

Textliche Festsetzungen

des Bebauungsplanes Nr. 32 "Citadelle" (rechtskr. 12.10.1994)

In Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990.

1. 1 Art der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB -

Allgemeines Wohngebiet (WA), § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke - nur ausnahmsweise zulässig.

Der Umfang von Ausnahmen bestimmt sich nach § 15 Abs. 1 BauNVO, wobei insbesondere das zu erwartende Verkehrsaufkommen des Vorhabens nicht zu einer wesentlichen Mehrbelastung des Straßennetzes des Bebauungsplangebietes führen darf.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Nr. 1 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 4 - Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 - Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 8 Abs. 3 Nr. 2 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke - sowie der Nr. 3 – Vergnügungsstätten - sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Als Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 9 i.V. mit Abs. 5 BauNVO nur Unternehmungen der Branchen Kraftfahrzeughandel und Kraftfahrzeugbedarf zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB -

Höhe der baulichen Anlagen, Traufhöhe (TH) § 18 BauNVO

Die Traufhöhe bezeichnet das höchstzulässige Maß des Abstandes von Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhautaußenkante. An bestehenden Gebäuden ist die tatsächlich vorhandene Traufhöhe maßgebend.

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe bis zu 1,0 m Höhe und bis zu 50 % der Gesamtlänge des Gebäudes zulässig, und zwar für zurückspringende Außenwände und bei niveaugleichem Erdgeschoßfußboden.

In WA-Gebieten wird die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens (OKF) als Höchstmaß auf 0,5 m über Straßenoberkante festgesetzt, Bestimmend ist die Straßenhöhe gegenüber dem Hauseingang.

Das Höchstmaß der festgesetzten OKF kann mit 50 % des Gebäudegrundrisses um bis zu 1,0 m ausnahmsweise überschritten werden.

Ausnahmen von der festgesetzten Traufhöhe bzw. der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens sind generell unzulässig, wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl überschritten wird.

Sofern Wohngebäude durch aktive Lärmschutzmaßnahmen gegen Verkehrsimmissionen geschützt werden, sind die Ausnahmen nur zulässig, wenn für Aufenthaltsräume der Lärmschutz sichergestellt ist.

Grundflächenzahl - GRZ - § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Die Grundfläche darf durch die in Abs. 4 Nr. 1 bis 3 näher bezeichneten Anlagen überschritten werden: bei Grundstücksgrößen von unter 400 m² bis zu 50 % und bei Grundstücksgrößen von 400 m² bis 600 m² bis zu 25 %. Bei Grundstücken über 600 m² Fläche darf die nach der GRZ zu ermittelnde Grundfläche durch die o. g. Anlagen nicht überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Die Ausnahmen des Satzes 4 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Vollgeschosse, Geschossflächenzahl (GFZ)

- § 20 BauNVO -

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die gemäß § 2 der Landesbauordnung (BauO NW) Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ganz auf die Geschossfläche anzurechnen.

Eine Überschreitung der festgesetzten Geschossflächenzahl ist ausnahmsweise bis zu 50 % zulässig, wenn wegen einer geringen Grundstücksgröße dadurch eine zweckentsprechende bauliche Nutzung ermöglicht wird.

1.3 Größe der Baugrundstücke

- § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Das Mindestmaß für neu zu bildenden Baugrundstücke, die überwiegend der Wohnnutzung dienen sollen, wird auf 300 m² festgesetzt; das Höchstmaß wird auf 1.000 m² festgesetzt.

1.4 Flächen für Garagen

- § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen für Garagen sind in ihren Ausmaßen sowie in ihrem Abstand zur Verkehrsfläche variabel. Während die Flächengröße den Erfordernissen der beabsichtigten Nutzung entspricht, wird der Mindestabstand zur Verkehrsfläche mit 5,0 m festgesetzt, es sei denn, die vordere Baugrenze bzw. Baulinie erfordert einen größeren Abstand.

Garagen benachbarter Grundstücke sind nach Maßgabe der Darstellung im Bebauungsplan aneinander zu bauen.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

- § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB -

Im gesamten Plangebiet sind aus städtebaulichen Gründen im Wohngebiet maximal vier Wohnungen zulässig.

