nach Aufgabe der Nutzung erlischt die Genehmigung der Zufahrt seitens der Landes-Straßenbauverwaltung (Straßen NRW). Die Zufahrt liegt außerhalb einer Ortsdurchfahrt, einen „Bestandsschutz“ für Zufahrten an einer Bundesstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrten gibt es nicht. Die Straßenbauverwaltung besteht auf die Schließung dieser Zufahrt zur Verbesserung bzw. Wahrung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 474, zumal eine alternative Zuwegung des Grundstückes über die nördlich am Grundstück vorbeiführende Straße existiert bzw. geschaffen werden kann. Eine Ausnahme wird dem Wohnhaus unmittelbar an der B 474 (Im Brink 35) zugestanden, das zwar außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt, jedoch ebenfalls über diese Zufahrt erschlossen wird. Für die Erschließung dieses Hauses gibt es keine sinnvolle und zumutbare Alternative. Somit wird die ehemalige Hauptzufahrt zum Betriebsgelände zwar als Einfahrt festgesetzt („Bereich für Einfahrt – 1“), jedoch mit den Einschränkungen, dass diese Zufahrt ausschließlich zur Erschließung des Hauses „Im Brink 35“ (Flurstück 75) dienen und mindestens 3 m und maximal 4 m breit sein darf. Durch geeignete bauliche Vorkehrungen ist eine vorhandene größerer Zufahrtsbreite auf das Maß von maximal 4 m zu reduzieren.

Um die Schließung dieser Zufahrt auf das ehemalige Ziegeleigelände zu gewährleisten und planerisch zu sichern wird ein schmaler Grünstreifen festgesetzt, der die Zuwegung unterbricht (vgl. Kap. 5.4.2.). Diese Unterbrechung wird so angelegt, dass die Zuwegung des Wohnhauses Im Brink 35 nach wie vor möglich bleibt. Zum Zwecke der Notüberfahrt (z.B. für Feuerwehr / Rettungsfahrzeuge) darf der Grünstreifen teilweise überfahrbar gestaltet werden.

### 5.5.2. Bereich für Einfahrt – 2

Das geplante Biomassekraftwerk und die weiteren Betriebe im Plangebiet sollen über die Straße erschlossen werden, die entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft. Hier befindet sich zur Zeit (2005) eine zweite Zufahrtmöglichkeit. Die mit dem gewerblichen Verkehr, insbesondere mit dem Anlieferungsverkehr des Biomassekraftwerkes verbundenen Geräuschemissionen sind nicht unbedenklich (vgl. Kap. 8.3.), da der Bereich der Einfahrt genau gegenüber eines Wohnhauses liegt und nicht durch abschirmende Maßnahmen optimiert werden kann. Das schalltechnische Gutachten kommt daher zu dem Ergebnis, dass die Zufahrt in Richtung Bundesstraße verschoben werden sollte. Der Bebauungsplan setzt daher die Lage der Zufahrt („Bereich für Einfahrt – 2“) gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB fest, andere Zufahrten auf das Grundstück sind nicht zulässig. Die alte Zufahrt wird um mindestens 100 m in Richtung Bundesstraße verschoben und mit Rücksicht auf die hier vorhandenen und geplanten Grünflächen auf eine Breite von maximal 7 m begrenzt.

## 5.6. Gestalterische Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NW)

Die ehemalige Ziegelei liegt im Außenbereich und ist gut einsehbar. Aufgrund der Größe der baulichen Anlagen nimmt die Ziegelei Einfluss auf das Landschaftsbild, zumindest im näheren Umfeld. Die ebene Topografie, die vorbeiführende Bundesstraße und die etwa 25 vorhandenen Wohnhäuser im Umkreis tragen dazu bei, dass das Plangebiet von vielen Menschen tagtäglich wahrgenommen wird.

Aufgrund dessen sollen gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW („örtliche Bauvorschriften“) verhindern, dass durch die Verwendung unangepasster Baumaterialien, insbesondere an den Außenfassaden, sowie durch in Art und Größe unangemessener Werbeanlagen das Erscheinungsbild der ehemaligen Ziegelei nach der Umnutzung negativ beeinflusst und das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird.

Daher werden Festsetzungen getroffen

- zur Gestaltung der Außenfassaden der Gebäude (Materialien, Farbgebung),
- zur Farbgebung der Dacheindeckungen,
- zur Farbgebung der Außenverkleidungen von Fermentern, Gärrest- und Gaslagern sowie von ähnlichen Anlagen,
- zur Anzahl, Größe, Lage und Gestaltung von Werbeanlagen.

## 6. KENNZEICHNUNG UND HINWEISE

Auf dem Gelände wurde eine Bodenverunreinigung durch Schweröl festgestellt. Es handelt sich um einen Überfüllungsschaden im Bereich dreier vor langer Zeit stillgelegter Schweröltanks. Der eng begrenzte Bereich (ca. 10 x 14 m) wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Es besteht keine Gefahr für das Grundwasser oder andere Schutzgüter, da der Untergrund weitestgehend wasserundurchlässig ist (Ton). Im übrigen ist die Fläche überdacht, eine Auswaschung durch Niederschlagswasser ist nicht möglich. Änderungen am jetzigen Zustand sind jedoch eng mit der Unterer Bodenschutzbehörde abzustimmen. Daher wird darauf hingewiesen, dass im gekennzeichneten Bereich Bauvorhaben, Abbruchmaßnahmen und Nutzungsänderungen nur in Abstimmung mit der Unterer Bodenschutzbehörde (Kreis Coesfeld) zulässig sind.

Das Plangebiet liegt nahe an der B 474. Daher wird auf die besonderen Vorschriften des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) für bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen hingewiesen. Geringe Teile des Plangebietes sind von den Vorschriften betroffen. Gemäß § 9 (1) Nr. 1 FStrG dürfen an Bundesstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrten Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Im Übrigen bedürfen gem. § 9 (2) FStrG Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrt bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Auch der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde bedürfen bauliche Anlagen, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

## 7. ERSCHLIESSUNG

### 7.1. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist sehr gut an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen, da es sich unmittelbar an der B 474 befindet.

Das Plangebiet verfügt derzeit (2005) über zwei Zufahrten. An der Westseite besteht eine Anbindung direkt an die B 474. Dies war die Hauptzufahrt der ehemaligen Ziegelei und soll auf Anforderung der Landesstraßenbauverwaltung aufgegeben werden. Lediglich das unmittelbar an der B 474 liegende Wohnhaus (Im Brink 35) darf weiterhin über diese Zufahrt erschlossen werden (vgl. Kap. 5.5.).

Eine zweite Zufahrt existiert an der Nordseite des Plangebietes von der hier verlaufenden Verbindungsstraße zwischen der B 474 und dem weiter östlich liegenden Recyclinghof nebst Abfalldeponie. Die geplanten Betriebe im Plangebiet sollen von dieser Straße aus erschlossen werden. Aufgrund der Lage der vorhandenen Zufahrt direkt gegenüber des Wohnhauses „Im Brink 37“, soll die Zufahrt aus Immissionsschutzgründen um mindestens 100 m in Richtung B 474 verlegt werden (vgl. Kap. 8.3.).

Nach Angaben des künftigen Betreibers des Biomassekraftwerkes wird der Rohstoff schwerpunktmäßig während der Erntezeit angeliefert, das Abfahren der Reststoffe geschieht ganzjährig. Es wird von durchschnittlich ca. 1-2 LKW pro Tag ausgegangen, wobei während der Erntezeit, d.h. während einiger Wochen, mit bis zu 25 LKW täglich gerechnet werden kann, hingegen in den übrigen Zeiten nur vereinzelt oder kein LKW-Verkehr zu erwarten ist. Hinzu kommt der Zu- und Abfahrtsverkehr der Betriebe im „Sondergebiet Zweckbestimmung Ver- und Entsorgungsbetriebe“. Aufgrund der geringen Größe dieses Gebietes und durch die festgesetzte „Mischgebietsverträglichkeit“ ist davon auszugehen, dass der Zu- und Abfahrtsverkehr sehr geringfügig ist. Die Gesamtzahl an Fahrzeugbewegungen ist angesichts der Belastung der B 474 (DTV: ca. 9.000, LKW/Tag: ca. 640) und des regen Fahrverkehrs zum bestehenden Recyclinghof in *verkehrstechnischer* Hinsicht zu vernachlässigen. Die Kreuzung B 474 / Zufahrt Recyclinghof ist gut ausgebaut und entsprechend leistungsfähig.

Bezüglich der Immissionen durch Fahrverkehr: vgl. Kap. 8.3..

## **7.2. Entwässerung, Ver-/Entsorgung, Löschwasser**

Die Entwässerung (Schmutz-/ Niederschlagswasser) sowie die sonstige Ver- und Entsorgung kann in der bestehenden Weise übernommen werden. Die Abwasserbeseitigung erfolgt wie bisher über eine Druckrohrleitung in die städtische Abwasseranlage. Da es sich um Folgenutzungen vorhandener baulicher Anlagen eines vor kurzem aufgegebenen Gewerbebetriebes handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in einem benutzbaren Zustand sind. Die Vorschriften des § 51 a Landeswassergesetz bzgl. der Entsorgung von unbelasteten Niederschlagswasser finden keine Anwendung, da das Grundstück bereits vor dem 1.1.1996 bebaut war.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Löschwassermenge von 1.600 l/s (= 96 m<sup>3</sup>/h) für mindestens 2 Stunden im Planbereich sicher zu stellen. Auf dem Gelände der ehemaligen Ziegelei befindet sich ein Brunnenanlage, welche die Ziegelei mit Brauwasser versorgt hat. Die Leistungsfähigkeit dieser Anlage ist jedoch gering (ca. 15 m<sup>3</sup>/h). Es ist vorgesehen, auf dem Gelände der ehemaligen Ziegelei eine Wasserreservoir, z.B. einen Feuerlöschteich, anzulegen, der ggf. mit Niederschlagswasser und/oder aus dem auf dem Gelände befindlichen Brunnen gespeist werden könnte.

Grundsätzlich kann die Löschwasserversorgung von daher gewährleistet werden. Technische Details werden im Rahmen der Genehmigungsverfahren nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG-Verfahren) bzw. im bauordnungsrechtlichen Verfahren geklärt.

## 8. UMWELTBERICHT

### 8.1. Inhalt, Ziel und Zweck der Planung

Die in Coesfeld ansässige Firma NawaRoS Engineering GmbH beabsichtigt, auf dem Gelände bzw. in den verlassenen Gebäuden der ehemaligen Ziegelei Kuhfuss ein sogenanntes „NawaRoS-Kraftwerk“ zu errichten und zu betreiben. Dabei handelt es sich um ein Biomassekraftwerk, in dem zur Energieerzeugung ausschließlich nachwachsende Rohstoffe („NawaRoS“) in Form von Getreide eingesetzt werden. Die Energieerzeugung ist somit CO<sub>2</sub>-neutral. Die Abfallprodukte sind rückstandslos, z.B. als Düngemittel, zu verwerten. Als Rohstoff kommt Getreide zum Einsatz, das für diesen Fall als Energiegetreide angebaut wird oder auf dem freien Markt zu beschaffen ist. Es kann auch Getreide minderer Qualität eingesetzt werden, das für den menschlichen Verzehr nicht geeignet ist. Die Energieerzeugung aus nachwachsenden Rohstoffen ist ökologisch sinnvoll und kann zukünftig einen Beitrag zur umweltgerechten CO<sub>2</sub>-neutralen Energieerzeugung beitragen. Durch die Ansiedlung eines „NawaRos-Kraftwerkes“ soll diese umweltfreundliche Art der Energieerzeugung unterstützt werden.

Die ehemalige Ziegelei Kuhfuss befindet sich am nördlichen Rand des Stadtgebietes von Coesfeld. Die B 474 führt unmittelbar westlich am Plangebiet vorbei. Das Plangebiet liegt außerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Coesfeld im Freiraum, etwa 4 km nördlich des Stadtzentrums. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Waldgebiete und landwirtschaftliche Flächen. Etwa 250 m östlich des Plangebietes befindet sich ein Recyclinghof sowie eine teils auf Coesfelder, teils auf Rosendahler Stadtgebiet liegende Abfalldeponie. Etwa 100 m westlich, jenseits der B 474, beginnt eine kleine Streusiedlung, die sogenannten „Kufuss-Häuser“ (ca. 18 Wohnhäuser). Drei weitere Wohngebäude befinden sich in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet, nämlich ein Haus an der nördlichen Einfahrt an der Straße zwischen B 474 und Recyclinghof, ein Zweites zwischen der B 474 und dem Plangebiet und ein Drittes etwa 50 m südlich des Plangebietes. Innerhalb des Plangebietes befindet sich noch eine ehemalige Betriebswohnung, die ungeachtet der planerischen Zielsetzungen Bestandsschutz genießt.

400 m nördlich (Gemeinde Rosendahl) befindet sich eine Kläranlage sowie eine weitere (ehem.) Ziegelei. Das weitere Umfeld ist zudem geprägt durch landwirtschaftliche Hofstellen und andere Einzelgebäude.

