

Stadt Köln
Der Oberbürgermeister
Umwelt- und Verbraucherschutzamt
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

Merkblatt

Bauantrag/Bauvoranfrage im Zusammenhang mit Verdachtsflächen, altlastverdächtigen Flächen – Altablagerungen und Altstandorten –, schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten

Begriffserklärungen

Schädliche Bodenveränderungen

Schädliche Bodenveränderungen sind

- Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Abs. 3 BBodSchG)

Verdachtsflächen

Verdachtsflächen sind

- Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht (§ 2 Abs. 4 BBodSchG)

Altlasten

Altlasten sind

- stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen)
- Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist (Altstandorte)

durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden (§ 2 Abs. 5 BBodSchG)

Altlastverdächtige Flächen

Altlastverdächtige Flächen sind

- Altablagerungen und
- Altstandorte,

bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Verfahren

Aufgrund der *bekannt*en Vornutzungen besteht

- der Verdacht auf mögliche Boden-, Bodenluft-, Grundwasserverunreinigungen
- das Wissen um vorhandene Boden-, Bodenluft-, Grundwasserverunreinigungen

Aufgrund der *geplant*en Nutzung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Grundstücksüberprüfungen

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind alle Grundstücke, die im Kernbereich einer beim Umwelt- und Verbraucherschutzamt erfassten altlastverdächtigen Fläche, Altlast- oder schädlichen Bodenveränderungen liegen, auf mögliche Boden-, Bodenluft- oder Grundwasserverunreinigungen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigen könnten, zu prüfen und zu bewerten.

Umfang der Untersuchungen

Je nach Kenntnisstand der Behörde und Ausmaß des Altlastverdachts können für die Erteilung einer Baugenehmigung Nachforschungen/Erhebungen, einfache Bodenerkundungen oder auch umfassende Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen erforderlich sein.

Für die Beurteilung eines Altstandortes und die Maßnahmenfestlegung zur Untersuchung eines Altstandortes ist es in jedem Fall erforderlich, eine ausführliche Erhebung von Akten und anderem Dokumentationsgut und die verdachtsflächenbezogene Inhaltsanalyse dieses Materials von einem anerkannten Fachgutachter erstellen zu lassen. Im Rahmen dieser Erhebungen ist gleichzeitig ein Untersuchungsvorschlag hinsichtlich der ehemaligen und der geplanten Nutzung der zu bebauenden Teilfläche zu erstellen (siehe auch Seite 5). Die Nutzungsgeschichte des betroffenen Geländes soll möglichst genau erforscht werden, um den Untersuchungsumfang und damit die Kosten für den Auftraggeber zu verringern.

Befindet sich das geplante Bauvorhaben im Kernbereich einer erfassten Altablagerung und zusätzlich im Bereich eines bislang noch nicht erfassten Altstandortes, so ist der Umfang der Boden- und Grundwasseruntersuchungen so zu bemessen, dass bei einer abschließenden Risikoabschätzung alle Fragestellungen hinsichtlich der geplanten Nutzung beantwortet werden können (siehe Seite 5).

Gutachten einholen

Vom Antragsteller ist ein Gutachten erstellen zu lassen, dass sich an der ehemaligen und der geplanten Nutzung orientiert. Um unnötige Untersuchungskosten und Zeitverzögerungen zu vermeiden, ist ein umfassendes nutzungs- und planungsbezogenes Gutachten mit dem Bauantrag einzureichen.

Beabsichtigt der Antragsteller ein für andere Fragestellungen erstelltes Gutachten einzureichen, so sind die im Zusammenhang mit dem Bauantrag inklusive geplanter Außengestaltung evtl. noch offenen nutzungs- und planungsbezogenen Aussagen und Handlungsempfehlungen durch einen geeigneten Fachgutachter zu erarbeiten und in einem Ergänzungsbericht einzureichen.

Die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eingereichten Gutachten müssen den auf Seite 5 – 7 aufgeführten Anforderungen genügen. Nachforderungen oder ergänzende Untersuchungen können sonst nicht ausgeschlossen werden.

Der Bericht des Gutachters (Gutachten) muss eine Risikoabschätzung, die auf Seite 5 bis 7 aufgeführten Mindestanforderungen und Handlungsempfehlungen zur Umsetzung des Planungsvorhabens beinhalten.

