

# STADT SCHWETZINGEN

Amt: 61 Städtebau u. Architektur  
Datum: 08.06.2010  
Drucksache Nr. 862/2010

## Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 10.06.2010

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 24.06.2010

- öffentlich -

---

## Beauftragung Bohrarbeiten Bundesbahnausbesserungswerk - hier: Genehmigung einer überplanmäßigen Ausgabe

### Beschlussvorschlag:

1. Die Haushaltsmittel i.H.v. 180.000,00 EUR für notwendige Bodenuntersuchungen auf dem Gelände des ehem. Bundesbahnausbesserungswerkes werden überplanmäßig genehmigt und auf der Haushaltsstelle 1.6100.578000 bereitgestellt, sowie für den Nachtragshaushalt 2010 angemeldet.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, mit dem Ingenieurbüro für Geotechnik und Spezialtiefbau, Dipl.-Ing. Peter Merklinger, Schwetzingen die entsprechenden Verträge für dieses Projekt abzuschließen.

### Erläuterungen:

Im Zuge der Entwicklung des Gesamtareals BBAW beabsichtigt die Stadt Schwetzingen gewisse Flächenanteile wie z.B. Ausgleichsflächen, öffentliches Grün und andere Gewerbeflächen in ihr Eigentum zu übernehmen. (Anlage 1) Es handelt sich momentan um eine Größenordnung von ca. 75.000 m<sup>2</sup>.

Hierzu ist es notwendig die zur Übernahme vorgesehenen Flächen hinsichtlich der bodenschutzrechtlichen und abfallrechtlichen Aspekte zu untersuchen. Diese Untersuchungen erfolgen anhand von Bodenaufschlüssen mittels Bohrungen mit anschließender Untersuchung im Labor hinsichtlich relevanter Parameter. Altlastenfälle sind sehr häufig von großer wirtschaftlicher Bedeutung, weil die Sanierungskosten oft den Wert des Grundstückes überschreiten können.

- **Bodenschutzrecht (Bundesbodenschutzverordnung):**

Das Gesetz versteht unter Altlasten jegliche schädliche Bodenveränderung, die geeignet ist, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder für die Allgemeinheit herbeiführen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist auszuschließen, dass der zukünftige Nutzer Grundstücksflächen erhält, die zum Schaden an Gesundheit oder Vermögen des zukünftigen Nutzers führen. Das Bundesbodenschutzgesetz geht davon aus, dass der Eigentümer – dauerhaft im Sinne einer Ewigkeitshaftung – für auf dem Grundstück liegende Altlasten haftet, soweit aus öffentlich-rechtlicher Sicht eine Sanierungserfordernis besteht.

3 Wirkungspfade = 1.) Boden - Grundwasser  
2.) Boden - Mensch  
3.) Boden - Pflanzen

Im BBAW geht es auf Grund der vorgesehenen Nutzung Logistik und Gewerbe in erster Linie um den Wirkungspfad Boden – Grundwasser und weniger um die beiden anderen Wirkungspfade, die eher bei Wohnnutzung relevant werden.

- **Abfallrecht = LAGA = Länderarbeitsgemeinschaft Abfall**

Die verschiedenen Bundesländer wenden unterschiedliche Richtlinien an. Für Baden-Württemberg gilt die Verwaltungsvorschrift (VVV) Ba-Wü, die sich sehr stark an der LAGA orientiert. Grundmerkmale der LAGA sind die Zuordnungsklassen wie Z1 bis Z2. Größer Z2 greift die Deponieverordnung mit den Klassen DK 0 bis DK III.

Die Rechtsprechung fordert im Bauleitplanverfahren ein weit geringeren Untersuchungsumfang, als dieser für den Fall des Grundstückserwerbes / Grundstücksübernahme erforderlich ist. Nur mit diesem - gegenüber der von aurelis vorgenommenen Untersuchungen - erhöhten Untersuchungsaufwand kann abschließend festgestellt werden, ob und in welchem Umfang die einzelne Erwerbsfläche mit schädlichen Bodenveränderungen belastet ist.

Weiterhin spielt es eine große Rolle, ob unter abfallrechtlichen Gesichtspunkten damit zu rechnen ist, dass bei der Bebauung Bodenmaterial angetroffen wird, welches unter abfallrechtlichen Gesichtspunkten – nicht jedoch unter bodenschutzrechtlichen – entsorgungspflichtig ist.

Ohne einen solchen Nachweis mittels einer erhöhten Untersuchung ist heute ein Grundstück kaum mehr ohne nennenswerten Abzug vom Kaufpreis handelbar, wegen der bereits erwähnten Ewigkeitshaftung.

Auf dem Gelände ehemaligen BBAW ist nicht auszuschließen, dass solche abfallrechtlichen Gesichtspunkte den Wert der von der Stadt zur Übernahme vorgesehenen Flächen erheblich mindern könnten.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor zur Sicherstellung von Planungssicherheit, Werthaltigkeit und Marktgängigkeit - inklusive der Problematik Ewigkeitshaftung - diese weitergehend notwendigen Untersuchungen durchführen zu lassen.

Im zukünftigen öffentlichen Grün liegt beispielsweise der alte Hauptkanal des BBAW der nach einer kürzlich erfolgten Videobefahrung erhebliche Schäden, Einwachsungen und somit Undichtigkeiten aufweist, die dort gezielte Bohrungen/Untersuchungen erforderlich machen.

Die von der aurelis durchgeführte Altlastenuntersuchung ist gemäß LAGA, bzw. VWA Ba-Wü als nicht repräsentativ anzusehen. Eine von der Stadt geforderte Freistellung im altlastentechnischen Sinne der zu übernehmenden Grundstücke wurde von der aurelis bislang abgelehnt.

Das Ingenieurbüro für Geotechnik, Dipl.-Ing. Peter Merklinger, Schwetzingen soll beauftragt werden diese Bodenuntersuchungen vorzunehmen. Aufgrund des sehr straffen Zeitplanes des Projektes sind diese Untersuchungen unverzüglich vorzunehmen.

#### **Anlagen:**

- Anlage 1: Plan der von der Stadt zur Übernahme angedachten Flächen

Oberbürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: