



SICHERES BAUEN

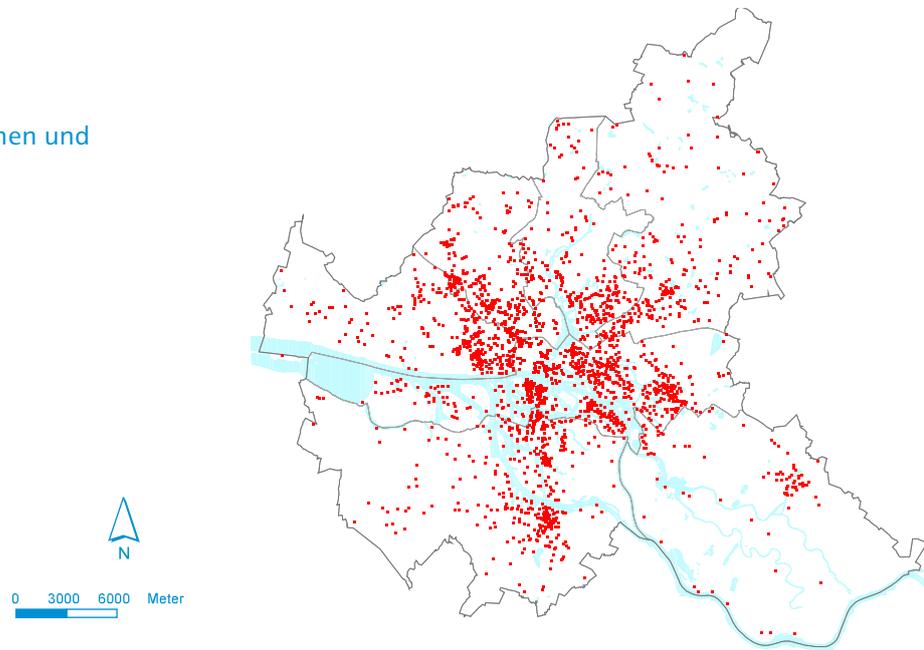
AUF ALTLASTEN



Hamburg

Inhalt

- 01 Das Problem: Schadstoffe im Boden
- 02 Umsicht spart Zeit und Kosten
 - 02.1 Erste Auskünfte
 - 02.2 Wir beraten Sie gern
 - 02.3 Das Baugenehmigungsverfahren
- 03 Der Fahrplan für ein erfolgreiches und sicheres Bauvorhaben in Kürze
- 04 Wer ist zuständig?
- 05 Kontaktadressen
- 06 Anhang:
Checkliste für die Beauftragung eines Sachverständigengutachtens



01 Das Problem: Schadstoffe im Boden

Jahrzehnte industrieller Entwicklung ohne ausreichende Umweltschutzmaßnahmen und die Kriegereignisse haben ihre Spuren im Boden hinterlassen. Seit 1979 werden in Hamburg deshalb die Flächen erfasst, bei denen erhebliche Schadstoffbelastungen im Boden bestehen könnten. Von solchen sogenannten altlastverdächtigen Flächen oder Altlasten können Gefahren für Menschen ausgehen, beispielsweise durch den Kontakt mit Schadstoffen. Unter den Gesichtspunkten der Sicherheit, der Gesundheitsvorsorge und des Umweltschutzes müssen bei Bauvorhaben auf solchen Flächen die erforderlichen Vorkehrungen getroffen werden.

- » Während der Bauphase dürfen weder die Nachbarschaft noch Arbeitskräfte durch direkten Kontakt mit den Schadstoffen oder austretende Gase gefährdet werden.
- » Schadstoffe dürfen nicht in das Grundwasser oder in Oberflächengewässer eindringen.
- » Gebäude auf oder am Rande von früheren Mülldeponien oder anderen Altablagerungen müssen so errichtet werden, dass keine Explosions- oder Erstickungsgefahr durch eindringende Gase besteht.

Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden (§ 3 S.1 Hamburgische Bauordnung). Bauliche Anlagen müssen so angeordnet, beschaffen und gebrauchstauglich sein, dass durch ... andere chemische, physikalische oder biologische Einflüsse Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen können. Baugrundstücke müssen für bauliche Anlagen entsprechend geeignet sein. (§ 16 S.1 Hamburgische Bauordnung).

