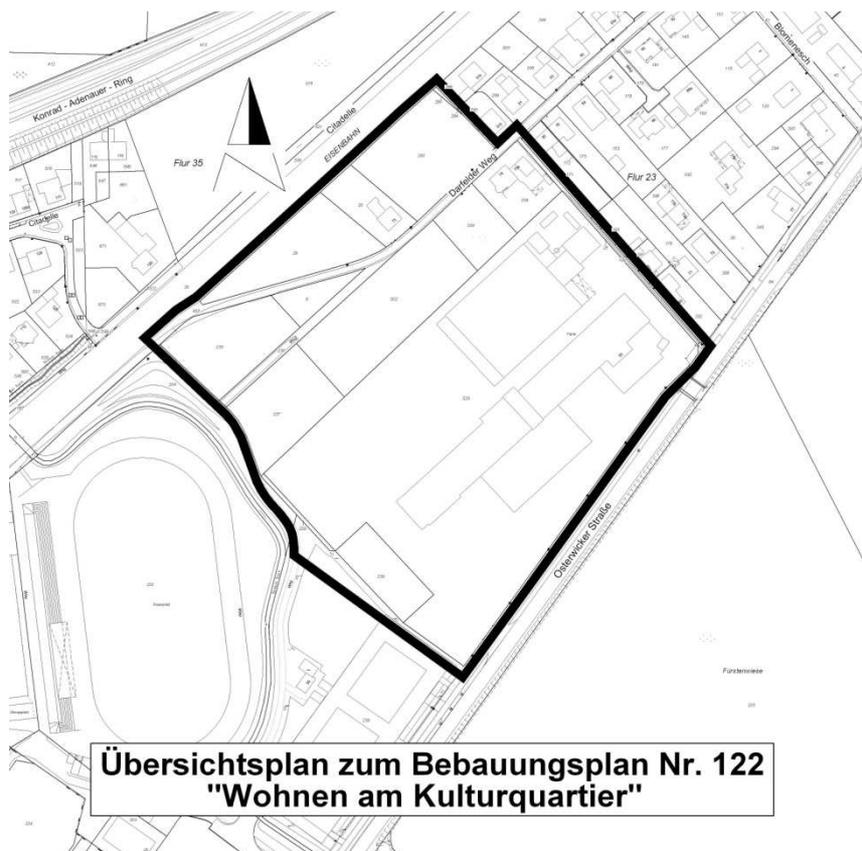


**BEBAUUNGSPLAN NR. 122  
„WOHNEN AM KULTURQUARTIER“  
1. ÄNDERUNG**



**BEGRÜNDUNG**

22. Juni 201

## **1. Planungsanlass**

Der Bebauungsplan Nr. 122 „Wohnen am Kulturquartier“ ist in der Ratssitzung am 11.11.2010 als Satzung beschlossen worden. Bedingt durch den Altlastenstandort der vorderen Bauflächen zur Osterwicker Straße (festgestellte Verunreinigen des Grundstückes sind auf die Vornutzung durch einen Textilbetrieb sowie einer Druckerei zurückzuführen) hat die Stadt Coesfeld in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt, die erforderlichen Maßnahmen zur Altlastensanierung durchzuführen und das Grundstück altlastenfrei der künftige Bebauung zu zuführen.

Im Rahmen dieser Sanierungsmaßnahmen wurden jedoch neue Erkenntnisse gewonnen, die so nicht einschätzbar waren, die in der Umsetzung einer leicht veränderten Vorgehensweise und damit im rechtskräftigen Bebauungsplan einer Ergänzung bedürfen. Dies ist alleiniger Anlass der ersten Bebauungsplanänderung.

## **2. Änderungsumfang und -gegenstand**

Der inhaltliche Umfang zur 1. Änderung in der Planzeichnung und der Begründung lässt sich allein auf die nachfolgend erklärte Kennzeichnung zum Ausschluss einer Nutzung des Grundwassers zu Trink- und Brauchwasserzwecken zusammenfassen. Es gibt keinen weiteren Änderungsanlass zu dem Bebauungsplan Nr. 122, der am 17.01.2011 Rechtskraft erlangt hat. Somit hat die Plandarstellung und Entscheidungsbegründung (beschlossen am 11.11.2010) weiterhin Gültigkeit. Lediglich der Inhalt unter Punkt 8, „Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Hinweise / Altlasten“ ist durch die folgenden Text zur 1. Änderung zu ersetzen. Das zu ersetzende Kapitel in unter Punkt 5 beschrieben.

