

W/VS 314	Sachbearbeitung Bodenschutz	25.09.2015
	Bearbeiterin Tel.:	Frau Koops 42881-3163

**W/SL**

Frau Maas

Per Mail

Nach Prüfung und Rücksprache mit BUE/U2 bzgl. der Planunterlagen, ergeben sich folgende Änderungs- und Ergänzungsbedarfe bzgl. der bodenschutzrechtlichen Belange

Abschließende Bewertung zu

**7038-008/00 Wandsbeker Königstraße 66-68, Flurstück 3582**

Die Altlastverdachtsfläche ist als teilweise dekontaminiert und mit Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung oder baulichen Veränderungen eingestuft.

Das Grundstück ist im Gesamtbereich der ehemaligen Galvanikwerkstatt in Vollnutzung und voll versiegelt. Nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen, Ortstermin und Gespräch mit Hr. J.M. Paff ergibt sich für die augenblickliche gewerbliche Nutzung kein Verdacht auf eine Gefährdung der Schutzgüter.

Der B-Plan sieht eine Ausweisung als Mischgebiet vor. Die gewerbliche Nutzung ist damit gesichert und wird lt. Eigentümer fortgeführt.

**Prüfergebnis f.d. B-Plan:** Es besteht grundsätzlich Handlungsbedarf bei Bautätigkeit und Nutzungsänderung (z.B. Wohnen). Dieser Handlungsbedarf würde anlassbezogen im Rahmen einer Baugenehmigung durch entsprechende bodenschutzrechtliche Auflagen umgesetzt werden.

---

**Anmerkungen zur Begründung**

**1. Seite 5 - Altlastverdächtige Flächen – Änderungsvorschlag wie folgt:**

Altlastenverdächtige Flächen

Im Plangebiet sind nachfolgend aufgeführte Grundstücke gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212, 248, 261) im Fachinformationssystem Altlasten der Behörde für Umwelt und Energie als Altlastverdächtige Flächen (AVF) eingetragen:

Das Flurstück 3612 (Wandsbeker Königsstraße 62) ist durch zwei Altlastverdächtige Flächen gekennzeichnet. Einmal komplett mit der Flächennummer 7038-056/00 und einmal teilflächig (zu ca. 2/3) mit der Flächennummer 7038-125/00.

Das Flurstück 3713 (Wandsbeker Königstraße 64) ist als Altlastverdächtige Fläche mit der Flächennummer 7038-031/00.

Das Flurstück 3582 (Wandsbeker Königstraße 66) als Altlastverdächtige Fläche mit der Flächennummer 7038-008/00.

## **2. Seite 7 - Bodenuntersuchungen und historische Recherche –**

folgende Rechtschreib- und Formulierungsfehler:

5. Zeile – statt auswertet...**ausgewertet**

2. Absatz, 1. Zeile: Flurstücknummer mit Adresse versehen (wie erster Absatz)

Letzte Zeile – das „in“ vor die erste Zifferbenennung

### Ergänzung 4. Absatz

**Der Altlastenverdacht des Flurstück 3582 (Wandsbeker Königstraße 66) wurde im Rahmen des Arbeitsprogrammes WRRL-Fälle EG Alster II in 2003/2004 nach BBodSchG durch eine Phase-1-Untersuchung überprüft. Die Bewertung der Gefährdungspotenziale erfolgte für relevante Wirkungspfade nach BBodSchG.**

**In Phase 1 wurde für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ein Gefährdungspotenzial festgestellt, das in 2005 durch eine Phase-2-Erkundung weiter untersucht wurde.**

**Unter Abwägung aller Gesichtspunkte besteht nach dem derzeitigen Kenntnisstand kein Gefährdungspotenzial bei Beibehaltung der gewerblichen Nutzung. Weiterer Handlungsbedarf besteht bei Nutzungsänderungen, baulichen Maßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund, da weitere Kontaminationen auf der Fläche nicht auszuschließen sind.**

Anlage hierzu: Abschlussbericht BSU/U2208 v. 24.04.20106

### 3. Seite 18/19 - 4.5.2 Bodenbelastungen (Kopie des Begründungstextes)

Ergänzung/ löschen/Original

Im Plangebiet ist eine Umnutzung der Flächen von Gewerbe zu einer sensiblen Folgenutzung (Wohnbebauung mit Gartenanlagen, Spielflächen, öffentliche Grünflächen etc.) geplant. Hierbei sind in der Bauleitplanung die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes maßgeblich. Zur Bewertung sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212, 248, 262), heranzuziehen. Liegen die Schadstoffgehalte deutlich über den Prüf-/ Maßnahmewerten der geplanten Nutzung, sind Maßnahmen zur Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich.