Bei der Beauftragung eines Gutachtens bzw. Untersuchungen zur Risikoabschätzung ist der Auftragnehmer über die genaue Zielsetzung und Planung, einschl. der Flächenaußengestaltung in Kenntnis zu setzen. Nachforderungen, die eine fristgerechte Abwicklung des Bauantrages gfs. unmöglich machen würden, können so vermieden werden.

Hinsichtlich des Inhaltes und des Umfangs des nutzungs- und planungsbezogenen Gutachtens wird des weiteren um die Beachtung der folgenden Unterlagen gebeten:

- Veröffentlichung „Anforderung an Gutachter, Untersuchungsstellen und Gutachten bei der Altlastenbearbeitung an Gutachter, Untersuchungsstellen und Gutachten bei der Altlastenbearbeitung“, Band 11 der Reihe „Materialien zur Ermittlung und Sanierung von Altlasten“ (Bezugsquelle: Landesumweltamt NRW; Wallneyerstr. 6, 45133 Essen)
- Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (ARGEBAU, Fachkommission Städtebau, 26.09.01)

Kosten

Die Kosten für das zu erstellende Gutachten trägt der Antragsteller, da ihm der Nachweis über die Erfüllung der Genehmigungsvoraussetzungen obliegt (siehe Rechtsgrundlagen).

Dem Bauantrag kann nur dann entsprochen werden, wenn keine „öffentlich-rechtlichen“ Bedenken gegen das Vorhaben bestehen.

Rechtsgrundlagen

Die Grundsätze der Bauleitplanung sind in § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (Bundesbaurecht) aufgeführt. Insbesondere zu berücksichtigen sind danach u.a. „die Allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ und die „Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens“.

In der Landesbauordnung NW ist in § 3 festgelegt, dass bauliche Anlagen so anzuordnen, zu errichten oder zu ändern sind, dass die öffentliche Sicherheit oder Ordnung – insbesondere „Leben und Gesundheit“ oder die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden.

Nach § 16 müssen bauliche Anlagen sowie andere Anlagen „so angeordnet, beschaffen und gebrauchstauglich sein, dass durch ... chemische, physikalische oder biologische Einflüsse Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Baugrundstücke müssen für bauliche Anlagen entsprechend geeignet sein“.

Das bedeutet, dass die Baugenehmigung nur dann zu erteilen ist, „wenn dem Bauvorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen“ (§ 75 Abs. 1 Landesbauordnung).

Hierzu gehören u.a. das Wasserhaushaltsgesetz (WHG), das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) sowie die jeweiligen Landesgesetze.

Nach § 1 des Wasserhaushaltsgesetzes ist bei allen Maßnahmen „die erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers zu verhindern“, dazu zählen Belastungen, die durch verunreinigtes Erdreich entstehen.

Das Bundesbodenschutzgesetz zielt darauf, „die Funktionen des Bodens zu sichern oder wieder herzustellen“. Es ist u.a. Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen (§ 1 BBodSchG). Die Umsetzung der Belange des Bundesbodenschutzgesetzes bedeutet, dass alle schädlichen Bodenveränderungen in Bezug zum Planungsvorhaben zu berücksichtigen sind.

Die Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bestimmt u.a. für „die Untersuchung und Bewertung“ die „Anforderungen an die Probenahme, Analytik und Qualitätssicherung“, „an die Gefahrenabwehr“ und „an Sanierungsuntersuchungen“ (§ 1 BBodSchV).

Das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zielt auf die mögliche Vermeidung von Abfall – und somit auch von belastetem Aushubmaterial – (§ 4 KrW-/AbfG) und fordert anfallendes Material „so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 10 Abs. 4 KrW-/AbfG).

