

**Bebauungsplan Nr. 85**  
**„Gaswerk“ – 1. Änderung** **Begründung**

---

Stadt Coesfeld

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>	<b>3</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
1.1	Änderungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.3	Planverfahren	3	
1.4	Derzeitige Situation	4	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben und sonstige Gutachten	5	
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>5</b>	
<b>3</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>5</b>	
3.1	Art der baulichen Nutzung	5	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7	
3.2.1	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	7	
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	7	
3.2.3	Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien	7	
3.3	Bauweise	7	
3.4	Bauliche Gestaltung	8	
<b>4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>8</b>	
4.1	Ruhender Verkehr	8	
4.2	Öffentlicher Personennahverkehr	8	
<b>5</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>8</b>	
5.1	Bestehende Situation	8	
5.2	Pflanzbindung	9	
5.3	Eingriffsregelung	9	
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>10</b>	
6.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	10	
6.2	Abwasserentsorgung	10	
6.3	Abfallbeseitigung	10	
<b>7</b>	<b>Altlasten und Kampfmittelvorkommen</b>	<b>10</b>	
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>10</b>	
<b>9</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>11</b>	
<b>10</b>	<b>Verfahrenshinweise</b>	<b>11</b>	
<b>11</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>11</b>	

Anlage –

Auszug aus: Dr. Thomas, Gesellschaft für Umwelt-System-Analyse:  
Orientierende Untersuchung auf einer Altlastenverdachtsfläche  
Coesfeld, Dülmener Straße 34-38, Schwerte, 08.01.2009

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Änderungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich**

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 25.09.2008 den Beschluss zur Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 85 „Gaswerk“ gefasst.

Der ca. 0,67 ha große Änderungsbereich südlich des Stadtzentrum Coesfelds umfasst den mittleren Bereich des Bebauungsplanes.

Die Grenzen des Änderungsbereiches sind entsprechend im Aufstellungsbeschluss beschrieben und in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt. Sie umfassen die Parzellen 158, 159, 183, 184, 202 und 203, Flur 14 und 15, Gemarkung Coesfeld-Stadt.

Der Änderungsbereich wird begrenzt

- im Osten von der Dülmener Straße / K 58
- im Westen vom Bundesbahngelände der Bahnlinie Coesfeld – Dülmen / bzw. dem Verlauf des Tüskenbaches
- im Süden vom Hornebach
- im Norden von der Südgrenze der mit einem Wohnhaus bebauten Parzelle 157.

### **1.2 Planungsanlass und Planungsziel**

Änderungsanlass ist das konkrete Vorhaben – nach Aufgabe bzw. Verlagerung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters in den Bereich des Bahnhofs – an diesem Standort Dülmener Straße einen neuen Lebensmitteldiscounter anzusiedeln.

Dazu werden drei leer stehende Wohngebäude Nr. 34, 36 und 38 an der Dülmener Straße abgerissen und die Stellplatzanlage des bisher ansässigen Discounters umorientiert.

Die allgemeine städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes wird damit nicht geändert (s. Pkt 2).

### **1.3 Planverfahren**

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs der Stadt Coesfeld befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

- Mit einer Größe des Plangebietes von ca. 0,9 ha und der daher zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13 a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Die konkrete Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,

wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.

- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist nicht zu befürchten.

Ein Ausschlussgrund für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13 a (1) Satz 4 und 5 BauGB ist von daher nicht gegeben.

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat die Stadt Coesfeld daher beschlossen, das vorliegende Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist somit entbehrlich.

Aufgrund der Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten daher als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB wird abgesehen. Bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wird somit darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

#### **1.4 Derzeitige Situation**

Das Plangebiet – 1,5 km südlich des Stadtkerns – wird derzeit entlang der Dülmener Straße / K 58 durch eine verdichtete gemischte Nutzungsstruktur geprägt. Die Dülmener Straße fungiert als südliche Zubringerstraße zur Innenstadt mit Anschluss an die B 474 / B 525 Richtung Autobahn A 43.

Die heterogene Struktur Gewerbe, Dienstleistung, Wohnen verändert sich z. Zt. deutlich Richtung Dienstleistung. Es verstärken sich auch Ansiedlungen von Einzelhandelseinrichtungen, die jedoch als „Sondergebiet“ oder als Einrichtungen unterhalb der so genannten Großflächigkeit jeweils auf ihre Stadtkernverträglichkeit geprüft wurden.

Der Änderungsbereich ist mit drei leer stehenden Wohnhäusern älteren Datums, mit dem derzeitigen Lebensmitteldiscounter und seinen Stellplätzen sowie mit der südlich angrenzenden Tankstellenanlage vollständig genutzt.

