

Einzelfallrecherche mit Altlastenbewertung

Bauleitplanung der Stadt Karben, Kloppenheim

BPlan Nr. 216, Bahnhofstraße 227 / Gärtnerei Witzel

Projekt-Nr. III-61/60830

Erstellt für:

Herrn Berthold Witzel
Bahnhofstraße 221
61184 Karben

**EDU-Gutachten Nr. III-61/60830
vom 11.11.2016**

mit 8 Seiten, 3 Anlagen und 2 Anhängen

Anlage 1 / Lagepläne
Anlage 2 / Fotodokumentation Ortsbegehung
Anlage 3 / Bewertungserhebliche Dokumente

Anhang 1 / HLUG - Arbeitsblätter
Anhang 2 / HLUG – Einzelfallbewertung
Anhang 3 / Stn. Regierungspräsidium Darmstadt

Projekt - Nr.:	III-61/60830
Bezeichnung:	Bauleitplanung der Stadt Karben, Kloppenheim / BPlan Nr. 216
Ort:	Karben, Bahnhofstraße 227
EDU-Gutachten:	III-61/60830 / Einzelfallrecherche mit Altlastenbewertung

Inhaltsverzeichnis

1 – Veranlassung	3
2 – Auftrag	3
3 – Unterlagen	4
4 – Standort und Kenndaten	4
5 – Durchgeführte Maßnahmen	5
5.1 – Ortsbesichtigung / Ortsbegehung	5
5.2 – Personen-/ Zeitzeugenbefragung	6
5.3 – Hinweise auf Schadstoffe	7
6 – Gefährdungsabschätzung	7
6.1 – Einzelfallbewertung	7
6.2 – Plausibilitätsprüfung	8
7 – Zusammenfassende Beurteilung	8
8 – Ergänzungen	8
9 – Hinweise	8

ANLAGEN

Anlage 1	Lagepläne
Anlage 1.1	Bestand und Abbruchgebäude, Geländeaufnahme August 2016
Anlage 1.2	Geplante Bebauung, Entwurf März 2016
Anlage 2	Fotodokumentation Ortsbegehung
Anlage 3	Bewertungserhebliche Dokumente
Anlage 3.1	Produktdatenblatt FERTY 2 - Dünger
Anlage 3.2	Produktdatenblatt MEGA 4 – Dünger

ANHÄNGE

Anhang 1	HLUG-Arbeitsblätter
Anhang 1.1	Arbeitsblatt 2 – Dokumentation der Ortsbegehung
Anhang 1.2	Arbeitsblatt 4 – Dokumentation der Personenbefragung
Anhang 2	HLUG-Einzelfallbewertung
Anhang 3	Stellungnahme Regierungspräsidium Darmstadt vom 04.08.16

Projekt - Nr.:	III-61/60830
Bezeichnung:	Bauleitplanung der Stadt Karben, Kloppenheim / BPlan Nr. 216
Ort:	Karben, Bahnhofstraße 227
EDU-Gutachten:	III-61/60830 / Einzelfallrecherche mit Altlastenbewertung

1 **Veranlassung**

Das Betriebsgelände der in der Stilllegung befindlichen Gärtnerei Witzel, Stadt Karben, Ortsteil Kloppenheim, Wetteraukreis, soll zu einem Wohngebiet umgewidmet werden. Hierfür wird ein Bebauungsplan erstellt, mit dessen Umsetzung [U 1] der Veranlasser der Planung:

*Herr Berthold Witzel
Bahnhofstraße 221
61184 Karben*

die Planungsgruppe Darmstadt beauftragt hat.

Bedingt durch die planvolle Aufgabe der Gärtnerei zum Ende des Jahres 2016, wird das über Jahrzehnte gewerblich genutzte Grundstück zu einem so genannten „Altstandort“: Anhang 3, Stellungnahme RP Darmstadt. Vorgenannter Umstand ist generell in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und ist abwägungsbedeutsam, siehe „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ [U 3].

2 **Auftrag**

Anlässlich eines Ortstermins auf dem in Rede stehenden Grundstück am 30.08.2016 wurde unser Gutachterbüro, das:

*Ingenieurbüro EDU - Erkundungen und Dienstleistungen in der Umwelt- und Bautechnik
Dipl.-Geol. Walter Keller
Bessunger Str. 117
64347 Griesheim*

von Herrn Witzel mündlich mit der Erstellung eines in vorgenannter Abwägung zu berücksichtigenden bodenschutzfachlichen Gutachtens beauftragt.

Der erteilte Auftrag sah vor, im Wege einer so genannten „Einzelfallrecherche“ zunächst Auskünfte zur Historie des Grundstücks einzuholen, insbesondere unter dem Gesichtspunkt „Schadstoffeinträge / Bodenbelastungen“.

Mittels einer nachgeschalteten „Einzelfallbewertung“ war abzuschätzen, ob tatsächlich Bodenbelastungen vorliegen, die unter Umständen die geplante Nutzung gefährden könnten bzw. auch, ob gegebenen Falls weitere Untersuchungen zur Aufklärung eines Altlasten-Anfangsverdachts angezeigt sein könnten.

In Abstimmung mit dem Auftraggeber wurde vereinbart, hierbei gewonnene Erkenntnisse bezüglich schadstoffverdächtiger Bausubstanz (Asbest) zu dokumentieren. - Ein regelrechtes Abriss- und Entsorgungskonzept war indes nicht vereinbart worden und ist auch nicht Gegenstand dieser Ausarbeitung.

Projekt - Nr.:	III-61/60830
Bezeichnung:	Bauleitplanung der Stadt Karben, Kloppenheim / BPlan Nr. 216
Ort:	Karben, Bahnhofstraße 227
EDU-Gutachten:	III-61/60830 / Einzelfallrecherche mit Altlastenbewertung

3 Unterlagen

Für die Ausarbeitung des beauftragten Gutachtens wurden von unserem Büro die nachfolgend aufgeführten Unterlagen herangezogen:

- [U 1] **Planungsgruppe Darmstadt - Architekten und Stadtplaner**
Bebauungsplan Nr. 217 „Bahnhofstraße 227“ – Entwurf März 2016 mit textlicher Begründung [ANLAGE 1.2]
- [U 2] **Ingenieurbüro EDU**
Bestands- und Abbruchgebäude – Bauzustand August 2016 [ANLAGE 1.1]
- [U 3] **Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung**
Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren; Beschluss der Fachkommission „Städtebau“ der ARGEBAU am 26.09.2001 – Wiesbaden, StAnz. 19/2002 S. 1753
- [U 4] **Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG)**
Handbuch Altlasten, Bd. 2, Erfassung von Altflächen, Teil 4: Branchenkatalog zur Erfassung von Altstandorten - Wiesbaden 2008
- [U 5] **Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG)**
Handbuch Altlasten, Bd. 3, Erkundung von Altflächen, Teil 1: Einzelfallrecherche und Bd. 5, Bewertung von Altflächen, Teil 1: Einzelfallbewertung - Wiesbaden 1998
- [U 6] **Bundesgesetzblatt I Seite 502**
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998
- [U 7] **Bundesgesetzblatt I Seite 1554**
Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999
- [U 8] **Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilung Umwelt**
Entsorgung von Bauabfällen. „Baumerkblatt“ i.d.F. vom 10.12.2015

4 Standort und Kenndaten

Der Begriff des „Altstandorts“ fußt auf dem Bundes-Bodenschutzgesetz [U 6] und dessen untergesetzlichen Regelwerk [U 7]. Mit dieser Kennung werden „*Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke*“ versehen, „*auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist*“. Ob diese wiederum „*altlastverdächtig*“ sind, bedarf in der Regel einer Prüfung im Einzelfall.

Der Bundesgesetzgeber hat es den Ländern frei gestellt, im Rahmen des behördlichen Vollzugs Vereinfachungen für das Anlegen von Datensammlungen zu Altstandorten vorzunehmen. Dies geschieht nach der Konzeption der hiesigen Umweltverwaltung durch eine Art „Vorauswahl“. Hierbei wird eine Unterscheidung in „*anfangsverdächtige*“, „*weniger verdächtige*“

Projekt - Nr.:	III-61/60830
Bezeichnung:	Bauleitplanung der Stadt Karben, Kloppenheim / BPlan Nr. 216
Ort:	Karben, Bahnhofstraße 227
EDU-Gutachten:	III-61/60830 / Einzelfallrecherche mit Altlastenbewertung

tige“ und „unverdächtige“ Standorte vorgenommen und zwar in Abhängigkeit von der jeweiligen Umweltrelevanz der ehemals aktiven Betriebe.