Die Auswertung der Untersuchungen auf den Grundstücken Wandsbeker Königstraße 62 und 64 haben ergeben, dass im Boden Belastungen deutlich über den Vorsorgewerten und teilweise sogar über den Prüfwerten der BBodSchV für Wohngebiete/Kinderspielflächen für Gefahrenabwehr liegen. Darüber hinaus wurden im Boden Belastungen mit Arsen nachgewiesen, die erheblich über dem Prüfwert für Industrie- und Gewerbegrundstücke liegen.

Das derzeit anstehende Oberflächenmaterial ist aufgrund der Schadstoffbelastung sowie seiner Beschaffenheit (Beimengungen an Bauschutt, Ziegelbruch, Metallresten etc.) für eine Freiflächennutzung (z.B. Parkanlagen, Wohn-/Nutzgärten, Spielflächen) nicht geeignet.

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind unterschiedliche Flächenherrichtungsmaßnahmen erforderlich. Grundsätzlich ist sicherzustellen, dass der Oberboden für die jeweils vorgesehene Nutzung geeignet ist. Unter anderem muss eine Gefährdung durch Schadstoffe im Oberboden für den Wirkungspfad Boden-Mensch/Direktkontakt und Boden-Nutzpflanze ausgeschlossen werden.

Im Bereich der geplanten Wohn-/Freiflächennutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht in ausreichender Mächtigkeit mit unbelastetem Bodenmaterial herzustellen. Die Mächtigkeit der neu herzustellenden durchwurzelbaren Bodenschicht bemisst sich nach der Belastung der darunter anstehenden Böden. Auf der Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse ist von einer erforderlichen Mächtigkeit von 1 m auszugehen, die bei Nachweis einer geringeren Belastung durch weitere Untersuchungen des Bodens nach Räumung der jeweiligen Teilflächen auch reduziert werden kann. Beim Pflanzen von Bäumen kann eine Durchwurzelung bis in den ggf. mit Restbelastungen behafteten Untergrund stattfinden. Hier ist es daher geboten, mehr als 1 m durchwurzelbare Bodenschicht aufzubringen.

Die Funktion der neuen unbelasteten durchwurzelbaren Bodenschicht ist dauerhaft zu sichern. Die Sicherung ist abhängig von der Nutzung und von der Beschaffenheit des darunter liegenden Bodenmaterials. Zur Abgrenzung der Böden (neu aufgebrachtes Bodenmaterial/ggf. verunreinigter Untergrund) und der verbleibenden Restbelastungen im Boden ist ggf. zusätzlich der Einbau eines Vlies/einer Grabesperre erforderlich.

Bei der Herrichtung von Hausgärten und Kinderspielflächen ist sicherzustellen, dass durch Grabeaktivitäten kein belastetes Bodenmaterial an die Oberfläche gelangt. Dies kann durch eine ausreichende Mächtigkeit der neu aufgebrachten Bodenschicht sowie durch den Einbau einer Grabesperre aus Geotextil o.ä. gewährleistet werden.

Bei Umgestaltung des Böschungsbereiches der Wandse ist eine Sanierung des Oberbodens des Böschungsbereiches erforderlich.

**Für das Grundstück Wandsbeker Königstraße 66 besteht bei weiterer gewerblicher Nutzung mit unverändertem baulichem Zustand kein Handlungsbedarf. Die Ausweisung Mischgebiet lässt jedoch auch Wohnen zu. So besteht Handlungsbedarf bei Nutzungsänderungen, baulichen Maßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund, da weitere Kontaminationen auf der Fläche nicht auszuschließen sind. Für den Fall einer sensibleren Nutzung sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die gesunden Wohnverhältnisse durch Einhaltung der nutzungsbezogenen Prüf- und Maßnahmewerte sicherzustellen.**

Im Plangebiet sind für alle neu zu errichtenden Gebäude und baulichen Anlagen (Schächte, Lichtmasten etc.) passive, bauliche Sicherungsmaßnahmen zur dauerhaften Verhinderung eines Gaseintrags in die Gebäude und in bauliche Anlagen und zur Verhinderung der Akkumulation von Gasen unterhalb versiegelter Flächen vorzusehen. Für das Grundstück Wandsbeker Königstraße 64 kann alternativ durch ein Bodenluftgutachten der Nachweis der Unbedenklichkeit der Bodenluftzusammensetzung auf dem Grundstück erbracht werden.

Zur Sicherstellung der Anforderungen an die sensible Folgenutzung wird das gesamte Plangebiet mit Ausnahme der Wandsbeker Königstraße und der Wandse aufgrund der Bodenbelastungen als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.

Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches sind die o.g. Anforderungen zu erfüllen. Alternativ sind Untersuchungen vorzulegen, die die Eignung des Bodens für die geplante Folgenutzung belegen. Sofern diese Untersuchungen sowie eine Detailplanung der durchzuführenden Bodensanierungsmaßnahmen vorgelegt werden, können die Anforderungen zur Flächenherrichtung näher präzisiert werden.

***Hinweise zum Umgang mit dem Grundstück Wandsbeker Königstraße 66 sind im Rahmen der Behördenbeteiligung zu ergänzen.***

Koops