Erforderliche Planunterlagen

Erforderliche Planunterlagen

Erforderliche Angaben zum Bauantrag

- Datum des Bauantrages/Bauantrag-Nr.
- Auflistung evtl. gestellter Teilbauanträge
- Kopie des Bauantrages
- Übersichtsplan (M 1 : 5000) mit Eintragung des Grundstückes
- Lageplan des Bauvorhabens/Bebauungsplanes mit Angaben der geplanten Flächennutzung und Außengestaltung (Spielplätze, PKW-Stellplätze usw.)
- Angaben über ehem. Nutzungen bzw. den Verkäufer des Grundstückes
- Grundriss des Bauvorhabens (Erdgeschoss und Kellergeschoss)

Weitere prüffähige Unterlagen, sofern vorhanden:

- Kopie des Baugrundgutachtens
- Bohr- und/oder Schichtenverzeichnisse des Baugrundgutachtens
- Lageplan mit Eintragung der Ansatzpunkte der Baugrundsondierungen
- Zwischenbescheid/Stellungnahme der Bauaufsicht an den Antragsteller

Altstandorterhebung

Leistungen des Fachgutachters für die Erstellung einer Altstandorterhebung

1. Erfassung des Altstandortes

- Feststellung und örtliche Bestimmung des Altstandortes im Stadtgebiet
- Auflistung von flächenbezeichnenden Informationen, wie z.B. Nutzungsgeschichte und/oder besondere Ereignisse (Brände und Unfälle)
- Erhebungen in alten Bauunterlagen, Stadtarchiven, beim Gewerbeaufsichtsamt, Katasteramt, Adressbücher u.ä.
- Auswertung historischer Karten und Luftbilder

2. Die Erhebung sollte inhaltliche im wesentlichen folgende Punkte beinhalten:

- Erstellung eines geschichtlichen Abrisses mit einer möglichst vollständigen Nutzungsgeschichte
- Auflistung von herstellungstypischen und/oder anlagentypischen Verunreinigungsmöglichkeiten, wie z.B. Erdtanks, ehem. Lagerräume, Heizungsanlagen usw.
- Untersuchungsvorschlag hinsichtlich der geplanten und ehem. Nutzungen des Betriebsgeländes unter Berücksichtigung wahrscheinlicher Verunreinigungsmöglichkeiten

3. Planunterlagen

- Übersichtsplan (M 1 : 5000) mit Eintragung des zu bewertenden Grundstückes/Altstandortes
- Lageplan in geeignetem Maßstab mit der Eintragung des geplanten Bauvorhabens
- Lageplan/Lagepläne mit detaillierten Angaben ehem. und noch vorhandener Gebäude, Produktionsstätten, Produktionsanlagen, Lagerräumen und ober- und unterirdischen Anlagen, (z.B. Abfüllstation, betriebseigene Tankstelle, Tanks u.ä.)

Leistungen des Fachgutachters für die Erstellung eines Gutachtens zur nutzungs- und planungsbezogenen Risikoabschätzung im Baugenehmigungsverfahren

1. Anforderungen an ein prüffähiges Gutachten

Gutachterliche Ermittlung, Bewertung und Risikoabschätzung im Hinblick auf die Emissionspfade Wasser, Boden und Luft der von der altlastverdächtigen Fläche

- der Altablagerung
- dem Altstandort
- der Altlast
- der schädlichen Bodenveränderung
- der Bodenverunreinigung
- der Grundwasserverunreinigung

ausgehenden akuten und latenten Gefahrenlage unter Berücksichtigung

- der Realnutzung
- der geplanten Nutzung
- der relevanten Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte
- der Beurteilungskriterien
- der geologisch/lithologischen Verhältnisse
- der Bodenverhältnisse (u.a Durchlässigkeit bzw. Rückhaltevermögen)
- der Bodenluftverhältnisse
- der Grundwasserverhältnisse
- der Lage in Wasserschutz- bzw. Wassereinzugsgebieten
- der Auswertung von Luftbildern, Karten und Pläne

2. Das Gutachten muss insbesondere auf Fragen eingehen:

- Ob von dem Objekt eine akute Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung ausgeht,
- ob eine latente Gefahr von dem Objekt ausgeht und in welcher Form deren Verlauf zu überwachen ist,
- ob das Objekt aufgrund der geprüften Kriterien ohne Einschränkung für eine weitere Wohn-/Gewerbe-/Industrienutzung in Frage kommt,
- ob unter Abwägung der Gefahrenmomente und der wirtschaftlichen Verhältnismäßigkeit eine Sanierungs-/Sicherungsbedürftigkeit gegeben ist,
- ob und auf welche Deponie das baubedingt auszukoffernde Material gebracht werden kann (Deponieklassifizierung),
- mit welchen Handlungsempfehlungen die vorgesehene Planung umgesetzt und langfristig sichergestellt werden kann.