## **3. Räumlicher Geltungsbereich**

Vor diesem Hintergrund ist auch die Entscheidung zu sehen, den gesamten Plan gem. § 9 (7) BauGB als Geltungsbereich der 1. Änderung anzusetzen (siehe Deckblatt). Zwar bezieht sich die eigentliche Änderung nur auf einen Teilbereich, durch die Erfassung des gesamten Bebauungsplanes als Änderungsinhalt wird jedoch der bestehende Bebauungsplan durch die Neuplanung ersetzt. Damit hat zukünftig nur noch die 1. Änderung Gültigkeit, was eine einfachere Handhabung im Umgang mit dem Bebauungsplan mit sich bringt.

## **4. Planverfahren**

Der Rat der Stadt Coesfeld wird am 14.07.2011 den Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss zur öffentlichen Auslegungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 „Wohnen am Kulturquartier“ fassen. Das Änderungsverfahren wird nach den Vorschriften des § 13 BauGB – vereinfachte Änderung – durchgeführt. Mit der unten erläuterten Kennzeichnung werden keine Grundzüge der Planung berührt. Da der Kreis der Betroffenen für eine eingeschränkte Beteiligung jedoch nicht konkret erfasst werden kann, erfolgt eine Öffentlichkeitsbeteiligung der Bürger und der relevanten Behörden gemäß §§ 3 und 4 BauGB.

## **5. Textliche Änderungen der Begründung**

Unter Punkt 8 „Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Hinweise / Altlasten“ der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplans wird im Rahmen der 1. Änderung folgender Text ersetzt:

*Zum bisherigen Stand der Untersuchung des gewerblichen Altstandortes liegt folgendes gutachterliches Ergebnis vor:*

*Festgestellte Verunreinigungen des Grundstückes sind auf die Vornutzung durch einen Textilbetrieb sowie einer Druckerei zurückzuführen. Die Altlastenuntersuchungen 1991/1994 ergaben Verunreinigungen der Bodenluft mit leichtflüchtigen Chlorkohlenwasserstoffen. In der Zeit von 1995 bis 2000 wurde zur Reduzierung der Schadstoffbelastung in der Bodenluft eine Bodenluftsanierung erfolgreich durchgeführt. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers mit leichtflüchtigen Chlorwasserstoffen oder anderen schädlichen Verunreinigungen des Grundwassers wurde nicht festgestellt.*

*Für Teilbereiche, in denen leichtflüchtige Chlorwasserstoffe in der Bodenluft nachgewiesen wurden, würden sich Nutzungseinschränkungen ergeben, sofern keine weiteren Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden.*

*Die Stadt Coesfeld wird in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag regeln, dass die erforderlichen Maßnahmen, die zurzeit abgestimmt werden, durchgeführt werden und das Grundstück altlastenfrei der Bebauung zugeführt wird.*

Folgende Begründung der 1. Änderung wird als Textbaustein unter Kap. 8 eingefügt:

Bedingt durch den Altlastenstandort der vorderen Bauflächen zur Osterwicker Straße (festgestellte Verunreinigen des Grundstückes sind auf die Vornutzung durch einen Textilbetrieb sowie einer Druckerei zurückzuführen) hat die Stadt Coesfeld in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag vom 21.12.2010 geregelt, die erforderlichen Maßnahmen zur Altlastensanierung auf Basis des Sanierungsplanes der WESSLING Beratende Ingenieure vom 06.12.2010 durchzuführen und das Grundstück altlastenfrei der künftige Bebauung zu zuführen.

Im Rahmen dieser Sanierungsmaßnahmen wurden jedoch neue Erkenntnisse gewonnen, die so nicht einschätzbar waren und in der Umsetzung veränderten Vorgehensweisen bedurften. Diese werden in der „Ergänzung zum Sanierungsplan“ mit Datum vom 09.06.2011 beschrieben.

In den in der Anlage zur Ergänzung zum Sanierungsplan rot schraffierten ‚Belastungsbereiche‘ der Kartendarstellung 4 auf der Grundlage des o.g. Sanierungsplanes wurde eine Bodensanierung bis in eine Tiefe von 3,5 m unter GOK durchgeführt. Durch die angetroffenen hydrogeologischen Verhältnisse und aufgrund einer in enger Nachbarschaft vorgefundenen großflächigen Torflinse war eine tieferreichende Boden- und Grundwassersanierung mit verhältnismäßigem Aufwand technisch nicht möglich. Dies wurde mit der Unteren Bodenbehörde des Kreises Coesfeld einvernehmlich abgestimmt.

Bei der vollständig durchgeführten Bodensanierung bis 3.5 m unter GOK wurden jedoch im Grundwasser noch relevante Gehalte an Chlorkohlenwasserstoffen festgestellt. Die Gehalte überschreiten den festgelegten Sanierungszielwert von 10 µg/l LHKW sowie den Prüfwert der Bundes-Bodenschutzverordnung von ebenfalls 10 µg/l LHKW.