Genauer gesagt, erfolgt eine Zuordnung zu „Branchenklassen“, welche nach [U 4] „die mögliche Gefahr widerspiegeln, welche von einem Altstandort mit einem Betrieb der jeweiligen Branche ausgehen kann [**Hervorhebung durch Gutachter**]. Die Einstufung des Gefährdungspotentials erfolgt von „sehr gering“ (Klasse 1) bis „sehr hoch“ (Klasse 5)“.

Sobald ein Betrieb nach dem „Branchenkatalog“ [U 4] einer Branchenklasse mit einem sehr hohen (Klasse 5) oder hohen (Klasse 4) Gefährdungspotential zugeordnet werden kann, wird ein „Altlasten-Anfangsverdacht“ als vorliegend angenommen. Letzteres war im vorliegenden Beurteilungsfall nicht unmittelbar gegeben, siehe nachfolgende Datenzusammenstellung:

Bezeichnung:	Ehemalige Gärtnerei Witzel
Kreis:	Wetteraukreis
Gemeinde:	Karben
Gemarkung:	Kloppenheim
Flur:	7
Flurstück Nr.:	88/2
Fläche:	ca. 2.700 m ² [vgl. U1]
Vornutzung:	1926 - 2016 Anzucht von Zierpflanzen
Branchenklasse:	3 – „mäßiges Gefährdungspotential“ gemäß [U 4]
Geplante Nutzung:	Wohnbebauung / 22 Wohneinheiten [nach U 1]

5 Durchgeführte Maßnahmen

Im Zuge des Orstermins vom 30.08.2016 wurden von unserem Büro folgende Maßnahmen durchgeführt:

- *Systematische Ortsbegehung,*
- *Personen-/ Zeitzeugenbefragung im Zuge dieser Begehung und*
- *Hinweise auf schadstoffverdächtige Bausubstanzen.*

5.1 Ortsbegehung

Die systematische Ortsbesichtigung nach [U 5] erfolgte durch den unterzeichnenden Gutachter und einen technischen Mitarbeiter unseres Büros. Hierbei wurden die vom HLUG-Arbeitsblatt 2 verlangten Merkmale des Altstandorts erfasst.

Im einzelnen war, anknüpfend an die Darlegungen in Kapitel 4, im Zuge der Ortsbegehung zu prüfen, ob das aus Branchenklasse 3 resultierende „mäßige Gefährdungspotential“ validiert werden konnte bzw. welche weiteren Risikoauf- oder auch -abschläge zu detektieren waren.

Projekt - Nr.:	III-61/60830
Bezeichnung:	Bauleitplanung der Stadt Karben, Kloppenheim / BPlan Nr. 216
Ort:	Karben, Bahnhofstraße 227
EDU-Gutachten:	III-61/60830 / Einzelfallrecherche mit Altlastenbewertung

Bei dieser Begehung, kombiniert mit der Befragung des ehemaligen Betriebsinhabers, Herrn Alois Witzel und dessen Sohn (und Nachfolgerin im Betrieb), Herrn Berthold Witzel – vgl. Kap. 5.2 - ergaben sich folgende Feststellungen:

- Der Rückbau der Gebäude/Gewächshäuser ist weitgehend abgeschlossen. Soweit versiegelte Flächen noch vorhanden sind, liegen keine optischen Auffälligkeiten vor;
- Keine optischen oder geruchlichen Auffälligkeiten auf den Freiflächen; es handelt sich um natürliche Lössböden;
- Ein Heizölbrenner mit asbestverdächtigen Flanschdichtungen befindet sich im Gebäude 2 (alter Betriebsteil): siehe Anlage 2, Fotodokumentation, Fotos 9 und 10. Die Ölversorgung erfolgt über eine Pumpleitung vom Grundstück des Hauses Bahnhofstraße 221 aus. Dieser Standort liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Der Technikraum selbst ist mit meiner Asbestzementeindeckung versehen. Ansonsten ergeben sich dort keine organoleptischen Auffälligkeiten.

Vorgenannte Eintragungen und weitere Informationen können dem im Anhang 1 dieses Gutachtens abgelegten Arbeitsblatt 2 entnommen werden. Die ergänzende Fotodokumentation wurde als Anlage 2 hinzu gefügt.

5.2 Personen-/ Zeitzeugenbefragung

Wie einleitend ausgeführt, wurde die Befragung der vorgenannten Zeitzeugen im Rahmen der Ortsbegehung vorgenommen. Hierbei wurden folgende, auf dem HLUG-Arbeitsblatt 4 vermerkten Angaben notiert:

Die Gärtnerei wurde 1926 gegründet. Es wurden Zierpflanzen angezogen, in entsprechende Gebinde „eingetopft“ und im Ladengeschäft verkauft. Daneben wurde regionales Obst und Gemüse angebaut. Gewächshäuser aus der Gründerzeit (Gebäude 1, Gebäude 4) sind noch vorhanden; diese liegen parallel zum Geringsgraben: Anlage 1.1, Lageplan.

In den Folgejahren dehnte sich die Gärtnerei, entsprechend der Gegebenheiten des Betriebsgrundstücks, sukzessive nach Süden aus. In immer größer werdenden Gewächshäusern wurden auf Pflanztischen nach dem „Ebbe-Flut-Prinzip“ mit handelsüblichen Nährstoffen (Datenblätter Anlagen 3.1/3.2) versorgte Topfpflanzen produziert und ortsnah vermarktet. Überschüssiges Wasser wurde eine gewisse Zeit im Kreislauf geführt. Abwässer wurden in früheren Jahren zum Teil über den Geringsgraben, später auch über die Ortskanalisation abgeschlagen.

Einen größeren Maßstab als den oben beschriebenen hat der Betrieb nach Aussagen der Zeitzeugen zu keinem Zeitpunkt erreicht. Neben Familienmitgliedern wurden nur wenige Saisonarbeitskräfte beschäftigt. Da die Wirtschaftlichkeit der Gärtnerei in den letzten Jahren immer mehr zurück ging, insbesondere wegen des Preisverfalls bei Blumen, wurde der Betrieb von Herrn Witzel systematisch zurückgeführt und soll zum Ende des Jahres 2016 gewerberechtlich abgemeldet werden.

Als risikomindernd bleibt festzuhalten, dass der Betrieb seit 1926 nahezu durchgängig bis zu seiner Schließung als „Familienbetrieb“ geführt worden war. Andere Betriebe waren nie vor Ort gewesen, so dass im Ergebnis für den Altstandort die nur sehr eingeschränkte Altlastenrelevanz als bestätigt angesehen werden kann.

Projekt - Nr.:	III-61/60830
Bezeichnung:	Bauleitplanung der Stadt Karben, Kloppenheim / BPlan Nr. 216
Ort:	Karben, Bahnhofstraße 227
EDU-Gutachten:	III-61/60830 / Einzelfallrecherche mit Altlastenbewertung

5.3 Hinweise auf Schadstoffe

Wie in der einleitenden Auftragsbeschreibung erwähnt und wie aus den angefügten Arbeitsblättern ersichtlich, ist zum einen das Technikgebäude (Gebäude # 2) mit Asbestzement-Welldachplatten eingedeckt.

Zum anderen besteht für die älteren Gebäude aus den Gründerjahren – Gebäude # 1 und # 4 – ein baubjahresbedingter Asbestanfangsverdacht: Anlage 2, Fotos 11 und 12.

In den zurückliegenden Jahrzehnten des vorigen Jahrhunderts war es nämlich durchaus branchenüblich, die Glasscheiben der Gewächshäuser mit asbesthaltigen Kittmassen zu fixieren.

Im Rahmen unserer gutachtlichen Hinweispflicht haben wir den Auftraggeber auf die vorgenannten Umstände aufmerksam gemacht und ihm empfohlen, zur Planung der restlichen Abbrucharbeiten diesem Verdacht systematisch nachzugehen. Entsprechende Fachfirmen haben wir vorgeschlagen.