Die Hamburgische Bauordnung schreibt deshalb folgendes vor:

Glossar

Die folgenden Begriffe sind in § 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) v. 17. 3. 1998 definiert.

Altlasten sind Altablagerungen und Altstandorte, durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind.

Altstandorte sind Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren

Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf.

Altlastverdächtige Flächen sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.



02 Umsicht spart Zeit und Kosten

Altlasten sind im Grundstücksverkehr und bei Baumaßnahmen ein besonderes Problem. Schwerwiegende Verunreinigungen können Bauvorhaben blockieren und aufwändige Sanierungen erforderlich machen. Bereits vor dem Erwerb eines Grundstücks sollten sich Grundstückskäufer*innen möglichst genaue Kenntnisse über Bodenbelastungen verschaffen, um finanzielle Risiken einschätzen zu können.

Mit dem Erwerb eines Grundstücks übernimmt nach § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz auch der neue Eigentümer / die neue Eigentümerin die Haftung für die Beseitigung von Gefahren, die durch Schadstoffe im Boden hervorgerufen werden. Stellt sich erst im Nachhinein heraus, dass das Grundstück mit Schadstoffen belastet ist, kann zudem der Wert des Grundstücks erheblich sinken. Um Streitigkeiten zu vermeiden kann es ratsam sein, im Grundstückskaufvertrag zu regeln, wer die Kosten für die Beseitigung von Schadstoffbelastungen im Boden trägt. Derartige Regelungen wirken jedoch nur zwischen den Vertragsparteien und können die Eigentümerhaftung nicht aufheben.

Hinweis

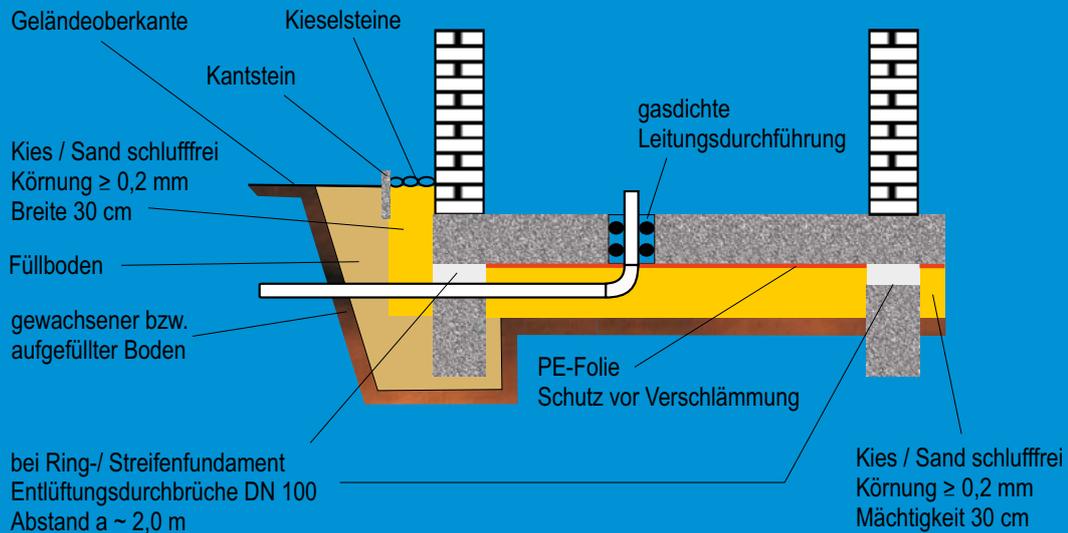
Wenn eine Kontamination erst beim Bauen entdeckt wird, kann das Bauvorhaben selten innerhalb des vorgesehenen Zeit- und Kostenrahmens realisiert werden. Kontaminierten Boden zu sanieren ist eine komplizierte und kostenintensive Aufgabe. Vor dem Bauen empfehlen wir Ihnen deshalb folgende Schritte:

02.1 Erste Auskünfte

Erste Auskünfte über Hinweise auf Schadstoffbelastungen im Boden erhalten Sie von den Sachbearbeiter*innen für Flächensanierung in den zuständigen Bezirksamtern bzw. für das Hafengebiet bei der Hamburg Port Authority oder über das Altlasthinweiskataster der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft. Die Kontaktadressen finden Sie im Kapitel 5. Auskünfte über Kampfmittelverdacht auf dem Baugrundstück erteilt der Kampfmittelräumdienst der Hamburger Feuerwehr. Da es sich bei diesen Informationen häufig um personenbezogene Daten handelt, benötigen Sie meist eine Vollmacht des Eigentümers / der Eigentümerin.

