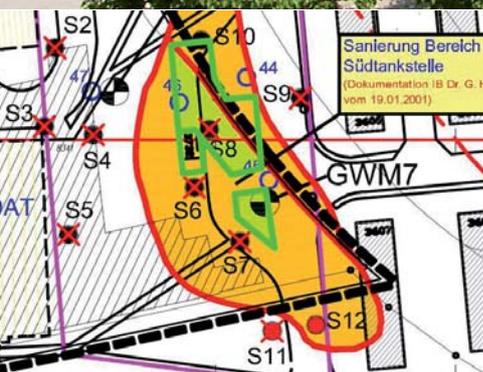


Das neue Bodenschutz- und Altlastenkataster als Grundlage für Flächenrecycling



Impressum

Herausgeber

Landratsamt Esslingen
Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz
Pulverwiesen 11
73728 Esslingen am Neckar
www.landkreis-esslingen.de

Verantwortlich

Dr. Bernhard Fischer

Texte und Bilder

Dr. Bernhard Fischer, Dr. Heinz Reinfelder,
Gunther Schaich, Dieter Fischer, Tanja Lindner,
Winfried Hornischer, Markus Meinel, Olaf Boy

Ralf Crocoll Consult GmbH Bretten

Gestaltung

Ina Ludwig, Büro für Gestaltung
www.inaludwig.de

Gedruckt auf Recyclingpapier aus
100 % Altpapier

© 2009 Landratsamt Esslingen

Inhalt

- 5 Vorwort**
- 6 Das Projekt**
 - Fortschreibung der Erfassung altlastverdächtiger Flächen
- 8 Welche Informationen beinhaltet das Bodenschutz- und Altlastenkataster**
 - 9 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
 - 9 Verdachtsflächen
 - 9 Flächen mit Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung
- 10 Entwicklung der Altlastenbearbeitung**
- 11 Aufgaben und Interessen der Städte und Gemeinden**
 - 11 Bauleitplanung
 - 11 Ergebnisse künftig komfortabel nutzen
- 12 Chancen und Risiken**
- 12 Vorgehen beim Grunderwerb**
 - 12 Wo gibt es weitere Informationen?
- 15 Erfolgreiches Flächenrecycling**
 - Das Beispiel Scharnhäuser Park
- 16 Fortschreibung der Altlastenbearbeitung**
- 17 Begriffserläuterungen**
- 19 Antrag auf Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster**

Vorwort



Der Landkreis Esslingen ist einer der wirtschafts-
stärksten und vitalsten Standorte in Deutschland,
wenn nicht gar in Europa. Er lebt deshalb auch von
seiner ständigen Weiterentwicklung. Neue Firmen
siedeln sich an, andere wiederum orientieren sich
an anderer Stelle neu. Aus diesem Grund ist ein
sorgfältiges Flächen- und Grundstücksmanagement
besonders wichtig.

In Folge der Schließung oder Verlagerung ehemaliger
Fabriken und Gewerbebetriebe stehen in großem
Umfang Flächen für eine Neubebauung zur Verfügung.
Diese Flächen sind oft hervorragend erschlossen und
drängen sich auch aus städtebaulichen Gründen für
eine Neubebauung förmlich auf. Für neue Nutzungen
ist jedoch Planungssicherheit erforderlich, insbe-
sondere auch bezüglich möglicher Belastungen des
Bodens durch umweltgefährdende Stoffe.

Mit dem jetzt neu vorliegenden Bodenschutz- und
Altlastenkataster kann der Landkreis Esslingen
aktuelle und rechtssichere Informationen für Städte,
Gemeinden, Bauherren und Investoren geben.

Zwar sammelt das Landratsamt schon seit Jahren
fortlaufend neue Informationen über altlastver-
dächtige Flächen. Trotzdem war es jetzt erforderlich,
die erste flächendeckende Erhebung altlastver-
dächtigter Flächen aus den Jahren 1993 bis 1997
systematisch zu aktualisieren.

Die nun durchgeführte Fortschreibung hatte zwei
Schwerpunkte: Zum einen wurden die in der
Zwischenzeit durch Betriebsschließungen neu
entstandenen Altlastverdachtsflächen systematisch
erhoben. Zum anderen mussten die gespeicherten
Informationen über bereits bekannte Flächen an die
geänderte Gesetzeslage angepasst werden.

Die Ergebnisse spielen bei der Bauleitplanung der
Städte und Gemeinden und beim Grundstücks-
verkehr eine wichtige Rolle. Bei Bauvorhaben können
unerwartete Mehrkosten durch Bodenbelastungen
vermieden werden. Das Bodenschutz- und Altlasten-
kataster ist deshalb eine wichtige Informationsquelle
für Kommunen, Planer und Eigentümer.

Grundstückseigentümer und andere Interessierte
können sich im Rahmen der Vorgaben des Daten-
schutzes und des Umweltinformationsgesetzes über
die Situation informieren.

Die vorliegende Broschüre soll den Bürgerinnen und
Bürgern sowie Kommunen im Landkreis das Thema
„Altlasten“ vermitteln und Lösungswege für Betrof-
fene aufzeigen. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz
sowie des Umweltschutzamtes unterstützen Sie
dabei gerne.

