



BIOMASSEKRAFTWERK COESFELD

REAKTIVIERUNG DES STANDORTES

“ALTE ZIEGELEI KUHFUß”

48653 COESFELD, BRINK 36

ANTRAG ZUR AUFHEBUNG DES VORHABENSBEZOGENEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 111 " ZIEGELEI KUHFUSS"

1	GRUNDLAGEN DER VERFAHRENDURCHFÜHRUNG	2
2	EHEMALIGES ZIEL UND ZWECK DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES.....	4
3	ANLASS FÜR DIE AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	6
4	VERFAHRENSABLAUF	7
5	AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES	8
6	ANLAGEN.....	34



1 Grundlagen der Verfahrensdurchführung

1.1 Rechtliche Grundlagen

Der mit Bekanntmachung am 25.08.2005 rechtskräftige vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 111 „Ziegelei Kuhfuss“ in 48653 Coesfeld, Brink 36, soll auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2004 S. 2414, zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), aufgehoben werden.

Das Vorhaben wurde seit des Inkrafttretens des vBP Nr. 111, bedingt durch die am 06.08.2010 angemeldete Insolvenz der BioconInvest GmbH & Co. Sechste KG für Biomasse-Kraftwerke Coesfeld, nur teilweise umgesetzt. Weiterhin wird sich das zukünftige Nutzungskonzept gegenüber dem im Textteil des vBP 111 veröffentlichten im Detail ändern.

Die beplanten Flächen fallen baurechtlich somit zurück in ihren ursprünglichen Zustand vor der Aufstellung des vBP Nr. 111. Das Aufhebungsverfahren soll gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden.

1.2 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.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine stillgelegte und derzeit leer stehende Ziegelei („Ziegelei Kuhfuss“). Zurzeit 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 m² groß. Der Geltungsbereich ist im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.



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 Umweltbericht

Zum rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht dokumentiert wurden, der Bestandteil der Planbegründung des vBP ist, der nunmehr aufgehoben werden soll.

Von einer erneuten Umweltprüfung im Aufhebungsverfahren wird abgesehen, da seit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine baulichen Veränderungen innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebiets durchgeführt wurden. Das geplante Vorhaben wurde nur teilweise umgesetzt.



2 Ehemaliges Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

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.

2.1 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 m² Hallenfläche als Substratlager und für techn. Ausstattung,
3.200 m² 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.

2.2 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.



3 Anlass für die Aufhebung des Bebauungsplanes

Das teilfertige Biomassekraftwerk, welches durch die Insolvenz des ehemaligen Investors nicht in Betrieb genommen werden konnte, könnte aktuell durch den jetzigen Investor und Betreiber, der BioMasseKraftwerk Coesfeld GmbH, zur Verwertung von Wirtschaftsdünger und biogenen Abfällen fertig gestellt und in Betrieb genommen werden.

Aus ethischen und wirtschaftlichen Gründen ist das im B-Plan festgeschriebene Konzept der Getreidevergärung nicht mehr realisierbar.

Deshalb beabsichtigt die Firma BioMasseKraftwerk Coesfeld GmbH die vorhandenen technischen Komponenten zu nutzen und stufenweise mit modernen Anlagen zur Abfallaufbereitung und zur Abwasserbehandlung / Wasseraufbereitung auszubauen.

Der in der Anlage verwertete Wirtschaftsdünger wird einer Komplettaufbereitung unterzogen, sodass kein Stoffstrom mehr in die Landwirtschaft zurückgegeben wird.

Damit wird einen [Beitrag zur Reduzierung der Bodenbelastung durch Nitrat im Kreis Coesfeld geleistet](#).

Weitere Technologien zur [Optimierung von regenerativen Energien](#) sollen entwickelt werden und nach und nach zum Einsatz kommen.

In der **Anlage 2** ist die Projektbeschreibung des aktuellen Vorhabens angefügt.

Die Bebauung soll auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld erfolgen. Die **Begründung** zur 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld und zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 111 " Ziegelei Kuhfuss" sowie die **Textlichen Festsetzungen** können mit den nachfolgenden Änderungsvorschlägen übernommen werden. Die zukünftige Bebauung soll ausschließlich nach § 35 BauGB erfolgen.

Die entsprechenden Bauanträge für Einzelanlagen, Ergänzungen, Änderungen, werden gemeinsam mit dem Antrag auf wesentliche Änderung gem. §16 4.BImSchG bei den zuständigen Genehmigungsbehörde, Abt. 70.1 - Betrieblicher Umweltschutz des Kreises Coesfeld, gestellt.



