

Hamburg, den
16.02.2015

An

U 2301 über U250

Bebauungsplan Wandsbek 81

Stellungnahme U 25

Das Plangebiet besteht aus den Belegungen Wandsbeker Königsstraße 62 (Flurstück 3612, avf 7038-056/00 u. tlw. 7038-125/00), Wandsbeker Königstraße 64 (Flurstück 3712, avf 7038-031/00) und Wandsbeker Königstraße 66 (Flurstück 3582, avf 7038-008/00).

1. Wandsbeker Königstraße 62

Auf dem Grundstück (altlastrelevante Nutzung ca. 35 Jahre Wäschereibetrieb incl. unterirdische Tankanlagen) befindet sich u. A. die Verwaltung der Firma Budnikowsky. Die Fläche ist zu 95% versiegelt und grenzt an die Wandse (unversiegelter Böschungsbereich). Zur Beurteilung der Schadstoffsituation im Untergrund wurden auf dem Gelände orientierende Bodenuntersuchungen (Bodenluftuntersuchungen, RKS und horizontierte Mischproben der ersten 2 m u. GOK) durchgeführt. Weiterhin wurde im Böschungsbereich - unterteilt in 2 Teilfläche - eine Oberbodenbeprobung gemäß BBodSchV durchgeführt. Ziel der Untersuchungen der Mischproben war, beurteilen zu können, ob das anstehende Bodenmaterial als Unterboden für die geplante sensible Folgenutzung geeignet ist.

Die Untersuchungsergebnisse der Einzelproben zeigen, dass der anstehende Boden mit Schwermetallen (Pb bis zu 1.670 mg/kgTS, As bis zu 318 mg/kgTS, Cu bis zu 1.050 mg/kgTS, Hg bis zu 4,4 mg/kgTS), MKW bis zu 2.900 mg/kgTS, PAK bis zu 22,7 mg/kgTS und BaP bis zu 1,43 mg/kgTS belastet ist. In den Mischproben wurden geringere Schadstoffgehalte nachgewiesen (Pb bis zu 438 mg/kgTS, As bis zu 33 mg/kgTS, PAK bis zu 5,61 mg/kgTS, BaP bis zu 1,43 mg/kgTS und Hg bis zu 1,48 mg/kgTS). Die Bodenbelastungen liegen deutlich über den Prüfwerten für Wohnen und Kinderspielplätze sowie über den Vorsorgewerte. Darüber hinaus liegt die im Boden nachgewiesene Arsenbelastung erheblich über den Prüfwert für Industrie- und Gewerbegrundstücke.

Die Untersuchungsergebnisse des Oberbodens der westlichen Teilfläche Böschungsbereiches zeigen stark erhöhte Bodenbelastungen mit Pb (bis zu 7.700 mg/kgTS), PAK bis zu 73 mg/kgTS und BaP bis zu 4,99 mg/kgTS. Die Bodenbelastungen liegen deutlich oberhalb des Prüfwertes für Park-/Freizeitanlagen, Wohnen und Kinderspielplätze sowie über den Vorsorgewerte.

Darüber hinaus wurden bei dem überwiegenden Teil der Bodenluftproben deutlich erhöhte Kohlendioxidkonzentrationen bis zu 17,2 Vol% gemessen.

2. Wandsbeker Königstraße 64

Das Grundstück (ehem. Emallierwerk) ist z. Zt. eine Brachfläche und bis zu 20 % durch alte Fundamente oder Bodenplatten abgebrochener Gebäude versiegelt. Der Auffüllungshorizont mit anthropogenen Beimengungen (Bauschutt, Ziegelbruch, Metallreste etc.) besteht aus Fein-/Mittelsanden mit Grobsandanteilen von 1m bis 3 m Mächtigkeiten. Im Jahr 2012 wurden orientierende Bodenuntersuchungen durchgeführt. Eine Beprobung des Oberbodens war auf-

grund des Zustandes des Geländes (Großteil nur Ziegel-, Fundament-, Bauschuttreste) nicht möglich.

Die Untersuchungen zeigen, dass der Auffüllungshorizont bis ca. 2,1m u GOK mit Schwermetallen, Arsen, PAK, MKW belastet ist. In den oberen Bodenproben wurde Pb bis zu 4.800 mg/kg TR, As bis zu 120 mg/kgTR, Ni bis zu 220 mg/kgTR, BaP bis 3,9 mg/kgTR und Hg bis zu 1,1 mg/kgTR nachgewiesen. Die Bodenbelastungen liegen deutlich über den Prüfwerten für Wohnen und Kinderspielplätze sowie über den Vorsorgewerte.