Landrat Heinz Eininger

Das Projekt

Fortschreibung der Erfassung altlastverdächtiger Flächen

Für eine vernünftige Planung werden aktuelle Daten benötigt. Das Landratsamt Esslingen führte deshalb zwischen 2006 und 2008 eine Aktualisierung der Altlastenerfassung durch.

Eine wesentliche Aufgabe war dabei die systematische Aufarbeitung der seit der Ersterhebung durch Betriebsstilllegungen neu hinzugekommenen Verdachtsflächen. Dabei geht es um den Verdacht, dass aufgrund der Vornutzung Schadstoffe den Boden oder das Grundwasser belasten könnten.

Mit der Einführung des Bundesbodenschutzgesetzes 1998 wurden die Beurteilungsgrundlagen wesentlich geändert. Für einen Verdacht müssen konkrete Anhaltspunkte vorliegen. Deshalb wurden bei dieser neuen „Runde“ alle Altflächen überprüft und deren Bewertung an die neuen rechtlichen Anforderungen angepasst.

Mit der „Fortschreibung der Erfassung altlastverdächtiger Flächen“ schaffen wir aktuelle und zuverlässige Informationen für unsere Bürger und Gemeinden.

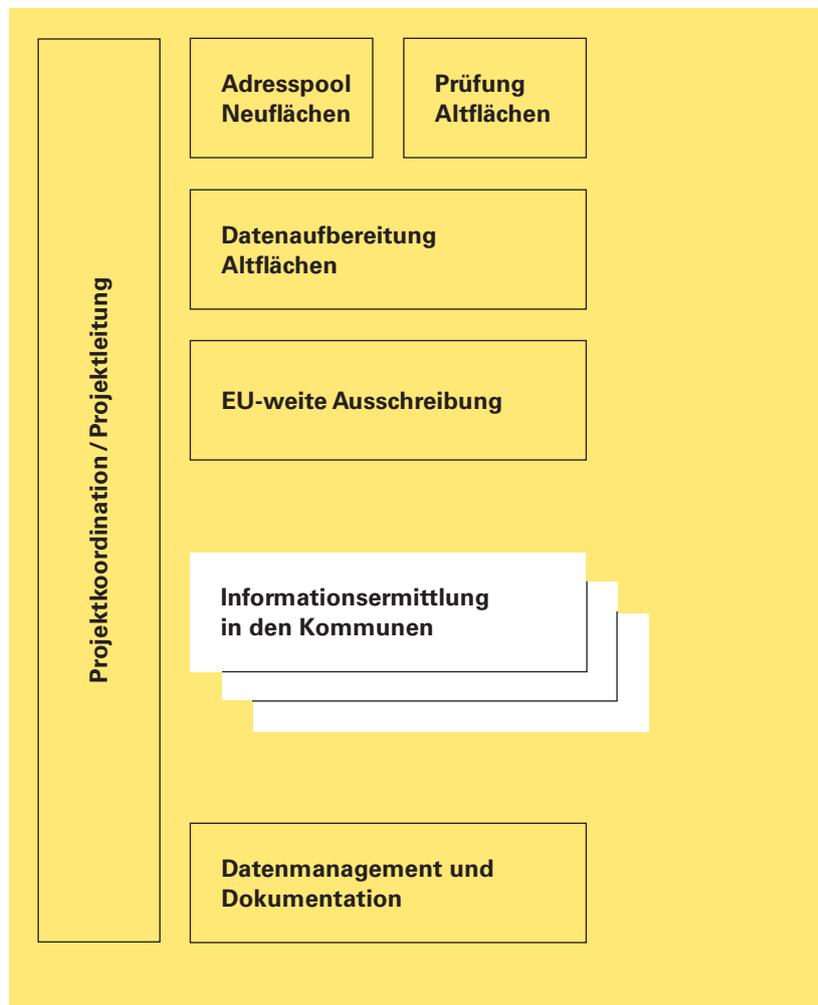
Für eine erfolgreiche Projektbearbeitung waren wir und die von uns eingeschalteten Ingenieurbüros auf die konstruktive Mitwirkung von Kommunen und Dritten angewiesen. Wir danken allen Mitwirkenden für die Unterstützung.

Die Kosten des Projektes wurden vom Altlastenfonds des Landes Baden-Württemberg getragen.



Auswertung umfangreicher Akten.

Projektstruktur der Fortschreibung der Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Landkreis Esslingen.