4 Verfahrensablauf

Die Stadt Coesfeld hält die Aufhebung des vorhandenen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 111 für denkbar, der vorhandene Flächennutzungsplan (53. Änderung FNP) würde als Sondergebiet "Ver- und Entsorgung" gültig bleiben; das ist das Gleiche wie bei REMONDIS. Bebauung erfolgt nach §35 BauGB.

Gemäß der Festlegungen einer Besprechung zwischen Vertretern des Bauamtes der Stadt Coesfeld und der BioMasseKraftwerk Coesfeld GmbH am 25.07.2017 wurde folgender Verfahrensablauf festgelegt:

- Abgabe der vollständigen Planungsunterlagen 31.08.2017
- Bauausschusssitzung UPB (Beratung und Vorschlag an Stadtrat) 20.09.2017
- Ratssitzung (Beschluss Aufstellung des Aufhebungsvertrages durch das Bauamt) 28.09.2017
- Bauausschusssitzung UPB 06.12.2017
- Ratssitzung und Beschlussfassung 21.12.2017



5 Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes

Durch die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ändert sich insbesondere die bau- und planungsrechtliche Situation.

5.1 Änderung des Bau- und Planungsrechts

~~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 CO₂-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 CO₂-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

siehe Anlage 2, Projektbeschreibung

~~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 m² Hallenfläche als Substratlager und für techn. Ausstattung,~~

~~3.200 m² 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 wurden werden auf der vorhandenen Freifläche errichtet und passen sich in Form, Größe und Aussehen der vorhandenen Bebauung bzw. der Landschaft an. 4 Gärbehälter wurden sollen auf der jetzigen Hoffläche an der Nordseite des Betriebsgeländes aufgestellt werden. Die runden Behälter haben einen Durchmesser von ca. 20 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 FNP ist aktuell als "Sondergebiet für Ver- und Entsorgung" ausgewiesen.

~~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. **siehe Anlage 2, Projektbeschreibung 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 Verund 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 immissionschutzrechtlichen 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 Immissionsschutzmaßnahmen 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~~ **muss gewährleistet sein**. 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 m² 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 wurden~~.

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 „worstcase“ 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 Landes- Straßenbauverwaltung 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) darf der Grünstreifen auf einer Breite von bis zu 3 m für Fahrzeuge überfahrbar gestaltet werden.

5.5. Bereiche für Einfahrten

5.5.1. Bereich für Einfahrt – 1 (**Maßnahme wurde bereits realisiert**)

~~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 Bundesstraße 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 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 (**Maßnahme wurde bereits realisiert**)

~~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 Zufahrtsmöglichkeit. 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. HINWEIS

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 m³/h) für mindestens 2 Stunden im Planbereich sicher zu stellen. In der Verbindungsstraße zwischen der Bundesstraße und dem Recyclinghof liegt eine Wasserleitung (DN 100), die eine maximale Leistungsfähigkeit von 48 m³/h aufweisen dürfte. Auf dem Gelände der ehemaligen Ziegelei befindet sich ein Brunnenanlage, welche die Ziegelei mit Brauwasser versorgt hat. Die Leistungsfähigkeit dieser Anlage ist jedoch ebenfalls gering (ca. 15 m³/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 (siehe Anlage 2, Projektbeschreibung)

~~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 CO₂-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 CO₂-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 Gewerbebranche 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 m² groß. Da nicht das gesamte Gelände der ehemaligen Ziegelei für das ~~NawaReS-Kraftwerk~~ BioMasseKraftwerk 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 ~~Flächennutzungsplan (FNP) 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) Biototypen

