

Federführung:  
60 - Planung, Bauordnung, Verkehr  
Produkt:  
60.01 Stadtplanung

Datum:  
20.04.2018

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	02.05.2018	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	17.05.2018	Entscheidung

### **Bebauungsplan Nr. 149 "SO-Gebiet Biomassekraftwerk Brink"**

- Reaktivierung Biomassekraftwerk Brink 36
- Zurücknahme Aufhebungsbeschluss VBP 111
- Aufstellungsbeschluss BP 149
- Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB

#### **Beschlussvorschlag 1:**

Es wird beschlossen, der geplanten Reaktivierung des brachliegenden Geländes im Bereich der ehemaligen Ziegelei und der nur fragmenthaft errichteten Biomassekraftwerkes Brink 36 gemäß der Projektbeschreibung der Biomassekraftwerk Coesfeld GmbH mit Sitz in Backnang als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplan Nr. 149 „Biomassekraftwerk Brink“ zuzustimmen.

#### **Beschlussvorschlag 2:**

Es wird beschlossen, den Einleitungsbeschluss des Rates der Stadt vom 28.09.2017 zur Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 111 „Ziegelei Kuhfuss“ (VBP 111) im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gem. Vorlage 216/2017 zurückzunehmen.

#### **Beschlussvorschlag 3:**

Es wird beschlossen, den am 28.09.2017 gemäß Vorlage 216/2017 vom Rat gefassten Beschluss Nr. 5, auf die Neuaufstellung eines Bebauungsplans wegen fehlenden städtebaulichen Steuerungserfordernis zu verzichten und zukünftige Genehmigungen nach § 35 BauGB zu erteilen, zurückzunehmen.

#### **Beschlussvorschlag 4:**

Die 53. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Ausweisung einer „Sondergebiet für Ver- und Entsorgung“ einschließlich der Begründung hat weiter Bestand.

#### **Beschlussvorschlag 5:**

Es wird beschlossen, für die Reaktivierung des alten Ziegeleigeländes gemäß § 2 Baugesetzbuch den Bebauungsplan Nr. 149 „SO-Gebiet Biomassekraftwerk Brink“ aufzustellen.

Das Bebauungsplangebiet liegt an der nördlichen Grenze der Stadt zur Gemeinde Rosendahl im Flur 27, Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel und erfasst die Flurstücke Nr. 179 überwiegend, 140 vollständig und 218 im nördlichsten Bereich.

Die genaue Abgrenzung ist im Übersichtsplan (Anlage 1) ersichtlich.

### **Beschlussvorschlag 6:**

Es wird beschlossen, die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(1) und 4 (1) BauGB frühzeitig zu beteiligen.

### **Beschlussvorschlag 7:**

Der am 28.09.2017 gefasste Beschluss aus Vorlage 216/2017, in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und der BiomasseKraftwerk Coesfeld GmbH zu vereinbaren, dass die laut VBP 111 hergestellte „Zufahrt 2“ in ihrer Lage und Breite als Hauptzufahrt zum Betriebsgelände festgeschrieben wird, die max. Gebäudehöhen aus dem VBP beachtet werden und eine Bepflanzung zur B 474 und zur Zufahrt zur Deponie angelegt bzw. erhalten wird, wird dahingehend geändert, dass diese Inhalte in den neuen BP 149 festgesetzt werden.

### **Beschlussvorschlag 8:**

Die Verwaltung wird beauftragt, nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss in einem städtebaulichen Vertrag ggf. notwendige Regelungen zwischen Vorhabenträger und Stadt festzulegen (u.a. Kostenübernahmen, Löschwasser, Abwasser).

## **Sachverhalt:**

### **Einleitung:**

Mit den Ratsbeschlüssen gemäß Vorlage 216/2017 sollte Ende 2017 die Reaktivierung der Brache der alten Ziegelei Kuhfuss und mit den baulichen Fragmenten des Biomassekraftwerks eingeleitet werden. Ziel war die Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 111 „Ziegelei Kuhfuss“ mit seinen engen, restriktiven Festsetzungen, Beibehaltung der Flächennutzungsplanausweisung als Sonderbaufläche für Ver- und Entsorgung sowie die Bescheidung zukünftiger Anträge nach Bundesimmissionsschutzgesetz oder kleinerer Bauanträge auf Grundlage des § 35 (2) BauGB, da kein Steuerungsbedarf über einen Bebauungsplan gesehen würde. Ähnliche Verfahrensweisen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde bei gegebenen Landschaftsplan so abgestimmt.