Das etwa 200 m mal 150 m große Betriebsgelände der ehemaligen Ziegelei ist für das geplante Vorhaben ein sehr geeigneter Standort. Die noch erhaltenen Gewerbehallen lassen sich hervorragend für die geplanten Nachfolgenutzungen verwenden. Auf diese Weise kann die Erhaltung von Bausubstanz sichergestellt und die Entstehung einer Gewerbebrache an exponierter Stelle vereitelt werden. Ein weiterer wichtiger Gesichtspunkt sind die in direkter Nähe verlaufenden Elektrizitäts-Überlandleitungen (10 KV / 110 KV). Diese sind bei der Errichtung des Kraftwerkes ein ausschlaggebendes Standortkriterium, da zur Einspeisung der erzeugten Energie in das Stromnetz keine langen Distanzen überbrückt werden müssen. Weiterhin sprechen die gute Verkehrsanbindung unmittelbar über die B 474 sowie die Vorbelastung des Umfeldes durch Recyclinghof, Abfalldeponie, Bundesstraße, Kläranlage etc. für die erneute Nutzung des ehemaligen Gewerbebetriebes in gewerblicher Weise.

Da die Stadt Coesfeld die Entwicklung und Nutzung von erneuerbaren Energien fördern möchte und zugleich eine sinnvolle Folgenutzung der ehemaligen Ziegelei ermöglicht und somit die Entstehung einer Gewerbebrache verhindert wird, hat der Rat der Stadt beschlossen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 111 – „Ziegelei Kuhfuss“ aufzustellen sowie das Verfahren zur 53. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Das Plangebiet umfasst ausschließlich das Gelände der ehemaligen Ziegelei und ist ca. 29.860 m<sup>2</sup> groß.

Da nicht das gesamte Gelände der ehemaligen Ziegelei für das NawaRoS-Kraftwerk in Anspruch genommen wird, sollen die übrigen Gebäude (Lagerhallen, Bürogebäude) gewerblichen Nutzungen zugeführt werden. Aus Sicht der Regional- und Landesplanung ist die Entwicklung eines üblichen Gewerbegebietes im Plangebiet nicht möglich, da dieses ein nicht integrierter Standort ist und die Stadt Coesfeld über besser geeignete Gewerbeflächen verfügt. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Deponie Coesfeld bzw. zum Recyclingbetrieb Remondis ist es jedoch landesplanerisch vertretbar, weitere ähnlich geartete Ver- und Entsorgungsbetriebe im Plangebiet anzusiedeln, die ggf. Synergieeffekte mit dem vorhandenen Abfallwirtschaftsbetrieb oder mit dem geplanten Biomassekraftwerk erzielen. Somit entsteht in diesem Bereich des

Stadtgebietes ein Nutzungsschwerpunkt für die „Ver- und Entsorgung“, der ein standortgebundenes Alleinstellungsmerkmal gegenüber anderen (Gewerbe-) Gebieten im Stadtgebiet darstellt.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das Plangebiet derzeit „Landwirtschaftliche Fläche“ dar. Nach Änderung des FNP wird die Darstellung entsprechend der geplanten Nutzungen „Sondergebiet für die Ver- und Entsorgung“ lauten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt entsprechend ein „Sondergebiet, Zweckbestimmung Biomassekraftwerk“ bzw. „Sondergebiet Zweckbestimmung Ver- und Entsorgungsbetriebe“ fest. Diese Festsetzungen werden textlich konkretisiert, wobei neben allgemeinen städtebaulichen Gründen vor allem der Immissionsschutz der umliegenden Wohnnutzungen ausschlaggebend war:

- Es wird festgesetzt, dass nur Gärgase zur Energieerzeugung eingesetzt werden dürfen; eine direkte Verbrennung der Rohstoffe ist nicht zulässig; es dürfen nur nachwachsende und unbelastete Rohstoffe verwandt werden;
- im „Sondergebiet Zweckbestimmung Ver- und Entsorgungsbetriebe“ sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (im Sinne von § 6 BauNVO), d.h. auch in einem Mischgebiet zulässig wären (zusätzlich Festsetzung einer Ausnahmeregelung für Betriebe, die üblicherweise nicht in einem Mischgebiet zulässig sind, jedoch nachweisen können, dass sie durch besondere bauliche, technische oder betriebliche Maßnahmen das Wohnen nicht wesentlich stören).

## 8.2. Landschaft, Naturhaushalt und Boden

### 8.2.1. Beschreibung des Bestandes

#### a) Landschaftsplan

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes des Kreises Coesfeld.

#### b) Biotoptypen

Das Betriebsgelände der ehemaligen Ziegelei Kuhfuss ist weitgehend vegetationsfrei. Große Teile des Geländes sind mit Hallen und anderen Gebäuden bebaut, die zur Nachnutzung erhalten werden sollen. Dazwischen liegen größere befestigte Hofflächen (Beton, Asphalt). Im nord-östlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine relativ große Freifläche die mit Ziegelbruch u.ä. wassergebunden befestigt ist. Das Gelände der ehemaligen Ziegelei hat durch Aufschüttungen ein einheitliches Höhenniveau erhalten. Infolgedessen befinden sich entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze bis zu ca. 1,50 m hohe Böschungen (Plangebiet liegt höher). Auf diesen Böschungen befinden sich die einzigen nennenswerten Vegetationsbestände des Plangebietes. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze bzw. entlang der dort verlaufenden Straße befindet sich eine etwa 10 m hohe Fichtenreihe/Fichtenhecke. Im weiteren Verlauf dieser Grundstücksgrenze nach Westen und dann abknickend entlang der westlichen Grundstücksgrenze setzt sich der etwa 3 m breite Grünstreifen fort. Hier wachsen vor allem Sträucher (Brombeeren u.a.) sowie einige jüngere Einzelbäume (Laubbäume, Höhe bis 5 m).

Unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Laubwald. Südlich angrenzend liegt der sehr weitläufige und mit alten, großen Bäumen und sonstigen Gehölzen bewachsene Hausgarten eines Wohnhauses, das etwa 50m südlich der Plangebietsgrenze liegt. An der Westseite, zwischen Plangebiet und der etwa 50m weiter westliche verlaufenden Bundesstraße, befindet sich ein weiteres Wohnhaus mit Nebengebäuden sowie Weideflächen mit Hecken und Einzelbäumen. Insgesamt ist das Plangebiet somit stark eingegrünt. Die ökologische Qualität des Plangebietes selbst ist äußerst gering.

#### c) Fauna

Analog zu der geringen ökologischen Qualität des Plangebietes in Bezug auf die Vegetation, sind keine schützenswerten Tierarten auf dem Plangebiet bekannt oder anzunehmen.

#### d) Landschaftsbild

Der Landschaftsraum ist topografisch kaum bewegt. Er wird durch eine durchmischte Struktur aus Feldern, Weideflächen, Baumgruppen, Einzelbäumen, Hecken, Alleen und Wäldern geprägt und ist somit in einer positiven Weise reich gegliedert. Die Kulturlandschaft wird zudem durch Gehöfte, (Wohn-)Streusiedlungen, z.T. durch Gewerbebetriebe und andere bauliche Anlagen geprägt und teilweise beeinträchtigt. Eine Häufung von Anlagen, die das Landschaftsbild beeinträchtigen, ist im Umfeld des Plangebietes zu finden (Abfalldeponie, Hochspannungsfreileitung, Recyclinghof u.a.).

Das Plangebiet selbst ist durch umliegende Waldflächen und andere Gehölze relativ stark eingegrünt (vgl. 8.2.1.b)). Gleichwohl sind die hohen Hallen und vor allem der vorhandene Schlot weithin sichtbar.

#### e) Boden

Das Plangebiet ist weitgehend durch vorhandene Gebäude und befestigte Hofflächen versiegelt. Das Gelände der ehemaligen Ziegelei hat durch Aufschüttungen ein einheitliches Höhenniveau erhalten. Die dadurch entstandenen bis zu 1,50 m hohen Böschungen an der Nord- und Westseite des Geländes, sind mit Bäumen und Sträuchern bewachsen.

Im nord-östlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine mit Schotter / Ziegelbruch befestigte Freifläche. Natürlicher Boden tritt im gesamten Plangebiet nicht zu Tage und wird bei den anstehenden Baumaßnahmen (Errichtung von Fermenter, Gaslager) nicht oder kaum berührt.

### 8.2.2. Darstellung und Bewertung des Eingriffs

#### a) Biotoptypen

Trotz der relativ geringen ökologischen Qualität des Vegetationsbestandes (vgl. 8.2.1.b), soll dieser weitgehend erhalten und entwickelt werden, wobei hier nicht nur ökologische, sondern vor allem gestalterische Aspekte im Vordergrund stehen. Die vorhandenen Grünstreifen schirmen das Betriebsgelände optisch ab.

Auf der Freifläche nord-östlich der bestehenden Hallen sollen die für das Biomassekraftwerk benötigten Fermenter und Gaslager und ggf. weitere Anlagen errichtet werden. Der Eingriff ist relativ gering, da die Freifläche mit Resten aus der Ziegelproduktion (Ziegelbruch) befestigt wurde. Diese Fläche ist zwar wasserdurchlässig, weist jedoch keinerlei Vegetation auf.

#### b) Fauna

Beeinträchtigungen der Fauna sind durch die geplanten Nachnutzungen des ehemaligen Ziegeleibetriebes nicht zu erwarten.

#### c) Landschaftsbild

Durch die Realisierung der Planung wird das Landschaftsbild kaum verändert. Der vorhandene Gebäudebestand soll genutzt werden. Die Fermenter, Gärrest- und Gaslager werden auf der vorhandenen Freifläche errichtet und passen sich in Form, Größe und Aussehen der vorhandenen Bebauung bzw. der Landschaft an. Die Fermenter, Gärrest- und Gaslager sollen auf der jetzigen Hoffläche an der Nordseite des Betriebsgeländes aufgestellt werden. Die runden Behälter sind niedriger als die vorhandenen Gebäude der ehemaligen Ziegelei. Im Hinblick auf den deutlich umfangreicheren Anlagenbestand auf dem Grundstück selbst sowie den Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes im weiteren Umfeld des Plangebietes (vgl. Kap. 8.2.1.d)) sind die geplanten neuen Anlagen in ihrem Erscheinungsbild untergeordnet.

Eine deutliche Ausweitung der vorhandenen baulichen Anlagen in Ausdehnung und Höhe ist aus städtebaulichen Gründen sowie aus Gründen des Landschaftsschutzes nicht gewünscht. Wesentliches städtebauliches Ziel ist die Wiedernutzung des Gebäudebestandes. Insofern orientieren sich die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche und der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen weitgehend an den Gebäudebestand, wobei die Errichtung der Fermenter und Gärrest- und Gaslager berücksichtigt wurden (vgl. Kap. 5.2.). Das bauliche Konzept des NawaRoS-Kraftwerkes ist zudem Gegenstand des Durchführungsvertrages, so dass die Größenordnung der zusätzlichen Anlagen geregelt wird.

Weiterhin beinhaltet der Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen bzgl. der äußeren Fassaden- und Dachgestaltung, der Gestaltung der Fermenter und Gärrest- und Gaslager sowie zur Begrenzung und Gestaltung von Werbeanlagen (vgl. Kap. 5.5.), so dass einer möglichen negative Beeinflussung des Ort- und Landschaftsbildes entgegengewirkt werden kann.

#### d) Boden

Das Plangebiet ist in großen Teilen versiegelt und zur Geländeneivellierung aufgeschüttet. Natürlicher Boden tritt im gesamten Plangebiet nicht zu Tage und wird bei den anstehenden Baumaßnahmen (Errichtung von Fermenter, Gaslager) nicht oder kaum berührt. Das Plankonzept beinhaltet die Wiedernutzung des vorhandenen Gebäudebestandes sowie die Möglichkeit zur Errichtung von Fermentern und Gasbehältern auf einer mit Schotter / Ziegelbruch befestigten Freifläche. Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von 0,8 fest, was in etwa dem Versiegelungsgrad nach Bau der Fermenter und Gaslager entspricht. Die zusätzliche Versiegelung ist quantitativ geringfügig und angesichts der städtebaulichen und sonstigen Vorteile der Planung hinnehmbar. Im Übrigen dient das hier praktizierte Flächenrecycling grundsätzlich dem Bodenschutz.

Die vorhandenen Grünflächen werden deutlich vergrößert, um den notwendigen ökologischen Ausgleich im Plangebiet umzusetzen.

Die vorliegende Planung folgt den Grundsätzen des § 1a (2) BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen wird hier an geeigneter Stelle die Möglichkeit einer Wiedernutzung von baulichen Anlagen genutzt.

Zu Bodenverunreinigungen (Altlasten): siehe Kap. 8.3.