Beteiligte Ingenieurbüros



Projektkoordination

Crocoll Consult GmbH
Max-von-Laue-Str. 58
75015 Bretten
Telefon 07252 974-354
Telefax 07252 974-264
Ralf Crocoll
www.crocoll-consult.de

Berghof Analytik + Umwelt-
engineering GmbH & Co.KG
Lilli-Zapf-Str. 32
72072 Tübingen
Telefon 07071 9328-13
Telefax 07071 9328-28
www.berghof-pbu.de



et environment and technology
Dr. Thomas Ertel
Boschstr. 10
73734 Esslingen
Telefon 0711 93150-480
Telefax 0711 93150-485
www.et-ertel.de

HPC
Harress Pickel Consult AG
Olgastr. 83
70182 Stuttgart
Telefon 0711 248397-74
Telefax 0711 235752
www.hpc-ag.de



Datenmanagement



Gesellschaft für
Angewandte Hydrologie
und Kartographie mbH
Rehlingstr. 9
79100 Freiburg
Telefon 0761 70522-0
Telefax 0761 70522-20
www.ahk-freiburg.de

Erfassung vor Ort:



CDM Consult GmbH
Motorstr. 5
70499 Stuttgart
Telefon 0711 83076-21
Telefax 0711 83076-76
www.cdm-ag.de



dplan GmbH
Lange Str. 4
76199 Karlsruhe
Telefon 0721 989608-0
Telefax 0721 989608-90
www.dplangmbh.de

Welche Informationen beinhaltet das Bodenschutz- und Altlastenkataster

Altlasten- und Bodenschutzkataster

 **Landkreis Esslingen**

Informationen aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster, flurstücksscharf dargestellt in drei Kategorien

- Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
- Verdachtsflächen
- Flächen mit Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung



Im Bodenschutz- und Altlastenkataster werden Verdachtsflächen, schädliche Bodenveränderungen, altlastverdächtige Flächen und Altlasten erfasst. Das Kataster enthält alle für die Beurteilung und Dokumentation des Einzelfalls erforderlichen Angaben. Im Rahmen der Ersterhebung sowie der jetzt beendeten Fortschreibung wurden für alle erfassten Flächen nach einem einheitlichen, landesweit standardisierten Vorgehen Mindestinformationen zusammengetragen.

Neben den kommunalen Altablagerungen wurden auch private stillgelegte Betriebe (Altstandorte) erfasst. Hier stand die Ermittlung der jeweiligen Branche, Produktionszeitraum und -umfang im Mittelpunkt.

Grundsätzlich nicht erfasst wurden Anlagen, welche noch in Betrieb sind.

Nachträgliche Überdeckung einer ehemaligen Müllkippe mit Bodenmaterial.



Im Grunde genommen ist jeder Fall einzigartig. Dies betrifft sowohl den Wissensstand als auch die von einem Fall ausgehenden Risiken. Um aber einen schnellen und rechtssicheren Überblick zu bekommen, sind in den Daten für die Gemeinden drei Kategorien von Flächen differenziert:

1. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
2. Verdachtsflächen
3. Flächen mit Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung

1. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Altlasten (stillgelegte Anlagen) und schädliche Bodenveränderungen (aktive Anlagen) liegen vor, wenn tatsächlich Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen hervorgerufen werden. Dies muss in jedem Einzelfall nachgewiesen sein. Für diese Fälle liegen immer auch Ergebnisse von technischen Untersuchungen vor.

2. Verdachtsflächen

Altlastverdächtige Flächen (stillgelegte Anlagen) und Verdachtsflächen (aktive Anlagen) im Sinne des Gesetzes sind Flächen, bei denen der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht, der aber bisher noch nicht hinreichend nachgewiesen ist. Hier sind in Abhängigkeit von der Dringlichkeit und der zu erwartenden Gefährdung von Mensch und Umwelt weitere Untersuchungen erforderlich.

3. Flächen mit Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung

Dies sind Flächen, für die bei derzeitiger Nutzung kein weiterer Handlungsbedarf gegeben ist oder nur eine Entsorgungsrelevanz besteht. Das bedeutet, dass bei Tiefbaumaßnahmen u. U. mit Bodenmaterial gerechnet werden muss, das nicht frei verwertbar ist und deshalb gesondert entsorgt werden muss. Diese Flächen sind rechtlich dem Bodenschutzkataster zuzuordnen, weil sie derzeit keine Altlasten und damit keine Gefahr darstellen.

Verdachtsfläche, bei der weitere Untersuchungen erforderlich sind.



Erst bei einer Umnutzung ergibt sich für diesen Standort ein weiterer Untersuchungsbedarf.



Die Entwicklung der Altlastenbearbeitung



Einbau von Hausmüll in eine Deponie.

Mittlerweile ist bekannt, dass von ehemaligen Mülldeponien und alten Industrieflächen Gefahren für Mensch und Umwelt ausgehen können. Doch schnell gerät in Vergessenheit, dass unter einer schön gestalteten Fläche eine ehemalige Deponie liegt, die vor vierzig oder fünfzig Jahren mit Abfällen verfüllt worden war.

1987 wurde vom Land Baden-Württemberg der erste Leitfaden zur systematischen Bearbeitung von Altlasten veröffentlicht.

Schon damals wurde die Notwendigkeit gesehen, altlastenverdächtige Flächen systematisch zu erkunden und auf der Basis einer nachvollziehbaren Bewertung erforderliche Konsequenzen zu ziehen. Während anfangs aber die Sanierung der durch Altlasten verursachten Gefahren im Vordergrund stand, hat zwischenzeitlich die Warn- und Vorsorgefunktion der gesammelten Erkenntnisse eine überragende Bedeutung.