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) Biototypen

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

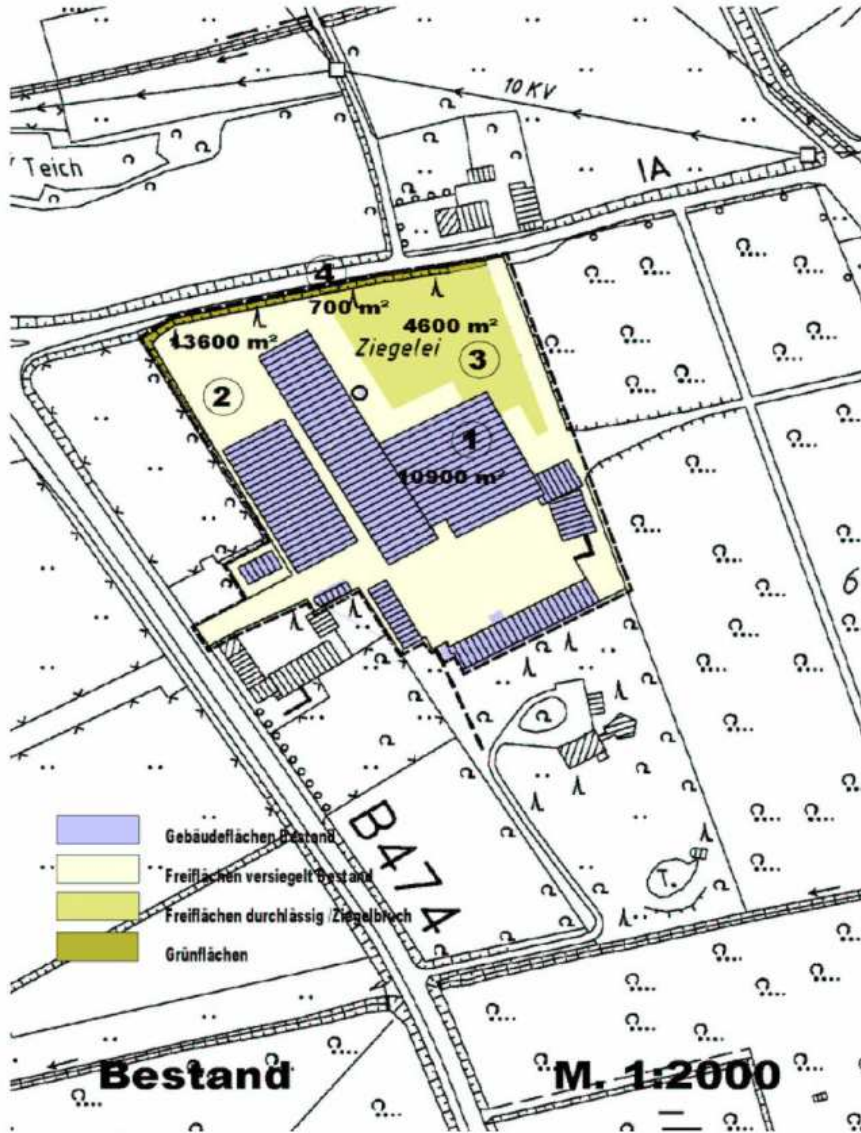
Das Plangebiet ist in großen Teilen versiegelt und zur Geländeneivellierung aufgeschüttet. Natürlicher Boden tritt im gesamten Plangebiet nicht zu Tage und wird bei den anstehenden Baumaßnahmen (Errichtung von Fermenter, Gaslager) nicht oder kaum berührt. Das Plankonzept beinhaltet die Wiedernutzung 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 potentiellen Altlastenverdachtsflächen: siehe Kap. 8.3.