#### 8.2.3. Eingriffsregelung

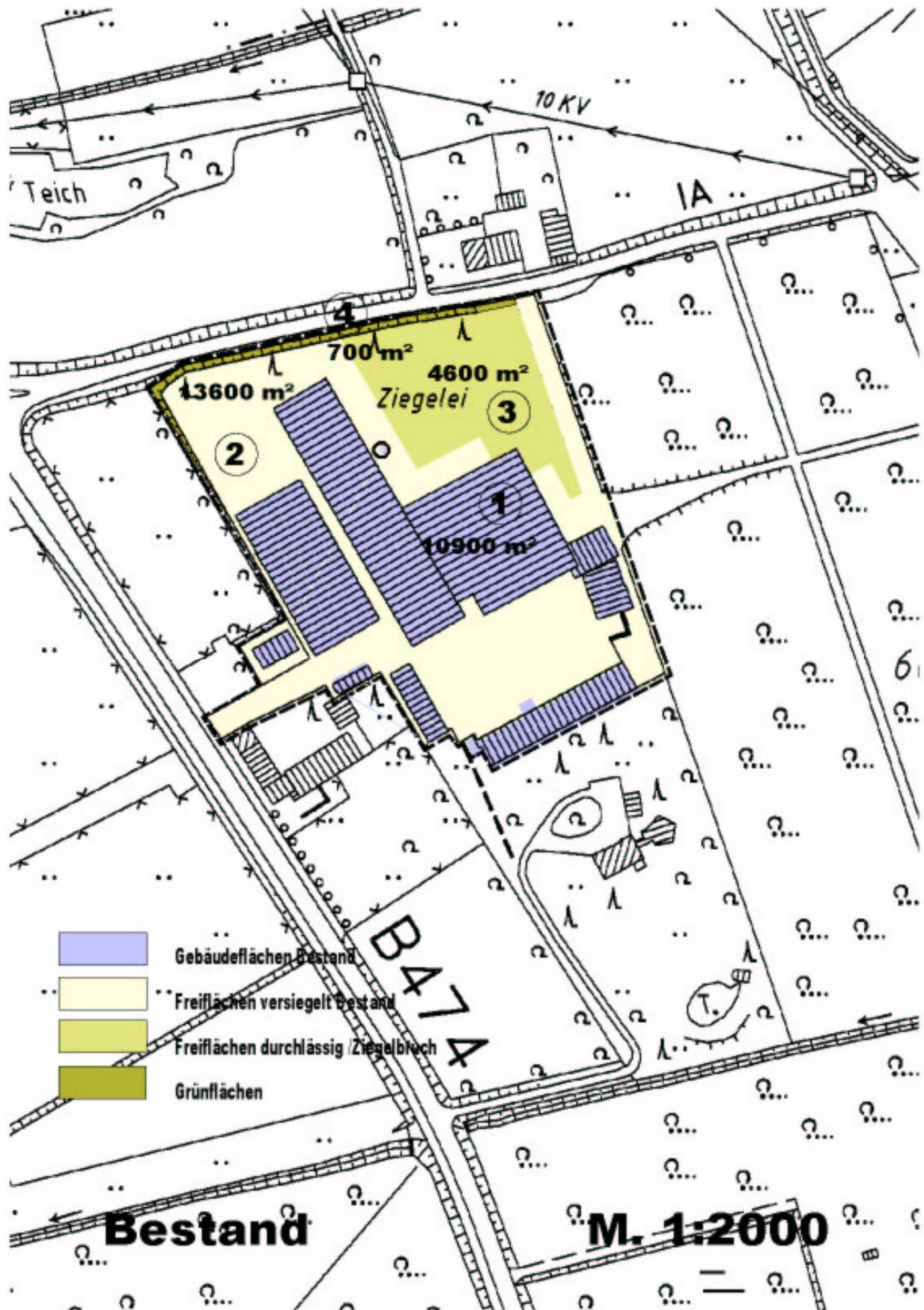
Gemäß § 1a BauGB unterliegt die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, bei denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, der Eingriffsregelung.

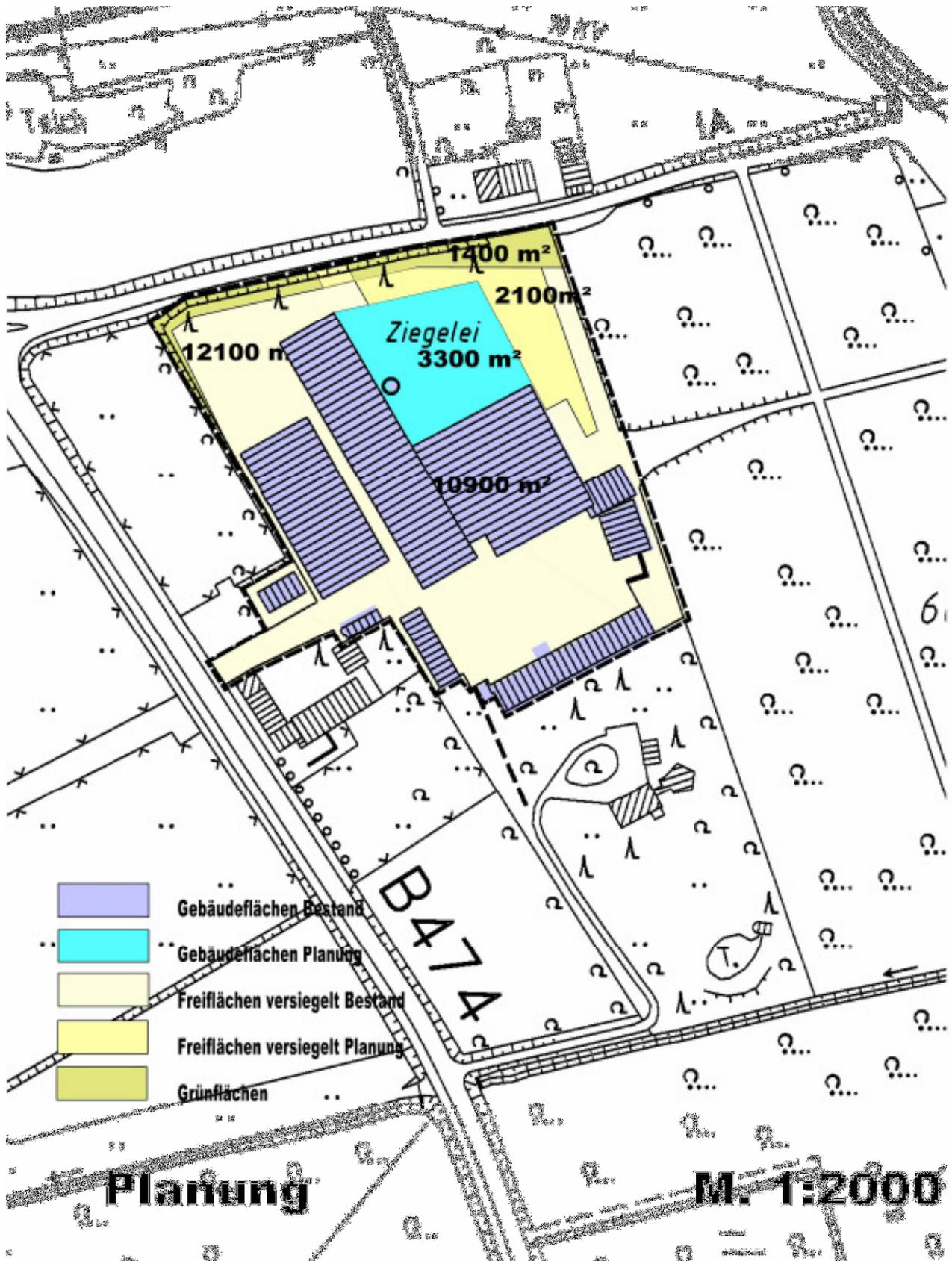
Durch die Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche über den Gebäudebestand hinaus auf die derzeitige Freifläche nord-östlich der bestehenden Hallen ergeben sich (potenzielle) Eingriffe in Natur und Landschaft, die der Eingriffsregelung unterliegen. Auf dieser Fläche sollen die für das Biomassekraftwerk benötigten Fermenter und Gaslager und ggf. weitere Anlagen errichtet werden. Auch eine Versiegelung von allen weiteren Flächen als Fahr- und Rangierflächen ist als „worst-case“ anzunehmen. Der Eingriff ist relativ gering, da die Freifläche mit Resten aus der Ziegelproduktion (Ziegelbruch) befestigt wurde. Diese Fläche ist zwar wasserdurchlässig, weist jedoch keinerlei Vegetation auf.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgte nach dem vereinfachten Bewertungsverfahren des Landes NRW, da keine hochwertigen Biotoptypen betroffen sind. Aufgeführt sind alle Flächen im Geltungsbereich, auch die, die nicht verändert werden.

#### A. Ausgangszustand

1	2	3	4	5	6	7	8
Fläche	Code	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	1.1	Bebaute, versiegelte Fläche	10900	0			0
2	1.1	versiegelte Freifläche	13600	0			0
3	1.3	Schotter-, Kies-, Sandflächen, wassergebundene Decken (Ziegelbruch u.a.)	4600	1			4600
4	2.2	Hecken und Gebüsche inkl.Fichtenbestand	700	6	0,8*	4,8	3360
		<b>Summen</b>	<b>29800</b>				<b>7960</b>
* Abwertung wegen Fichtenbestand							





## B. Zustand des Untersuchungsraumes gem. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4	5	6	7	8	
Fläche	Code	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert	
Bebauung	1.1	Versiegelte/bebaute Fläche (überbaubare Grundstücksfläche) ohne nachgeschaltete Versickerung	14200	0			0	
Hofflächen	1.1	Sonstige versiegelte Fläche ohne nachgeschaltete Versickerung	14200	0			0	
Pflanzstreifen priv.	8.1	Hecken und Gebüsche inkl. Gehölzbestand	1400	6			8400	
		<b>Summen</b>	<b>29800</b>				<b>8400</b>	
C Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B ./ Gesamtflächenwert A =)								+ 440

Das Ergebnis der Gegenüberstellung von Bestand und Planung legt dar, dass der ohnehin geringfügige Eingriff innerhalb des Plangebietes vollständig ausgeglichen werden kann.

Um den notwendigen Ausgleich auf dem Gelände herzustellen und um den oben beschriebenen Grünstreifen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze entlang der Straße „Im Brink“ aus gestalterischen und ökologischen Gründen zu entwickeln, soll dieser auf etwa das Doppelte seines jetzigen Ausmaßes vergrößert werden. Des Weiteren wird im schalltechnischen Gutachten empfohlen, den Bereich des Betriebsgeländes, der dem Wohnhaus „Im Brink 37“ am nächsten liegt, nicht als Fahr-, Rangier-, Park- oder Lagerfläche zu nutzen (vgl. Kap. 8.3.). Hier wird daher der Grünstreifen bis zu 20 m breit festgesetzt. Die sich hier befindliche Zufahrt unmittelbar dem Wohnhaus gegenüber soll in Richtung Bundesstraße verlegt werden. Die alte Zufahrt wird begrünt, die neue Zufahrt darf den vorhandenen Grünstreifen in einer Breite von maximal 7 m unterbrechen (ist bei der Flächenbilanz berücksichtigt).

Auch die Qualität des *vorhandenen* Grüns soll im Falle einer notwendigen Neubepflanzung langfristig verbessert werden.

Daher wird gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB der teils vorhandene, teils geplante Grünstreifen als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Ziel ist die Schaffung eines breiten freiwachsenden Gehölzstreifens aus dicht gepflanzten heimischen Laubgehölzen. Textlich werden die Pflanzmaßnahmen entsprechend konkretisiert. Die vorhandenen Vegetationsbestände können erhalten bleiben – mit Ausnahme der Fichten. Diese sollen durch eine ökologisch höherwertige Feldhecke aus Laubgehölzen ersetzt werden.

Der Baulastträger der B 474 fordert die Schließung der westlichen Zufahrt zum Betriebsgelände direkt von der Bundesstraße aus, da sie sich nicht innerhalb einer Ortsdurchfahrt befindet und die bisherige Nutzung aufgegeben wurde. Um dies planerisch umzusetzen, wird ein 2 m breiter Grünstreifen festgesetzt, der die jetzige Zufahrt unterbricht (vgl. Kap. 5.4.2. und 5.5.1.). Für diesen Grünstreifen gelten dieselben textlichen Festsetzungen wie für die große Grünfläche an der nördlichen Plangebietsgrenze. Allerdings wird aufgrund der geringen Größe dieses Grünstreifens (ca. 25 m<sup>2</sup> einschl. möglicher Überfahrt für Feuerwehr/Rettungsfahrzeuge) keine ökologische Qualität bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in Ansatz gebracht.

### 8.3. Altlasten

#### 8.3.1. Altlastenverdachtsflächen

Aufgrund eines Eigentümerwechsels der ehem. Ziegelei „Kuhfuß“ und anderer Ziegelwerke der Wienerberger Ziegelindustrie GmbH im Jahre 2002 wurden die vorhandenen Altlastenrisiken der Flächen und der Bauwerkssubstanz in Augenschein

genommen. Es handelte sich um eine beprobungslose Aufnahme der Altlastenverdachtsflächen, d.h. potenzielle Altlastenverdachtsflächen bzw. abfallrechtlich bedeutsame Bauwerkssubstanz wurde anhand von Plänen, Begehungen und Befragungen der zuständigen Verantwortlichen des Betriebes ermittelt.

Das Gutachten „*Beprobungslose Aufnahme der Altlastenverdachtsflächen im Bereich der Ziegelwerke 2 sowie 1,3,4,5 der Wienerberger Ziegelindustrie GmbH*“ (ProjektNr. 2021107) des Büros HPC – Harress Pickel Consult AG, Fuldata, liegt seit August 2002 vor (s. Anhang). Mit „Ziegelwerk 2“ wird die Ziegelei „Kuhfuß“ bezeichnet.