3. Wandsbeker Königstraße 66

Zur avf 7038-008/00 wird zuständigkeitshalber W/VS Stellung nehmen.

Fazit:

Im Plangebiet des Bebauungsplans Wandsbek 81 ist eine Umnutzung der Flächen von Gewerbe zu einer sensiblen Folgenutzung (Wohnbebauung mit Gartenanlagen, Spielflächen, öffentliche Grünflächen etc.) geplant. Die dauerhafte Umnutzung der Gewerbefläche zum Wohngebiet stellt eine sensible Folgenutzung dar, hierbei sind in der Bauleitplanung die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes maßgeblich. Zur Bewertung sind die Vorsorgewerte der BBodSchV heranzuziehen. Liegen die Schadstoffgehalte deutlich über den Prüf-/Maßnahmenwerte 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 Bodenbelastungen 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 Freiflächenutzung (z. B. Park-/Freizeitanlagen, Wohn-/Nutzgärten, Spielflächen) nicht geeignet.

Zur nachhaltigen Sicherstellung der geplanten sensiblen Nutzungen (Park-/Freizeitflächen, Kinderspielflächen, Gärten etc.) sind in Abhängigkeit der Nutzung unterschiedliche Flächenherrichtungsmaßnahmen erforderlich. Grundsätzlich ist sicherzustellen, dass der Oberboden für die jeweils vorgesehene Nutzung geeignet ist. Unter anderem muss eine Gefährdung durch Schadstoffe für den Wirkungspfad Boden-Mensch/Direktkontakt und Boden-Nutzpflanze ausgeschlossen werden.

Im Bereich der geplanten Wohn-/Freiflächenutzung 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 Mächtigkeit kann ggf. in Abstimmung mit BSU/U25 reduziert werden, wenn durch weitere Untersuchungen nach Räumung des Geländes eine geringere Belastung des anstehenden Bodens nachgewiesen werden kann. Bei Einhaltung der Vorsorgewerte der BBodSchV kann das Material uneingeschränkt eingebaut werden. Für die Parameter, für die keine Vorsorgewerte existieren, können hilfsweise die Z0-Werte der TR Boden (LAGA M20) herangezogen werden.

Die Anforderungen an die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind in § 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) geregelt. Die Vollzugshilfe zum §12 BBodSchV (LABO, 2002) Tabelle II-1 (Anforderungen zur Regelmächtigkeit) und Tabelle II-2 (Einbaumöglichkeiten in Abhängigkeit vom Humusgehalt) ist bei der Ausführung der durchwurzelbaren Oberbodenschicht zu beachten. Beim Pflanzen von Bäumen kann eine Durchwurzelung bis in den ggf. mit Restbelastungen behafteten Untergrund stattfinden. Hier ist es sinnvoll, 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 Bo-

denmaterials. Zur Abgrenzung der Böden (neu aufgebracht 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 aufgetragenen Bodenschicht sowie durch den Einbau einer Grabesperre aus Geotextil o. ä. gewährleistet werden.

Der Böschungsbereich der Wandse ist gegen Zutritt (Einzäunen) zu sichern. Bei Umgestaltung des Bereiches ist eine Sanierung des Oberbodens des Böschungsbereiches erforderlich.

Die Flächenherrichtungsmaßnahmen sind von einem fachlich qualifizierten Gutachter nach § 18 BBodSchG oder mit vergleichbarer Qualifikation zu planen, zu begleiten und schriftlich zu dokumentieren.

Im Bereich des B-Planes 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 den Nachweis der Unbedenklichkeit der Bodenluftzusammensetzung auf dem Grundstück erbracht werden.

Zur Sicherstellung der Anforderungen an die sensible Folgenutzung wird empfohlen, die Grundstücke im Bebauungsplan aufgrund der Bodenbelastungen als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“, zu kennzeichnen.

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 durchzuführender Bodensanierungsmaßnahmen vorgelegt werden, können die Anforderungen zur Flächenherrichtung näher präzisiert werden.

Regina Fauck

2. Kopie an U1301, U1319 (wg. Böschungsbereich Wandse, ggf. Belastung der Wandse)