



Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Postfach 10 46 80, 69036 Heidelberg

Stadt Weinheim
Amt für Stadtentwicklung

Obertorstraße 9
69469 Weinheim

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis
Wasserrechtsamt, Untere Bodenschutzbehörde
-Altlasten, Bodenschutz, Grundwasserschadensfälle-

Dienstgebäude 69123 Heidelberg, Kurpfalzring 106

Aktenzeichen

Bearbeiter/in
Zimmer-Nr.
Telefon
Fax
E-Mail

Sprechzeiten: nach Vereinbarung

Datum 09.10.2020

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an Bauleitverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Bebauungsplanentwurf vom 24.08.2020, erhalten mit Anschreiben der Stadt Weinheim vom 31.08.2020

Anlage

A: Allgemeine Angaben

Gemarkung/Verwaltungsgemeinschaft :	Weinheim
FNP/Bebauungsplan für das Gebiet:	Nr. 1/02-18 „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“
Fristablauf für die Stellungnahme:	09.10.2020 (nach Fristverlängerung)

B: Fachliche Stellungnahme

- keine Äußerung
 Fachliche Stellungnahme

1. **Rechtliche Vorgabe aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.**

1.1 Art der Vorgabe

Schutz des Bodens und seiner Funktionen

1.2 Rechtsgrundlage

§§ 1-4 BBodSchG

§§ 1 u. 2 LBodSchAG i. V. m. § 1 BBodSchG

§§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 und Ziffer 7a, 9 Abs. 1 Nr. 20 und 202 BauGB

1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

- Keine -

2. Beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes.

- Keine -

3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde nimmt zu dem vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1/02-18 „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“ und der im Parallelverfahren durchzuführenden Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weinheim zu den Themen Altlasten und Bodenschutz nachfolgend Stellung:

Altlasten

Nach Prüfung unseres Bodenschutz- und Altlastenkatasters (BAK) befinden sich innerhalb des Vorhabenbereichs nach derzeitigem Kenntnisstand keine erfaßten Altlasten und/oder altlastverdächtigen Flächen.

Diese Angabe beruht auf der Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis (HISTE-Fortschreibung, Stand 2013) und dem aktuellen Stand des Altlastenkatasters.

Neben der allgemeinen Altlastensituation ist speziell für die Gemarkung Weinheim eine Kontamination anstehender Oberböden und auch Unterböden mit Schwermetallen, besonders dem Schwermetall Chrom, bekannt und nachgewiesen. Dies betrifft insbesondere landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Flächen; die Ursache hierfür ist in einer zurückliegend stattgefundenen Bodendüngung unter Verwendung von Gerbereischlämmen eines ortsansässigen Unternehmens zu suchen.

Hinsichtlich einer ersten Abschätzung der Oberbodenqualität, die u.a. für den Wirkungspfad Boden-Mensch relevant ist, hatte die Stadt Weinheim das Ing.-Büro AS Reutemann GmbH, Mannheim, beauftragt, in den Bodenhorizonten 0-10 cm und 10-35 cm ab Geländeoberkante Oberbodenuntersuchungen durchzuführen. Der Vorhabenbereich wurde hierzu in sechs Teilflächen mit horizontaler Oberbodenprobenahme aufgeteilt. Die Bodenergebnisse der zwölf entnommenen Mischproben sind als Bestandteile der Bebauungsplanunterlagen im Bericht „Bericht zu Boden- und Baugrunduntersuchungen“ des Büros AS Reutemann GmbH, Mannheim, vom 26.08.2019 dargestellt.

Die Ergebnisse der Oberbodenuntersuchungen unterschreiten für die untersuchten Parameter (sieben Schwermetalle sowie Arsen) die Prüfwerte der BBodSchV, Wirkungspfad Boden-Mensch, Nutzungsformen „Industrie und Gewerbe“ sowie auch „Wohngebiete“, und stehen der geplanten Nutzungsform des Vorhabenbereichs nicht entgegen.

Dennoch wurden in den Teilflächen A und E erhöhte Chrom-Gehalte nachgewiesen, die auf eine stattgefundene Bodendüngung mit Gerbereischlämmen hinweisen und abfallrechtlich relevant sind und werden.

Nach VwV Boden sind die Oberböden dieser Flächen in die Zuordnungsklasse Z 1.2 einzustufen und demzufolge nicht mehr frei verwertbar. Die tabellarisch dargestellten Untersuchungsbefunde sind als Auszug aus dem genannten Bericht dieser Stellungnahme als Anlage beigefügt.

Sofern wider Erwarten Versickerungsmulden errichtet werden sollten, die ursprünglich im Bereich der Teilfläche E geplant waren, müssen die dortigen Oberböden abgeschoben und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt werden. Ein Wiedereinbau dieser Böden als belebte Bodenschicht in Versickerungsmulden ist aufgrund der Chrom-Gehalte nicht zulässig. Außerdem müsste der in diesen Bereichen anstehende Unterboden zusätzlich laboranalytisch untersucht werden, um die Schadlosigkeit einer Versickerung nachzuweisen.

Ein Teil des Vorhabenbereichs weist mit einer alten Gartenhütte, mehreren baufälligen Schuppen und beschädigten alten Wohnwagen einen ungepflegten, ungeordneten und teilweise vermüllten Eindruck auf. Entsprechend der Photodokumentation im Umweltbericht sowie dem Bericht zur Artenrechtlichen Untersuchung finden sich dort Lagerungen von Holz, auch Abfallholzarten, Sperrmüll und Kunststoffabfälle (siehe Anlage).