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster werden alle Erkenntnisse systematisch archiviert, die aus der laufenden Altlastenbearbeitung und aus der Bearbeitung von Umweltschadensfällen gewonnen werden.

Rechtlich verankert ist das Bodenschutz- und Altlastenkataster im Bodenschutz- und Altlastengesetz des Landes (LBodSchAG). Dieses Gesetz liefert in Verbindung mit dem Bodenschutzgesetz des Bundes (BBodSchG) auch den rechtlichen Rahmen für die gesamte Altlastenbearbeitung.

Aufgaben und Interessen der Städte und Gemeinden

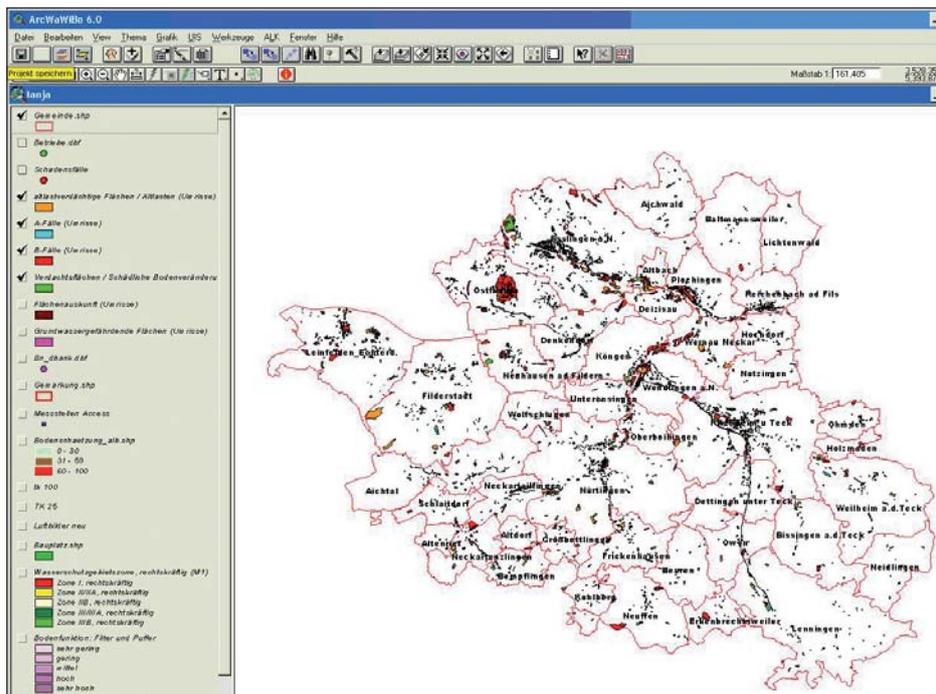
Bauleitplanung

Die Städte und Gemeinden im Kreis sind erste Anlaufstelle für alle Bürger. Insbesondere mit der kommunalen Bauleitplanung, mit eigenen Vorhaben und durch ihre Rolle im Baugenehmigungsverfahren gestalten sie die Entwicklung der Flächennutzung maßgeblich mit. Dabei müssen sie auch mögliche Bodenbelastungen sachgerecht berücksichtigen.

Umfangreiche Informationen, wie dies geschehen kann, enthält der sogenannte „Mustererlass Altlasten im Städtebau“ ARGEBAU der Länder von 2001.

Ergebnisse künftig komfortabel nutzen

Städte und Gemeinden erhalten für ihre Gemeinde das Bodenschutz- und Altlastenkataster auf aktuellem Stand in digitaler Form. Ohne zusätzlichen Aufwand können an Hand von Kartendarstellungen die gespeicherten Flächen und die erfassten Informationen einfach und schnell genutzt werden. Städte und Gemeinden mit einem eigenen geographischen Informationssystem erhalten die Daten auf Wunsch auch in Zukunft in einem GIS-fähigen Format.



Frühzeitiger sachgerechter Umgang mit Bodenbelastungen innerhalb der Bauleitplanung ermöglicht neue Nutzungen.

Bündelung von Informationen im Bodenschutz- und Altlastenkataster.

Das Flächenrecycling, d. h. die Wieder-Nutzbar-Machung von nicht mehr oder unter dem tatsächlichen Wert genutzten Flächen ist im Rahmen der notwendigen Verringerung des Flächenverbrauchs ein zentrales Ziel der Landesregierung. Eine Reihe gelungener Beispiele zeigt, dass bei richtigem Vorgehen auch ehemals schadstoffbelastete Flächen sinnvoll und gefahrlos wieder genutzt werden können.

Bodenbelastungen sind nur in den seltensten Fällen ein erhebliches Hindernis für eine wirtschaftlich interessante Nutzung von Flächen im Innenbereich, wenn die möglichen Belastungen frühzeitig im Planungsprozess berücksichtigt werden. Entsorgungsbedingte Mehrkosten betragen in der Region Stuttgart meist nur Bruchteile des Grundstückswertes. Gelingt es, im Zuge der Umnutzung die vorhandenen Belastungen zu beseitigen, gewinnt das Grundstück erheblich an Wert.

