



Der Bürgermeister

Öffentliche Beschlussvorlage 158/2011

Dezernat II, gez. Backes

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

Datum:
27.06.2011

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	06.07.2011	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	14.07.2011	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 122 "Wohnen am Kulturquartier" / 1. Änderung - Änderungsbeschluss - Beschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung - Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Wohnen am Kulturquartier“ auf der Grundlage des § 13 BauGB - vereinfachtes Verfahren - durchzuführen.

Der Änderungsbereich betrifft den gesamten Bebauungsplan, der wie folgt umgrenzt ist:

- im Südosten durch die Osterwicker Straße
- im Südwesten durch das Sportzentrum und den Parkplatz des Konzerthauses
- im Nordwesten durch die Bahnlinie Coesfeld – Münster und
- im Nordosten durch die bestehende Bebauung des Wohnquartieres Blomenesch.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen mit den vorliegenden Unterlagen die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs.2 BauGB zu beteiligen.

Beschlussvorschlag 3:

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Wohnen am Kulturquartier“ einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Entwurf der Begründung werden beschlossen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 ist durchzuführen.

Sachverhalt:

Das Erfordernis zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Wohnen am Kulturquartier“ ergibt sich aus neugewonnenen Erkenntnissen im Rahmen der Altlastensanierung, die während der Planaufstellung nicht absehbar waren. Auf Grund der Vornutzung des ehemaligen Ostendorf-Grundstückes durch einen Textilbetrieb sowie einer Druckerei, sind bereits im Planverfahren Verunreinigungen des Bodens festgestellt worden. Die Stadt Coesfeld hat daraufhin in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt, die erforderlichen Maßnahmen zur Altlastensanierung durchzuführen und das Grundstück altlastenfrei der künftigen Nutzung zu zuführen. In den in der Anlage gekennzeichneten Bereichen wurde aufgrund dieses öffentlich-rechtlichen Vertrages vom 21.12.2010 auf der Grundlage des Sanierungsplanes der Wessling Beratende Ingenieure GmbH vom 06.12.2010 eine Bodensanierung nur bis in eine Tiefe von 3,5 m unter GOK durchgeführt.

Grund dafür ist das Vorfinden einer Torflinse im Bereich der ehemals gepflasterten Vorplatzfläche zwischen der Altbebauung Ostendorf und der Osterwicker Straße. Durch die notwendige Wasserhaltung für das weitere Ausbaggern bis auf 7,50 m Tiefe wären Schäden an der Osterwicker Straße durch Absenkungen zu befürchten gewesen, eine tieferreichende Boden- und Grundwassersanierung war mit verhältnismäßigem Aufwand technisch nicht möglich. Dies erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Bodenbehörde Kreis Coesfeld.

Bei der vollständig durchgeführten Bodensanierung bis 3,50 m unter GOK wurden jedoch im Grundwasser noch geringfügige 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, wurden weitergehende Sanierungsmaßnahmen als unverhältnismäßig eingestuft. 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 Untere Bodenbehörde legte jedoch fest, dass die Nutzung des Grundwassers zu Trink- und Brauchwasserzwecken für die Grundstücke im gekennzeichneten Bereich (Karte 4, Ergänzung des Sanierungsplans) aus Vorsorgegründen nicht zugelassen werden, da eine geringe und zulässige Verunreinigung des Grundwassers durch Chlorkohlenwasserstoffe weiterhin nicht ausgeschlossen werden kann.

Die Aufnahme dieses Ausschlusses zur Nutzung von Grundwasser stellt den einzigen Inhalt der 1. Änderung dar. Um künftig eine einfachere Handhabung im Umgang mit dem Bebauungsplan zu erreichen, wurde der vollständige Bebauungsplan als Änderungsinhalt erfasst. Damit wird der bestehende Bebauungsplan durch die Neuplanung ersetzt. Künftig hat somit nur noch die 1. Änderung Gültigkeit. Alle Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Rechtskraft vom 17.01.2011 sind übernommen und lediglich im Rahmen der 1. Änderung ergänzt worden. Die Änderungen (Zeichnung und textliche Festsetzungen) sind entsprechend kenntlich gemacht.

Weitere Einzelheiten sind den beiliegenden Unterlagen zu entnehmen, die zu beschließen sind.

Die Bebauungsplanänderung, dessen Aufstellung als erster Schritt beschlossen werden soll, wird nach den Vorgaben des § 13 Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Aufgrund des klar umrissenen und bereits mit der Fachbehörde abgestimmten Inhaltes der Änderung, wird unter Anwendung des § 13 (2) BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 (1) BauGB und der Behörden nach § 4 (1) BauGB in einem separaten Verfahrensschritt verzichtet.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit - als weiterer zu fassender Beschluss - erfolgt im Rahmen der öffentlichen Auslegung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden darüber informiert und erhalten Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist (§ 13 (2) BauGB).

Im Rahmen der ortsüblichen Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann. Auf die Möglichkeit zur Äußerung innerhalb einer bestimmten Frist wird ebenfalls hingewiesen. Da nach aktueller Einschätzung keine besonderen Beeinträchtigungen im Verfahren zu erwarten sind, können die oben genannten Verfahrensschritte zeitgleich umgesetzt werden.

Anlagen:

Übersichtsplan

Bebauungsplan

Begründung

Textl. Festsetzung

Ergänzung zum Sanierungsplan