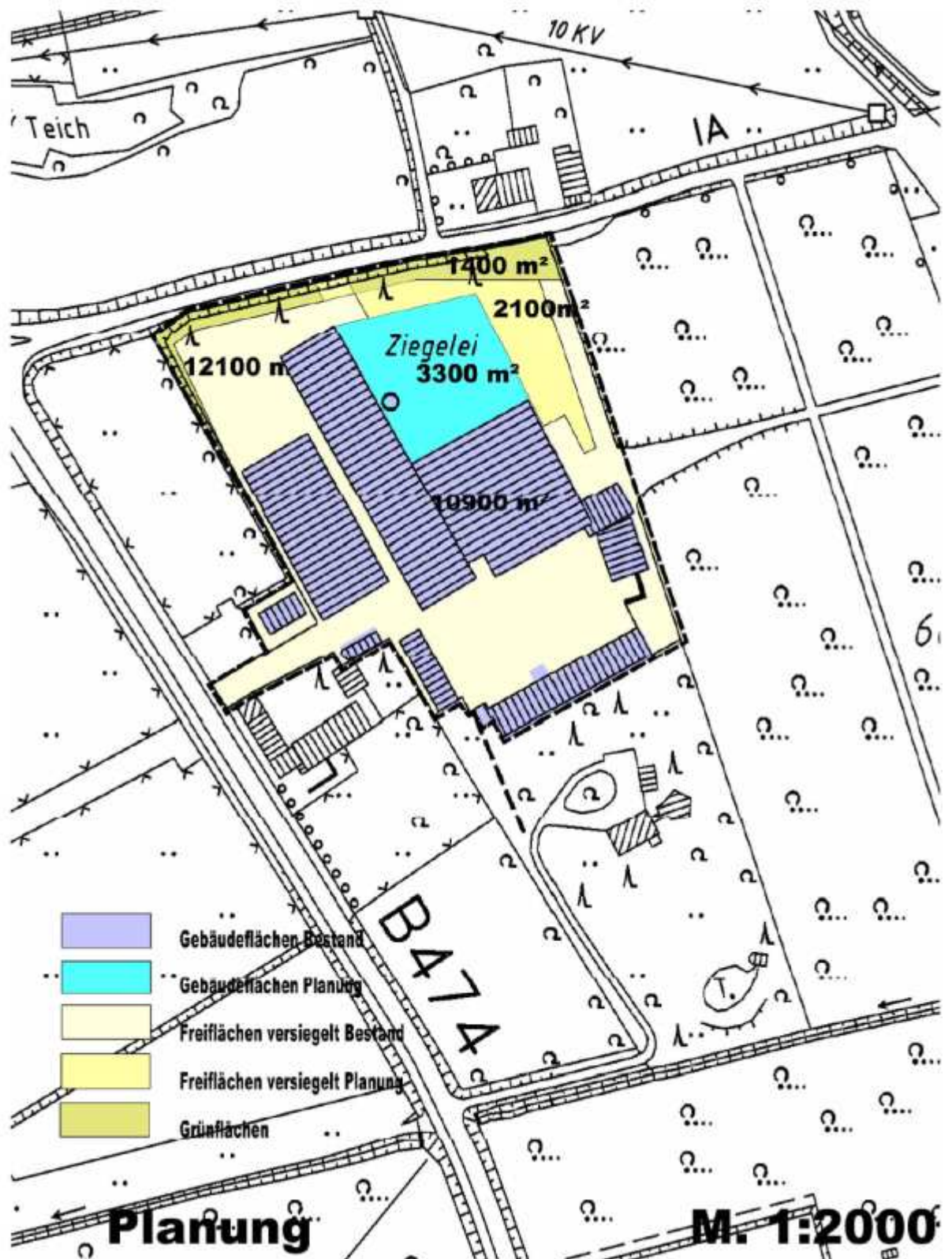
8.2.3. Eingriffsregelung

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 „worstcase“ 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.





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 m² 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 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.111 – Ziegelei Kuhfuß – 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, Fulda, 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, Dieselkraftstoff, 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 Hofffläche,
2. Ölabscheider für Betankungsanlage und südliche Hofffläche im süd-östlichen Plangebiet,
3. ehemaliger Lokschruppen mit Montagegruben im süd-östlichen Plangebiet,
4. Bereich um ehemalige Schweröltanks im Bereich der nord-östlichen Freifläche,