6 Gefährdungsabschätzung

Wie einleitend erläutert, soll - der Systematik der „Altlastenbearbeitung“ folgend - an Ortsbesichtigung und Personenbefragung eine „Einzelfallbewertung“ angeschlossen werden. Diese Bewertung ist als Anhang 2 beigelegt.

6.1 Einzelfallbewertung

In der Einzelfallbewertung werden nach dem Konzept von [U 5] für die „Schutzgüter“ Grundwasser, oberirdische Gewässer, Boden (und gegebenen Falls Luft) Bewertungen der Stoffgefährlichkeit, der Standortverhältnisse und der Realnutzungen vorgenommen.

Hierbei werden Bewertungspunkte aus der Stoff-, Standort- und Nutzungsbewertung addiert, wobei jedes Schutzgut maximal 200 Punkte erreichen kann. Das Schutzgut mit der höchsten Gesamtpunktzahl ist in der Regel ausschlaggebend für das Bewertungsergebnis.

Erreicht ein Schutzgut 110 Gesamtpunkte, so soll der Standort weiter untersucht werden. Soweit für ein Schutzgut mehr als 150 Gesamtpunkte erreicht werden, sind evtl. Sofortmaßnahmen zu ergreifen. Wenn alle Schutzgüter 110 Gesamtpunkte unterschreiten, ist üblicherweise kein weiterer Handlungsbedarf gegeben.

Im Rahmen der Einzelfallbewertung konnte von einer Betrachtung des Schutzgutes Luft abgesehen werden, da keinerlei Hinweise auf die Verwendung leichtflüchtiger Substanzen wie zum Beispiel LHKW oder BTEX-Aromaten vorlagen. Von den übrig gebliebenen Schutzgütern erreichte keines 110 Punkte (maximal 90 Punkte für Boden und 25 Punkte für Grundwasser).

Demgemäß ergab sich nach dieser Systematik kein weiterer Handlungsbedarf für den betrachteten Altstandort.

Projekt - Nr.:	III-61/60830
Bezeichnung:	Bauleitplanung der Stadt Karben, Kloppenheim / BPlan Nr. 216
Ort:	Karben, Bahnhofstraße 227
EDU-Gutachten:	III-61/60830 / Einzelfallrecherche mit Altlastenbewertung

6.2 Plausibilitätsprüfung

Das Ergebnis der voran gestellten Einzelfallbewertung erscheint plausibel: Umstände, die ein weiteres Handeln zwingend erfordert hätten, waren im Zuge der beauftragten Recherche nicht erkennbar. Weitere Erhebungen sind nicht angezeigt, da alle verfügbare und auswertbare Informationsquellen systematisch ausgeschöpft wurden.

7 Zusammenfassende Beurteilung

Im Zuge der Einzelfallrecherche für den Altstandort „Gärtnerei Witzel“ ergaben sich, wie in Kapitel 6 ausgeführt, keine zwingenden Hinweise auf tatsächliche Bodenbelastungen. Diese Einschätzung wurde durch die nachgeschaltete Einzelfallbewertung nach den Maßstäben des Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) validiert.

Da aus fachgutachtlicher Sicht aus der Nutzung des Bodens am Standort „Bahnhofstraße 227“ zu Wohnbauzwecken keine Gefahr für die zukünftigen Nutzer entstehen wird, bestehen diesseits keine Einwände gegen die vorgesehene Bauleitplanung.

8 Ergänzungen

Für den Rückbau der Gebäude und für damit zusammenhängende Bodeneingriffe, wie z.B. Ausbau von Bodenplatten im Bereich des Standortes B, bedarf es im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der üblichen umwelt- und abfalltechnischen Untersuchungen, wie z.B. Baugrubensohle-Kontrollen, Freimessungen und Deklarationsuntersuchungen jenseits des hier vorgegebenen Untersuchungsrahmens und nach einschlägigen Richtlinien und Vorschriften.

Einige Hinweise hierzu sind in Kap. 5.3 erfolgt. Auf die Beachtung des Baumerkblatts der Regierungspräsidien in seiner aktuellen Fassung [U 8] sei vorsorglich hingewiesen.

9 Hinweise

Der vorliegende Bericht ist nur in Verbindung mit den angegebenen Unterlagen und nur vollständig mitsamt den aufgeführten Anlagen und Anhängen gültig. Gegenüber Dritten besteht Haftungsausschluss.

Griesheim, 11.11.2016



*Dipl.-Geol. Walter Keller
- Gutachter -*



Einzelfallrecherche mit Altlastenbewertung

Bauleitplanung der Stadt Karben, Kloppenheim

BPlan Nr. 216, Bahnhofstraße 227 / Gärtnerei Witzel

Projekt-Nr. III-61/60830

Anlage 1

- 1.1 - Lageplan mit Bestandsnutzung**
- 1.2 - Lageplan mit geplanter Nutzung**

Auszug aus dem Lageplan 1:500
Eintragung der Bestands-Gebäude
Grundstück Bahnhofstraße 227, Karben
Bebauungsplan Nr. 216

Grundstück
Bahnhofstraße 227
Größe ca. 2700 m²

Geringigraben

Odenwaldstr.

Bahnhofstraße

Gebäude 1 –
Gewächshaus

Geb. 2 –
Technik

Geb. 3 –
Gewächshaus

Geb. 4 – Gewächshaus

Geb. 5 – Gewächshaus

Geb. 6 –
Verkaufsraum
Foliengewächshaus

Gebäude 7 –
3 Foliengewächshäuser

Standort B
Ölheizung

Standort A –
Gastank

89/3

87/1

88/1

88/4

88/3

84/11

229

223

221

219

123.97

123.96

123.07

122.04

121.18

120.80

120.72

120.88

120.89

120.77

120.67

121.04

226b

123.95

123.97

123.99

124.01

124.03

124.05

124.07

124.09

124.11

124.13

124.15

124.17

124.19

124.21

124.23

124.25

124.27

124.29

124.31

124.33

124.35

124.37

124.39

124.41

124.43

124.45

124.47

124.49

124.51

124.53

124.55

124.57

124.59

124.61

124.63

124.65

124.67

124.69

124.71

124.73

124.75

124.77

124.79

124.81

124.83

124.85

124.87

124.89

124.91

124.93

124.95

124.97

124.99

125.01

125.03

125.05

125.07

125.09

125.11

125.13

125.15

125.17

125.19

125.21

125.23

125.25

125.27

125.29

125.31

125.33

125.35

125.37

125.39

125.41

125.43

125.45

125.47

125.49

125.51

125.53

125.55

125.57

125.59

125.61

125.63

125.65

125.67

125.69

125.71

125.73

125.75

125.77

125.79

125.81

125.83

125.85

125.87

125.89

125.91

125.93

125.95

125.97

125.99

126.01

126.03

126.05

126.07

126.09

126.11

126.13

126.15

126.17

126.19

126.21

126.23

126.25

126.27

126.29

126.31

126.33

126.35

126.37

126.39

126.41

126.43

126.45

126.47

126.49

126.51

126.53

126.55

126.57

126.59

126.61

126.63

126.65

126.67

126.69

126.71

126.73

126.75

126.77

126.79

126.81

126.83

126.85

126.87

126.89

126.91

126.93

126.95

126.97

126.99

127.01

127.03

127.05

127.07

127.09

127.11

127.13

127.15

127.17

127.19

127.21

127.23

127.25

127.27

127.29

127.31

127.33

127.35

127.37

127.39

127.41

127.43

127.45

127.47

127.49

127.51

127.53

127.55

127.57

127.59

127.61

127.63

127.65

127.67

127.69

127.71

127.73

127.75

127.77

127.79

127.81

127.83

127.85

127.87

127.89

127.91

127.93

127.95

127.97

127.99

128.01

128.03

128.05

128.07

128.09

128.11

128.13

128.15

128.17

128.19

128.21

128.23

128.25

128.27

128.29

128.31

128.33

128.35

128.37

128.39

128.41

128.43

128.45

128.47

128.49

128.51

128.53

128.55

128.57

128.59

128.61

128.63

128.65

128.67

128.69

128.71

128.73

128.75

128.77

128.79

128.81

128.83

128.85

128.87

128.89

128.91

128.93

128.95

128.97

128.99

129.01

129.03

129.05

129.07

129.09

129.11

129.13

129.15

129.17

129.19

129.21

129.23



Festsetzungen nach der Planzonenverordnung

Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet
 (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl
 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)
TH = 128,70 m ü.NN Traufhöhe
 (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
 (Zahl als Beispiel)
FH = 131,80 m ü.NN Firsthöhe
 (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
 (Zahl als Beispiel)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlage
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)

o Offene Bauweise
 (§ 22 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)
--- Baugrenze
 (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
▨ Überbaubare Grundstücksfläche
 (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