Hinweise über umweltgefährdende Belastungen des Grundstücks kann eventuell auch der Bebauungsplan über das Baugebiet enthalten:

- » Im Plan können die Flächen, deren Böden erheblich belastet sind, gekennzeichnet werden.
- » Im Textteil (Begründung) zum Bebauungsplan sind in solchen Fällen Informationen über die Bodenbelastung und die Voraussetzungen für eine Bebauung zu finden.



Prinzipskizze / Schnitt:

Bautechnische passive Maßnahmen gegen Deponiegaseintritte für nicht unterkellerte Gebäude

02.2 Wir beraten Sie gern

Liegen konkrete Hinweise auf Schadstoffbelastungen vor oder ist auf Grund der Vornutzung mit Verunreinigungen zu rechnen, beraten die genannten Ansprechpersonen Sie gern,

Eine Anfrage bei der Behörde kann helfen, Kosten zu sparen.

- » welche Maßnahmen wahrscheinlich erforderlich, effektiv und möglichst kostengünstig zu treffen sind und
- » ob und in welchem Umfang eine sachverständige Person zu beauftragen ist.

Beispiel

Um einer Gefährdung durch Gase aus Altablagerungen effektiv zu begegnen, können oft einfache bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden, wie spezielle Kiesschüttungen unterhalb der Kellersohle, Durchbrüche durch die Fundamente und gasdichte Leitungsdurchführungen (siehe oben Prinzipskizze).

Sollten sorgfältige und fachkundige Recherchen durch eine sachverständige Person nach § 18 BBodSchG in Verbindung mit § 14 des Hamburgischen Bodenschutzgesetzes (HmbBodSchG) zu veranlassen sein, ist der Untersuchungsauftrag von vornherein so zu gestalten, dass alle relevanten Daten zur Belastungssituation erfasst werden (siehe unter 6. Anhang „Checkliste für die Beauftragung eines Sachverständigengutachtens“).

Wird der Boden bereits im Planungsstadium begutachtet, können die üblichen Baugrunduntersuchungen mit den Untersuchungen der Schadstoffbelastung kombiniert werden. Eine eventuell notwendige Sanierung lässt sich in dieser Phase noch verhältnismäßig zeit- und kostengünstig in die Bauplanung integrieren. Falls belasteter Boden anfällt, sollte vor Baubeginn ein Entsorgungskonzept erarbeitet werden. Mögliche wirtschaftliche Risiken durch Bodenverunreinigungen werden so kalkulierbar.



02.3 Das Baugenehmigungsverfahren

Die Hamburgische Bauordnung (HBauO) sieht zwei Formen von Baugenehmigungsverfahren vor. Es gibt das Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung nach § 62 HBauO sowie das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren, das nach § 61 HBauO durchgeführt wird. Für Anträge auf Baugenehmigungen, die nach dem 1. April 2012 gestellt wurden, spielt diese Unterscheidung hinsichtlich der Prüfung von Bodenbelastungen keine Rolle. Denn auch im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren wird seit diesem Zeitpunkt (wieder) untersucht, ob das Baugrundstück im Hinblick auf mögliche Bodenbelastungen für bauliche Anlagen geeignet ist.

Mit dem Bauantrag sind daher die vorhandenen Erkenntnisse und vorgesehenen Maßnahmen sowie gegebenenfalls das Sachverständigengutachten zusammen mit den anderen Bauvorlagen bei der Baugenehmigungsbehörde einzureichen. Sollte ein Sachverständigengutachten zur Beurteilung der Schadstoffbelastung des Bodens erforderlich sein, kann dieses auch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bauvorlage nachgefordert werden.

Welche Maßnahmen aufgrund der Schadstoffbelastung erforderlich sind, wird nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz beurteilt. Dies können Detailuntersuchungen, Sanierungsmaßnahmen sowie Sicherungs- und Kontrollmaßnahmen sein. Die zu ergreifenden Maßnahmen werden als Auflagen und Bedingungen im Baugenehmigungsbescheid festgesetzt.