Die Erschließung erfolgt mit Einzelzufahrten direkt von der östlich tangierenden Dülmener Straße K 58.

Die Gärten der Wohngrundstücke liegen bereits seit einigen Jahren

brach, so dass sich eine junge Ruderalvegetation entwickelt hat. Entlang der Bahnlinie im Westen des Änderungsbereiches besteht teilweise ein Gehölzstreifen aus bodenständigen Sträuchern und Bäumen.

Entlang der Dülmener Straße im Osten und am Hornebach im Süden stocken insgesamt neun Linden.

## **1.5 Planungsrechtliche Vorgaben und sonstige Gutachten**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan und somit auch für den Änderungsbereich „Mischgebiet“ dar.

Auf die Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird im Folgenden noch detailliert eingegangen.

Das Plangebiet liegt nicht in dem vom Rat der Stadt Coesfeld nach den Vorgaben des § 24 a des Landesentwicklungsprogramms am 13.03.2008 beschlossenen „Zentralen Versorgungsbereich“. Die kommunalen Planungsentscheidungen zur Einzelhandelsentwicklung basieren auf verschiedenen gutachterlichen Aussagen, insbesondere die Zusammenstellung von innenstadtrelevanten Einzelhandelsbranchen (s. Pkt. 3)<sup>x)</sup>. Spezielle Aussagen für das Plangebiet als Einzelhandelsstandort liegen nicht vor.

<sup>x)</sup> Gutachterliche Beratung zu Einzelhandelsfragen der Stadt Coesfeld, GMA, Köln, Dez. 06

## **2 Städtebauliche Konzeption**

Die städtebauliche Konzeption der vorliegenden Bebauungsplanänderung übernimmt mit dem konkreten Bauvorhaben die Ziele des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, wie im Folgenden erläutert. Auf die allgemeinen Ziele der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 85 wird somit ohne Wiederholung Bezug genommen. Das gilt insbesondere für zulässige bzw. unzulässige Nutzungen (s. Pkt. 3.1).

## **3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird für den Änderungsbereich weiterhin „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, auch wenn die bisher vorhandene Wohnnutzung aufgegeben wird. Insgesamt entspricht diese Baugebiets-Kategorie dem Umfeld und dem allgemeinen Entwicklungsziel.

Der Änderungsbereich umfasst innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zwei Bereiche (A und B), für die verschiedene Nutzungen gemäß §§ 6 (2) und 6 (3) BauNVO im Hinblick auf Einzelhandelsnutzungen zulässig bzw. nicht zulässig waren.

Der aufzugebende Lebensmitteldiscounter liegt im Bereich B und war hier zulässig, jedoch gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1

(9) BauNVO als „Einzelobjekt“ mit maximal 770 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die Neuansiedlung des Lebensmitteldiscounters erfolgt nach Norden verschoben teilweise im derzeitigen Bereich A. Hier waren Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig. Es folgt daher die folgende Änderung:

- **Änderungspunkt 1**

*Die Grenze des Nutzungsbereiches B wird um die Parzelle 158 / 159 nach Norden verschoben.*

Der neue Markt verbleibt mit seiner Verkaufsfläche (765 m<sup>2</sup>) unter der max. Zulässigkeit lt. derzeitiger textlicher Festsetzung (max. 770 m<sup>2</sup>). Zusätzlich wird ein Backshop mit 50 m<sup>2</sup> eingerichtet. Dieser ist innerhalb der geltenden textlichen Festsetzung (maximal 850 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche insgesamt) zulässig.

Die sonstigen für den Bereich B zulässigen bzw. unzulässigen Nutzungen bleiben als Festsetzung (s. folgende Ausführungen) unverändert – abgesehen vom folgenden Änderungspunkt 2:

- **Änderungspunkt 2**

*Aufnahme der sogenannten „Coesfelder Liste“ hinsichtlich Unzulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen*

Die für den Änderungsbereich im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Bereich B allgemein geltende Liste von unzulässigen – da innenstadt-relevanten – Einzelhandelsnutzungen und Branchengruppen wird nach neuerer Rechtsprechung durch die spezielle „Coesfelder Liste“ auf der Grundlage des vorliegenden Einzelhandelsgutachten (GMA, Köln, Dez. 2006) ersetzt.

Zulässig bleibt – wie oben aufgeführt – der Lebensmitteldiscounter mit Backshop.

Da keine sonstigen Einzelhandelsflächen im Änderungsbereich vorhanden sind, entstehen nachträglich keine Einschränkungen.

Auch der Tankstellenshop ist davon nicht betroffen.