▭ Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)
Zweckbestimmung:
Tg Tiefgaragen
GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Plandarstellungen ohne Festsetzungscharakter

+ 120,60 Höhenwert Bestand (Zahl als Beispiel)
FH = 128,08 Firsthöhe Bestand (Zahl als Beispiel)
TH = 124,30 Traufhöhe Bestand (Zahl als Beispiel)
--- Empfohlene Grundstücksteilung

Stadt Karben

Bebauungsplan Nr. 216
"Bahnhofstraße 227"

Entwurf



März 2016

M 1:500

(4414-09-en5 16.03.2016)

PLANUNGSGRUPPE **DARMSTADT**

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
 Telefon (06151)9950-0 mail@planungsgruppeDA.de



Einzelfallrecherche mit Altlastenbewertung

Bauleitplanung der Stadt Karben, Kloppenheim

BPlan Nr. 216, Bahnhofstraße 227 / Gärtnerei Witzel

Projekt-Nr. III-61/60830

Anlage 2

**Fotodokumentation
Ortsbegehung vom 30.08.2016**



Foto 1
Situation 30.08.16. Grundfläche Bestandsgebäude 7 lt. Lageplan 1.1, nach Rückbau der 3 Foliengewächshäuser. Lössböden ohne Hinweise auf Kontaminationen.



Foto 2
Blick von der Nordost-Seite Geb. 7 auf die südwestliche Grenze des BPlan-Gebiets. Keine Hinweise auf Bodenkontaminationen.



Foto 3
Blick von Nordost-Ecke des Geb. 5 nach Südwesten. Im linken Bildmittelgrund: Westseite des Geb. 6 (aktueller Verkaufsraum) mit „Standort A“ (Flüssiggastank, 4 m³).



Foto 4
Wie Foto 3, jedoch „Gegenschuss“. Rechter Bildrand: Geb. 6 mit „Standort B“: Ölheizung mit oberirdischem Tank < 2 m³. Keine Kontaminationen erkennbar.



Foto 5
Blick aus Osten in das teilrückgebaute Geb. 4. Rechter Bildrand: Ufervegetation des Geringsgrabens.



Foto 6
Blick vom Geb. 4 über das vollabgebaute Geb. 5 auf das Geb. 6 (Verkaufsraum mit Foliengewächshaus).



Foto 7
FERTY® 2, ein kalibetontes Nährsalz, 25-kg-Gebinde. Einsatz im Zierpflanzenbau und in der Bewässerungsdüngung im Gemüsebau unter Glas (alter Betriebsteil).



Foto 8
Dosierpumpe für Düngung im alten Betriebsteil, Geb. 1. Bildhintergrund: Verglasung mit asbestverdächtiger (?) Verkittung; teilweise bituminös überdeckt (Foto 12).



Foto 9
Heizungsanlage im Geb. 2 (alter Betriebsteil). Heizölzufuhr erfolgte über Pumpleitung vom Grundstück Haus Nr. 221 (außerhalb des BPlan-Geltungsbereichs) aus..



Foto 10
Detailansicht der Heizungsanlage. Typ VISSMANN, Baujahr 1985. Asbestverdächtige Flanschdichtungen, Erfahrungswert aufgrund des Baujahrs.



Foto 11
Blick vom Geb. 3 in das alte Glashauss (Geb. 1) mit Tomatenpflanzen. Die verglaste Fläche beträgt ca. 600 m².



Foto 12
Detailansicht der Verglasung. Bituminös abgedeckter Kitt. Asbestverdacht ist rückbaubegleitend zu prüfen.



Einzelfallrecherche mit Altlastenbewertung

Bauleitplanung der Stadt Karben, Kloppenheim

BPlan Nr. 216, Bahnhofstraße 227 / Gärtnerei Witzel

Projekt-Nr. III-61/60830

Anlagen 3 – Bewertungserhebliche Dokumente

3.1 – Produktdatenblatt FERTY 2 - Dünger

3.2 – Produktdatenblatt MEGA 4 - Dünger

FERTY® 2 ist ein kalibetontes Nährsalz mit erhöhtem Nitratanteil, der dem Abfall des pH-Wertes bei weichen Wässern entgegenwirkt.

Hauptnährstoffe:		Spurenelemente:	
15 % N	Gesamtstickstoff	0,020 % B	Bor
- 8,5 % NO ₃ -N	- Nitratstickstoff	0,030 % Cu	Kupfer*
- 6,5 % NH ₄ -N	- Ammoniumstickstoff	0,075 % Fe	Eisen*
5 % P ₂ O ₅	wasserlösliches Phosphat	0,050 % Mn	Mangan*
25 % K ₂ O	wasserlösliches Kaliumoxid	0,001 % Mo	Molybdän
2 % MgO	wasserlösliches Magnesiumoxid	0,010 % Zn	Zink*

* = EDTA chelatisiert

Anwendungsgebiete:

- Zierpflanzenbau: für Mutterpflanzen, Schnittblumen und Topfpflanzen in der Reife- und Verkaufsphase
- Für kalibedürftige Kulturen
- Bewässerungsdüngung im Gemüsebau, besonders unter Glas
- Abschlussdüngung in der Baumschule

Dosierung:

- Nelken, Chrysanthemen, Gerbera, Rosen: 1 - 3 ‰
- Topfpflanzen (Saintpaulien, Streptocarpus, Gloxinien etc.) 0,5 - 1 ‰; Bewässerungsdüngung 0,3 - 0,6 ‰
- Beet- und Balkonpflanzen in der Verkaufsphase zur Abhärtung: 1 - 2 ‰
- Gemüsebau (Tomaten , Gurken, Paprika etc.) 1 - 2 ‰; Bewässerungsdüngung 0,3 - 0,8 ‰
- Düngung von Mutterpflanzen und Abschlussdüngung in der Baumschule: 1 - 2 ‰
- Bei Kalthauskulturen zum Antreiben von Primula acaulis und Viola (schnelle N-Verfügbarkeit): 0,5 - 1 ‰

EC-Werte in mS/cm bei 25° C:

Gebrauchslösung				Stammlösung:			
0,5 ‰	1,0 ‰	1,5 ‰	2,0 ‰	1 %	5 %	10 %	20 %
0,7	1,4	2,1	2,7	13	53	93	159

Verpackung:

25 kg PE-Säcke. Trocken lagern!

FERTY® 4 MEGA ist ein PK-betontes Nährsalz mit hohem Nitratstickstoffanteil, der einer Absenkung des pH-Wertes in Erden und Substraten entgegenwirkt. Da ein Teil des Eisens als Chelat von EDDHA vorliegt, ist eine gute Fe-Verfügbarkeit auch bei höheren pH-Werten sichergestellt.

Hauptnährstoffe:		Spurenelemente:	
10 % N	Gesamtstickstoff	0,020 % B	Bor
- 7,4 % NO ₃ -N	- Nitratstickstoff	0,040 % Cu	Kupfer*
- 2,6 % NH ₄ -N	- Ammoniumstickstoff	0,100 % Fe	Eisen**
20 % P ₂ O ₅	wasserlösliches Phosphat	0,050 % Mn	Mangan*
30 % K ₂ O	wasserlösliches Kaliumoxid	0,010 % Mo	Molybdän
2,7 % MgO	wasserlösliches Magnesiumoxid	0,010 % Zn	Zink*

* = EDTA chelatisiert / ** = EDTA + EDDHA chelatisiert

Anwendungsgebiete:

- Zur Förderung des Knospenansatzes und der Blütenentwicklung
- Zur Umstellung von der vegetativen auf die generative Phase
- Startdüngung von Jungpflanzen
- Bei Gießwässern mit ca. 8° bis 12° dKH (Grad deutsche Karbonathärte)

Dosierung:

- Je nach Wachstumsstadium, Witterung und Pflanzenart: 0,5 - 1,5 ‰ (50 - 150 g/100 l Wasser)
- Bei Bewässerungsdüngung: 0,2 - 0,7 ‰
- Jungpflanzen: 0,4 - 0,5 ‰

EC-Werte in mS/cm bei 25° C:

Gebrauchslösung				Stammlösung:			
0,5 ‰	1,0 ‰	1,5 ‰	2,0 ‰			10 %	20 %
0,6	1,2	1,8	2,4			73	122

Verpackung:

25 kg PE-Säcke. Trocken lagern!