1.6 Von der Bebauung freizuhalten Flächen

- § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB -

Sichtfelder sind von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung oder sonstigen Nutzung über 1,0 m Höhe gemessen von Straßenoberkante, freizuhalten.

1.7 Verkehrsflächen, Anschluss an die Verkehrsflächen

- § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB -

Landesstraße 555

Von den angrenzenden Baugrundstücken sind Zuwegungen und Zugänge zur L 555 nicht zulässig.

Für das ausgewiesene Gewerbegebiet gelten auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes die Anbaubestimmungen des § 25 Landesstraßengesetz fort.

Fußgängerbereiche

Einfahrten für Kraftfahrzeuge sind von den Fußgängerbereichen zu den angrenzenden Baugrundstücken nicht gestattet. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn eine andere Erschließung des Grundstücks nicht möglich ist.

1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB -

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen dienen der Erschließung der rückwärtig gelegenen Baugrundstücke (Hinterlieger). Begünstigt sind die jeweiligen Eigentümer oder Nutzungsberechtigten dieser Grundstücke. Die dingliche Sicherung der Rechte muss die Benutzung der Flächen durch Versorgungsträger und Rettungsfahrzeuge sicherstellen.

1.9 Schutzflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB -

Aktiver Lärmschutz

Der Lärmschutzwall entlang der L 555 ist planfestgestellt. Er wird nachrichtlich nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen.

Sofern die Fläche des Lärmschutzwalles östlich des Gewerbebetriebes einer gewerblichen Nutzung zugeführt wird, ist ersatzweise vom Betreiber eine Lärmschutzwand zu errichten. Die ausreichende Dimensionierung der Wand ist durch ein Gutachten zu ermitteln.

Ihre Wirksamkeit ist unabhängig von anderen baulichen Anlagen nachzuweisen.

Passiver Lärmschutz

Im Bebauungsplan sind mehrere Flächen festgesetzt, in denen bei der Änderung oder Errichtung von Wohngebäuden oder Teilen davon Baumaterialien zu verwenden sind, die einem Lärmdämmwert der entsprechenden Schallschutzklasse der VDI 2719 gewährleisten.

In der Fläche südlich des Lärmschutzwalles entlang der L 555 sind diese Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen nur im Obergeschoss zu treffen.

1.10 Bepflanzung - § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB -

Soweit im Bebauungsplan festgesetzt, sind vorhandene Bäume, Wallhecken und Gehölzstreifen vom Eigentümer der entsprechenden Grundstücke dauernd zu erhalten und ggf. nachzupflanzen.

Den Grundstückseigentümern obliegt die Pflicht, Grundstücksflächen, für die ein Pflanzgebot besteht, mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen, Sträuchern oder Hecken zu bepflanzen.

2. **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 81 der Landesbauordnung (BauO NW)**

Gemäß § 81 Abs. 4 BauO NW i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB werden die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.1 Gestaltung der Baukörper

a) Dachformen

Soweit im Bebauungsplan nicht anders festgesetzt, gilt als Hauptdachform das Satteldach mit gleich geneigten Flächen. Ausnahmsweise sind auch Sonderformen des Satteldaches, wie Krüppelwalmdach, versetztes Satteldach u. ä. zulässig. Es muss bei dieser Ausnahme gewährleistet sein, dass von der Erschließungsstraße aus in der Ansicht anteilig über 60 % das Erscheinungsbild als Satteldach erhalten bleibt.

Dächer bestehender Gebäude sind in der vorhandenen Dachform weiterhin zulässig.

b) Firstrichtung, Dachneigung

Sofern eine Firstrichtung oder eine Dachneigung vorgeschrieben wird, sind diese im Plan festgesetzt. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist eine einheitliche Firstrichtung und Dachneigung einzuhalten.

Werden Bauwischgaragen mit geneigten Dächern an eine gemeinsame Grenze angebaut, sind sie mit einheitlicher Firstrichtung und Dachneigung zu erstellen. Ausnahmen von der vorgeschriebenen Dachneigung sind insoweit zulässig, als bei eingeschossigen untergeordneten baulichen Erweiterungen bis zu einer Grundfläche von 40 m² Flachdächer gestattet werden können.