Neben dem Verursacher der Verunreinigung haftet auch der Eigentümer für die Beseitigung von Umweltgefahren – mit allen finanziellen Risiken, die damit verbunden sind.

Gibt es mehrere Verantwortliche, hat die Behörde denjenigen zu Maßnahmen zu verpflichten, der am schnellsten und besten zur Gefahrenabwehr in der Lage ist. Hierbei gibt es kein Rangverhältnis, wonach zuerst der Verursacher und dann erst der Eigentümer heranzuziehen ist. Gerade bei ehemaligen Gewerbestandorten sind Verursacher oft nicht mehr feststellbar oder nicht mehr greifbar. Aufwändige und teure Sanierungsarbeiten zu Lasten des Eigentümers können die Folge sein.

Bei laufenden Betrieben müssen sich Planer und Erwerber selbstständig über mögliche Risiken informieren.

Interessenten an einem Grundstück sollten sich vor dem Erwerb umfassend informieren, ob die Fläche im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt wird oder ob es sonstige Hinweise über eine altlastenrelevante Vornutzung des Geländes gibt. Neben dem Grundstücksverkäufer ist in erster Linie die Bodenschutz- und Altlastenbehörde des Landratsamtes Ansprechpartner. Dort erhalten bei berechtigtem Interesse und ggfs. der Einverständniserklärung des Eigentümers Interessenten Informationen und die notwendige Beratung. Auch Notare sind verpflichtet, im Rahmen eines Grundstückserwerbs auf mögliche Altlastenrisiken hinzuweisen.

Bei konkretem Kaufinteresse ist es ratsam, durch vertragliche Regelungen klare Verhältnisse über die Tragung der Kosten bezüglich möglicher Umwelt Risiken zu schaffen. Ist ein Grundstück mit einem Altlastenverdacht belegt oder eine Altlast bereits festgestellt, empfiehlt es sich, zur Vermeidung möglicher folgenschwerer Entscheidungs- oder Planungsfehler einen Sachverständigen einzuschalten.

Oft werden im Zuge von Grundstücksverkäufen Altlastengutachten erstellt. Werden dabei Boden- oder Grundwasserverunreinigungen festgestellt, muss das Ergebnis der Bodenschutzbehörde mitgeteilt werden. Werden keine Belastungen festgestellt, ist es im Interesse der Eigentümer, dass die Erkenntnisse in die amtliche Datenbank einfließen.

Wo gibt es weitere Informationen?

Sollten Sie konkrete Informationen zu einzelnen Flächen benötigen, haben Sie die Möglichkeit, mit dem angefügten Formular im Landratsamt Informationen einzuholen. Das Formblatt ist auch im Internetportal des Kreises eingestellt.

Dort finden Sie auch weitere Informationen mit Bezug zum Landkreis und weiterführende Verweise. Einige nützliche Internet-Adressen sind nebenstehend dargestellt.

Sachverständige

Kontakte zu Sachverständigen der Altlastenbearbeitung vermitteln insbesondere:

- altlastenforum Baden-Württemberg e. V. (af), www.altlastenforum-bw.de
- Ingenieurtechnischer Verband Altlasten (ITVA), www.itv-altlasten.de
- Industrie- und Handelskammer (IHK), svv.ihk.de/
- zuständige Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landkreis

Fachliche Informationen

- Fachdokumentendienst der Landesanstalt für Umwelt und Messungen Baden-Württemberg (LUBW) <http://www.fachdokumente.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/161/>
- Homepage des Bundesumweltministeriums zum Thema Altlasten und Bodenschutz <http://www.bmu.de/bodenschutz/downloads/doc/6640.php>

Zimmerei MUSTERHOLZ, MUSTERSTRABE 17Flächen Nr. **4711**

Stadt MUSTERSTADT / Musterteilgemeinde
MUSTERSTRABE 17
ANLIEGERSTRABE 1

Bewertung Datum	Beweis- niveau	Handlungs- bedarf	Wirkungspfad	RPS
11.11.2001	1	OU (Orientierende Untersuchung)	Boden - Mensch	7.3
11.11.2001	1	OU (Orientierende Untersuchung)	Boden - Grundwasser	9.4

Ursache / Branche	von Jahr	bis Jahr
Holzbearbeitung Zimmerei Franz MUSTERHOLZ (lt. Bauakten und Gewerbemeldungen)	1952	1990
Sägewerk Sägewerk für gewerblichen Eigenbedarf	1954	1970
Holzimprägnierung Auf Freifläche wurde Holz imprägniert	1960	1990
Holzbearbeitung Zimmerei Xaver MUSTERHOLZ	1990	1996