Unverändert bleiben lt. textlicher Festsetzung die Tankstelle und Kfz-Waschanlage – wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan – ausnahmsweise zulässig, wenn ihre Verträglichkeit hinsichtlich benachbarter Wohnnutzung nachgewiesen ist - das gleiche gilt für sonstige zulässige Gewerbebetriebe. Auch die Erweiterung, Erneuerung u.ä. der Waschanlage bleibt gem. § 1 (10) BauNVO in Verbindung mit der bestehenden Tankstelle zulässig.

Unzulässig bleiben weiterhin Vergnügungsstätten und Gartenbaubetriebe.

## **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **3.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit**

Unverändert ist eine maximal II-geschossige Bebauung zulässig.  
Die festgesetzten Traufhöhen bleiben ebenfalls unverändert.

### **3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

- **Änderungspunkt 3**

*Änderung der GRZ von 0,4 auf 0,6.*

Die bisher festgesetzte Grundflächenzahl GRZ 0,4 unterschreitet (u.a. wegen der bisherigen Wohnnutzung) die zulässige Obergrenze gem. § 17 BauNVO.

Die zulässige Obergrenze GRZ von 0,6 (zuzüglich zulässiger Überschreitung um 50 % gem. § 19 (4) BauNVO für Stellplätze, Zufahrten, etc. ist erforderlich, da mit der Realisierung des Discountmarktes, der bestehenden Tankstellenanlage und der Ausdehnung der Stellplatzanlage ein höherer Anteil der Fläche versiegelt wird.

Die Geschossflächenzahl bleibt mit GFZ 0,8 unverändert.

### **3.2.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien**

- **Änderungspunkt 4**

*Änderung der überbaubaren Fläche entsprechend dem konkreten Vorhaben.*

Die überbaubaren Flächen werden im Änderungsbereich entsprechend dem konkreten Vorhaben Lebensmitteldiscounter und der Tankstellenanlage angepasst.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Baulinien sollen die Fassung des Straßenraums der Dülmener Straße aus städtebaulichen Gründen planungsrechtlich sichern. Das geplante Vorhaben für den Lebensmitteldiscounter berücksichtigt die Baulinie.

Festzustellen ist, dass die beabsichtigte straßenräumliche Fassung zwangsweise durch die geplante Stellplatzanlage unterbrochen wird. Insbesondere aufgrund der gegenüber einmündenden Straße „Am Kupferhammer“ soll durch Mauer- und Baumfassung zumindest ein andeutungsweiser Ersatz für eine bauliche Raumkante geschaffen werden.

## **3.3 Bauweise**

Es verbleibt bei der bisher festgesetzten „besonderen“ Bauweise, nach der Baukörperlängen über 50 m zulässig sind. Lt. Definition der BauNVO erfolgt die Festsetzung als „abweichende“ Bauweise.

### **3.4 Bauliche Gestaltung**

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung bleiben unberührt. Danach ist entlang der Dülmener Straße als Fassadenmaterial Vormauerziegel mit gegliedertem Fassadenrhythmus festgesetzt.

## **4 Erschließung**

Die Erschließung der Stellplatzanlage / Anlieferung und die Tankstellenzufahrt erfolgt weiterhin über die Dülmener Straße / K 58.

In Abstimmung mit dem Baulastträger wird die nördliche Anbindung jedoch auf eine Rechts-Einfahrt- und Rechts-Ausfahrt mit entsprechender Festsetzung beschränkt. Die südliche Anbindung bleibt für alle Richtungen offen.

Zur Bahnlinie erfolgt – wie bisher festgesetzt – eine lückenlose Einfriedung.

### **4.1 Ruhender Verkehr**

Die für die Nutzung des Lebensmitteldiscounters und der Tankstelle erforderlichen privaten Stellplätze werden ausreichend mit 68 Stellplätzen nachgewiesen.

### **4.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

Mit den auf der Dülmener Straße verkehrenden Buslinien ist das Plangebiet sehr gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

## **5 Natur und Landschaft**

### **5.1 Bestehende Situation**

Im Norden des Änderungsbereiches befinden sich die bereits genannten leer stehenden Wohngebäude mit ihren brach liegenden Gärten und den nach Westen und Süden hin eingrünenden Hecken aus bodenständigen Gehölzen.

Der südlich angrenzende Bereich ist mit der Stellplatzanlage, dem Discountmarkt und der Tankstelle großflächig versiegelt.

An der Dülmener Straße und an der südlichen Grenze des Änderungsbereiches befinden sich insgesamt neun Linden.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt entlang der Bahnlinie fast durchgehend einen schmalen Streifen „private Grünfläche“ als „Ausgleichsfläche“ fest.