2.2 Materialien und Farbgebung

a) Wohngebäude

Die Außenwandflächen der neu zu errichtenden Gebäude sind auf mindestens 2/3 der geschlossenen Wandfläche mit Vormauerziegeln zu verblenden oder zu verputzen. Doppel- und Reihenhäuser sind im Farbton aufeinander abzustimmen.

b) Garagen und andere Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude im Sinne des §14 BauNVO sind nur in massiver Bauweise zulässig. Sie haben sich in der Farbgebung den zugehörigen bzw. benachbarten Wohnhäusern anzugleichen.

2.3 Einfriedigungen

In der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. der Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen jeglicher Art nicht zulässig.

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Begrenzung des Grundstücks durch 0,1 m hohe Rasenbordsteine gestattet. Diese Vorschriften gelten nicht gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung wie Parkplätzen und Fußgängerbereichen.

Für Eckgrundstücke können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Einfriedigung gleichzeitig als Sichtschutz für Terrasse und dergleichen dient. Solche Sichtschutzanlagen sind dann nur an einer, das Grundstück begrenzenden Straße zulässig. Die Länge ist auf ein Mindestmaß zu beschränken, wobei die Sichtverhältnisse für den Straßenverkehr nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Die an das Bundesbahngelände angrenzenden Wohnbaugrundstücke sind zur Bahnlinie hin lückenlos ohne Tür und Tor einzufriedigen.

2.4 Werbeanlagen

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Werbeanlagen über 1 m² Größe unzulässig.

Aus städtebaulichen Gründen und zum Schutze des Landschaftsbildes dürfen Werbeanlagen nur so angebracht bzw. aufgestellt werden, dass sie vom Außenbereich und von der geplanten L 555 aus nicht einsehbar sind. Bestehende Werbeanlagen bleiben hiervon unberührt.

3. Hinweise

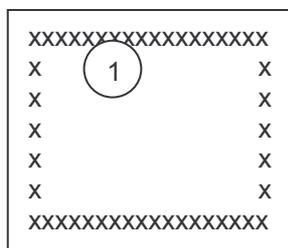
- a) Gestrichelt dargestellte Grundstücksaufteilungen und Baukörper sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- b) Der Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen (§ 30 Abs. 1 BauGB) sowie die Begrenzung der Verkehrsflächen. Wenn und soweit Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, gelten die Anbaubestimmungen des § 9 (1) bis (5) FStrG / § 25 (1) bis (3) LStrG nicht. Ausgenommen hiervon ist die bauliche Nutzung in der festgesetzten gewerblichen Baufläche.
- c) Der gesamte Bereich des Bebauungsplangebietes liegt im Bombenabwurfgebiet aus Kriegshandlungen des Zweiten Weltkrieges.
- d) Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Stadt Coesfeld

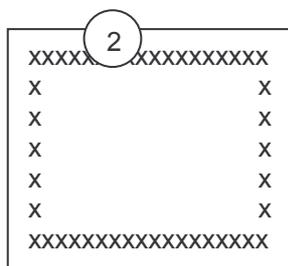
Bebauungsplan Nr. 32 „Citadelle“

Auszug aus der Begründung des Bebauungsplanes



Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Bodenbelastungsverdacht
Schadstoffe im Grundwasser enthalten in Spuren von leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen, mineralölhaltigen Kohlenwasserstoffen, chlororganische Verbindung
(siehe hierzu Begründung unter 10.4 und Anhang 2)



Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Nicht tragfähiger bzw. bedingt tragfähiger Baugrund in unregelmäßigen Vorkommen.
Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
(siehe hierzu Begründung unter 9 und Gutachten Dr. Schleicher)

5. Denkmalschutz

Der zwischen der Straße "Citadelle" und den Bahnlinien gelegene Teil der ehemaligen Festungsanlage "Ludgerusburg" soll auf Antrag des Amtes für Bodendenkmalpflege dem Denkmalschutz unterstellt werden. Das Verfahren nach dem Denkmalschutzgesetz ist durchgeführt worden.

Die von Bischof Bernhard von Galen nach 1654 angelegte Zitadelle (Ludgerusburg) war dem mittelalterlichen Stadtkern von Coesfeld im Norden vorgelagert und sollte dem Bischof als wichtiger Stützpunkt in seiner Auseinandersetzung mit der Stadt Münster dienen.

Nach dem Tod des Fürstbischofs von Galen 1678 wurde die Festungsanlage abgetragen.