Im Rahmen der ersten Beteiligungsstufe zum vorgezogenen BImSch-Antrag des Vorhabenträgers wurde jedoch beim Erörterungstermin am 21.11.2017 beim Kreis Coesfeld als Genehmigungsbehörde der rechtliche Tatbestand nach Landesnaturschutz NRW geltend gemacht, dass hier nicht nur der Landschaftsplan Rosendahl, sondern auch das Landschaftsschutzgebiet 2.2.03 Höven-Sundern rechtskräftig bestehe. Mit Wegfall des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans würde trotz weiterer Ausweisung der Sonderbaufläche Ver- und Entsorgung im Flächennutzungsplan das Landschaftsschutzgebiet wieder seine volle Rechtskraft mit einem Bauverbot entwickeln, der Rechtsstatus wurde mit Inkrafttreten des VBP 111 nur „untergeordnet“, d.h. ist lediglich mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde „zurückgewichen“. Es sei damals kein paralleles Änderungsverfahren der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes erfolgt und würde auch jetzt nicht seitens des Kreises angestrebt. Der VBP 111 müsse bestehen bleiben oder ein neuer Bebauungsplan als Anschlussplan aufgestellt werden. Der Tatbestand des Landschaftsschutzgebietes macht leider doch deutlich, dass Steuerungsbedarf auf der Brache besteht.

Der Investor hat nach längerer Prüfung nun die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans favorisiert, da der schnellste Weg über Befreiungen von den Festsetzungen des

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 111 von Juristen als bedenklich eingestuft wurde. Damit bestünde ein zu großes rechtliches sowie unternehmerisches Risiko.

Hinsichtlich des prioritären Vorhabens, der Vollendung des Biomassekraftwerkes auf Gülle- und Abfallbasis (nicht mehr Getreide) und der nachfolgenden Nutzungsergänzungen sind keinerlei Änderungen gegenüber dem Stand Vorlage 2016/2017 angedacht (siehe Anlage 1+2, bereits Anlagen zur Vorlage 216/2017). Statt einer direkten Genehmigungsphase nach § 35 (2) BauGB wird nach Rechtskraft eines neuen Bebauungsplans zukünftig nach § 30 BauGB zu genehmigen sein. Alle Belange zum Immissionsschutz werden in beiden Verfahrensarten analog abgeprüft, lediglich die Rechtsgrundlage der bauplanungsrechtlichen Prüfung ist eine andere.

### **Sachverhalt zu 1:**

Nachfolgende Ausführungen sind identisch mit denen aus Vorlage 216/2017, da keine Veränderungen hinsichtlich der Art der möglichen baulichen Nutzungen:

2005 haben der Vorhabenträger „NawaOsS Engineering GmbH“ und die beiden holländischen Grundstückseigentümer mit der Stadt Coesfeld den Durchführungsvertrag zur Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 111 „Ziegelei Kuhfuss“ (VBP 111) geschlossen. Ziel war die Errichtung und der Betrieb eines Biomassekraftwerkes mit der Vergärung nachwachsender Rohstoffe – hier Nutzgetreide. Erste Bauteile wie die Fermenter waren errichtet als 2010 der Vorhabenträger mit der Insolvenz der BioconInvest GmbH das Aus des Vorhabens anmeldete. Ein Weiterbau konnte zeitnah nicht initiiert werden. Der Durchführungsvertrag hatte keinen Rückbau für den Fall der Aufgabe oder Nichtigkeit des Projekts vertraglich geregelt.

Nun ist eine Reaktivierung der Anlage geplant durch einen neuen Vorhabenträger, der BiomasseKraftwerk Coesfeld GmbH mit Sitz in Backnang. Die Grundstücksübernahme von den o.g. Eigentümern durch den Vorhabenträger ist per Auflassungsvermerk vorgezeichnet, die derzeitigen Eigentümer sind an der Umsetzung der Entwicklung stark interessiert.