Da die festgestellten Überschreitungen in Verbindung mit der Ausdehnung im Grundwasserkörper nur ein geringes Schadstoffpotential erkennen lassen, sind weitergehende Sanierungsmaßnahmen unverhältnismäßig. Dies ist insbesondere der Fall, da die Sanierung der schädlichen Bodenveränderungen erfolgreich abgeschlossen werden konnte und somit im Plangebiet keine bekannten Bodenbelastungen mehr vorliegen.

Die Nutzung des Grundwassers zu Trink- und Brauchwasserzwecken kann jedoch im gekennzeichneten Bereich gemäß § 9 (5) BauGB aus Vorsorgegründen nicht zugelassen werden, da eine Verunreinigung des Grundwassers durch Chlorkohlenwasserstoffe nicht ausgeschlossen werden kann.

Die Entscheidungsbegründung des Ursprungsplanes (Ratsbeschluss 11.11.2010) wird, um den Inhalt nicht zu überfrachten, nicht beigelegt, ist aber im Internet auf den Seiten der Stadt Coesfeld – Planen und Bauen ([www.coesfeld.de/kulturquartier.0.html#c2432](http://www.coesfeld.de/kulturquartier.0.html#c2432)) einsehbar.

Stadt Coesfeld  
Aufgestellt im Juni 2011

Der Bürgermeister  
Fachbereich 60 - Planung, Bauordnung, Verkehr

im Auftrag  
Luitgard Péron

### **Anhang**

Ergänzung (09.06.2011) zum Sanierungsplan „Am Kulturquartier“ (06.12.2010)  
(Der Sanierungsplan selber (06.12.2010) kann auf den Internetseiten der Stadt Coesfeld eingesehen werden.

Die Zusammenfassung zu der vorgenannten Ergänzung lautet wie folgt:

## **3 Zusammenfassung**

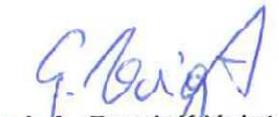
Im Sanierungsplan vom 06.12.2010 wurde festgelegt, dass die gesättigte Bodenzone unterhalb des Grundwasserspiegels mittels Bodenauslockerung bis 7 m Tiefe saniert werden sollte. Neue Erkenntnisse von Baugrunduntersuchungen im Frühjahr 2011 erforderten jedoch aufgrund der stellenweise festgestellten breiigen Konsistenz des Bodens unterhalb des Grundwasserspiegels und das Vorhandensein von Torfschichten am Südostrand des Geländes Abweichungen vom ursprünglich geplanten Vorgehen. Die geplante Grundwasserabsenkung bis ca. 7,5 m hätte im Umfeld der Sanierungsbereiche zu Bauschäden an der vorhandenen Bebauung (Gebäude, Straße, unterirdische Infrastruktur) sowie die Entwässerung der Torfe zu Setzungen und einer nachhaltigen negativen Beeinflussung der Baugrundbeschaffenheit geführt.

Die abweichende Vorgehensweise, d. h. eine Grundwasserabsenkung nur bis 3,5 m unter GOK und die Auslockerung des Bodens nur bis 3,0 m unter Gelände erfolgte in Abstimmung mit allen Beteiligten (Kreis Coesfeld, Stadt Coesfeld, WESSLING Beratende Ingenieure GmbH). Am Sanierungszielwert von 5 mg/kg LHKW wurde festgehalten.

An einem im Sanierungsbereich der Halle 2 errichteten neuen Brunnen (SB, Anlage 2 Lageplan) wurde ein Pumpversuch durchgeführt. Dieser zeigte mit Befunden von 25,6 bis 520,8 µg/l an LHKW, dass im Untergrund noch begrenzte Restbelastungen vorhanden sind. Die Abgrenzung der Grundwasserbelastungszonen erfolgte durch die im Mai und Juni gesetzten Rammpegel GWM1 bis GWM 4 in denen keine LHKW – Befunde (< 0,5 µg/l ) bzw. kein Grundwasser in relevanten Größenordnungen nachgewiesen wurden.

Aus Gesundheitsschutzgründen wurde daraufhin festgelegt, im nördlichen und nordöstlichen Teil des B-Plangebietes (siehe Anlage 4, ausgewiesene Grundstücksbereiche ohne Grundwassernutzung) die Grundwassernutzung (z.B. für Gartenbewässerung) für die Zukunft auszuschließen.

**Josel Becker**  
Diplom-Geologe

  
**i. A. Gundolf Voigt**  
Diplom-Geologe

  
**Knut Aengenheyster**  
Diplom-Geologe