3. An das Gutachten werden folgende Anforderungen gestellt:

- Vollständige Analyse der überlassenen Unterlagen hinsichtlich Boden, Luft und Grundwasserbelastung
- Klare Gliederung und methodischer Aufbau in Text und Dokumentation
- Transparenz und Nachvollziehbarkeit
- Übersichtliche tabellarische und zeichnerische Darstellungen
- Klare Risikoabschätzung und Handlungsempfehlungen zur Umsetzung des Bauvorhabens, Sicherungs-/Sanierungsmaßnahmen

4. Das Gutachten soll inhaltlich im wesentlichen folgenden Aufbau haben:

- Allgemeines und Veranlassung
- Aufgabenstellung
- Untersuchungsablauf
- Beschreibung und Darstellung der historischen Entwicklung unter Beifügung von Kartenmaterial
- Beschreibung und Darstellung der geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse unter Beifügung von Grundwasserhöhengleichenplänen
- Beschreibung der Geländearbeiten und der Probenentnahme, -lagerung
- Darstellung und Beschreibung der Untergrundverhältnisse
- Beschreibung der Oberflächenuntersuchungen
- Beschreibung der chemisch-physikalischen Bodenuntersuchungen, Bodenluftuntersuchungen und Grundwasseruntersuchungen
- Darstellung der Beurteilungsgrundlagen
- Bewertung des Gehaltes und Transportes von Schadstoffen im Grundwasser
- abschließende Risikoabschätzung

5. Planunterlagen

- Grundkarte/Übersichtsplan (M 1 : 5000) mit Eintragung der zu untersuchenden Fläche
- Lageplan mit Kennzeichnung der neuen Planung und Altbebauung/Nutzung (im geeigneten Maßstab)
- Lageplan mit der Eintragung des engeren Untersuchungsgebietes, Lage und Bezeichnung der Sondierungen und Bohrungen, der Lage der Grundwassermessstellen sowie die Kennzeichnung der Grundwasserfließrichtung (in geeignetem Maßstab)
- Profilschnitte (in geeignetem Maßstab) der Sondierungen und Bohrungen mit Kennzeichnungen der jeweiligen Bohransatzpunkte, des Grundwasserspiegels, der Probeentnahmestellen sowie der festgestellten Auffälligkeiten; in Einzelfällen reichen auch einzelne Bohrprofile aus (profilmäßige Darstellung entsprechend DIN 4023).
- Je eine Bodenbelastungskarte und je eine Grundwasserbelastungskarte mit der Eintragung von Auffälligkeiten in Form farbiger Balkendiagramme (in geeignetem Maßstab).

6. Verzeichnisse

- Grundlagen des Gutachtens (vorhandene Gutachten, Berichte etc.)
- Vermessungsprotokolle der Bohr-, Sondieransatzstellen
- Schichtenverzeichnisse aller Bohrungen gemäß DIN 4022, DIN 18196 und DIN 18300
- Zusammenfassende Liste der in den Schichtenverzeichnissen gewonnenen Erkenntnisse über Auffälligkeiten
- Vollständige Analysenberichte (Boden, Bodenluft und Wasser)
- Zusammenfassende Listen aller Analysenergebnisse der ausgewerteten Unterlagen
- Zusammenfassende Listen über die in den Analysenergebnissen festgestellten Auffälligkeiten
- Fotodokumentation

Das Gutachten ist in dreifacher Ausfertigung vorzulegen. Dem Gutachten müssen alle für die Entscheidung maßgebenden Unterlagen beigelegt sein.

„Daten zu Mess-Stellen, Schichten, Probenahmen und Analysen sind zum Zweck der automatisierten Übernahme entsprechend dem bei der Stadt Köln, Umwelt- und Verbraucherschutzamt eingesetzten Datenmodell auf Datenträger zu erstellen und zu übermitteln. Dem Auftragnehmer wird zu diesem Zweck das Erfassungsprogramm Messdaten-Editor (MDE) durch die Stadt Köln, Umwelt- und Verbraucherschutzamt zur Verfügung gestellt. Der Messdaten-Editor setzt die Microsoft Windows-Umgebung voraus.“