Standortbeschreibung

Aus den Bauakten geht folgender Gebäudebestand mit den einzelnen Nutzungsbereichen hervor:
1952 Erstellung einer Abbindehalle mit Maschinenraum (vermutlich nicht unterkellert). 1953 Genehmigung einer Lagerhalle (nicht unterkellert). Ob die Lagerhalle zur Ausführung kam, konnte den vorliegenden Unterlagen nicht entnommen werden. 1955 Erstellung eines Holzlagerschuppens (nicht unterkellert). 1960 Genehmigung einer Abwasserreinigungsanlage. 1980 Genehmigung zum Abbruch der 1952 erstellten Abbindehalle mit Maschinenraum. Im Lageplan von 1980 war im nördlichen Teil der Verdachtsfläche eine Werkhalle eingezeichnet. Weitere Unterlagen zu dieser Werkhalle lagen nicht vor. Aus den Unterlagen geht die Beschäftigung von 5 - 10 Mitarbeitern hervor.
Flächengröße: ca. 4500 m**2
Lagekoordinaten: 3499999 5499999
Ortsbesichtigung: (02.10.2001): Die o.g. Werkhalle war, wie im Lageplan von 1980 eingezeichnet, vorhanden. Weiterer Gebäudebestand war nicht vorhanden. Am Ost- und Westrand der Fläche wurden Fundamente von ehemaligen Tauchbecken festgestellt. Die Freifläche ist überwiegend unbefestigt; die Zufahrt zur Werkhalle ist asphaltiert (schadhaft). Visuelle Hinweise auf Schadstoffeinträge wurden nicht festgestellt. Aktuell wird die Fläche incl. Werkhalle als Lager einer Spedition genutzt. Die Fläche befindet sich ca. 50 m östlich des Musterbaches.
Personenbefragung: Es wurden ein ehemaliger Firmenmitinhaber und eine Anwohnerin befragt. Übereinstimmend wurde die Durchführung von Tauchimprägnierung im ehemals überdachten Aussenbereich (Tauchbecken) bestätigt. Ausserdem wurde Holz an wechselnden Orten gestrichen. Besondere Vorkommnisse (z.B. Unfälle) sind nicht bekannt.
Geologie/Hydrogeologie: Tallehne über Neckarkiesen und -sand; Grundwasserflurabstand (vermutet) < 5 m.
Schadstoffeinsatz: Keine konkreten Angaben aus Recherchen; gesicherte Hinweise auf Einsatz von Holzschutzmitteln.

*Begründung des Altlastenverdachts***Bereiche Tauchbecken**

Holzimprägnierung im unbefestigten Außenbereich über Betriebszeitraum von ca. 30 Jahren.
Handhabungsverluste sind wahrscheinlich.

Freiflächen

Holzbehandlung an wechselnden Orten auf unbefestigter Fläche über Betriebszeitraum von ca. 30-40 Jahren. Handhabungsverluste sind wahrscheinlich.

Nutzungen auf der Fläche

Gewerbegebiet

Feststellungsdatum

02.10.2001

Firma GmbH & Co KG

erstellt am: 02.06.2003

Zimmerei MUSTERHOLZ, MUSTERSTRABE 17Flächen Nr. **4711**

<i>Planungsrechtlich zulässige Nutzung</i>	<i>Datum des Flächennutzungsplanes</i>
Gewerbliche Bauflächen	31.05.2004

<i>Flurstücke</i> <i>Flur-Flurstücksnummer/Unternummer</i> [<i>Herkunft (A=ALK, K=Flurkarte 1:2.500)</i>]
Gemarkung: Mustergemarkung (1151) 0-4711/66 (A) 0-4711/67 (A) 0-4711/68 (A)

<i>Flurkarten</i>
NO09921 NO09923 NO09924

<i>Lage in Schutz- und Vorbehaltsgebieten</i>	<i>Zone</i>
WSG999-151-III B WSG Palermo LSG 0005 LSG Grüner Baum	Zone III B

<i>Bemerkungen</i>

<i>Vorschlag für weitere Maßnahmen</i>
Bereiche Tauchbecken Kleinrammbohrungen / Sondierungen zur Entnahme von Bodenproben und ggf. Stau- / Sickerwasser Entnahme von Oberbodenproben nach BBodSchV Analytik auf Schwermetalle und Holzschutzmittel Freifläche Entnahme von Oberbodenproben nach BBodSchV Analytik auf Schwermetalle und Holzschutzmittel

<i>Quellenverzeichnis</i>
Landratsamt, Amt für Umweltschutz / Untere Wasserbehörde Landratsamt, Baurechtsbehörde Archiv des Landkreises Industrie- und Handelskammer Stadt, Rathaus - Gewerbemeldungen - Bauakten - Befragungen - Flächennutzungsplan Gewerbeaufsichtsamt - Betriebsakten Staatsarchiv Gebäudeversicherung Karlsruhe - Einschätzungsverzeichnis

<i>Anlagen</i>
Ausschnitt TK 1:25.000 Detailplan ALK 1:2.500 Detailplan Orthophotos 1:5.000 Auszüge aus Akten

Firma GmbH & Co KG

erstellt am: 02.06.2003

Stammdatenblatt Seite 2

Erfolgreiches Flächenrecycling

Das Beispiel Scharnhäuser Park

Scharnhäuser Park
prämiiert mit einem
Flächenrecyclingpreis.