Für den Betrieb der Ziegelei wurden verschiedene Gefahrstoffe verwendet, wie aromatische Lösemittel, Dieseldieselkraftstoff, leichtes Heizöl, Motoren-, Getriebe- und Hydrauliköle usw.. Da auf dem Betriebsgrundstück über lange Jahre mit solchen Schadstoffen umgegangen wurde (die Produktion wurde bereits 1901 aufgenommen), ist erfahrungsgemäß zu vermuten, dass aufgrund der (evtl. nach heutigen Maßstäben nicht sachgerechten) Betriebs-, Bewirtschaftungs- oder Verfahrensweise oder aufgrund von Störungen des bestimmungsgemäßen Betriebes Einträge solcher Stoffe in den Boden erfolgt sind.

Insofern handelt es sich bei dem Betriebsgelände des ehemaligen Ziegelwerkes um eine Altlastenverdachtsfläche im Sinne von § 2 (6) Bundes-Bodenschutzgesetz.

Anhand der Lage der Öltanks- und anderer Gefahrstofflager sowie anhand der ermittelten Betriebsabläufe und deren Verortung auf dem Gelände konnte der Gutachter Verdachtsflächen definieren und die dort vermuteten oder festgestellten Schadstoffe sowie den möglichen Wirkungspfad der Schadstoffe benennen.

Es werden 7 Altlastenverdachtsflächen genannt (vgl. Tabelle u. Plan aus HPC-Gutachten auf den nachfolgenden Seiten; das gesamte Gutachten, soweit es die Ziegelei „Kuhfuß“ betrifft, befindet sich im Anhang).

1. ehemalige Betankungsanlage im Bereich der südlichen Hoffläche,
2. Ölabscheider für Betankungsanlage und südliche Hoffläche im süd-östlichen Plangebiet,
3. ehemaliger Lokschruppen mit Montagegruben im süd-östlichen Plangebiet,
4. Bereich um ehemalige Schweröltanks im Bereich der nord-östlichen Freifläche,
5. Abschmiergrube für Tunnelofenwagen innerhalb der Halle im Norden des Plangebietes,
6. Trafostation im Bereich der südlichen Hoffläche,
7. große Freifläche im Nord-Osten des Plangebietes (Fertigwarenlager).

Der mögliche Wirkungspfad der an diesen Orten verwendeten Gefahrstoffe geht i.d.R. durch Fugen oder Risse in der Oberflächenbefestigung in den Boden und weiter in das Grundwasser. Im Falle der Betankungsanlage, des Ölabscheiders und des Lokschruppen sind zudem Belastungen der Bodenluft nicht auszuschließen.

Im Falle der großen Freifläche im Nord-Osten des Plangebietes (Fertigwarenlager) handelt es sich um eine Auffüllung zur Begradigung des Geländes. Die Auffüllung besteht aus Bauschutt bzw. Ziegelresten, wobei darunter auch belastete Materialien sein könnten. Auf dieser Fläche sollen die Gaslager und Fermenter des NawaRos-Kraftwerkes errichtet werden. Bei den übrigen 6 Flächen ergibt sich der Altlastenverdacht aus der ehemaligen Nutzung der jeweiligen Fläche, die den Einsatz bzw. die Lagerung von Gefahrstoffen (Schmierstoffe, Kraftstoffe etc.) beinhaltete.

Um herauszufinden, ob tatsächlich relevante Bodenverunreinigungen vorliegen und Schutzgüter gefährdet sind oder der Altlastenverdacht nicht bestätigt werden kann, wurden weitere Untersuchungen durchgeführt. Der Gutachter (HPC – Harress Pickel Consult AG, Fuldata) gibt Empfehlungen bezüglich Art und Umfang der erforderlichen Untersuchungsmaßnahmen (Bohrungen / Bodenproben, chemische Analysen).

Die nachfolgende Tabelle aus dem Gutachten von HPC – Harress Pickel Consult AG gibt einen Überblick über die genauer zu untersuchenden Bereiche. Die Bereiche sind in dem der Tabelle nachfolgenden Plan dargestellt.

Der Vorhabenträger verpflichtete sich, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Untersuchung der Altlastenverdachtsflächen von einem Sachverständigen gemäß § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz, durchführen zu lassen.

Tab. 1: Altlastenverdachtsflächen, Werk 2

Lfd. Nr.	Standort	Verdachtsfläche	Nutzung/ehem. Nutzung	Vermutete Schadstoffe	Verdachtsbe-gründung	Einwirkungs-bereich	Potenzieller Wirkungspfad
1	Vorplatz Schuppen (NE' Werksbereich)	Ehem. Tankstelle	Tankstelle mit zwei Säulen und Tanks (30m³ DK, 16m³ VK)	MKW, BTEX	Nutzungstatbestand	Standflächen der Zapfsäulen, Tankgruben	Fugen/Risse im Beton/-Asphalt>Boden>Sickerwasser>Grundwasser, BTEX Aromaten zusätzlich Boden>Bodenluft>Mensch
2	Vorplatz Schuppen (NE' Werksbereich)	Ölabscheider	Ölabscheider für Tankstelle und Hofentwässerung	MKW, BTEX	Nutzungstatbestand	Ölabscheidergrube	Fugen/Risse im Beton>Boden>Sickerwasser>Grundwasser, BTEX Aromaten zusätzlich Boden>Bodenluft>Mensch
3	Stirnseite Schuppen (NE' Werksbereich)	Ehem. Lokschuppen	Lokschuppen mit Montagegruben	MKW, BTEX, PCB	Nutzungstatbestand	Boden der Montagegruben	Fugen/Risse im Beton>Boden>Sickerwasser>Grundwasser, BTEX Aromaten zusätzlich Boden>Bodenluft>Mensch
4	Areal zwischen beiden Trocknern	Schweröltanks	Ehem. Schweröltanks	MKW	Nutzungstatbestand	Domschächte	Fugen/Risse im Beton>Boden>Sickerwasser>Grundwasser
5	Trockner	Abschmiergrube für Tunnelofenwagen	Abschmiergrube für Tunnelofenwagen neben Trockner	MKW	Nutzungstatbestand	Boden der Grube	Fugen/Risse im Beton>Boden>Sickerwasser>Grundwasser
6	SE' der Aufbereitung	Trafostation	Trafostation	MKW / PCB	Nutzungstatbestand	Fußboden	Fugen/Risse im Beton>Boden>Sickerwasser>Grundwasser
7	NE' Freifläche	Fertigwarenlagerplatz	Freifläche mit Bauschutt/Ziegelresten aufgefüllt	MKW, PAK, Schwermetalle	Auffüllung	Boden	Boden>Sickerwasser>Grundwasser



### 8.3.2. Begutachtung der Altlastenverdachtsflächen / Maßnahmen

Die vom Gutachter HPC ermittelten Altlastenverdachtsflächen wurden im Juli 2005 genauer untersucht (Bohrungen, chemisch-analytische Untersuchungen). Das vorliegende Gutachten „*Baumaßnahme: Coesfeld, Brink 36, ehem. Ziegelei Kuhfuss, gepl. NawaRos-Kraftwerk - Begutachtung der Altlastenverdachtsituation im Bereich des Projektgeländes*“, Ingenieurgesellschaft Quadriga, Herzogenrath, 25. Juli 2005, kommt dabei zu folgenden Ergebnissen:

- Zu 1 und 2 (ehem. Tankstelle und Ölabscheider):

„**Abscheideranlage und ehem. Tankstelle:** Der im Bereich der Abscheideranlage und der ehemaligen Tankstelle erbohrte Boden weist gemäß den durchgeführten Erkundung und Analysen keine über die Zuordnungsklasse Z 0 hinausgehende Schadstoffbelastung auf. Es besteht kein Sanierungsbedarf“.

- Zu 3 (ehem. Lokschuppen):

„**Montagegrube des ehemaligen Lokschuppens:** Die im Bereich der Montagegrube des ehemaligen Lokschuppens geplante Bohrung konnte nicht abgeteuft werden, da die Montagegrube zum Zeitpunkt der Durchführung der Geländearbeiten ca. zur Hälfte mit Wasser gefüllt war. [...]. Die Prüfung dieser Lokalität kann zu einem späteren Zeitpunkt nachgeholt werden. Auf dem in der Montagegrube stehenden Wasser wurde kein Öl- oder Fettfilm festgestellt. Die Wände der Montagegrube sind, soweit dies festgestellt werden konnte, beschichtet. Prinzipiell kann zunächst davon ausgegangen werden, dass die Situation im Bereich der Montagegrube des Lokschuppens im Hinblick auf das Rückhaltevermögen und die Durchlässigkeit der anstehenden Böden der Situation in den anderen geprüften Bereichen entspricht.“ (s. z.B. „Schweröltanks“). D.h., dass hinsichtlich des Schutzgutes „Grundwasser“ festzustellen ist, dass die Montagegrube allseitig von bindigen Böden mit einem hohen Rückhaltevermögen gegenüber Schadstoffen umgeben ist. Ferner ist der Bereich überdacht. Der (potentiell) verunreinigte Boden kann demzufolge nicht von Oberflächen- oder Niederschlagswasser durchströmt werden.

- Zu 4 (Schweröltanks):

„**Schweröllagertanks:** Im Bereich der Schweröllagertanks, die zu einem früheren Zeitpunkt stillgelegt wurden, wurde ein Überfüllungsschaden festgestellt.

Der hinter den 3 Tanks in Richtung der Trocknungshalle durch die Bohrung 4 erbohrte Auffüllungsboden weist einen Gehalt an Mineralölkohlenwasserstoffen auf, aus der eine Zuordnung zur LAGA-Zuordnungsklasse Z 1.1 resultiert (109 mg/kg, Grenzwert Z 0 = 100 mg/kg).

Zwischen den Tanks konnten die Bohrungen nicht wie geplant abgeteuft werden, da der Zwischenraum zwischen den Tanks offenbar massiv mit Beton verfüllt worden ist (Bohrungen 5, 6 u. 6a).

Durch die Bohrung 7 wurde im vorderen Bereich der Tanks (in Richtung Außenlager) in einer Tiefenlage zwischen 3,70 m u. 4,00 m eine 30 cm mächtige Bodenschicht erbohrt (aufgefüllter Boden: Sand, steinig, schluffig, schwach tonig, beigemengt: Schlacke und Ziegelbruch), die einen deutlichen Geruch nach Kohlenwasserstoffen (Heizöl) aufwies (Bodenprobe 7-04), Heizöl in Phase wurde jedoch nicht festgestellt.

Durch die nachfolgend an der Probe 7-04 durchgeführte Analytik wurde ein Gehalt an MKW von 420 mg/kg ermittelt. Der Gehalt an PAK beträgt 1,6 mg/kg BTEX wurden mit 0,13 mg/kg gemessen. Der Gehalt an LHKW liegt unterhalb der Nachweisgrenze. Insgesamt ist der Boden dieser Schicht der LAGA-Zuordnungsklasse Z 1.2 zuzuteilen.

An der unterhalb der Auffüllung entnommenen Probe 7-05 (Schluff, tonig, schwach kiesig, Tiefenlage 4,00 m - 4,70 m) wurde ebenfalls eine Analyse der Parameter MKW, PAK, BTEX u. LHKW durchgeführt. Die Ergebnisse weisen nach, dass nur ein geringfügiger Gehalt an MKW vorliegt und der Boden im Liegenden des Tanks der LAGA-Zuordnungsklasse Z 0 zugeordnet werden kann. Die an der Basis des aufgefüllten Materials festgestellte Verunreinigung mit Heizöl ist demzufolge nicht in den Untergrund eingedrungen.

Im Hinblick auf die geplante Nutzung der Gebäude und des Geländes kann die Verunreinigung des aufgefüllten Bodens im Bereich des vorderen Schweröllagertanks als nicht relevant angesehen werden. Hinsichtlich des Schutzgutes „Grundwasser“ ist festzustellen, dass die für den Einbau der Tanks hergestellte Baugrube allseitig von bindigen Böden mit einem hohen Rückhaltevermögen gegenüber Schadstoffen umgeben ist. Die Basis der Baugrube bildet ein Ton, der in einer Mächtigkeit von mindestens 2,0 m aufgeschlossen wurde. Ferner ist die Einbaufläche der Schweröltanks mit einer 15 cm dicken

Betonplatte abgedeckt und überdacht. Der mit MKW verunreinigte Boden kann demzufolge nicht von Oberflächen- oder Niederschlagswasser durchströmt werden.