Von den Außenwerken haben sich als Baudenkmal das St. Johannes-Ravelin und Teile des nordöstlichen der den Ravelin beiderseits flankierenden kleineren Ravelins erhalten. Diese Anlagen sind auf der Urkatasterkarte aus dem Jahre 1826 zu erkennen.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Außenwerke sind durch leichte Verformungen der Geländeoberfläche und im Luftbild durch unterschiedliche Farbgebung der Vegetation zu erkennen.

Wie im Plan dargestellt, sollen das St. Johannes-Ravelin, dessen vorgelagerter Graben und das nordöstlich gelegene Ravelin mit dessen Außengraben restauriert und durch Nachformung der Geländeoberfläche bzw. durch Heckenanpflanzungen verdeutlicht werden. Die Flächen werden als Grünanlagen ausgebildet und mittels begleitender Maßnahmen in ihrem ökologischen Wert verbessert.

Über die Festsetzung der Baudenkmäler hinaus setzt der Plan eine größere Fläche als Denkmalbereich fest, in dem archäologisch bedeutsame Funde zu vermuten sind. Im Baugenehmigungsverfahren werden dem künftigen Grundstückseigentümer Auflagen gemacht, die die Sicherung etwaiger Funde gewährleisten werden.

8. Gewässerbau

Der zwischen Bahnlinie und der Straße "Citadelle" verlaufende, überwiegend verrohrte Graben kann wegen der geplanten Wohnbebauung nicht erhalten werden. Als Ersatzmaßnahme wird entlang der Bodendenkmäler im Bereich des ehemaligen Festungsgrabens ein neuer Wasserlauf geschaffen. Er erhält Anschluss an den Brinker Bach. Soweit möglich, wird hierbei aus ökologischen Gründen auf eine strenge kanalisierte Führung verzichtet. Aus dem gleichen Grund ist auch eine Umgestaltung des Brinker Baches vorgesehen.

Für die Aufhebung, Neuverlegung und Umgestaltung der Gewässer ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach dem Wasserhaushaltsgesetz bzw. nach dem Landeswassergesetz erforderlich. Das Genehmigungsverfahren ist eingeleitet und wird vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes abgeschlossen sein.

9. Baugrund

Wie in Abschnitt 5 -Denkmalschutz- bereits erwähnt, wurde die ehemalige Zitadelle (Ludgerusburg) nach dem Tod Galens abgetragen. Die nach dem 2. Weltkrieg noch vorhandenen Festungsgräben im Plangebiet sind bis Anfang der 50er Jahre als Müll- und Bauschuttdeponie der Stadt Coesfeld benutzt und später mit Mutterboden abgedeckt worden.

Es stand zu erwarten, dass infolge dessen zum Teil schlechte Baugrundverhältnisse anzutreffen wären. Aus diesem Grund hat die Stadt Coesfeld für den besagten Bereich eine Baugrundvoruntersuchung durch das Büro Dr. Schleicher, Gronau, fertigen lassen. Im Beiblatt 1 zum Bebauungsplan ist das Untersuchungsergebnis dargestellt.

Beim Bau und bei der Einebnung der Festung sind auch für heutige Begriffe riesige Erdmassen bewegt worden. Der Gutachter weist deshalb auf die Schwierigkeit hin, künstlich bewegten Boden von gewachsenem Boden nur nach dem Aussehen zu unterscheiden, weil Verunreinigungsspuren oft fehlen. Um die Ausbreitung der verschiedenen Baugrundtypen besser abschätzen zu können, wurden ein Katasterplan aus dem Jahre 1868 und andere historische Karten herangezogen. Konkrete Aussagen lassen sich daher nur in unmittelbarer Umgebung der niedergebrachten Kernbohrungen machen.

Die im Bebauungsplan dargestellten Zonen der unterschiedlichen Tragfähigkeit des Baugrundes können daher für einzelne Baugrundstücke als Nachweis der Standfestigkeit von Baukörpern nicht verwendet werden.

Den Grundstückseigentümern wird daher nahegelegt, für ihre Bauvorhaben Einzelgutachten anfertigen zu lassen.