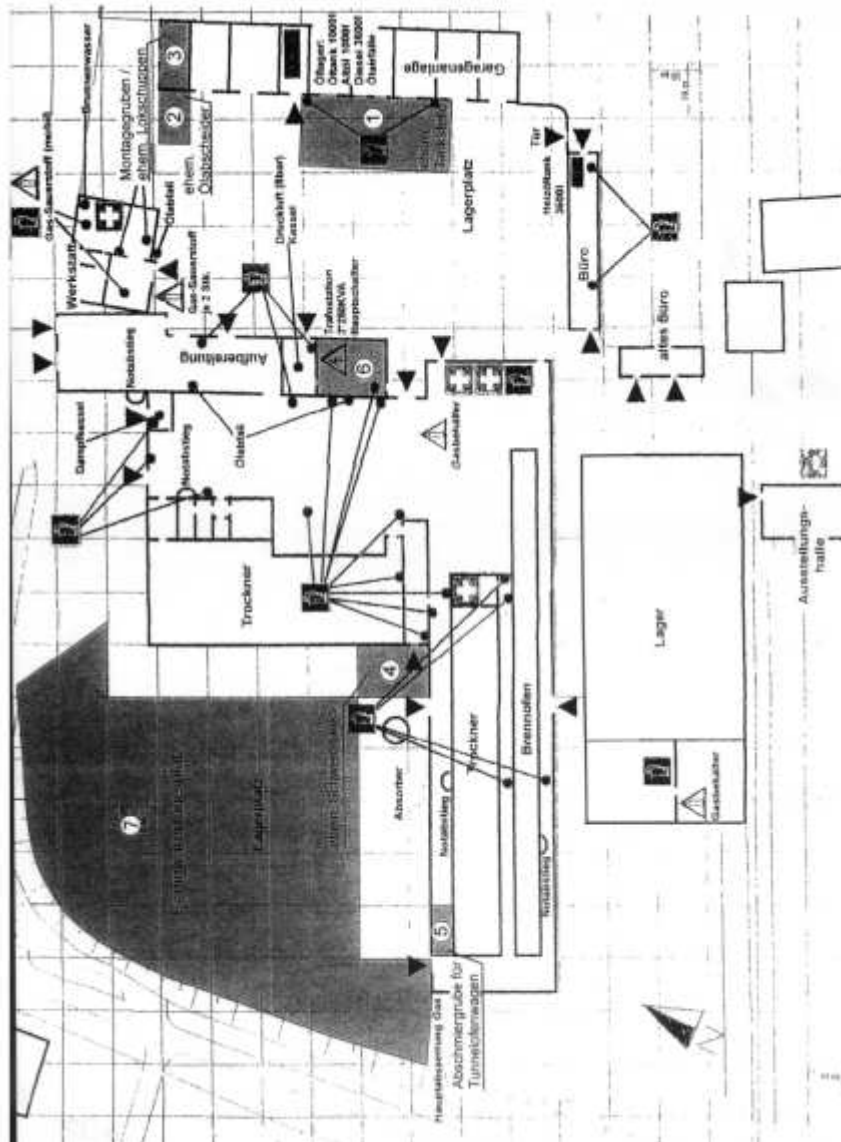
5. Abschmiergrube für Tunnelofenwagen innerhalb der Halle im Norden des Plangebietes,
6. Trafostation im Bereich der südlichen Hoffläche,
7. große Freifläche im Nord-Osten des Plangebietes (Fertigwarenlager).

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 Lokschuppens 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, sind weitere Untersuchungen notwendig. Der Gutachter gibt Empfehlungen bezüglich Art und Umfang der erforderlichen Untersuchungsmaßnahmen (Bohrungen / Bodenproben, chemische Analysen). Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Untersuchung der Altlastenverdachtsflächen von einem Sachverständigen gemäß § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz, durchführen zu lassen. Der Vorhabenträger und die Stadt Coesfeld als Träger der Bauleitplanung verpflichten sich weiterhin, vor Satzungsbeschluss und Rechtskraft des Bebauungsplanes die Untersuchungsergebnisse der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen und vorhandene schädliche Bodenveränderungen/Altlasten zu sichern sowie im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 (5) BauGB zu kennzeichnen oder - soweit ein Konflikt mit der geplanten Nutzung auf der Grundlage von §1 (5) Nr. 1 BauGB besteht - zu sanieren.



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 (30m ² DK, 16m ² VK)	MKW, BTEX	Nutzungsaltbestand	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	Nutzungsaltbestand	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	Nutzungsaltbestand	Boden der Montagegruben	Fugen/Risse im Beton>Boden>Sickerwasser>Grundwasser, BTEX Aromaten zusätzlich Boden>Bodenluft>Mensch
4	Areal zwischen beiden Trocknern	Schweröllanks	Ehem. Schweröllanks	MKW	Nutzungsaltbestand	Domehdächle	Fugen/Risse im Beton>Boden>Sickerwasser>Grundwasser
5	Trockner	Abschmiergrube für Tunnelofenwagen	Abschmiergrube für Tunnelofenwagen neben Trockner	MKW	Nutzungsaltbestand	Boden der Grube	Fugen/Risse im Beton>Boden>Sickerwasser>Grundwasser
6	SE' der Aufbereitung	Trafostation	Trafostation	MKW / PCB	Nutzungsaltbestand	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. 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 ~~ist sind~~ **(Be- und Entlüftungsleitungen, 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. Lokschuppen, 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 verpflichtet sich, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Untersuchung der im Nutzungskonflikt befindlichen Bausubstanz (Tunnelofen), von einem Sachverständigen gemäß § 18 Bundes- Bodenschutzgesetz, durchführen zu lassen.

Der Vorhabenträger und die Stadt Coesfeld als Träger der Bauleitplanung verpflichten sich weiterhin vor Satzungsbeschluss und Rechtskraft des Bebauungsplanes die Untersuchungsergebnisse der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen und vorhandene schädliche Bodenveränderungen/Altlasten zu sichern sowie im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 (5) BauGB zu kennzeichnen oder - soweit ein Konflikt mit der geplanten Nutzung auf der Grundlage von §1 (5) Nr. 1 BauGB besteht - zu sanieren.