IHRE VORTEILE MIT FERTY® -MEGA:

- Nitratbetonung aller FERTY®MEGA - Typen
- bessere Qualitäten
- besseres Wurzelwachstum
- geringere Salzbelastung
- hervorragende Löslichkeit = störungsfreies Arbeiten
- höhere Nährstoffgehalte
- kostengünstigeres Arbeiten
- Vollchelatisierung der Spuren sowie Fe - EDDHA-Anteil
- verhindert Mangelerscheinungen, besonders Eisenmangel



Einzelfallrecherche mit Altlastenbewertung

Bauleitplanung der Stadt Karben, Kloppenheim

BPlan Nr. 216, Bahnhofstraße 227 / Gärtnerei Witzel

Projekt-Nr. III-61/60830

Anhänge

Anhang 1 – HLUG - Arbeitsblätter

Anhang 2 – HLUG – Einzelfallbewertung

Anhang 3 – Stn. RP Darmstadt (Auszug) vom 04.08.16

Dokumentation der Ortsbesichtigung/Ortsbegehung

Aktuelle Nutzungen auf der Fläche und in der Umgebung (300 m):
Betriebsgebäude der Gärtnerei (Rückbau läuft) Allseitig mit Wohnbebauung umgeben
Nutzerdaten (Firma/Mieter): Siehe Arbeitsblatt 4 / Personenbefragung
Sichtbare Nutzung (u.a. vorh. Anlagen einschl. Tankanlagen, Zustand, Kontaminationsrelevanz): Heizölbrenner (Anlage 2, Fotodokumentation) / Öltank außerhalb des BPlan-Geltungsbereichs Asbestverdächtige (?) Kitte im alten Betriebsteil (Glashaus) Asbestzementindeckung eines Lagerschuppens (Geb. 2 lt. Lageplan 1.1)
Gebäude und Schuppen (Größe, Anlagenstandorte, Fundamente, Ausstattung wie z.B. Lagerräume mit/ohne Auffangwannen, Beschichtungen, Korrosions-/ Setzungsschäden): Wie vor / vgl. Lageplan der Anlage 1.1, Gebäude 1 – Gebäude 7
Versiegelungen / Lagerplätze (Fläche, Art, Dichtheit / Rissefreiheit): Nur teilweise versiegelt
Grundwasseraufschlüsse (Brunnen, Messstellen, Teichanlagen etc.): Nicht vorhanden

Gelände

Sichtbare Auffälligkeiten (Sichtbare Kontamination, freiliegende Abfälle/Gebinde, leerstehende Gebäude, freiliegendes Lager, Tank, Aufhaldung, Grube): Nicht vorhanden
Hinweise auf Vorkommnisse (Verfärbungen im Boden oder Gewässer, Geruchsbelästigung, Sickerwasseraustritt etc.): Nicht vorhanden
Vorhandene Vegetation (Auffälligkeiten, Schäden): Keine Auffälligkeiten festgestellt
Boden am Standort (Material, Auffüllung erkennbar?): Lössboden ohne optische oder geruchliche Auffälligkeiten
Topographie (auch der benachbarten Grundstücke; weisen Hänge / Böschungen / Hügel / Gruben auf Auffüllungen / Auskofferungen hin?; Skizze mit Querschnitt anfertigen): Geländeneigung nach Süden / keine Hinweise auf Auffüllungen
Lagerplätze (Lage, Fläche, Zustand): Standort A - Oberirdischer Erdgastank / Standort B – Ölheizung mit oberirdischem Tank. Beide Standorte erweisen sich organoleptisch als unauffällig

Zugänglichkeiten (Wege, Absperrungen): Zugang / Zufahrt über die Odenwaldstraße
Vorfluter (Name, Lage, Größe): Kanalisation und Geringsgraben entlang der nördlichen Grundstücksgrenze

Abdeckung/Oberfläche

Oberflächenabdeckung (<i>keine, teilweise, vollständig</i>): Teilweise mit Verbundsteinpflaster abgedeckt
Eigenschaften des Abdeckungsmaterials (<i>durchlässig, bindig, humos, sonstiges</i>): Feinsandiger, toniger Schluffboden (Löss /Lösslehm)
Grad und Art der Versiegelung: Verbundsteinpflaster, ca. 15-20% der Fläche (Schätzung zum Zeitpunkt der Begehung, Rückbau wegen Betriebsaufgabe läuft bereits)
Zustand der Oberfläche/Abdeckung (<i>Risse/Spalten, Bodenerosion, Abspülungen, Verwehungen</i>): Keine Auffälligkeiten

Ablagerungen

Art der Ablagerung: Keine Ablagerung festgestellt
Geländeänderungen (<i>Verfüllung, Aufhöhung, Berganlehnung, Sonstiges</i>): Keine Veränderungen bekannt
Verfüllungen: Keine Hinweise auf Verfüllungen
Windverwehbare Ablagerung: Nicht vorhanden
Ablagerungsfläche m² (<i>eingemessen/geschätzt</i>):
Ablagerungshöhe m über Gelände (<i>eingemessen/geschätzt</i>):
Gas-/Bodenluftfassung, Gas-/Bodenluftreinigung, Gasnutzung:
Sickerwasseraustritt, Sickerwasserfassung, Sickerwasserbehandlung:

Abwasser

Kanäle, Bodeneinläufe, Gruben, Schächte (<i>vorhandene Deckel etc. öffnen, Zustand</i>): Bodeneinläufe im Betriebshof
Kläranlagen, Öl-/Leichtflüssigkeitsabscheider, Schlammfang (<i>Genehmigungen, Zustand</i>): Keine der vorgenannten Anlagen auf dem Betriebsgrundstück vorhanden

Produktionsabwasser (Ja / Nein, Direkt- / Indirekteinleitung): Ja / Direkteinleitung in Geringsgraben (früher teilweise)
Hausabwässer (Ja / Nein, Direkt- / Indirekteinleitung): Ja / Indirekteinleitung

Verunreinigungen

Boden (Lage, Flächengröße, Farbe, vermutete Ursache): Nicht festgestellt
Gebäude (Lage, Flächengröße, Farbe, vermutete Ursache): Keine Verunreinigungen sichtbar; siehe auch „Gesamteinschätzung“
Versiegelung (Lage, Flächengröße, Farbe, vermutete Ursache): Keine Auffälligkeiten an der Versiegelung
Offensichtliche Ablagerungen (Lage, Flächengröße, Stoffe): Nicht vorhanden

Allgemeines

Grundstück umzäunt / offener Zugang: Betriebsgelände eingezäunt / Verschließbarer Zugang am Gebäude 1 über die Odenwaldstraße
Grundstück vollständig einsehbar: Ja, wegen fortgeschrittenen Rückbaus der Betriebsgebäude (Gewächshäuser)
Grundstück wurde begangen am: 30.08.2016
Vollständigkeit der Ortsbegehung: Ja / es wurden alle Betriebsteile / Gebäude begangen
Gesamteinschätzung / Persönliche Bemerkungen: Familiengeführte Gärtnerei ohne Umweltrelevanz hinsichtlich Boden- oder Grundwasserkontaminationen. Beim Rückbau ist die Asbestproblematik abzu prüfen / zu beachten. Dem Eigentümer wurde die Einschaltung einer zugelassenen Fachfirma empfohlen. Der Boden am „Standort B“ (separate Ölheizung für das Gebäude 6 – Verkaufsraum) sollte nach vollständig erfolgtem Abbruch vom Bodengutachter organoleptisch überprüft werden.