03 Der Fahrplan für ein erfolgreiches und sicheres Bauvorhaben in Kürze

Fahrplan in Kürze

- » Anfragen können mit entsprechender Eigentümergevollmacht bei den Sachbearbeiter*innen für Flächensanierung in den zuständigen Bezirksamtern bzw. für das Hafengebiet bei der Hamburg Port Authority oder an das Altlasthinweiskataster der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft gestellt werden. Diese
 - » geben Auskunft über Verdachtshinweise,
 - » beraten über zu treffende Maßnahmen und
 - » entscheiden über die Notwendigkeit eines Sachverständigengutachtens.
- » Beauftragung einer sachverständigen Person durch die Bauherrin bzw. den Bauherrn.
- » Vorlage des Sachverständigengutachtens bei der zuständigen Behörde sowie Beratung und Entscheidung der Behörde über die erforderlichen Maßnahmen.

04 Wer ist zuständig?

Die zuständige Bodenschutzbehörde ist in der Regel die für die Flächensanierung verantwortliche Abteilung im Bezirksamt bzw. im Hafengebiet die Hamburg Port Authority. Falls erforderlich wird das Gutachten von dort an die Abteilung Bodenschutz / Altlasten in der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft weitergeleitet.



05 Kontaktadressen

Für Fragen zu Bodenbelastungen,
Altlasten, Flächensanierung:

Bezirksamt Hamburg-Mitte
Fachamt Verbraucherschutz,
Gewerbe und Umwelt
Caffamacherreihe 1 – 3
20355 Hamburg
Telefon: 4 28 54 - 46 73
E-Mail: UmweltschutzMitte@hamburg-mitte.hamburg.de

Bezirksamt Altona
Fachamt Verbraucherschutz,
Gewerbe und Umwelt
Jessenstraße 1 – 3
22767 Hamburg
Telefon: 4 28 11 - 6032
E-Mail: Umweltschutz@altona.hamburg.de

Bezirksamt Eimsbüttel
Fachamt Verbraucherschutz,
Gewerbe und Umwelt
Grindelberg 66
20139 Hamburg
Telefon: 4 28 01 - 33 67
E-Mail: Umweltschutz@eimsbuettel.hamburg.de

Bezirksamt Hamburg-Nord
Fachamt Verbraucherschutz,
Gewerbe und Umwelt
Weidestraße 122c
22083 Hamburg
Telefon: 4 28 04 - 6351
E-Mail: Umweltschutz@hamburg-nord.hamburg.de

Bezirksamt Wandsbek
Fachamt Verbraucherschutz,
Gewerbe und Umwelt
Am Alten Posthaus 2
22041 Hamburg
Telefon: 4 28 81 - 31 63
E-Mail: umweltschutzabteilung@wandsbek.hamburg.de

Bezirksamt Bergedorf
Fachamt Verbraucherschutz,
Gewerbe und Umwelt
Alte Holstenstraße 65 – 67
21029 Hamburg
Telefon: 4 28 91 - 42 31
E-Mail: verbraucherschutz@bergedorf.hamburg.de

Bezirksamt Harburg
Fachamt Verbraucherschutz,
Gewerbe und Umwelt
Harburger Rathausplatz 4
21073 Hamburg
Telefon: 4 28 71 - 25 11
E-Mail: technischer-umweltschutz@harburg.hamburg.de

Hamburg Port Authority
Hafenbehörde/Umwelt
und Naturschutz
Neuer Wandrahm 4
20457 Hamburg
Telefon: 4 28 47 - 27 79
E-Mail: Andreas.Wessolowski@hpa.hamburg.de

Behörde für Umwelt, Klima, Energie und
Agrarwirtschaft
Amt für Naturschutz, Grünplanung und
Bodenschutz
Bodenschutz und Altlasten
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg
Telefon: 4 28 40 - 52 85 (Geschäftszimmer)
Telefax: 4 27 31 - 07 52
E-Mail: bodenschutz-altlasten@bukea.hamburg.de

Für Auskünfte aus dem Altlasthinweis-
kataster:
E-Mail: altlasthinweiskataster@bukea.hamburg.de

Altlastverdächtige Flächen sind sorgfältig durch eine sachverständige Person im Hinblick auf Schadstoffbelastungen zu untersuchen.