Beim Scharnhäuser Park handelt es sich um ein städtebauliches Großprojekt auf dem Gelände der ehemaligen US-Kaserne Nellingen Barracks. Der Standort wurde 1992 von der US-Armee verlassen. Auf 140 Hektar entstand ein ökologisch vorbildlicher, familienfreundlicher und verkehrsmäßig optimal erschlossener Stadtteil, unter anderem mit einem Flächenrecyclingpreis prämiert. Bei der Untergrundsanierung waren Kontaminationen an Mineralölkohlenwasserstoffen und aromatischen Kohlenwasserstoffen, insbesondere Benzol, zu sanieren.

In enger Abstimmung zwischen den zuständigen Behörden des Kreises, der Stadtverwaltung und Baurägern wurde sichergestellt, dass für die Wohnnutzung keine Gefahren bestehen. Zwischen 1996 und 2005 wurden über 50 kleine und größere Bodensanierungsmaßnahmen durchgeführt. Allein bei den acht größten Sanierungen wurden insgesamt rd. 44.000 t kontaminierter Aushub entsorgt. Im Endzustand sollen im Scharnhäuser Park etwa 8000 Menschen leben und etwa 2000 Arbeitsplätze neu entstehen. Die Bauflächen sind mittlerweile zu über 80 % vermarktet, die öffentliche Infrastruktur ist vollständig hergestellt.



Auf ehemals belasteten
Flächen entstehen attraktive
Wohnflächen.

Im Zuge der jetzt abgeschlossenen Fortschreibung des Bodenschutz- und Altlastenkatasters wurde in einem aufwändigen Teilprojekt die durch Bebauung und Sanierung belastungsfreien Flächen detailliert erfasst, so dass derzeit für jede Fläche zuverlässig ausgesagt werden kann, ob noch Bodenbelastungen vorhanden sind.

Die Fortschreibung der Altlastenerhebung



Eine aus Landesmitteln finanzierte Nacherfassung ist künftig nicht zu erwarten. Beim Landkreis Esslingen wird das Bodenschutz- und Altlastenkataster laufend fortgeschrieben. Um dieses aktuell zu halten, ist es zukünftig von großer Bedeutung, dass Informationen über Stilllegungen altlastenrelevanter Branchen dem Landratsamt Esslingen mitgeteilt werden. Dazu ist auch ein enger Austausch mit Kommunen erforderlich. Diese sind ebenso wie Eigentümer von Grundstücken gesetzlich angehalten offenkundige Anhaltspunkte einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast, z. B. im Rahmen von Baumaßnahmen, dem Landratsamt Esslingen – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zu melden.

Betriebe mit unsachgemäßem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bilden die Altlasten von morgen.

Begriffserläuterungen

Die nachfolgenden Definitionen lehnen sich an das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und an die Bodenschutz- und Altlastenverordnung an. Sie wurden teilweise auch in der Projektgruppe „Altlasten“ des untergesetzlichen Regelwerkes zum BBodSchG erarbeitet.

Schädliche Bodenveränderungen

Schädliche Bodenveränderungen sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. (Dokumentation im Bodenschutzkataster)

Altlastverdächtige Flächen

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. (Dokumentation im Altlastenkataster)

Verdachtsflächen

Verdachtsflächen sind Grundstücke oder Anlagen, bei denen der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung besteht. (Dokumentation im Bodenschutzkataster)

Altlasten

Sind stillgelegte Altablagerungen oder Altstandorte, durch die schädliche Bodenveränderungen, sonstige Gefahren oder erhebliche Nachteile für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden. (Dokumentation im Altlastenkataster)

B-Fälle („Belassen“, derzeit kein weiterer Handlungsbedarf zur Gefahrenabwehr)

Dies sind zum größten Teil Flächen, bei denen eine Entsorgungsrelevanz besteht. Das bedeutet, dass bei Tiefbaumaßnahmen u. U. mit Bodenmaterial gerechnet werden muss, das nicht frei verwertbar ist und deshalb gesondert entsorgt werden muss. Zum anderen sind es auch Flächen, deren altlastenrechtliche Einstufung bei einer geplanten Nutzungsänderung neu überprüft werden muss. (Dokumentation im Bodenschutzkataster)

Historische Untersuchung

Standortbezogene Sammlung, Aufbereitung und Auswertung der über eine altlastverdächtige Fläche in schriftlichen Quellen, Karten und Luftbildern sowie aus Befragungen vorliegenden Daten. Recherche über Tatsachen und Erkenntnisse insbesondere auch über die frühere und gegenwärtige Nutzung der Fläche.



B-Fall: Definierte schadlose Verunreinigungen (schwarze Schicht) unter der Bodenplatte können vor Ort belassen werden, müssen aber bei Nutzungsänderungen oder Aushubmaßnahmen ordnungsgemäß entsorgt werden.

Akten aus unterschiedlichen Quellen bilden die Grundlage für die historische Untersuchung.

Orientierende Untersuchung

Technische Untersuchung mit Analytik, die bei einer Gefährdungsabschätzung erforderlich ist, um das Bestehen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast zu konkretisieren oder den entsprechenden Verdacht auszüräumen.

