



02407-51297

## Bezirksregierung Münster

Bezirksregierung Münster • 48128 Münster

Stadt Coesfeld  
Markt 8  
48653 Coesfeld

Dienstgebäude:  
Von-Vincke-Straße 23-25  
48143 Münster  
Telefon: 0251 411-0  
Durchwahl: 411-1446  
Telefax: 411-81446  
Raum: 356  
Auskunft erteilt:  
Herr Puhe  
E-Mail:  
dieter.puhe@brms.nrw.de  
Aktenzeichen:  
62.10-16

06. Juni 2005

### 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld

Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 32 LPlG

Ihr Schreiben vom 15.04.2005 - Az.: ohne

Mit Schreiben vom 15.04.2005 haben Sie mir den Entwurf der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld mit der Bitte um Stellungnahme zugesandt.

Sie beabsichtigen, das Fabrikgelände der ehemaligen Ziegelei Kuhfuss zukünftig teilweise als Sonderbaufläche (gem. § 1, Abs. 1, Nr. 4 BauNVO) im Flächennutzungsplan darzustellen, damit dort eine Biogasanlage errichtet werden kann. Die restlichen Flächen der ehemaligen Ziegelei sollen als gewerblich Baufläche (gem. § 1, Abs. 1, Nr. 3 BauNVO) im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – kennzeichnet den Geltungsbereich der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld als Agrarbereich der überlagert wird von einem Bereich zum Schutz der Landschaft.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe der Deponie Coesfeld zu dem beabsichtigten Biogasanlagen-Standort werden gegen die Darstellung des geplanten Standortes als Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken erhoben.

Gegen die Ausweisung der gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan werden aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung erhebliche Bedenken erhoben, da es sich hier um einen städtebaulich nicht integrierten Standort handelt und in der

E-Mail: [poststelle@bezreg-muenster.nrw.de](mailto:poststelle@bezreg-muenster.nrw.de)  
Internet: [www.bezreg-muenster.nrw.de](http://www.bezreg-muenster.nrw.de)  
Grünes Umweltschutztelefon: (0251) 411 - 3300  
ÖPNV - Haltestellen:  
Domplatz, Linien 2, 10, 11, 12, 14, 20  
Raphaelsklinik, Linien 2, 10, 11, 12 (Haus K)  
Albrecht-Thaer-Straße, Linie 17 (Haus N)  
Hauptbahnhof, ca. 100 m zu Fuß (Haus S)

Konten der Landeskasse	Deutsche Bundesbank - Filiale Münster	WestLB AG Münster
BLZ:	40 000 00	400 500 00
Konto:	40 001 520	61 820
IBAN:	DE34 4000 0000 0040 0015 20	DE65 4005 0000 0000 0818 20
BIC:	MARKDEF1400	WELADE3M

1/2

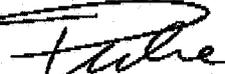
**NRW.**

Stadt Coesfeld noch ausreichend verfügbare Gewerbeflächen in den ausgewiesenen Gewerbegebieten vorhanden sind.

Aus Sicht der Bezirksplanungsbehörde ist es denkbar, den gesamten Standort der ehemaligen Ziegelei Kuhfuss im Flächennutzungsplan als Sondergebiet für die Ver- und Entsorgung (§ 11 BauNVO) darzustellen. Damit könnte der Standort der Biogasanlage baurechtlich abgesichert werden und es würde darüber hinaus die Möglichkeit eröffnet, dass sich dort z.B. Recycling-Betriebe ansiedeln könnten.