Die Beauftragung sollte bereits im Planungsstadium des Bauvorhabens erfolgen, um nicht während der Bauausführung vom Ausmaß des Sanierungs- oder Sicherungsbedarfs überrascht zu werden. Der Bau könnte sich sonst verzögern und die erforderlichen Maßnahmen werden teurer als nötig, weil sie nicht von vornherein in das Bauvorhaben einbezogen und Bauausführung und Sanierung aufeinander abgestimmt wurden.

Von der sachverständigen Person sind folgende Leistungen zu erbringen:

Vorabstimmung

Welche Kenntnisse liegen bei der zuständigen Behörde vor?

- » Abstimmung des Untersuchungsumfangs mit der zuständigen Behörde

Grundlagenermittlung

Recherche der Nutzungsgeschichte: Wer hat das Grundstück wann und auf welche Weise genutzt?
Erfassung der natürlichen Gegebenheiten: Welche geologischen sowie hydrogeologischen Verhältnisse liegen vor?

- » Geländebegehung
- » Recherche in Behördenakten und sonstigen Archiven, Zeitzeugenbefragung
- » Auswertung vorhandener Karten, Luftbilder sowie vorliegender Messungen und Untersuchungen

Falls der Verdacht danach nicht ausgeräumt ist:

Belastungserwartung

Welche Belastungen könnten der Boden, das Grundwasser, die Bodenluft demzufolge aufweisen?

- » Schadstoffe aufgrund früherer Nutzung
- » Kennzeichnung möglicher Ablagerungs- und Kontaminationsflächen
- » Erste Abschätzung des Gefährdungspotenzials

Untersuchungskonzept

Wo sollen wie viele Proben in welcher Tiefe genommen werden?

- » Beprobungsumfang, Bohrplan, Bohrtiefen, Probennahmeverfahren
- » Analyseumfang für Boden, Grundwasser, Bodenluft
- » Arbeitsschutzmaßnahmen (zum Beispiel im Hinblick auf Ausgasungen)
- » Sicherungsmaßnahmen gegen das Eindringen von Schadstoffen in tiefere Bodenschichten und in das Grundwasser

Hinweis:

Solche Sicherungsmaßnahmen sind auch bei Tiefgründungen mit Pfählen und bei Sondierungen auf Kampfmittel auf kontaminierten Baugrundstücken erforderlich. Auskünfte erteilt die Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft, Abteilung Bodenschutz /Altlasten,

Telefon: 4 28 40 - 52 85,

E-Mail: bodenschutz-altlasten@bukea.hamburg.de.

Untersuchung

Welche Schadstoffe enthalten der Boden, das Grundwasser, die Bodenluft in welchen Gehalten bzw. Konzentrationen?

- » Überwachung der Bohrarbeiten und Probennahme sowie der Arbeitsschutzmaßnahmen
- » Organoleptische und geologische Ansprache des Bodenmaterials
- » Fachgerechte Probenentnahme und Analytik

Gefährdungsabschätzung

Stellt die Belastung der Fläche eine Gefahr für Mensch und Umwelt dar?

- » Verhalten der Schadstoffe (Toxizität, Mobilität etc.)
- » Ermittlung der relevanten Emissionspfade (Wasser, Boden, Luft)
- » Übergreifende Bewertung der Ergebnisse der historischen Recherche, der analytischen Untersuchungen, der geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse und der geplanten Nutzung

Falls der Verdacht einer Gefährdung durch die Bodenbelastung danach nicht ausgeräumt ist gegebenenfalls:

Sanierung

Sind Auflagen für die Baumaßnahme erforderlich?

- » Ziel der Sanierungsmaßnahmen einschließlich Sicherungsmaßnahmen für Gebäude und Ver- und Entsorgungsanlagen,
- » Vergleich der in Frage kommenden Verfahren (Dauer, Kosten)
- » Abstimmung der Ziele und Verfahren mit den zuständigen Behörden
- » Entsorgung des kontaminierten Bodens

Impressum

Herausgeber:

Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft
Amt für Naturschutz, Grünplanung und Bodenschutz
Abteilung Bodenschutz / Altlasten
Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg
www.hamburg.de/boden-altlasten
E-mail: bodenschutz-altlasten@bukea.hamburg.de



Vi.S.d.P.: Jan Dube

Mediengestaltung: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Stand: August 2020

Abbildungsnachweis:

Fotos und Grafiken: Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft,
Abbildung auf Seite 7 Clemens Drapal