Die festgesetzte Grünfläche westlich der im Süden vorhandenen Tankstelle ist versiegelt und somit nicht vorhanden.

- **Änderungspunkt 5**

*Anpassung der vorhandenen und geplanten privaten Grünflächen und „Flächen mit Erhaltungs- bzw. Pflanzbindung“ an das konkrete Vorhaben bzw. an die derzeit vorhandene Situation.*

Die im Änderungsbereich entlang der Bahnlinie festgesetzten privaten Grünflächen werden in ihren Abmessungen dem Vorhaben angepasst.

Die bisher festgesetzte Grünfläche im südlichen Bereich mit der Änderung des Bebauungsplanes wird aufgegeben, da sie weder mit der bestehenden Nutzung noch mit der künftigen Planung sinnvollerweise zu realisieren ist.

Hinsichtlich der bisher festgesetzten Ausgleichsfunktion wird ausgeführt, dass diese Maßnahmen aufgrund der funktionellen Vorgaben im Änderungsbereich nicht sinnvoll geschaffen werden können. Die Gegenüberstellung der bisherigen und künftigen Grünflächen einschließlich Neuanpflanzung von Bäumen zeigt eine positive Bilanz auf der Grundlage der Bebauungsplanänderung. Auf eine detaillierte Berechnung wird aufgrund der plausiblen Annahme verzichtet.

## **5.2 Pflanzbindung**

Die vorhandenen Einzelbäume entlang Dülmener Straße und am Hornebach werden als „zu erhalten“ festgesetzt. Auch der im Westen bestehende Gehölzstreifen wird als „zu erhalten“ festgesetzt – hier ist die Ergänzung des Gehölzstreifens durch einzelne Bäume vorgesehen.

Im Norden wird zwischen bestehenden Wohngebäuden und dem künftige Discounter ein Grünstreifen mit der Festsetzung zur Anpflanzung bodenständiger, großkroniger Einzelbäume festgesetzt.

Es verbleibt bei der bisherigen Festsetzung zur Gestaltung der Stellplatzflächen (1 Baum je 4 Stellplätze) sowie bei der Vorgabe nur einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Konkret werden für die geplanten 68 Stellplätze 17 Bäume neu gepflanzt. Vorgesehen sind Spitzahorne mit einem Mindeststammumfang von 20 cm.

## **5.3 Eingriffsregelung**

Die geringe Reduzierung der Grünstrukturen und Erhöhung der GRZ ist vertretbar, da Eingriffe in Natur und Landschaft im Bereich von Bebauungsplanverfahren, die der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB dienen und eine zulässige Geschossfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, gem. § 13 a (2) Nr. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung als zulässig gelten. Eine Bilanzierung des Eingriffs ist daher für das vorliegende Bebauungsplanverfahren nicht

erforderlich (s. auch Ausführungen Pkt. 5.1).

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird über das bestehende Netz der Stadtwerke Coesfeld sichergestellt. Für die Löschwasserversorgung stehen ergänzend die angrenzenden Gewässer Hornebach und Tüskenbach zur Verfügung. Eine verpflichtende Löschwasserversorgung ist nicht über das leitungsgebundene Trinkwassernetz sichergestellt.

### **6.2 Abwasserentsorgung**

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt für das Plangebiet über die in der Dülmener Straße vorhandene ausreichend dimensionierte Mischwasserkanalisation. Lediglich das Dach der südlich gelegenen Tankstelle entwässert direkt in den westlich verlaufenden Tüskenbach.

### **6.3 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt gemäß Satzung der Stadt Coesfeld.

## **7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen**

In unmittelbarer Nähe des Planbereiches wurden innerhalb von Geländeauffüllungen erhebliche Schadstoffgehalte festgestellt.

Daher wurde für das Plangebiet das Bestehen von Bodenbelastungen geprüft.

Das vorliegende Gutachten\* kommt zu dem Ergebnis, dass kein Anfangsverdacht auf eine Gefährdung von Schutzgütern besteht. Bei baubedingtem Bodenaushub sind Deklarationsanalysen durchzuführen, um den Aushub einem geeigneten Entsorgungsweg zuzuführen. Somit bestehen keine Einschränkungen für die geplante Nutzung aus bodenschutzrechtlichen Aspekten.

Für das Baufeld des geplanten Discountmarktes und die Wohngrundstücke Nr. 34, 36 und 38 wird eine Untersuchung hinsichtlich Kampfmittelvorkommen durchgeführt.