Die Einbaubedingungen für Böden der LAGA-Zuordnungsklasse Z 1.2 sind demnach gegeben. Im Hinblick auf den Grundwasserschutz und die beabsichtigte weitere Nutzung des Geländes besteht kein Sanierungsbedarf, der mit MKW belastete Boden kann in situ verbleiben. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt ggf. ein tiefgegründetes oder unterkellertes Gebäude im Bereich der Schweröllagertanks errichtet werden, sollte der mit MKW verunreinigte Boden beim Rückbau der Tanks unter gutachterlicher Begleitung ausgehoben und repariert werden.“

- Zu 5 (Abschmiergrube für Tunnelofenwagen):

„**Schmiergrube der Tunnelofenwagen:** Der Betonkern aus dem Boden der Grube weist augenscheinlich keine größeren Verunreinigungen mit Öl und Fett auf. Eine Eindringung von Öl oder Fett in den Kern ist nicht feststellbar. Die untersuchte Bodenprobe 8-01 aus dem unterhalb des Betonbodens verbauten Sands weist dennoch einen MKW-Gehalt von 399 mg/kg auf und ist der LAGA-Zuordnungsklasse Z 1.2 zuzuteilen. Mineralöl in Phase wurde nicht festgestellt. Unterhalb des Sandes schließt bereits in 0,4 m Tiefe unter OK Bodenplatte der Grube der anstehende Ton an. Die Randbedingungen hinsichtlich der Folgenutzung und des Schutzgutes „Grundwasser“ entsprechen den vorgenannten Bedingungen aus dem Bereich der Lagertanks. Eine Sanierung des MKW-haltigen Bodens ist nicht erforderlich.

- Zu 6 (Trafostation):

„**Trafostation:** Die Trafostation wurde ausschließlich durch eine Begehung der Räume geprüft, da die Anlage noch in Betrieb ist und unter Spannung steht. Gemäß den Angaben des ehemaligen Werksleiters (siehe vorliegendes HPC-Gutachten, Seite 11, Abs. 2) ist der vorhandene Trafo nicht mit PCB-haltigem Öl befüllt. Im Falle eines Rückbaus des Trafos gilt es, diesen Sachstand vor der Entsorgung des Trafoöls zu verifizieren.

Insgesamt ist die Trafostation in einem sehr aufgeräumten und guten Zustand. Abgesehen von einzelnen kleinen Ölflecken waren visuell keine größeren Verunreinigungen der Bausubstanz zu erkennen“.

- Zu 7 (Fertigwarenlagerplatz):

„**Außenlagerplatz:** Die für die Auffüllung und Befestigung des Außenlagerplatzes verwendeten Baustoffe sind nicht schadstoffhaltig. Es besteht kein Handlungsbedarf“.

### 8.3.3. Asbestanwendungen / Kontaminierte Bausubstanz

Neben den Altlastenverdachtsflächen, die sich auf mögliche Bodenverunreinigungen beziehen, sind Teile der baulichen Anlagen sowie sonstige Betriebsanlagen (Öfen etc.) mit Schadstoffen belastet. Dabei handelt es sich u.a. um Asbestanwendungen. Asbest befindet sich einerseits in bzw. an Betriebsanlagen, andererseits in Bodenbelägen, Brandschutztüren sowie eventuell in großen Teilen der Dacheindeckung.

Darüber hinaus wurden 13 weitere Bereiche identifiziert, wo sich die Bausubstanz als organoleptisch kontaminiert erwies bzw. wo offensichtlich abfallrechtlich relevante Baustoffe verwendet wurden. Dabei handelt es sich z.B. um den großen Schornstein der Ziegelei sowie um Teile der Tunnelöfen, wobei einzelne Bauteile der Tunnelöfen bereits rückgebaut sind (Be- und Entlüfungsleitungen, Tunnelofenwagenaufmauerung). Auch sind die baulichen Anlagen, die bereits als Altlastenverdachtsfläche genannt sind (vgl. Kap. 8.3.1.), kontaminiert, nämlich der Betonfußböden der Traforäume, die Montagegruben im ehem. Loksuppen, die Abschmiergrube für die Tunnelofenwagen sowie der Ölabscheider. Darüber hinaus weisen die Betonfußböden der Schlosserei, der Kompressorenhalle und der Abfallboxen Kontaminationen auf.

Insbesondere die in Ziegelwerken verwendeten Tunnelöfen weisen voraussichtlich eine hohe Schadstoffbelastung auf und bedürfen einer genaueren Untersuchung im Vorfeld. Die Tunnelöfen müssen vor der Wiedernutzung der Hallen durch das NawaRoS-Kraftwerk entfernt werden, insofern besteht ein Nutzungskonflikt, der im Rahmen der Bauleitplanung zu untersuchen und zu lösen ist.

Der Vorhabenträger verpflichtete sich, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Untersuchung der im Nutzungskonflikt befindlichen Bausubstanz (Tunnelofen), von einem Sachverständigen gemäß § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz, in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde durchführen zu lassen. Das Gutachten „*Baumaßnahme: Coesfeld, Brink 36, ehem. Ziegelei Kuhfuss, gepl. NawaRos-Kraftwerk - Begutachtung der Alllastenverdachtsituation im Bereich des Projektgeländes*“, Ingenieurgesellschaft Quadriga, Herzogenrath, 25.Juli 2005, kommt zu folgenden Ergebnissen bzgl. des Tunnelofens:

**„Antriebsgrube des Tunnelofens:** Im Bereich der Antriebsgrube des Tunnelofens (der Antrieb erfolgte mittels eines Hydraulikzylinders) wurde bei der Prüfung der Grube eine deutliche Anhaftung von Öl auf dem Grubenboden und an den Grubenwänden festgestellt. Der aufgrund der Verunreinigung des Betons erbohrte Betonkern wies eine oberflächliche Verunreinigung (Eindringtiefe ca. 1 cm) mit Öl auf. Der Untergrund der Grube konnte nicht aufgeschlossen werden, da nach 40 cm Bohrtiefe der Kernbohrung unterhalb des Betons Ziegelmauerwerk angetroffen wurde, das mit den zur Verfügung stehenden Mitteln nicht durchteuft werden konnte. Aufgrund der großen Mächtigkeit des Betons kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Ölverunreinigung den Untergrund nicht erreicht hat. Da die Rahmenbedingungen der Nutzung und des umgebenden anstehenden Bodens den zuvor beschriebenen entsprechen, ist nach derzeitigem Kenntnisstand auch hier kein Sanierungsbedarf gegeben.“

**„Bau- und Isolierstoffe des Tunnelofens:** Die beprobten und analysierten Bau- und Isolierstoffe der Tunnelofenisolierung bzw. der Abdeckung der Tunnelofengrube sind sämtlich der Kategorie K2 - krebserzeugend - zuzuordnen. Asbest ist lediglich in Asbestzementplatten enthalten.

Der Beton der Tunnelofendecke (Bereich Vorwärmzone) überschreitet aufgrund des Gehalts an Sulfat die Grenzwerte der Zuordnungsklasse Z 2 und ist einer dementsprechenden Wiederverwertung bzw. Entsorgung zuzuleiten.

Die Kiesfüllung einer randlichen Rinne am Fuß der Tunnelofenwände ist aufgrund des Gehalts an Cadmium der LAGA-Zuordnungsklasse Z 1.1 zuzuweisen.“

#### 8.3.4. Schlussfolgerungen

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die in der „*Beprobungslosen Aufnahme der Alllastenverdachtsflächen*“ im Jahr 2002 vermuteten Belastungsflächen entweder nicht (nennenswert) belastet sind, d.h. sich der Verdacht nicht bestätigt hat (Außenlagerplatz, Trafostation, ehem. Tankstelle, Ölabscheider), oder die festgestellten Belastungen keinen Handlungsbedarf bedingen (Schweröltanks, Lokschuppen, Abschmiergrube für Tunnelofenwagen). Die festgestellten Schäden stellen keine Gefährdung für das Grundwasser und andere Schutzgüter dar, weil aufgrund der baulichen Situation (Überdachung / Versiegelung) und der natürlichen Bodensituation (Ton) die Schadstoffe nicht ausgeschwemmt werden und nicht mobil sind.

Erst im Falle eines baulichen Eingriffs im Bereich der betroffenen Flächen wären besondere Maßnahmen bzgl. der Entsorgung und des Arbeitsschutzes zu beachten.

Die festgestellten Belastungen kontaminierter Bausubstanz und Anlagen (Tunnelofen, Trafo) erfordern ebenfalls erst einer besonderen Berücksichtigung, wenn diese verändert oder rückgebaut werden sollen oder Nutzungsänderungen beantragt werden.

**Der Umgang mit schadstoffhaltigen Baustoffen und deren Entsorgung ist in bauordnungsrechtlichen Verfahren (Bauantrag, Abbruchantrag, Antrag auf Nutzungsänderung) zu berücksichtigen. Die Untere Bodenschutzbehörde ist zu beteiligen.**

Die Fläche im Bereich der stillgelegten Schweröltanks, die sich außerhalb fester Gebäude befinden, wird auf Anregung der Unteren Bodenschutzbehörde gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“ gekennzeichnet. Es wird darauf hingewiesen, dass, dass im gekennzeichneten Bereich Bauvorhaben, Abbruchmaßnahmen und Nutzungsänderungen nur in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde (Kreis Coesfeld) zulässig sind. In diesem Bereich wurden Überfüllungsschäden durch Schweröl festgestellt.

## 8.4. Immissionsschutz

### 8.4.1. Biomassekraftwerk

Für das geplante NawaRoS-Kraftwerk liegt eine Anlagen- und Betriebsbeschreibung des Anlagenherstellers (Fa. GBU mbH, Zwingenberg) vor, in der auch die relevanten Emissionswerte der Anlagen aufgeführt sind. Aus diesen Angaben lässt sich die Immissionssituation einer solchen Anlage generell ableiten und z.T. auf die schutzwürdigen Wohnnutzungen anwenden.

#### a) Luftschadstoffe / Gerüche

Luftschadstoffe entstehen durch die Verbrennung des Gases, das durch die Vergärung des Rohstoffes gewonnen wird. Die Verbrennung erfolgt in zwei Blockheizkraftwerken (BHKW-Modulen), die den elektrischen Strom erzeugen. Die relevanten Schadstoffe, die dabei entwickelt und an die Luft abgegeben werden, entstehen in folgenden Konzentrationen (Angabe je Modul):

Kohlenmonoxid: < 1,0 g/m<sup>3</sup>

Stickstoffoxide: < 1,0 g/m<sup>3</sup>

Schwefeloxide: < 0,35 g/m<sup>3</sup> (das Gas wird vor der Verbrennung entschwefelt)

Diese Werte sind so gering, dass eine Beeinträchtigung der Nachbarnutzungen nicht zu besorgen ist.

Gerüche werden bei der Gasverbrennung oder bei der Vergärung der Rohstoffe nicht bzw. nicht in einem für die benachbarten schützenswerten Nutzungen wahrnehmbaren Maße freigesetzt. Die Vergärung der Rohstoffe geschieht ausschließlich in geschlossenen Systemen.

U.a. um sicherzustellen, dass das Vorhaben auch tatsächlich in der geplanten Weise, mit den geplanten Anlagen und in der geplanten Dimensionierung errichtet wird, wurde das Instrument des Vorhaben- und Erschließungsplanes nach § 12 BauGB gewählt. Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das Vorhaben im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger im Einzelnen bestimmt.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die wesentlichen Merkmale des geplanten Biomassekraftwerkes festgesetzt. Diese sind auch wesentlich für den Immissionsschutz: Es wird festgesetzt, dass nur Gärgase zur Energieerzeugung eingesetzt werden dürfen, eine direkte Verbrennung der Rohstoffe ist nicht zulässig und es dürfen nur nachwachsende und unbelastete Rohstoffe verwandt werden.

Darüber hinaus gewährleistet das für den Bau der Anlage notwendige Verfahren nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), dass dem Immissionsschutz im notwendigen Maße Rechnung getragen wird.

#### b) Geräusche

Für das geplante NawaRos-Kraftwerk wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Büro Dr.-Ing. Szymanski & Partner, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schallschutz, Aachen). Der Gutachter untersuchte schwerpunktmäßig die durch Verkehrsbewegungen verursachten Immissionen an der benachbarten Wohnbebauung. Für die Schallemissionssituation des Kraftwerkbetriebes selbst wurde eine grobe Einschätzung über die *grundsätzliche* Verträglichkeit mit der vorhandenen Wohnnutzung abgegeben.

Bezüglich der Schallemissionen der Kraftwerksanlagen und der Gewerbebetriebe kommt der Gutachter zu folgender Einschätzung:

Aufgrund der einschränkenden Festsetzung im Bereich des Gewerbegebietes, wonach nur nicht wesentlich störende Betriebe i.S. von § 6 BauNVO (Mischgebiet) zulässig sind, und der Tatsache, dass im Umfeld des Plangebietes von einem Mischgebiets-Charakter ausgegangen werden muss, reduziert sich das Konfliktpotenzial auf die Flächen des Biomassekraftwerkes.

Zwar sind keine schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes festgesetzt, da aus städtebaulichen Gründen eine Wohnnutzung künftig auf dem Gelände ausgeschlossen sein soll, doch befindet sich im südlichen Teil des Plangebietes eine ehemalige Betriebswohnung, die aufgrund eines (personenbezogenen) lebenslangen Wohnrechtes auf absehbare Zeit

bewohnt sein wird. Neben dieser Wohnung ist das nahe gelegene Wohnhaus nördlich des Plangebietes (Im Brink 37) maßgeblich. Es ist zu untersuchen, ob die mit dem Vorhaben verbundenen und unvermeidbaren Emissionen am den maßgeblichen Wohngebäuden zu Überschreitungen von Grenzwerten führen bzw. wie diese ggf. durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen bewältigt werden können.