Wir gehen von einer baurechtlich ungenehmigten Situation aus und empfehlen dringend die Begehung dieser Fläche durch einen in der Altlasten- und Schadensfallbearbeitung sachkundigen Gutachter zur Bewertung der Altlastenrelevanz und Feststellung einer potentiellen Gefährdungslage. Auch eine potentielle und ungenehmigte Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten (Öllagerung - Beheizung der Hütte) ist zu prüfen.

Zumindest kleinräumige Verunreinigungen des Untergrunds können in diesem Bereich nicht ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Altlastenthematik sind folgende Anforderungen als Festsetzungen/Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen:

- Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens im Zuge von Abbrucharbeiten, der Ausführung des Bauvorhabens bzw. bei Eingriffen in den Untergrund bekannt werden, ist die zuständige Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.
- In den bekannten Teilbereichen mit erhöhten Chrom-Gehalten sind die Oberböden und der Unterboden getrennt vom restlichen Vorhabenbereich abzuschleppen, separat zu lagern und nach Durchführung von Deklarationsanalysen einer ordnungsgemäßen Bodenverwertung zuzuführen.

Bodenschutz

Der Geltungsbereich des im Entwurf vorliegenden Bebauungsplans Nr. 1/02-18 „Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd“ umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 7.300 m².

Den vorliegenden Unterlagen ist zu entnehmen, dass bei Umsetzung der Planung der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich auf 79 % ansteigen wird.

Da bislang keine wasserdurchlässige Gestaltung von befestigten Flächen vorgesehen ist, entspricht dies einer 79%igen Totalversiegelung und einem entsprechenden Totalbodenverlust.

Durch die vorgelegte Planung werden durchgängig hochwertige bis sehr hochwertige Böden in Anspruch genommen werden (Bodenwertstufe 3,33 bei maximal erreichbarer Wertstufe 4).

Die vorliegenden Böden besitzen eine hohe Fruchtbarkeit und eine hohe Leistungsfähigkeit als Filter und Puffer für Schadstoffe. Die Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt ist sogar als sehr hoch einzustufen.

Insgesamt besitzen die Böden des Planungsgebiet eine sehr hohe Bedeutung für den Bodenschutz.

Mit der vorgesehenen Totalversiegelung entsteht für das Plangebiet bzw. für die aufgeführten Bodenfunktionen ein im Umweltbericht dargestelltes, rechnerisches Kompensationsdefizit von 79.930 Ökopunkten.

Obwohl sich aus §15 Abs. 1 und 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) die Verpflichtung ergibt, vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Eingriffe auszugleichen oder durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren, sieht der Vorhabenträger, die Stadt Weinheim, abermals nicht vor, den zu überbauenden Boden und den damit verbundenen Entzug der Bodenfunktionen im Zuge des Vorhabens zu kompensieren.

Die Stadt Weinheim geht in diesem Fall noch weiter und verzichtet sogar auf die sonst übliche Minimierungsmaßnahme der wasserdurchlässigen Gestaltung von Parkplatzflächen, die bei einem Lebensmittelmarkt einen sehr großen Teil der Flächenversiegelung einnehmen. Damit wird nicht einmal der Versuch unternommen, einfachste Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts gem. §1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG umzusetzen und **Böden** so zu erhalten, dass sie zumindest teilweise ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können.

Zur Minderung der Eingriffe in das Schutzgut Fläche und Boden enthält der Bebauungsplan lediglich folgende Festsetzungen:

- Reduzierung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der zulässigen GRZ auf das notwendige Maß der Eingriffsminimierung.
- Festsetzung von Grünflächen, Flächen zur Erhaltung von Teilbereichen mit einem natürlichen Bodenaufbau.
- Ausschluß von unbeschichteten Metallen.

Laut Begründung der Stadt Weinheim sind über die oben dargestellten, vorgesehenen Maßnahmen hinaus, weitere realisierbare Minderungsmaßnahmen nicht möglich, ohne die städtebauliche Zielsetzung grundlegend in Frage zu stellen.

Welcher Zusammenhang besteht zwischen einer wasserdurchlässigen Gestaltung einer Parkplatzfläche und der städtebaulichen Zielsetzung? Bedeutet dies im Umkehrschluss, dass Totalversiegelungen eine städtebauliche Zielsetzung darstellen?

Der zusätzliche Verzicht auf eine Gründachfestsetzung sowie die komplette Ableitung von Niederschlagswasser in den Ortskanal würden diese Annahme unterstreichen.

Auch bei für eine Niederschlagswasserversickerung ungünstigen Bodenverhältnissen lassen sich Maßnahmen wie eine Teil-Versickerung, der Einbau von Zisternen oder die schon genannte Dachbegrünung anwenden. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Stellungnahme des Wasserrechtsamtes, Bereich Kommunalabwasser, vom 30.09.2020.

Unter Missachtung der beschriebenen Möglichkeiten zur Minderung der Flächenversiegelung und dem gänzlichen Kompensationsverzicht kann die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde dem im Entwurf vorgelegten Bebauungsplan nicht bedenkenlos zustimmen.

Der im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchzuführenden Änderung des Flächennutzungsplans stimmt die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde in der dargestellten Form zu.

Diese Zustimmung setzt voraus, dass der beschriebene Flächentausch einer bisher als „gemischte Baufläche“ ausgewiesenen Fläche in eine „Fläche für die Landwirtschaft“ realisiert wird und dauerhaft und in der ausgewiesenen Flächengröße Bestand hat.

Mit freundlichen Grüßen