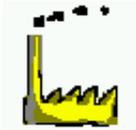
Bearbeitende Stelle / Firma	Ingenieurbüro EDU – Erkundungen und Dienstleistungen in der Umwelt- und Bautechnik / Dipl.-Geol. Walter Keller Bessunger Str. 117, 64347 Griesheim
Bearbeiter/Bearbeiterin	Walter Keller / Arno Neumann
Datum	30.08.2016

Dokumentation der Zeitzeugenbefragung

Befragung am / von	30.08.2016
Befragte Personen	Herr Alois Witzel (ehem. Betriebsinhaber) Herr Berthold Witzel (aktueller Betriebsinhaber)
Anschrift	Bahnhofstr. 221, 61184 Karben
Damalige Funktion	Betriebsinhaber zu verschiedenen Zeiten

Jahr Zeitraum	Nutzungen / Anlagen / Genehmigungen / Betriebsgröße / Stoffe / Auffälligkeiten / Mängel / Unfälle / Leckagen / etc.
	<p>Die Gärtnerei Witzel besteht in Kloppenheim seit 1926. Angepflanzt wurden Obst- und Gemüsekulturen und Schnittblumen.</p> <p>Herr Berthold Witzel führt das Geschäft in der dritten Generation. Insbesondere für Anzucht und Verkauf von Blumen ist seit Jahren die Wirtschaftlichkeit nicht mehr gegeben. Daher wird der Betrieb systematisch reduziert und zum Jahresende ganz aufgegeben.</p> <p>Der Rückbau der Gewächshäuser (Gebäude) ist weitgehend abgeschlossen. Dies gilt zum Zeitpunkt der Geländebegehung für die Gewächshäuser Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 7. Diese waren nicht verglast, vielmehr bestanden deren Scheiben aus Kunststoffelementen („Plexiglas“).</p> <p><u>Allgemeiner Betriebsablauf:</u> Die Pflanzenbewässerung (zum Zeitpunkt der Begehung noch im alten Betriebsteil in den Geb. 1 und 3 sichtbar) basierte auf dem „Ebbe-Flut-System“. Hierbei wurden die mit Wannen aus Kunststoff ausgestatteten Tische mit Wasser geflutet. Überschüssiges Wasser lief durch ein Rinnensystem ab und wurde bei der nächsten Bewässerung wiederverwendet. Dem Wasser wurde für eine optimale Nährstoffversorgung Dünger zugesetzt. Für die beiden eingesetzten Dünger wurden Produktdatenblätter beschafft und als Anlage 3 dem Erläuterungsbericht hinzugefügt.</p> <p>Beide Zeitzeugen berichten übereinstimmend, dass es zu keinem Zeitpunkt zu Unfällen, Bränden oder Leckagen gekommen sei.</p>

Bemerkungen	Die Ausführungen der Zeitzeugen erscheinen plausibel.
Bearbeitende Stelle / Firma	Ingenieurbüro EDU – Erkundungen und Dienstleistungen in der Umwelt- und Bautechnik / Dipl.-Geol. Walter Keller Bessunger Str. 117, 64347 Griesheim
Bearbeiter/Bearbeiterin	Walter Keller / Arno Neumann
Datum	30.08.2016

**Einzelfallbewertung Altstandorte**

Bezeichnung: Gärtnerei Witzel Lage: Bahnhofstraße 227
 sonstige interne Nr.: Anhang 2 Karben
 (falls vorhanden)

Deckblatt**Zusammenfassung der Einzelfallbewertung**

In die Tabelle werden die "Σ Punkte" aus folgenden Formularen automatisch übertragen:

- STOFFBEWERTUNG (Seite II)
- STANDORT- UND NUTZUNGSBEWERTUNG Grundwasser (Seite III)
- STANDORT- UND NUTZUNGSBEWERTUNG Oberirdische Gewässer (Seite IV)
- STANDORT- UND NUTZUNGSBEWERTUNG Boden (Seite V)
- STANDORT- UND NUTZUNGSBEWERTUNG Luft (Seite VI)

Schutzgüter	Grundwasser	Oberirdische Gewässer	Boden	Luft
BEWERTUNGSBEREICHE				
STOFFBEWERTUNG	25	25	25	0
STANDORTBEWERTUNG	0	30	25	0
NUTZUNGSBEWERTUNG	0	0	40	0
Gesamtpunkte	25	55	90	0

Erläuterungen zur Interpretation des Bewertungsergebnisses:

Für jedes einzelne Schutzgut werden die Punkte aus der Stoff-, Standort- und Nutzungsbewertung addiert. Jedes Schutzgut kann maximal 200 Punkte erreichen.

In der Regel ist das Schutzgut mit der höchsten Gesamtpunktzahl entscheidend für das Bewertungsergebnis (siehe Handbuch Altlasten "Einzelfallbewertung", Kapitel 7).

Erreicht eines der Schutzgüter **mehr als 110 Gesamtpunkte**, sollte der Altstandort weiter untersucht werden ⇒ **Weitere Untersuchungen notwendig** (Historische Erkundung, Orientierende Untersuchung bzw. Gefahrerforschung).

Erhält eines der Schutzgüter sogar **mehr als 150 Gesamtpunkte**, sind eventuell Sofortmaßnahmen erforderlich ⇒ **Dringender Handlungsbedarf**

Unterschreiten alle Schutzgüter 110 Gesamtpunkte, besteht in der Regel kein weiterer Handlungsbedarf.

Weiterer Handlungsbedarf **Kein Handlungsbedarf (<110 Punkte)**

Ausscheiden des Altstandortes aus der weiteren Bearbeitung

- Die formelle Bewertung des Altstandortes hat das oben genannte Ergebnis erbracht. Aufgrund besonderer Umstände wird das formelle Ergebnis jedoch von Hand korrigiert.

Handlungsbedarf (nach Korrektur):

Begründung:

Bearbeitendes Büro / Behörde:

Ingenieurbüro EDU - Erkundungen und Dienstleistungen in der
 Umwelt- und Bautechnik / Dipl.-Geol. Walter Keller
 Bessunger Str. 117, 64347 Griesheim

Einzelfallbewertung Altstandorte	
Bezeichnung: Gärtnerei Witzel	Lage: Bahnhofstraße 227
Sonstige interne Nr.: Anhang 2	Karben
Stoffbewertung Grundwasser, Oberirdische Gewässer, Boden, Luft	

Allgemeines

Betriebsgröße **groß** (10 Pkte) **mittel** (5 Pkte) **klein** (0 Pkte) Punkte: **0**
 Bemerkung: Zur Definition der Betriebsgröße siehe Handbuch "Einzelfallbewertung", S. 16

Betriebsdauer (Jahre) **>20** (10 Pkte) **10 bis 20** (5 Pkte) **<10** (0 Pkte) Punkte: **10**
 Bemerkung: Summe der Betriebsdauer aller relevanten Betriebe bzw. Anlagen

Anlagen und Gefahrenherde

Anlagen **mit sehr hohem Gefährdungspotential vorhanden** (25 Pkte)
 (Anlagen der Branchenklasse 5, z.B. Tankstelle;
 siehe dazu Handbuch Altlasten "Einzelfallbewertung", S. 17)
 Welche Anlagen? _____

mit erhöhtem Gefährdungspotential vorhanden (10 Pkte)
 (Anlagen der Branchenklasse 4, z.B. Fuhrparkwartung;
 siehe dazu Handbuch Altlasten "Einzelfallbewertung", S. 18)
 Welche Anlagen? _____

keine der oben aufgeführten Anlagen vorhanden (0 Pkte) Punkte: **0**

Gefahrenherde, z.B. Chemikalienlager, unterirdische Tanks

vorhanden (10 Pkte)
weder durch Aktenrecherche noch durch Ortsbesichtigung erkennbar (0 Pkte) Punkte: **0**
 Welche Gefahrenherde? _____

Vorkommnisse

Besondere Vorkommnisse, z.B. Leckage **ja, schwerwiegende** (25 Pkte)
 ja (10 Pkte)
weder aktenkundig noch durch Ortsbesichtigung erkennbar (0 Pkte) Punkte: **0**
 Welche Vorkommnisse? _____

Umgang mit gefährlichen Stoffen

BTEX, LCKW, **ja, schwerwiegende** (20 Pkte)
sonstige toxische oder **nicht aktenkundig, aber branchenüblich** (5 Pkte)
kanzerogene Stoffe, z.B. Schwermetalle, Pestizide **nein** (0 Pkte) Punkte: **0**
 Welche Stoffe? _____

Besondere Bewertung des Betriebs/der Anlage aus Sicht des Bearbeiters (Begründung!)