Mit freundlichen Grüßen

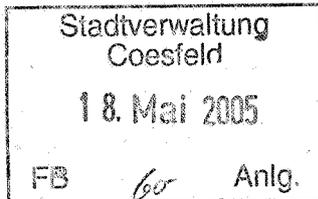
Im Auftrag

  
(Pöhl)

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen  
Niederlassung Coesfeld · Postfach 1641 · 48636 Coesfeld

## Niederlassung Coesfeld

Stadt Coesfeld  
Postfach 1843  
  
48638 Coesfeld



Kontakt: Frau Hiller  
Telefon: 02541/742-124  
Fax: 02541/742-271  
E-Mail: [ingeborg.hiller@strassen.nrw.de](mailto:ingeborg.hiller@strassen.nrw.de)  
Zeichen: 1.13.03.07-B 474/111-Bd 47  
(Bei Antworten bitte angeben.)  
Datum: 13.05.2005

- I. **53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld**
- II. **Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.111 „Ziegelei Kuhfuss“**

**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB**

**Ihr Schreiben vom 15.04.2005 – Herr Richter –**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Verfahren nehme ich wie folgt Stellung:

1. zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld - Umwandlung von Fläche für die Landwirtschaft in gewerbliche Baufläche und Sonderbaufläche - werden vom Landesbetrieb Straßenbau NRW - Niederlassung Coesfeld - im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange keine Anregungen vorgetragen
2. Zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 111 „Ziegelei Kuhfuss“ nehme ich wie folgt Stellung:

Das Plangebiet befindet sich östlich der Bundesstraße 474 im Abschnitt 18 Stat. 2,180 bis Stat. 2,425

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Biokraftwerkes sowie die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe in den übrigen Gebäuden (Lagerhalle, Bürogebäude) auf dem Grundstück der aufgegebenen Ziegelei Kuhfuss geschaffen werden.

Der Begründung zum Bebauungsplan entnehme ich, dass unsere Bedenken hinsichtlich der Erschließung berücksichtigt worden sind.

Die Erschließung der Sonderbaufläche und der gewerblichen Bauflächen erfolgt ausschließlich rückwärtig über eine neue Zufahrt an der Nordseite des Plangebietes von der Gemeindestraße „Mülldeponie“ aus. ✓

Die vorhandene Zufahrt Kuhfuss dient künftig ausschließlich der Erschließung des Hofes Parzelle Nr. 75, der außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt. Die heutige Zufahrt wird auf einer Länge von rd. 50 m bestehen bleiben und dann baulich durch einen wirksamen Grünstreifen unterbrochen. Damit gewährleistet wird, dass das ehemalige Ziegeleigelände nicht weiterhin über diese Zufahrt angefahren wird, wird von hier angeregt eine Schranke oder Poller vor der Grünfläche aufzustellen, die im Notfall für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge entfernt werden können.

Weitere Anregungen werden vom Landesbetrieb Straßenbau – Niederlassung Coesfeld – im Rahmen der Beteiligung der Behörden nicht vorgetragen. ✓

Mit freundlichen Grüßen

I.A.

*M. Hiller*  
Ingeborg Hiller



Kreis Coesfeld, 48651 Coesfeld

Stadt Coesfeld  
Fachbereich 60  
Planung, Bauordnung und Verkehr  
z. Hd. Herrn Richter

48638 Coesfeld

Abteilung: 361 - Regionalentwicklung u.  
Bauleitplanung

Aktenzeichen:  
Auskunft: Martina Stöhler  
Gebäude: I, Friedrich-Ebert-Str. 7, 48651 Coesfeld  
Zimmer-Nr.: 219a  
Telefon: 02541 / 18-6101 (Ortsnetz Coesfeld)  
02594 / 9436-6101 (Ortsnetz Dülmen)  
02591 / 9183-6101 (Ortsnetz Lüdingh.)  
Telefax: -6199  
E-Mail: [martina.stoehler@kreis-coesfeld.de](mailto:martina.stoehler@kreis-coesfeld.de)  
Internet: [www.kreis-coesfeld.de](http://www.kreis-coesfeld.de)

Datum: 10.05.2005

### **53. Änderung des FNP der Stadt Coesfeld sowie Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ziegelei Kuhfuss“**

hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Richter,

zu den o.g. Verfahren nimmt der Kreis Coesfeld wie folgt Stellung:

Der Fachdienst **Altlasten** erklärt, dass es sich bei dem betreffenden Plangebiet z. T. um **Altlastenverdachtsflächen im Sinne von § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz** handelt und weist darauf hin, dass im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungs-/Bebauungsplan keine Angaben zu Altlasten gemacht werden. Die Fläche wurde im Altlastenkataster des Kreises Coesfeld als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

Bekanntermaßen besteht auf der Grundlage des gemeinsamen Runderlasses vom 15.05.92 "Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" (SMBl. NW, S. 876) für die Gemeinde/Stadt als Träger der Bauleitplanung eine Nachforschungspflicht bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials (s. Ziffer 2.1.2).