Grundsätzliche Zielstellung des Vorhabens bleibt für die neuen Projektträger die Errichtung und der Betrieb eines Biomassekraftwerkes, aber mit Abkehr von der alleinigen Vergärung von Nutzgetreide in Richtung Verarbeitung von Gülle (185.000 t/a Wirtschaftsdünger) und ergänzend anderen biogenen Abfällen (50.000 t/a). Diese zählen planungsrechtlich nicht zu den nachwachsenden Rohstoffen laut VBP 111. Zu diesem Grundbaustein wollen die Vorhabenträger für die Zukunft innovativer und flexibler als über den jetzigen VBP bedarfs- und nachfragegerecht Komponenten der Ver- und Entsorgung ankoppeln. Neben der zukünftig breiter ausgerichteten Anlagenstruktur sollen auch die Freiflächennutzung und die ggf. die Hallen um die zu gebauten Fermenter räumlich neu geordnet werden bzw. flexibler ausgerichtet werden können. Daher ist das enge Korsett des VBP 111 für die planungsrechtliche Genehmigung der beabsichtigten Anlagen nicht brauchbar.

Alle konkreten oder in die Zukunft gedachten Projekte als Synergiebausteine sind aber planungsrechtlich einem „Sondergebiet für Ver- und Entsorgung“ zuzuordnen, was über den Flächennutzungsplan (FNP) gesichert ist.

Mit der Anlage 2 liegt eine ausführliche Beschreibung der Planungsziele – insbesondere zum Thema Gülleverarbeitung – und aufeinander aufbauenden Projekt- und Prozessbausteine vor, sodass dies hier nicht weiter vertieft werden soll. Anlage 8 zeigt die Planung auf.

Zudem werden der Vorhabenträger in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Planung, Bauen sich und ihr Projekt einem 15-minütigen Vortrag persönlich vorstellen.

### **Sachverhalt zu 2:**

Wie oben in der Einleitung und in Vorlage 2016/2017 beschrieben, ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan VBP 111 für die zukünftige Entwicklung als Genehmigungsgrundlage aus juristischer Sicht nur sehr gedingt rechtssicher anwendbar und damit eher untauglich. Da er aber zzt. Planungsrechte bzgl. des Landschaftsschutzgebietes definiert, soll er zunächst nicht

und ggf. auch nach Rechtskraft eines neuen Bebauungsplans nicht aufgegeben werden. Der Aufhebungsbeschluss vom 28.09.2017 soll daher zurückgenommen werden.

### **Sachverhalt zu 3:**

Am 28.09.2017 wurde gemäß Vorlage 216/2017 beschlossen, den Genehmigungsstatus für alle zukünftigen Bauvorhaben nach § 35 (2) BauGB (Bauen im Außenbereich) herbeizuführen. Dieser Beschluss muss wegen doch bestehenden Steuerungsbedarfs zurückgenommen und ein Bebauungsplan aufgestellt werden. aufgeben werden.

### **Sachverhalt zu 4:**

Die Ausweisung der Sonderbaufläche Ver- und Entsorgung im Flächennutzungsplan ist nicht zu verändern, da sie nicht nur für die bisher angedachte Genehmigungsfähigkeit nach § 35 (2) BauGB notwendig war, sondern auch für die Neuaufstellung des B-Plan 149. Bebauungspläne sind aus dem übergeordneten Flächennutzungsplan zu entwickeln.

### **Sachverhalt zu 5:**

Gemäß § 1 (3) BauGB hat die Gemeinde Bebauungspläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Mit der Aufstellung des VBP 111 wurde 2005 im Flächennutzungsplan die „Sonderbaufläche Ver- und Entsorgung“ in unmittelbarer Nachbarschaft zum Standort der Abfallentsorgungsanlage Brink als städtebauliche Zielstellung der Nachnutzung des ehem. Ziegeleigeländes ausgewiesen. Diese Ausweisung kann im Grundsatz als Planungsziel sinnvoll weiterbestehen.