Diese Abfrage ist nur dann durchzuführen, wenn der Bearbeiter Kenntnisse besitzt, die für die Gefährdungseinstufung des Altstandortes wichtig sind, aber durch die oben aufgeführten Abfragen nur unzureichend erfaßt werden. Das Ergebnis dieser Abfrage wird direkt in das Feld "Σ-Punkte" übertragen. Die oben erreichten Punkte finden dann keine Berücksichtigung!

Von dem Betrieb / der Anlage geht mit hoher Wahrscheinlichkeit eine Gefährdung aus (99 Pkte)
Von dem Betrieb / der Anlage geht wahrscheinlich keine Gefährdung aus (11 Pkte)

Σ Punkte*: **25**

* Besonderheiten bei der Bewertung des Schutzguts Luft: Wenn auf dem Altstandort eine Kontamination mit leichtflüchtigen Stoffen wie LCKW oder BTEX ausgeschlossen werden kann, ist eine Stoffbewertung der Luft nicht erforderlich.

Einzelfallbewertung Altstandorte		
Bezeichnung:	Gärtnerei Witzel	Lage: Bahnhofstraße 227
Sonstige interne Nr.:	Anhang 2	Karben
Standort- und Nutzungsbewertung		

Standortbewertung - Grundwasser

Verschmutzungsempfindlichkeit	groß <input type="checkbox"/> (50 Pkte)	mittel <input type="checkbox"/> (30 Pkte)	Punkte: <input style="width: 40px;" type="text" value="0"/>
	gering <input type="checkbox"/> (10 Pkte)	sehr gering <input type="checkbox"/> (0 Pkte)	

Die "Verschmutzungsempfindlichkeit" kann nur durch das Hessische Landesamt für Bodenforschung (HLfB) ermittelt werden. Die Bewertungspunkte werden direkt in das Feld "Σ Punkte Standortbewertung/Grundwasser" übertragen

ODER: Anstelle der Bewertung der "Verschmutzungsempfindlichkeit" durch das HLfB werden die nachfolgenden Abfragen bewertet (Tektonik, Gw-Neubildung, Gw-Flurabstand, Geolog. Aufbau):

Tektonik / Durchlässigkeit des Untergrunds <i>Hinweis: nur ein Feld ankreuzen</i>	Störung/Verwerfung <input type="checkbox"/> (20 Pkte)	Punkte: <input style="width: 40px;" type="text" value="0"/>	
	gute Durchlässigkeit <input type="checkbox"/> (20 Pkte)		
	starkklüftig <input type="checkbox"/> (15 Pkte)		
	mittlere Durchlässigkeit <input type="checkbox"/> (10 Pkte)		
	geringklüftig <input type="checkbox"/> (0 Pkte)		
	geringe Durchlässigkeit <input checked="" type="checkbox"/> (0 Pkte)		
Mittlere Grundwasserneubildung	>4 l/(s*km²) <input type="checkbox"/> (10 Pkte)	2-4 l/(s*km²) <input type="checkbox"/> (5 Pkte)	Punkte: <input style="width: 40px;" type="text" value="0"/>
	<2 l/(s*km²) <input checked="" type="checkbox"/> (0 Pkte)		
Grundwasserflurabstand	< 2 m <input type="checkbox"/> (15 Pkte)	2-5 m <input type="checkbox"/> (10 Pkte)	Punkte: <input style="width: 40px;" type="text" value="0"/>
		> 5 m <input checked="" type="checkbox"/> (0 Pkte)	
Geologischer Aufbau	stärkere Wechsellagerung <input type="checkbox"/> (5 Pkte)	relativ homogen <input checked="" type="checkbox"/> (0 Pkte)	Punkte: <input style="width: 40px;" type="text" value="0"/>
Σ Punkte Standortbewertung / Grundwasser:			<input style="width: 40px;" type="text" value="0"/>

Nutzungsbewertung - Grundwasser

	Standort	Umgebung bis 500 m
Brunnen, Trinkwasser	<input type="checkbox"/> (50 Pkte)	<input type="checkbox"/> (30 Pkte)
Brunnen, kein Trinkwasser	<input type="checkbox"/> (45 Pkte)	<input type="checkbox"/> (20 Pkte)
Trinkwasser-/Heilquelleschutzgebiet		
...Zone II	<input type="checkbox"/> (50 Pkte)	<input type="checkbox"/> (30 Pkte)
...Zone III	<input type="checkbox"/> (35 Pkte)	<input type="checkbox"/> (20 Pkte)
Heilquelleschutzgebiet Zone IV	<input type="checkbox"/> (30 Pkte)	<input type="checkbox"/> (10 Pkte)

Hinweis: Bitte alle zutreffenden Nutzungen angeben: Bewertet wird jedoch nur die Nutzung mit der höchsten Punktzahl !

Σ Punkte Nutzungsbewertung / Grundwasser:

Einzelfallbewertung Altstandorte	
Bezeichnung: Gärtnerei Witzel	Lage: Bahnhofstraße 227
Sonstige interne Nr.: Anhang 2	Karben
Standort- und Nutzungsbewertung	

Standortbewertung - Oberirdische Gewässer

Eindeutiger Name / Bezeichnung des Gewässers	<u>Geringsgraben</u>																
Entfernung	<table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;"><i>Gewässer befindet sich auf dem Altstandort</i></td> <td style="width: 5%;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="width: 35%;"><i>(25 Pkte)</i></td> <td style="width: 10%;"></td> </tr> <tr> <td><i>kleiner 100 m</i></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><i>(15 Pkte)</i></td> <td></td> </tr> <tr> <td><i>100 bis 300 m</i></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><i>(5 Pkte)</i></td> <td></td> </tr> <tr> <td><i>größer 300 m</i></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><i>(0 Pkte)</i></td> <td style="text-align: right;">Punkte: 25</td> </tr> </table>	<i>Gewässer befindet sich auf dem Altstandort</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>(25 Pkte)</i>		<i>kleiner 100 m</i>	<input type="checkbox"/>	<i>(15 Pkte)</i>		<i>100 bis 300 m</i>	<input type="checkbox"/>	<i>(5 Pkte)</i>		<i>größer 300 m</i>	<input type="checkbox"/>	<i>(0 Pkte)</i>	Punkte: 25
<i>Gewässer befindet sich auf dem Altstandort</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>(25 Pkte)</i>															
<i>kleiner 100 m</i>	<input type="checkbox"/>	<i>(15 Pkte)</i>															
<i>100 bis 300 m</i>	<input type="checkbox"/>	<i>(5 Pkte)</i>															
<i>größer 300 m</i>	<input type="checkbox"/>	<i>(0 Pkte)</i>	Punkte: 25														
Wasservolumen (bei stehenden Gewässern)	<table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;"><i>kleiner 200.000 m³</i></td> <td style="width: 5%;"><input type="checkbox"/></td> <td style="width: 35%;"><i>(5 Pkte)</i></td> <td style="width: 10%;"></td> </tr> <tr> <td><i>größer 200.000 m³</i></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><i>(0 Pkte)</i></td> <td style="text-align: right;">Punkte: 0</td> </tr> </table>	<i>kleiner 200.000 m³</i>	<input type="checkbox"/>	<i>(5 Pkte)</i>		<i>größer 200.000 m³</i>	<input type="checkbox"/>	<i>(0 Pkte)</i>	Punkte: 0								
<i>kleiner 200.000 m³</i>	<input type="checkbox"/>	<i>(5 Pkte)</i>															
<i>größer 200.000 m³</i>	<input type="checkbox"/>	<i>(0 Pkte)</i>	Punkte: 0														
Abfluß / Quellschüttung (bei fließenden Gewässern)	<table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;"><i>kleiner 1 m³/s</i></td> <td style="width: 5%;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="width: 35%;"><i>(5 Pkte)</i></td> <td style="width: 10%;"></td> </tr> <tr> <td><i>größer 1 m³/s</i></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><i>(0 Pkte)</i></td> <td style="text-align: right;">Punkte: 5</td> </tr> </table>	<i>kleiner 1 m³/s</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>(5 Pkte)</i>		<i>größer 1 m³/s</i>	<input type="checkbox"/>	<i>(0 Pkte)</i>	Punkte: 5								
<i>kleiner 1 m³/s</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>(5 Pkte)</i>															
<i>größer 1 m³/s</i>	<input type="checkbox"/>	<i>(0 Pkte)</i>	Punkte: 5														
Beeinflussung des Gewässers	<table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;"><i>Überschwemmungsgebiet / hochwassergefährdetes Gebiet</i></td> <td style="width: 5%;"><input type="checkbox"/></td> <td style="width: 35%;"><i>(15 Pkte)</i></td> <td style="width: 10%;"></td> </tr> <tr> <td><i>Direkteinleitung von Sickerwasser</i></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><i>(5 Pkte)</i></td> <td></td> </tr> <tr> <td><i>Oberflächenabfluß oder Zwischenabfluß</i></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><i>(0 Pkte)</i></td> <td style="text-align: right;">Punkte: 0</td> </tr> </table>	<i>Überschwemmungsgebiet / hochwassergefährdetes Gebiet</i>	<input type="checkbox"/>	<i>(15 Pkte)</i>		<i>Direkteinleitung von Sickerwasser</i>	<input type="checkbox"/>	<i>(5 Pkte)</i>		<i>Oberflächenabfluß oder Zwischenabfluß</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>(0 Pkte)</i>	Punkte: 0				
<i>Überschwemmungsgebiet / hochwassergefährdetes Gebiet</i>	<input type="checkbox"/>	<i>(15 Pkte)</i>															
<i>Direkteinleitung von Sickerwasser</i>	<input type="checkbox"/>	<i>(5 Pkte)</i>															
<i>Oberflächenabfluß oder Zwischenabfluß</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>(0 Pkte)</i>	Punkte: 0														
Σ Punkte Standortbewertung / Oberirdische Gewässer:			30														