Dieser Nachforschungspflicht muss die Gemeinde/ Stadt nachkommen, wenn es konkrete Hinweise oder Anhaltspunkte für das mögliche Bestehen von Bodenbelastungen gibt.

Die Gemeinde/Stadt als verantwortlicher Träger der Bauleitplanung hat in eigener Zuständigkeit ausreichend zu prüfen, ob ein Bodenbelastungsverdacht besteht, d. h., Prüf- oder Vorsorgewerte der BBodSchV überschritten sein könnten. Liegen Anhaltspunkte für das Bestehen schädlicher Bodenveränderungen vor, wären Sie zusätzlich nach § 4 Absatz 3 Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) verpflichtet diese dem Kreis Coesfeld als zuständige **Untere Bodenschutzbehörde** mitzuteilen.

**Konten der Kreiskasse Coesfeld:**

Sparkasse Coesfeld 59 001 370 (BLZ 401 545 30)  
Volksbank Coesfeld-Dülmen eG 14 960 600 (BLZ 401 631 23)  
Postbank Dortmund 19 29 - 460 (BLZ 440 100 46)

**Sie erreichen uns ...**

Mo. - Do. 8.30 - 12.00 Uhr und 14.00 - 16.00 Uhr  
Fr. 8.30 - 12.00 Uhr  
und nach Terminabsprache

Das Ergebnis der Nachforschung ist in der Begründung zum Bebauungsplan zu dokumentieren.

Der **Unteren Bodenschutzbehörde** liegt ein Gutachten zur Aufnahme der Altlastenverdachtsfläche der HPC AG, Fuldata, Projekt Nr. 2021107 vom 21.08.2002 vor.

Im Gutachten werden die entsprechenden Altlastenverdachtsflächen sowie potentiell kontaminierte Bausubstanz tabellarisch dargestellt. Die Untersuchung der Flächen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird insbesondere im Hinblick auf §1 (5) Nr. 1 BauGB für zwingend erforderlich gehalten. Die Tabellen sind dieser Stellungnahme als Anlage beigefügt.

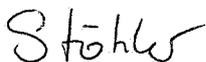
Die **Untere Landschaftsbehörde** sieht den mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in den Naturhaushalt als begrenzt und ausgleichbar an. Der Grünstreifen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze soll erhalten und erweitert werden. Dabei sollen auch die vorhandenen Fichten aus Gründen des Sichtschutzes beibehalten werden. Hier wird vorgeschlagen, die Fichten zu entfernen und durch eine mehrreihige Feldhecke aus Laubholzarten der Pflanzliste in der Begründung zu ersetzen.

Im Umweltbericht wird erstmalig ein Monitoring festgeschrieben. Für die Überwachung der Emissionen des Kraftwerks wird auf die messtechnischen Nachweise nach Inbetriebnahme verwiesen. Im Interesse des Anliegerschutzes wäre eine kontinuierliche Überwachung zu empfehlen.