Erfahrungsgemäß können die mit dem Betrieb eines BHKW verbundenen technischen Lärmemissionen auf ein für die Situation unbedenkliches Maß reduziert werden. Dies gilt auch für alle weiteren Emissionen von technischen Anlagen bzw. solche, die innerhalb von Gebäuden entstehen. Unter Berücksichtigung des Standes zur Lärminderungstechnik ist die Anlagentechnik der geplanten Nutzung grundsätzlich am Standort realisierbar, da durch Maßnahmen zur Lärminderung (Einhausungen etc.) die Geräusch-Emissionen in jedem Fall auf ein äußerst geringes und zulässiges Maß reduziert werden können. Art und Umfang der erforderlichen Maßnahmen wird im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Verfahren nach BImSchG bestimmt.

Demnach nicht unbedenklich sind allein die mit dem Anlieferungsverkehr verbundenen Geräuschemissionen sowie die auf dem Betriebsgelände stattfindenden Fahrzeugbewegungen (siehe hierzu 8.3.3).

Die Verladegeräusche des NaWaRoS-Kraftwerkes sind unbedenklich, da sie nach Angabe des Antragstellers innerhalb der Gebäude stattfinden wird.

#### 8.4.2. Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ver- und Entsorgungsbetriebe“

Die neben dem Kraftwerk geplanten weiteren Ver- und Entsorgungsbetriebe auf den übrigen Teilen der ehemaligen Ziegelei sind im Einzelnen nicht bekannt und können sich langfristig auch oftmals ändern, d.h. dieser Teil des Bebauungsplanes ist nicht vorhabenbezogen, sondern setzt Planungsrecht, wie Bebauungspläne nach § 8 ff. BauGB (Angebotsplanung).

Im Hinblick auf die benachbarten Wohnhäuser, die aufgrund der städtebaulichen Situation den Schutzanspruch eines Mischgebietes (MI, MD) haben, beinhaltet der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen, welche die möglichen Nutzungen entsprechend einschränkt. Im „Sondergebiet Zweckbestimmung Ver- und Entsorgungsbetriebe“ sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (im Sinne von § 6 BauNVO), d.h. auch in einem Mischgebiet zulässig wären (zusätzlich Festsetzung einer Ausnahmeregelung für Betriebe, die üblicherweise nicht in einem Mischgebiet zulässig sind, jedoch nachweisen können, dass sie durch besondere bauliche, technische oder betriebliche Maßnahmen das Wohnen nicht wesentlich stören).

Andere Betriebsarten, wie z.B. Einzelhandel, Gastronomie, Tankstellen oder Vergnügungsstätten, die als Anlagentyp per se geeignet sind, erhöhte Geräuschemissionen durch Kfz-Verkehr oder durch abendlichen/nächtlichen Betrieb etc. zu verursachen, sind nicht zulässig.

Darüberhinaus muss im Einzelfall (im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens) geprüft werden, ob eine bestimmte Nutzung im Plangebiet verträglich ist. Die im Plangebiet 2005 bewohnte und Bestandsschutz genießende (ehem.) Betriebswohnung ist dabei zu berücksichtigen.

Wohnungen jeglicher Art, also auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht zulässig, so dass mögliche neue Immissionskonflikte mit zusätzlichen Wohnnutzungen ausgeschlossen sind.

#### 8.4.3. Kfz-Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über eine Zufahrt an der Nordseite des Plangebietes von der hier verlaufenden Straße zwischen B 474 und Recyclinghof. Unmittelbar gegenüber der jetzigen Zufahrt befindet sich ein Wohnhaus (Im Brink 37). Die Straße ist derzeit relativ stark belastet (Müllfahrzeuge etc.). Nach Schließung der Abfalldeponie wird die Belastung der Straße abnehmen, jedoch aufgrund des Recyclinghofes dauerhaft eine starke Frequentierung mit einem hohen LKW-Anteil aufweisen.

Die B 474 weist eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von ca. 9.000 Fahrzeugen und einen LKW-Anteil von ca.640 Fahrzeugen pro Tag auf. Die Mehrbelastung auf der Bundesstraße durch die geplanten Nutzungen im Plangebiet

sind daher aus Sicht des Immissionsschutzes irrelevant.

Nach Angaben des Antragstellers wird der Rohstoff schwerpunktmäßig während der Erntezeit angeliefert, das Abfahren der Reststoffe geschieht ganzjährig. Es wird von durchschnittlich ca. 1-2 LKW pro Tag ausgegangen, wobei während der Erntezeit, d.h. während einiger Wochen, mit bis zu 20-30 LKW täglich gerechnet werden kann, hingegen in den übrigen Zeiten nur vereinzelt oder kein LKW-Verkehr zu erwarten ist. Weiterhin werden täglich ca. 4 Mitarbeiter mit PKW anfahren. Hinzu kommt der Zu- und Abfahrtsverkehr der sonstigen Betriebe auf dem Gelände. Der Baulastträger der B 474 fordert die Schließung der westlichen Zufahrt zum Betriebsgelände direkt von der Bundesstraße aus, da sie sich nicht innerhalb einer Ortsdurchfahrt befindet und die bisherige Nutzung aufgegeben wurde.

Zur Beurteilung der Schallimmissionen im Hinblick auf betroffene Wohngebäude wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Büro Dr.-Ing. Szymanski & Partner, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schallschutz, Aachen). Der Gutachter kommt zu folgenden Ergebnissen:

Die mit dem Anlieferungsverkehr verbundenen Geräuschemissionen auf dem Betriebsgelände durch die stattfindenden Fahrzeugbewegungen sind nicht unbedenklich. Dies gilt insbesondere für den Bereich der Einfahrt, die derzeit genau gegenüber eines Wohnhauses liegt und nicht durch abschirmende Maßnahmen optimiert werden kann. Daher kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die Zufahrt in Richtung Bundesstraße verschoben werden sollte. Der Bebauungsplan setzt daher die Lage der Zufahrt (Bereich für Einfahrten) gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB fest, andere Zufahrten auf das Grundstück sind nicht zulässig. Die Zufahrt wird um mindestens 100 m in Richtung Bundesstraße verschoben. Der Bereich der jetzigen Zufahrt sowie weitere Flächen auf dem Betriebsgelände, die genau gegenüber dem Wohnhaus „Im Brink 37“ liegen, sollen nach Aussage des Gutachtens nicht als Fahr-, Rangier-, Park- oder Lagerfläche genutzt werden. Daher wird im Bereich gegenüber des Wohnhauses der hier festgesetzte Grünstreifen deutlich verbreitert (bis zu 20 m).

Weiterhin kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass der Lieferverkehr wahrscheinlich auf den Tagzeitraum (6-22 Uhr) beschränkt werden muss. Dies sollte jedoch im Rahmen der Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz geprüft und ggf. als Auflage in die Genehmigung aufgenommen werden, zumal dies nicht zuletzt von der Immissionsbelastung durch die Kraftwerksanlagen abhängt, die im Rahmen des BImSchG-Verfahrens einer genaueren Betrachtung unterzogen wird.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass unter Zugrundelegen der vorgegebenen Daten und unter Berücksichtigung der Empfehlungen (Einfahrt verschieben, Distanzstreifen zum Wohnhaus) die geplante Nutzung im Hinblick auf die benachbarte Wohnnutzung verträglich ist. Dies gilt auch für die zeitweise deutlich erhöhten LKW-Fahrten während der Erntezeit.

Der Fahrverkehr, der durch die Betriebe im „Sondergebiet Zweckbestimmung Ver- und Entsorgungsbetriebe“ verursacht wird, hat hingegen keine Auswirkungen auf das Haus „Im Brink 37“, da dieser (nach Verlegung der Zufahrt nach Westen) nicht in die Nähe dieses Hauses gelangt, sondern zuvor südlich zum Gewerbegebiet fährt. Bezüglich dieser und anderer schützenswerter Wohnnutzungen ist im übrigen vorauszusetzen, dass durch die Beschränkung der zulässigen Betriebe auf solche, die das Wohnen nicht wesentlich stören (i.S. von § 6 BauNVO, Mischgebiet), auch dieses Konfliktpotential planerisch bewältigt ist. Hier wird eine Einzelfallbetrachtung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren erforderlich sein, zumal die künftig ansässigen Betriebe in ihrer Art noch nicht bekannt sind.

## **8.5. Geplante Maßnahmen zur Überwachung („Monitoring“)**

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Festsetzungen bzgl. der zulässigen Nutzungen, des Maßes der baulichen Nutzung, der äußeren Gestaltung sowie die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen in den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren hinreichend geprüft und bei den Bauabnahmen überwacht werden.

Bezüglich der Emissionen des Kraftwerkes wird im Rahmen der BImSchG-Genehmigung in der Regel ein messtechnischer Nachweis nach Inbetriebnahme gefordert. Der Betreiber hat danach in regelmäßigen Abständen (z.B. alle 3 Jahre) entsprechende Erklärungen (Immissionserklärungen) dem Staatlichen Umweltamt vorzulegen. Zusätzlich findet in regelmäßigen Abständen eine Kontrolle der baulichen Anlagen durch das Bauordnungsamt der Stadt Coesfeld statt. Die zeitlichen Abstände, in denen Immissionserklärungen vorgelegt und Kontrollen durchgeführt werden, werden im Rahmen der Anlagengenehmigung (Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz) festgelegt.

Bezüglich der Altlasten wird die Untere Bodenschutzbehörde bei allen bauordnungsrechtlichen Verfahren (auch Verfahren nach BImSchG) beteiligt. Bauvorhaben, Abbruchmaßnahmen und Nutzungsänderungen in Bereichen, die kontaminierte Flächen oder belastete Bausubstanz betreffen, sind nur in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde zulässig.

## 8.6. Zusammenfassung / Fazit

### *Allgemeines*

Die Gebäude der ehemaligen Ziegelei „Kuhfuss“ im Norden der Stadt Coesfeld sollen einer Nachfolgenutzung zugeführt werden. Ein Unternehmen aus Coesfeld beabsichtigt, den größten Teil der ehemaligen Ziegelei für die Errichtung eines „NawaRoS-Kraftwerkes“ zu nutzen. Es handelt sich dabei um ein Biomassekraftwerk, bei dem Gärgase aus **nachwachsenden Rohstoffen** (Rogggen) in Gasmotoren verstromt werden. In den übrigen Teilen der Ziegelei, die nicht für das Biomassekraftwerk in Anspruch genommen werden, sollen weitere nicht störende Gewerbebetriebe angesiedelt werden.

Grundsätzlich ist die Entwicklung und Nutzung von erneuerbaren Energien zu fördern. Zugleich wird auf diese Weise eine sinnvolle Folgenutzung der ehemaligen Ziegelei ermöglicht und die Entstehung einer Gewerbebrache verhindert. Dem planerischen Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und das Flächenrecycling einer Neuinanspruchnahme von Flächen vorzuziehen, wird Rechnung getragen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht nennenswert (s.u.). Der Standort ist für die geplante Nutzung im besonderen Maße geeignet, da er gut erschlossen ist (B 474) und in der Nähe verlaufende Elektrizitätsleitungen eine Einspeisung des erzeugten Stromes in das Stromnetz ermöglichen.

Auf den übrigen Teilen der ehemaligen Ziegelei Kuhfuss, die nicht vom geplanten NawaRoS-Kraftwerk beansprucht werden, sind weitere Ver- und Entsorgungsbetriebe vorgesehen werden, die jedoch noch nicht im einzelnen bekannt sind. Aus Sicht der Regional- und Landesplanung können hier nur Ver- und Entsorgungsbetriebe zugelassen werden, die ggf. Synergieeffekte mit dem benachbarten Abfallwirtschaftsbetrieb oder mit dem geplanten Biomassekraftwerk erzielen. Somit entsteht in diesem Bereich des Stadtgebietes ein Nutzungsschwerpunkt für die „Ver- und Entsorgung“, der ein standortgebundenes Alleinstellungsmerkmal gegenüber anderen (Gewerbe-) Gebieten im Stadtgebiet darstellt.

### *Biotoptypen / Eingriffsregelung*

Abgesehen von schmalen Grünstreifen entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereiches weist das Plangebiet keinerlei Vegetation auf. Eine größere Freifläche im Nord-Osten des Plangebietes ist mit Schotter / Ziegelbruch u.ä. befestigt, die übrigen Flächen sind entweder bebaut oder mit Asphalt oder Beton versiegelt. Beeinträchtigungen der Fauna sind durch die geplanten Nachnutzungen des ehemaligen Ziegeleibetriebes nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan lässt zu, dass die nicht versiegelte, jedoch mit Schotter / Ziegelbruch befestigte Fläche mit zusätzlichen baulichen Anlagen (Gärsilos u.a.) bebaut oder anderweitig versiegelt werden kann. Dies stellt einen Eingriff dar, der jedoch aufgrund der nicht vorhandenen Vegetation relativ geringfügig ist. Der notwendige Ausgleich wird im Plangebiet selbst geleistet, indem der Grünstreifen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze von derzeit 700 m<sup>2</sup> auf 1.400 m<sup>2</sup> vergrößert wird. Der Bebauungsplan trifft zudem Festsetzungen, welche die Qualität der Bepflanzung gewährleisten (Pflanzgrößen, -dichten, Pflanzenarten etc.). Die Entwicklung der Grünfläche in diesem Bereich dient zudem dem Schutz des Landschaftsbildes, indem vor allem der Blick auf das Betriebsgelände des Biomassekraftwerkes, insbesondere auf die Gärsilos und andere Anlagen, verwehrt wird. Auch soll die Grünfläche verhindern, dass unmittelbar an der nördlichen Grundstücksgrenze Fahrverkehr, Ladetätigkeiten etc. stattfinden. Dies dient dem Lärmschutz, da sich gegenüber dem Betriebsgelände, nur durch eine Straße von diesem getrennt, ein Wohnhaus befindet.