Zwischen Vorhabenträger und Stadtverwaltung wurde nach dem negativen Erörterungstermin 21.11.2017 beim Kreis Coesfeld in mehreren Abstimmungen vereinbart, die geplante Reaktivierung des Areals nicht aufzugeben, sondern einen neuen Bebauungsplan Nr. 149 „Sondergebiet Biomassekraftwerk Brink“ aufzustellen, der flexible Entwicklungen in direktem Zusammenhang mit Energieerzeugung sowie Ver- und Entsorgungsvorhaben zulässt. Was 2017 nach § 35 (2) BauGB im Einzelfall vorgesehen war und planungsrechtlich und immissionsschutzrechtlich hätte abgeklärt werden müssen, wird im Fall des neuen Bebauungsplans im Sinne einer städtebaulichen Steuerung definiert und mit den Fachbehörden grundsätzlich abgestimmt werden müssen. Dies wird im Rahmen frühzeitigen Beteiligung mit den Trägern öffentlicher Belange erfolgen. Bereits 2017 zwischen Vorhabenträger, der Stadt, dem Abwasserwerk und dem Kreis Coesfeld – Abt. Umwelt (als regelmäßige Genehmigungsbehörde der Anlagenanträge nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz) erfolgte Vereinbarungen fließen hier ein, es können aber noch neue Aspekte hinzukommen.

Im Rahmen der B-Planaufstellung sind wieder alle Umweltbelange (u.a. Lärm- und Geruchsgutachten für zu treffende Festsetzungen) abzarbeiten.

Mit der Ausweisung der Sonderbaufläche im FNP ist eine Ansiedlung z.B. eines klassischen Gewerbegebietes oder einer Wohnnutzung oder eines landwirtschaftlichen Betriebes ausgeschlossen, da auf der nachfolgenden B-Planebene das Sondergebiet detailliert beschrieben wird. Die Festschreibung der heute vorhandenen Zufahrt zum Betriebsgelände, Bauhöhenfestlegungen und Bepflanzungsvorgaben können im B-Plan einfließen. Sonstige gebäudebezogene oder landschaftsgestalterische Maßgaben sind nicht erkennbar.

Mit dem Abwasserwerk wurde vertieft die Frage des Schmutzwasseranschlusses erörtert. Je nach Projektausbau kann ein hoher Reinigungsgrad des Abwassers aus dem Vergärungsprozess der Gülle erreicht werden. Abschließend wurde festgelegt, dass einer Einleitung in einen Vorfluter nicht zugestimmt wird und eine Zufuhr der Abwässer an das öffentliche Kanalnetz erfolgt.

Die Verwaltung empfiehlt daher nach Verdeutlichung der naturschutzrechtlichen Belange nun die Abkehr von den gemäß Vorlage 216/2017 festgelegten Vorgehens und die Neuaufstellung eines Bebauungsplans zur städtebaulichen Steuerung der Brachfläche

### **Sachverhalt zu 5:**

Gemäß § 1 (3) BauGB hat die Gemeinde Bebauungspläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich“. Für den Zeitraum 2017/2018 war im FB 60 ein Zeitfenster für das Aufhebungsverfahren des VBP 111 eingeplant. An diese Stelle tritt nun das Aufstellungsverfahren BP 149. Das Planverfahren soll zweistufig zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans durchgeführt werden.

### **Sachverhalt zu 6:**

Wegen der z.T. noch abzuklärenden fachlichen Belange und der bisher eingetretenen Zeitverzögerung wird noch kein inhaltlich ausgearbeiteter Rechtsplan mit Begründung und allen Gutachten vorgelegt. Der Rat soll neben dem neu einzuschreitenden Weg auch den Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung beschließen, in dem noch ein umfangreicherer Prüfprozess abzarbeiten ist.

### **Sachverhalt zu 7:**

In einem städtebaulichen Vertrag soll der Projektträger verpflichtet werden, auf seine Kosten die Planung mit allen erforderlichen Gutachten zu erarbeiten. Da das Grundstück nicht am Stadtrand liegt, aber der Grundschutz Löschwasser in B-Plangebieten durch die Gemeinde zu sichern ist, sollen hier vertragliche Regelungen (analog B-Plan 131 Abfallentsorgungsanlage Brink) geltend gemacht werden.

### **Anlagen:**

Anlage 1 Projektbeschreibung Reaktivierung

Anlage 2 Anlagenpläne

Anlage 3 Abgrenzung des zurückzunehmenden Aufhebungsbeschlusses VBP 111

Anlage 4 Abgrenzung Aufstellung BP 149 Biomassekraftwerk Brink