Die Abteilung **Brandschutz** gibt folgenden Hinweis:

1. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Löschwassermenge von 1.600 Ltr. / Min. (96 cbm/h) für mind. 2 Stunden im Planbereich sicher zu stellen. **Sollte im Rahmen des erforderlichen Genehmigungsverfahrens eines Betriebes oder einer Nutzung eine größere Löschwassermenge erforderlich werden, ist diese durch den Bauherren im Einzelfall sicher zu stellen.**
2. Sofern Sonderbauten nach § 68 BauO NRW erstellt werden oder entsprechende Nutzungen aufgenommen werden, sind hierfür für jeden Einzelfall Brandschutzkonzepte nach § 9 BauPrüfVO von „staatlich anerkannten Sachverständigen für die Prüfung des Brandschutzes“ vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



Stöhler

Tab. 1: Altlastenverdachtsflächen, Werk 2

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

Tab. 5: Übersicht pot. kontaminierte Bausubstanz, Werk 2

Nr.	Standort	Verdachtsfläche	Nutzung/ehem. Nutzung	vermutete Schadstoffe	Verdachtsbegründung
1	Trockner	Kamin	Kamin	PAK, Schwermetalle	Nutzungstatbestand
2	Tunnelofen	Tunnelofenausmauerung	Tunnelofen	Schwermetalle	Nutzungstatbestand
3	Tunnelofen	Tunnelofenwagen- aufmauerung	Tunnelofenwagen	Schwermetalle	Nutzungstatbestand
4	Tunnelofen	Tunnelofenabdeckung	Tunnelofen	Asbest	Nutzungstatbestand, organoleptischer Befund
5	Tunnelofen	Be- und Entlüftungsleitungen	Be- und Entlüftungsleitungen	künstliche Mineralfasern	organoleptischer Befund
6	Tunnelofen	Verbindungen an Flanschen und Lüftern	Be- und Entlüftungsanlagen	Asbest	Nutzungstatbestand, organoleptischer Befund
7	Traforäume	Betonfußboden	Traforäume	MKW, PCB	Nutzungstatbestand
8	Abschmiergrube für Tunnelofenwagen	Betonflächen	Abschmiergrube	MKW	Nutzungstatbestand
9	Schlosserei	Betonfußboden im Bereich der Maschinenstandflächen	Maschinenstandflächen	MKW, PAK	Nutzungstatbestand, Ölflecken
10	Kompressorenhalle	Betonfußboden im Bereich der Kompressoren	Kompressorenhalle	MKW	Nutzungstatbestand, Ölflecken
11	Abfallboxen	Betonfußboden im Bereich der Ölabinfälle, Schrottlagerplätze	Abfallboxen	MKW, PCB	Nutzungstatbestand, Ölflecken
12	südl. Lagerschuppen	Ölabscheider	Ölabscheider	BTEX, MKW	Nutzungstatbestand
13	ehem. Lokschuppen	Montagegruben	Lokschuppen	MKW, PCB	Nutzungstatbestand, organoleptischer Befund

WG Ehem. Ziegelei Kuhfuss.txt

Von: Manteuffel, Uwe  
Gesendet: Mittwoch, 1. Juni 2005 15:11  
An: Richter, Martin  
Betreff: WG: Ehem. Ziegelei Kuhfuss

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Stefan Boelte [mailto:Stefan.Boelte@kreis-coesfeld.de]  
Gesendet: Donnerstag, 19. Mai 2005 17:59  
An: andreas.pickhardt@ebv.de  
Cc: Manteuffel, Uwe  
Betreff: Ehem. Ziegelei Kuhfuss

Sehr geehrter Herr Pickhardt,

wie telefonisch besprochen erklärt sich der Kreis Coesfeld als Untere Bodenschutzbehörde damit einverstanden, wenn im Rahmen der Öffentlichen Auslegung der Bauleitplanung im Erläuterungsbericht zur Altlastenproblematik nachfolgende Erklärung abgegeben wird:

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. Die Darstellung wird dem Erläuterungsbericht als Anlage beigefügt.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Untersuchung der Altlastenverdachtsflächen sowie 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 Beschlussfassung 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.

Im Auftrag  
Bölte

---

Kreis Coesfeld  
370.1 - Fachdienst Altlasten und Bodenschutz Dipl.-Ing. Stefan Bölte  
Friedrich-Ebert-Straße 7  
48653 Coesfeld

Fon: +49 2541 18-7133  
Fax: +49 2541 18-9039  
Mail: stefan.boelte@kreis-coesfeld.de