Detailuntersuchung

Technische Untersuchungen, die auf den Ergebnissen der orientierenden Untersuchung aufbauen. Bei Detailuntersuchungen sind insbesondere festzustellen: die Menge, räumliche Verteilung, Mobilität und Mobilisierbarkeit der Schadstoffe, ihre Ausbreitung im Boden, im Gewässer oder in der Luft. Nach der Detailuntersuchung kann festgestellt werden, ob eine schädliche Bodenveränderung oder eine Altlast vorliegt und diese sanierungsbedürftig ist oder toleriert werden kann.

Gefährdungsabschätzung

Die Gefahrverdachtsuntersuchung umfasst alle Untersuchungen und Bewertungen, die für die Feststellung durch die zuständige Behörde notwendig sind, ob im Einzelfall eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt. Die Gefährdungsabschätzung beinhaltet die orientierende Untersuchung und die Detailuntersuchung.

Sanierungsuntersuchung

Die Sanierungsuntersuchung umfasst die notwendigen Untersuchungen zur Entscheidung über Art und Umfang erforderlicher Maßnahmen zur Gefahrenabwehr. Die Sanierungsuntersuchung erstreckt sich auf die Ermittlung aller wissenschaftlich-technischen, organisatorischen, rechtlichen und finanziellen Randbedingungen, die für solche Entscheidungen von Bedeutung sind. Wesentliches Ergebnis einer Sanierungsuntersuchung ist die Darstellung der zur Ausführung vorgeschlagenen Sanierungsvariante. (Sanierungskonzept)

Sanierung, Sicherungsmaßnahmen

Sanierung im Sinne des Gesetzes sind Maßnahmen

1. zur Beseitigung oder Verminderung der Schadstoffe (Dekontaminationsmaßnahmen),
2. die eine Ausbreitung der Schadstoffe langfristig verhindern oder vermindern, ohne die Schadstoffe zu beseitigen (Sicherungsmaßnahmen),
3. zur Beseitigung oder Verminderung schädlicher Veränderungen der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit des Bodens.



Entnahme von Bodenproben mit Hilfe des Pürckhauer Bohrstockes.

Grundwassermessstelle zur Überwachung der Grundwasserqualität.



Sanierung einer Verdolung im Einlaufbereich eines ehemaligen Müllplatzes zur Verhinderung der Ausbreitung von Schadstoffen ins Gewässer.



Sanierung eines kommunalen Altstandortes durch Entfernung belasteter Bereiche.



Strippturm mit Aktivkohle-einheit zur Beseitigung von leichtflüchtigen Schadstoffen aus dem Grundwasser.

Antrag auf Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster



Landkreis
Esslingen

Absender _____

Tel./E-Mail _____

Landratsamt Esslingen
Pulverwiesen 11
73726 Esslingen am Neckar

Ansprechpartner: Olaf Boy
Telefon 07 11 39 02-24 74
Telefax 07 11 39 632-24 74
Umweltschutz@LRA-ES.de

Vertretung: Tanja Lindner
Telefon 07 11 39 02-24 89
Telefax 07 11 39 632-24 89
Wasserwirtschaft@LRA-ES.de

Ich bitte um Auskunft über Eintragungen für folgendes Grundstück:

Grundstückseigentümer
Inhaber der tatsächlichen Gewalt:

Name _____

Straße/Nr. _____

PLZ/Ort _____

Telefon _____

E-Mail _____

Grundstück, für das Auskunft erbeten wird:

Stadtteil/Gemeinde _____

Straße/Nr. _____

Flurstück-Nr. _____

Flurstück-Nr. _____

Flurstück-Nr. _____

Ich bitte um Übermittlung folgender Daten für das vorgenannte Grundstück:

- 1. Informationen zum Altlastenverdacht auf oben genanntem Grundstück ohne Personenbezug
- 2. Stand der Altlastenbearbeitung (weitergehende Informationen zu Ziffer 1, Übersendung der Daten)
- 3. Weitergehende Auskünfte, auch Bewertung der vorliegenden Erkenntnisse und Beratung zum weiteren Vorgehen

Mir ist bekannt, dass für die erbetene Auskunft ein Entgelt erhoben wird. Der Grundstückseigentümer erhält alle Informationen kostenfrei. Höhe der Gebühr je Grundstück:

Ziffer 1: kostenfrei

Ziffer 2: 26,50 €

Ziffer 3: nach Aufwand, je Stunde 53 €

Erläuterung zum Antrag _____

Zu Auskünften gem. Ziffern 2 und 3:

Auf der Grundlage des Umweltinformationsgesetzes ist jeder berechtigt, Auskünfte aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster zu erfragen, sofern dadurch nicht personenbezogene Daten offenbart und dadurch Interessen der Betroffenen er-

heblich beeinträchtigt würden. Ist der Antragsteller nicht Eigentümer, so ist dem Antrag vereinfachend eine Einverständniserklärung / Vollmacht des Eigentümers beizufügen.

Ort, Datum _____

Unterschrift _____