\* Dr. Thomas, Gesellschaft für Umwelt-System-Analyse:  
Orientierende Untersuchungen auf einer Altlastenverdachtsfläche Coesfeld, Dülmener Straße 34-38, Schwerte, 08.01.2009

## **8 Immissionsschutz**

Als Emittenten für die vorhandenen Nutzungen bestehen die Verkehrslärmbelastungen durch die Bahnlinie und den Verkehr auf der Dülmener Straße (K 58).

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes als Mischgebiet wird eine „nicht wesentlich störende“ gewerbliche Nutzung ermöglicht. Schützenswerte Wohnnutzungen sind aufgrund der konkreten Planung nicht mehr vorgesehen, nachdem die drei älteren Wohnhäuser

abgerissen und für den Standort des Lebensmitteldiscounters benötigt werden.

Für die im Norden an den geplanten SB-Markt anschließende Wohnbebauung (Mischgebiet) entstehen durch die Umstrukturierung keine zusätzlichen Belastungen, da der geplante Baukörper die Stellplatzanlage sowie die auf dieser südlichen Seite vorgesehenen Anlieferung von den Wohngrundstücken abschirmt.

## 9 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht unmittelbar betroffen.

Im Falle von kultur-historischen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

## 10 Verfahrenshinweise

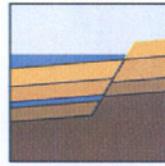
Im Rahmen der Bebauungsplanänderung gem. § 13 a BauGB erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 13 (2) Nr. 2 bzw. 3 BauGB.

## 11 Flächenbilanz

Größe des Änderungsbereiches	6.721 m <sup>2</sup>
davon	
Mischgebiet	6.282 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	439 m <sup>2</sup>

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Coesfeld  
Coesfeld, im März 2009

WOLTERS PARTNER  
Architekten BDA · Stadtplaner DASL  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld



DR. THOMAS

## Probenahme- und Analysen-Bericht

orientierender Untersuchungen auf einer  
Altlastenverdachtsfläche  
im Projekt „Coesfeld, Dülmenerstr. 34 – 38“

Teilprojekt	Orientierende Bodenuntersuchungen mit chemischen Analysen
Projekt - Nr.	08 – 387
Auftraggeber	Architekturbüro Bodem Wahrkamp 2d 58653 Coesfeld
Berichtersteller	Dr. rer. nat. W. Thomas
Datum	08. Januar 2009

Es zeigt sich, dass der in der Mischprobe MP 1 festgestellte PAK-Gehalt nicht auf einen einzelnen Extremwert zurückzuführen ist. Die PAK-Konzentrationen der Einzelproben weisen zum Teil ebenfalls Gehalte in jener Größenordnung auf, so dass die Mischproben-Konzentration einen durchschnittlichen PAK-Wert der künstlichen Auffüllung darstellt.

#### 4. Zusammenfassung

Auf der Liegenschaft in Coesfeld, Dülmenerstraße 34 – 38 ist die Errichtung eines Verbrauchermarktes geplant. Die Planung sieht derzeit vor, den Untergrund als vorhandene Basis zur Anfüllung des Geländes auf Umgebungsniveau zu nutzen. Die Errichtung des Marktes soll ohne Keller erfolgen.

Die **chemischen Bodenanalysen** zeigten anhand von Mischproben in der anthropogenen Auffüllung einen PAK-Gehalt von 68,90 mg/kg auf. Die natürlichen Bodenschichten waren ohne Befund, weshalb eine vertikale Verlagerung der PAK nicht auftritt. Anhand der PAK-Einzelproben konnte aufgezeigt werden, dass der PAK-Gehalt der Mischprobe MP 1 ein Mittelwert der Gehalte in der künstlichen Auffüllung darstellt, da die Einzelproben ebenfalls zum Teil in jener Größenordnung liegen.

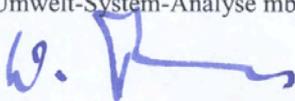
Daher besteht hier kein Anfangsverdacht auf eine **Gefährdung der Schutzgüter**, sowohl in Hinsicht auf Boden – Mensch Direktkontakt als auch hinsichtlich des Schutzgutes Grundwasser.

Bei baubedingtem Bodenaushub (Fundamente, etc.) sind Deklarationsanalysen gemäß LAGA-Richtlinie durchzuführen um den Aushub einem geeigneten Entsorgungsweg zuzuführen.

Nach **bodenschutzrechtlichen Aspekten** bestehen keine Einschränkungen für die geplante Nutzung des Grundstücks gemäß BBodSchV.

Schwerte, 08. Januar 2009

Dr. Thomas Gesellschaft für  
Umwelt-System-Analyse mbH



Dr. rer. nat. Wolfgang Thomas