8.4. Immissionsschutz (siehe Anlage 3 und 4, Lärm- und Geruchsgutachten)

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/m³~~

~~Stickstoffoxide: < 1,0 g/m³~~

~~Schwefeloxide: < 0,35 g/m³ (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 an 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 (siehe Anlage 3, Lärmgutachten)

~~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.

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 (Roggen) 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 Gewerbebranche 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 m² auf 1.400 m² 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 Geländeneivellierung 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 verpflichtet 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. Der Vorhabenträger und die Stadt Coesfeld als Träger der Bauleitplanung verpflichten sich weiterhin vor Satzungsbeschluss und Rechtskraft des Bebauungsplanes die Untersuchungsergebnisse der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen und vorhandene schädliche Bodenveränderungen/Altlasten zu sichern sowie im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 (5) BauGB zu kennzeichnen oder – soweit ein Konflikt mit der geplanten Nutzung auf der Grundlage von § 1 (5) Nr. 1 BauGB besteht – zu sanieren.~~

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, Vergnügungsstätten 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 die~~ Zufahrt an der Nordseite des Plangebietes. Die Zufahrt unmittelbar von der B 474 aus, ~~ist 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.

Immissionschutzmaßnahmen, 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.

5.2 Auswirkungen auf die Umwelt

In dem Bereich der bereits bebaut war, wird sich die künftig stattfindende Bautätigkeit nicht wesentlich anders auf die Umwelt auswirken als vor der Aufstellung des vBP Nr. 111.

In dem bisher nicht baulich vorgeprägten Bereich des ehemaligen Plangebietes wird dagegen eine Bebauung künftig nur noch für einzelne, auf der Grundlage von § 35 BauGB privilegierte Vorhaben zulässig sein. Die in diesem Rahmen zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht ermittelbar, da bauliche Aktivitäten im Rahmen dieser Möglichkeiten vom Vorhabenträger nicht beabsichtigt sind.

Der Landschaftsraum wird dort wie bestehend erhalten bleiben.

Mit der Rückführung des Baurechts für die überplanten Flächen in den Zustand vor der Aufstellung des vBP Nr. 111 erlöschen gleichwohl die Pflichten des Verursachers hinsichtlich der Vermeidung und des Ausgleichs von Eingriffen im Sinne des § 1 4 BNatSchG i.V.m. § 10 BbgNatSchG, die in Verbindung mit den Planvorhaben standen.

5.3 Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes

Die Aufhebung des Bebauungsplanes wird keine Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes (technische Infrastruktur) haben.

Der bebaute Bereiche des Plangebietes liegt an einer bereits vorhandenen Straßen und ist verkehrs- und medientechnisch von dort aus erschlossen.

5.4 Finanzielle und rechtliche Auswirkungen auf die Stadt Coesfeld

Die Kosten des Aufhebungsverfahrens trägt der Vorhabenträger. Entschädigungskosten gemäß § 39 ff BauGB sind nicht zu erwarten.



Innerhalb der Verwaltung der Stadt Coesfeld entstehen lediglich die verwaltungsinternen Kosten für die Erfüllung der nicht nach Außen übertragbaren hoheitlichen Aufgaben im Rahmen der Verfahrensdurchführung. Gemäß dem § 12 Abs. 6 können seitens des Vorhabenträgers keine Ansprüche gegen die Stadt geltend gemacht werden. Zum Einen stellte der Vorhabenträger selbst den Antrag den vBP aufzuheben und im Weiteren wurde das Vorhaben entsprechend dem Durchführungsvertrag nicht fristgemäß umgesetzt.



6 Anlagen

- Anlage 1. geänderte textliche Festsetzung zur Übernahme in die Festsetzungen des Flächennutzungsplans
- Anlage 2. Konzeption und Projektbeschreibung
- Anlage 3. Lärmgutachten 2017
- Anlage 4. Geruchsgutachten 2017
- Anlage 5. Lärmgutachten aus 2005 (bezogen auf B-Plan Nr.111, zur Übernahme in die Festsetzung des FNP)
- Anlage 6. Bodengutachten aus 2005 (bezogen auf B-Plan Nr.111, zur Übernahme in die Festsetzung des FNP)
- Anlage 7. Einleitungsbestätigung der Abwässer durch das Abwasserwerk der Stadt Coesfeld (wird nach Unterzeichnung nachgereicht)
- Anlage 8. Anlagenpläne (zeichnerische Darstellung)