10.3 Luft und Klima, Schutz des Bodens

Nach dem Bau der L 555 und der damit einhergehenden Zerschneidung von landwirtschaftlich genutzten Flächen verbleiben im Planbereich Restflächen, die für eine ökonomische, landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr geeignet sind. Im Hinblick darauf, dass in der Stadt Coesfeld dringend Wohnraum benötigt wird, ist die erstmalige Inanspruchnahme dieser Flächen für eine Wohnbaunutzung vertretbar.

Durch eine sparsame Ausweisung von Erschließungsflächen und einer mäßigen baulichen Nutzung wird die Oberflächenversiegelung auf ein erträgliches Maß reduziert.

Eine Verunreinigung der Luft, die über das übliche Maß einer Wohnbebauung hinausgeht, ist für den Planbereich auszuschließen. Über Veränderung des Kleinklimas sind keine Untersuchungen angestellt worden. Der Einfluss der Planungsmaßnahme dürfte in dieser Beziehung auch gering sein und kann vernachlässigt werden.

10.4 Altlasten

Nach dem 2. Weltkrieg wurden im Plangebiet noch nicht vollständig verfüllte Außengräben der ehemaligen Zitadelle zum größten Teil mit Bauschutt sowie zu einem geringen Teil auch mit Hausmüll verfüllt und mit Boden abgedeckt. Die ehemalige Deponie ist im Altlastenkataster des Kreises Coesfeld unter der Ordnungsnummer C 3 erfasst. Aufgrund der aus den Baugrundvoruntersuchungen Dr. Schleicher und anhand älteren Kartenmaterials gewonnenen Erkenntnisse ist zu vermuten, dass die Fläche der Mülldeponie über den Bereich der Darstellung im Altlastenkataster hinausgeht.

Soweit das möglicherweise in Betracht kommende Gebiet einer Wohnbebauung zugeführt werden soll, ist ein Gutachten in Form einer Gefahrenabschätzung von dem Chemischen Laboratorium Dr. E. Weißling erstellt worden. Die Untersuchung wurde mittels der Bodenluftanalyse von insgesamt 30 Bodenproben und 4 Grundwasserbehebungen vorgenommen mit dem Ergebnis, dass mit keiner gesundheitlichen Gefährdung der Bewohner bei einer Nutzung als Wohngebiet zu rechnen ist. Die Gefährdungsabschätzung ist als Anhang 2 dieser Begründung beigelegt.

Obwohl die Verdachtsfläche für eine Wohnbebauung geeignet ist, sind in der Plandurchführung - namentlich im Baugenehmigungsverfahren - folgende Auflagen zu machen:

1. Der Grundstückseigentümer hat eigenverantwortlich das Aushubmaterial (Fundamente oder Keller) von einem Fachgutachter oder dem Bauleiter durch Inaugenscheinnahme auf Schadstoffanteile prüfen zu lassen. Bei Schadstoffverdacht ist die Deponiefähigkeit und der Entsorgungsweg aufzuzeigen bzw. sind die weiteren Maßnahmen mit der zuständigen Kreisbehörde abzustimmen. Des Weiteren ist sicherzustellen, dass größere Bauschuttanteile in einer Sonderbehandlungsanlage vom Hausmüll getrennt und anschließend recycelt werden.
2. Die Förderung von Grundwasser zur Trinkwassernutzung ist nicht zulässig. Darüber hinaus ist als Präventivmaßnahme auch die Förderung von Grundwasser zur Gartenbewässerung untersagt.
3. Es ist gutachterlich bewerten zu lassen, wohin das Grundwasser von Wasserhaltungsmaßnahmen bei erdbaulichen Maßnahmen, z. B. Kanalisationsarbeiten, Ausheben von Baugruben für den Neubau usw. abgeleitet werden darf bzw. ob es zuvor einer Behandlung unterzogen werden muss. In diese gutachterliche Bewertung ist auch anfallendes Grundwasser aus Drainagen unter den geplanten Gebäuden einzubeziehen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass es im Bereich der ehemaligen Deponiefläche aufgrund der Untersuchungsergebnisse unbedenklich ist, die Wohnhäuser so zu planen und zu bauen, dass Aushubmaterial nicht abgefahren und entsorgt werden muss. Es handelt sich hierbei um Wohnhäuser ohne Keller und mit z. B. Pfahlgründung. Jegliche Grundwassernutzung bedarf der Zustimmung des Kreises Coesfeld.