Insgesamt werden durch die Verwirklichung der Planung keine wertvollen Biotoptypen betroffen. Der geringfügige Eingriff durch die Versiegelung einer mit Schotter / Ziegelbruch befestigten Freifläche kann im Plangebiet ausgeglichen werden.

### *Boden*

Das Plangebiet ist in großen Teilen versiegelt und zur Geländeenivellierung aufgeschüttet. Natürlicher Boden tritt im gesamten Plangebiet nicht zu Tage und wird bei den anstehenden Baumaßnahmen (Errichtung von Fermenter, Gaslager, Zufahrt,

Fahr-/Parkflächen) nicht oder kaum berührt. Die vorhandenen Grünflächen werden deutlich vergrößert, um den notwendigen ökologischen Ausgleich im Plangebiet umzusetzen. Das hier praktizierte Flächenrecycling dient grundsätzlich dem Bodenschutz. Insofern ist die nach Bebauungsplan potentiell mögliche Neuversiegelung von bislang wassergebunden befestigten Flächen hinnehmbar.

#### *Landschaftsbild*

Durch die Realisierung der Planung wird das Landschaftsbild kaum verändert, da im wesentlichen der vorhandene Gebäudebestand genutzt werden soll. Die hinzu kommenden Fermenter und das Gaslager sind niedriger als die vorhandene Bebauung. Festsetzungen zur Größe und Farbgebung dieser Anlagen sowie die Eingrünung des Betriebsgeländes an der Nordseite tragen dazu bei, dass das Landschaftsbild nicht nennenswert beeinträchtigt wird.

Abgesehen von den Fermentern, Gärrest- und Gaslagern werden keine weiteren baulichen Anlagen hinzukommen. Die vorhandenen Gebäude werden durch entsprechende Festsetzungen auf ihre jetzige Ausdehnung und Höhe begrenzt. Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden- und Dachflächen, der Fermenter, Gärrest- und Gaslager sowie zur Begrenzung und Gestaltung von Werbeanlagen tragen dazu bei, dass einer möglichen negative Beeinflussung des Ort- und Landschaftsbildes entgegengewirkt werden kann.

#### *Altlasten*

Bei dem Betriebsgelände des ehemaligen Ziegelwerkes handelt es sich um eine Altlastenverdachtsfläche im Sinne von § 2 (6) Bundes-Bodenschutzgesetz.

Für die Altlastenverdachtsfläche liegt ein Gutachten zur Aufnahme der Altlastenverdachtsfläche der HPC AG, Fludatal, Projekt Nr. 2021107 vom 21.08.2002 vor. Im Gutachten werden die entsprechenden Altlastenverdachtsflächen sowie potentiell kontaminierte Bausubstanz tabellarisch dargestellt. Das Gutachten, soweit es die Ziegelei „Kuhfuß“ betrifft, liegt der Begründung als Anlage bei.

Bei einer beprobungslosen Aufnahme der Altlastenverdachtsflächen wurden 7 potentielle Altlastenstandorte auf dem Grundstück der ehemaligen Ziegelei „Kuhfuß“ identifiziert. Dabei handelt es sich überwiegend um kleinere Flächen, auf denen die in der Vergangenheit mit Gefahrstoffen (Schmiermittel, Kraftstoff etc.) umgegangen wurde und der Verdacht besteht, dass solche Stoffe in den Boden und in das Grundwasser gelangt sein könnten oder die Bodenluft belasten. Eine größere Altlastenverdachtsfläche stellt das ehemalige Freilager im Nord-Osten des Plangebietes dar. Hierbei handelt es sich um eine Auffüllung mit Ziegelresten und Bauschutt zur Begradigung des Geländes. Dabei ist nicht auszuschließen, dass auch (heutzutage) abfallrechtlich relevante Stoffe Verwendung fanden.

Neben den Altlastenverdachtsflächen sind Teile der baulichen Anlagen sowie sonstige Betriebsanlagen (z.B. Öfen) mit Schadstoffen belastet (Asbest, Ölverunreinigungen etc.). Die vorauss. stark kontaminierten Tunnelöfen, die für die Nutzung der Hallen durch das NawaRoS-Kraftwerk rückgebaut werden müssen, befinden sich somit im Nutzungskonflikt mit der geplanten Nutzung und bedürfen einer genaueren Betrachtung im Rahmen der Bauleitplanung.

Der Vorhabenträger verpflichtete sich, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Untersuchung der Altlastenverdachtsflächen sowie der im Nutzungskonflikt befindlichen Bausubstanz (Tunnelöfen), von einem Sachverständigen gemäß § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz, durchführen zu lassen.

Das im Juli 2005 vorgelegte Gutachten „*Begutachtung der Altlastenverdachtsituation*“, Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH, Herzogenrath, kommt zu dem Ergebnis, dass die in der „*Beprobungslosen Aufnahme der Altlastenverdachtsflächen*“ im Jahr 2002 vermuteten Belastungsflächen entweder nicht (nennenswert) belastet sind, d.h. sich der Verdacht nicht bestätigt hat, oder die festgestellten Belastungen keinen Handlungsbedarf bedingen, da diese keine akute Gefährdung für das Grundwasser oder andere Schutzgüter darstellen. Erst im Falle eines baulichen Eingriffs im Bereich der belasteten Flächen wären besondere Maßnahmen bzgl. der Entsorgung und des Arbeitsschutzes zu beachten. Die festgestellten Belastungen kontaminierter Bausubstanz und Anlagen erfordern ebenfalls erst eine besonderen Berücksichtigung, wenn diese verändert oder rückgebaut werden sollen oder Nutzungsänderungen beantragt werden.

Daher ist der Umgang mit schadstoffhaltigen Baustoffen und deren Entsorgung in bauordnungsrechtlichen Verfahren unter Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde ist zu berücksichtigen.

Die Fläche im Bereich dreier stillgelegter Schweröltanks wird gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“ gekennzeichnet. Es wird darauf hingewiesen, dass im gekennzeichneten Bereich Bauvorhaben, Abbruchmaßnahmen und Nutzungsänderungen nur in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde (Kreis Coesfeld) zulässig sind. In diesem Bereich wurden Überfüllungsschäden durch Schweröl festgestellt.

### *Immissionsschutz*

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich mehrere Wohnhäuser. Aufgrund der Lage im Außenbereich, der umliegenden Nutzungen und der Vorbelastung ist bei der Beurteilung der Immissionen von einem Mischgebiet auszugehen. Betriebswohnungen werden zwar durch die Festsetzungen künftig ausgeschlossen, doch befindet sich eine (ehem.) Betriebswohnung im Plangebiet, die vorerst noch bewohnt sein wird.

Die von dem geplanten Biomassekraftwerk abgegebenen Luftemissionen sind so gering, dass eine Beeinträchtigung der Nachbarnutzungen nicht zu besorgen ist. Gerüche werden bei der Gasverbrennung oder bei der Vergärung der Rohstoffe nicht bzw. nicht in einem für die benachbarten schützenswerten Nutzungen wahrnehmbaren Maße freigesetzt. Die Vergärung der Rohstoffe geschieht ausschließlich in geschlossenen Systemen. Der Bebauungsplan setzt fest, dass nur Gärgase zur Energieerzeugung eingesetzt werden dürfen; eine direkte Verbrennung der Rohstoffe ist nicht zulässig; es dürfen nur nachwachsende und unbelastete Rohstoffe verwandt werden.

Aufgrund der vorliegenden Betriebsbeschreibung und der darin genannten Werte kann davon ausgegangen werden, dass bezüglich der Luftschadstoff-, der Geruchs- und der Geräuschemissionen der Betrieb einer Biogasanlage in der geplanten Größenordnung innerhalb des vorgefundenen Umfeldes verträglich und somit planungsrechtlich zulässig ist. Durch geeignete Maßnahmen ist der Immissionsschutz gemäß Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu gewährleisten. Grundsätzlich können durch Lärminderungsmaßnahmen die Geräuschemissionen auf ein Minimum reduziert werden. Diesbezügliche Details (Anlagentechnik, sonstige Maßnahmen) werden im BImSchG-Verfahren geklärt.

Für das „Sondergebiet Zweckbestimmung Ver- und Entsorgungsbetriebe“ wird festgesetzt, dass nur nicht wesentlich störende Betriebe i.S. von § 6 BauNVO (Mischgebiet) zulässig sind. Andere Betriebe, die im besonderen Maße geeignet sind, die Wohnnutzung zu stören (Einzelhandel, Gastronomie, Vergnügungstätten etc.) sind nicht zulässig. Wohnungen jeglicher Art sind ebenfalls nicht zulässig, so dass ein weiterer Immissionskonflikt vermieden wird. Die bestehende ehem. Betriebsleiterwohnung auf dem Gelände der ehem. Ziegelei genießt Bestandsschutz und ist bei der Genehmigung des Biomassekraftwerkes und anderer Betriebe zu berücksichtigen.

Ein möglicher Konfliktpunkt ist der Kfz-Verkehr, insbesondere der, der auf dem Betriebsgelände des Kraftwerkes stattfinden wird. Der Antragsteller geht auf Grundlage der Leistungskapazität des Kraftwerkes von durchschnittlich ca. 1-2 LKW pro Tag aus, wobei während der Erntezeit, d.h. während einiger Wochen, mit bis zu 20-30 LKW täglich gerechnet werden kann, hingegen in den übrigen Zeiten nur vereinzelt oder kein LKW-Verkehr zu erwarten ist. Weiterhin werden täglich ca. 4 Mitarbeiter mit PKW anfahren. Hinzu kommt der Zu- und Abfahrtsverkehr der sonstigen Betriebe auf dem Gelände.

Die Erschließung des gesamten Plangebietes erfolgt über eine noch zu schaffende Zufahrt an der Nordseite des Plangebietes. Die Zufahrt unmittelbar von der B 474 aus, muss aus straßenrechtlichen Gründen aufgegeben werden.

Unmittelbar gegenüber der jetzigen Zufahrt an der Nordseite des Plangebietes befindet sich ein Wohnhaus. Zwar weist die Straße, von der die Zufahrt erfolgt, eine relativ hohe Vorbelastung auf (vor allem LKW-Verkehr zur benachbarten Recyclinganlage), doch erfordern die mit dem Anlieferungsverkehr verbundenen Geräuschemissionen sowie die auf dem Betriebsgelände stattfindenden Fahrzeugbewegungen Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden:

Auf Grundlage des vorliegenden schalltechnischen Gutachtens sieht der Bebauungsplan eine Verschiebung der Zufahrt in Richtung Bundesstraße um mindestens 100 m vor. Der Bereich der jetzigen Zufahrt sowie weitere Flächen auf dem

Betriebsgelände, die genau gegenüber dem maßgeblichen Wohnhaus liegen, werden begrünt. Diese Flächen sollen nicht als Fahr-, Rangier-, Park- oder Lagerfläche genutzt werden.

Voraussichtlich ist der Lieferverkehr auf den Tagzeitraum (6-22 Uhr) zu beschränken. Dies sollte jedoch im Rahmen der Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz geprüft und ggf. als Auflage in die Genehmigung aufgenommen werden.

Andere Wohnungen, einschließlich der Wohnung innerhalb des Gewerbegebietes, sind aufgrund ihrer Lage zu den Verkehrsflächen des Kraftwerkes nicht betroffen. Die zusätzlichen Belastungen auf der B 474 sind z.B. im Hinblick auf die „Kuhfuss-Siedlung“ westlich der Bundesstraße und für das Haus „Im Brink 35“ aufgrund der jetzigen Belastungswerte (DTV: ca. 9.000, LKW/Tag: ca. 640) irrelevant. Für das Haus „Im Brink 35“, das unmittelbar an der Bundesstraße bzw. an der westlichen Einfahrt des Betriebsgeländes liegt, ergeben sich durch die Aufgabe dieser Zufahrtsmöglichkeit leichte Verbesserungen in Bezug auf den Lärmschutz.

Insgesamt kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass unter Zugrundelegen der vorgegebenen Daten und unter Berücksichtigung der Empfehlungen (Einfahrt verschieben, Distanzstreifen zum Wohnhaus, vorauss. Lieferverkehr nur tagsüber) die geplante Nutzung im Hinblick auf die benachbarte Wohnnutzung verträglich ist. Die Grenzwerte (60 dB(A) tags; 45 dB(A) nachts) können eingehalten werden. Dies gilt auch für die zeitweise deutlich erhöhten LKW-Fahrten während der Erntezeit.

### **Fazit**

Insgesamt kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der getroffenen umweltrelevanten Festsetzungen umgesetzt werden kann. Belange des Umweltschutzes werden nicht oder nicht wesentlich berührt oder finden durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen ausreichend Berücksichtigung.