Nutzungsbewertung - Oberirdische Gewässer

	Standort	Umgebung bis 300 m
Fischzucht, Angeln, Viehtränke	<input type="checkbox"/> (50 Pkte)	<input type="checkbox"/> (20 Pkte)
Baden, Wassersport	<input type="checkbox"/> (50 Pkte)	<input type="checkbox"/> (15 Pkte)
Entnahme zur Beregnung	<input type="checkbox"/> (50 Pkte)	<input type="checkbox"/> (15 Pkte)
Uferfiltratentnahme	<input type="checkbox"/> (35 Pkte)	<input type="checkbox"/> (5 Pkte)
Entnahme zur Grundwasseranreicherung	<input type="checkbox"/> (35 Pkte)	<input type="checkbox"/> (5 Pkte)
Feuchtbiotop	<input type="checkbox"/> (30 Pkte)	<input type="checkbox"/> (5 Pkte)
Betriebswasser	<input type="checkbox"/> (25 Pkte)	<input type="checkbox"/> (5 Pkte)

Hinweis: Bitte alle zutreffenden Nutzungen angeben. Bewertet wird jedoch nur die Nutzung mit der höchsten Punktzahl !

Σ Punkte Nutzungsbewertung / Oberirdische Gewässer: **0**

Einzelfallbewertung Altstandorte	
Bezeichnung: Gärtnerei Witzel	Lage: Bahnhofstraße 227
Sonstige interne Nr.: Anhang 2	Karben
Standort- und Nutzungsbewertung	

Standortbewertung - Boden

Art der Versiegelung (Asphalt, Teer, Beton, Pflaster):

Versiegelungsgrad

<i>unversiegelt oder teilweise versiegelt</i> (0-75%)	<input checked="" type="checkbox"/>	(15 Pkte)	
<i>weitgehend versiegelt</i> (75-100%)	<input type="checkbox"/>	(5 Pkte)	
<i>vollständig versiegelt</i> (100%)	<input type="checkbox"/>	(0 Pkte)	Punkte: 15

Boden- oder Abdeckungsmaterial der unversiegelten Bereiche

<i>bindig oder organisch</i> (z.B. Schluff, humushaltige Böden)	<input checked="" type="checkbox"/>	(10 Pkte)	
<i>durchlässig</i> (z.B. Sand, Schlacke)	<input type="checkbox"/>	(5 Pkte)	
<i>Altstandort vollständig versiegelt oder bewachsen</i> (z.B. Gras)	<input type="checkbox"/>	(0 Pkte)	Punkte: 10

Schadensherde / Verunreinigungen

<i>Bodenverfärbung</i>	<input type="checkbox"/>	(25 Pkte)	
<i>auffälliger Geruch</i>	<input type="checkbox"/>	(25 Pkte)	
<i>Schlamm- oder Klärteiche</i>	<input type="checkbox"/>	(25 Pkte)	
<i>Oelabscheider</i>	<input type="checkbox"/>	(25 Pkte)	
<i>Verwehungen</i>	<input type="checkbox"/>	(10 Pkte)	
<i>Sonstige</i> 	<input type="checkbox"/>	(20 Pkte)	Punkte: 0

Σ Punkte Standortbewertung / Boden: 25

Nutzungsbewertung - Boden

	Standort		Umgebung bis 300m	
	vorhanden	geplant	vorhanden	geplant
Kinderspielplatz,-tagstätte, Schule	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> (50 Pkte)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> (20 Pkte)
Klein-, Hausgärten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> (50 Pkte)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> (20 Pkte)
Wohnbebauung, Mischgebiet	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> (40 Pkte)	<input checked="" type="checkbox"/> (10 Pkte)	<input type="checkbox"/>
Sport-, Spiel-, Freizeitfläche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> (30 Pkte)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> (10 Pkte)
Tierhaltung, landwirtschaftl. Nutzfläche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> (30 Pkte)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> (10 Pkte)
Gewerbe-, Industriegebiet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> (20 Pkte)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> (5 Pkte)

Hinweis: Bitte alle zutreffenden Nutzungen ankreuzen. Bewertet wird jedoch nur die Nutzung mit der höchsten Punktzahl !

Σ Punkte Nutzungsbewertung / Boden: 40

Bemerkungen:



Bauleitplanung der Stadt Karben

Bebauungsplan Nr. 216 „Bahnhofstraße 227“

Auszug aus der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB – Schreiben vom 04.08.2016

Bodenschutz West

Abwägungsfähige Sachverhalte / Abwägungsdefizite

Die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes enthält auf Seite 15 unter „13. Altlasten“ die Aussage, dass sich für das Plangebiet laut FIS AG des Landes Hessen kein Eintrag ergibt.

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Geltungsbereich des vorgelegten Entwurfs des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, ALTIS-Einträge) nicht bekannt. Ich weise allerdings daraufhin, dass die ALTIS-Datenbank ständig fortgeschrieben wird.

Bei dem Plangebiet handelt es sich aktuell um den Standort einer Gärtnerei. In der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans ist in dem Abschnitt „15. Städtebauliches Konzept“ zu entnehmen, dass die Neuordnung des Plangebietes nach Abbruch der baulichen Anlagen der bestehenden Gärtnerei erfolgen soll. Das Plangebiet wird mit der Stilllegung der Gärtnerei ein Altstandort und ist dem zufolge in dem Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) des Landes Hessen aufzunehmen. Es besteht durch den Betrieb einer Gärtnerei ein theoretisches Gefährdungspotential. Der Planungsträger sollte eine historische Recherche durchführen um das Gefährdungspotential zu klären. Sollten sich daraus konkrete Anhaltspunkte für eine mögliche Belastung des Bodens ergeben (Leckagen beim Umgang mit Pflanzenschutzmitteln, unsachgemäße Lagerung von Mineralölkohlenwasserstoffen (Heizöl/Diesel), etc.) so wäre auch eine orientierende Untersuchung zur Überprüfung des Verdachtess ratsam. In diesem Zusammenhang verweise ich auch auf die Nachforschungspflichten, wie sie sich aus dem Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, St.Anz. ig/2002 S. TJS3 ergeben.