## **9. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG**

Zwischen der Stadt Coesfeld und dem Vorhabenträger wird bis zum Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 (1) BauGB geschlossen. Der Vertrag trifft Regelungen zur Nutzung der Gebäude, zu den Anlagen, zum Betrieb etc.. Er verpflichtet den Vorhabenträger zudem zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzungen) und zu weiteren Maßnahmen, die sich ggf. im Laufe des Bauleitplanverfahrens als notwendig ergeben werden (z.B. Immissionsschutzmaßnahmen, Sanierungs-, Sicherungs- oder sonstige Maßnahmen im Hinblick auf Altlasten und kontaminierte Bausubstanzen). Der Vertrag verpflichtet den Vorhabenträger zudem zur Umsetzung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist.

## **10. KOSTEN**

Die Kosten der Planaufstellung übernimmt der Vorhabenträger. Entschädigungskosten gemäß § 39 ff BauGB sind nicht zu erwarten.

Aufgestellt im Juni 2005

.....  
Stadtverwaltung Coesfeld  
Der Bürgermeister  
FB 60 Planung, Bauordnung und Verkehr  
i.A. Martin Richter  
i.V. Andreas Pickhardt

.....  
Entwurfsverfasser  
EBV Aktiengesellschaft  
Abt. Stadt- und Projektentwicklung

#### ANLAGEN:

- Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 111 - Ziegelei Kuhfuß -
- *Schalltechnische Stellungnahme 2005 1148 - Gewerbelärm im BP „Alte Ziegelei Kuhfuß“, Coesfeld;*  
Dr. Ing. Szymanski & Partner, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schallschutz, Aachen,  
08.04.2005
- *Beprobungslose Aufnahme der Altlastenverdachtsflächen im Bereich der Ziegelwerke 2 sowie 1,3,4,5 der Wienerberger Ziegelindustrie GmbH; Projektnr. 2021107, HPC Harress Pickel Consult AG, Fuldata, 21.08.2002 (Auszug, nur die das Plangebiet betreffenden Teile)*
- *Baumaßnahme: Coesfeld, Brink 36, ehem. Ziegelei Kuhfuss, gepl. NawaRos-Kraftwerk - Begutachtung der Altlastenverdachtsituation im Bereich des Projektgeländes, Ingenieurgesellschaft Quadriga, Herzogenrath, 25.Juli 2005*

## **Textliche Festsetzungen**

### **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1. In dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Biomassekraftwerk“ gemäß § 11 (1) BauNVO sind ausschließlich Kraftwerke zulässig, in denen ausschließlich nachwachsende und unbelastete pflanzliche Stoffe eingesetzt werden. Die durch Fermentierung der Rohstoffe erzeugten Gärgase sind in Gasmotoren zu verbrennen und physikalisch in elektrischen Strom umzuwandeln. Das direkte Verbrennen von pflanzlichen Rohstoffen oder anderen Brennstoffen ist nicht zulässig.
- 1.2. In dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ver- und Entsorgungsbetriebe“ gemäß § 11 (1) BauNVO sind ausschließlich zulässig:
  - Betriebe zur Energieerzeugung,
  - Betriebe, die in (technischem) Zusammenhang mit einem Energieerzeugungsbetrieb innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 111 stehen bzw. dienende Funktion für einen solchen haben,
  - Betriebe, deren Betriebsschwerpunkt in der Lagerung, Sortierung und/oder Verarbeitung von Rest- und Wertstoffen liegt (Recyclingbetriebe),
  - Betriebe, die in (technischem) Zusammenhang mit Betrieben stehen, deren Betriebsschwerpunkt in der Lagerung, Sortierung und/oder Verarbeitung von Rest- und Wertstoffen liegt bzw. die dienende Funktion für solche haben.
- 1.3. Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ver- und Entsorgungsbetriebe“ gemäß § 11 (1) BauNVO wird gemäß § 1 (3) Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören (im Sinne von § 6 BauNVO). Im Einzelfall können Betriebsarten mit größerem Emissionsverhalten zugelassen werden, wenn vom Antragsteller der Nachweis erbracht wird, dass durch besondere Maßnahmen (z.B. Bauweise, Betriebsbeschränkungen etc.) die Emissionen soweit begrenzt werden, dass die von den allgemein zulässigen Betrieben ausgehenden Emissionen nicht überschritten werden und schädliche Umwelteinwirkungen für die schutzwürdigen Gebiete vermieden werden.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1. Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die Grundfläche von versiegelten oder unversiegelten Stellplätzen, Lagerflächen, Verkehrs- und Rangierflächen, soweit sie offen sind und keine Bebauung aufweisen, bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche unberücksichtigt bleiben.
- 2.2. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet Zweckbestimmung Biomassekraftwerk dürfen Fermenter, Gärrest-/Gaslager und ähnliche Anlagen errichtet werden, soweit sie für die Zweckbestimmung des Sondergebietes „Biomassekraftwerk“ erforderlich sind. Die einzelne Anlage darf eine maximale Grundfläche von 250 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Anlagen sind auf die GRZ anzurechnen.
- 2.3. Festgesetzt wird gemäß § 18 BauNVO die maximale Höhe baulicher Anlagen über Normalhöhen-Null (NHN). Die Höhenbegrenzung gilt auch für die Fermenter, Gärrest- und Gaslager oder ähnliche Anlagen des NawaRoS-Kraftwerkes, die keine Gebäude i.S. von § 2 (2) BauO NW sind. Ausgenommen von den Höhenbeschränkungen sind untergeordnete technische Anlagen, wie Antennen, andere Empfangs- oder Sendeanlagen, Klima-, Abluftgeräte, Schornsteine oder ähnliches. Der vorhandene Schornstein mit den montierten Sendeanlagen ist ebenfalls von der Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen ausgenommen.

#### **3. Bereich für Einfahrten**

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB wird festgesetzt, dass im Bereich des Geltungsbereiches Ein- und Ausfahrten ausschließlich in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen zulässig sind.

Der festgesetzte Bereich für Einfahrten -1 darf ausschließlich der Erschließung des Grundstückes *Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 27, Flurstück 75* dienen.

Innerhalb des festgesetzten Bereiches für Einfahrten - 1 darf nur eine Zufahrt in einer Breite von mindestens 3 m und maximal 4 m geschaffen werden. Durch geeignete bauliche Vorkehrungen ist eine vorhandene größerer Zufahrtsbreite auf das Maß von maximal 4 m zu reduzieren.

Innerhalb des festgesetzten Bereiches für Einfahrten - 2 darf nur eine Zufahrt in einer Breite von maximal 7 m geschaffen werden (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4).

#### 4. Grünordnerische Festsetzungen

Die gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen (A und B) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind flächendeckend mit Pflanzen der nachfolgenden Artenlisten zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, abgängige Pflanzen sind durch Pflanzen der Artenlisten zu ersetzen. Die sich im Bereich der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche A bei Planaufstellung befindlichen Fichten sind innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme des Biomassekraftwerkes zu entfernen und durch eine mehrreihige Feldhecke aus Laubgehölzen der Artenliste zu ersetzen. Die übrigen vorhandenen Gehölze können erhalten werden und müssen erst nach Abgang durch Pflanzen der Artenlisten ersetzt werden.

Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m mal 1,5 m.

Die Mindestpflanzgröße beträgt

- bei Sträuchern: 2 mal verpflanzt ohne Ballen, 60-100 cm;  
alternativ: leichte Sträucher, einmal verpflanzt o. Ballen, 100-120 cm;
- bei Bäumen (Forstware): 2 mal verpflanzt ohne Ballen, 80-120 cm.

Bei den Pflanzmaßnahmen sind die gesetzlichen Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.

Artenliste:

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Alnus glutinosa	Roterle	Prunus spinosa	Schlehe
Carpinus betulus	Hainbuche	Rhamnus frangula	Faulbaum
Cornus sanguinea	Hartriegel	Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Haselnuss	Salix alba	Silberweide
Crataegus monogyna	Weißdorn, eingrifflich	Salix aurita	Öhrchenweide
Cytisus scoparius	Besenginster	Salix caprea	Salweide
Fagus sylvatica	Rotbuche	Salix cinerea	Grauweide
Ligustrum vulgare	Liguster	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	Rote Hecken- kirsche	Sambucus racemosa	Traubenholunder
		Sorbus aucuparia	Eberesche
		Viburnum opulus	Schneeball

Innerhalb des festgesetzten Bereiches für Einfahrten - 2 (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3) darf die gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzte Grünfläche A zur Schaffung einer Zufahrt in einer Breite von maximal 7 m unterbrochen werden. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen jeglicher Art einschließlich Stellplätze, Aufschüttungen,

Abgrabungen, Werbeanlagen, Masten etc. sind innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht zulässig.

Die Grünfläche B muß zum Zwecke der Notüberfahrt (z.B. für Feuerwehr / Rettungsfahrzeuge) auf einer Breite von 3 m für Fahrzeuge überfahrbar gestaltet werden.

## 5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NW

- 5.1. Die (geschlossenen) Außenfassaden der Gebäude sind überwiegend ( $\geq 80\%$ ) mit roten oder rot-braunen Ziegelsteinen zu erstellen (Sichtmauerwerk) oder mit roten oder rot-braunen Vorsatzklinkern zu verkleiden. Alternativ sind Holzverkleidungen ohne Farbanstrich bzw. in Holzfarbe zulässig. Andere Materialien / Farben dürfen zur ergänzenden Gestaltung einen Flächenanteil von  $\leq 20\%$  beanspruchen. Fenster, Türen, Tore bleiben bei der Berechnung unberücksichtigt. Davon abweichende und bei Inkrafttreten dieser Satzung vorhandene Außenfassaden, müssen erst bei wesentlicher Änderung der Außenfassade nach den vorstehenden Regelungen gestaltet werden. Für bauliche Anlagen, die keine Gebäude i.S. der BauO NW sind, gilt diese Festsetzung nicht.
- 5.2. Die Dacheindeckung von geneigten Dächern von Gebäuden ( $> 15$  Grad Dachneigung) hat in den Farbtönen „anthrazit“, „rot“ oder „rotbraun“ zu erfolgen. Davon ausgenommen sind Belichtungsflächen. Davon abweichende und bei Inkrafttreten dieser Satzung vorhandene Dacheindeckungen, müssen erst im Falle einer Neueindeckung den vorstehenden Farbvorgaben entsprechen. Für bauliche Anlagen, die keine Gebäude i.S. der BauO NW sind, gilt diese Festsetzung nicht.
- 5.3. Die Außenverkleidungen von Fermentern, Gärrest- und Gaslagern sowie von ähnlichen Anlagen, die keine Gebäude i.S. der BauO NW, dürfen nur folgende Farbtöne aufweisen: Weißaluminium (RAL 9006), Lichtgrau (RAL 7035), Telegrau 1 (RAL 7045), Telegrau 4 (RAL 7047). Geringfügige Abweichungen bzw. mit den vorgenannten vergleichbare Farbtöne sind ebenfalls zulässig.
- 5.4. - Werbeanlagen im Sinne von § 13 BauO NW einschließlich Hinweisschilder, Wegweiser, Bemalungen an Gebäudewänden etc. dürfen nur für Betriebe errichtet werden, die im Plangebiet ansässig sind.  
- Je Betrieb ist nur 1 Werbeanlage zulässig, die von außerhalb des Plangebietes sichtbar ist.  
- Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (auch an Außenwänden von Gebäuden, die auf der Baugrenze errichtet sind).  
- Die einzelne Werbeanlage darf eine Größe von  $5\text{m}^2$  nicht überschreiten.  
- Werbeanlagen, die an oder unmittelbar vor Gebäudewänden angebracht werden, dürfen nicht ganz oder teilweise oberhalb der jeweiligen Traufe angebracht werden. Andere (freistehende) Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 5 m über dem Erdboden nicht überschreiten.  
- Selbstleuchtende Werbeanlagen oder beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.  
- Werbeanlagen dürfen darüber hinaus aufgrund ihrer Form und Größe die einheitliche Gestaltung und die architektonische Gliederung baulicher Anlagen nicht stören.

Werbeanlagen betreffend wird auf die Vorschriften des § 13 (2) BauO NW und des § 9 (6) Bundesfernstraßengesetz ausdrücklich hingewiesen.

## 6. HINWEISE

1. Auf der gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Fläche wurden Bodenverunreinigungen festgestellt (Überfüllungsschaden im Umfeld von drei stillgelegten Schweröltanks). Im gekennzeichneten Bereich sind Bauvorhaben, Abbruchmaßnahmen und Nutzungsänderungen nur in Abstimmung mit der Unteren

Bodenschutzbehörde (Kreis Coesfeld) zulässig.

2. Das Plangebiet liegt nahe an der B 474. Daher wird auf die besonderen Vorschriften des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) für bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen hingewiesen. Geringe Teile des Plangebietes sind von den Vorschriften betroffen. Gemäß § 9 (1) Nr. 1 FStrG dürfen an Bundesstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrten Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Im Übrigen bedürfen gem. § 9 (2) FStrG Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrt bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Auch der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde bedürfen bauliche Anlagen, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Gemäß § 9 (6) FStrG stehen Anlagen der Außenwerbung den Hochbauten des § 9 (1) FStrG und den baulichen Anlagen des § 9 (2) FStrG gleich.